

**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:

**RILEVARE LA CONDIZIONE IN ESSERE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PIANO IN
RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DEL SERVIZIO DI CONSERVATORIA IMMOBILIARE
DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, E SE I VALORI OFFERTI DAL DEBITORE A
GARANZIA, SI COME ESPOSTI NELLA PERIZIA ALLEGATA AL RICORSO, SIANO
CONGRUI CON QUELLI ESPOSTI NEL PIANO.**

TERMINI DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO:

**COMUNICAZIONE INCARICO: 03/11/2014
CONFERIMENTO INCARICO: 16/12/2014
TERMINE DEPOSITO RELAZIONE PERITALE: 15/03/2014**

**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**

ALLEGATI:

**DOCUMENTI E VISURE ESTRATTI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI
CONSERVATORIA IMMOBILIARE.**



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**, in qualità di **CTU** nominato dal **Giudice Dr. Nicola VALLETTA**, in seno alla procedura di **Concordato Preventivo n° 06/2012** di cui in epigrafe, in **sede di udienza del 16/12/2014** riceve dal Giudice medesimo, ulteriore incarico per accertamento tecnico sulla condizione in essere degli immobili; nello specifico **l'incarico recita** come segue: *“... rilevi la condizione in essere degli immobili di cui al piano in riferimento alle risultante del servizio di conservatoria immobiliare dell'Agenzia del territorio e sei valori dei beni offerti dal debitore a garanzia, si come esposti nella perizia allegata al ricorso, siano congrui con quelli esposti nel piano.”*

SI PRECISA, AI FINI DI UNA CHIARA ED IMMEDIATA LETTURA E/O COMPrensIONE, CHE LA PRESENTE RELAZIONE DI FATTO RIPORTA INTEGRALMENTE LO SCHEMA ED IL CONTENUTO DI QUELLA DEPOSITATA IN PRECEDENZA DALLO SCRIVENTE, CON L'AGGIUNTA E/O INTEGRAZIONE DI UNA SPECIFICA PARTE RIFERITA ALLE DIRETTE RISULTANZE DELLE VERIFICHE ESEGUITE PRESSO IL SERVIZIO DI CONSERVATORIA IMMOBILIARE RISPETTIVAMENTE PER LE N° 6 PROVINCE DI INTERESSE: CHIETI, PESCARA, TERAMO, L'AQUILA, CAMPOBASSO E RIETI; IN VIRTÙ DELLE SUDETTE RISULTANZE, DI CUI SI ALLEGANO TUTTE LE VISURE CARTACEE ESTRATTE IN COPIA, PER OGNUNO DEGLI IMMOBILI SONO STATE INFINE DICHIARATE E/O CONFERMATE LE RISPETTIVE CONGRUITÀ CON LE VALUTAZIONI DI CUI ALLA PRECEDENTE STIMA.

SI PRECISA INOLTRE CHE:

- 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**.

PER I PARAGRAFI INTRODUTTIVI E DESCRITTIVI CIRCA LE METODOLOGIE DI STIMA ADOTTATE, NONCHÉ DI RIFERIMENTO, SECONDO LA DOTTRINA DELL'ESTIMO, SI RICHAMA INTEGRALMENTE QUANTO DESCRITTO E DETTAGLIATO NELLA RELAZIONE PRECEDENTE

3. PARTE I - CRITERI E PRINCIPI GENERALI DI STIMA

- 3.1 LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE: ANALISI, ARTICOLAZIONE E METODI
- 3.2 IL VALORE DI MERCATO
- 3.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO
- 3.4 CRITERI DI STIMA
- 3.5 HIGHEST AND BEST USE – IL CRITERIO DEL “PIÙ CONVENIENTE E MIGLIO USO”

4. PARTE II – I PROCEDIMENTI DI STIMA IMMOBILIARE

- 4.1 PROCEDIMENTI MARKET ORIENTED

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

- 5.1 IL METODO DEL COSTO: INTRODUZIONE
 - 5.1.1 L'APPLICAZIONE
- 5.2 IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE: INTRODUZIONE
 - 5.2.1 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL CONFRONTO
 - 5.2.2 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL COSTO UNITARIO
 - 5.2.3 L'APPLICAZIONE. IL METODO DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 5.3 STIMA DELLE AREE: INTRODUZIONE
 - 5.3.1 L'AREA EDIFICATA
 - 5.3.2 L'AREA EDIFICABILE

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

- 6.1 IL METODO MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
 - 6.1.1 LE FASI DEL MCA
 - 6.1.2 MCA E SISTEMA DI STIMA

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

- 7.1 INTRODUZIONE
- 7.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI
 - 7.2.1 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DEL CONFRONTO DI MERCATO
 - 7.2.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DELLE QUOTE DI AMMORTAMENTO
 - 7.2.3 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO ANALITICO
 - 7.2.3.1 IL CRITERIO ANALITICO: DETERIORAMENTO FISICO
 - 7.2.3.2 IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA FUNZIONALE
 - 7.2.3.3 IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA ESTERNA



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 eterogene 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 – paragrafo 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 SUDDETTI 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		
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.				
Dati generali				
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			
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>		€ 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	
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 style="text-align: right;">CTU Franco VALENTINI 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>		€ 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	
Specifiche:				
<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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 1
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa CHIETI SETTE– COCEA ABRUZZI		



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.



**ISPEZIONE CONSERVATORIA IMMOBILIARE
CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4208 (EX 4156 EX 4136 EX 376)**

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13770/9840.

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 32.400.000,00 del 16.02.2007 n. 3616/500 mutuo euro 16.200.00,00 rimborsabile in anni 12 a favore della Banca Caripe S.p.a. sede Pescara atto not. G. De Matteis del 15.02.2007 rep. 54948.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°2 coop. Chieti Sette		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
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.				
Dati generali				
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			
Ammontare dell'Importo Lavori				
Valore delle opere realizzate	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.		€	2 249 863
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	€	523 080
Stima del valore del cantiere	Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale	-2,00%	€	2 717 484
Costo presunto a finire	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.		€	5 557 543
Dichiarazioni di Asseverazione:				
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	
Informazioni Aggiuntive:				
Totale in contabilità	Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.		€	2 091 302
Oneri Diversi	Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.		€	430 236
Oneri Finanziari	Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.		€	276 054
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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 2
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa CHIETI SETTE – COCEA ABRUZZI		



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.



ISPEZIONE CONSERVATORIA IMMOBILIARE

CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4199 (EX 4 1 55 EX 4136 EX 376 CHE COMPRENDE LA PARTICELLA 4 1 59 EX 4136 EX 376)

Al consorzio Cocea la piena proprietà' atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13770/9840.

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 32.400.000,00 del 16.02.2007 n. 3616/500 mutuo euro 16.200.000,00 rimborsabile in anni 12 a favore della Banca Caripe S.p.a. sede Pescara Pescara atto not. G. De Matteis del 15.02.2007 rep. 54948.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.20 1 4 n. 8364/66 1 6 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
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.				
Dati generali				
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			
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>		€	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
Stima del valore del cantiere	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-3,00%	€	3 105 692
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	4 588 194
Dichiarazioni di Asseverazione:				
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	
Informazioni Aggiuntive:				
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
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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 3
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa CHIETI SETTE – COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore delle opere realizzate	2.678.665
Valore del Terreno	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.



ISPEZIONE CONSERVATORIA IMMOBILIARE

CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4200 (EX 41 60 EX 41 O EX 1 09 CHE COMPRENDE LA PARTICELLA 4203 EX 4 1 58 EX 4136 EX 376)

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13770/9840 (particella 4203).

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13760/9839 (particella 4200).

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.

Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione del 17.03.2005 n. 5807/4388 a favore della Regione Abruzzo atto not. Giovanni De Matteis del 15.03.2005 rep. 49984.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 32.400.000,00 del 16.02.2007 n. 3616/500 mutuo euro 16.200.000,00 rimborsabile in anni 12 a favore della Banca Caripe S.p.a. sede Pescara atto not. Giovanni De Matteis del 15.02.2007 rep. 54948.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°4 coop. Martinelli		
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 dei pali, delle fondazioni e in generale della struttura fino al penultimo impalcato e alla copertura.				
Dati generali				
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			
Ammontare dell'Importo Lavori				
Valore delle opere realizzate	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.		€	1 538 861
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	€	313 848
Stima del valore del cantiere	Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale		-4,00%	€ 1 778 600
Costo presunto a finire	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.		€	2 803 486
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, nonché 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, nonché 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 style="text-align: right;">CTU Franco VALENTINI 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.		€	2 088 673
Oneri Diversi	Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.		€	144 785
Oneri Finanziari	Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.		€	218 785
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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 4
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa MARTINELLI – COCEA ABRUZZI		



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.



ISPEZIONE CONSERVATORIA IMMOBILIARE

CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4200 (EX 41 60 EX 41 O EX 1 09 CHE COMPRENDE LA PARTICELLA 4203 EX 4 1 58 EX 4136 EX 376)

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13770/9840 (particella 4203).

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13760/9839 (particella 4200).

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.

Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione del 17.03.2005 n. 5807/4388 a favore della Regione Abruzzo atto not. Giovanni De Matteis del 15.03.2005 rep. 49984.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 32.400.000,00 del 16.02.2007 n. 3616/500 mutuo euro 16.200.000,00 rimborsabile in anni 12 a favore della Banca Caripe S.p.a. sede Pescara atto not. Giovanni De Matteis del 15.02.2007 rep. 54948.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		
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 dei pali, delle fondazioni e in generale della struttura fino al primo impalcato di solaio.				
Dati generali				
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			
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>		€	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
Stima del valore del cantiere	<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
Dichiarazioni di Asseverazione:				
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	
Informazioni Aggiuntive:				
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
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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 5
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa FLORA – COCEA ABRUZZI		



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.la 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.



CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4235 (EX 4 1 98 EX 4155 EX 4136 EX 376 CHE COMPRENDE LA PARTICELLA 4154 EX 4136 EX 376).

CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4240 -D/L (EX 4233 EX 4197 EX 4 1 55 EX 4 1 36 CHE COMPRENDE LA PARTICELLA 4236 EX 4198 EX 4155 EX 4136 EX 376) .

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ain. 13770/9840 (particella 4203).

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 4.800.000,00 del 12.08.2006 n. 20771/4748 mutuo euro 2.400.000,00 rimborsabile in anni 30 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma sede atto not. G. De Matteis del 11.08.2006 rep. 53579.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
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.				
Dati generali				
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			
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>		€	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
Stima del valore del cantiere	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-2,00%	€	1 960 837
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	5 239 153
Dichiarazioni di Asseverazione:				
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	
Informazioni Aggiuntive:				
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
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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 6
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa CHIETI SETTE – COCEA ABRUZZI		



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.lla 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 €.
Valore delle opere realizzate	1.442.902
Valore del Terreno	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.



CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4209 (EX 4156 EX 4136 EX 376)

Al consorzio Cocea la piena proprietà' atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13770/9840.

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 32.400.000,00 del 16.02.2007 n. 3616/500 mutuo euro 16.200.000,00 rimborsabile in anni 12 a favore della Banca Caripe S.p.a. sede Pescara atto not. G. De Matteis del 15.02.2007 rep. 54948.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.		€	856 672
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	€	139 488
Stima del valore del cantiere	Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale		€	916 467
Costo presunto a finire	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.		€	534 977
Dichiarazioni di Asseverazione:				
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 8 %. 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	
Informazioni Aggiuntive:				
Totale in contabilità	Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.		€	607 183
Oneri Diversi	Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.		€	72 003
Oneri Finanziari	Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.		€	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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 7
Localizzazione:	località San Donato – Filippone	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa ACHILLE GRANDI – COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore delle opere realizzate	856.672
Valore del Terreno	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.



CHIETI FOGLIO 48 PARTICELLA 4206 (EX 4158 EX 4136 EX 376)

Al consorzio Cocea la piena proprietà atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13770/9840.

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.

Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 10.000.000,00 del 12.08.2006 n. 20772/4749 mutuo euro 5.000.000,00 rimborsabile in anni 30 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma atto not. G. De Matteis del 11.08.2006 rep. 53575.


Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 2.000.000,00 del 06.11.2008 n. 23811/4176 mutuo euro 1.000.000,00 rimborsabile in anni 30 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma atto not. G. De Matteis del 05.11.2008 rep. 59438.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		€	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>CTU Franco VALENTINI 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:	CHIETI	Immobile:	Lotto 8
Localizzazione:	località San Donato – Filippono	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	cooperativa ACHILLE GRANDI – COCEA ABRUZZI		



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^a linea) se non del tutto non intraprese nella 3^a 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.



CHIETI FOGLIO 47 PARTICELLA 4378 (EX 4340 EX 41 0)

A l consorzio Cocea la piena proprieta' atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 14.06.2005 rep. 50578 trascritto il 06.07.2005 ai n. 13768/9838.

Pregiudizievoli

Trascrizione di convenzione edilizia del 21.04.2006 n. 9400/6409 a favore del Comune di Chieti atto not. Giovanni De Matteis in data 13.04.2006 rep. 52733.

Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 10.000.000,00 del 12.08.2006 n. 20772/4749 mutuo euro 5.000.000,00 rimborsabile in anni 30 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma atto not. G. De Matteis del 11.08.2006 rep. 53575.

Iscrizione di ipoteca volontaria di euro 2.000.000,00 del 06.11.2008 n. 23811/4176 mutuo euro 1.000.000,00 rimborsabile in anni 30 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma atto not. G. De Matteis del 05.11.2008 rep. 59438.


Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione del 17.03.2005 n. 5807/4388 a favore della Regione Abruzzo atto not. Giovanni De Matteis del 15.03.2005 rep. 49984.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
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.				
Dati generali				
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				
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>		€	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>	
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
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, nonché 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, nonché 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;">CTU Franco VALENTINI 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>		€	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
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:	MONTESILVANO (Pe)	Immobile:	Lotto 9 (ex CILLI)
Localizzazione:	c.da Chiappinello – Strada Vicin. Cavoto	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un complesso immobiliare costituito da fabbricati bifamiliari a seguito del Permesso a Costruire n° A-07-88 del 18 giu. 2007 e n° A-07-89 del 18 giu. 2007.

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 edificio basso a ville in ambito di pregio per la vista panoramica.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso nella sottozona B5 di PRG, ambito 22 di PP2 edificabile in edilizia libera, con indice 1,57 mc/mq che a sua volta è suddiviso in 4 sub-lotti.

L'intervento prevede la realizzazione di 4 blocchi di fabbricati costituiti di villette a schiera bifamiliari poste su 2 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e livello sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di 40 alloggi di varie impostazioni e con sviluppo di differenti superfici, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto per una Superficie Utile lorda Urbanistica di 2.891 mq.

Ad oggi il cantiere è inattivo.

2. Individuazione catastale

Il terreno di proprietà ha uno sviluppo complessivo di 8.904 mq., mentre quello formante il lotto 5 è censito in Catasto Terreni nel Comune di Montesilvano (Pe) (cod. F646) - Foglio 10 – p.lle 1597-1598-1599-1606-1608-1609-1611-1647-1648-1649-1798-1799-1800-1801 (pari a 5.521 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 (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 lotto 5 è di 8.904 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 170,00 per mq. Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	2.864.270
Valore del Terreno	1.513.680

Stima del Valore del CANTIERE Euro 4.377.950

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 2.970.670. 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 **4.246.612** 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.



**MONTESILVANO FG 10 PARTICELLE 1597- 1598 -1599 -1606 -1608 -1609 -1647 – 1648 -1649 -
1798 -1799-1800 -1801**

Al consorzio Cocea per atto di Pemuta bene presente/bene futuro (a Cilli Mariole particelle 2444 sub 1 -2-4-5-3-6 su CT particella 2444 ex 1611) Notaio Giovanni De Matteis in data 18.02.2003 rep. 44894 trascritto il 08/03/2003 n.ri 3819/2830 (particelle 1597-1598-1599-1606-1608-1609-1611 -1647- 1648-1649).

Al consorzio Cocea per atto di Compravendita Notaio Giovanni Di Pierdomenico in data 30.09.2004 rep. 17282 trascritto il 08/ 10/2004 n.ri 16562/11324 (particelle 1798-1 799-1800-180 l).

Pregiudizievoli

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 03/07/2006 n.ri 14783/9250 a favore del Comune di Montesilvano, atto Notaio Giovanni Di Pierdomenico in data 22/06/2006 Repertorio 23790;


Iscrizione Ipoteca volontaria € 8.800.000 ,00 del 17/07/2007 n.ri 14378/2789 rimborsa bile in anni 30 a favore della BNL S.p.A . sede Roma, Mutuo € 4.400.000,00 Notaio Giovanni De Matteis in data 16/07/2007 Repertorio 56200;

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
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.				
Dati generali				
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				
Ammontare dell'Importo Lavori				
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
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 style="text-align: right;">CTU Franco VALENTINI 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.		€	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
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:	MONTESILVANO (Pe)	Immobile:	Lotto 10 (ex DI LUZIO)
Localizzazione:	Montesilvano Colli - c.da San Giovanni	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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.



MONTESILVANO FG 25 PARTICELLE 30 - 32-552 - 553 - 564 - 565 - 568-569 - 936 - 937 - 1 005 (EX 673) - 999 (EX 557)- 1 002 (EX 558)

Al consorzio Cocea per atto di Compravendita Notaio Massimo D'Ambrosia in data 23.07.2003 rep. 70434 trascritto il 09/08/2003 n.ri 12588/8618 (particelle 673-568-569-564-30-552-553-67 4-565-32-563- 938-937-936-557).

Al consorzio Cocea per atto di Compravendita Notaio Giovanni de Matteis in data 20.04.2004 rep. 47978 trascritto il 12/05/2004 n.ri 7426/5078 (particella 558).

Le particelle 998 (ex 557)-1000 (ex 557)-1001 (ex 557)-1003 (ex 558)-1004 (ex 557)-1006 (ex 673) risultano cedute al Comune di Montesilvano con atto di Cessione ai rogiti del Notaio Giovanni Di Pierdomenico in data 12/05/2005 Repertorio 19907 trascritto il 18/05/2005 n.ri 8305/5042.

La particella 1007 are 0,75 nel CT risulta ceduta al Comune di Montesilvano con atto di Cessione ai rogiti del Notaio Giovanni Di Pierdomenico in data 12/05/2005 Repertorio 19907 trascritto il 18/05/2005 n.ri 8305/5042, mentre la particella 1007 area urbana mq.75 (ex 674/2) nel CF risulta in ditta al Consorzio Cocea (???) .

Pregiudizievoli


Iscrizione Ipoteca volontaria € 5.800.000,00 del 13/07/2007 n.ri 15545/3726 rimborsabile in anni 30 a favore della BNL S.p.A. sede Roma, Mutuo € 2.900.000,00 Notaio Giovanni De Matteis in data 12/07/2006 Repertorio 5332 1.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
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.				
Dati generali				
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			
Ammontare dell'Importo Lavori				
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.		€	-
Dichiarazioni di Asseverazione:				
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		
Informazioni Aggiuntive:				
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.			
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:	PIANELLA (Pe)	Immobile:	Lotto 11 Peep S.Lucia
Localizzazione:	c.da Santa Lucia	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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.



PIANELLA FG 12 PARTICELLE 49-209-210-622 (EX 392)-624 (EX 395)-626 (EX 394)-628 (EX 413)-630 (EX 390) - 706 (RELITTO STRADALE)

Al Consorzio Cocea atto di Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 2411 112003 Repertorio 46877 trascritto il 1811212003 ai n.ri 18700/12546 (particelle 626-624-622-630);
al Consorzio Cocea atto di Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 0411012004 Repertorio 48972 trascritto il 2811012004 ai n.ri 177151112071 (particella 628);
al Consorzio Cocea atto di Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 0710812007 Repertorio 56480 trascritto il 3110812007 ai n.ri 17180110573 (particelle 209-210);
al Consorzio Cocea atto di Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 0510612008 Repertorio 58429 trascritto il 2610612008 ai n.ri 1 105916855 (particelle 49-706) .

Pregiudizievoli

Le particelle 626-624-622-630 risultano gravate di Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle particelle 623-631-625-627 giusta atto Notaio Giovanni De Matteis in data 2411112003 Repertorio 46877 trascritto il 1811212003 n.ro 12547 RP;
Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.20 1 4 n. 569214053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46 .

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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 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) Lotto 9	2 864 270	1 513 680	4 377 950	-3,00%	4 246 612
MONTESILVANO (Pe) c.da San Giovanni (Ex Di Luzio) Lotto 10	1 833 578	1 549 440	3 383 018	-5,00%	3 213 867
PIANELLA (Pe) c.da Santa Lucia Lotto 11	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	Valore del Terreno/Immobile	Valore del Cantiere	Stima del Valore attuale del Cantiere	
	(1) Euro	(2) Euro	(3) Euro	Ribasso (4) percentuale	(5) Euro
CANTIERE	Euro	Euro	Euro	percentuale	Euro
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
Sommano	22 184 297	6 620 064	29 573 871		28 473 589

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



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.



PESCARA FOGLIO 25 PARTICELLA 79/44 (EX 79/7 EX 527/8) - 79/45 (EX 79/8-9 EX 52719 - 52819) - 79/46 (EX 79/21 EX 528/8)- 79147 (7913 EX 52714)

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 31.12.2007 rep. 57453 trascritto il 09/10/2008 n.ri 4081325 (particella 79/47);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 17.11.1992 rep. 21318 trascritto il 04/12/1992 n.ri 1218319025 (particella 79/44- 79/45);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 17.11.1992 rep. 21320 trascritto il 04/12/1992 n.ri 1218219024 (particella 79/46);

Pregiudizievoli

Iscrizione euro 5.250.000,00 - del 29.03.2006 n. 649311436 mutuo euro 3.000.000,00 della durata di anni 3 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.a. con sede Milano- atto Giovanni De Matteis del 28.03.2006 rep. 52604 (grava sulle particelle 79/44-45-46).

Iscrizione euro 2.800.000,00 - del 01.08.2007 n. 1553013040 mutuo euro 1.600.000,00 della durata di anni 5 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.a. con sede Milano - atto Giovanni De Matteis del 30.07.2007 rep. 56376 (grava sulle particelle 79/44-45-46).

Iscrizione euro 800.000,00 - del 28.01.2008 n. 14851216 mutuo euro 400.000,00 della durata di anni 4 a favore BNL S.p.a. con sede Roma- atto Giovanni De Matteis in data 25.01.2008 rep. 57621 (grava sulla originaria particella 79/13).

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale € 10.000,00 del 19/11/2013 n.ri 1429311829 decreto ingiuntivo € 4.270,07 Giudice di pace di Pescara in data 11/10/1992 Repertorio 1124 a favore di Giampietro Patrizia nata a Foggia il 09/09/1965 (grava sulla particella 79/47).

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 30.05.2014 n. 569214053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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.



Possano 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.

PESCARA FOGLIO 25 PARTICELLA 81/9 (EX 536/17 EX 536/16 EX 536/9 EX 536/1 E 536/7) – 81/10 (EX 536/18 - 536/16 EX 536/9 EX 536/1 E 536/7)

Al consorzio Cocea atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 02.09.1991 rep. 17187 trascritto il 05.09.1991 ai n. 912916888 (originaria particella 53619).

Pregiudizievoli

Trascrizione di Costituzione di Vincoli Legali del 0910411992 n.ri 482113716 a favore del Ministero per i beni culturali e ambientali in data 04/03/1991 Repertorio 11621 (a carico delle originarie particelle 53611 e 53617).

Iscrizione euro 5.250.000,00 - del 29.03.2006 n. 6493/1436 mutuo euro 3.000.000,00 della durata di anni 3 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.a. con sede Milano - atto Giovanni De Matteis del 28.03.2006 rep. 52604.

Iscrizione euro 2.800.000,00- del 01 .08.2007 n. 1553013040 mutuo euro 1.600.000,00 della durata di anni 5 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.a. con sede Milano - atto Giovanni De Matteis del 30.07.2007 rep. 56376.

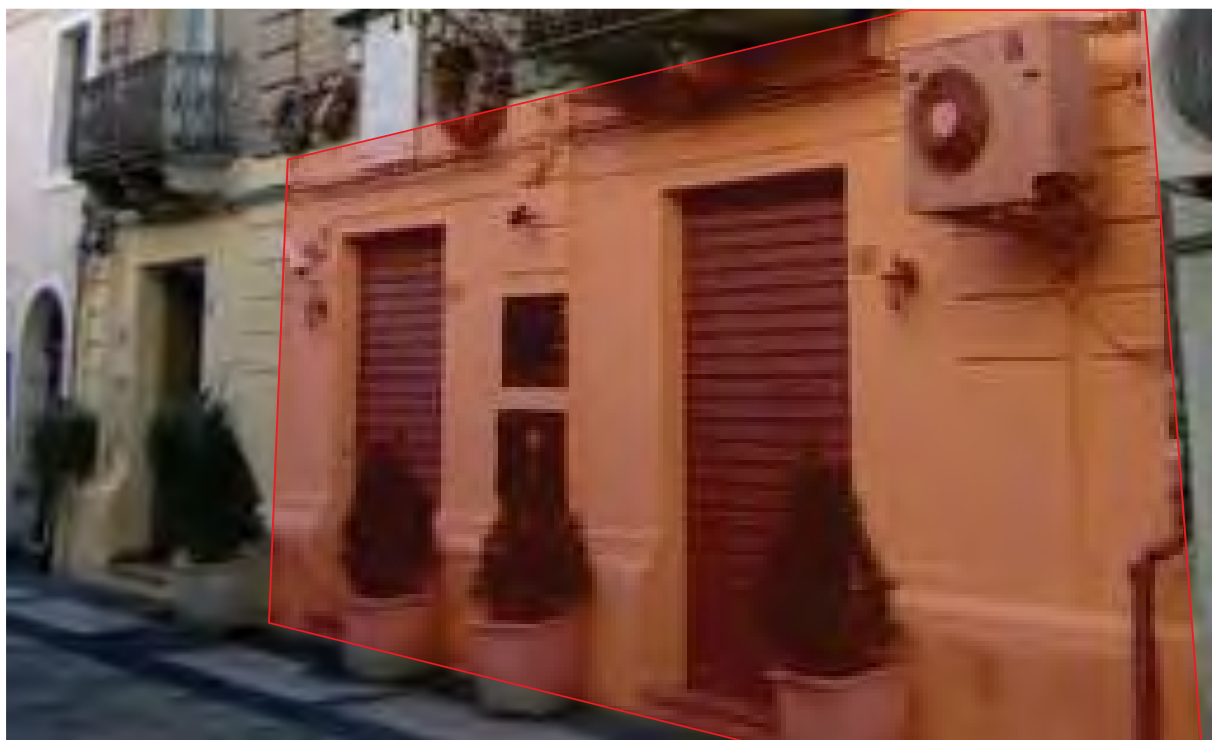
Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 569214053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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.IIa 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.



Possano 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.

PESCARA FOGLIO 25 PARTICELLA 81/9 (EX 536/17 EX 536/16 EX 536/9 EX 536/1 E 536/7) – 81/10 (EX 536/18 - 536/16 EX 536/9 EX 536/1 E 536/7)

Al consorzio Cocea atto di compravendita Not. Giovanni De Matteis di Chieti in data 02.09.1991 rep. 17187 trascritto il 05.09.1991 ai n. 912916888 (originaria particella 53619).

Pregiudizievoli

Trascrizione di Costituzione di Vincoli Legali del 0910411992 n.ri 482113716 a favore del Ministero per i beni culturali e ambientali in data 04/03/1991 Repertorio 11621 (a carico delle originarie particelle 53611 e 53617).

Iscrizione euro 5.250.000,00 - del 29.03.2006 n. 6493/1436 mutuo euro 3.000.000,00 della durata di anni 3 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.a. con sede Milano - atto Giovanni De Matteis del 28.03.2006 rep. 52604.

Iscrizione euro 2.800.000,00- del 01 .08.2007 n. 1553013040 mutuo euro 1.600.000,00 della durata di anni 5 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.a. con sede Milano - atto Giovanni De Matteis del 30.07.2007 rep. 56376.

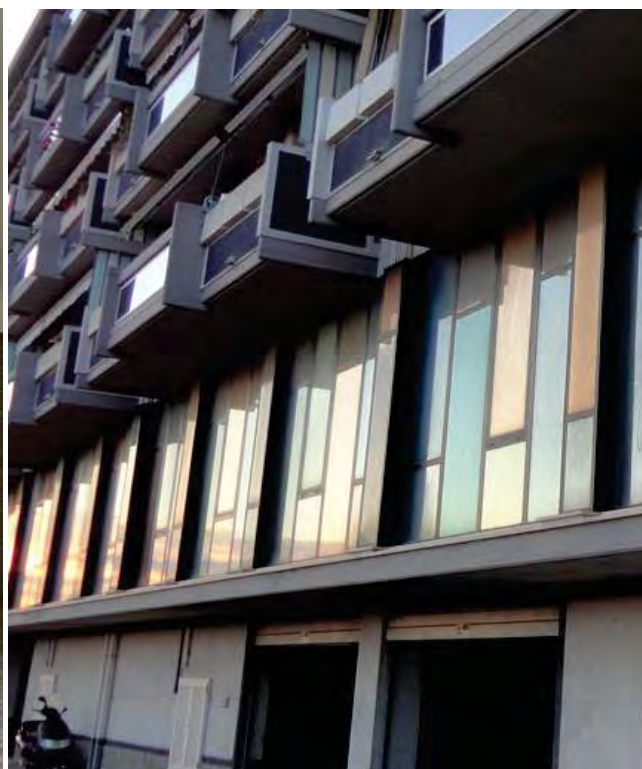
Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 569214053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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.



PESCARA FOGLIO 18 PARTICELLA 1549/59 (EX 1549/58 EX 1549/29) - 1549/60 (EX 1549/58 EX 1549/29) PROPRIETÀ SUPERFICIARIA.

Al consorzio Cocea atto di Dazione in pagamento Notaio Giovanni De Matteis in data 01 .07.1997 rep. 32403 trascritto il 31.07.1997 ai n. 764115439.

Pregiudizievoli

Iscrizione . 1.250.000,00- del 14.07.1998 n. 7012/1193 mutuo . 500.000.000 a favore della BNL S.p.A. sede Roma, atto Giovanni De Matteis in data 06.07.1998 rep. 34441 (grava sulla originaria particella 1549158).

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 569214053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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.



PESCARA FOGLIO 37 PARTICELLA 3395/1-2-3-4 EDIFICATO SU AREA C.T. PARTICELLA 3395 (EX 3127 EX 3104 EX 3003)

Al consorzio Cocea atto di compravendita Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 27.07.2001 I rep. 41401 trascritto il 24.08.2001 ai n. 10166/7004 rettificato con nota trascritta il 19/03/2008 n.ri 4633/2925.

Pregiudizievoli

quota Mutuo € 240.000,00 quota ipoteca € 480.000,00 (particella 3395/1) - quota Mutuo € 240.000,00 quota ipoteca € 480.000,00 (particella 3395/2) - quota Mutuo € 185.000,00 quota ipoteca € 370.000,00 (particella 3395/3) - quota Mutuo € 235.000,00 quota ipoteca € 470.000,00 (particella 3395/4) giusta annotamento di Frazionamento in quota del 20/10/2006 n.ri 2281213064 Notaio Giovanni De Matteis in data 29/05/2006 Repertorio 52987 a margine della originaria Iscrizione n. 3485 RP del 20/12/2003 a favore della BNL S.p.A. sede Roma, Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 18/12/2003 Repertorio 47064; Trascrizione del 15.12.2006 n. 26793/16701 di costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 12.12.2006 rep. 24874 Trascrizione del 24.07.2002 n. 11517/8182 di convenzione edilizia a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 15.07.2002 rep. 9929

Trascrizione del 25.03.2003 n. 471013417 di convenzione edilizia a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 18.03.2003 rep. 11767
Trascrizione del 28.08.2003 n. 1306719033 di costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 07.08.2003 rep. 13001 Trascrizione del 28.08.2003 n. 1306819034 atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 07.08.2003 rep. 13001 Trascrizione del 28.08.2003 n. 1306919035 atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 07.08.2003 rep. 13001 Trascrizione del 08.06.2004 n. 9187/6277 di convenzione edilizia a favore del Comune di Pescara Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara in data 31.05.2004 rep. 15925 Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 569214053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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 Mercato (€/mq)		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.



**MONTESILVANO FOGLIO 16 PARTICELLA 1083/16 - 1083/22 - 1083/4 - 1083/12- 1083/20 - 1083/6
(SU AREA C.T. PARTICELLA 1083 EX 971 EX 632 EX 135).**

Al consorzio Cocea atto compravendita Not. Giovanni De Matteis in data 20.05.2003 rep. 45590 trascritto il 05.06.2003 ai n. 8607/5964 e atto di compravendita stesso Notaio in data 04.06.1993 rep. 23337 trascritto il 19.06.1993 ai n. 5775/4315.

Pregiudizievoli

Trascrizione del 04.06.2003 n. 8549/5919 di Convenzione edilizia in favore del Comune di Montesilvano atto Not. Giovanni Di Pierdomenico in data 22.05.2003 rep. 12315.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

Quota mutuo euro 130.000,00- quota ipoteca 260.000,00 a carico della particella 1083/20 - 1083/12 -1083/4 giusta annotazione di frazionamento in quota del 26.10.2006 n. 23221/3185- atto not. G. De Matteis in data 29.05.2006 rep. 52986 a margine dell'originaria Iscrizione euro 1.760.000,00 - del 01.06.2004 n. 8674/1643 mutuo euro 880.000,00 della durata di anni 20 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma atto Giovanni De Matteis del 31.05.2004 rep. 48255.

Quota mutuo euro 110.000,00- quota ipoteca 220.000,00 a carico della particella 1083/22 -1083/16 - 1083/6 giusta annotazione di frazionamento in quota del 26.10.2006 n. 23221/3185 - atto not. G. De Matteis in data 29.05.2006 rep. 52986 a margine dell'originaria Iscrizione euro 1.760.000,00- del 01.06.2004 n. 8674/1643 mutuo euro 880.000,00 della durata di anni 20 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma atto Giovanni De Matteis del 31.05.2004 rep. 48255.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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 un 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.

CHIETI FG 29 PARTICELLA 1157 (EX 204)

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Motteis in doto 17/012000 Repertorio 38027 trascritto il 31/01/2000 n.ri 1521/1173.

Pregiudizievoli

Iscrizione Ipoteca volontario € 800.000,00 del 1510212003 n.ri 31371328 Mutuo € 400.000,00 a favore della BNL S.p.A. sede Roma Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 14/02/2003 Repertorio 44855 (grava sulle particelle 1155-1157-204);

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.20 1 4 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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
Locali Commerciali	C	4206	35	272.700
			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.



CHIETI FOGLIO 47 PARTICELLA 4144/36-37-38-39 (SU AREA CT PARTICELLE 4144 EX 819 EX 4035)

Al consorzio Cocea la proprietà superficiaria atto di compravendita Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 12.03.2002 rep. 42681 trascritto il 13.04.2002 ai n. 6716/5346.

CHIETI FOGLIO 47 PARTICELLA 4064/35 - 39 - 40 (EX 36 E 37 A LORO VOLTA EX 34) SU AREA NEL CT PARTICELLA 4064

Al consorzio Cocea la proprietà superficiaria atto di compravendita Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 12.03.2002 rep. 42681 trascritto il 13.04.2002 ai n. 6716/5346

CHIETI FOGLIO 47 PARTICELLA 4206/41 - 42- 43- 44 SU AREA NEL CT PARTICELLA 4206 EX 778

Al consorzio Cocea la proprietà superficiaria atto di compravendita Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 12.03.2002 rep. 42681 trascritto il 13.04.2002 ai n. 6716/5346

Pregiudizievoli

Iscrizione ipoteca volontaria L 3.600.000.000 del 26/08/1996 n.ri 11452/132 1 Mutuo t. 1.200.000.000 rimborsabile anni 15 a favore BNL S.p.A. sede Roma, Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 22/08/1996 Repertorio 30721 (grava sull'intera particella 4144).

Iscrizione ipoteca volontaria f. 2.800.000.000 del 26/08/1996 n.ri 114521/1322 Mutuo L 1.120.000.000 rimborsabile anni 15 a favore BNL S.p.A. sede Roma, Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 22/08/1996 Repertorio 30717 (grava sull'intera particella 4064).

Quota mutuo € 100.000,00 quota ipoteca € 200.000,00 (4064/35)- Annotamento di Frazionamento del 28/05/2003 n.ri I0265/928 atto Notaio Giovanni De Matteis in data 15/04/2003 Repertorio 45373 a margine Iscrizione n. 396 RP del 22/02/2003 a favore della BNL S.p.A. sede Roma Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 21/02/2003 Repertorio 44930. Quota mutuo f. 64.000.00 quota ipoteca f. 160.000.000 (4206/41) - Quota mutuo f. 64.000.00 quota ipoteca f. 160.000.000 (4206/44) Annotamento di Frazionamento del 02/11/2000 n.ri 16292/1475 atto Notaio Giovanni De Matteis in data 29/12/1999 Repertorio 37912 a margine Iscrizione n. 1499 RP del 05/08/1998 a favore della BNL S.p.A. sede Roma Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 04/08/1998 Repertorio 34616.

Quota mutuo € 31.000,00 quota ipoteca € 62.000,00 (4206/42) - Quota mutuo € 31.000,00 quota ipoteca € 62.000,00 (4206/43) Annotamento di Frazionamento del 28/05/2003 n.ri I0265/928 atto Notaio Giovanni De Matteis in data 15/04/2003 Repertorio 45373 a margine Iscrizione n. 396 RP del 22/02/2003 a favore della BNL S.p.A. sede Roma Mutuo Notaio Giovanni De Matteis in data 21/02/2003 Repertorio 44930.

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 3010711996 n.ri I055318209 a favore del Comune di Chieti, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 25107/1996 Repertorio 30583.

Trascrizione di atto d'Obbligo Edilizio del 0811011993 n.ri 13451111009 a favore del comune di Chieti atto Notaio Giovanni De Matteis in data 27109/1993 Repertorio 24147 (particella 778).

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 2811111997 n.ri 15635112227 a favore del comune di Chieti atto Notaio Giovanni De Matteis in data 22111/1997 Repertorio 33210, rettificato con atto stesso Notaio in data 2110711998 Repertorio 34551 trascritto il 2310711998 n.ri 965817427 (particella 778) Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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			104	129,40			131	59,97
		22	19,40	105	113,00	132	88,55				
		27	21,97	106	113,00	148	68,78				
		35	19,28	107	127,26	149	96,62				
		39	29,25	108	109,16	150	59,97				
		40	24,56	109	64,00	167	62,62				
		45	21,64	110	130,00	168	59,97				
		46	21,61	111	112,78	169	88,55				
		50	14,76	112	112,78	185	59,97				
52	23,16	113	133,70	186	68,78						
64	23,31			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			104	8.016			131	71.958
		22	17.460	105	284.680	132	106.254				
		27	19.773	106	248.600	148	82.536				
		35	17.352	107	279.972	149	115.938				
		39	26.325	108	240.152	150	71.958				
		40	22.104	109	140.800	167	75.144				
		45	19.476	110	286.000	168	71.958				
		46	19.449	111	248.116	169	106.254				
		50	13.284	112	248.116	185	71.964				
52	20.844	113	294.140	186	82.536						
64	20.979			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 strategica 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

CHIETI FOGLIO 17 PARTICELLA 5444/6- 10-17-19-21-22-24-25-27-30-35-39-40-45-46-50-52-64-78-93-94-98- 101 - 104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-130-131-132-148-149-150-167-168-169-185-186-187 (SU AREA NEL CT PARTICELLA 5444 CHE COMPRENDE LE PARTICELLE 613-4153-4154-5189-5192-5193-5196-5197)

Al consorzio Cocea per atto di compravendita Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 12.11.2007 Rep. 57046 trascritto il 19/11 12007 ai n.ri 23825/16265.

Pregiudizievoli

Iscrizione di Ipoteca volontaria di € 8.400.000,00 del 0910712008 n.ri 1431612603 Mutuo € 4.200.000,00 rimborsabile in anni 2 e mesi 6 a favore della BNL S.p.A. sede Roma, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 0710712008 Repertorio 58639;

Iscrizione di Ipoteca volontaria di € 8.400.000,00 del 0910712008 n.ri 1431612604 Mutuo € 4.200.000,00 rimborsabile in anni 2 e mesi 6 a favore della CA RIPE S.p.A. sede Pescara, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 0710712008 Repertorio 58639;

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 29106/2007 n.ri 1365719457 a favore del Comune di Chieti atto Notaio Germano De Cinque in data 2210612007 Repertorio 53461, rettificato con atto stesso Notaio in data 26110/2007 Repertorio 54033 trascritto il 01/12/2008 n.ri 612/510.

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 11/12/2007 n.ri 25417/17255 a favore del Comune di Chieti atto Notaio Giovanni De Matteis in data 0411212007 Repertorio 57233.

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 03.06.2014 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

Si riscontra Preliminare di Vendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 13102/2009 Repertorio 59945 trascritto il 1610312009 n.ri 5160/3525 a favore del Villaggio Mediterraneo S.p.a. sede Chieti, relativamente a unità immobiliari future, non accatastate, e precisamente n. IO locali commerciali siti al piano rialzato.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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



GUARDIAGRELE FG 16 PARTICELLA 867 SUB 2 (SU AREA NEL CT PARTICELLA 867- 965- 1129)

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 2310512001 Repertorio 40932 trascritto il 0910612001 n.ri 896216887 dalla Cooperativa Muratori a r.l. sede Guardiagrele (proprietario al ventennio) .

Pregiudizievoli

Iscrizione Ipoteca giudiziale f. 20.000.000 del 2410412001 n.ri 6367/770 Decreto Ingiuntivo f. 14.415.754 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. sede Chieti Tribunale di Chieti in data 2010412001 I Repertorio 179 contro la Cooperativa Muratori a r.l. + altri;

Iscrizione Ipoteca giudiziale f. 1.300.000.000 del 24104/2001 n.ri 63681771 Decreto Ingiuntivo f.

950.950.000 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. sede Chieti Tribunale di Chieti in data 20104/2001 Repertorio 180 contro la Cooperativa Muratori a r.l. +altri;

Iscrizione Ipoteca giudiziale f. 1.480.000.000 del 24104/2001 n.ri 6369/772 Decreto Ingiuntivo f. I.107.848.905 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. sede Chieti Tribunale di Chieti in data 20104/2001 Repertorio 181 contro la Cooperativa Muratori a r.l.+ altri;

Iscrizione Ipoteca giudiziale f. 200.000.000 del 2410412001 I n.ri 6371 1774 Decreto Ingiuntivo f. 153.243.795 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. sede Chieti Tribunale di Chieti in data 2010412001 Repertorio 182 contro la Cooperativa Muratori a r.l.+ altri;

Iscrizione Ipoteca giudiziale f. 140.000.000 del 1110512001 n.ri 71441894 Decreto Ingiuntivo f.92.091.936 a favore della Banca Toscana S.p.A. sede Firenze Tribunale di Chieti in data 0910512001 Repertorio 450 contro la Cooperativa Muratori a r.l. + altri;

Trascrizione di Verbale di Pignoramento del 2111212012 n.ri 2 1610116755 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti in data 07III12012 Repertorio 1118 a favore del Condominio Giulia Pal. A sede Chieti e del Condominio Giulia Pal. B e contro la COCEA Abruzzi;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 8364166 1 6 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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,

Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento
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 uscita 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.

Destinazione	sub	riferimento	Valore
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



**LANCIANO FG 28 PARTICELLA 4339 SUB 7-39- 11-38 (SU AREA NEL CT PARTICELLA 4339 EX 4 1 28
EX 4 1 14 EX L02
-4112 EX 1045)**

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita e Permuta ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 0311012005 Repertorio 51246 trascritto il 2511012005 n.ri 22163115941 - 22164115942 - 22165115943.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 1210112006 n.ri 5 1 61409 a favore del Comune di Lanciano atto Notaio Giovanni de Matteis in data 19/1212005 Repertorio 51823;

Iscrizione ipoteca volontaria € 2.800.000 ,00 del 2910512007 n.ri 11219120 IO Mutuo € 1.400.000,00 a favore della Banca di Roma S.p.A. sede Roma, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 2510512007 Repertorio 55751 (grava sull'intero lotto particelle 4128-4112).

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.20 1 4 n. 8364/66 1 6 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



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

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



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



LANCIANO FG 32 PARTICELLA 4297 SUB 126-129 PER LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (SU AREO NEL CT PARTICELLA 4297 EX 6 1 - 4217-4233-4237-4240-4241-4227)

LANCIANO FG 32 PARTICELLA 4385 SUB 45-63-55-78 PER LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (SU AREA NEL CT PARTICELLA 4385 EX 4230- 42 19)

Al Consorzio Cocea per atto di Fusione della società ¹¹ L'Amicizia Soc. Coop." sede Chieti ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in dato 1911212007 Repertorio 57387 trascritto il 2711 212007 n.ri 26515/17997.

Pregiudizi
evoli

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 29/10/1997 n.ri 9976/7842 a favore del Comune di Lanciano atto Notaio Giuseppe Colantonio in data 07/10/1997 Repertorio 143346;

Trascrizione di Atto d'obbligo edilizio del 29/07/1997 n.ri 9977/7843 a favore del Comune di Lanciano atto Notaio Giuseppe Colantonio in data 07/10/1997 Repertorio 143346;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

La particella 4222 del Fg 32 è stata ceduta in Permuta al Comune di Lanciano giusta atto Notaio Giuseppe Colantonio in data 07/10/1997 Repertorio 143346 trascritto il 29/10/1997 n.ri 997517841.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.13 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: BOIANO (CB) – 13 – VIA F. ROMANA – APPARTAMENTI + GARAGE

Comune:	BOIANO (CB)	Immobile:	13 - Appartamenti con Garage
Localizzazione:	via F. Romano, 2/4	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 ⁽¹⁾	A/2	12	123,00	Int. 1 – pal A	Appartamento ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	A/2	13	123,00	Int. 2 – pal A	Appartamento ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	A/2	16	121,00	Int. 5 – pal A	Appartamento ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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 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 ⁽¹⁾	A/2	12	Int. 1 – pal A	135.300	Appartamento ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	A/2	13	Int. 2 – pal A	135.300	Appartamento ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	A/2	16	Int. 5 – pal A	145.200	Appartamento ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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



BOIANO FG 50 PARTICELLA 2449 SUB 7-8- 1 0- 12- 13- 16- 18- 1 9-2 1-23-24-25 -26-27 (SU AREA NEL CT PARTICELLA 2449- 2451-2454-2457-2453-2456-2459)

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 19102/2003 Repertorio 44908 trascritto il 14/03/2003 n.ri 2446/1846.

Pregiudizievole

Quota mutuo euro 105.000,00 – quota ipoteca 210.000,00 (particelle 2449/12 -2449/17)-

Quota mutuo euro 105.000,00- quota ipoteca 210.000,00 (particelle 2449/113 -2449/18)-

Quota mutuo euro

105.000,00- quota ipoteca 210.000,00 (particelle 2449/114 -2449/19)- Quota mutuo euro

105.000,00- quota ipoteca 210.000,00 (particelle 2449/16 -2449/10)- Quota mutuo euro

105.000,00 – quota ipoteca 210.000,00 (particelle 2449/124 -2449/18)- Quota mutuo euro

105.000,00 – quota ipoteca 210.000,00 (particelle 2449/125 -2449/123)- Quota mutuo euro

105.000,00- quota ipoteca 210.000,00

(particelle 2449/126 -2449/119)- Quota mutuo euro 105.000,00- quota ipoteca 210.000,00

(particelle 2449/127 -2449/121) - giusta annotazione di frazionamento in quota del 09.06.2008

n. 7159/605 - atto Notaio Giovanni De Matteis in data 12.03.2008 rep. 57919 a margine

dell'originaria Iscrizione euro 2.400.000,00 del 02.11 .2005 n. 1149812024 mutuo euro

1.200.000,00 della durata di anni 30 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in

Roma, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 27.10.2005 rep.51406.

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 06.06.2014 n. 51 71 /4143

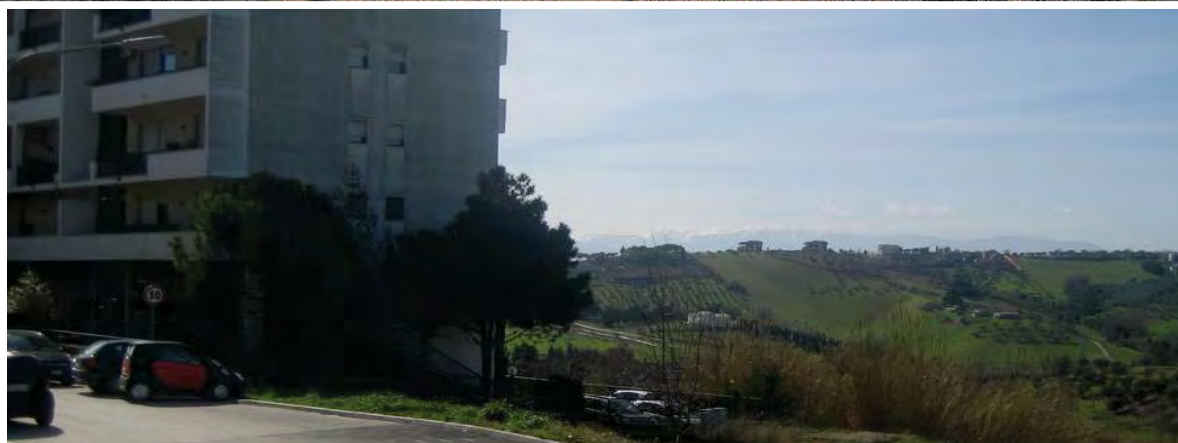
Tribunale di Chieti in data 28.01 .2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.14 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 14 – VIA C. FELICE – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	PESCARA	Immobile:	14 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Campo Felice – loc. Colli Innamorati	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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>
Valore Terreno edificabile	69.520

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.

PESCARA FOGLIO 18 PARTICELLE 5 - 9 - 2180 (EX 1415 EX 481)

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 23.07.1992 rep. 20279 trascritto il 22.04.1993 ai n. 371512789.

Pregiudizievoli

Trascrizione Servitu' di Acquedotto del 29 .10.200 I n. 13335/9198 a favore del Comune di Pescara, atto in data II.10.200 I rep. 36048 (a carico della particella 5);

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.15 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 15 – VIA COLLE PIZZUTO – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	PESCARA	Immobile:	15 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Colle Pizzuto - loc. Colle Pineta	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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

destinazione	part.lla	superficie
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.

Voce di stima	Valore €.
Valore Terreno edificabile p.lla 569	496.000
Valore Terreno edificabile p.lla 609	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.

PESCARA CT FOGLIO 32 PARTICELLE 609 - 569.

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 04.01.2002 rep. 42321 trascritto il 28.01.2002 ai n.ri 1391/1132 (particella 609);

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 20.10.2009 rep. 61042 trascritto ai n.ri 18836/10773 (particella 569)

Pregiudizievoli

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.16 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 16 – SAN SILVESTRO COLLE – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	PESCARA	Immobile:	16 - Terreno edificabile
Localizzazione:	San Silvestro Colle	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile	982.950

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.

PESCARA CT FOGLIO 43 PARTICELLE 177- 304- 311- 1181 (EX 167)- 1182 (EX 167)- 1185 (EX 177)

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 05.08.2005 rep. 50921 trascritto il 13.08.2005 ai n. 14567/8733.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Servitù di passaggio del 13.08.2005 ai n. 14569/8735, atto Costituzione Notaio Giovanni De Matteis in data 05.08.2005 rep. 50921 a favore della particella 1180 e a carico delle particelle 177-304-311- 1181-1182-1185;

Iscrizione ipoteca volontaria euro 12.642.000,00 del 08.03.2011 n. 3577/685 Finanziamento euro 6.321.000,00 della durata di anni I mesi 6 e I giorno a favore BNL S.p.a. con sede Roma, Banca dell'Adriatico S.p.A. sede Pesaro, Banca Popolare di Lodi S.p.A. sede Lodi, Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede Siena, Unicredit S.p.A. sede Roma- atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295;

Iscrizione ipoteca volontaria euro 358.000,00 del 08.03.2011 n. 3577/686 Finanziamento euro 179.000,00 della durata di anni I mesi 6 e I giorno a favore Cassa di risparmio della Provincia de L'Aquila S.p.A. sede L'Aquila -atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

Pescara foglio 35 particella 1082 sub 2-3-4-5-6 (su area nel CT particella 1082 - 1084)

Al consorzio Cocea atto Compravendita Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Cepagatti in data 28.11.2008 rep. 27990 trascritto il 10.12.2008 ai n. 20253/12665.



Pregiudizievoli

Trascrizione del 21.04.2009 n. 6375/3856 di atto d'obbligo a favore della Regione Abruzzo atto Notaio Giovanni De Matteis del 02.04.2009 rep. 60167 (obbligo a rispettare quanto previsto nel bando della Regione Abruzzo pubblicato sul Bura n.5 del 09/02/1999 a seguito dell'ottenimento del finanziamento di euro 160.105,75);

Trascrizione di Decreto di Ammission e Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.17 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 17 – STRADA VECCHIA FONTANELLE – FABB.TO + TERRENO

Comune:	PESCARA	Immobile:	17 - Fabbricato con Terreno
Localizzazione:	Strada Vecchia Fontanelle, 57/1	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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



PESCARA FOGLIO 35 PARTICELLE 1082 SUB 2-3-4-5-6 (SU AREA NEL CT PARTICELLA 1082 – 1084)

Al consorzio Cocea atto Compravendita Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Cepagatti in data 28.11.2008 rep. 27990 trascritto il 10.12.2008 ai n. 20253/12665.e Matteis in data 19.03.2007 rep. 55 1 73 trascritto il 11.04.2007 ai n. 6995/4503.

Pregiudizievoli

Trascrizione del 21.04.2009 n. 6375/3856 di atto d'obbligo a favore della regione Abruzzo atto Notaio Giovanni de Matteis del 02.04.2009 rep. 60167 (obbligo a rispettare quanto previsto nel bando della regione Abruzzo pubblicato sul BURA n. 5 del 09.02.1999 a seguito dell'ottenimento del finanziamento di Euro 160.105,75).

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.18 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 18 – VIA TIRINO – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	PESCARA	Immobile:	18 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Tirino – loc. Fontanelle	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile	524.000

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 **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.

PESCARA FOGLIO 35 PARTICELLE 544 - 1032

Al consorzio Cocea la quota di 1/8 della piena proprietà atto Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 19.03.2007 rep. 55173 trascritto il 11.04.2007 ai n. 6995/4503.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

PESCARA FOGLIO 35 PARTICELLE 292- 2307- 2305

Al consorzio Cocea atto Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 19.03.2007 rep. 55173 trascritto il 11.04.2007 ai n. 6995/4503.

Pregiudizievoli

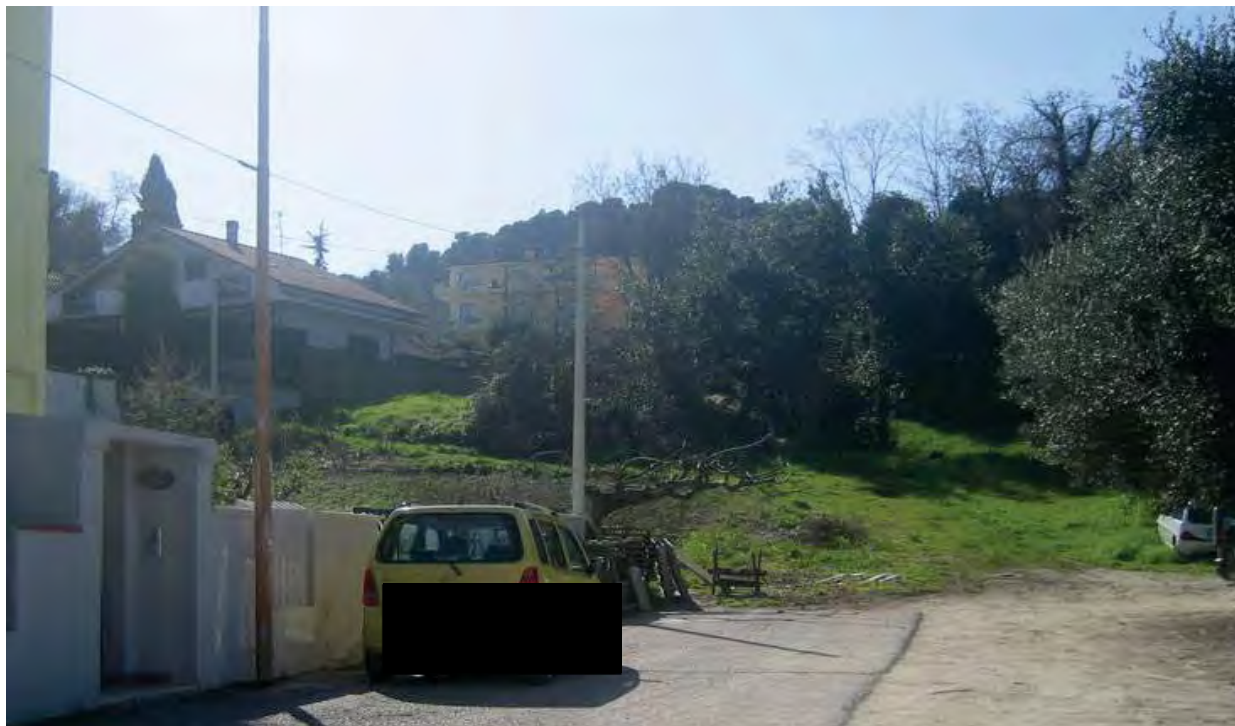
Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

NON SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA, IN QUANTO LE PART.ELLE N° 544 E 1032 AL FG 35 RISULTANO DI PROPRIETÀ DELLA COCEA PER 1/8 DELLA PIENA PROPRIETÀ; IL VALORE STIMATO RETTIFICATO RISULTA PERTANTO ESSERE: 387.898,56, CON UN DECREMENTO PARI AD € 136.101,44.



9.1.19 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 19 – SAN SILVESTRO SPIAGGIA – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	PESCARA	Immobile:	19 - Terreno edificabile
Localizzazione:	San Silvestro Spiaggia	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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.IIa 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.

PESCARA FOGLIO 37 PARTICELLE 447

Al consorzio Cocea atto Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 27.12.2007 rep. 57423 trascritto il 23.01.2008 ai n. 1243/872.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Servitù di Passaggio pedonale e carrabile del 14/04/1989 n.ri 4041/3032 atto Notaio Erminia Amicarelli di Penne in data 16/03/1989 Repertorio 25198 a favore e contro la particella 447 per la realizzazione di strada di collegamento tra la Provinciale San Silvestro e le particelle 1225-449- 448-986-446-194;

Trascrizione di Promessa di Vendita del 26/09/2012 n.ri 12379/9337 atto Notaio Marco Bulferi in data 25/09/2012 Repertorio 19470 a favore della Fidia Immobiliare S.r.l. sede Pescara;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.20 SCHEDA ANALISI TERRENI: SAN VALENTINO A.C. (PE) – 20 – LOC. SAN ROCCO - TERRENO EDIFICABILE

Comune:	SAN VALENTINO IN A.C. (Pe)	Immobile:	20 - Terreno edificabile
Localizzazione:	loc. San Rocco	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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.

SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE FOGLIO 22 PARTICELLA 1055 SUB 2 (AREA URBANA) - SU AREA CT PARTICELLA L055 (EX 890-892-894)

Al consorzio Cocea atto compravendita di bene presente/bene futuro Notaio Giovanni De Matteis in data 20.01.1994 rep. 25174 trascritto ill7.02.1994 ai nn. 1776/1319-1777/1320 - 1778/1321.

Pregiudizievoli

Iscrizione ipoteca volontaria f.: 3.960.000.000 del 27.05.1996 n. 4838/681 Mutuo f.: 1.320.000.000 della durata di anni 15 a favore della BNL S.p.A. sede Roma, atto Giovanni De Matteis in data 21.05.1996 rep. 30201;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.21 SCHEDA ANALISI TERRENI: PENNE (PE) – 21 – LOC. BARACCHIA – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	PENNE (PE)	Immobile:	21 - Terreno edificabile
Localizzazione:	loc. Baracchia	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile	305.025

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.

PENNE FOGLIO 58 PARTICELLE 291 - 796 (EX 756/A)- 797 (EX 756/B)

Al consorzio Cocea atto Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 02.10.2001 rep. 41738 trascritto il 24.10.2001 ai n. 12972/8920 (particella 797).

Al consorzio Cocea atto Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 25. 10.2001 rep. 41884 trascritto il 17.11.2001 ai n. 14290/9847 (particelle 291-796).

Pregiudizievoli

Relativamente alla particella 291 di riscontra trascrizione di Fallimento del 27/02/1992 n.ri 3366/2780 della società Immobiliare Edil Royal 2 s.n.c. di Cantagallo Camillo & C. sede Penne, Tribunale Pescara in data 24/01/1991 Repertorio 195.

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.22 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 22 – VIA RANALLI – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	CITTÀ SANT'ANGELO (Pe)	Immobile:	22 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Ranalli - loc. campo sportivo	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile	1.107.900

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.

CITTÀ SANT'ANGELO FOGLIO 27 PARTICELLE 1530 (EX 1450) - 1531 (EX 1450) - 1532 (EX 1450) - 1534 (EX 1450) - 1428-1536-1537- 1538 - 1544-1546-1547- 1674-1675-1676- 1677- 1678-1679 - 1680- 1681 (TUTTE EX 1533/1535/1539/1540/1541/1542/1543/1545/1449 /1548) + FG 1 6 PARTICELLE 845 - 1120 - 228 - 1112 - 1118 - 1106 - 1109 - 1113 - 1123 - 1101 - 1102 - 1103 - 1104

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56063 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14017/8516 (particelle IIOI-1102-1103-1104);

Al consorzio Cocea per atto permuta di bene presente/bene futuro (a favore di Miseri Tiziana, Miseri Pasquale, Marchese Anna un appartamento al piano terra distinto con il numero I nonché locale autorimessa al piano seminterrato distinto con il numero I) Notaio Giovanni De Matteis in data 31.07.2007 rep. 56384 trascritto il 09/08/2007 n.ri 16357/10048 (particelle 1428-1537-1538-1536- 1535);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56061 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14016/8515 (particelle 1113-1109-1106-1123);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56059 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14015/8514 (particelle 1112- 1118-228);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56059 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14014/8513 (particelle 1120-845);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 11.12.2007 rep. 57297 trascritto il 04/01/2008 n.ri I 06/75 (particelle 1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546) - a margine annotazione n. 3408/2008 per proroga della polizza fideiussoria posta a garanzia del saldo prezzo;

Al consorzio Cocea per atto permuta di bene presente/bene futuro (a favore di Taresco Alberto unità immobiliari meglio precisate in atto e raffigurate da planimetria allegata) Notaio Giovanni De Matteis in data 06.05.2008 rep. 58246 trascritto il 29/05/2008 n.ri 9163/5681 (particelle 1547-1548- 1449);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 10.05.2006 rep. 52896 trascritto il 31/05/2006 n.ri 11785/7287 (particella 1450).

Pregiudizievoli

Trascrizione di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile del 12/07/2007 n.ri 14018/8517, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 29/06/2007 Repertorio 56063 a carico della particelle IIOI-1103 e a favore della particelle 172-150-111-112-1100-I 035-1034-1 033-16;

Iscrizione ipoteca volontaria euro 12.642.000,00 del 08.03.2011 n. 3577/685 Finanziamento euro 6.321.000,00 della durata di anni I mesi 6 e I giorno a favore BNL S.p.a. con sede Roma, Banca dell'Adriatico S.p.A. sede Pesaro, Banca Popolare di Lodi S.p.A. sede Lodi,



Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede Siena, Unicredit S.p.A. sede Roma- atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295;

Iscrizione ipoteca volontaria euro 358.000,00 del 08.03.2011 n. 3577/686

Finanziamento euro 179.000,00 della durata di anni 1 mesi 6 e 1 giorno a favore Cassa di risparmio della Provincia de L'Aquila S.p.A . sede L'Aquila- atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295:

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.23 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 23 – VIA FONTE UMANO – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	CITTÀ SANT'ANGELO (Pe)	Immobile:	23 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Fonte Umato	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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			1104		1.684		1118	692
	845	1.420		1106	2.766		1120	1.486		
	1101	109		1109	4.057		1123	2.721		
	1102	3.274		1112	592					

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 €.
Valore Terreno edificabile	5.184.060

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.

CITTÀ SANT'ANGELO FOGLIO 27 PARTICELLE 1530 (EX 1450) - 1531 (EX 1450) - 1532 (EX 1 450) - 1534 (EX 1450) - 1428-1536-1537- 1538 - 1544-1546-1547- 1674-1675-1676- 1677- 1678-1679 - 1680- 1681 (TUTTE EX 1533/1535/1539/1540/1541/1542/1543/1545/1449 /1548) + FG 1 6 PARTICELLE 845 - 1120 - 228 - 1112 - 1118 - 1106 - 1109 - 1113 - 1123 - 1101 – 1102 - 1103 - 1104

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56063 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14017/8516 (particelle IIOI-1102-1103-1104);

Al consorzio Cocea per atto permuta di bene presente/bene futuro (a favore di Miseri Tiziana, Miseri Pasquale, Marchese Anna un appartamento al piano terra distinto con il numero I nonché locale autorimessa al piano seminterrato distinto con il numero I) Notaio Giovanni De Matteis in data 31.07.2007 rep. 56384 trascritto il 09/08/2007 n.ri 16357/10048 (particelle 1428-1537-1538-1536- 1535);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56061 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14016/8515 (particelle 1113-1109-1106-1123);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56059 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14015/8514 (particelle 1112-1118-228);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 29.06.2007 rep. 56059 trascritto il 12/07/2007 n.ri 14014/8513 (particelle 1120-845);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 11.12.2007 rep. 57297 trascritto il 04/01/2008 n.ri I 06/75 (particelle 1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546) - a margine annotazione n. 3408/2008 per proroga della polizza fideiussoria posta a garanzia del saldo prezzo;

Al consorzio Cocea per atto permuta di bene presente/bene futuro (a favore di Taresco Alberto unità immobiliari meglio precisate in atto e raffigurate da planimetria allegata) Notaio Giovanni De Matteis in data 06.05.2008 rep. 58246 trascritto il 29/05/2008 n.ri 9163/5681 (particelle 1547-1548- 1449);

Al consorzio Cocea per atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 10.05.2006 rep. 52896 trascritto il 31/05/2006 n.ri 11785/7287 (particella 1450).

Pregiudizievole



Trascrizione di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile del 12/07/2007 n.ri 14018/8517, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 29/06/2007 Repertorio 56063 a carico della particelle I 101-1103 e a favore della particelle 172-150-111-112-1100-I 035-1034-1 033-16; Iscrizione ipoteca volontaria euro 12.642.000,00 del 08.03.2011 n. 3577/685 Finanziamento euro 6.321.000,00 della durata di anni 1 mesi 6 e 1 giorno a favore BNL S.p.a. con sede Roma, Banca dell'Adriatico S.p.A. sede Pesaro, Banca Popolare di Lodi S.p.A. sede Lodi, Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede Siena, Unicredit S.p.A. sede Roma- atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295;
Iscrizione ipoteca volontaria euro 358.000,00 del 08.03.2011 n. 3577/686 Finanziamento euro 179.000,00 della durata di anni 1 mesi 6 e 1 giorno a favore Cassa di risparmio della Provincia de L'Aquila S.p.A . sede L'Aquila- atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295:
Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo del 30.05.2014 n. 5692/4053 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.24 SCHEDA ANALISI TERRENI: CHIETI (CH) – 24 – VIA DEGLI EQUI – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	CHIETI	Immobile:	24 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via degli Equi	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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.

<i>Voce di stima</i>	<i>Valore €.</i>
Valore Terreno edificabile	34.475

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.

CHIETI FG 30 PARTICELLE 4010 (EX 56) - 4155 (EX 54)- 4156 (EX 54)- 4157 8EX 54)- 4256 (EX 4154 EX 54)

Al Consorzio Cocea atto di Compravendita Notaio Alfredo Pretaroli già di Chieti in data 15/12/1995 Repertorio 45149 trascritto il 29/12/1995 ai n.ri 171991 13534 da Di Nardo Erminia, lezzi Vincenzo e lezzi Bruno (proprietari al ventennio).

Le particelle 4154-4155-4156-4157 risultano Affrancate dal Canone in favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi Chieti-Vasto giusta atto Notaio Alfredo Pretaroli in data 15/12/1995 Repertorio 45 145 trascritto il 04/01/1996 n.ri 156/143.

Pregiudizievoli

Le particelle in oggetto risultano gravate di Servitù di attraversamento di condotte interrate a favore del limitrofo fondo di proprietà degli aventi causa di Valente Giuseppe giusta atto Notaio Alfredo Pretaroli in data 31 107/1985 Repertorio 13995 trascritto il 21 108/1985 n.ro 8877 RP.

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.25 SCHEDA ANALISI TERRENI: ATESSA (CH) – 25 – VIA C. BATTISTI – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	ATESSA (CH)	Immobile:	25 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Cesare Battisti	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore del terreno edificabile	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.

ATESSA FG 67 PARTICELLE 801 – 805 - 806

Al Consorzio Cocea atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni de Matteis in data 21/12/1991 Rep. 18195 trascritto il 15/01/1992 n.ri 1328/1230.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Costituzione di Servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del comune di Atesa del 15/11/2007 n.ri 23613/16153, atto Segretario Comunale in data 17/10/2007 Rep. 213.

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.26 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOMBA (CH) – 26 – LOC. SAN CATALDO – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	BOMBA (CH)	Immobile:	26 - Terreno edificabile
Localizzazione:	loc. San Cataldo	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile, agricolo e fabbricato	195.100

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 inedificata, 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.

BOMBA FG 8 PARTICELLE 1532 - 4266 - 4267 + FG 11 PARTICELLE 278-3 1 3-272-4266-27 6-4255-426 1 -4254- 4260

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 26/07/2005 Repertorio 50820 trascritto il 12/10/2005 n.ri 16555111852 (particelle 278-313 del Fg 11);

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 04/11/2005 Repertorio 51487 trascritto il 26/11/2005 n.ri 24673/17820 (particelle 272-4266 del fg I I);

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 14/03/2006 Repertorio 52482 trascritto il 05/10/2006 n.ri 7972/5414 (particelle 1532-4267 del Fg 8 e particelle 276-4255-4261 del Fg 11);

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 14/03/2006 Repertorio 52484 trascritto il 05/10/2006 n.ri 797315415 (particelle 4266 del Fg 8 e particelle 4254-4260 del Fg 1 1).

Pregiudizievole

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 8364/6616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.27 SCHEDA ANALISI TERRENI: LANCIANO (CH) – 27 –Via TINARI - TERRENO EDIFICABILE

Comune:	LANCIANO (CH)	Immobile:	27 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Tinari	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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).

LANCIANO FG 28 PARTICELLA 4339 SUB 7-39- 11-38 (SU AREA NEL CT PARTICELLA 4339 EX 4 1 28 EX 4 1 14 EX 102 -4112 EX 1045)

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita e Permuta ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 0311012005 Repertorio 51246 trascritto il 2511012005 n.ri 22163115941 - 22164115942 - 22165115943.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 1210112006 n.ri 5 1 61409 a favore del Comune di Lanciano atto Notaio Giovanni de Matteis in data 19/1212005 Repertorio 51823;

Iscrizione ipoteca volontaria € 2.800.000 ,00 del 2910512007 n.ri 11219120 IO Mutuo € 1.400.000,00 a favore della Banca di Roma S.p.A. sede Roma, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 2510512007 Repertorio 55751 (grava sull'intero lotto particelle 4128-4112).

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.20 1 4 n. 8364/66 1 6 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.



LANCIANO FG 32 PARTICELLA 4297 SUB 126-129 PER LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (SU AREA NEL CT PARTICELLA 4297 EX 6 1 - 4217-4233-4237-4240-4241-4227)

LANCIANO FG 32 PARTICELLA 4385 SUB 45-63-55-78 PER LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (SU AREA NEL CT PARTICELLA 4385 EX 4230- 42 19)

Al Consorzio Cocea per atto di Fusione della società ¹¹ L'Amicizia Soc. Coop." sede Chieti ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in dato 1911212007 Repertorio 57387 trascritto il 2711212007 n.ri 26515/17997.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Convenzione Edilizia del 29/10/1997 n.ri 9976/7842 a favore del Comune di Lanciano atto Notaio Giuseppe Colantonio in data 07/10/1997 Repertorio 143346;

Trascrizione di Atto d'obbligo edilizio del 29/07/1997 n.ri 9977/7843 a favore del Comune di Lanciano atto Notaio Giuseppe Colantonio in data 07/10/1997 Repertorio 143346;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 836416616 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

LA PARTICELLA 4222 DEL FG 32 È STATA CEDUTA IN PERMUTA AL COMUNE DI LANCIANO GIUSTA ATTO NOTAIO GIUSEPPE COLANTONIO IN DATA 07/10/1997 L 1997 REPERTORIO 143346 TRASCRITTO IL 29/10/1997 N.RI 997517841.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.28 SCHEDA ANALISI TERRENI: SULMONA (AQ) – 28 – VIA CAPRARECCIA LOC. BADIA – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	SULMONA (Aq)	Immobile:	28 - Terreno edificabile
Localizzazione:	via Caprareccia - loc. Badia	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile	458.100

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.

SULMONA FG 5 PARTICELLE 92- 174- 258- 342

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 11/01/1993 Repertorio 21952 trascritto ii26/01/1993 n.ri 1422/1275 (particelle 92-174);
Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 22/07/1993 Repertorio 23752 trascritto il 07/08/1993 n.ri 14586/12529 (particelle 342-258);

Pregiudizievoli

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 8425/6732 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.29 SCHEDA ANALISI TERRENI: ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) – 29 – CAMPO A MARE – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	ROSETO degli ABRUZZI (Te)	Immobile:	29 - Terreno edificabile
Localizzazione:	Campo a Mare	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 €.
Valore Terreno edificabile	8.228.020

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 necessita 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.

ROSETO DEGLI ABRUZZI FG 46 PARTICELLE 774-823-846-873 (EX 771) - 874 (EX 771) - 210- 616 - 708 - 779- 780 -782- 777- 551 - 552- 761 - 763- 784- 786

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 17/02/2006 Repertorio 52304 trascritto il 10/03/2006 n.ri 4758/2926 (particelle 210-616-708-779-780-782);

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 03/09/2004 Repertorio 4877 6 trascritto il 27/09/2004 n.ri 17154/11554 e in data 08/02/2005 Repertorio 49766 trascritto il 10/03/2005 n.ri 3671/2212 (particelle 777-551-552-763-761-784-786);

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 26/10/2007 Repertorio 56940 trascritto il 03/11/2007 n.ri 20160/12655 (particelle 823-846-774-771).

Pregiudizievoli

Trascrizione di Costituzione di Vincolo di destinazione del 17/03/2005 n.ri 4093/2439 a favore della Regione Abruzzo atto Notaio Giovanni de Matteis in data 15/03/2005 Repertorio 49986;

Iscrizione ipoteca volontaria € 5.000.000,00 del 14/04/2008 n.ri 6499/1193 apertura di credito di € 2.500.000,00 durata anni 2 a favore della Banca Antonveneta S.p.A. sede Padova, atto Notaio Giovanni De Matteis in data 11/04/2008 Repertorio 58100;

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 04.06.2014 n. 6 1 06/4630 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.30 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOIANO (CB) – 30 – VIA FONTE ROMANO – TERRENO EDIFICABILE

Comune:	BOIANO (CB)	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.

BOIANO FG 50 PARTICELLE 2261 (EX 803)- 2262 (EX 803)- 2263 (EX 803)

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 1910212003 Repertorio 44908 trascritto il 1410312003 n.ri 244511845.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 06.06.2014 n. 51 7 1 14143 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

A tessa Fg 67 particelle 801 - 805 - 806

Al Consorzio Cocea per atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni De Matteis in data 2111211991 Repertorio 18195 trascritto il 15101/1992 n.ri 1328/1230.

Pregiudizievoli

Trascrizione di Costituzione di Servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del Comune di Atesa del 1511112007 n.ri 23613116153, atto Segretario Comunale in data 17/10/2007 Repertorio 213;

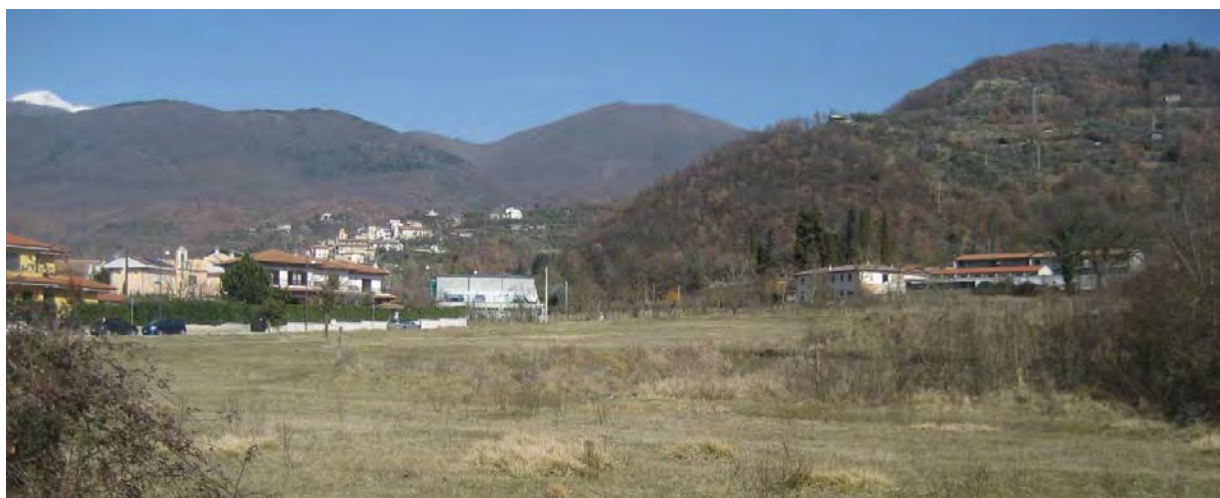
Trascrizione di Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 03.06.2014 n. 8364166 1 6 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.1.31 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTADUCALE (RI) – 31 – SS 4 V SALARIA – LOC. SANTA RUFINA – TERR. EDIFICABILE

Comune:	CITTADUCALE (RI)	Immobile:	31 - Terreno edificabile
Localizzazione:	SS4 via Salaria per l'Aquila - loc. Santa Rufina	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



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 presenta 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.

CITTADUCALE FOGLIO C .T. FOGLIO 15 PARTICELLE 901 - 902- 225- 28 1 - 94- 282- 9 11 - 362- 363- 909 – 910 - 876

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Maurizio Gianfelice in data 19.07.2000 rep. 1 679 1 trascritto il 01.08.2000 ai n. 474813577 (particelle 901 - 902).

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 25.03.1993 rep. 22578 trascritto il 26.04.1993 ai n. 3070/2447 (particelle 225- 281).

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 18.09.1993 rep. 24049 trascritto il 11.10.1993 ai n. 724315845 (particelle 94- 282).

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 07.06.1996 rep. 30333 trascritto il 03.07.1996 ai n. 4918/3941 (particelle 911 - 362- 363).

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 19.07.1996 rep. 30541 trascritto il 27.08.1996 ai n. 614514954 (particella 909).

Al consorzio Cocea atto compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 06.08.1996 rep. 30655 trascritto il 27.08.1996 ai n. 6146/4955 (particella 910).

La particella 876 (ex 155lb) è pervenuta al Consorzio Cocea giusta atto di Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 17.03.1994 rep. 25517 trascritto il 05.04.1994 ai n. 27121211 1 (quota 2/27 da Giraldi Romano) e atto di Compravendita Notaio Giovanni De Matteis in data 17.03.1994 rep. 25518 trascritto il 05.04.1994 ai n. 2713/2111 (quota 25/27 da Giraldi Franco, Roberto, Giovanni,

Riccardo e Colantoni Ines) - catastalmente in ditta a tal Colantoni Ines, Giraldi Camilla, Giraldi Franco, Giraldi Riccardo e Giraldi Roberto in forza della Successione in morte di Giraldi Giovanni apertasi il 29/12/2012 Den. 1878/9990 trascritta 21/01/2015 n.ri 332/273, si riscontra atto di rinuncia all'eredità di Giraldi Romano da parte di Colantoni Ines, Giraldi Giovanni, Giraldi Riccardo Tribunale di Rieti in data 31/07/1995 Repertorio 9 trascritto il 11/12/1996 n.ri 8984/7276 (???).

Pregiudizievoli

Iscrizione ipoteca volontaria euro 12.642.000,00 del 15.03.2011 n. 2402/334 Finanziamento euro 6.321.000,00 della durata di anni I mesi 6 e I giorno a favore BNL S.p.a. con sede



Roma, Banca dell'Adriatico S.p.A. sede Pesaro, Banca Popolare di Lodi S.p.A. sede Lodi, Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede Siena, Unicredit S.p.A. sede Roma - atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep.63295;

Iscrizione ipoteca volontaria euro 358.000,00 del 15.03.2011 n. 2402/335 Finanziamento euro 179.000,00 della durata di anni 11 mesi 6 e 1 giorno a favore Cassa di risparmio della Provincia de L'Aquila S.p.A. sede L'Aquila- atto Giovanni De Matteis in data 28.02.2011 rep. 63295;

Trascrizione di Decreto di ammissione concordato preventivo del 05.06.2014 n. 4378/3644 Tribunale di Chieti in data 28.01.2014 rep. 46.

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA DETERMINATO IN PRECEDENZA.



9.2 QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI A

Quadro sinottico di riepilogo redatto in precedenza dallo scrivente CTU:

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	1 416 200	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	68 950	CITTÀ Sant'ANGELO - Fonte Umano Terreno edificabile (Peep Fonte Umano)	5 184 060
PESCARA - c.so Manthonè, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	512 000	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	1 070 050	CHIETI - via degli Equi Terreno	34 475
PESCARA - c.so Manthonè, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	406 400	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	69 520	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	100 000
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	359 800	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10,15)	677 800	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	195 100
PESCARA - via Cafè, 13 Locali commerciali	1 006 200	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10,13)	982 950	LANCIANO - via Tinari Terreno	0
MONTESILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	393 347	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	542 350	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	458 100
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	75 000	PESCARA - via Tirino loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9,05)	524 000	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	8 228 020
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	1 214 900	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7,10)	200 000	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	31 150
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	3 909 080	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	137 782	CITTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	1 035 055
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	96 000	PENNE - c.da Baracchia Terreno	305 025		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	315 000	CITTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	1 107 900	SOMMANO	30 656 214



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

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	1 416 200	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	68 950	CITTÀ Sant'ANGELO - Fonte Umano Terreno edificabile (Peep Fonte Umano)	5 184 060
PESCARA - c.so Manthonè, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	512 000	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	1 070 050	CHIETI - via degli Equi Terreno	34 475
PESCARA - c.so Manthonè, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	406 400	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	69 520	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	100 000
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	359 800	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10,15)	677 800	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	195 100
PESCARA - via Cafè, 13 Locali commerciali	1 006 200	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10,13)	982 950	LANCIANO - via Tinari Terreno	0
MONTESILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	393 347	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	542 350	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	458 100
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	75 000	PESCARA - via Tirino loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9,05)	524 000	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	8 228 020
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	1 214 900	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7,10)	200 000	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	31 150
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	3 909 080	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	137 782	CITTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	1 035 055
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	96 000	PENNE - c.da Baracchia Terreno	305 025		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	315 000	CITTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	1 107 900	Sommano	30 656 214



Quadro sinottico di riepilogo aggiornato e definitivo redatto dallo scrivente CTU:

ANALISI IMMOBILI CO.C.E.A. ABRUZZI					
	Valore di Stima		Valore di Stima		Valore di Stima
cantere	Euro	cantere	Euro	cantere	Euro
PESCARA - c.so Manthoné, 69 Ufficio Sede	1.416.200	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	68.950	OTTÀ Sant'ANGELO - Forte Umano Terreno edificabile (Peep Forte Umano)	5.184.060
PESCARA - c.so Manthoné, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	512.000	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	1.070.050	CHIETI - via degli Equi Terreno	34.475
PESCARA - c.so Manthoné, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	406.400	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	69.520	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	100.000
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	359.800	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10, 15)	677.800	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	195.100
PESCARA - via Garè, 13 Locali commerciali	1.006.200	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10, 13)	982.950	LANCIANO - via Tinari Terreno	0
MONTE SILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	393.347	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	542.350	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	458.100
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	75.000	PESCARA - via Tinari loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9, 051)	387.898	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	8.228.020
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	1.214.900	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7, 10)	200.000	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	31.150
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	3.909.080	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	137.782	OTTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	1.035.055
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	96.000	PENNE - c.da Saracchia Terreno	305.025		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	315.000	OTTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	1.107.900	Sommano	30.520.112



RISULTA PERTANTO UN DECREMENTO COMPLESSIVO DEL VALORE STIMATO PARI AD € 136.101,44 COME RIEPILOGATO E DESCRITTO NELLA SCHEDA 9.1.18 – TERRENO EDIFICABILE – VIA TIRINO FONTANELLE – COMUNE DI PESCARA (PE).

Per ulteriore chiarezza 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

RESTA INVARIATO RISPETTO ALLA STIMA PRECEDENTE REDATTA DALLO SCRIVENTE CTU

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 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) Lotto 9	2 864 270	1 513 680	4 377 950	-3,00%	4 246 612
MONTESILVANO (Pe) c.da San Giovanni (Ex Di Luzio) Lotto 10	1 833 578	1 549 440	3 383 018	-5,00%	3 213 867
PIANELLA (Pe) c.da Santa Lucia Lotto 11	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:

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA VARIATO CON UN DECREMENTO COMPLESSIVO PARI AD € 136.101,44, COME RIEPILOGATO E DESCRITTO NELLA SCHEDA 9.1.18 – TERRENO EDIFICABILE – VIA TIRINO FONTANELLE – COMUNE DI PESCARA (PE).

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	1.416.200	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	68.950	CITTÀ Sant'ANGELO - Fonte Umano Terreno edificabile (Peep Fonte Umano)	5.184.060
PESCARA - c.so Manthonè, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	512.000	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	1.070.050	CHIETI - via degli Equi Terreno	34.475
PESCARA - c.so Manthonè, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	406.400	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	69.520	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	100.000
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	359.800	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10,15)	677.800	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	195.100
PESCARA - via Cafè, 13 Locali commerciali	1.006.200	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10,13)	982.950	LANCIANO - via Tinari Terreno	0
MONTESILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	393.347	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	542.350	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	458.100
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	75.000	PESCARA - via Tirino loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9,05)	387.898	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	8.228.020
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	1.214.900	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7,10)	200.000	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	31.150
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	3.909.080	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	137.782	CITTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	1.035.055
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	96.000	PENNE - c.da Baracchia Terreno	305.025		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	315.000	CITTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	1.107.900	Sommano	30.520.112



RIEPILOGO VALORI STIMATI

QUADRO DI RIEPILOGO REDATTO IN PRECEDENZA DALLO SCRIVENTE CTU

CONSORZIO CO.CE.A. ABRUZZI S.C.A.R.L	
1) VALORE TOTALE CANTIERI	
Oggetto	Euro
Cantieri come da Parte VIII parag. 10.1.1 - Stima cantieri (riepilogo)	€ 28.463.659,00
2) VALORE TOTALE IMMOBILI: EDIFICI + TERRENI	
Oggetto	Euro
Immobili come da Parte VIII parag. 10.1.1 - Stima immobili (riepilogo)	€ 30.520.112,00
VALORE COMPLESSIVO FINALE AGGIORNATO 1) + 2)	€ 58.983.771,00

QUADRO DI RIEPILOGO AGGIORNATO REDATTO DALLO SCRIVENTE CTU

CONSORZIO CO.CE.A. ABRUZZI S.C.A.R.L	
1) VALORE TOTALE CANTIERI	
Oggetto	Euro
Cantieri come da Parte VIII parag. 10.1.1 - Stima cantieri (riepilogo)	€ 28.463.659,00
2) VALORE TOTALE IMMOBILI: EDIFICI + TERRENI	
Oggetto	Euro
Immobili come da Parte VIII parag. 10.1.1 - Stima immobili (riepilogo)	€ 30.656.214,00
VALORE COMPLESSIVO FINALE AGGIORNATO 1) + 2)	€ 59.119.873,00

IL DECREMENTO DEL VALORI DI STIMA E' PARI AD € 136.101,44, E DERIVA ESCLUSIVAMENTE DAL DECREMENTO DI VALORE DELLA SCHEDA 9.1.18 – TERRENO EDIFICABILE – VIA TIRINO FONTANELLE – COMUNE DI PESCARA (PE).



PER QUANTO RICHIESTO DALL'INCARICO CONFERITOMI IN DATA 16/12/2014, 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, 14/03/2015

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	5
3.1 LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE: ANALISI, ARTICOLAZIONE E METODI.....	5
3.2 IL VALORE DI MERCATO	5
3.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO	5
3.4 CRITERI DI STIMA	5
3.5 HIGHEST AND BEST USE – IL CRITERIO DEL “PIÙ CONVENIENTE E MIGLIO USO”	5
4. PARTE II – I PROCEDIMENTI DI STIMA IMMOBILIARE.....	5
4.1 PROCEDIMENTI MARKET ORIENTED	5
5. PARTE III - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: I CANTIERI.....	5
5.1 IL METODO DEL COSTO: INTRODUZIONE	5
5.1.1 L'APPLICAZIONE.....	5
5.2 IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE: INTRODUZIONE	5
5.2.1 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL CONFRONTO.....	5
5.2.2 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL COSTO UNITARIO	5
5.2.3 L'APPLICAZIONE. IL METODO DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.....	5
5.3 STIMA DELLE AREE: INTRODUZIONE	5
5.3.1 L'AREA EDIFICATA	5
5.3.2 L'AREA EDIFICABILE	5
6. PARTE IV - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: GLI IMMOBILI	5
6.1 IL METODO MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)	5
6.1.1 LE FASI DEL MCA	5
6.1.2 MCA E SISTEMA DI STIMA	5
7. PARTE V - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: IL DEPREZZAMENTO.....	5
7.1 INTRODUZIONE.....	5
7.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI	5
7.2.1 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DEL CONFRONTO DI MERCATO.....	5
7.2.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DELLE QUOTE DI AMMORTAMENTO.....	5
7.2.3 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO ANALITICO	5
7.2.3.1 IL CRITERIO ANALITICO: DETERIORAMENTO FISICO	5
7.2.3.2 IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA FUNZIONALE	5



7.2.3.3	IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA ESTERNA.....	5
8.	PARTE VI – ANALISI E STIMA ASSET IMMOBILIARE: I CANTIERI.....	6
8.1	INTRODUZIONE.....	6
8.1.1	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 1 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	9
8.1.2	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 2 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	13
8.1.3	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 3 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	17
8.1.4	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 4 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	21
8.1.5	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 5 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	25
8.1.6	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 6 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	29
8.1.7	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 7 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	33
8.1.8	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 8 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE	37
8.1.9	SCHEDA ANALISI: MONTESILVANO (PE) – LOTTO 9 – LOCALITÀ C.DA CHIAPPINELLO (EX CILLI)	41
8.1.10	SCHEDA ANALISI: MONTESILVANO (PE) – LOTTO 10 – LOCALITÀ C.DA SAN GIOVANNI (EX DI LUZIO) .	45
8.1.11	SCHEDA ANALISI: PIANELLA (PE) – LOTTO 11 – LOCALITÀ C.DA SANTA LUCIA.....	49
8.2	QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI.....	53
9.	PARTE VII – ANALISI E STIMA ASSET IMMOBILIARE: GLI IMMOBILI	56
9.1	INTRODUZIONE.....	56
9.1.1	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 01 – FABBRICATO UFFICI (SEDE).....	58
9.1.2	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 02 – C.SO MANTHONÈ - RISTORANTE PESCI	62
9.1.3	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 03 – C.SO MANTHONÈ - RISTORANTE ZENZERO	65
9.1.4	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 04 – VIA CAMPO FELICE – LOCALI COMMERCIALI	68
9.1.5	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 05 – VIA CAFÈ - LOCALI COMMERCIALI	72
9.1.6	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: MONTESILVANO – 06 – VIA DE GASPERI - APPARTAMENTI	76
9.1.7	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 07 – VIA ARENAZZE – FABBRICATO RURALE	80
9.1.8	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 08 – VIA SAN CAMILLO DE LELLIS – LOCALI COMMERCIALI	83
9.1.9	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 09 – VIA PAPA GIOVANNI II – UNITÀ VARIE.....	87
9.1.10	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: GUARDIAGRELE (CH) - 10 – VIA GRAMSCI – UFFICI.....	91
9.1.11	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: LANCIANO (CH) – 11 – VIA SIGISMONDI – APPARTAMENTI.....	95
9.1.12	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: LANCIANO (CH) – 12 – VIA TINARI – UNITÀ VARIE.....	99
9.1.13	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: BOIANO (CB) – 13 – VIA F. ROMANA – APPARTAMENTI + GARAGE	103
9.1.14	SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 14 – VIA C. FELICE – TERRENO EDIFICABILE	107
9.1.15	SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 15 – VIA COLLE PIZZUTO – TERRENO EDIFICABILE.....	110
9.1.16	SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 16 – SAN SILVESTRO COLLE – TERRENO EDIFICABILE.....	113



9.1.17 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 17 – STRADA VECCHIA FONTANELLE – FABB.TO + TERRENO	117
9.1.18 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 18 – VIA TIRINO – TERRENO EDIFICABILE	121
9.1.19 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 19 – SAN SILVESTRO SPIAGGIA – TERRENO EDIFICABILE.	124
9.1.20 SCHEDA ANALISI TERRENI: SAN VALENTINO A.C. (PE) – 20 – LOC. SAN ROCCO - TERRENO EDIFICABILE	127
9.1.21 SCHEDA ANALISI TERRENI: PENNE (PE) – 21 – LOC. BARACCHIA – TERRENO EDIFICABILE.....	130
9.1.22 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 22 – VIA RANALLI – TERRENO EDIFICABILE ...	133
9.1.23 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 23 – VIA FONTE UMANO – TERRENO EDIFICABILE	137
9.1.24 SCHEDA ANALISI TERRENI: CHIETI (CH) – 24 – VIA DEGLI EQUI – TERRENO EDIFICABILE	141
9.1.25 SCHEDA ANALISI TERRENI: ATESSA (CH) – 25 – VIA C. BATTISTI – TERRENO EDIFICABILE.....	144
9.1.26 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOMBA (CH) – 26 – LOC. SAN CATALDO – TERRENO EDIFICABILE	147
9.1.27 SCHEDA ANALISI TERRENI: LANCIANO (CH) – 27 – VIA TINARI - TERRENO EDIFICABILE	150
9.1.28 SCHEDA ANALISI TERRENI: SULMONA (AQ) – 28 – VIA CAPRARECCIA LOC. BADIA – TERRENO EDIFICABILE	153
9.1.29 SCHEDA ANALISI TERRENI: ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) – 29 – CAMPO A MARE – TERRENO EDIFICABILE	156
9.1.30 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOIANO (CB) – 30 – VIA FONTE ROMANO – TERRENO EDIFICABILE	159
9.1.31 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTADUCALE (RI) – 31 – SS 4 V SALARIA – LOC. SANTA RUFINA – TERR. EDIFICABILE.....	162
9.2 QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI A	166
10. PARTE VIII – riepilogo e conclusioni.....	170
10.1 INTRODUZIONE.....	170
10.1.1 QUADRI SINOTTICI DI RIEPILOGO.....	170

Chieti, 14/03/2015

Il CTU incaricato
Architetto Franco VALENTINI

