

CN = Valentini Franco
O = Ordine Architetti di
Chieti/93001270698
C = IT

Franco Valentini

Firmato digitalmente



Titolo elaborato:
RELAZIONE PERITALE
DI STIMA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

TIPO DI PROCEDURA:
CONCORDATO PREVENTIVO

OGGETTO:
VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE
BENI IMMOBILI E MOBILI della DITTA
L.I. - [REDACTED] S.p.A.
Sede Legale: [REDACTED] CHIETI

PROPOSTA CONCORDATARIA
avanzata da

pi. [REDACTED]

66010 [REDACTED]

C.T.P.
architetto Franco VALENTINI
via Ortona, 9
66100 - CHIETI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI - PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
GIUDICE RELATORE DOTT. NICOLA VALLETTA
PROPONENTE [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

TIPO DI PROCEDURA:
CONCORDATO PREVENTIVO

OGGETTO:

VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE - BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

DELLA

DITTA L.L.L. -

[REDACTED]
[REDACTED] SEDE LEGALE [REDACTED]

C.P. IVA N°

[REDACTED] - CHIETI

PROPOSTA CONCORDATARIA

avanzata da

[REDACTED]
P.I. [REDACTED]

VIA [REDACTED]

66010 [REDACTED] (CH)

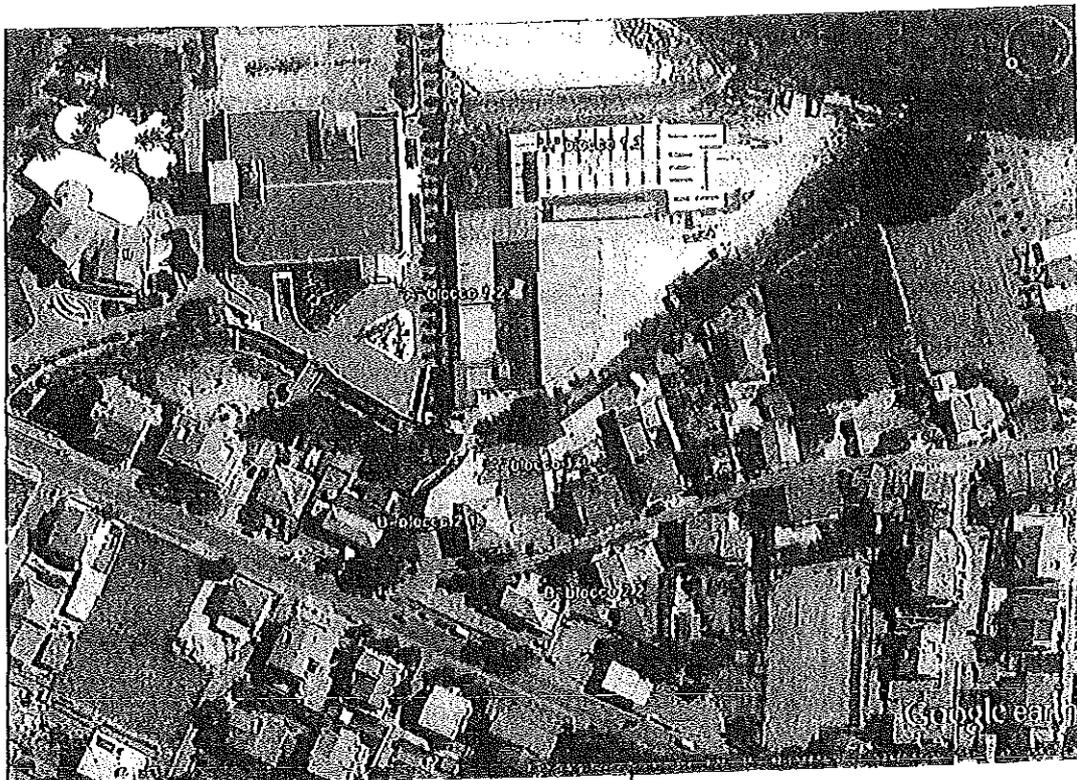
C.T.P.,

ARCH. FRANCO VALENTINI

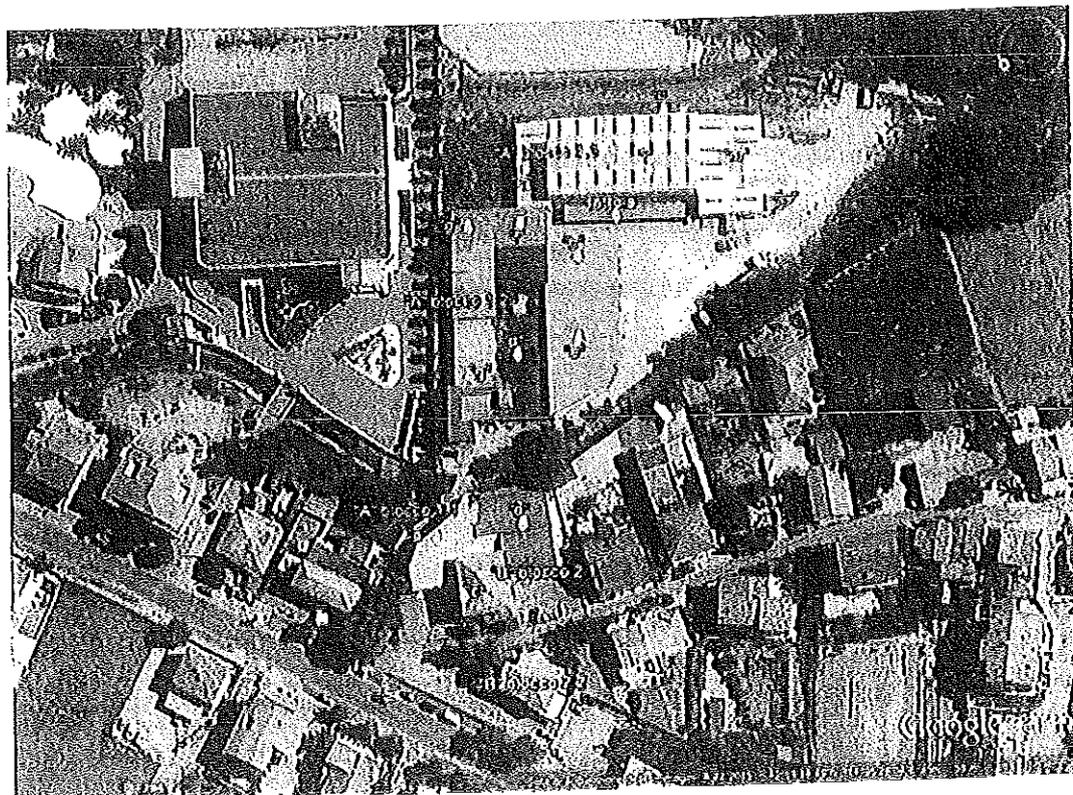
VIA ORTONA, 9

66100 CHIETI

1. INQUADRAMENTO SATELLI



2



2. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Franco VALENTINI, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, nonché libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n° 558, è stato incarico quale consulente tecnico di parte dalla Società [REDACTED] C. p.iva n° [REDACTED] per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili compresi nella procedura di concordato; il patrimonio immobiliare e mobiliare è costituito da molteplici beni immobili con destinazioni d'uso e regimi di proprietà differenziate ed articolate, il tutto come di seguito ripilogato nelle rispettive macro-aree di stima:

A) beni immobili e mobili di proprietà della Società [REDACTED] C. p.iva n° [REDACTED] 94, le cui quote sono ripartite tra i rispettivi soci nella quota di 1/3 (33,33%):

- sig. [REDACTED], c.f. [REDACTED], nato a Chieti in data [REDACTED] 3
[REDACTED] ivi residente alla via [REDACTED]
- sig. [REDACTED], c.f. [REDACTED], nato a Chieti in data [REDACTED]
e ivi residente alla [REDACTED]
- sig. [REDACTED], c.f. [REDACTED], nato a Chieti in data [REDACTED]
[REDACTED] ivi residente alla via [REDACTED]

Previa accettazione dell'incarico, consultati gli atti e documenti messi a disposizione dalla committenza, lo scrivente ha proceduto ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Chieti (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del RR.II.), ecc; tutti i



sopralluoghi all'interno e/o all'esterno dei beni immobili, sono stati eseguiti alla presenza continua e congiunta di uno o più soci innanzi citati.

Si precisa inoltre, che in funzione della premessa, nonché per una immediata e chiara lettura dei valori di stima determinati, singoli e/o aggregati dei beni immobili e mobili oggetto della presente, la relazione è stata convenzionalmente suddivisa in Macro-aree al cui interno sono stimati i singoli blocchi di beni:

⇒ Macro-area "A" -- blocco 1.1 - 1.2 - 1.3 - beni immobili di proprietà della Società

⇒ Macro-area "A" -- blocco 1.4 - beni mobili di proprietà della Società [REDACTED]

3. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PRODOTTI E CONSEGNATI DALLA COMMITTENZA, CON INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI DOCUMENTI MANCANTI E/O NON IDONEI.

4

In ordine alla completezza ed idoneità dei documenti resi disponibili allo scrivente si precisa quanto segue:

⇒ In sede di sopralluogo presso gli immobili, il [REDACTED] consegnato alcune copie degli elaborati grafici e documentali afferenti le pratiche tecnico/amministrative poste in essere in tempi pregressi per la realizzazione dei singoli beni del compendio immobiliare; dalla verifica preliminare dei suddetti documenti, è emersa la necessità di predisporre regolare accesso agli atti presso i competenti uffici pubblici, al fine di poter effettuare una corretta ricostruzione e verifica delle vicende tecnico-amministrative succedutesi nel tempo per ognuno dei beni immobili oggetto della presente stima, in particolare per le richieste di eventuali sanatorie e di condono poste in essere in passato per taluni degli immobili in oggetto.

⇒ le copie dei singoli documenti, come evidenziato ai titolari dallo scrivente all'atto dei sopralluoghi, sono risultate incomplete, in quanto carenti dei timbri di deposito presso gli enti, o di alcune parti dell'iter amministrativo;

⇒ da verifiche generali eseguite in loco, con l'ausilio dei suddetti documenti, nonché con quelli estratti presso gli uffici pubblici preposti, sono state riscontrate difformità e corrispondenze per ognuno degli immobili;

per una descrizione dettagliata si rimanda ai paragrafi specifici a seguire.

L'indisponibilità dei documenti originali, ha di fatto reso necessario una verifica diretta presso i competenti uffici amministrativi, che come noto, a causa dell'evento sismico del 2009, non hanno sempre diretta disponibilità dei documenti conservati in archivio, per cui per completezza di indagine, è stata inoltrata regolare richiesta di accesso (vedasi a seguire) agli atti al fine di un riscontro formale, in particolare per le richieste di sanatorie e di condono, nonché per una proposta di ampliamento del compendio produttivo dell'[REDACTED] presso il SUAP Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Chieti.

SI PRECISA PERTANTO, CHE LA STIMA IN OGGETTO È STATA REDATTA SULLA SCORTA DEI DOCUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DAI COMMITTENTI, NONCHÉ SULLE VERIFICHE DIRETTE ESEGUITE DALLO SCRIVENTE IN FASE DI SOPRALLUOGO; RESTA INTESO, CHE LA PRESA VISIONE ED ESTRAZIONE IN COPIA DEI DOCUMENTI ORIGINALI AFFERENTI I TITOLI AUTORIZZATIVI PER LE RICHIESTE DI PERMESSI A COSTRUIRE, LICENZE, C.E., SANATORIE, DI CONDONO E DI AMPLIAMENTO, ECC PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI, RESTANO UN DATO ESSENZIALE ED IMPROCRASTINABILE AL FINE DI POTER CONFERMARE INTEGRALMENTE LA PRESENTE VALUTAZIONE IMMOBILIARE, NONCHÉ DOCUMENTARNE GLI ITER TECNICO-AMMINISTRATIVI PREGRESSI.

PER QUANTO OGGI ACCERTATO, E COME IN SEGUITO MEGLIO SPECIFICATO, PER I SINGOLI IMMOBILI, VI SONO TUTT'ORA DEGLI ITER AMMINISTRATIVI SOSPESI, IN QUANTO I SINGOLI TITOLARI

RICHIEDENTI DI FATTO, NON HANNO DATO SEGUITO ALLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE E/O CHIARIMENTI INOLTRE DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI AL CONTROLLO ED AL RILASCIO DEI RISPETTIVI TITOLI AUTORIZZATIVI; NONCHÉ RISULTANO NON DISPONIBILI TALUNI DOCUMENTI PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI; A SEGUIRE, NEI SINGOLI PARAGRAFI DI DETTAGLIO, SI È PROCEDUTO AD INDICARE E PRECISARE SOLO QUELLI DIRETTAMENTE AFFERENTI IL BENE IN ESAME.

Gli atti tecnico-amministrativi riscontrati a seguito di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Chieti in data 31/03/2016, per individuare, prendere visione ed estrarre in copia Titoli edilizi, richieste di sanatorie e di condoni, ecc, afferenti i singoli beni sono riepilogati come a seguire:

- ⇒ Licenza Edilizia n° 47 del 04/09/1964 - prot. n° 19440/2515 del 17/05/1965 per costruzione di un locale civile abitazione in contrada Brecciarola;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 61 del 16/06/1968 prot. n° 13833/1832 del 09/08/1965 per compendio produttivo;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 66 del 22/09/1965 - prot. n° 22218/2682 del 16/12/1965 per costruzione locale ad uso lavaggio macchine in contrada Brecciarola;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 63 del 06/06/1968 per compendio produttivo;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 11456/872 del 09/07/1968 per compendio produttivo;
- ⇒ Concessione Edilizia in variante prot. n° 36278/4360 - Verb. n° 119 del 14/01/1971 rilasciato alla Ditta [REDACTED] "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione in contrada Brecciarola" in via Aterno;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 1007 del 22/03/1973 per compendio produttivo;
- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 8719/714 – Verb. n° 157 del 29/03/1973 – rilasciato in data 03/07/1973 - D [REDACTED] "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato civile abitazione in via Aterno";



- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 15196/1052 – Verb. n° 41 del 30/12/1977 per costruzione di fabbricato ad uso negozio e deposito in via Alento;
- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 20475/4979 - Verb. n° 89/111 del 15/10/1987 e 14/01/1988 rilasciato in data 19/01/1988 - Ditta [REDACTED] "Costruzione di un fabbricato civile abitazione in via Aterno";
- ⇒ Concessione Edilizia in variante prot. n° 7354/988 - Verb. n° 118 del 25/02/1988 rilasciato in data 10/03/1988 Ditta [REDACTED] "Costruzione di un fabbricato civile abitazione in via Aterno";
- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 9058/8026 del 22/09/1990 - Ditta [REDACTED] per "Costruzione di un locale deposito in via Aterno";
- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 46782/5949 – Verb. n° 2 del 11/12/1990 rilasciato in data 01/02/1991 - Ditta [REDACTED] "Costruzione di un locale deposito in via Aterno";
- ⇒ Condono Edilizio per compendio produttivo - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 3624 prot. n° 22847/232 C.E. del 18/05/1999 pratica n° 3624 - Ditta [REDACTED] 10 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.lla n° 4766 sub. 3; part.lla 290 – sub. 7)
- ⇒ Condono Edilizio per compendio produttivo - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 3624 prot. n° 46785/852 C.E. del 03/11/1998 pratica n° 3624 - Ditta [REDACTED] Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.lla n° 4766 sub. 3; part.lla 290 – sub. 7)
- ⇒ Condono Edilizio per abitazione residenziale - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 1151 prot. n° 16273/995 C.E. del 21/03/1997 pratica n° 1151 - Ditta [REDACTED] 10 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.lla n° 230);

⇒ Permesso a Costruire depositato in data 30.08.2006 con n° 947 di pratica per la realizzazione di opificio destinato a stoccaggio prodotti finiti in carta e plastica intestato alla Ditta [REDACTED] 199 – Chieti
(TITOLO ABILITATIVO DECADUTO PRESSO LA SUAP - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL COMUNE DI CHIETI PER INADEMPIMENTI A SEGUITO DI RICHIESTA INTEGRAZIONE/VARIAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PREPOSTO; L'IMMOBILE È STATO IN SEGUITO COSTRUITO DAI RICHIEDENTI CON DIMENSIONI E TIPOLOGIA COSTRUTTIVA COME OGGI RISCOVRIBILE IN SITO, IN TOTALE DIFFORMITÀ URBANISTICA IN QUANTO PRIVO DEI RELATIVI TITOLI AUTORIZZATIVI).

che a loro volta risultano essere identificati sul registro del protocollo del Comune di Chieti come a seguire:

1. Verbale n° 61 del 16/06/1965 - Ditta [REDACTED]
Busta n° 79 archivio comunale Sant'Anna
2. Verbale n° 66 del 22/09/1965 – Lavaggio [REDACTED]
Busta n° 83 archivio comunale Sant'Anna
3. Verbale n° 63 del 06/06/1968 - Ditta [REDACTED]
Busta n° 140 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED]
4. Verbale n° 119 del 14/01/1971 - Ditta [REDACTED]
Busta n° 194 archivio comunale Sant'Anna - [REDACTED]
5. Verbale n° 157 del 29/03/1973 - Ditta [REDACTED]
Busta n° 225 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED]
6. Verbale n° 41 del 1977 + Verbale 25 del 1977 – C.E. n° 15196/1052 del 05/01/1978
Busta n° 303 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED]
7. Verbale n° 89 del 15/10/1987 - Ditta [REDACTED] rito alla C.E. n° 7354/988

Busta n° 680 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED] busta in archivio risulta vuota)

8. Verbale n° 118 del 25/02/1988 - Ditta [REDACTED]

Busta n° 699 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED] busta in archivio risulta vuota)

9. Verbale n° 111 del 14/01/1988 - Ditta [REDACTED] riferito alla C.E. n° 7354/988

Busta n° 694 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED] busta in archivio risulta vuota)

10. Verbale n° 02 del 11/12/1990 - Ditta [REDACTED] C.E. n° 46782/5949 rilasciata il 01/02/1991 (C.E. in variante alla precedente C.E. n° 9058/8026 del 22/09/1990)

Busta n° 808 archivio comunale Sant'Anna - Ditta [REDACTED] nella busta risulta la nota: prelevata da arch. Lucia Morretti prot. n° 108/11-06-07 c'è la nota verb. n° 247 del 1990), a seguire su richiesta pec il contenuto della busta è stato messo a disposizione dello scrivente direttamente dall'arch. Morretti.

11. Condono Edilizio per compendio produttivo - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o

Integraz., Pratica n° 3624 prot. n° 22847/232 C.E. del 18/05/1999 pratica n° 3624 - Ditta

[REDACTED] via [REDACTED] 6010 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 - part.lla n° 4766 sub. 3; part.lla 290 - sub. 7)

(sollecito integrazione documenti) Condono Edilizio per compendio produttivo - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 3624 prot. n° 46785/852 C.E. del 03/11/1998 pratica n° 3624 - Ditta [REDACTED] via [REDACTED] 6010 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 - part.lla n° 4766 sub. 3; part.lla 290 - sub. 7)

Il condono risulta regolarmente ritirato con Prot. n° 8336/27457 del 30/12/2004 da

Cartotecnica;

12. Condono Edilizio per abitazione residenziale - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o

Integraz., Pratica n° 1151 prot. n° 16273/995 C.E. del 21/03/1997 pratica n° 1151 - Ditta

[REDACTED] Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.IIa n° 230);

Il condono risulta regolarmente istruito dall'ufficio preposto, ad oggi la pratica tecnico-amministrativa non è stata ritirata dal richiedenti, è in fase di verifica ed aggiornamento della relativa imposta che i medesimi dovranno versare affinché la pratica possa essere definitivamente evasa; da quanto riscontrato restano esclusivamente da versare gli oneri/imposte amministrative, l'iter è conforme e chiuso dal punto di vista tecnico.

4. ARTICOLAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA PER OGNUNA DELLE MACRO-AREE

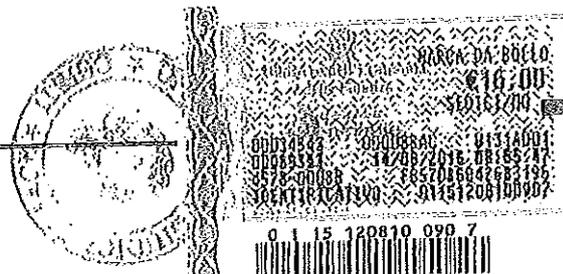
4.1. PARTE PRIMA

- Identificazione e descrizione dell'immobile/i da stimare: consistenza, ubicazione e contesto d'insediamento.
- Confini e Identificazione catastale.
- Provenienza dell'immobile.

10

4.2. PARTE SECONDA

- Regime di proprietà.
- Le eventuali discrasie documentali e le eventuali procedure di regolarizzazione da porre in essere.
- La regolarità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare.
- La situazione fattuale del compendio immobiliare.
- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul compendio.



4.3 PARTE TERZA

- *La determinazione del più probabile valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del valore desunto.*

5. MACRO-AREA "A" - BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDACTED]

5.1 PARTE PRIMA

5.1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE: CONSISTENZA, UBICAZIONE E CONTESTO D'INSEDIAMENTO.

La macro-area "A" è composta dal compendio immobiliare della [REDACTED] come desumibile dalle viste satellitari allegata alla presente, esso si compone da n° 3 blocchi immobiliari/edilizi:

- ⇒ "A" blocco n° 1.1: prospiciente l'asse stradale principale S.S. 5 (via Aterno, 463), si compone di due volumi contigui, nonché da una parte del blocco 2.1; l'attuale consistenza deriva da modifiche ed aggiunte edilizie avvenute nel tempo;
- ⇒ "A" blocco n° 1.2: posto sul fronte posteriore del blocco 1.1 si articola con diversi volumi contigui ed adiacenti l'uno all'altro, anch'esso frutto di modifiche edilizie succedutesi nel tempo;
- ⇒ "A" blocco n° 1.3: ubicato nella parte interna dell'area di sedime della Linea Italla Imballaggi, il manufatto si compone di un volume principale più alto e di blocchi adiacenti addossati.

L'area di sedime su cui si sviluppano i singoli blocchi edilizi presenta un accesso carrabile principale direttamente dalla S.S. 5 (via Aterno), la forma geometrica è assimilabile ad un triangolo rettangolo per la zona di interesse del blocco 1.2 e 1.3, con ampi spazi di manovra

e percorribilità all'interno della medesima; di forma assimilabile ad un trapezio invece l'area su cui insiste il blocco 1.1 e 2.1; il lato obliquo dell'area (l'ipotenusa del triangolo) coincide con il canale del consorzio di bonifica.

Il compendio nella sua interezza è ubicato in Chieti – Località Brecciarola, nella fascia urbana a ridosso della viabilità principale (S.S. 5 o via Aterno). Il sedime presenta un fronte strada sulla SS 5 con relativa area di parcheggio, da esso si accede mediante strada di pertinenza carrabile sull'area retrostante di maggior estensione, dove sono ubicati il blocco 1.2 e 1.3; il blocco 1.1 a ridosso della SS 5 ha destinazione commerciale ed uffici amministrativi, con punto vendita diretto al dettaglio, nonché area per esposizione merce in vendita; da rilevare, che parte del contiguo blocco 2.1, nel dettaglio il piano terra (*ex sub. 2 e sub. 4, oggi integrati nel sub. 9 – part.lla 290*), è attualmente parte integrale del blocco 1.1, fatta eccezione per un piccolo locale oggetto che la [REDACTED] locato a terzi: [REDACTED] in regolare contratto di locazione sottoscritto in data 01/04/2009 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 02/04/2009.

12

I blocchi nell'area posteriore: blocco 1.2 e 1.3 hanno destinazione di stoccaggio e magazzino merci, nonché carico e scarico merci direttamente per i fornitori.

L'area di pertinenza anteriore del blocco 1.1 è pavimentata con manto bituminoso, l'area posteriore in parte con manto bituminoso e parzialmente in terreno stabilizzato con ghiaia.

La collocazione geografica del compendio in prossimità del casello autostradale A/24 e A/25, direzione Roma e/o Ancona, nonché alla strada di scorrimento veloce denominata "asse attrezzato" in direzione nord verso Pescara, determina una condizione strategica rilevante per l'intero compendio in oggetto.

"A" - Blocco 1.1

Rappresenta come premesso, il blocco commerciale ed amministrativo, nonché di vendita e di esposizione della [REDACTED], è ubicato in posizione prospiciente la SS 5 e

all'area di parcheggio di pertinenza, si compone di tre parti distinte, ma collegate e fruibili tra loro. Dall'immagine satellitare allegata si desume l'articolazione del blocco 1.1: nel dettaglio, alla parte bianca di sx con forma trapezoidale corrisponde una struttura mista in c.a a due livelli, alla parte di dx composta da due rettangoli in adiacenza una struttura mista in c.a-muratura per le pareti verticali, ed un sistema ad arco (tipo traliccio reticolare) in acciaio con sovrastanti lastre ondulate in fibro-cemento per la copertura; in ultimo, per la parte centrale corrispondente al piano terra del blocco 2.1, le strutture portanti sono in muratura. Il corpo di sx presenta un doppio livello con scala a struttura in acciaio per l'accesso al livello soppalcato adibito a uffici amministrativi e parte ad esposizione, mentre il corpo di dx con copertura ad arco è destinato a deposito/magazzino ad altezza unica e sistema di copertura a vista.

Da visure presso l'Agenzia del Territorio il tutto è censito al N.C.E.U. Comune di Chieti – via Aterno, al Foglio di mappa n. 51 - part. n. 290 sub. 7 con Categoria D/1 – e con rendita pari ad € 4.628,25; il tutto confinante con SS 5, canale Consorzio Bonifica Centro, part.lla 4766 [REDACTED] b. diversi.

13

Intestazione dell'immobile di cui sopra (relativamente alla part.lla 290 – sub. 7)

Unità immobiliare sita nel Comune di Chieti (Cod. A348) Frax. Località Biscosterola - Catasto fabbricati													
N.	Dati identificativi				Dati classamento						Altre informazioni		
	Sez. Urbana	Foglio	Part.lla	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categ.	Classe	Cons.	Rup. Catastale	Rendita	Indirizzo dati derivanti da	Dati ulteriori
1		51	290	7	2		D/1				€ 4.628,25	Via Aterno snc, piano: T, variazione nel classamento del 11/02/2010 n. 1534, 1/2010 in sld del 1,02,2010 (prot.n. CH0035382) variazione di classamento	Annotazione
2		51	4766	3	2		D/1				€ 6.471,25	Via Aterno snc, piano: T, variazione nel classamento del 11/02/2010 n. 1534, 1/2010 in sld del 1,02,2010 (prot.n. CH0035382) variazione di classamento	Annotazione
Intestazione degli immobili ideati													
DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERATI REALI					
1	[REDACTED]				01335760684				(1)proprietà per 1/11				
Dati derivanti da													

⇒ **Corpo "c"**: ubicato in posizione centrale tra il corpo "a" e "b", come in premessa esso corrisponde al piano terra dell'immobile "B" blocco 2.1; ha destinazione commerciale/esposizione, è di forma regolare rettangolare, con struttura in muratura, pareti esterne intonacate, e aperture su entrambi i prospetti liberi. Al p. terra il corpo edificio non presenta soluzioni di continuità con i corpi adiacenti in cui si incastra; il **corpo "c" sviluppa una superficie lorda piano terra di circa mq 153,02**; con altezza interplano al p. terra è di circa 2,90 mt netti. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e pittura tradizionale.

Tutti gli spazi interni sono muniti di illuminazione ed aereazione naturale, inclusi il corpo a doppia altezza. I pavimenti sono in gres, con forma quadrata colore chiaro, le pareti sono tutte con finitura tradizionale intonaco e pittura di colore bianco; gli infissi del tipo in alluminio a doppio vetro di colore rosso, mentre gli infissi interni sono del tipo in alluminio con vetro.

L'intero edificio risulta fruibile esternamente per l'intero perimetro, presenta molteplice accessi di servizio per le attività commerciali e amministrative; nel complesso l'area di pertinenza esterna al netto della sup. coperta risulta la seguente:

⇒ sup part. Ila 290 (mq 1.682,00) – p. terra corpo "a" – p. terra corpo "b" – p. terra corpo "c" (ad eccezione della porzione inglobata nel corpo "c" adiacente) – area c.f., vano scala, ecc =

$$(1.682,00 - 268,40 - 425,00 - 124,00 - 29,00) = 835,60 \text{ mq}$$

ed è interamente rifinita con manto bituminoso e illuminazione esterna, nonché cancello automatico di chiusura dell'area medesima; come osservabile dalle foto satellitari, l'area di fatto risulta divisa in due spazi, a dx ed a sx del blocco 2.1, ed è pertanto utilizzata a servizio sia del blocco 1.1 che dell'attiguo 2.1.

Le rispettive aree così determinate: superficie coperta e superficie di pertinenza esterna (al netto della sup. coperta) sono quelle riportate nella scheda CH0237274 del 24/09/2009 estratta presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti redatta dal geom. Di Marco Nicola iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Chieti al n° 1097, corrispondono allo stato dei luoghi oggi visibile: l'area denominata A1 è l'area esterna scoperta di pertinenza, mentre l'area B è l'area coperta, quale sommatoria del corpo "a", corpo "b" e corpo "c" e delle arre adibite a c.t., vano scala, ecc..

Per un riepilogo delle superfici si rimanda ai successivi quadri sinottici di riepilogo e/o di stima.

La superficie lorda dell'intero complesso produttivo risulta pertanto così articolata e suddivisa funzionalmente:

- ⇒ Superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile denominato "A" blocco 1.1 = mq 1.062,00 lordi circa;
- ⇒ area di pertinenza esterna scoperta dell'immobile denominato "A" blocco 1.1 = mq 835,60 lordi circa;
- ⇒ area coperta dell'immobile denominato "A" blocco 1.1 = sup. cop. corpo "a" + sup. cop. corpo "b" + sup. cop. corpo "c" = 268,40 mq + 425,00 mq + 124,00 + 29,00 mq = mq 846,40;
- ⇒ Superficie utile lorda complessiva (somma dei singoli piani)
- ⇒ S.U.L. corpo "a" = 268,40 + 165,58 = 433,98 (piano terra + primo piano)
- ⇒ S.U.L. corpo "b" = 425,00 mq (piano terra)
- ⇒ S.U.L. corpo "c" = 153,02 (piano terra)
- S.U.L. totale = 1.012,00

Corpo "A"					
Corpo "A" - blocco 1.1 fg. n° 51 - part.lla n° 290 - sub. 7					
	p.terra	p. primo	sup. (mq)	h min uti.	h max uti.
corpo "a"	268,40	165,58	433,98	3,00	2,70-2,90
corpo "b"	425,00		425,00	4,15	4,15
corpo "c"	153,02		153,02	2,90	2,90
	Tot. SUL (sup. utile lorda)		1012,00		
		Sup. fondiaria	1682,00		
		Sup. coperta	846,40		
		Sup. esterna di pertinenza	835,60		

"A" - BLOCCO 1.2

Rappresenta come premesso, il blocco stoccaggio/magazzino, nonché di carico/scarico per i prodotti di vendita dell'azienda [REDACTED] ubicato in posizione arretrata rispetto al precedente corpo "A" blocco 1.1., nello specifico, sulla particella contigua che si estende sul fronte posteriore; esso è accessibile direttamente da quest'ultima attraverso la strada privata carrabile di penetrazione che oltrepassa il canale del Consorzio di bonifica. Il blocco 1.2 è composto da più volumi edilizi contigui ed adiacenti tra loro, nonché realizzati in tempi diversi con tecnologie eterogenee; internamente i singoli volumi sono del tutto permeabili e fruibili, senza soluzione di continuità.

Dall'immagine satellitare allegata è desumibile l'articolazione del blocco 1.2: nel dettaglio, di forma trapezoidale si articola come segue: un volume principale "d" disposto in senso longitudinale in direzione assiale al blocco precedente 1.1, a seguire il volume "f" contiguo in fondo, a dx, due volumi "e"+"h" più alti del precedente, con forma a trapezio, posti attigualmente al precedente; a sx, a ridosso del confine di proprietà, il volume "h".

Il volume centrale "d" (copertura scura imm satellitare) ha la struttura mista in c.a, il volume "e"+"h" trapezoidale collocato a dx (colore grigio imm satellitare) è con struttura portante mista: blocchetti in cemento ed elementi in ferro, i restanti volumi: "f" e "g" rispettivamente a sx e in fondo al volume "d" (colori misti imm satellitare) sono in struttura mista ferro e pannelli sandwich. Tutti gli spazi interni hanno pavimento di tipo industriale in calcestruzzo, e denotano una buona fruibilità interna di collegamento. La copertura del blocco centrale con struttura mista in c.a è del tipo a solato tradizionale ("d"), per quanto concerne invece i volumi con struttura portante verticale mista e di copertura in ferro: "e" + "f" + "g" + "h", essi hanno sistemi portanti verticali e di falda realizzati con pilastri e travi reticolari in acciaio, con struttura secondaria, e sovrastanti pannelli di copertura in lamiera grecata e/o di tipo sandwich (corpi "e" + "f" + "g" + "h"); le pareti del corpo con struttura mista in c.a sono intonacate e rifinite con idropittura tradizionale.

Nello specifico l'immobile come da visura presso l'Agenzia del Territorio è censito al N.C.E.U. Comune di Chieti - via Aterno, al Foglio di mappa n. 51 - part. n. 4766 sub. 3 con Categoria D/1 - e con rendita pari ad € 8.471,25; il tutto confinante con particella n° 290 Linea Italia Imballaggi, canale Consorzio Bonifica Centro, prop. diversi.

18

Intestazione dell'immobile di cui sopra (relativamente alla part.lla 4766 - sub. 3)

Unità immobiliare sita nel Comune di Chieti (Cod. A346) Fraz. Località Bracciarola - Catasto fabbricati													
H.	Dati identificativi				Dati classamento						Altre informazioni		
	Sez. Urbana	Foglio	Par.lla	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo dai derivanti da	Dati ulteriori
1		51	290	7	2		D/1				€ 4.028,25	Via Aterno snc, piano: T, variazione nel classamento del 1/10/2010 n. 1634, 1/2010 in atti dal 1,02,2010 (prot. n. CH0035392) variazione di classamento	Annotazione
2		51	4766	3	2		D/1				€ 8.471,25	Via Aterno snc, piano: T, variazione nel classamento del 1/10/2010 n. 1634, 1/2010 in atti dal 1,02,2010 (prot. n. CH0035392) variazione di classamento	Annotazione
Intestazione degli immobili indicati													
	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DITTE E/O IREALI				
1	[REDACTED]				01355750094				(1) proprietà per 1/1				
Dati derivanti da													



DESCRIZIONE DEL LOTTO E IMMOBILE UBICATO

Il blocco 1.2 del corpo "A" si articola e compone come segue:

- ⇒ **Corpo "d"**: edificio adibito allo stoccaggio e deposito merci di vendita, costituito da un unico volume con struttura portante in travi e pilastri in c.a., è collegato direttamente con gli spazi limitrofi dei volumi adiacenti. L'involucro presenta aperture in alto in alluminio su l'intero perimetro a vista, privo di impianti di riscaldamento. Nello specifico il corpo "d" sviluppa una superficie lorda di circa mq 711,00; l'altezza interpiano al p. terra è di circa 4,00/4,30 mt netti. Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura bianca.
- ⇒ **Corpo "e" + "f"**: il primo (corpo "e") ubicato in adiacenza al corpo "d" ha destinazione magazzino/deposito, è di forma regolare prossima ad un trapezio rettangolo, si compone di un volume ad altezza unica con struttura portante realizzata con pilastri in acciaio disposti per file parallele; la copertura anch'essa è realizzata con struttura reticolare in acciaio con elementi secondari e sovrastante pannelli di copertura in lamiera e/o pannelli sandwich; anche le pareti esterne sono realizzate in parte con blocchi in cemento ed in parte con pannelli prefabbricati in lamiera e/odi tipo sandwich. Il secondo (corpo "f") ubicato in adiacenza al corpo "d", al lato corto, ha destinazione magazzino/deposito, è di forma regolare prossima al rettangolo, si compone di un volume ad altezza unica con struttura portante realizzata con pilastri in acciaio; la copertura anch'essa è realizzata con struttura reticolare in acciaio con elementi secondari e sovrastante pannelli di copertura in lamiera e/o pannelli sandwich; le pareti esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in lamiera. Nello specifico il corpo "e" + corpo "f" sviluppano una superficie complessiva lorda piano terra di circa mq 722,00; il corpo "e" denota un'altezza interpiano al p. terra di H max mt 6,65 in adiacenza al volume "d", e di H min mt 5,40 sul lato esterno, verso il canale di bonifica; il corpo "f" denota un'altezza

Interpiano al p. terra di H max mt 6,05 in adiacenza al volume "d", e di H min mt 5,80 sul lato esterno.

⇒ **Corpo "g" + "h"**: il primo (*corpo "g"*) ubicato in adiacenza al corpo "d", lato confine esterno, ha destinazione magazzino/deposito, è di forma regolare allungata, si compone di un volume ad altezza unica con struttura portante realizzata con pilastri in acciaio disposti parallelamente all'asse longitudinale; la copertura a falda unica è realizzata con struttura in acciaio con elementi secondari e sovrastante pannelli di copertura in lamiera; anche le pareti esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in lamiera. Il **secondo** (*corpo "h"*) ubicato in adiacenza al corpo "e", al lato corto, ha destinazione magazzino/deposito, è di forma regolare prossima al rettangolo, si compone di un volume ad altezza unica con struttura portante realizzata con pilastri in acciaio; la copertura anch'essa è realizzata con struttura reticolare in acciaio con elementi secondari e sovrastante pannelli di copertura in lamiera e/o pannelli sandwich; le pareti esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in lamiera. Nello specifico il **corpo "g" + corpo "h"** sviluppano una superficie complessiva lorda piano terra di circa mq 982,00; il **corpo "g"** denota un'altezza variabile Interpiano al p. terra di H max mt 6,30-4,70 in adiacenza del volume "d", e di un'altezza variabile H min mt 3,70 -2,75 sul lato esterno, verso il confine adiacente; il **corpo "f"** denota un'altezza Interpiano al p. terra di H max mt 5,20 in adiacenza al volume "d", e di H min mt 4,30 sul lato esterno.

20

Tutti gli spazi interni sono muniti di illuminazione ed aereazione naturale, i pavimenti del tipo industriale in cls, le pareti intonacate sono tutte con finitura tradizionale in pittura di colore bianco, l'intero edificio risulta fruibile esternamente per l'intero perimetro, presenta molteplice accessi di servizio per le attività commerciali e amministrative.

Il **sedime di pertinenza** (*intesa quale superficie fondiaria*) su cui è ubicato il volume in oggetto (*corpo "d" + "e" + "f" + "g" + "h"*) è individuato dalla part.lla n° 4766 – sub. 3 al fg. 51

con una superficie fondiaria complessiva di circa mq 13.817,00, di cui mq 2.415,00 quale superficie coperta dei corpi "d" + "e" + "f" + "g" + "h", per una superficie scoperta di pertinenza pari ad mq 11.402,00 circa; si precisa, che non è contemplata a tal fine, la superficie coperta del corpo "A" blocco 1.3, poiché come descritto a seguire, trattasi di un manufatto realizzato abusivamente, senza alcun titolo autorizzativo, in tal senso è considerato un detrattore da rimuovere, e pertanto come costo ai fini della presente stima; pertanto la superficie scoperta dell'area è stata determinata senza considerare la sup. coperta del blocco 1.3., ma se ne è considerato il costo di demolizione/rimozione e ripristino in fase di determinazione del valore finale del compendio in oggetto.

Le rispettive aree così determinate: superficie coperta e superficie di pertinenza esterna (al netto della sup. coperta) sono quelle riportate nella scheda CH0237274 del 24/09/2009 estratta presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti redatta dal geom. Di Marco Nicola iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Chieti al n° 1097, corrispondono allo stato dei luoghi oggi visibile: la parte indicata A1 è l'area esterna scoperta di pertinenza pavimentata in ghiaia, la parte indicata A2 è l'area esterna scoperta verde incolta, il corpo denominato B è il volume innanzi descritto composto dai corpi "d" + "e" + "f" + "g" + "h", il corpo D è una tettola precaria non contemplata. Per un riepilogo delle superfici si rimanda ai successivi quadri sinottici di riepilogo e/o di stima.

La superficie lorda dell'intero complesso produttivo risulta pertanto così articolata e suddivisa funzionalmente:

- ⇒ Superficie fondiaria di pertinenza dell'imm. "A" blocco 1.2 = mq 13.817,00 lordi circa;
- ⇒ area di pertinenza esterna scoperta dell'imm. "A" blocco 1.2 = mq 11.402,00 lordi circa;

- ⇒ area coperta dell'imm. "A" blocco 1.2 = sup. cop. corpo "d" + sup. cop. corpi "e" + "f" + sup. cop. corpi "g" + "h" = 711,00 mq + 722,00 mq + 982,00 mq = mq 2.415,00;
- ⇒ S.U.L. corpo "d" = 711,00 (piano terra)
- ⇒ S.U.L. corpi "e" + "f" = 722,00 mq (piano terra)
- ⇒ S.U.L. corpi "g" + "h" = 982,00 mq (piano terra)
- ⇒ S.U.L. totale = 2.415,00 mq

Corpo "A" - Blocco 1.2 fg. n° 51 - part. n° 4766 - sub. 3				
	p. terra	p. primo	sup. (mq)	h min uti. / h max uti.
corpo "d"	711,00		711,00	4,00 / 4,30
corpo "e" + "f"	722,00		722,00	6,65-6,05 / 5,40-5,80
corpo "g" + "h"	982,00		982,00	6,30-5,20 / 3,70-2,75
	Tot. S.U.L. (sup. utile lorda)		2415,00	
		Sup. fondiaria	13817,00	
		Sup. coperta	2415,00	
		Sup. esterna di pertinenza	11402,00	

"A" - BLOCCO 1.3

Rappresenta come premesso, il blocco magazzino/deposito, nonché di carico/scarico dei prodotti di vendita dell'azienda [REDACTED] ubicato in posizione arretrata rispetto al precedente corpo "A" blocco 1.2., nello specifico nella parte trasversale della particella, a ridosso del confine a monte, ed posizione trasversale rispetto al corpo 1.2; è accessibile direttamente dalla strada privata carrabile di penetrazione che oltrepassa il canale del Consorzio di bonifica. Il blocco si compone principalmente di un volume centrale più alto e di un volume adiacente più basso ubicato sull'asse longitudinale lato dx; è regolare con pianta



rettangolare, e frutto di realizzazioni molteplici nel tempo, in funzione delle eterogenee e molteplici esigenze funzionali dell'azienda, i singoli volumi sono tutti contigui e collegati tra loro, direttamente fruibili e i singoli spazi e volumi interni risultano totalmente permeabili alle diverse funzioni oggi collocate al suo interno. Dall'immagine satellitare allegata si desume l'articolazione del blocco 1.3: nel dettaglio, di forma regolare si compone di un volume principale "l" disposto in senso longitudinale al blocco precedente 1.2, nonché di un secondo volume "l" più basso del precedente, con forma sempre rettangolare ubicato in adiacenza. La struttura portante è un telaio in acciaio composto da travi e pilastri HEA, e sistema di copertura con travi reticolari sempre in acciaio e sovrastante copertura con pannelli sandwich spess. circa mm 55/60; anche il sistema di tamponatura interno ed esterno è realizzato con pannelli sandwich. Il sistema strutturale poggia su fondazioni presumibilmente di tipo prefabbricato a blocchiera, con travi in c.a. di collegamento, il tutto a finire con un pavimento industriale in calcestruzzo. La copertura presenta dei lucernari per l'illuminazione verticale realizzati con tagli, non vi sono aperture sulle pareti verticali esterne. Il prospetto principale denota un sistema di accesso e di carico e scarico per gli automezzi pesanti, nonché due volumi aggettanti "m" sempre realizzati con la medesima tipologia costruttiva, un medesimo volume "n" ma con sole funzioni di deposito è ubicato sul fronte posteriore del blocco 1.3.

23

L'immobile non risulta presso l'Agenzia del Territorio in quanto come precisato in precedenza esso è stato realizzato in assenza di relativo titolo edilizio autorizzativo, per cui si rimanda ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DEL LOTTO E IMMOBILE UBICATO

Il blocco 1.3 del corpo "A" si articola e compone come segue:

⇒ Corpi "l" + "l" + "m" + "n": i singoli volumi corrispondono all'area bianca nella foto satellitare, con copertura in pannelli sandwich, e struttura portante tutta con travi e

pilastri in acciaio HEA e sistema di fondazioni prefabbricate con travi di collegamento in c.a. e sovrastante massetto tipo Industriale in calcestruzzo. Come precisato esso è adibito allo stoccaggio e deposito merci di vendita, risulta essere abusivo poiché realizzato in assenza di titolo edilizio. Nello specifico il corpo "l" sviluppa una superficie lorda di circa mq 600,00 con altezza interpiano al p. terra di circa 12,00 mt netti, il corpo "l" sviluppa una superficie lorda di circa mq 360,00, con altezza interpiano al p. terra di circa 6,50 mt netti, il corpo "m" sviluppa una superficie lorda di circa mq 220,00 con altezza interpiano al p. terra di circa 6,50 mt netti, il corpo "n" sviluppa una superficie lorda di circa mq 220,00 con altezza interpiano al p. terra di circa 6,50 mt netti; la superficie complessiva lorda dell'intero blocco 1.3 è di mq 1.400,00.

Tutti gli spazi Interni sono muniti di illuminazione ed aereazione naturale, i pavimenti del tipo Industriale in cls, le pareti sono del tipo pannelli sandwich e fissate ad una struttura secondaria di acciaio collegate al telaio trav/pilastri HEA principale.

24

Per il sedime di pertinenza (*intesa quale superficie fondiaria*) su cui è ubicato il volume in oggetto (corpo "l" + "l" + "m" + "n") si richiama integralmente quanto dettagliato al comma precedente per il blocco 1.2. si riepiloga la superficie coperta al fine di poterne determinare il costo di demolizione/rimozione e ripristino dell'area di sedime oggi occupato.

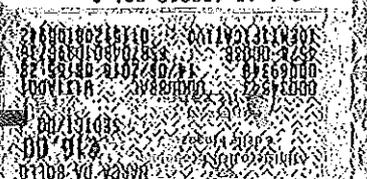
- ⇒ Superficie fondiaria su cui è ubicato il blocco 1.3 = mq 13.817,00 lordi circa;
- ⇒ area coperta blocco 1.3 = sup. cop. corpo "l" + sup. cop. corpo "l" + sup. cop. corpi "m" + "n" = 600,00 mq + 360,00 mq + 220,00 + 220,00 mq = mq 1.400,00;
- ⇒ S.U.L. corpo "l" = 600,00 (piano terra)
- ⇒ S.U.L. corpi "l" = 360,00 mq (piano terra)
- ⇒ S.U.L. corpi "m" + "n" = 440,00 mq (piano terra)
- S.U.L. totale = 1.400,00

Corpo "A" - blocco 1.3 (fg. n° 51 - part.lla 4766 - sub. 3 (l'immobile abusivo - non risulta censito)					
	p.terra	p. primo	sup. (mq)	h min utl.	h max utl.
corpo "l"	600,00		600,00	12,00	12,00
corpo "l"	360,00		360,00	6,50	6,50
corpo "m"+"n"	440,00		440,00	6,50	6,50
	Tot. SUL (sup. utile lorda)		1400,00		
	Sup. fondiaria		14038,00		
	Sup. coperta		1400,00		
	Sup. esterna di pertinenza		non ricorre		

25

A seguire si riporta il quadro sinottico di riepilogo del Corpo "A" blocchi 1.1 + 1.2 + 1.3

Corpo "A"					
[REDACTED]					
Corpo "A" - blocco 1.1					
fg. n° 51 - part.lla n° 290 - sub. 7					
	p.terra	p. primo	sup. (mq)	h min uti.	h max uti.
corpo "a"	268,40	165,58	433,98	3,00	2,70-2,90
corpo "b"	425,00		425,00	4,15	4,15
corpo "c"	153,02		153,02	2,90	2,90
	Tot. SUL (sup. utile lorda)		1012,00		
	Sup. fondiaria		1682,00		
	Sup. coperta		846,40		
	Sup. esterna di pertinenza		835,60		
Corpo "A" - blocco 1.2					
fg. n° 51 - part.lla n° 4766 - sub. 3					
	p.terra	p. primo	sup. (mq)	h min uti.	h max uti.
corpo "d"	711,00		711,00	4,00	4,30
corpo "e" + "f"	722,00		722,00	6,65-6,05	5,40-5,80
corpo "g" + "h"	982,00		982,00	6,30-5,20	3,70-2,75
	Tot. SUL (sup. utile lorda)		2415,00		
	Sup. fondiaria		13817,00		
	Sup. coperta		2415,00		
	Sup. esterna di pertinenza		11402,00		
Corpo "A" - blocco 1.3					
fg. n° 51 - part.lla 4766 - sub. 3 (l'immobile abusivo non risulta censito)					
	p.terra	p. primo	sup. (mq)	h min uti.	h max uti.
corpo "i"	600,00		600,00	12,00	12,00
corpo "l"	360,00		360,00	6,50	6,50
corpo "m" + "n"	440,00		440,00	6,50	6,50
	Tot. SUL (sup. utile lorda)		1400,00		
	Sup. fondiaria		13817,00		
	Sup. coperta		1400,00		



5.1.2. CONFINI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale, l'attuale consistenza è la seguente riepilogata negli schemi riepilogativi a seguire:

QUADRO SINOTTICO: "A" BLOCCO 1.1. + BLOCCO 1.2. - CHIETI - CH

Il tutto è censito al N.C.E.U. Comune di Chieti, al Foglio di mappa n. 51 - part. n. 290 sub. 1 con Categoria D/1 - e con rendita pari ad € 4.628,25.

Unica Immobiliare s.p.a nel Comune di Chieti (Cod. A348) Fraz. Località Brascolaroli - Catasto fabbricati													
N.	Dati identificativi				Dati classamento						Altre informazioni		
	Sez. Urbana	Foglio	Par. Ra	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categ.	Classe	Cont.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo dell'originario da	Dati ulteriori
1		51	290	7	2		D/1				€ 4.628,25	Via Aterno snc, piano: T, variazione nel classamento del 11/02/2010 n 1534, 1/2010 in RB del 1,02,2010 (prot n CH0035392) variazione di classamento	Attrezzatura
2		51	4766	3	2		D/1				€ 4.471,25	Via Aterno snc, piano: T, variazione nel classamento del 11/02/2010 n 1534, 1/2010 in RB del 1,02,2010 (prot n CH0035392) variazione di classamento	Attrezzatura
Visitazione degli Immobili Indicali													
DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DATI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				01555750094					(1) proprietà per 1/3			
Deb. dovuto da													

27

Il tutto a confine con strada pubblica S.S. 5 o via Aterno, Consorzio Bonifica Centro, più altri.

Il blocco 1.3 essendo realizzato in assenza di titolo autorizzativo, non può essere considerato ai fini del presente riepilogo.

Si osserva che nella visura storica della part.lla 4766 al catasto terreni è indicato il Comune di Chieti quale concedente fino alla data del 20/04/1988 e [REDACTED] quale livellario sempre fino alla data 20/04/1988; non risulta poi indicato il comune di Chieti come Concedente nella visura ad oggi nel NCEU, tanto meno ne risulta menzione in nessun atto notarile successivo.

5.1.3 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

A seguire la ricostruzione dei titoli di provenienza riferiti agli immobili in oggetto, attraverso i documenti estratti presso l'Agenzia del territorio della provincia di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, ex CC.RR.II.

⇒ Chieti (CF) Fg 51 particella 290 sub 7 – particella 4766 sub 3 (ex 4766/2-290/4-4766/1-4832) in ditta alla società [REDACTED] S.n.c. sede Chieti in forza dell'atto di Fusione per Incorporazione delle società [REDACTED] [REDACTED] sede Chieti, per Notaio Alfredo Pretaroli già di Chieti in data 31/10/2006 Repertorio 73731 trascritto il 29/11/2006 n.ro 20915 RP (precede atto di Costituzione di società per stesso Notaio in data 15/12/1989 Repertorio 27299 trascritto il 03/01/1990 n.ro 79 RP) e atto di Compravendita Notaio Alfredo Pretaroli già di Chieti in data 09/12/1986 Repertorio 18100 trascritto il 30/12/1986 n.ro 14788 RP.

5.2 PARTE SECONDA

28

5.2.1 REGIME DI PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]

Allo stato attuale la società [REDACTED] con i propri soci come individuati in precedenza, detiene la piena proprietà dell'intero compendio, rispettivamente in quota di 1/3 (33,33%) per ciascun socio:

- sig. [REDACTED] nato a Chieti in data [REDACTED] e ivi residente alla via [REDACTED]
- sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a Chieti in data [REDACTED] e ivi residente alla via [REDACTED]
- sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a Chieti in data [REDACTED] e ivi residente alla via [REDACTED]

5.2.2 LE EVENTUALI DISCRASIE DOCUMENTALI E LE EVENTUALI PROCEDURE DI
REGOLARIZZAZIONE DA PORRE IN ESSERE.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio competente si evince quanto segue:

1. la *scheda piano terra - CH0237274 del 24/09/2009* stratta presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti redatta dal geom. Di Marco Nicola iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Chieti al n° 1097 riferita al foglio 51 - part.lla n. 290 - sub. 7;
2. le *schede n° 1, n° 2 e n° 3 - CH0237274 del 24/09/2009 (tav. 1 + tav. 2 + piano terra)* estratte presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti redatta dal geom. Di Marco Nicola iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Chieti al n° 1097) riferita al foglio 51 - part.lla n. 4766 - sub. 3;

corrispondono allo stato dei luoghi oggi visibile, per entrambe le particelle e subalterni in oggetto. Pertanto, si dichiara che ad oggi non risultano discrasie rispetto a quanto riportato nelle schede innanzi richiamate, poiché sono rispondenti allo stato attuale, fatte salve le considerazioni in merito alla realizzazione del blocco 1.3 oggi abusivo, nonché della necessità di poter verificare e prender visione anche dei documenti di cui all'accesso agli atti, oggi non disponibili presso l'archivio comunale, come ricostruito nei paragrafi precedenti.

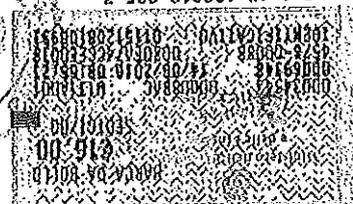
5.2.3 LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Per quanto specificato in precedenza, nonché in riferimento ai documenti ricevuti dai sig.ri Sartorelli ed estratti presso l'UTC del Comune di Chieti, previa regolare richiesta di accesso agli atti, e da quanto desumibile dagli atti notarili verificati, si ritiene di poter precisare che, fatto salvo, eventuali difformità e/o discrasie verificabili qualora risultassero accessibili i

documenti richiesti alle autorità pubbliche competenti ma allo stato attuale non disponibili, come evidenziato in precedenza, relativamente alle buste presenti in archivio ma vuote, cioè prive del contenuto documentale, ad oggi il compendio immobiliare risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, fatta eccezione per quanto concerne il blocco 1.3 che risulta realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e/o urbanistica, ed è pertanto abusivo.

Risultano conformi le attuali destinazioni d'uso con gli esiti degli atti amministrativi, nonché in riferimento alle pratiche di sanatoria e di condono estratte presso l'UTC del Comune di Chieti; nello specifico gli atti amministrativi riferiti al Corpo "A" blocco 1.1, blocco 1.2 e blocco 1.3 riscontrati a seguito di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Chieti in data 31/03/2016:

- ⇒ Licenza Edilizia n° 61 del 16/06/1968 prot. n° 13833/1832 del 09/08/1965 per compendio produttivo;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 63 del 06/06/1968 per compendio produttivo;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 11456/872 del 09/07/1968 per compendio produttivo;
- ⇒ Concessione Edilizia in variante prot. n° 36278/4360 - Verb. n° 119 del 14/01/1971 rilasciato alla Ditta [REDACTED] per "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione in contrada Braclarola" in via Aterno;
- ⇒ Licenza Edilizia n° 1007 del 22/03/1973 per compendio produttivo;
- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 15196/1052 – Verb. n° 41 del 30/12/1977 per costruzione di fabbricato ad uso negozio e deposito in via Aterno;
- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 9058/8026 del 22/09/1990 - Ditta [REDACTED] per "Costruzione di un locale deposito in via Aterno";



- ⇒ Concessione Edilizia prot. n° 46782/5949 – Verb. n° 2 del 11/12/1990 rilasciato in data 01/02/1991 - Ditta [REDACTED] Costruzione di un locale deposito in via Aterno”;
- ⇒ Condono Edilizio per compendio produttivo - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 3624 prot. n° 22847/232 C.E. del 18/05/1999 pratica n° 3624 - Ditta [REDACTED] 9 - 66010 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.lla n° 4766 sub. 3; part.lla 290 – sub. 7)
- ⇒ Condono Edilizio per compendio produttivo - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 3624 prot. n° 46785/852 C.E. del 03/11/1998 pratica n° 3624 - Ditta [REDACTED] 66010 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.lla n° 4766 sub. 3; part.lla 290 – sub. 7)
- ⇒ Condono Edilizio per abitazione residenziale - Legge 28.02.1985 n° 47 succ. mod. e/o Integraz., Pratica n° 1151 prot. n° 16273/995 C.E. del 21/03/1997 pratica n° 1151 - Ditta [REDACTED] - 66010 Brecciarola di Chieti - (Fg n° 51 – part.lla n° 230);
- ⇒ Permesso a Costruire depositato in data 30.08.2006 con n° 947 di pratica per la realizzazione di opificio destinato a stoccaggio prodotti finiti in carta e plastica intestato alla Ditta [REDACTED] snc di [REDACTED] & C. via [REDACTED] 199 – Chieti
- (TITOLO ABILITATIVO DECADUTO PRESSO LA SUAP - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL COMUNE DI CHIETI PER INADEMPIMENTI A SEGUITO DI RICHIESTA INTEGRAZIONE/VARIAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PREPOSTO; L'IMMOBILE È STATO IN SEGUITO COSTRUITO DAI RICHIEDENTI CON DIMENSIONI E TIPOLOGIA COSTRUTTIVA COME OGGI RISCOSTRABILE IN SITO, IN TOTALE DIFFORMITÀ URBANISTICA IN QUANTO PRIVO DEI RELATIVI TITOLI AUTORIZZATIVI).

31

CONCLUSIONI:

LA REGOLARITÀ EDILIZIA È ACCERTATA LIMITATAMENTE AI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI ALLA PRESENZA DEI SIG. R. [REDACTED] SULLA BASE DEGLI ATTI E DOCUMENTI DI PROGETTO MESSI A DISPOSIZIONE DAI MEDESIMI, NONCHÉ ATTRAVERSO L'AUSILIO DEI DOCUMENTI ESTRATTI E PRESI IN VISIONE PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI. RISULTA IMPROCRASTINABILE AI FINI DELLA PROCEDURA, POTER PRENDERE VISIONE ED ESTRARRE IN COPIA APPENA POSSIBILE I DOCUMENTI OGGI NON DISPONIBILI PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI CHIETI.

5.2.4 LA SITUAZIONE FATTUALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Allo stato attuale, il compendio immobiliare denominato **corpo "A" – blocchi 1.1 – 1.2 – 1.3**, così come descritto nei precedenti paragrafi è in possesso della società [REDACTED]

I singoli immobili sono occupati dalle attività aziendali in corso, fatta eccezione per una parte del piano terra del blocco 2.1 (*ex sub. 4*) oggi parte integrante della part. 290 – sub. 7, quindi inglobato all'interno del blocco 1.1 come ricostruito nei paragrafi precedenti, che la [REDACTED] locato a terzi: sig. [REDACTED] con regolare contratto di locazione sottoscritto in data 01/04/2009 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 02/04/2009.

5.2.5 L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL COMPENDIO.

Per quanto precisato nei paragrafi precedenti, salvo verifica dei documenti derivanti dall'accesso agli atti oggi non disponibili, è possibile accertare per quanto riscontrato dalla consultazione degli atti estratti presso l'Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare ex CCRRII della Prov. di Chieti quanto a seguire:

⇒ costruzioni leggere

per ognuno di essi, si è poi proceduto alla catalogazione ed alla individuazione dell'attuale presunto valore di mercato, in funzione della relativa vetustà, possibilità di utilizzo ad oggi in linea con la normativa vigente del rispetto settore merceologico, ecc;



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI – PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
 GIUDICE RELATORE DOTT. NICOLA VALLETTA
 PROPONENTE [REDACTED]

N.PROG.	CAT.	Descrizione	Anno Acq
1	2	scaffali e pannelli truciatari	1986
2	2	transpallet	1987
3	2	bascula	1991
4	2	robot	1997
5	2	caldala	1999
6	2	capacch, scaffali	2000
7	2	transpallet cianciarella	2003
8	2	bilance + lavap	2005
9	2	centralino netcom	2006
10	2	cisterna di battista	2013
11	2	scopa elettrica	2014
12	3	stampante epson fx21280	2000
13	3	orologio sisofo	2000
14	3	stampante SI + epson	2000
15	3	gruppo continuita	2005
16	3	pc (bm polymatic	2005
17	3	toshiba pz 2 polymatic	2006
18	3	fotocopiatrice globit	2007
19	3	pc/hp polymatic	2007
20	3	server gruppo polymatic ups	2009
21	3	registratore cassa datadue	2010
22	3	stamp + fotocopiatrice	2011
23	3	pc box gsm	2012
24	3	pc	2013
25	3	stampante + pc sisofo/coppola	2014
26	3	stampante multimedia	2015
27	4	scaffalature + accessori - la fortezza	2004
28	4	scaffalatura + montaggio - la fortezza	2005
29	4	scaffali da recupero e accessori vari - ferrometal e cosmetal	2010
30	4	scaffal porta pallett + blochsystem e mecsystem	2011
31	4	scaffal porta pallett + componenti mecsystem	2012
32	5	10 poltr uff+scrivanla+cassettier, poltr direz, bancone nohoz	2005
33	5	2 scrivn operative + accessori	2006
34	5	divano	2009
35	6	fatt plurime	1999
36	6	fatt plurime	2000
37	6	fatt plurime	2001
38	6	fatt plurime	2002
39	6	fatt plurime	2003
40	6	notebook toshiba, cavi, materiale e manutenzione hardware, ecc	2004
41	6	analisi programmi, hardware e manutenzione, pc, video, hardware	2005
42	6	cellulari, notebook, stampanti, cavi, ecc	2006
43	6	analisi programmi, hardware e manutenzione, ecc	2007
44	6	analisi programmi, hardware e manutenzione, ecc	2008
45	6	analisi programmi, hardware e manutenzione, ecc	2009
46	7	n2 muletti usati	2000
47	7	carrello elevatore (conferito)	2006
48	7	carrello elevatore movilog con forche di sollevamento	2011
49	8	lvaco 190- targa: [REDACTED]	1996
50	8	bmw targa: [REDACTED]	1996
51	8	lancla dedra targa: [REDACTED]	1997
52	8	om 150 locat [REDACTED]	1999
53	8	bmw/motora	2003
54	8	furgone targa: [REDACTED] - fine locazione 01/05/1999 auto acquistate originariamente in leasing e poi riscattate dalla societa	1996
55		opel zafira targa: [REDACTED] fine locazione 24/04/2009	2006
56		audi a6 avant targa: [REDACTED] immatric esterq 21/05/08, immatric Italia 02/07/2010 - fine locazione 19/06/14	2010
57		fiesta targa: [REDACTED] fine locazione 17/10/2011	2007
58		ulyse targa: [REDACTED] fine locazione 11/10/2207	2004
59	9	materiale tettoia	1998
60	9	materiale tettoia	1997
61	9	box cantiere usato	2014

35

6.1.2 PROVENIENZA DEI BENI MOBILI

Tutti i beni censiti sono censiti e catalogati con relativa fatturazione e provenienza all'interno del libro censiti aziendale, con anni di acquisto, costo, ecc., il tutto come al precedente quadro sinottico.

6.2 BLOCCO 1.4 - PARTE SECONDA

6.2.1 REGIME DI PROPRIETÀ

Allo stato attuale tutti i beni mobili sono di piena proprietà della [REDACTED] e sono depositati per quanto potuto accertare all'interno degli immobili, e/o in uso dei soci.

6.3 PARTE TERZA

6.3.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DESUNTO.

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella **determinazione del valore di mercato del compendio produttivo di cui ai paragrafi precedenti**, a riguardo si precisa che i criteri di misurazione adottati per i beni da stimare sono riferiti: al sistema **IVS (International Valuations Standards)**, al **EVS (European Valuations Standards)**, nonché alla Norma **UNI 10750**, il **SIM (Sistema Italiano Misurazioni)**; per quanto concerne inoltre la **valutazione immobiliare**, principalmente è stato adottato il sistema **MCA (Market Comparison Approach)**, esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

37

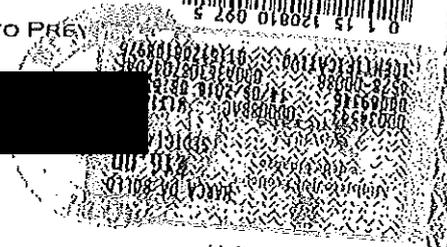
6.3.2 LE PREMESSE DI RIFERIMENTO IN AMBITO ESTIMATIVO

La letteratura corrente in ambito estimativo prevede la scelta dell'approccio più adatto alla stima immobiliare e/o mobiliare che in generale si può sintetizzare con le seguenti classificazioni di approccio:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Oggetto del presente lavoro è quello di individuare il più probabile Valore di Mercato dei beni indicati e descritti sin ora nella presente relazione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile



sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici); nel caso specifico, essendo il compendio da stimare ubicato all'interno di un vasto nucleo industriale, caratterizzato dalla presenza di immobili industriali variegati per funzioni, dimensioni, tecnologie costruttive, e non meno rilevante, realizzati in periodi precedenti al sisma del 2009 e soggetti alla verifica post evento sismico, e/o realizzati in periodo post sisma a seguito delle successive OPCM, ecc, risulta possibile e plausibile individuare diversi parametri e prezzi di riferimento tali da poter considerare utilizzabile il metodo in se. Inoltre l'area nel suo complesso denota anche medesime caratteristiche di accessibilità, logistica, e di dinamiche economiche di mercato del settore produttivo.
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Nel caso specifico non risulterebbe applicabile sempre con parametri coerenti ed oggettivi, proprio causa l'evento sismico del 2009, non parrebbe auspicabile, valido, confrontare il valore di ricostruzione deprezzato o di trasformazione, in considerazione che l'evento

PROPONENTE

sismico del 2009, complice anche le nuove norme antisismiche in campo, di indagini, verifiche, ecc, di fatto non rende comparabili i suddetti metodi all'interno del suddetto intervallo temporale intercorso tra la costruzione dell'immobile, l'evento sismico sino ad oggi.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene; un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

Il valore di trasformazione aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

Il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile

39

al valore di riproduzione deprezzato;

Il valore complementare aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia è in genere una scelta dell'estimatore indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È opportuno sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

40

In conclusione il presente lavoro impiegherà in via generale il metodo diretto per la stima dei beni immobili sebbene in entrambe subentrino parti di stima miste.

6.3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEL COMPENDIO PRODUTTIVO IN OGGETTO.

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

Gli *International valuation standards* considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo

del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento di capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza (counseling e appraisal consulting). L'investitore può essere maggiormente interessato a conoscere il flusso dei ricavi e dei costi dell'investimento immobiliare e il suo rendimento piuttosto che il valore, oppure il valore futuro contro il prezzo presente. Nel counseling, il valore di capitalizzazione diviene il valore di investimento da attribuire a un flusso di ricavi e di costi, una volta fissato il saggio di profitto.

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

PROPONENTI

al costo storico.

Nel caso specifico si è utilizzato il metodo del confronto di mercato per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, si è proceduto secondo il metodo diretto ossia della comparazione del valore del bene con beni similari ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato, e temporalmente prossimi per transazioni avvenute.

6.3.4 IL METODO COMPARATIVO

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

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di agglustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima al pari del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Per quanto concerne il Valore di Mercato si precisa inoltre che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti sia dalla documentazione costituente il fascicolo procedurale, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti: Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc, nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente CTP in fase di sopralluogo.

Si specifica inoltre, che sono stati effettuati ulteriori accertamenti ipo-catastali, oltre ad ulteriori verifiche in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché

alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati inoltre effettuati opportuni sopralluoghi per accertare e verificare presunti valori economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Alla stima del valore di mercato dei beni in oggetto si è pervenuti inoltre anche attraverso l'applicazione del procedimento estimativo cosiddetto "metodo sintetico comparativo" e "metodo per di merito", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore dei beni in oggetto.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare, si è fatto riferimento anche all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Servizi della Provincia dell'Aquila, nonché a specifici coefficienti parametrici di valore.

43

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. Chieti anno 2015 – semestre 2

anno 2015 - semestre 2								
Provincia: CHIETI Comune: CHIETI Fascia/zona: Suburbana/BRECCIAROLA - B.MO BRECCIAROLA - SANTA FILOMENA Codice di zona: E6 Microzona catastale n.: 9 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale								
Valori (OMI)								
Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato (Euro)			Superficie (mq)	Valori locazione (Euro/mese)		Superficie (mq)
		Min.	Max.	Med.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	normale	800	1200	1000	L	3,20	4,80	L
Abitazioni tipo econ.	normale	650	950	800	L	2,80	3,80	L
Autovetture	normale	500	750	625	L	2,40	3,60	L
Box	normale	600	900	750	L	2,70	4,00	L
Posti auto coperti	normale	400	600	500	L	1,80	2,70	L
Posti auto scoperti	normale	200	300	250	L	0,90	1,30	L
Ville e Villini	normale	900	1350	1125	L	3,60	5,40	L
Note	nelle more delle note e considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, nonché in considerazione della tipologia costruttiva del compendio produttivo, nonché del fatto che risulta composto principalmente da due tipologie prevalenti, nonché da un'altra in egualità in scolaro, è possibile ipotizzare una sintesi delle tipologie riportate nel quadro sinottico in oggetto, o quantomeno riferirsi alle prime due tipologie dell'elenco.							

44

Valori (OMI)								
Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato (Euro)			Superficie (mq)	Valori locazione (Euro/mese)		Superficie (mq)
		Min.	Max.	Med.		Min.	Max.	
Magazzini	normale	400	800	600	L	1,60	3,20	L
Negozi	normale	800	1600	1200	L	3,60	7,00	L
Note	nelle more delle note e considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, nonché in considerazione della tipologia costruttiva del compendio produttivo, nonché del fatto che risulta composto principalmente da due tipologie prevalenti, nonché da un'altra in egualità in scolaro, è possibile ipotizzare una sintesi delle tipologie riportate nel quadro sinottico in oggetto, o quantomeno riferirsi alle prime due tipologie dell'elenco.							

PROPONENTE

Provincia: CHIETI Comune: CHIETI Fascia/zona: Suburbana/BRECCIAROLA - BIVIO BRECCIAROLA - SANTA FILOMENA Codice di zona: E6 Microzona catastale n.: 9 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Produttiva								
Valori (€/m ²)								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (mq)	Valore Locazione (€/mq/mese)		Superficie (mq)
		Min	Max	Med		Min	Max	
Capannoni Industriali	normale	300	600	450	L	1,20	2,40	L
Negozi	normale	250	500	375	L	1,00	2,00	L
Laboratori	normale	500	100	300	L	2,00	4,00	L
Nota	nelle more delle note e considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, nonché in considerazione della tipologia costruttiva del comparto produttivo, nonché del fatto che il dato è composto principalmente da due tipologie prevalenti, nonché da un'altra in egualta in eccedenza, è possibile ipotizzare una sintesi delle tipologie riportate nel quadro sinottico in oggetto, o quantomeno riferirsi alle prime due tipologie dell'agente.							

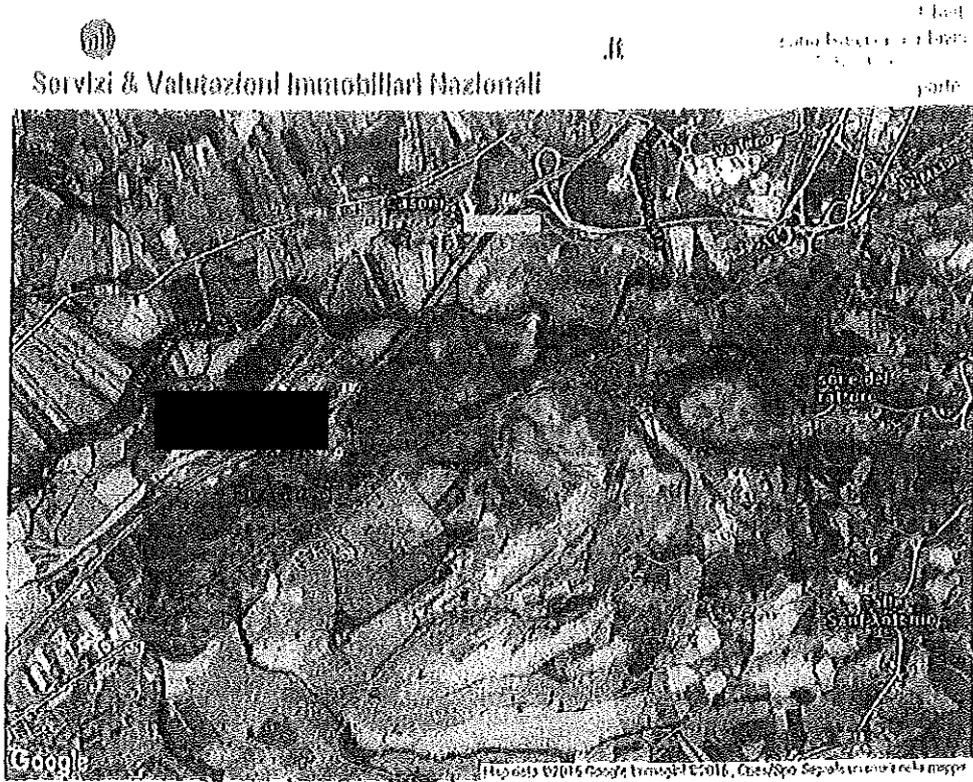
Provincia: CHIETI Comune: CHIETI Fascia/zona: Suburbana/BRECCIAROLA - BIVIO BRECCIAROLA - SANTA FILOMENA Codice di zona: E6 Microzona catastale n.: 9 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Uffici								
Valori (€/m ²)								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (mq)	Valore Locazione (€/mq/mese)		Superficie (mq)
		Min	Max	Med		Min	Max	
Uffici	normale	850	1250	1050	L	3,50	5,20	L
Nota	nelle more delle note e considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, nonché in considerazione della tipologia costruttiva del comparto produttivo, nonché del fatto che il dato è composto principalmente da due tipologie prevalenti, nonché da un'altra in egualta in eccedenza, è possibile ipotizzare una sintesi delle tipologie riportate nel quadro sinottico in oggetto, o quantomeno riferirsi alle prime due tipologie dell'agente.							

45

- Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

PROPONENTE [REDACTED]

Valori desunti dal Borsino Immobiliare per la Prov. Chieti anno 2015 - semestre 2



46



Borsinoimmobiliare.it
 Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali
 Quotazioni & Rendimenti (giugno 2016)

Comune	Chieti						
Zona	Brecciarola-bivio Brecciarola E Santa Filomena (parte)						
Abitazioni e Ville	World Wide Bmq			World Location Comparison			Rendimento
	2° scelta	Primo scelta	1° scelta	2° scelta	Primo scelta	1° scelta	100000 € annuo
Abitazioni civili (in buono stato)	745	931	1.118	2,8	3,3	3,7	4,23%
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	652	815	978	1,9	2,8	3,7	4,18%
Ville e Villini (in buono stato)	838	1.048	1.257	2,8	3,7	4,7	4,33%
Uffici	World Wide Bmq			World Location Comparison			Rendimento
Uffici (in buono stato)	838	1.048	1.257	2,8	3,7	4,7	4,33%
Auto e Motori	World Wide Bmq			World Location Comparison			Rendimento
Autorimesse (in buono stato)	466	592	699	1,9	2,3	2,8	4,18%
Box (in buono stato)	559	699	858	1,9	2,3	2,8	4,10%
Posti auto coperti (in buono stato)	373	466	559	0,9	1,4	1,9	3,16%
Posti auto scoperti (in buono stato)	186	233	279	0,0	0,5	0,9	2,45%
Locali e negozi	World Wide Bmq			World Location Comparison			Rendimento
Capannoni industriali (in buono stato)	279	419	559	0,9	1,4	1,9	4,10%
Capannoni civili (in buono stato)	233	349	466	0,9	1,4	1,9	4,10%
Laboratori (in buono stato)	512	768	1.025	1,9	2,8	3,7	4,46%
Magazzini (in buono stato)	373	559	745	0,9	1,9	2,8	4,10%
Negozi (in buono stato)	792	1.188	1.583	2,8	4,7	6,3	4,77%

Le quotazioni e i rendimenti sono basati su dati di mercato e non costituiscono una garanzia di valore. Il presente documento è fornito a titolo informativo e non rappresenta un'offerta di acquisto. Il presente documento è fornito a titolo informativo e non rappresenta un'offerta di acquisto. Il presente documento è fornito a titolo informativo e non rappresenta un'offerta di acquisto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile oggetto della presente stima si rende necessaria inoltre una scelta idonea dei procedimenti

PROPONENTE [REDACTED]

di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Fondamento di una stima espressa attraverso l'uso del cosiddetto *procedimento comparativo diretto per punti di merito* è, infatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni simili a quello oggetto di valutazione (in riferimento alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche) dal prezzo di scambio noto (compravendita avvenuta nel recente passato).

Contestualmente nel caso che il bene in oggetto non sia omogeneo a quelli con cui lo si dovrebbe comparare, si rende necessario l'utilizzo di differenti (*indiretti*) procedimenti di stima. Questi ultimi, quindi, rispetto alla comparazione di tipo *diretto* devono maggiormente tendere alla piena comprensione delle "*peculiarità*" riscontrate in confronto all'"*ordinarietà*" dei dati rilevabili dal mercato a cui si fa riferimento, nonché alla determinazione dei cosiddetti punti di merito necessari alla definizione di parametri valutativi da utilizzare.

6.3.5 LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI: CORPO "A"

48

La stima del compendio produttivo è stata pertanto attuata di fatto come detto in precedenza con la metodologia sintetica comparativa, applicando alla superficie convenzionale determinata con l'ausilio delle superfici indicate nei paragrafi precedenti, il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite e/o agenzie immobiliari di beni omologhi, mediata con risultanze documentali oggettive.

Tale valore unitario medio-statistico è stato opportunamente trasposto nei beni in esame a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione / posizione, regolarità amministrativa), sintetizzati da un coefficiente totale "Ktot" correttivo delle qualificazioni medie.

**6.3.6 : INDIVIDUAZIONE VALORI UNITARI PER COMPENDIO PRODUTTIVO/COMMERCIALE E
RESIDENZIALE CORPO "A"**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, nello stato di fatto ed in condizioni normali, è stato identificato medlando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, ovvero da operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori) con quello oggettivato dalle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio e/o il "Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 Ore, attraverso i valori e le analisi del Borsino Immobiliare riferiti a giugno 2016, nonché da accertamenti diretti e su verifiche su compravendite eseguite qualora accertabili.

Considerando le diverse tipologie costruttive rilevate all'interno del compendio immobiliare, non è stato possibile riferirsi ad una unica tipologia, ma è stato necessario valutare le diverse eterogeneità riscontrate per poter attribuire e determinare un valore unitario di riferimento a ciascuna delle tipologie funzionali e strutturali riscontrate all'interno dei singoli corpi e dei singoli blocchi oggetto di valutazione, al fine di rendere la comparazione più oggettiva possibile, nonché riscontrabile in aree limitrofe.

I VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL PRESENTE COMPENDIO PRODUTTIVO, CONSIDERATI IN TERMINI TECNICAMENTE ACCETTABILI IN QUANTO BASATO SULLA ORDINARIETÀ DEI VALORI MEDIO-STATISTICI RISCONTRATI, NONCHÉ DERIVANTI DALLE RICERCHE E VERIFICHE DI MERCATO RISULTANO COME BASE PRESUMIBILE DI RIFERIMENTO PARI ALLA MEDIA DEI VALORI PRECEDENTEMENTE INDICATI; AI SUDETTI VALORI SONO STATI APPLICATI SPECIFICI COEFFICIENTI PARAMETRICI COME DA PARAGRAFO SUCCESSIVO, CHE ATTUALIZZANO E PARAMETRIZZANO IL VALORE DETERMINATO IN

PROPONENTE [REDACTED]

- ⇒ In termini incrementali, nella componente della esposizione-posizione, assumendo un coefficiente $K_{pos} = 1,02$, tenuto conto del buon orientamento dell'immobile e della relativa luminosità, sia dell'area produttiva dell'area amministrazione e servizio per il personale dipendente;
- ⇒ in termini decrementali, nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo un coefficiente $K_{reg} = 0,98$, stante l'attuale condizione di attesa per la verifica dei documenti tecnico-amministrativi depositati presso i competenti enti, e per cui si è inoltrato accesso agli atti, in particolare per una richiesta di condono non ancora ritratta, pur definita.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{str} \times K_{età} \times K_{pos} \times K_{reg} =$$

$$K_{tot} = 1,05 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,02 \times 0,98 = 0,848$$

- ⇒ Determinazione per valori immobili "a"+"c" = $1.188,00 \times 0,848 = 1.007,42 \text{ €}$
- ⇒ per arrotondamento ad € 1.005,00
- ⇒ Determinazione per valore immobili "b" = $630,00 \times 0,848 = 534,24 \text{ €}$
- ⇒ per arrotondamento ad € 535,00
- ⇒ Determinazione per valore immobili "d" = $630,00 \times 0,848 = 534,24 \text{ €}$
- ⇒ per arrotondamento ad € 534,50
- ⇒ Determinazione per valore immobili "e"+"f"+"g"+"h" = $350,00 \times 0,848 = 296,80 \text{ €}$

⇒ per arrotondamento ad € 295,00

Per tanto, i valori finali utilizzati per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferito al corpo "A" a seguito dell'applicazione del coefficiente totale di adeguamento risultano essere i seguenti:

6.3.8 FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: BENI IMMOBILI

Il più probabile valore unitario di mercato del compendio in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento nonché in applicazione del coefficiente globale di adeguamento, è pertanto pari a:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO "SINTETICO COMPARATIVO"

Identificazione dell'immobile

follio . 51 del Comune di . Chieti - Loc. Brocclarola
 mappale . 290 subalterno . 7

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'immobile

descrizione	superficie (mq)	coefficiente di ponderazione	superficie vendibile (mq)
A.1) corpi ("a"+"c") Loc comm/amm	507,00	1,00	507,00
area scoperta perlinenziale	935,60	0,15	125,34
totale superfici			712,00
A.5) corpo "b" - Loc dep.	425,00	1,00	425,00
descrizione	quantità	coefficiente di ponderazione	accessori indiretti
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile del fabbricato viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed utilizzati in ambito peritale; in particolare, si rende necessaria la suddivisione del fabbricato nelle sue parti costituenti (produzione, uffici, deposito, ecc).

Stima del valore di mercato del fabbricato

valori di mercato medi della zona per destinazione COMMERCIALE di edifici di media qualità similari a quello oggetto di stima (in euro)

1 105,00

valori di mercato medi della zona per destinazione TERZIARIA di edifici di media qualità similari a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali

535,00

valori di mercato medi della zona per destinazione RESIDENZIALI di edifici di media qualità similari a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali

0,00

valori di mercato medi della zona per box auto (in euro)

0,00

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)

0,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

1,00

valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione PRODUTTIVA di edifici di media qualità similari a quello oggetto di stima (euro/mq)

1 105,00

valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione TERZIARIA di edifici di media qualità similari a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali (euro/mq)

535,00

valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione RESIDENZIALI di edifici di media qualità similari a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali

-

valori di mercato medi PONDERATI della zona per box auto (in euro)

-

valore di mercato PONDERATO unitario rilevato per accessori indiretti POSTIAUTO (euro/cad)

-

riepilogo superficie complessiva COMMERCIALE (mq)

712,00

riepilogo superficie complessiva TERZIARIA (mq)

425,00

riepilogo superficie complessiva RESIDENZIALE (mq)

0,00

riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:

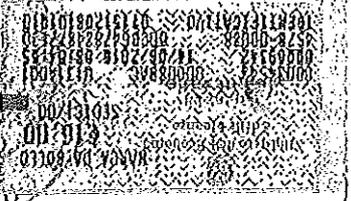
-

riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:

-

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

1 014 135,00



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO "SINTETICO COEFFICIENTI"

Identificazione dell'immobile

foglio . 51 del Comune di . Chieti - Loc. Brocciarola
 mappa . 4768 subalterno . 3

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'immobile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
A.2) corpi "d" Loc deposito	711,00	1,00	711,00
area scoperta pertinenziale	11402,00	0,02	228,04
totale superfici			939,00
A.3) corpo "e"+"f" - A.4) "g"+"h" - Loc dep. + tettoie varie acciaio	1704,00	1,00	1 704,00
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto		1,00	-
posto auto		1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile del fabbricato viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale; in particolare, si rende necessaria la suddivisione del fabbricato nelle sue parti costituenti (produzione, uffici, deposito, ecc).

Stima del valore di mercato del fabbricato

valori di mercato medi della zona per destinazione COMMERCIALE di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima (in euro)	634,60
valori di mercato medi della zona per destinazione TERZIARIA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali	296,00
valori di mercato medi della zona per destinazione RESIDENZIALI di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali	0,00
valori di mercato medi della zona per box auto (in euro)	0,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	0,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,00
valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione PRODUTTIVA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima (euro/mq)	401,06
valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione TERZIARIA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali (euro/mq)	265,60
valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione RESIDENZIALI di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali	-
valori di mercato medi PONDERATI della zona per box auto (in euro)	-
valore di mercato PONDERATO unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	-

ripiello superficie complessiva COMMERCIALE (mq)	939,00
ripiello superficie complessiva TERZIARIA (mq)	1 704,00
ripiello superficie complessiva RESIDENZIALE (mq)	0,00
ripiello accessori indiretti - BOX AUTO:	-
ripiello accessori indiretti - POSTO AUTO:	-

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO . **904 084,00**

Al suddetto valore stimato per i beni in oggetto, va detratto il costo di demolizione/rimozione e ripristino del Corpo "A" - blocco 1.3, il manufatto realizzato in assenza di titolo autorizzativo:

Corpo "A" blocco 1.3 fig. n° 51 - part.lla 4766 - sub. 3 (l'immobile abusivo - non risulta censito)					
	p.terra	p. primo	sup. (mq)	h min utl.	h max utl.
corpo "I"	600,00		600,00	12,00	12,00
corpo "II"	360,00		360,00	6,50	6,50
corpo "m ^a e n ^a "	440,00		440,00	6,50	6,50
	Tot. SUR (sup. uti la lorda)		1400,00		
		sup. fondaria	1400,00		
		sup. coperta	1400,00		
		sup. di locata di pertinenza	non ricorre		

Nel dettaglio richiamando quanto descritto e dettagliato ai paragrafi antecedenti in merito al blocco medesimo, si precisa che in considerazione della tipologia costruttiva del manufatto ai fini della demolizione/ripristino del medesimo sono improcrastinabili le seguenti fasi con i relativi costi; a riguardo si precisa che i costi sono stati determinati attraverso indagini di mercato riferite al momento della presente, soprattutto in considerazione che trattasi di un manufatto prefabbricato in acciaio con pannelli sandwich, e che il prezzo delle demolizioni e relative rimozioni può subire variazioni rilevanti soprattutto anche in funzione delle specifiche condizioni in cui l'operazione va condotta, ed alle relative condizioni ambientali intrinseche ed estrinseche: presenza di nuclei antropizzati, accessibilità agevole o meno di specifici mezzi operatori, ecc.

Costi di demolizione

⇒ Fase 0: Indagini ambientali, analisi preliminari e rilievi del sito, ecc

- ⇒ **Fase 1:** Demolizione e rimozione del pavimento Industriale esistente, incluse le fondazioni dei sistemi di ancoraggio dei pilastri HEA della struttura in acciaio, con relative eventuali travi orizzontali di collegamento tra i singoli pilastri di fondazione, eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, incluso il carico/trasporto e scarico del materiale demolito, il tutto a regola d'arte e come da normative vigenti nel settore.
- ⇒ **Fase 2:** Smantellamento/rimozione pannelli sandwich delle coperture e delle pareti interne ed esterne del manufatto prefabbricato, incluso il carico/accatastamento su idonei mezzi di trasporto, trasporto e scarico presso stabilimento per lo smaltimento, il tutto a regola d'arte e come da normative vigenti nel settore.
- ⇒ **Fase 3:** Demolizione della struttura in acciaio travi, pilastri HEA, mensole, tiranti, travi reticolari, ecc, incluso lo smontaggio a macchina e/o a mano, l'accatastamento, il carico su idonei mezzi di trasporto, lo scarico presso lo stabilimento per lo smaltimento/recupero del materiale, il tutto a regola d'arte e secondo le normative vigenti in materia, valutato a corpo.

56

Tutte le fasi includono il nolo dei mezzi e relativi operatori ed operai necessari per l'esecuzione totale delle singole fasi, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza nel settore specifico delle demolizioni e rimozioni, inclusi gli oneri per gli apprestamenti del cantiere e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte; sono incluse le eventuali fasi preliminari di analisi del manufatto per la redazione degli elaborati tecnico/amministrativi richiesti dalle normative vigenti, tutt'altro non direttamente specificato nei costi indicati, ma necessario ai fini dell'esecuzione dell'opera di demolizione/rimozione.

Analisi dei costi di demolizione e ripristino					
	superf	spess	quantità tot	€/mc	Tot. costo
Fase 0	a corpo		18000,00		€ 18 000,00
Fase 1	1400,00	0,50	700,00	€ 40,00	€ 28 000,00
Fase 2	1950,00		1950,00	€ 34,00	€ 66 300,00
Fase 3	a corpo		60000,00	€ 1,00	€ 60 000,00
Oneri amministrativi	a corpo		12000,00	€ 1,00	€ 12 000,00
Imprevisti (10% costi)	a corpo		15430,00	€ 1,00	€ 15 430,00
TOTALE COSTI					€ 199 730,00
				arrotondamento	€ 200 000,00

PROPONENTE [REDACTED]

SCHEMA RIPILOGATIVO DEI VALORI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
Corpo "A" - blocco 1.1 + 1.2 + 1.3	
V totale presunto stimato: V corpi "a" + "b" + "c"	€ 1 014 135,00
V totale presunto stimato: V corpi: "d" + "e" + "f" + "g" + "h"	€ 904 084,00
V TOTALE STIMATO (diconsì Euro Un Milione Novecento Ventottomila Duecento Diciannove / 00)	€ 1 918 219,00

IPOTESI DI STIMA CONTEMPLANTE I COSTI, COME INNANZI DETERMINATI, DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA:	
Corpo "A" - blocco 1.1 + 1.2 + 1.3	
V TOTALE STIMATO (diconsì Euro Un Milione Novecento Ventottomila Duecento Diciannove / 00)	€ 1 918 219,00
C Costo presunto stimato demoliz/bonifica: C corpi: "i" + "l" + "m" + "n"	€ 200 000,00
C Costo presunto condono sospeso:	€ 15 000,00
V FINALE BENI IMMOBILI (diconsì Euro Un Milione Novecento Ventottomila Duecento Diciannove / 00)	€ 1 703 219,00



6.3.9 FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO; BENI MOBILI

Il più probabile valore unitario di mercato del compendio dei beni mobili è stato determinato con indagini di mercato per beni simili, nonché in virtù delle specifiche caratteristiche dei medesimi: vetustà, domanda del mercato, rispetto delle vigenti normative per il loro utilizzo, ecc.

Nel quadro sinottico a seguire il valore singolo dei singoli beni mobili è raggruppato per tipologie di cespiti come indicato in premessa:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI -- PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

GIUDICE RELATORE DOTT. NICOLA VALLETTA

PROPONENTE

N.PROG.	CAT.	Descrizione	Anno Acq.	Valore Euro	Cesptil	Fondi	Valore di Stima
1	2	scaffali e pannelli truciolari	1986	€ 998,00	€ 998,00	€ 998,00	€ 0,00
2	2	transpallet	1987	€ 351,19	€ 351,19	€ 351,19	€ 600,00
3	2	bilancia	1991	€ 4.038,69	€ 4.038,69	€ 4.038,69	€ 1.800,00
4	2	robot	1997	€ 2.324,06	€ 2.324,06	€ 2.324,06	€ 0,00
5	2	caldaia	1999	€ 774,69	€ 774,69	€ 774,69	€ 0,00
6	2	capacchi, scaffali	2000	€ 2.582,28	€ 2.582,28	€ 2.582,28	€ 250,00
7	2	transpallet cianciarella	2003	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 400,00
8	2	bilance + lavap	2005	€ 2.968,75	€ 2.968,75	€ 2.968,75	€ 1.200,00
9	2	centralino netcom	2006	€ 1.205,76	€ 1.205,76	€ 1.205,76	€ 400,00
10	2	cisterna di battista	2013	€ 800,00	€ 800,00	€ 300,00	€ 350,00
11	2	scopa elettrica	2014	€ 590,16	€ 590,16	€ 132,78	€ 0,00
				<u>€ 17.233,58</u>	<u>€ 17.233,58</u>	<u>€ 16.276,20</u>	<u>€ 5.000,00</u>
12	3	stampante epson lx21280	2000	€ 640,41	€ 640,41	€ 640,41	€ 150,00
13	3	orologio sisofa	2000	€ 826,33	€ 826,33	€ 826,33	€ 250,00
14	3	stampante si + epson	2000	€ 815,48	€ 815,48	€ 815,48	€ 100,00
15	3	gruppo continuità	2005	€ 700,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 50,00
16	3	pc ibm polymatic	2005	€ 5.208,80	€ 5.208,80	€ 5.208,80	€ 250,00
17	3	toshiba pt 2 polymatic	2006	€ 1.851,00	€ 1.851,00	€ 1.851,00	€ 500,00
18	3	fotocopiatrice globit	2007	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 250,00
19	3	pc/hp polymatic	2007	€ 934,00	€ 934,00	€ 934,00	€ 50,00
20	3	server gruppo polymatic ups	2009	€ 3.246,00	€ 3.246,00	€ 3.246,00	€ 450,00
21	3	registratore cassa data due	2010	€ 853,34	€ 853,34	€ 853,34	€ 150,00
22	3	stamp + fotocopiatrice	2011	€ 2.260,00	€ 2.260,00	€ 2.033,99	€ 300,00
23	3	pc box gsm	2012	€ 2.395,00	€ 2.395,00	€ 1.676,50	€ 250,00
24	3	pc	2013	€ 3.404,59	€ 3.404,59	€ 1.702,29	€ 700,00
25	3	stampante + pc sisofa/coppola	2014	€ 2.132,59	€ 2.132,59	€ 639,77	€ 750,00
26	3	stampante multimedia	2015	€ 650,00	€ 650,00	€ 65,00	€ 350,00
				<u>€ 27.117,54</u>	<u>€ 27.117,54</u>	<u>€ 22.397,91</u>	<u>€ 4.550,00</u>
27	4	scaffalature + accessori - la fortezza	2004	€ 9.690,00	€ 9.690,00	€ 9.690,00	€ 2.000,00
28	4	scaffalatura + montaggio - la fortezza	2005	€ 2.161,91	€ 2.161,91	€ 2.161,91	€ 1.000,00
29	4	scaffali da recupero e accessori vari - ferrometal e cosmetal	2010	€ 3.084,16	€ 3.084,16	€ 1.696,31	€ 1.500,00
30	4	scaffal porta pallett + blocsystem e mecsystem	2011	€ 36.500,00	€ 36.500,00	€ 16.425,00	€ 20.000,00
31	4	scaffal porta pallett + componenti mecsystem	2012	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 1.750,00	€ 2.000,00
				<u>€ 56.436,07</u>	<u>€ 56.436,07</u>	<u>€ 31.773,22</u>	<u>€ 27.100,00</u>

60

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI - PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
GIUDICE RELATORE DOTT. NICOLA VALLETTA

PROPONENTI

32	5 10 poltruffe scrivania cassetto, poltrona direz, bancone negozi	2005	€ 11.500,58	€ 11.500,58	€ 11.500,58	€ 3.000,00
33	5 2 scrivanie operative + accessori	2006	€ 1.120,00	€ 1.120,00	€ 1.054,00	€ 650,00
34	5 divano	2009	€ 550,00	€ 550,00	€ 357,50	€ 100,00
			€ 13.250,58	€ 13.250,58	€ 13.007,08	€ 3.750,00
35	6 fatt plurime	1999	€ 18.395,68	€ 18.395,68	€ 18.395,68	€ 0,00
36	6 fatt plurime	2000	€ 1.675,90	€ 1.675,90	€ 1.675,90	€ 0,00
37	6 fatt plurime	2001	€ 5.136,74	€ 5.136,74	€ 5.136,74	€ 0,00
38	6 fatt plurime	2002	€ 7.661,05	€ 7.661,05	€ 7.661,05	€ 0,00
39	6 fatt plurime	2003	€ 11.818,33	€ 11.818,33	€ 11.818,33	€ 0,00
40	6 notebook toshiba, cavi, materiale e manutenzione hardware, ecc	2004	€ 9.701,85	€ 9.701,85	€ 9.701,85	€ 0,00
41	6 analisi programmi, hardware e manutenzione, pc, video, hardware	2006	€ 25.451,77	€ 25.451,77	€ 25.451,77	€ 0,00
42	6 cellulari, notebook, stampanti, cavi, ecc	2006	€ 37.017,42	€ 37.017,42	€ 37.017,42	€ 0,00
43	6 analisi programmi, hardware e manutenzione, ecc	2007	€ 29.576,03	€ 29.576,03	€ 29.576,03	€ 0,00
44	6 analisi programmi, hardware e manutenzione, ecc	2008	€ 5.937,50	€ 5.937,50	€ 5.937,50	€ 0,00
45	6 analisi programmi, hardware e manutenzione, ecc	2009	€ 5.956,50	€ 5.956,50	€ 5.956,50	€ 0,00
			€ 158.328,77	€ 158.328,77	€ 158.328,77	€ 0,00
46	7 n2 muletti usati	2000	€ 10.329,14	€ 10.329,14	€ 10.329,14	€ 6.500,00
47	7 carrello elevatore (conferito)	2006	€ 29.696,27	€ 29.696,27	€ 29.696,27	€ 0,00
48	7 carrello elevatore mobilog con forche di sollevamento	2011	€ 8.500,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00	€ 4.000,00
			€ 43.525,41	€ 43.525,41	€ 43.525,41	€ 10.500,00
49	8 Iveco 190 targa: [redacted]	1996	€ 82.633,10	€ 82.633,10	€ 82.633,10	€ 4.500,00
50	8 bmw targa [redacted]	1996	€ 34.086,15	34.086,15	€ 34.086,15	1.500
51	8 lancla destra targa: [redacted]	1997	€ 17.456,24	€ 17.456,24	€ 17.456,24	€ 1.500,00
52	8 om 150 loca [redacted]	1999	€ 743,69	€ 743,69	€ 743,69	€ 450,00
53	8 bmw/motore	2003	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 0,00
54	8 furgone targa [redacted] fine locazione 01/06/1999 auto acquistate originariamente in leasing e poi riscattate dalla società	1996	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00
55	opel zafira targa [redacted] locazione 24/01/2009	2006	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 3.000,0
56	audi a6 avant targa [redacted] matric estero 21/05/08, Immatric Italia 02/07/2010 - fine locazione 13/06/14	2010	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 6.000,0
57	fiesta targa [redacted] fine locazione 17/10/2011	2007	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 2.500,0
58	ulyse targa [redacted] fine locazione 11/10/2207	2001	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 4.000,0
			€ 143.419,18	€ 143.419,18	€ 142.069,18	€ 24.450,00
59	9 materiale tettola	1998	€ 1.790,30	€ 1.790,30	€ 1.790,30	€ 600,00
60	9 materiale tettola	1997	€ 12.511,75	€ 12.511,75	€ 12.511,75	€ 3.500,00
61	9 box cantiere usato	2014	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 450,00
			€ 14.902,05	€ 14.902,05	€ 14.902,05	€ 4.550,00

Riepilogo per Categoria dei beni mobili	Categoria	Valore di stima
Attrezzature	2	€ 5.000,00
Macchine ufficio	3	€ 4.550,00
Scaffalature	4	€ 27.100,00
Mobili arredi per ufficio	5	€ 3.750,00
Software	6	€ 0,00
Mezzi trasporti Interni	7	€ 10.500,00
Automezzi	8	€ 24.450,00
Costruzioni leggere	9	€ 4.550,00
TOTALE BENI MOBILI		€ 79.500,00

SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEL COMPENDIO MOBILIARE	
Corpo "A" - blocco 1.1 + 1.2 + 1.3	
V totale presunto stimato; V beni Mobili	€ 79 900,00
V FINALE STIMATO BENI MOBILI (diconsì Euro Sessanta Quattromila/00)	€ 79 900,00

SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI ASSETS PATRIMONIALE, IMMOBILIARI E MOBILIARI DELLA [REDACTED]	
VALORE PRESUNTO FINALE BENI IMMOBILI: V F.B.IM	€ 1 703 219,00
VALORE PRESUNTO FINALE BENI MOBILI: V F.B.M	€ 79 900,00
VALORE PRESUNTO FINALE: V F.B.IM + V F.B.M	€ 1 783 119,00

62

Chieti, 13 Giugno 2016

CTP

Franco Valentini
 Arch. Franco VALENTINI



PROPONENTE [REDACTED]

7. INDICE

1. INQUADRAMENTO SATELLITARE BENI IMMOBILI [REDACTED]	2
2. PREMESSA	3
3. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PRODOTTI E CONSEGNATI DALLA COMMITTENZA, CON INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI DOCUMENTI MANCANTI E/O NON IDONEI	4
4. ARTICOLAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA PER OGNUNA DELLE MACRO-AREE	10
4.1 PARTE PRIMA	10
4.2 PARTE SECONDA	10
4.3 PARTE TERZA	11
5. MACRO-AREA "A" - BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDACTED]	11
P.IVA [REDACTED]	11
5.1 PARTE PRIMA	11
5.1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE-I DA STIMARE: CONSISTENZA, UBICAZIONE E CONTESTO D'INSEDIAMENTO	11
5.1.2 CONFINI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	27
5.1.3 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	28
5.2 PARTE SECONDA	28
5.2.1 REGIME DI PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]	28
5.2.2 LE EVENTUALI DISCRASIE DOCUMENTALI E LE EVENTUALI PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE DA PORRE IN ESSERE	29
5.2.3 LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	29
5.2.4 LA SITUAZIONE FATTUALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	32
5.2.5 L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL COMPENDIO	32
6. MACRO-AREA "A" -- BLOCCO 1,4 – BENI MOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDACTED]	33
6.1 BLOCCO 1,4 - PARTE PRIMA	33
6.1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI DA STIMARE: CONSISTENZA, UBICAZIONE E CONTESTO D'INSEDIAMENTO	33
6.1.2 PROVENIENZA DEI BENI MOBILI	36

PROponent

6.2	BLOCCO 1,4 - PARTE SECONDA.....	36
6.2.1	REGIME DI PROPRIETÀ.....	36
6.3	PORTE TERZA.....	37
6.3.1	LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DESUNTO.	37
6.3.2	LE PREMESSE DI RIFERIMENTO IN AMBITO ESTIMATIVO.....	37
6.3.3	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEL COMPENDIO PRODUTTIVO IN OGGETTO 40	
6.3.4	IL METODO COMPARATIVO.....	42
6.3.5	LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI: CORPO "A".....	48
6.3.6	INDIVIDUAZIONE VALORI UNITARI PER COMPENDIO PRODUTTIVO/COMMERCIALE E RESIDENZIALE CORPO "A" 49	
6.3.7	COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE PER COMPENDIO PRODUTTIVO/COMMERCIALE CORPO "A" – BLOCCHI 1.1 – 1.2 – 1.3.....	50
6.3.8	FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: BENI IMMOBILI.....	52
6.3.9	FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: BENI MOBILI.....	59
7.	INDICE.....	63

64

Chieti, 13 Giugno 2016

II CTP

arch. Franco VALENTINI

