

[redacted]

Franco Valentini | architect

[redacted]

Tribunale Civile di Chieti

Tipo di Procedura

Proposta Concordato Preventivo n° 8/21

Proponente

SOC [REDACTED]

Sede in Ari - Ch – c.f. e P.IVA [REDACTED]

Oggetto dell'incarico

Relazione tecnica stragiudiziale afferente la stima dei beni immobili, impianti e macchinari, automezzi ed attrezzature, di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ari (Ch) c.f. e p.iva [REDACTED]

Consulente tecnico incaricato

Architetto Franco Valentini

[REDACTED]

Indice

1)	PREMESSA.....	4
2)	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ: DATI CATASTALI, UBICAZIONE, ECC.....	6
3)	RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI PER LA DURATA DEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA ODIERNA CON INDIVIDUAZIONE DI TUTTI I PROPRIETARI PER IL DETTO PERIODO E DI EVENTUALI TRASCRIZIONI E/O PRESCRIZIONI E RELATIVI DIRITTI.....	12
4)	LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, LE AUTORIZZAZIONI ESTRATTIVE ED A.U.A AFFERENTI LE CAVE DI PROP. DELLA SOCIETÀ'.....	15
5)	LA SITUAZIONE DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI.....	17
6)	L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.....	17
7)	IL PARCO AUTOMEZZI E IMPIANTI DELLA SOCIETÀ.....	18
8)	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI, CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA.....	20
8.1)	CRITERI DI STIMA.....	20
8.2)	LA LETTERATURA CORRENTE.....	20
8.3)	LE METODOLOGIE APPLICABILI.....	23
8.4)	IL METODO DI STIMA ADOTTATO NEL CASO SPECIFICO.....	24
8.5)	STIMA DEI TERRENI CON AUTORIZZAZIONE COLTIVAZIONE CAVA.....	27
9)	QUADRI SINOTTICI RIEPILOGATIVI DEI VALORI DI STIMA.....	29
10)	PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.....	43
11)	CONCLUSIONI.....	45

1) **PREMESSA**

La presente relazione tecnica stragiudiziale e di stim/a è redatta ai fini della **Proposta di Procedura Concordato Preventivo n° 8/21** a valere sul compendio immobiliare e mobiliare di proprietà della **Società**

con sede in Ari (Ch), secondo le “Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, l’art 173-bis, succ modif e/o integraz, che descrive ed indica il “Contenuto della relazione di stima e compiti dell’esperto”; l’indice risulta pertanto strutturato consequenzialmente con le seguenti macro-aree:

- *identificazione, confini e dati catastali,*
- *descrizione e consistenza,*
- *lo stato di possesso attuale,*
- *la regolarità edilizia ed urbanistica*
- *il certificato di agibilità*
- *descrizione di formalità, vincoli ed oneri presenti a carico dell’acquirente*
- *determinazione del valore di stima*
- *allegati*

L’incarico al sottoscritto architetto Franco Valentini, regolarmente iscritto all’ dal 01/03/1998, ed all’ dal 11/03/1998, è stato conferito dal Rappresentante Legale sig

A seguito dell’accettazione dell’incarico conferito, sulla scorta della documentazione resa disponibile dalla Società medesima, è stata redatta la presente relazione tecnica avente ad oggetto l’individuazione, la descrizione e la stima dei beni immobili e mobili di proprietà della ; beni costituenti di fatto

il patrimonio aziendale della suddetta Società, la quale opera nel settore della produzione e/o trasformazione di inerti da cava e/o da fiume, di sabbia, e di calcestruzzo preconfezionato nei rispettivi siti produttivi; al contempo la medesima società opera nel settore delle costruzioni edilizie e/o stradali in genere, con appalti pubblici e/o privati.

Tutti i beni costituenti di fatto il patrimonio aziendale, con specifico riferimento agli immobili in quanto “edifici” sono strettamente correlati funzionalmente all’attività societaria, e pertanto di fatto imprescindibili, nella maggior parte dei casi, dall’attività produttiva medesima, sia per ubicazione del contesto ambientale che per caratteristiche edilizie ed architettoniche.

A riguardo si precisa che il criterio di stima adottato per i singoli fabbricati, è di fatto riferito il più possibile ad “immobili simili” per caratteristiche funzionali e tipologiche, in condizioni di ordinarietà di mercato, caratterizzato dalla libera contrattazione e scambio della domanda e dell’offerta, con riferimento a parametri comparativi medi in funzione dell’ubicazione, delle peculiarità tecniche, strutturali ed architettoniche, del periodo di costruzione, delle finiture e del grado di vetustà funzionale e manutentivo, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, dello stato di fatto in cui attualmente si trovano, delle situazioni di possesso e di redditività, dell’incidenza di vincoli pregiudizievoli di qualsiasi genere ove sussistenti, nonché di tutte le altre specificità e peculiarità dei medesimi immobili; sono stati pertanto determinati i rispettivi valori in diretta correlazione tra di essi a guisa da ricavare, in termini sostanziali di equità, l’effettiva valenza di ciascun bene rispetto all’altro in rapporto, appunto, agli elementi distintivi e qualificativi di riferimento.

Per i terreni si è tenuto conto dei più probabili valori di mercato con riferimento alle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, es posizione, giacitura, all’attuale utilizzazione ed alle potenzialità d'uso e delle relative

destinazioni urbanistiche; per quanto concerne invece gli “impianti di produzione”, i macchinari, ecc afferenti l’attività produttiva, sono stati ricercati e verificati i prezzi medi di mercato di potenziale realizzo, con criteri prudenziali stante le condizioni di “visto e piaciuto” delle stesse, e delle peculiarità di uso delle medesime.

Contestualmente sono state analizzate e considerate, con particolare riferimento agli immobili “edifici”, le risultanze delle indagini dirette di mercato in ambito locale, dei dati OMI – Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, dei comparabili, ove riscontrabili, di atti di compravendite diretti di beni simili avvenute in ambiti territoriali omogenei ed affini, nonché di specifici coefficienti parametrici di valore per “correggere” i singoli “pesi” afferenti le condizioni manutentive e/o di ristrutturazioni eseguite o da eseguire, nonché in ultimo i dati ISTAT inerenti l’andamento di mercato delle vendite di beni simili (domanda e offerta) nei medesimi rispettivi ambiti territoriali di riferimento.

I singoli valori economici determinati per i singoli beni immobili e/o mobili, sono di fatto riferiti all’attualità, al momento della stima in oggetto, alle vigenti condizioni di mercato presenti (novembre 2021)

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ: DATI CATASTALI, UBICAZIONE, ECC.

Il compendio immobiliare: fabbricati e terreni, e mobiliare: impianti e macchinari, risulta ubicato in diversi comuni della Provincia di Chieti, nel dettaglio: Comune di Ari, Comune di Miglianico, Comune di Villamagna, Comune di Vacri e Comune di Ortona, su diversi fogli di mappa; nel dettaglio si riporta a seguire l’elenco complete delle singole particelle e la relativa ubicazione territoriale, nonché di individuazione del NCT e del NCEU della Prov. di Chieti.

Comune di Ari – Ch

A) Stabilimento industriale e due abitazioni, alla Via Foro 22-14 piani terra-1[^] riportati nel Nceu al fg 1 p.lla 31 sub 2 – 3 – 4, costituito dal sedime aziendale in cui sono ubicati i singoli fabbricati e parte degli impianti produttivi e di servizio. Nel dettaglio come desumibile dalle visure planimetriche l'area di forma regolare adiacente alla viabilità Provinciale e limitrofa al corso fluviale, si articola come segue:

- **Immobilabile "A1"**: edificio singolo, pianta regolare, prossima al quadrato, si sviluppa su n 2 livelli, p terra e p primo, copertura a padiglione a n 4 falde; ingresso sul prospetto principale, in corrispondenza dell'accesso carrabile e pedonale dell'azienda. L'immobile è destinato a funzioni amministrative e di reception per i clienti, nonché uffici ragioneria, direzione ed area tecnica a servizio dell'azienda. Lo stato di manutenzione interno ed esterno è discreto, realizzato con struttura in c.a. e tamponatura esterna ed interna in laterizio, solai latero cementizi; superficie complessiva lorda pari a circa mq 144,00 per piano.
- **Immobilabile "A2"**: edificio limitrofo all'edificio "A1", di forma regolare, prossima al quadrato, con destinazione d'uso commerciale, articolato in n 3 corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive e spaziali eterogenee tra loro, nel dettaglio: corpo "A2.1" di forma rettangolare a doppia altezza, con p terra per attività commerciale di rivendita ed esposizione, con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio, copertura a n 2 falde, con accesso frontale rispetto all'ingresso aziendale; corpo "A2.2" ubicato a ridosso del prospetto posteriore del corpo A2.1, destinazione d'uso magazzino-deposito, con copertura ad una falda su struttura metallica; corpo "A2.3", mono-piano, struttura in c.a con tamponatura in laterizio, in continuità al corpo "A2.1" e "A2.2" forma regolare destinazione d'uso

deposito-magazzino, a servizio delle superfici adiacenti innanzi descritte. Struttura medesima dei corpi precedenti, a costituire fisicamente un unico immobile, così come desumibile dalle visure planimetriche allegate, stato di conservazione e manutenzione risulta complessivamente discreto; la superficie è così ripartita: corpo A2.1 mq 874,00, corpo A2.2 mq 456,00 circa, corpo A2.3 mq 520,00.

- **Immobile “A3”**: costituito a sua volta da n 2 corpi di fabbrica sempre contigui ma con caratteristiche e funzionalità differenziate: corpo A.3.1 con destinazione d’uso officina e rimessa automezzi, forma rettangolare, mono-piano, con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio, copertura con struttura in acciaio e lastre latero-cementizie a sezione curva, struttura longitudinale per l’intero sviluppo planimetrico dell’immobile. Il corpo contiguo A3.2 composto da volumi differenziati, si attesta alla viabilità principale con un volume ad uso casa del custode, al p terra, o sotto-strada a servizio dell’attività magazzino-deposito e/o officina. Il volume adibito a casa del custode è in struttura portante in muratura con copertura a due falde. Lo stato di manutenzione dell’intera struttura è mediocre.
- **Immobile “A4”**: trattasi di struttura in c.a. travi e pilastri per struttura impianto produzione, con annessi macchine operatrici: nastri trasportatori, tramogge, ecc, la struttura in c.a. è multipiano senza tamponature, fatta eccezione per il p primo, forma regolare; stato di manutenzione discreto, stante la funzionalità e la destinazione d’uso della medesima, occupa una superficie in pianta pari a circa mq 168,00.
- **Immobile “A5”**: trattasi di fabbricati di servizio per area produttiva limitrofa, mono-piani, con struttura in laterizio, copertura mono-falda,

stato di manutenzione scarso, superficie complessiva in pianta pari a circa mq 180,00.

- B) Terreno di mq 690,00 riportato nel Nct al fg 1 p.lla 302, uso agricolo.
- C) Terreno di mq 15.010,00 riportato nel Nct al fg 9 p.lle 432-433-434-435-436-456-457- 609-726-727. I suddetti sono ubicati in Località Rossipinti, e attualmente incolti ed uso agricolo.

Comune di Miglianico – Ch

- D) Appezamento di terreno di mq 42.393,00 riportato nel Nct al fg 16 p.lle 36-37-111-246-247-415-418- 421-530-3506; fg 21 p.lle 29-30-48-187-190-192-193-194-371-372-423-424-432-433-434-435-436-438-439-440-441-442-443-444-445-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-460-461-462-466-468-485-486-545-546-547-548-4023-4057-4058-4059-4060-4062-4063-4065 – 4066-4067-4068-4069-4070; fg 23 p.lle 3500-4007-4008; fg 21 p.lle 702-700-703-587-705-724-734-735-764-765-766; fg 19 p.lle 3515-25-26-46. Terreni ad uso agricolo.

Comune di Villamagna – Ch

- E) Terreno di m 11.990,00 riportato nel Nct al fg 6 p.lla 348
- F) Terreno di mq 51.144,00 riportato nel Nct al fg 10 p.lla 4752; fg 5 p.lle 128-129-552-617-620-700-702-704; fg 6 p.lle 479-588-613-4042; fg 9 p.lle 53-54-4022-4023; fg 10 p.lle 249-252-261-389-391-392-430-431-432-434-465-701-702-728-734-735-736- 771-4078-4080; fg 11 p.lle 257-258-4069; fg 10 p.lla 826; fg 6 p.lle 4124; fg 10 p.lle 4704-4707-4708-4709-4790-4792-4794-4796-4975-4976-4977-4978-4979-4980-4981-4982-433.

L'area costituita dalle particelle 249-252-261-389-391-392-430-431-432-434-465-702-735-771-4078-4790-4792-4794-4796-4975-4977-4979-433

sono parte di una di un progetto di pianificazione urbanistica denominata “**Nuovo PAP in Zona D/5**” come allegati estratti dal sito del Comune ed allegati alla presente; lo strumento urbanistico contempla la realizzazione di un insediamento produttivo con rete stradale e relativi sottoservizi. Nello specifico, il PAP include particelle di proprietà della Soc [REDACTED] come da allegato piano particellare, e riportati nel quadro sinottico nei paragrafi che seguono; in dettaglio sono individuate di fatto sulle suddette particelle di proprietà n 3 Lotti PAP: Lotto 1 di mq 2.030,00 circa, Lotto 2 di mq 1.781,00 circa, Lotto 3 di mq 1.197,00 circa, per un totale di mq 5.008,00 circa; tra il Lotto 3 ed il Lotto 2 è prevista una strada di piano di attraversamento e di raccordo con i restanti Lotti della medesima area PAP e la rete viaria Provinciale; in adiacenza del Lotto 1 è ubicata la rotonda di collegamento e smistamento stradale dell’insediamento medesimo. Si precisa inoltre, che parte della suddetta area di proprietà interessata dall’insediamento PAP, previsione di Piano, coincide con un’area destinata ad invaso di contenimento di mq 3.050,00 circa, con area destinata a verde per mq 954,00 circa, per viabilità di mq 791,00 circa ed auso agricolo per mq 15.286,00 circa.

Si precisa che il terreno di cui alla p.lla 4752 della Lettera F risulta ancora intestato alla Snc per ineseguita voltura dell'atto di trasformazione.

Comune di Vacri – Ch

- G) Terreno di mq 11.670,00 riportato nel Nct al fg 2 p.lle 126-140-148- 4054-4055; fg 3 p.lle 137-141-186-3508-3512-4052.

Comune di Ortona – Ch

- H) Terreno di mq 3.500,00 riportato nel Nct al fg fg 33 p.lla 304; fg 43 p.lle 78-79-80-81- 96-275-333-447-455.

- I) Terreno di mq 17.220,00 riportato nel Nct al fg 20 p.lle 17-464-567-583-623-3511-844 .
- L) Terreno di mq 32,00 nel Nct al fg 43 p.lle 445-446-4399(ex445)-4400(ex446)

Si precisa che il terreno di cui alla Lettera L risulta ancora intestato alla Snc per ineseguita voltura dell'atto di trasformazione.

Si rilevano contestualmente all'interno dei suddetti terreni, specifiche aree destinate ad **attività estrattive "cave materiale inerte"** come da relative autorizzazioni oggi vigenti, nonché specifiche aree con Autorizzazioni ambientali per il recupero rifiuti non pericolosi proveniente da demolizioni pubbliche e/o private, nel dettaglio i terreni in oggetto risultano essere i seguenti:

- **Comune di Ortona – C.da San Tommaso:** Terreno di mq 17.220,00 riportato nel Nct al fg 20 p.lle 17-464-567-583-623 con **Autorizzazione per attività estrattiva** DL 3/24 del 22.02,2007 - Tot mc 24.715 di estrazione autorizzata di cui estratti 2.700 mc, per un estrazione complessiva ancora autorizzata pari a 22.000,00 circa, come analisi e verifica di cui alla perizia redatta da Ing ██████████ del 2009; allo stato attuale come dichiarato dalla Società proprietaria l'attività estrattiva è inattiva. Area contigua con lotti di terreno disposti in continuità tra loro, per una forma complessiva regolare quadrilatera, con sup complessiva pari a mq 14.100,00 circa, come desumibile dalla mappa allegata.
- **Comune di Villamagna – C.da Pian di Mare:** Terreno di m 11.990,00 riportato nel Nct al fg 6 p.la 348 con **Autorizzazioni per recupero rifiuti non pericolosi da demolizioni, pubbliche**, ecc , capacità 100.000 mc * 16 (peso specifico) ripartiti come segue: 15.000 mc per rifiuti da demolizioni (AUA 01 del 14.03.2017 prot n 778 del 14.03.2017), e mc 85.000 come

sottoprodotto Allegato A medesima autorizzazione, per complessivi mc 100.000,00.

→ **Comune di Ari – Via Foro, 22-14:** parte area di sedime al Nct al fg 6 p.lla 348 con **Autorizzazioni per recupero rifiuti non pericolosi da demolizioni, pubbliche**, ecc, capacità 3.000 mc * 16 (peso specifico) per totale 48 quintali commerciali circa.

3) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI PER LA DURATA DEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA ODIERNA CON INDIVIDUAZIONE DI TUTTI I PROPRIETARI PER IL DETTO PERIODO E DI EVENTUALI TRASCRIZIONI E/O PRESCRIZIONI E RELATIVI DIRITTI.

A seguito della ricostruzione delle vicende societarie di cui in epigrafe, dalla disamina della documentazione ipo-catastale estratta in copia ed analizzata, a seguire le singole vicende ricostruite per ciascuna delle unità immobiliari in testa alla Società.

Comune di Ari - Ch

- A) Stabilimento industriale e due abitazioni, alla Via Foro 22-14 piani terra-1^ riportati nel Nceu al fg 1 p.la 31 sub 2 – 3 – 4
- B) Terreno di mq 690 riportato nel Nct al fg 1 p.la 302
- C) Terreno di mq 15010 riportato nel Nct al fg 9 p.lle 432-433-434-435-436-456-457- 609-726-727

Comune di Miglianico - Ch

- D) Terreno di mq 42393 riportato nel Nct al fg 16 p.lle 36-37-111-246-247-415-418- 421-530-3506; fg 21 p.lle 29-30-48-187-190-192-193-194-371-372 – 423-424-432-433-434-435-436-438-439-440-441-442-443–444-445-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-460-461–462-466-468-

485-486-545-546-547-548-4023-4057-4058-4059-4060-4062-4063-4065 –
4066-4067-4068-4069-4070; fg 23 p.lle 3500-4007-4008; fg 21 p.lle 702-
700-703-587-705-724-734-735-764-765-766; fg 19 p.lle 3515-25-26-46.

Comune di Villamagna - Ch

- E) Diritti di enfiteusi su terreno di m 11990 riportato nel Nct al fg 6 p.lla 348
- F) Terreno di mq 51144 riportato nel Nct al fg 10 p.lla 4752; fg 5 p.lle 128-129-552-617-620-700-702-704; fg 6 p.lle 479-588-613-4042; fg 9 p.lle 53-54-4022-4023; fg 10 p.lle 249-252-261-389-391-392-430-431-432-434-465-701-702-728-734-735-736-771-4078-4080; fg 11 p.lle 257-258-4069; fg 10 p.lla 826; fg 6 p.lle 4124; fg 10 p.lle 4704-4707-4708-4709-4790-4792-4794-4796-4975-4976-4977-4978-4979-4980-4981-4982-433

Si precisa che il terreno di cui alla p.lla 4752 della Lettera F risulta ancora intestato alla Snc per ineseguita voltura dell'atto di trasformazione.

Comune di Vacri - Ch

- G) Terreno di mq 11670 riportato nel Nct al fg 2 p.lle 126-140-148- 4054-4055; fg 3 p.lle 137-141-186-3508-3512-4052

Comune di Ortona - Ch

- H) Terreno di mq 3500 riportato nel Nct al fg fg 33 p.lla 304; fg 43 p.lle 78-79-80-81- 96-275-333-447-455
- I) Terreno di mq 17220 riportato nel Nct al fg 20 p.lle 17-464-567-583-623-3511-844
- L) Terreno di mq 32 nel Nct al fg 43 p.lle 445-446-4399(ex445)-4400(ex446)

Si precisa che il terreno di cui alla Lettera L risulta ancora intestato alla Snc per ineseguita voltura dell'atto di trasformazione.

❖ **PROVENIENZA**

Immobili pervenuti per atto di trasformazione di società del Notaio ██████████ del 21/12/2011 rep 32558/12901 trascritto a Chieti il 16/01/2012 al numero di RP 759; rettifica alla nota del 19/03/2012 al numero di RP 4161.

❖ **DIFFORMITÀ RILEVATE**

Risultano ancora intestate alla ██████████ diversi immobili:

- in Ortona terreni nel Nct fg 43 p.lla 4399 – 4400 – 445 – 446, per ineseguita voltura dell'atto di trasformazione di società del Notaio ██████████ del 21/12/2011; in cui la Snc si è trasformata in Srl
- in Villamagna terreni nel Nct fg 10 p.lla 4752, per ineseguita voltura dell'atto di trasformazione di società del Notaio ██████████ del 21/12/2011; in cui la Snc si è trasformata in Srl
- in Villamagna terreni nel Nct al fg 10 p.lle 811-4774-4789-4791-4793-4795-4799- 4797, che di fatto sono una strada a servizio di un immobile di un fabbricato intestato a terzi. Vedi allegati estratto di mappa e schermata di ██████████
- in Miglianico terreni nel Nct al fg 21 p.lle 467 – 469, siti nelle adiacenze del fiume Foro, di cui la p.lla 467 oggetto di ristrutturazione canale di Bonifica; come da allegata nota di trascrizione RP 9191/2013.

❖ **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione ai n.ri RP 2497 RG 11324 del 16/06/2009; atto di mutuo del Notaio ██████████ del 11/06/2009 rep 28775 con cui a garanzia della somma di € 600.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.200.000,00 in anni 15 a favore ██████████

Colpisce immobili in Ari Lettere A-B; immobili in Villamagna Lettera E; immobili in Ortona Lettere H-I-L

- Iscrizione ai n.ri RP 1585 RG 9452 del 06/06/2011; atto di mutuo del Notaio [REDACTED] del 31/05/2011 rep 31723 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 15 a favore [REDACTED]

Colpisce immobili in Ari Lettere A-B; immobili in Villamagna Lettera E; immobili in Ortona Lettere H-I-L

- Trascrizione ai n.ri RP 9934 RG 13144 del 15/09/2020: atto di locazione ultranovennale del Notaio [REDACTED] del 10/09/2020 rep 4391 a favore [REDACTED] [REDACTED] Teramo, 23/05/1974

Colpisce immobili in Ari Lettere B-C; immobili in Miglianico Lettera D; immobili in Vacri Lettera G; immobili in Ortona Lettera I; immobili in Villamagna Lettera F

- Trascrizione ai n.ri RP 814 RG 966 del 19/01/1995; atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio [REDACTED] del 17/01/1995 rep 42374, per servitù di inedificabilità.

Colpisce i terreni in Miglianico fg 16 p.lle 438 – 441 – 443 (parte immobili Lettera D).

4) LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, LE AUTORIZZAZIONI ESTRATTIVE ED A.U.A AFFERENTI LE CAVE DI PROP. DELLA SOCIETA'.

Dalla disamina della documentazione resa disponibile dalla proprietà inerente le autorizzazioni tecnico-amministrative, e dalle verifiche condotte, gli immobili presenti sulle rispettive aree di proprietà della Società non presentano difformità

procedurali, e risultano regolarmente denunciati presso l'Agencia del Territorio della Prov. di Chieti. Gli immobili, in quanto fabbricati con diverse destinazioni d'uso, dal commerciale ad uffici amministrazione, ecc, sono ubicati essenzialmente in località Val di Foro, Comune di Ari, nella sede aziendale della [REDACTED]

Per quanto concerne le autorizzazioni estrattive ed A.U.A. per la coltivazione dei terreni-cave si precisa che la Società ha reso disponibili le seguenti autorizzazioni:

Comune di Ari – Ch

- Autorizzazione AUA RG n 152 Determinazione n 51 del 03.06.2019

Comune di Villamagna – CH

- A.U.A. Provvedimento finale di Autorizzazione Unica Ambientale – DPR 13/03/2013 n 59 succ mod e/o integraz. – A.U.A. n 01 del 14/03/2017 Prot. n 778 del 14/03/2017 regolarmente rilasciato alla Società;
- Determinazione Regionale DPC 025/26/17 del 13/02/2017 avente ad oggetto Atto di adozione. Produzione e vendita calcestruzzi pronti per l'uso – Ateco 26.63.0- Sede operativa C.da Pian di Mare – Villamagna – Ch – con titoli abilitativi a: autorizzazione alle emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui a/l'articolo 269 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152; comunicazione o nulla osta di cui all'articolo 8, comma 4 o comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447; comunicazioni in materia di rifiuti di cui agli articoli 215 e 216 D.lgs. 152/06

Comune di Ortona – Ch

- Licenza di Costruzione n 123 del 12/04/1975
- Determina GR n DI3/24 Dir Attività Produttive – Cava di ghiaia in Loc.tà Villa San Tommaso del 22.07.2007

- Rilascio Autorizzazione Conferenza dei Servizi Prov di Chieti Prot n 3435 del 20/01/2009 per emissioni in atmosfera ai sensi dell art 269 del Dlgs n 152/06 Punti di emissione E1, E2, E3, E4.
- Rilascio Autorizzazione Prot. n 53 del 05/01/2009.

5) LA SITUAZIONE DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI.

Allo stato attuale tutti gli immobili di proprietà della Società, sono regolarmente in possesso della medesima, sia che trattasi di fabbricati che dei rispettivi terreni, inclusi quelli autorizzati ad attività estrattive e di recupero rifiuti provenienti da demolizioni.

6) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Per quanto rilevato dalle verifiche presso la CC.RR.II. si riepiloga in sintesi quanto a seguire:

❖ **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

→ **Iscrizione ai n.ri RP 2497 RG 11324 del 16/06/2009;** atto di mutuo del Notaio ██████████ del 11/06/2009 rep 28775 con cui a garanzia della somma di € 600.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.200.000,00 in anni 15 a favore ██████████

→ **Iscrizione ai n.ri RP 1585 RG 9452 del 06/06/2011**; atto di mutuo del Notaio ██████████ del 31/05/2011 rep 31723 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 15 a favore ██████████

Colpisce immobili in Ari Lettere A-B; immobili in Villamagna Lettera E; immobili in Ortona Lettere H-I-L

→ **Trascrizione ai n.ri RP 9934 RG 13144 del 15/09/2020: atto di locazione ultranovennale** del Notaio ██████████ del 10/09/2020 rep 4391a favore ██████████ Teramo, 23/05/1974

Colpisce immobili in Ari Lettere B-C; immobili in Miglianico Lettera D; immobili in Vacri Lettera G; immobili in Ortona Lettera I; immobili in Villamagna Lettera F

→ **Trascrizione ai n.ri RP 814 RG 966 del 19/01/1995**; atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio ██████████ del 17/01/1995 rep 42374, **per servitù di inedificabilità.**

Colpisce i terreni in Miglianico fg 16 p.lle 438 – 441 – 443 (parte immobili Lettera D)

Le singole formalità e pregiudizievoli sono richiamate nel relativo quadro sinottico di stima nella colonna Rif. CCRRII ed Ipoteca.

7) IL PARCO AUTOMEZZI E IMPIANTI DELLA SOCIETÀ.

Il parco mezzi di proprietà della Società è di seguito riepilogato come da indicazioni e atti resi disponibili dalla medesima, e per quanto riportato nel piano concordatario; nel dettaglio si compone di automezzi associati all'attività di produzione e trasformazione inerti e calcestruzzi, nonché di mezzi complementari

a questa, ed infine di autovetture e motocicli, il tutto come da quadro sinottico che si allega.

PARCO MEZZI		Targa	Tipologia	Marca - Anno
1	Ch	██████████	Autopompa 2 assi n 67	IVECO MT190E24 - anno 1998
2	Ch	██████████	Autopompa 3 assi n 50	IVECO MAGIRUS 330/30 - anno 1991
3	Ch		Escavatore a fune	Link Belt LS98S
4	Ch	██████████	Autocarro Ducato 14	Astra BM200
5	Ch		Cassone ribaltabile n 49	
6	Ch	██████████	Cassone autogru n.38	FIAT 67
7	Ch	██████████	Cassone autogru n.52	Iveco Unicum Unic M1UM 40
8	Ch	██████████	Motociclo Yamaha YP250R 250CC	Yamaha
9	Ch	██████████	Motociclo Yamaha YP250R 250CC	Yamaha
10	Ch	██████████	Motociclo Yamaha YP250R 250CC	Yamaha
11	Ch	██████████	Autovettura	Fiat Punto 3p Van
12	Ch	██████████	Autovettura	Mitsubisci Pajero
13	Ch	██████████	Autovettura	Peugeot 807

Gli impianti produttivi di proprietà sono ubicati nel Comune di Ari – Ch in Loc.tà Val di Foro: impianto per calcestruzzo "Simem Dry Beton 100 S Twin con tramogge, 5 scomparti capienza 110 mc, doppio punto di carico con capacità produttiva mc 100 orari per ciascun punto di carico; nel Comune di Ortona – Ch, con impianto di frantumazione "Loro Parisini" in cui allo stato attuale sono di prop. vari componenti operativi in ferro e c.a dell'impianto originario, di maggior consistenza e ceduto alla Soc. ██████████.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI, CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA.

8.1) CRITERI DI STIMA

Lo scopo della presente relazione stima consiste nella determinazione del presunto valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, 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 per quanto possibile il sistema MCA (Market Comparison Approach), mediante l'uso dei comparabili, 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; stante la tipologia dei beni immobili, tale condizione non è stata sempre applicabile, in quanto trattasi comunque di immobili afferenti strettamente l'attività di produzione e trasformazione di calcestruzzo ed inerti (sabbia, ghiaia, ecc).

8.2) LA LETTERATURA CORRENTE

La letteratura corrente in ambito estimativo prevede la scelta dell'approccio più adatto alla stima immobiliare 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 della presente è quello di individuare il più probabile Valore di Mercato dei beni in oggetto come da premessa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile possono sostanzialmente essere di 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);
- 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.

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 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 (prezziari 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.

8.3) LE METODOLOGIE APPLICABILI.

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 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 simili ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato, e temporalmente prossimi per transazioni avvenute.

8.4) IL METODO DI STIMA ADOTTATO NEL CASO SPECIFICO.

Il procedimento di stima **market oriented** si basa sulle rilevazioni dei dati di mercato, attraverso la ricerca dei cosiddetti "**comparabili**".

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 produttive rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima al pari del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. 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 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 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 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 è, difatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni similari 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. Nella individuazione del presunto valore €/MQ di riferimento dei singoli immobili, stante le peculiarità morfologiche, strutturali, tipologiche, logistiche, di fruibilità, ubicazione, di vetustà, ecc non risultando sempre di facile reperibilità i cosiddetti "comparabili", soprattutto per quanto precisato al comma che precede, nonché anche in virtù delle effettive compravendite concluse, ossia della diretta reperibilità dei valori di compravendita per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a tale scopo sono stati inseriti i cosiddetti coefficienti parametrici di valore. I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato della "parte" in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla esposizione /posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa.

Nel dettaglio il parametro adottato è il prezzo/i (o valore) medio di mercato riferito al metro quadrato lordo (SUL) di quello/i corrente nelle zone omogenee e praticati per immobili simili, sia oggetto di precedenti recenti compravendite in ambito territoriale assimilabile, che per medesime caratteristiche agli immobili da stimare.

8.5) STIMA DEI TERRENI CON AUTORIZZAZIONE COLTIVAZIONE CAVA

Nel caso specifico dei terreni ubicati ad Ortona – Loc.tà San Tommaso con autorizzazione estrattiva, si è proceduto con il calcolo del cosiddetto beneficio fondiario (Bf) che si otterrebbe dalla coltivazione della cava medesima attraverso la formula di estimo $Bf = Plv - Sg$, dove Bf sta per Beneficio fondiario, Plv Produzione lorda vendibile e Sg le spese generali occorrenti per la coltivazione medesima.

Nel caso delle suddette di Ortona, come rilevato e precisato nella relazione di stima richiamata redatta dall'Ing. [REDACTED] può ritenersi ad oggi tutt'ora valida la determinazione quantitativa del volume coltivabile, poiché la Società [REDACTED] da quanto da loro precisato, non ha incrementato la coltivazione della medesima cava, è variato, stante le attuali valutazioni di mercato il valore di riferimento medio del prodotto estratto in €/MC, e il valore delle spese generali, fermo restando il loro rapporto percentuale di incidenza sulla voce del Bf. Il calcolo della produzione lorda vendibile è stato determinato a partire dall'autorizzazione estrattiva per circa mc 24.715 su una sup totale pari a circa 10.000, a cui sono stati detratti i mc all'epoca coltivati pari a circa mc 2.700 al netto della percentuale di scarto assimilabile a circa il 15%, per un volume estraibile pari a circa 18.700 mc a cui come da tabelle che seguono è stato applicato un prezzo medio di mercato per il prodotto realizzato. Il valore del Bf così determinato al netto dell'incidenza percentuale delle spese generali deve essere attualizzato in considerazione del saggio di sconto, della durata del ciclo di coltivazione, del costo presunto di ritombamento della cava a fine ciclo coltivazione e del valore finale dell'area dopo il ripristino. Non essendo possibile allo stato attuale ipotizzare verosimilmente il volume di estrazione in rapporto al fattore tempo di attività, essendo la cava inattiva, e quindi la durata in anni del ciclo di produzione, si è inteso considerare la

Plv (produzione lorda vendibile) quale presunto valore di mercato a cui applicare la percentuale di incidenza delle spese generali.

In presenza e nella condizione di poter determinare le variabili attuali, in via prudentiale i termini temporali ed estrattivi all'epoca della redazione della precedente stima, si applicherebbe la formula dell'estimo per la determinazione del
Vc = Valore di mercato

$$Vc = (Bf * (q^n - 1)/(r * q^n)) - ((M+K)*(1/ q^n))$$

dove Bf = beneficio fondiario, q = montante, n = n anni di coltivazione della cava, M = costo di ritombamento, K = valore agricolo dell'area post ripristino r = saggio di sconto.

9) QUADRI SINOTTICI RIEPILOGATIVI DEI VALORI DI STIMA

Comune di Ari – Ch – Terreni + Fabbricati

Bene n°	Prov.	Comune	Località	Tipo di catasto	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categ.	Piano	Cons.za MQ	Sup comm MQ	Valore €/MQ	Coeff param di valore "K"	Valore finale di stima	Rif. CCRRII	Ipoteca
1	Ch	Ari	Via Foro, 22-14	NCEU	1	31	2	D/1 - CORPO A1 (F)	T-1	144,00	288,00	650,00 €	1,00	€ 187.200,00	A	SI
2								D/1 - CORPO A2.1 (E)	T	874,00	874,00	420,00 €	1,00	€ 367.080,00	A	SI
3								D/1 - CORPO A2.2 (E)	T	456,00	456,00	330,00 €	1,00	€ 150.480,00	A	SI
4								D/1 - CORPO A2.3 (E)	T	520,00	520,00	350,00 €	1,00	€ 182.000,00	A	SI
5								D/1 - CORPO A3.1 (A)	T	840,00	840,00	250,00 €	1,00	€ 210.000,00	A	SI
6								D/1 - CORPO A3.2 (A)	T	598,00	598,00	250,00 €	1,00	€ 149.500,00	A	SI
7								D/1 - CORPO A4 (C)	T	168,00	168,00	250,00 €	1,00	€ 42.000,00	A	SI
8								D/1 - CORPO A5 (B)	T	180,00	180,00	280,00 €	1,00	€ 50.400,00	A	SI
9	Ch	Ari	Via Foro, 22-15	NCEU	1	31	3	A/3	T	78,00	78,00	350,00 €	1,00	€ 27.300,00	A	SI
10	Ch	Ari	Via Foro, 22-16	NCEU	1	31	4	A/3	1	84,00	84,00	350,00 €	1,00	€ 29.400,00	A	SI
11	Ch	Ari	Via Foro, 22-16	NCT	1	31		Ente Urbano		28700,00	28700,00	10,00 €	0,30	€ 86.100,00	A	SI
														€ 1.481.460,00		
1	Ch	Ari	Via Foro	NCT	1	302		Terreno		690,00	690,00	€ 4,00	1,00	€ 2.760,00	B	SI
1	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	432		Terreno		2160,00	2160,00	€ 4,00	1,00	€ 8.640,00	C	NO
2	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	433		Terreno		1350,00	1350,00	€ 4,00	1,00	€ 5.400,00	C	NO
3	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	434		Terreno		1660,00	1660,00	€ 4,00	1,00	€ 6.640,00	C	NO
4	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	435		Terreno		1420,00	1420,00	€ 4,00	1,00	€ 5.680,00	C	NO
5	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	436		Terreno		1640,00	1640,00	€ 4,00	1,00	€ 6.560,00	C	NO
6	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	456		Terreno		2730,00	2730,00	€ 4,00	1,00	€ 10.920,00	C	NO
7	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	457		Terreno		460,00	460,00	€ 4,00	1,00	€ 1.840,00	C	NO
8	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	609		Terreno		1300,00	1300,00	€ 4,00	1,00	€ 5.200,00	C	NO
9	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	726		Terreno		660,00	660,00	€ 4,00	1,00	€ 2.640,00	C	NO
10	Ch	Ari	Cava Rossipinti	NCT	9	727		Terreno		1630,00	1630,00	€ 4,00	1,00	€ 6.520,00	C	NO
														€ 60.040,00	C	

Comune di Miglianico – Ch - Terreni

1	Ch	Miglianico	NCT	16	36		Terreno		980,00	980,00	€ 2,00	1,00	€ 1.960,00	D	NO
2	Ch	Miglianico	NCT	16	37		Terreno		990,00	990,00	€ 2,00	1,00	€ 1.980,00	D	NO
3	Ch	Miglianico	NCT	16	111		Terreno		710,00	710,00	€ 2,00	1,00	€ 1.420,00	D	NO
4	Ch	Miglianico	NCT	16	246		Terreno		1960,00	1960,00	€ 2,00	1,00	€ 3.920,00	D	NO
5	Ch	Miglianico	NCT	16	247		Terreno		580,00	580,00	€ 2,00	1,00	€ 1.160,00	D	NO
6	Ch	Miglianico	NCT	16	415		Terreno		830,00	830,00	€ 2,00	1,00	€ 1.660,00	D	NO
7	Ch	Miglianico	NCT	16	418		Terreno		970,00	970,00	€ 2,00	1,00	€ 1.940,00	D	NO
8	Ch	Miglianico	NCT	16	421		Terreno		3540,00	3540,00	€ 2,00	1,00	€ 7.080,00	D	NO
9	Ch	Miglianico	NCT	16	530		Terreno		100,00	100,00	€ 2,00	1,00	€ 200,00	D	NO
10	Ch	Miglianico	NCT	16	3506		Terreno		20,00	20,00	€ 3,50	1,00	€ 70,00	D	NO
11	Ch	Miglianico	NCT	21	29		Terreno		1095,00	1095,00	€ 2,00	1,00	€ 2.190,00	D	NO
12	Ch	Miglianico	NCT	21	30		Terreno		990,00	990,00	€ 2,00	1,00	€ 1.980,00	D	NO
13	Ch	Miglianico	NCT	21	48		Terreno		820,00	820,00	€ 2,00	1,00	€ 1.640,00	D	NO
14	Ch	Miglianico	NCT	21	187		Terreno		280,00	280,00	€ 2,00	1,00	€ 560,00	D	NO
15	Ch	Miglianico	NCT	21	190		Terreno		170,00	170,00	€ 2,00	1,00	€ 340,00	D	NO
16	Ch	Miglianico	NCT	21	192		Terreno		280,00	280,00	€ 2,00	1,00	€ 560,00	D	NO
17	Ch	Miglianico	NCT	21	193		Terreno		300,00	300,00	€ 2,00	1,00	€ 600,00	D	NO
18	Ch	Miglianico	NCT	21	194		Terreno		1830,00	1830,00	€ 2,00	1,00	€ 3.660,00	D	NO
19	Ch	Miglianico	NCT	21	371		Terreno		750,00	750,00	€ 2,00	1,00	€ 1.500,00	D	NO
20	Ch	Miglianico	NCT	21	372		Terreno		490,00	490,00	€ 2,00	1,00	€ 980,00	D	NO
21	Ch	Miglianico	NCT	21	423		Terreno		1060,00	1060,00	€ 2,00	1,00	€ 2.120,00	D	NO
22	Ch	Miglianico	NCT	21	424		Terreno		72,00	72,00	€ 2,00	1,00	€ 144,00	D	NO
23	Ch	Miglianico	NCT	21	432		Terreno		71,00	71,00	€ 2,00	1,00	€ 142,00	D	NO
24	Ch	Miglianico	NCT	21	433		Terreno		66,00	66,00	€ 2,00	1,00	€ 132,00	D	NO
25	Ch	Miglianico	NCT	21	434		Terreno		75,00	75,00	€ 2,00	1,00	€ 150,00	D	NO

26	Ch	Miglianico	NCT	21	435		Terreno		76,00	76,00	€ 2,00	1,00	€ 152,00	D	NO
27	Ch	Miglianico	NCT	21	436		Terreno		440,00	440,00	€ 2,00	1,00	€ 880,00	D	NO
28	Ch	Miglianico	NCT	21	438		Terreno		440,00	440,00	€ 2,00	1,00	€ 880,00	D	NO
29	Ch	Miglianico	NCT	21	439		Terreno		470,00	470,00	€ 2,00	1,00	€ 940,00	D	NO
30	Ch	Miglianico	NCT	21	440		Terreno		500,00	500,00	€ 2,00	1,00	€ 1.000,00	D	NO
31	Ch	Miglianico	NCT	21	441		Terreno		630,00	630,00	€ 2,00	1,00	€ 1.260,00	D	NO
32	Ch	Miglianico	NCT	21	442		Terreno		680,00	680,00	€ 2,00	1,00	€ 1.360,00	D	NO
33	Ch	Miglianico	NCT	21	443		Terreno		805,00	805,00	€ 2,00	1,00	€ 1.610,00	D	NO
34	Ch	Miglianico	NCT	21	444		Terreno		240,00	240,00	€ 2,00	1,00	€ 480,00	D	NO
35	Ch	Miglianico	NCT	21	445		Terreno		270,00	270,00	€ 2,00	1,00	€ 540,00	D	NO
36	Ch	Miglianico	NCT	21	447		Terreno		470,00	470,00	€ 2,00	1,00	€ 940,00	D	NO
37	Ch	Miglianico	NCT	21	448		Terreno		440,00	440,00	€ 2,00	1,00	€ 880,00	D	NO
38	Ch	Miglianico	NCT	21	449		Terreno		280,00	280,00	€ 2,00	1,00	€ 560,00	D	NO
39	Ch	Miglianico	NCT	21	450		Terreno		360,00	360,00	€ 2,00	1,00	€ 720,00	D	NO
40	Ch	Miglianico	NCT	21	451		Terreno		230,00	230,00	€ 2,00	1,00	€ 460,00	D	NO
41	Ch	Miglianico	NCT	21	452		Terreno		175,00	175,00	€ 2,00	1,00	€ 350,00	D	NO
42	Ch	Miglianico	NCT	21	453		Terreno		100,00	100,00	€ 2,00	1,00	€ 200,00	D	NO
43	Ch	Miglianico	NCT	21	454		Terreno		120,00	120,00	€ 2,00	1,00	€ 240,00	D	NO
44	Ch	Miglianico	NCT	21	455		Terreno		235,00	235,00	€ 2,00	1,00	€ 470,00	D	NO
45	Ch	Miglianico	NCT	21	456		Terreno		590,00	590,00	€ 2,00	1,00	€ 1.180,00	D	NO
46	Ch	Miglianico	NCT	21	457		Terreno		495,00	495,00	€ 2,00	1,00	€ 990,00	D	NO
47	Ch	Miglianico	NCT	21	458		Terreno		830,00	830,00	€ 2,00	1,00	€ 1.660,00	D	NO
48	Ch	Miglianico	NCT	21	460		Terreno		730,00	730,00	€ 2,00	1,00	€ 1.460,00	D	NO
49	Ch	Miglianico	NCT	21	461		Terreno		980,00	980,00	€ 2,00	1,00	€ 1.960,00	D	NO
50	Ch	Miglianico	NCT	21	462		Terreno		1400,00	1400,00	€ 2,00	1,00	€ 2.800,00	D	NO

51	Ch	Miglianico	NCT	21	466		Terreno		580,00	580,00	€ 2,00	1,00	€ 1.160,00
52	Ch	Miglianico	NCT	21	468		Terreno		130,00	130,00	€ 2,00	1,00	€ 260,00
53	Ch	Miglianico	NCT	21	485		Terreno		230,00	230,00	€ 2,00	1,00	€ 460,00
54	Ch	Miglianico	NCT	21	486		Terreno		130,00	130,00	€ 2,00	1,00	€ 260,00
55	Ch	Miglianico	NCT	21	545		Terreno		70,00	70,00	€ 2,00	1,00	€ 140,00
56	Ch	Miglianico	NCT	21	546		Terreno		290,00	290,00	€ 2,00	1,00	€ 580,00
57	Ch	Miglianico	NCT	21	547		Terreno		55,00	55,00	€ 2,00	1,00	€ 110,00
58	Ch	Miglianico	NCT	21	548		Terreno		40,00	40,00	€ 2,00	1,00	€ 80,00
59	Ch	Miglianico	NCT	21	4023		Terreno		10,00	10,00	€ 2,00	1,00	€ 20,00
60	Ch	Miglianico	NCT	21	4057		Terreno		70,00	70,00	€ 2,00	1,00	€ 140,00
61	Ch	Miglianico	NCT	21	4058		Terreno		20,00	20,00	€ 2,00	1,00	€ 40,00
62	Ch	Miglianico	NCT	21	4059		Terreno		130,00	130,00	€ 2,00	1,00	€ 260,00
63	Ch	Miglianico	NCT	21	4060		Terreno		20,00	20,00	€ 2,00	1,00	€ 40,00
64	Ch	Miglianico	NCT	21	4062		Terreno		30,00	30,00	€ 2,00	1,00	€ 60,00
65	Ch	Miglianico	NCT	21	4063		Terreno		20,00	20,00	€ 2,00	1,00	€ 40,00
66	Ch	Miglianico	NCT	21	4065		Terreno		15,00	15,00	€ 2,00	1,00	€ 30,00
67	Ch	Miglianico	NCT	21	4066		Terreno		5,00	5,00	€ 2,00	1,00	€ 10,00
68	Ch	Miglianico	NCT	21	4067		Terreno		10,00	10,00	€ 2,00	1,00	€ 20,00
69	Ch	Miglianico	NCT	21	4068		Terreno		30,00	30,00	€ 2,00	1,00	€ 60,00
70	Ch	Miglianico	NCT	21	4069		Terreno		5,00	5,00	€ 2,00	1,00	€ 10,00
71	Ch	Miglianico	NCT	21	4070		Terreno		160,00	160,00	€ 2,00	1,00	€ 320,00
72	Ch	Miglianico	NCT	23	3500		Terreno		390,00	390,00	€ 2,00	1,00	€ 780,00
73	Ch	Miglianico	NCT	23	4007		Terreno		40,00	40,00	€ 2,00	1,00	€ 80,00
74	Ch	Miglianico	NCT	23	4008		Terreno		10,00	10,00	€ 2,00	1,00	€ 20,00
75	Ch	Miglianico	NCT	21	700		Terreno		40,00	40,00	€ 2,00	1,00	€ 80,00
76	Ch	Miglianico	NCT	21	702		Terreno		118,00	118,00	€ 2,00	1,00	€ 236,00

77	Ch	Miglianico	NCT	21	703		Terreno		30,00	30,00	€ 2,00	1,00	€ 60,00	D	NO
78	Ch	Miglianico	NCT	21	705		Terreno		47,00	47,00	€ 2,00	1,00	€ 94,00	D	NO
79	Ch	Miglianico	NCT	21	587		Terreno		130,00	130,00	€ 2,00	1,00	€ 260,00	D	NO
80	Ch	Miglianico	NCT	21	724		Terreno		45,00	45,00	€ 2,00	1,00	€ 90,00	D	NO
81	Ch	Miglianico	NCT	21	734		Terreno		4,00	4,00	€ 2,00	1,00	€ 8,00	D	NO
82	Ch	Miglianico	NCT	21	735		Terreno		13,00	13,00	€ 2,00	1,00	€ 26,00	D	NO
83	Ch	Miglianico	NCT	21	764		Terreno		290,00	290,00	€ 2,00	1,00	€ 580,00	D	NO
84	Ch	Miglianico	NCT	21	765		Terreno		2100,00	2100,00	€ 2,00	1,00	€ 4.200,00	D	NO
85	Ch	Miglianico	NCT	21	766		Terreno		210,00	210,00	€ 2,00	1,00	€ 420,00	D	NO
86	Ch	Miglianico	NCT	19	25		Terreno		550,00	550,00	€ 2,00	1,00	€ 1.100,00	D	NO
87	Ch	Miglianico	NCT	19	26		Terreno		3160,00	3160,00	€ 2,00	1,00	€ 6.320,00	D	NO
88	Ch	Miglianico	NCT	19	46		Terreno		1880,00	1880,00	€ 2,00	1,00	€ 3.760,00	D	NO
89	Ch	Miglianico	NCT	19	3515		Terreno		390,00	390,00	€ 2,00	1,00	€ 780,00	D	NO
													€ 85.054,00		

Comune di Villamagna – Ch - Terreni

1	Ch	Villamagna	NCT	6	348		Terreno		11990,00	11990,00	2,00 €	1,00	23.980,00 €	E	SI
2	Ch	Villamagna	NCT	5	128		Terreno		2660,00	2660,00	2,00 €	1,00	5.320,00 €	F	NO
3	Ch	Villamagna	NCT	5	129		Terreno		60,00	60,00	2,00 €	1,00	120,00 €	F	NO
4	Ch	Villamagna	NCT	5	552		Terreno		180,00	180,00	2,00 €	1,00	360,00 €	F	NO
5	Ch	Villamagna	NCT	5	617		Terreno		3190,00	3190,00	2,00 €	1,00	6.380,00 €	F	NO
6	Ch	Villamagna	NCT	5	620		Terreno		220,00	220,00	2,00 €	1,00	440,00 €	F	NO
7	Ch	Villamagna	NCT	5	700		Terreno		188,00	188,00	2,00 €	1,00	376,00 €	F	NO
8	Ch	Villamagna	NCT	5	702		Terreno		39,00	39,00	2,00 €	1,00	78,00 €	F	NO
9	Ch	Villamagna	NCT	5	704		Terreno		36,00	36,00	2,00 €	1,00	72,00 €	F	NO
10	Ch	Villamagna	NCT	6	479		Terreno		2450,00	2450,00	2,00 €	1,00	4.900,00 €	F	NO
11	Ch	Villamagna	NCT	6	588		Terreno		730,00	730,00	2,00 €	1,00	1.460,00 €	F	NO
12	Ch	Villamagna	NCT	6	613		Terreno		1550,00	1550,00	2,00 €	1,00	3.100,00 €	F	NO
13	Ch	Villamagna	NCT	6	4042		Terreno		612,00	612,00	2,00 €	1,00	1.224,00 €	F	NO
14	Ch	Villamagna	NCT	6	4124		Terreno		730,00	730,00	2,00 €	1,00	1.460,00 €	F	NO
15	Ch	Villamagna	NCT	9	53		Terreno		480,00	480,00	2,00 €	1,00	960,00 €	F	NO
16	Ch	Villamagna	NCT	9	54		Terreno		2860,00	2860,00	2,00 €	1,00	5.720,00 €	F	NO
17	Ch	Villamagna	NCT	9	4022		Terreno		170,00	170,00	2,00 €	1,00	340,00 €	F	NO
18	Ch	Villamagna	NCT	9	4023		Terreno		1050,00	1050,00	2,00 €	1,00	2.100,00 €	F	NO
19	Ch	Villamagna	NCT	10	249		Terreno		890,00	890,00	2,00 €	1,00	1.780,00 €	F	NO
20	Ch	Villamagna	NCT	10	252		Terreno		240,00	240,00	2,00 €	1,00	480,00 €	F	NO
21	Ch	Villamagna	NCT	10	261		Terreno		125,00	125,00	2,00 €	1,00	250,00 €	F	NO
22	Ch	Villamagna	NCT	10	389		Terreno		125,00	125,00	2,00 €	1,00	250,00 €	F	NO
23	Ch	Villamagna	NCT	10	391		Terreno		3130,00	3130,00	2,00 €	1,00	6.260,00 €	F	NO
24	Ch	Villamagna	NCT	10	392		Terreno		240,00	240,00	2,00 €	1,00	480,00 €	F	NO
25	Ch	Villamagna	NCT	10	430		Terreno		1178,00	1178,00	2,00 €	1,00	2.356,00 €	F	NO

26	Ch	Villamagna	NCT	10	431		Terreno		700,00	700,00	2,00 €	1,00	1.400,00 €	F	NO
27	Ch	Villamagna	NCT	10	432		Terreno		250,00	250,00	2,00 €	1,00	500,00 €	F	NO
28	Ch	Villamagna	NCT	10	434		Terreno		1030,00	1030,00	2,00 €	1,00	2.060,00 €	F	NO
29	Ch	Villamagna	NCT	10	465		Terreno		1180,00	1180,00	2,00 €	1,00	2.360,00 €	F	NO
30	Ch	Villamagna	NCT	10	701		Terreno		50,00	50,00	2,00 €	1,00	100,00 €	F	NO
31	Ch	Villamagna	NCT	10	702		Terreno		440,00	440,00	2,00 €	1,00	880,00 €	F	NO
32	Ch	Villamagna	NCT	10	728		Terreno		84,00	84,00	2,00 €	1,00	168,00 €	F	NO
33	Ch	Villamagna	NCT	10	734		Terreno		80,00	80,00	2,00 €	1,00	160,00 €	F	NO
34	Ch	Villamagna	NCT	10	735		Terreno		830,00	830,00	2,00 €	1,00	1.660,00 €	F	NO
35	Ch	Villamagna	NCT	10	736		Terreno		45,00	45,00	2,00 €	1,00	90,00 €	F	NO
36	Ch	Villamagna	NCT	10	771		Terreno		190,00	190,00	2,00 €	1,00	380,00 €	F	NO
37	Ch	Villamagna	NCT	10	4078		Terreno		80,00	80,00	2,00 €	1,00	160,00 €	F	NO
38	Ch	Villamagna	NCT	10	4080		Terreno		180,00	180,00	2,00 €	1,00	360,00 €	F	NO
39	Ch	Villamagna	NCT	10	826		Terreno		52,00	52,00	2,00 €	1,00	104,00 €	F	NO
40	Ch	Villamagna	NCT	10	4704		Terreno		17,00	17,00	2,00 €	1,00	34,00 €	F	NO
41	Ch	Villamagna	NCT	10	4707		Terreno		641,00	641,00	2,00 €	1,00	1.282,00 €	F	NO
42	Ch	Villamagna	NCT	10	4708		Terreno		2450,00	2450,00	2,00 €	1,00	4.900,00 €	F	NO
43	Ch	Villamagna	NCT	10	4709		Terreno		237,00	237,00	2,00 €	1,00	474,00 €	F	NO
44	Ch	Villamagna	NCT	10	4790		Terreno		124,00	124,00	2,00 €	1,00	248,00 €	F	NO
45	Ch	Villamagna	NCT	10	4792		Terreno		530,00	530,00	2,00 €	1,00	1.060,00 €	F	NO
46	Ch	Villamagna	NCT	10	4794		Terreno		227,00	227,00	2,00 €	1,00	454,00 €	F	NO
47	Ch	Villamagna	NCT	10	4796		Terreno		1904,00	1904,00	2,00 €	1,00	3.808,00 €	F	NO
48	Ch	Villamagna	NCT	10	4975		Terreno		3033,00	3033,00	2,00 €	1,00	6.066,00 €	F	NO
49	Ch	Villamagna	NCT	10	4976		Terreno		370,00	370,00	2,00 €	1,00	740,00 €	F	NO
50	Ch	Villamagna	NCT	10	4977		Terreno		7128,00	7128,00	2,00 €	1,00	14.256,00 €	F	NO

51	Ch	Villamagna	NCT	10	4978		Terreno		520,00	520,00	2,00 €	1,00	1.040,00 €	F	NO
52	Ch	Villamagna	NCT	10	4979		Terreno		485,00	485,00	2,00 €	1,00	970,00 €	F	NO
53	Ch	Villamagna	NCT	10	4980		Terreno		36,00	36,00	2,00 €	1,00	72,00 €	F	NO
54	Ch	Villamagna	NCT	10	4981		Terreno		1845,00	1845,00	2,00 €	1,00	3.690,00 €	F	NO
55	Ch	Villamagna	NCT	10	4982		Terreno		144,00	144,00	2,00 €	1,00	288,00 €	F	NO
56	Ch	Villamagna	NCT	10	433		Terreno		1030,00	1030,00	2,00 €	1,00	2.060,00 €	F	NO
57	Ch	Villamagna	NCT	11	257		Terreno		1700,00	1700,00	2,00 €	1,00	3.400,00 €	F	NO
58	Ch	Villamagna	NCT	11	258		Terreno		260,00	260,00	2,00 €	1,00	520,00 €	F	NO
59	Ch	Villamagna	NCT	11	4069		Terreno		20,00	20,00	2,00 €	1,00	40,00 €	F	NO
60	Ch	Villamagna	NCT	10	4752		Terreno		119,00	119,00	2,00 €	1,00	238,00 €	F	NO
													€ 126.268,00		

Strada a servizio di fabbricato prop di terzi - valore € 0

1	Ch	Villamagna	NCT	10	811		Strada		90,00	90,00	0,00	1,00	0,00		
2	Ch	Villamagna	NCT	10	4774		Strada		110,00	110,00	0,00	1,00	0,00		
3	Ch	Villamagna	NCT	10	4789		Strada		56,00	56,00	0,00	1,00	0,00		
4	Ch	Villamagna	NCT	10	4791		Strada		20,00	20,00	0,00	1,00	0,00		
5	Ch	Villamagna	NCT	10	4793		Strada		535,00	535,00	0,00	1,00	0,00		
6	Ch	Villamagna	NCT	10	4795		Strada		86,00	86,00	0,00	1,00	0,00		
7	Ch	Villamagna	NCT	10	4799		Strada		23,00	23,00	0,00	1,00	0,00		
8	Ch	Villamagna	NCT	10	4797		Strada		179,00	179,00	0,00	1,00	0,00		
								1099,00					€ 0,00		

Comune di Vacri – Ch - Terreni

1	Ch	Vacri	NCT	2	126		Terreno		3080,00	3080,00	2,00 €	1,00	6.160,00 €	G	NO
2	Ch	Vacri	NCT	2	140		Terreno		1380,00	1380,00	2,00 €	1,00	2.760,00 €	G	NO
3	Ch	Vacri	NCT	2	148		Terreno		170,00	170,00	2,00 €	1,00	340,00 €	G	NO
4	Ch	Vacri	NCT	2	4054		Terreno		1190,00	1190,00	2,00 €	1,00	2.380,00 €	G	NO
5	Ch	Vacri	NCT	2	4055		Terreno		850,00	850,00	2,00 €	1,00	1.700,00 €	G	NO
6	Ch	Vacri	NCT	3	137		Terreno		1040,00	1040,00	2,00 €	1,00	2.080,00 €	G	NO
7	Ch	Vacri	NCT	3	141		Terreno		3170,00	3170,00	2,00 €	1,00	6.340,00 €	G	NO
8	Ch	Vacri	NCT	3	186		Terreno		310,00	310,00	2,00 €	1,00	620,00 €	G	NO
9	Ch	Vacri	NCT	3	3508		Terreno		390,00	390,00	2,00 €	1,00	780,00 €	G	NO
10	Ch	Vacri	NCT	3	3512		Terreno		20,00	20,00	2,00 €	1,00	40,00 €	G	NO
11	Ch	Vacri	NCT	3	4052		Terreno		70,00	70,00	2,00 €	1,00	140,00 €	G	NO
													€ 23.340,00		

Comune di Ortona – Ch - Terreni

1	Ch	Ortona	NCT	33	304		Terreno		500,00	500,00	€ 2,00	1,00	€ 1.000,00	H	SI
2	Ch	Ortona	NCT	43	78		Terreno		260,00	260,00	€ 2,00	1,00	€ 520,00	H	SI
3	Ch	Ortona	NCT	43	79		Terreno		400,00	400,00	€ 2,00	1,00	€ 800,00	H	SI
4	Ch	Ortona	NCT	43	80		Terreno		440,00	440,00	€ 2,00	1,00	€ 880,00	H	SI
5	Ch	Ortona	NCT	43	81		Terreno		300,00	300,00	€ 2,00	1,00	€ 600,00	H	SI
6	Ch	Ortona	NCT	43	96		Terreno		320,00	320,00	€ 2,00	1,00	€ 640,00	H	SI
7	Ch	Ortona	NCT	43	275		Terreno		160,00	160,00	€ 2,00	1,00	€ 320,00	H	SI
8	Ch	Ortona	NCT	43	333		Terreno		650,00	650,00	€ 2,00	1,00	€ 1.300,00	H	SI
9	Ch	Ortona	NCT	43	447		Terreno		340,00	340,00	€ 2,00	1,00	€ 680,00	H	SI
10	Ch	Ortona	NCT	43	455		Terreno		130,00	130,00	€ 2,00	1,00	€ 260,00	H	SI
11	Ch	Ortona	NCT	20	17		Terreno		2470,00	2470,00	€ 4,00	1,00	€ 9.880,00	I	SI
12	Ch	Ortona	NCT	20	464		Terreno		2120,00	2120,00	€ 4,00	1,00	€ 8.480,00	I	SI
13	Ch	Ortona	NCT	20	567		Terreno		3520,00	3520,00	€ 4,00	1,00	€ 14.080,00	I	SI
14	Ch	Ortona	NCT	20	583		Terreno		2120,00	2120,00	€ 4,00	1,00	€ 8.480,00	I	SI
15	Ch	Ortona	NCT	20	623		Terreno		3880,00	3880,00	€ 4,00	1,00	€ 15.520,00	I	SI
16	Ch	Ortona	NCT	20	3511		Terreno		3100,00	3100,00	€ 4,00	1,00	€ 12.400,00	I	SI
17	Ch	Ortona	NCT	20	844		Terreno		10,00	10,00	€ 4,00	1,00	€ 40,00	I	SI
													€ 75.880,00		

Comune di Ortona – Ch – Cave attività estrattive

CAVE ATTIVITA' ESTRATTIVE							Vol MC estraibili	Vol reale MC 15%	Valore €/MC	Coeff param di valore "K"	Valore finale di stima	
1	Ch	Ortona	C.da San Tommaso	NCT	1	parte n 14+464+5 67+583+6 23: tot circa 1 Ha	22000,00	18700,00	€ 28,00	1,00	€ 523.600,00	SI
											€ 523.600,00	

Comune di Villamagna e Ari – Ch – Certificazioni A.U.A. + RIP

CERTIFICAZ AMBIENTALI + RIP (AUT AUA)							MC conferibili	Unità commerciale	Valore €/Q.LI	Coeff param di valore "K"	Valore finale di stima	
1	Ch	Villamagna	Pian di Mare	NCT	6	348	15000	240000	1,1	1	€ 264.000,00	SI
2	Ch	Villamagna	Pian di Mare	NCT	6	348	85000	110000	2,6	1	€ 286.000,00	SI
1	Ch	Ari	Via Foro, 22-14	NCEU	1	parte della p.lla 31	3000	48000	1,1	1	€ 52.800,00	SI
											€ 602.800,00	

Impianto di Ari e Ortona – Ch

IMPIANTO DI ARI			Tipologia	Foglio	Part.lla	Categ.	Capienza MC	Capa prod. MC	Valore a corp	Coeff param di valore "K"	Valore finale di stima	
1	Ch	Ari	Impianto "Simen Dry Beton 100 S Twin"	1	31	Terreno	110	200	100.000,00 €	1	€ 100.000,00	NO
2	Ch	Ortona	Imp Frantumazione "Loro Parisini"			Terreno			0,00 €	1	€ 0,00	NO
											€ 100.000,00	

Parco mezzi

PARCO MEZZI	Targa	Tipologia	Marca - Anno	Valore	Coeff di val "K"	Valore finale di stima
1	Ch ██████████	Autopompa 2 assi n 67	IVECO MT190E24 - anno 1998	14.000,00 €	1	14.000,00 €
2	Ch ██████████	Autopompa 3 assi n 50	IVECO MAGIRUS 330/30 - anno 1991	15.000,00 €	1	15.000,00 €
3	Ch ██████████	Escavatore a fune	Link Belt LS985	10.000,00 €	1	10.000,00 €
4	Ch ██████████	Autocarro Ducato 14	Astra BM200	1.150,00 €	1	1.150,00 €
5	Ch ██████████	Cassone ribaltabile n 49		2.500,00 €	1	2.500,00 €
6	Ch ██████████	Cassone autogru n.38	FIAT 67	2.500,00 €	1	2.500,00 €
7	Ch ██████████	Cassone autogru n.52	Iveco Unicum Unic M1UM 40	2.500,00 €	1	2.500,00 €
8	Ch ██████████	Motociclo Yamaha YP250R 250CC	Yamaha	1.500,00 €	1	1.500,00 €
9	Ch ██████████	Motociclo Yamaha YP250R 250CC	Yamaha	1.500,00 €	1	1.500,00 €
10	Ch ██████████	Motociclo Yamaha YP250R 250CC	Yamaha	1.500,00 €	1	1.500,00 €
11	Ch ██████████	Autovettura	Fiat Punto 3p Van	1.000,00 €	1	1.000,00 €
12	Ch ██████████	Autovettura	Mitsubisci Pajero	1.500,00 €	1	1.500,00 €
13	Ch ██████████	Autovettura	Peugeot 807	1.000,00 €	1	1.000,00 €
						55.650,00 €

Stima terreni oggetto di difformità in Conservatoria.

DIFFORMITA' RILEVATE IN CC.RR.												
1	Ch	Ortona		NCT	43	4399	Terreno	170,00	170,00	€ 2,00	1,00	€ 340,00
2	Ch	Ortona		NCT	43	4400	Terreno	490,00	490,00	€ 2,00	1,00	€ 980,00
3	Ch	Ortona		NCT	43	445	Terreno	20,00	20,00	€ 0,00	1,00	€ 0,00
4	Ch	Ortona		NCT	43	446	Terreno	12,00	12,00	€ 0,00	1,00	€ 0,00
1	Ch	Miglianico		NCT	21	467	Terreno	355,00	355,00	€ 2,00	1,00	€ 710,00
2	Ch	Miglianico		NCT	21	469	Terreno	100,00	100,00	€ 2,00	1,00	€ 200,00
												€ 2.230,00

Riepilogo valori di stima

A seguire quadro sinottico di riepilogo dei valori afferenti la stima dei beni immobili e mobili di cui ai paragrafi che precedono:

Riepilogo valori di stima		
Comune	Oggetto	Valore
Ari - Ch	Terr + Fabb	1.544.260,00 €
Miglianico - Ch	Terreni	85.054,00 €
Villamagna - Ch	Terreni	126.268,00 €
Vacri - Ch	Terreni	23.340,00 €
Ortona - Ch	Terreni	75.880,00 €
Tot Terr + Fabb		1.854.802,00 €
Comune	Oggetto	Valore
Ortona - Ch	Cave C.da San Tommaso	523.600,00 €
Villamagna - Ch	Cave - Pian di Mare	550.000,00 €
Miglianico - Ch	Via Val di Foro	52.800,00 €
Tot Cave + RIP		1.126.400,00 €
Comune	Oggetto	Valore
Ari + Ortona - Ch	Impianti	100.000,00 €
Tot Cave + RIP		100.000,00 €
Comune	Oggetto	Valore
Sedi varie	Automezzi, ecc	55.650,00 €
Tot Cave + RIP		55.650,00 €
Terreni oggetto difformita in CCRRII		2.230,00 €
TOTALE VALORE STIMATO		3.139.082,00 €

10) PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.

Il sottoscritto Arch [REDACTED] avendo eseguito la stima del compendio produttivo di proprietà della Società [REDACTED] con sede Ari – Ch, in riferimento al presunto valore di realizzo derivante dalla vendita dei beni afferenti la Società ed oggetto della presente, precisa quanto segue:

trattandosi di una procedura extragiudiziale, si ritiene di poter offrire una possibile risposta facendo riferimento ad alcune pubblicazioni e studi sugli esiti delle procedure giudiziarie ed extra-giudiziarie in Italia.

Il primo riferimento può essere tratto dalla pubblicazione “La durata dei Fallimenti e delle Esecuzioni Immobiliari e gli impatti sui NPL, a cura di [REDACTED]

[REDACTED] – Aprile 2019, secondo cui il Valore Attuale Netto delle sofferenze lorde in Italia, calcolato sulla base di un saggio di sconto del 4% è pari al 34,7%; la disaggregazione dello stesso dato per regione mostra come in Abruzzo la percentuale sia del 34,2%, molto vicina dunque alla media nazionale. Si può contestualmente fare anche riferimento ad un altro studio a cura dell’Istituto Superiore Statale “Antonio Canova” di Vicenza “Determinazione del rapporto Valore di Stima-Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione-Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari nel biennio 2015- 2016”.

Lo studio è relativo ovviamente alla Provincia di Vicenza, ed è quindi chiaramente limitativo rispetto alla distribuzione territoriale, ma contiene al contempo, tuttavia, indicazioni ed elementi di riscontro interessanti. Lo studio si basa su n 733 casi studiati riferiti a diverse tipologie immobiliari, di cui la maggioranza dei medesimi ha destinazione residenziale, pur essendo presenti immobili a destinazione “non residenziale”, nel dettaglio n 6 laboratori e n 13 capannoni industriali.

Sui n 733 casi esaminati il numero medio di esperimenti di vendita necessari per la conclusione della procedura è stato di n 4,2; è interessante rilevare come per gli immobili “non residenziali” il numero di esperimenti di vendita siano difatti maggiore rispetto ai primi, rispettivamente in n 5,7 e 2 5,2 esperimenti di vendita. Il rapporto tra prezzo di aggiudicazione dei beni e valore di stima è risultato pari al 42%; anche in questo caso le performances dei beni a destinazione produttiva sono al di sotto della media, risultando pari al 33,1% per i laboratori e 32,3 per i capannoni.

Interessante è il dato relativo all’incidenza dei metodi di stima: lo studio rivela che quando il bene è stato stimato con applicazione degli Standard di Valutazione IVS, il prezzo di aggiudicazione è pari al 58,6% del valore di stima, contro il valore medio del 42%. Pertanto il valore di aggiudicazione nel caso di stima effettuata con gli IVS risulta più alto del 39% circa (58,6/42) rispetto al caso di utilizzo di altre metodologie.

Si ritiene di poter trarre le seguenti conclusioni:

→ il probabile valore di vendita dei beni in esame in caso di vendita forzata si aggira su una percentuale dell’ordine del 40% del valore di stima.

Poiché la valutazione dei beni stessi è stata effettuata mediante uno dei metodi previsti dagli Standard di Valutazione IVS, e precisamente con il Metodo di Comparazione, è possibile attendersi un prezzo di vendita tendenzialmente più alto fino ad un massimo del 40%, fermo restando che le attuali condizioni di mercato condizionate dal Covid rappresentano comunque una percentuale di incertezza altamente fluttuante.

La conclusione alla quale si è pervenuti rappresenta ovviamente un parere personale pur se suffragato da dati di carattere statistico, e non può naturalmente avere carattere impegnativo.

11) CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte, lo scrivente consulente rassegna la presente relazione, confermando sin d'ora la propria disponibilità per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Chieti, 14/11/2021

Il professionista incaricato
arch. Franco Valentini

