

Tribunale Civile di Chieti

Tipo di Procedura

[REDACTED]

Proponente

Amm.re Unic

[REDACTED]

Oggetto dell'incarico

Relazione tecnica stragiudiziale afferente la stima dei beni immobili, impianti e macchinari, automezzi ed attrezzature, di proprietà dell' [REDACTED] in Ortona- C.da Gagliarda, snc – al NCEU Fg 48- p.lla 774 – sub. 8 (bcnc) – 9 (bcnc) -10 – 11 - Cat D/1.

Consulente Tecnico

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Iscrizione Albo CTU Tribunale di Chieti – n° [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Indice

1.	PREMESSA	4
2.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA S [REDACTED] TIFICAZIONE CATASTALE, UBICAZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, ECC	5
3.	IL REGIME PATRIMONIALE VIGENTE.....	11
4.	LE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI PER LA DURATA DEL VENTENNIO, IDENTIFICAZIONE DEI PROPRIETARI E VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI	11
5.	LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, ECC	13
6.	LA SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI: SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, ECC	15
7.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, PRESENTI, INCLUSI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA, O VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO. 16	
8.	DETERMINAZIONE DEL PRESUNTO VALORE DI STIMA, INDICAZIONE DEL CRITERIO ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA	16
8.1	I CRITERI DI STIMA.....	16
8.2	LA LETTERATURA CORRENTE	18
8.3	LE METODOLOGIE APPLICABILI.....	20
8.4	IL METODO DI STIMA ADOTTATO.....	21
8.5	STIMA COMPARATIVA E PUNTI DI MERITO: COMPENDIO PRODUTTIVO COMUNE DI ORTONA – CH - MARKET REPORT.....	23
8.6	VALORE DI STIMA LOTTO N 1: SUB 10 (PARZIALE) + SUB 8 (AREA ESTERNA DI PERTINENZA)	28
8.7	VALORE DI STIMA LOTTO N 2: SUB 11 + SUB 10 (PARZIALE) + SUB 9 (AREA ESTERNA DI PERTINENZA).....	30
8.8	VALORE DI STIMA LOTTO N 1 E LOTTO N 2 CON METODO CAPITALIZZAZIONE DIRETTA	32
8.9	VALORE DI STIMA TERRENI AGRICOLI ZONA E: PART.LLA N 4293 E PART.LLA 4295	33
8.10	RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA IMMOBILI PRODUTTIVI E TERRENI AGRICOLI	33
9.	CONCLUSIONI	34



1. PREMESSA

Incarico conferito dall' [REDACTED] [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante.

[REDACTED] ma è redatta ai fini del [REDACTED] e sul compendio immobiliare e mobiliare [REDACTED]

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*

[REDACTED]

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 Società RVM Srl; beni costituenti di fatto il patrimonio aziendale della suddetta Società.

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 le eventuali aree di pertinenza, e/o 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 i macchinari di produzione sono considerati parte integrante della cessazione del ramo di azienda nei relativi contratti di locazione in essere.

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.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA S [REDACTED] IDENTIFICAZIONE CATASTALE, UBICAZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, ECC.

Il compendio immobiliare a destinazione produttiva è ubicato nel Comune di Ortona – Chieti in C.da Gagliarda, snc, individuato al NCEU come segue: trattasi nel dettaglio di un compendio costituito da n 2 capannoni ad uso produttivo Cat D/1, in adiacenza, in contiguità, su unica area [REDACTED]



di pertinenza esterna di fatto suddivisa in n 2 aree specifiche come desumibile dall'elaborato planimetrico allegato e dal relativo elenco subalterni; le n 2 parti costituiti da capannoni produttivi sono individuati catastalmente al NCEU al Fg 48 p.lla 774 sub 10 e sub 11, contigui sull'asse longitudinale di sviluppo, rispettivamente con il sub 9 area di pertinenza esterna al sub 11, ed il sub 8 area di pertinenza esterna del sub 10; si rileva come entrambi il sub 8 e 9 siano di fatti contigui tra loro, e con diritti di passaggio di fatto presenti per entrambi i sub 10 ed 11 stante la loro ubicazione e conformazione sia architettonica che funzionale. L'area censita come sub 8 peraltro è perimetrale e funzionale per l'accesso e la fruibilità anche al sub 4, sempre capannone uso produttivo ma non di proprietà della Soc proponente il con [redacted] della Società Meccanica Ortonese Srl estranea alla suddetta proposta concordataria.

Dati della richiesta	Comune di ORTONA (Codice:G141) Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 48 Particella: 774 Sub.: 10

Unità immobiliare dal 03/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	774	10			D/1				Euro 4.938,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2018 Pratica n. CH0000927 in atti dal 03/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96.1/2018)
Indirizzo		CONTRADA GAGLIARDA n. SNC Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

Dati della richiesta	Comune di ORTONA (Codice:G141) Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 48 Particella: 774 Sub.: 11

(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 03/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	774	11			D/1				Euro 5.366,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2018 Pratica n. CH0000927 in atti dal 03/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96.1/2018)
Indirizzo		CONTRADA GAGLIARDA n. SNC Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

Dati della richiesta	Comune di ORTONA (Codice:G141) Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 48 Particella: 774 Sub.: 8

Bene comune non censibile dal 25/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	774	8								VARIAZIONE del 24/01/2017 Pratica n. CH0003908 in atti dal 25/01/2017 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 834.1/2017)
Indirizzo		CONTRADA GAGLIARDA n. SNC Piano T										
Notifica							Partita		A		Mod.58	

Dati della richiesta	Comune di ORTONA (Codice:G141)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 48 Particella: 774 Sub.: 9

Bene comune non censibile dal 25/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		48	774	9								VARIAZIONE del 24/01/2017 Pratica n. CH0003908 in atti dal 25/01/2017 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 854.1/2017)
Indirizzo		CONTRADA GAGLIARDA n. SNC Piano T										
Notifica						Partita		A		Mod.58		

L'area di sedime esterno, sub 8 e sub 9 part.lla 774, oltre a rappresentare di fatto l'accesso comune al sub 10 e sub 11 in oggetto, consentono anche contestualmente l'accessibilità al sub 4 (D/1) non incluso nella presente relazione; allo stato attuale l'area esterna di pertinenza, la part.lla 774 comune alle n 2 unità produttive (sub 10 + sub 11) non presenta divisioni fisiche, è di fatto senza soluzione di continuità, e risulta pavimentata in cls tipo industriale per l'intera superficie.

Immobile "B" – Sub. 10

Trattasi di immobile mono piano, con forma planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, struttura portante verticale mista, realizzata con pilastri in acciaio e sistema di tamponatura delle pareti sia in laterizio intonacato che con pannelli sandwich coibentati; le pareti esterne presentano aperture del tipo continue fino all'altezza di imposta della falda di copertura; quest'ultima è realizzata con strutture portanti in acciaio di forma triangolare (1/2 capriate), disposte in successione longitudinalmente alla pianta; a seguire, sovrastante sistema di arcarecci longitudinali sempre in acciaio, con successivo piano di falda con pannelli sandwich coibentati; il piano di copertura presenta interruzioni della pannellatura con blocco infisso per captazione luce naturale zenitale.

Planimetricamente lo spazio interno è libero da elementi strutturali verticali, denota una discreta illuminazione naturale, alimentata oltre che dalle aperture zenitali in copertura, anche dalla presenza di finestre a nastro sulle pareti longitudinali, inclusa quella in adiacenza al contiguo sub 11, essendo di fatto più alta. Le pareti di tamponatura sono rifiniti internamente con pannelli in cls e/o laterizio intonacato, con esternamente finitura con pannello sandwich coibentato; la parete interna a ridosso dell'adiacente sub 11 è con struttura portante realizzata da pilastri in acciaio, e pareti con doppio pannello in lamiera, a seguire nastro finestrato sulla parte sommitale; completa la struttura produttiva il pavimento in cls di tipo industriale, e il sistema di illuminazione



artificiale fissato alla struttura di copertura. L'immobile presenta n 2 distinti ingressi carrabili sui rispettivi fronti anteriore e posteriore.

Lo spazio interno è occupato

alment

Metal Srl, entrambe per la realizzazione di prodotti lavorati e/o semi-lavorati in acciaio con macchine a controllo numerico, saldatrici, ecc.

L'immobile insiste sulla part.lla n 774, che confina rispettivamente sul fronte posteriore con le part.lle n 4293 e n 4295 di proprietà RVM Srl p.iva n 00654270693 lateralmente con part.lla 358

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile **sub 10** risulta essere pari a **mq 961,00** adibita ad attività produttiva, oltre la **superficie di pertinenza (sub 8)** pari a circa **mq 3.884,50**, quest'ultima, calcolata ovviamente al netto della superficie coperta del sub 10 (capannone produttivo) e del sub 4 (capannone produttivo proprietà terzi), nonché della part.lla 804 (cabina elettrica).

Immobile "B" – Sub. 11

Trattasi di immobile mono piano, con forma planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, struttura portante verticale mista, realizzata con pilastri in acciaio e sistema di tamponatura delle pareti sia in laterizio intonacato che con pannelli sandwich coibentati; le pareti esterne presentano aperture del tipo continue fino all'altezza di imposta della falda di copertura; quest'ultima è realizzata con strutture portanti in acciaio di forma triangolare "capriate", disposte in successione longitudinalmente alla pianta; a seguire, sovrastante sistema di arcarecci longitudinali sempre in acciaio, con successivo piano di falda con pannelli sandwich coibentati; il piano di copertura presenta interruzioni della pannellatura con blocco infisso per captazione luce naturale zenitale.

Planimetricamente lo spazio interno è libero da elementi strutturali verticali per l'intero sviluppo, denota una discreta illuminazione naturale, alimentata oltre che dalle aperture zenitali in copertura, anche dalla presenza di finestre a nastro sulle pareti longitudinali. Le pareti di tamponatura sono rifinite internamente con pannelli in cls e/o laterizio intonacato, con esternamente finitura con pannello sandwich coibentato; la parete interna a ridosso dell'adiacente sub 10 è con struttura portante realizzata da pilastri in acciaio, e pareti con doppio pannello in



lamiera; completa la struttura produttiva il pavimento in cls di tipo industriale, e il sistema di illuminazione artificiale fissato alla struttura di copertura. completa lo spazio interno la presenza di un carroponete a scorrimento longitudinale con doppia trave portante, mo ██████████ ortata da 32 ton, i binari di scorrimento sono ubicati in senso longitudinale sulle pareti perimetrali dell'immobile; il carroponete è completo di argano verticale e relativa struttura di comando e di manovra. L'immobile presenta n 2 distinti ingressi carrabili sui rispettivi fronti anteriore e posteriore. Lo spazio interno è occupato lateralmente dalla filiera delle macchine operatrici e produttive delle aziende attualmente in locazione: ██████████ r la realizzazione di prodotti lavorati e/o semi-lavorati in acciaio con macchine a controllo numerico, saldatrici, ecc. Esternamente al volume principale dell'officina, sono presenti n 2 distinti ulteriori volumi funzionali:

- il primo realizzato con struttura in muratura/c.a. di forma regolare rettangolare, con destinazione uffici-amministrazione; si compone di n 2 ripostigli, locale antibagno e n 2 wc, il resto della superficie è adibita ad uffici con pareti divisorie in alluminio/vetro;
- il secondo realizzato con struttura prefabbricata di forma regolare rettangolare, con destinazione deposito; presenta n 3 distinti accessi, come unico ambiente e altezza min pari a mt 2,50 ed altezza massima pari a mt 2,85.

L'immobile insiste sulla part.lla n 774, che confina rispettivamente sul fronte posteriore con le part.lle n 4293 e n 4295 di proprietà ██████████ lateralmente con part.lla 358

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile **sub 11** risulta essere pari a **mq 954,00** adibita ad attività produttiva, oltre la **superficie di pertinenza (sub 9)** pari a circa **mq 1.765,50**, quest'ultima, calcolata ovviamente al netto della superficie coperta del sub 11 (capannone produttivo).

A seguire i quadri sinottici di riepilogo delle superfici dell'immobile produttivo sub 10 e sub 11.



CARATTERISTICHE MERCANTILI**SUPERFICI ASSENTITE IMM SUB 10 + AREA ESTERNA SUB 8**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	SUP-MQ
AREA COP SUB 10 - IMMOBILE					
	AREA 1 - PT	75,00	11,00	825,00	825,00
	AREA 2 - PT	8,00	17,00	136,00	136,00
	TOT SUP COP SUB 10				961,00
	TOT SUB 10+SUB 8+SUB 4			6472,50	6472,50
	A DETR SUP COP SUB 4			-1600,00	-1600,00
	A DETR SUP COP SUB 10			-961,00	-961,00
	A DETR SUP P.LLA 804			-27,00	-27,00
	TOT SUP SCOP SUB 9				3884,50

CARATTERISTICHE MERCANTILI**SUPERFICI ASSENTITE IMM SUB 11 + AREA ESTERNA SUB 9**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	--- COMM
AREA COP SUB 11 - IMMOBILE					
	AREA 1 - PT	70,00	11,00	770,00	770,00
	AREA 2 - PT	14,00	10,00	140,00	140,00
	AREA 3 - PT	8,00	5,50	44,00	44,00
	TOT SUP COP SUB 11				954,00
	TOT SUB 11+SUB 9			2719,50	2719,50
	A DETRARRE SUP COP SUB 11			-954,00	-954,00
	TOT SUP SCOP SUB 9				1765,50

Terreni ad uso agricolo Zona E – Comune di Ortona - Ch

Trattasi di n particelle contigue di forma rettangolare, ubicati in adiacenza della linea di confine della part.lla 774 sempre al Fg 48 con destinazione produttiva e su cui sono ubicati gli immobili innanzi descritti e individuati al NCEU al sub 11, sub 10 e le rispettive aree esterne di pertinenza sub 8 e sub 9, tutti facente parte della particella n 774 al Fg 48, come desumibile dall'estratto di mappa allegato alla presente. Le superfici risultano essere le seguenti: **mq 472,00** la **part.lla 4293**, e **mq 560,00** la **part.lla 4295**, entrambe allo stato attuale risultano incolte e non direttamente accessibili dal fronte della part.lla 774 in quanto divise dalla presenza del muro di confine in c.a, ma dalla strada interpodereale limitrofa presente sul lato sx della part.lla n 4295.



Dati della richiesta	Comune di ORTONA (Codice:G141)
Catasto Terreni	Provincia di CHIETI Foglio: 48 Particella: 4293

(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 29/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	48	4293		-	VIGNETO 1	4 72		Euro 8,17	Euro 3,41	FRAZIONAMENTO del 29/11/2011 Pratica n. CH0225872 in atti dal 29/11/2011 presentato il 02/11/2011 (n. 225872.1/2011)
Notifica						Partita				

Dati della richiesta	Comune di ORTONA (Codice:G141)
Catasto Terreni	Provincia di CHIETI Foglio: 48 Particella: 4295

(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 29/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	48	4295		-	VIGNETO 1	5 60		Euro 9,69	Euro 4,05	FRAZIONAMENTO del 29/11/2011 Pratica n. CH0225872 in atti dal 29/11/2011 presentato il 02/11/2011 (n. 225872.1/2011)
Notifica						Partita				

3. IL REGIME PATRIMONIALE VIGENTE.

Allo stato attuale [REDACTED] Srl risulta proprietaria per 1000/1000 degli immobili di cui alla presente relazione.

4. LE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI PER LA DURATA DEL VENTENNIO, IDENTIFICAZIONE DEI PROPRIETARI E VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Compendio produttivo ubicato nel Comune di Ortona - Prov. di Chieti in C.da Gagliarda snc, individuati al NCEU al Fg 48 p.lla 774 sub 10 e sub 11 quali immobili produttivi, e sub 8 e sub 9 quali aree esterne di pertinenza, tutti di proprietà della [REDACTED] (Ch) per 1/1.

- Immobili in Comune di Ortona Nceu fg 48 p.lla 804 (edificati su area p.lla 804 (ex 774)
- Immobili in Ortona Nceu fg 48 p.lla 774 sub 6 – 10 – 11 (edificati su area p.lla 774)
- Immobili in Ortona Nct fg 48 p.lle 4293 – 4295



di proprietà [redacted] proprietà su tutto; fatta eccezione il sub 6 di cui possiede diritti di 1/1 usufrutto fino al 11/05/2022, così come specificato nell'atto di permuta a rogito del Notaio Borrelli del 11/05/2012 rep 29392/11114.

I suddetti **beni immobili** hanno la seguente **provenienza**:

→ **P.lle 774 e 804 pervenute per edificazione su area comprata con atto del Notaio Di Salvo del 16/11/1982 rep 6278/2466 trascritto a Chieti il 25/11/1982 al numero di RP 13386;**

→ **P.lle 4293 – 4295 pervenute per atto di permuta del Notaio Borrelli del 11/05/2012 rep 29392/11114 trascritto a Chieti il 04/06/2012 al numero di RP 7446.**

nel dettaglio:

la **part.lla n 774** al **Fg 48**:

→ è pervenuta al [redacted] **i compravendita Rep n 6278** tra vivi in data **16/11/19** [redacted] **Di Salvo Distretto Notarile di Chieti, Registrato in Ortona – Ch il 24/11/1982 al n 776 Mod I Vol 108**; eseguita la formalità a **Chieti il 25/11/1982 al RG n 15268 e RP n 13386**; terreno acquistato [redacted] di coniugi entrambi residenti all'epoca in Ortona; terreno di proprietà dei coniug [redacted] **di acquisto** sempre a firma del medesimo **Notaio Salvo Di Salvo del 09/01/1977 n 412 Raccolta**.

La **part.lla n 4293** e **part.lla 7295** al **Fg 48**:

→ sono pervenuta alla **Soc RVM Srl** per forza di **Atto di permuta - Rep n 29392 Raccolta n 11114** tra vivi in data **11/05/2012**, atto a firma del **Notaio Dott.sa Loredana Borrelli - Distretto Notarile di Chieti, Registrato Agenzia delle Entrate in Ortona – Ch il 01/06/2012 al n 331 Serie 1T** [redacted] nell'atto in qualità di [redacted] terreni come da cert dest urbanistica in data 17/02/2012 Prot n 3288 con destinazione agricola "Zona E Parte del Territorio destinata ad usi agricoli" al momento dell'acquisto nonché allo stato attuale.

E' rispettata la continuità delle trascrizioni nell'arco del ventennio; formalità pregiudizievoli: non rilevano.



I suddetti **beni immobili** hanno le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **Trascrizione RG 10536 RP 7958 del 04/07/2000; convenzione edilizia del Notaio Borrelli del 15/06/2000 rep 14464.**
- **Iscrizione RG 703 RP 58 del 15/01/2021; ipoteca legale della Soget Spa di Pescara del 14/01/2021 rep 203191 con cui a garanzia della somma di € 31.607,75 si iscrive ipoteca legale di € 63.215,50. L'ipoteca colpisce la p.lla 804**

5. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, ECC.

Compendio produttivo ubicato nel Comune di Ortona - Prov. di Chieti in C.da Gagliarda snc, individuato al NCEU al Fg 48 p.lla 774, costituito dai sub 10 e sub 11 quali immobili produttivi, e contestualmente dai sub 8 e sub 9 quali aree esterne di pertinenza. La documentazione tecnico amministrativa, stante la tempistica oltremodo lunga da parte dell'UTC per la procedura di accesso agli atti, nonché le vigenti restrizioni Covid, e le esigenze di parte Committente, è stata resa direttamente disponibile dalla medesima.

Dalla disamina dei documenti tecnico amministrativi resi disponibili dalla proprietà, si evince che l'attività edilizia afferente gli immobili produttivi in oggetto, risulta essere la seguente:

- **Titolo Edilizio: Concessione Edilizia in Variante n 26** in data **29/01/1982** avente oggetto costruzione di un capannone per realizzazione e riparazione macchine agricole, a firma dei tecnici Ing Livio Iacovella e Geom Nicola Iezzi, come da seduta Commissione Edilizia in data 13.11.1981;
- **Titolo Edilizio: Concessione Edilizia in Variante n 180** in data **30/08/1983** avente oggetto varianti interne al costruendo capannone produttivi di cui alla CE n 26 del 29/01/1982, a firma dei tecnici Ing Livio Iacovella e Geom Nicola Iezzi, come da seduta Commissione Edilizia in data 03.06.1983;
- **Titolo Edilizio: Permesso di usabilità regolarmente rilasciato** in data **16.02.1984** per il suddetto immobile di cui ai precedenti Titoli Edilizi, composto da locali officina, ingresso, refettorio, spogliatoi, servizi igienici uffici amministrativi e uffici tecnici, a seguito di: **dichiarazione UTC del 12.09.1983, Parere ULSS n 9 del 04.02.1984, Certificato di Collaudo statico** rilasciato dall'Ing Luciano Primavera per le opere in c.a., visto l'attestato dell'Ufficio del Genio Civile di Chieti per avvenuto deposito n **2348 di Prot. del 22.12.1982**, visti gli oneri di legge regolarmente corrisposti.



- **Titolo Edilizio: Concessione Edilizia per ampliamento n 195** in data **25/07/1984** avente oggetto l'ampliamento di un laboratorio per la realizzazione e riparazione di macchine agricole, di cui ai precedenti Titoli Edilizi regolarmente assentiti e rilasciati dal Comune di Ortona; a firma dei tecnici Ing Livio Iacovella e Geom Nicola Iezzi, come da seduta Commissione Edilizia in data 03.06.1983;
- **Titolo Edilizio: Permesso di usabilità regolarmente rilasciato per la parte in ampliamento del compendio produttivo "costituito da n 2 locali in aderenza al capannone pre-esistente"** in data **05.09.1985** per il suddetto immobile di cui ai precedenti Titoli Edilizi, composto da locali officina, ingresso, refettorio, spogliatoi, servizi igienici uffici amministrativi e uffici tecnici, a seguito di: **dichiarazione UTC del 05.03.1985, Parere Servizio e Prevenzione di Igiene Ambientale ULSS n 9 del 22.05.1985**, visto l'attestato dell'Ufficio del Genio Civile di Chieti per avvenuto deposito n 182 di Prot. del 29.01.1985, visti gli oneri di legge regolarmente corrisposti.
- **Titolo Edilizio: Concessione Edilizia per realizzazione tettoia n 20** in data **20/02/1987** avente oggetto la realizzazione di una tettoia esterna a servizio del compendio produttivo di cui di cui ai precedenti Titoli Edilizi regolarmente assentiti e rilasciati dal Comune di Ortona; a firma dei tecnici Geom Nicola Iezzi, come da seduta Commissione Edilizia in data 10.06.1986;
- **Titolo Edilizio: Permesso di Costruire in Sanatoria n 23 del 17.02.2010 - Prot SUAP n 5658** avente oggetto la sanatoria relativa alla tamponatura di tettoia regolarmente autorizzata in precedenza per ampliamento superficie produttiva; PdC in Sanatoria regolarmente rilasciato ed assentito dal Comune di Ortona – Ch; a firma dei tecnici Geom Civitaresse Paolo, previo parere favorevole della ASL Prot n 1111 del 07.09.2005, Parere del Comune di Ortona III Settore del 07.01.2010.

Tutti i suddetti titoli edilizi, sanatorie incluse, sono sempre intestate

[redacted] c; il compendio produttivo ricade in **Zona D/3 Attività Artigianale** del vigente strumento urbanistico del Comune di Ortona – Ch.



6. LA SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI: SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, ECC.

Il compendio immobiliare in oggetto, allo stato attuale, come dichiarato e documentato dalla proprietà Società [REDACTED] risultano occupati da Società terze, come regolarmente si evince dai relativi contratti di locazione stipulati e allo stato attuale in essere; nel dettaglio:

1) Contratto di Locazione di affitto d'azienda Rep. n. 7.046 raccolta n. 5.769 Registrato a Chieti il 21/10/2020 al n 280 di Serie IT redatto da Notaio Gennaro Luca Giordano

[REDACTED] notari Riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto: **Concedente la** [REDACTED] **che affitta alla S** [REDACTED] **e**

[REDACTED] **bile** oggetto del contratto di locazione di affitto d'azienda è censito al NCEU Comune di Ortona al Fg 48 – Part.IIa 774 - Sub 9 (*area esterna, erroneamente indicata presumibilmente nel contratto di locazione come Sub 8*), Sub 10 (*capannone produttivo*) e Sub 11 (*capannone produttivo*) per la porzione come da **allegato grafico allegato al contratto di locazione medesimo**; il contratto di locazione include al contempo l'uso contestuale degli impianti, dei mobili e arredi d'ufficio, mezzi di trasporto, mezzi di sollevamento interni, macchine utensili, ecc come meglio descritto e dettagliato dal medesimo atto di locazione di affitto d'azienda che si allega alla presente; **durata contratto di locazione anni 6, con decorrenza 01/01/2020 termine al 31/12/2025** con successivo **tacito rinnovo** di ulteriore **anni sei**; il **canone di locazione è fissato nell'importo di € 39.000,00 annui** (*diconsiEuroTrentanovemila/00*) oltre IVA come per Legge, con rivalutazione Istat a partire dal secondo anno;

2) Contratto di Locazione Registrato a Chieti il 13/09/2019 al n 853 di Serie IT:

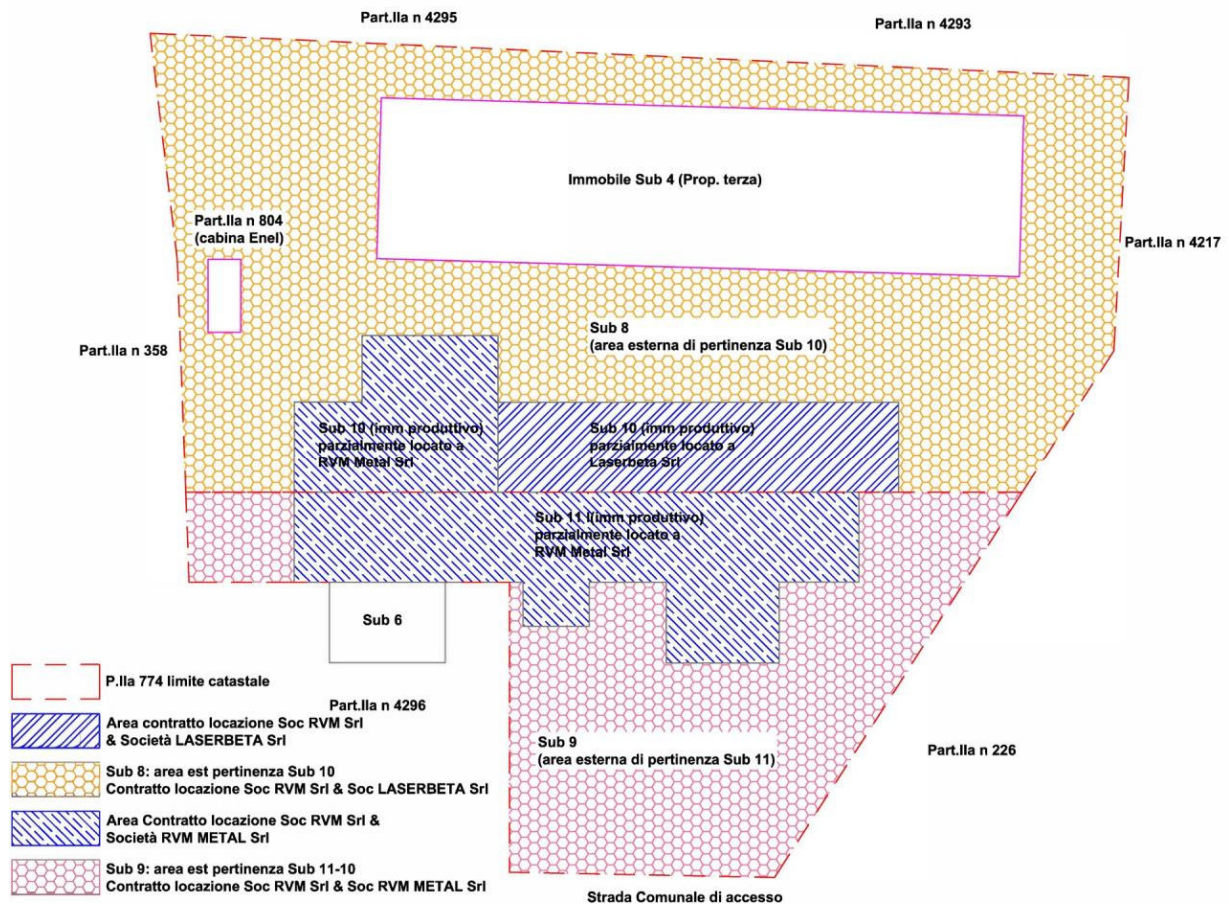
[REDACTED]

Anzideo; l'immobile oggetto del contratto di locazione di affitto d'azienda è censito al NCEU Comune di Ortona al Fg 48 – Part.IIa 774 - Sub 8 (*con area esterna di pertinenza pavimentata di mq 2.850,00 circa, e di mq 480,00 circa non pavimentati*), Sub 10 (*parte di capannone produttivo per una superficie di mq 600,00 circa*) come da **allegato grafico**; **durata contratto di locazione anni 6, con decorrenza 01/09/2019 termine al 31/08/2025** con successivo **tacito rinnovo** di ulteriore **anni sei**; il **canone di locazione è fissato nell'importo di € 21.000,00 annui** (*diconsiEuroVentunomila/00*) oltre IVA come per Legge, con rivalutazione Istat a partire dal secondo anno;

[REDACTED] rl



A seguire **schema grafico con identificazione delle singole aree oggetto** dei su richiamati **contratti di locazione** di cui al **punto 1) e punto 2)** come da allegato.



Per quanto concerne le **part.lle in Zona agricola E** – Comune di Ortona – Ch al NCT al Fg 48 part.lla 4293 e part.lla 4295 sono anch'esse in possesso della [redacted] risultano allo stato attuale incolte.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, PRESENTI, INCLUSI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA, O VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Per quanto documentato e dichiarato dalla proprietà non risultano esservi.

8. DETERMINAZIONE DEL PRESUNTO VALORE DI STIMA, INDICAZIONE DEL CRITERIO ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA.

8.1 I CRITERI DI STIMA

Lo scopo della presente stima consiste nella determinazione del valore di mercato del compendio produttivo in oggetto, nell'attuale stato di fatto d'uso e manutenzione, contestualmente ed unitamente a tutti i mezzi e/o attrezzature di produzione presenti, fissi e/o mobili, così come [redacted]

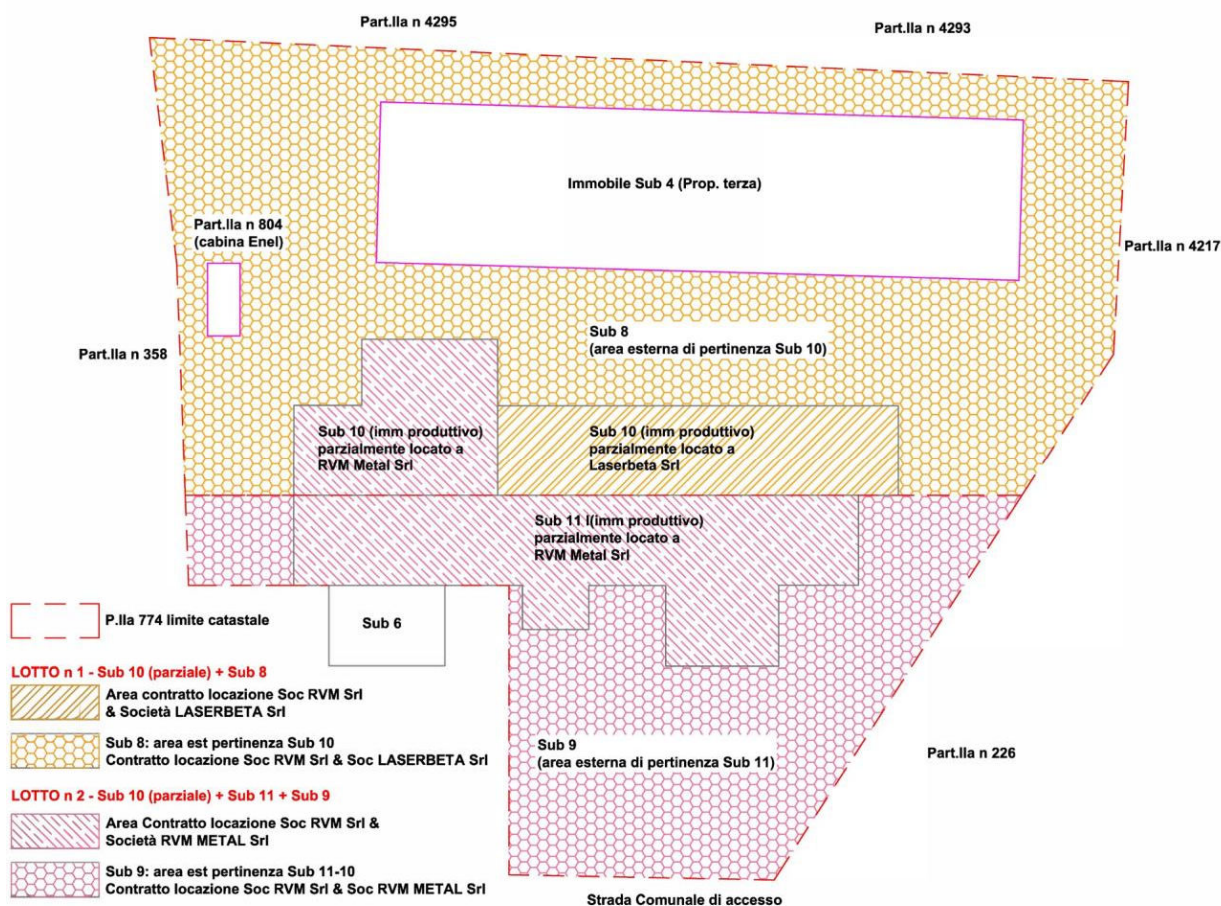


espressamente e dettagliatamente indicato e descritto dei rispettivi contratti di locazione, con particolare riferimento al contratto di locazione d'azienda tra la Soc [REDACTED] Metal srl: *contratto di locazione di affitto d'azienda Rep. n. 7.046 raccolta n. 5.769 Registrato a Chieti il 21/10/2020 al n 280 di Serie IT* come da allegati con indicazione delle suddette attrezzature e macchine di produzione. Nel dettaglio, la presente relazione, parte integrante della domanda di **Concordato n 02/2022**, è finalizzata alla determinazione del valore di stima di n 2 lotti funzionali distinti, così come attualmente articolati e funzionanti in relazione ai vigenti n 2 contratti di locazione di cui ai paragrafi che precedono; nel dettaglio, i n 2 lotti funzionali sono stati direttamente individuati ed indicati dalla Committenza in ragione della richiamata domanda di Concordato n 02/2022; completano il compendio i n 2 terreni agricoli alla part.lla n 4293 e 4295 entrambi al Fg 48, entrambi contigui al Lotto n 1 pur separati dal muro in c.a di confine., il tutto come layout che segue.

Si precisa inoltre, che tutte le singole misurazioni e planimetrie sono state direttamente estratte dall'Agenzia del Territorio, nonché rese direttamente disponibili dal Committente, per quanto concerne gli elaborati di progetto di cui ai rispettivi titoli abilitativi regolarmente rilasciati dal Comune di Ortona – Ch.

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, 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. **Segue planimetria con individuazione dei n 2 lotti produttivi di stima innanzi richiamati.**





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

I procedimenti di stima **market oriented** si basano 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 pa [REDACTED] sa 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.

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

[REDACTED] ione 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 simili qualora riscontrabili nella medesima zona; nel caso specifico, stante la tipologia degli immobili produttivi e le peculiarità costruttive, non essendo stato possibile riscontrare in zona transazioni e/o compravendite per beni simili, si è inteso di fatto mediare il metodo MCA con l’utilizzo di una serie di coefficienti parametrici di valore per ragguagliare e considerare le singole peculiarità e specificità degli immobili da stimare rispetto ai valori di mercato riscontrabili e documentabili attraverso le principali banche dati del settore: Il Borsino Immobiliare, l’Agenzia del Territorio OMI, ecc.

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 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. 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.

Nel caso specifico dei n 2 lotti in oggetto, le caratteristiche mercantili ed i parametri economici di riferimento risultano essere i medesimi, al netto delle singole incidenze delle superfici produttive e delle aree di pertinenza esterna.

8.5 STIMA COMPARATIVA E PUNTI DI MERITO: COMPENDIO PRODUTTIVO COMUNE DI ORTONA – CH

La stima dell'immobile è stata eseguita considerando esclusivamente le superfici regolarmente assentite dai titoli edilizi rilasciati; nonché considerando i relativi rapporti mercantili di cui all'estimo corrente. L'area urbana denominata C.da Gagliarda è in zona periferica rispetto al nucleo urbano di Ortona, in prossimità della rete stradale intercomunale e autostradale; l'area specifica è denominata "Zona Industriale C.da Gagliarda" come rappresentata dalle immagini che seguono a diversa scala territoriale. Il nucleo industriale è di ridotte dimensione, in prossimità dell'immobile in oggetto è ubicato un ulteriore capannone produttivo.

L'area di insediamento è caratterizzata da edifici produttivi per circa il 4% del totale, con analisi delle quotazioni di vendita di cui al Borsino Immobiliare per immobili simili come da quadro sinottico che segue:



Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
	Capannoni	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		100	186	271			
	Capannoni Industriali	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		127	240	352			
	Magazzini	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		173	322	470			
	Laboratori	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		195	361	527			

nonchè di valori per la locazione di immobili simili come da quadro sinottico che segue:

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
	Capannoni	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		0.43	0.78	1.14			
	Capannoni Industriali	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		0.52	0.97	1.42			
	Magazzini	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		0.66	1.28	1.9			
	Laboratori	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima			
		0.81	1.46	2.1			

Livelli ed Andamenti quotazioni di zona

Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)
-25.31% (rispetto media comunale)	-25.29% (rispetto media comunale)	-26.59% (rispetto media comunale)

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.



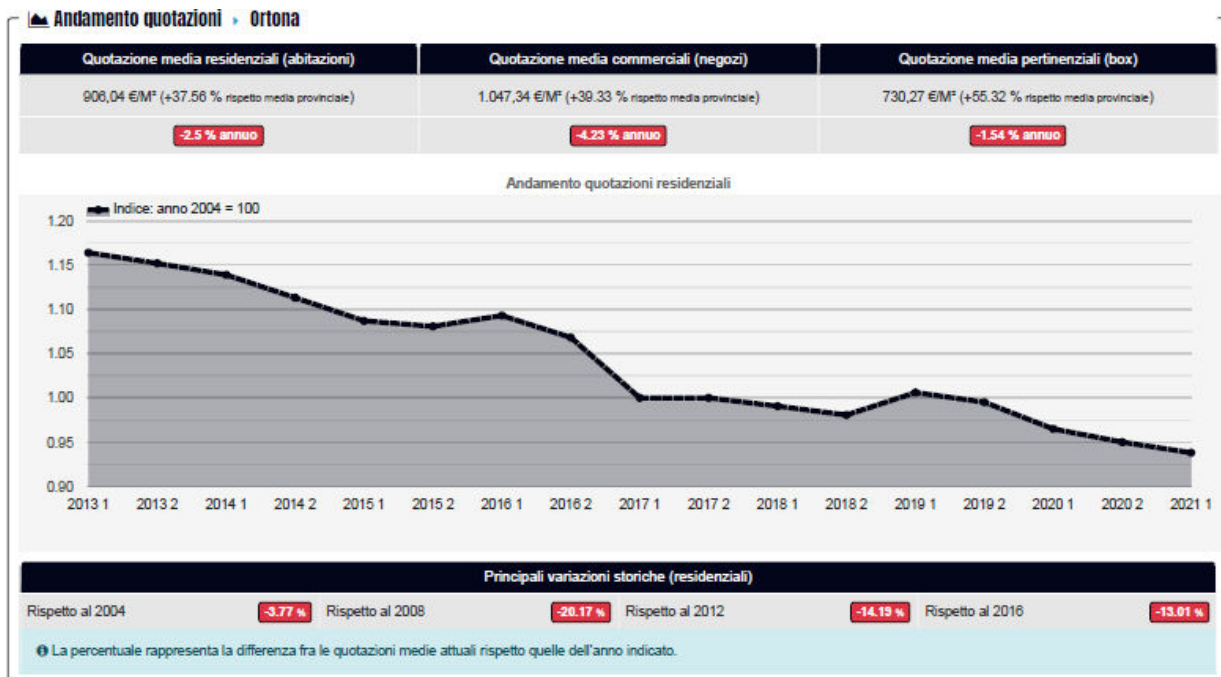


Caratteristiche mercantili immobiliare produttivo:

In considerazione che gli immobili costituenti il **Lotto n1 (Sub 10 parziale + Sub 8)** ed il **Lotto n 2 (Sub 10 parziale + Sub 11 + Sub 9)** sono entrambi in **Categoria D/1**, con rispettivamente superfici lorde commerciali come da quadro sinottici a seguire, e relative aree di pertinenza esterne, oltre la ricerca e verifica di dati economici di cui al Borsino Immobiliare (quotazione 2021/2022), si è inteso effettuare anche ricerche attraverso software dedicati, es Stimatrix-City, di comparabili direttamente estratti da atti di compravendita avvenuti per beni simili in aree limitrofe, nonché temporalmente affini; nel dettaglio la ricerca in ambito territoriale non ha rilevato compravendite di immobili simili in periodi compresi negli ultimi 24/36 mesi, pertanto la comparazione è stata perseguita rispetto ai valori presunti desumibili da banche dati disponibili e documentabili, con contestuale applicazione dei cosiddetti “*coefficienti parametrici di valore*” al fine di considerare debitamente i “*punti di merito*” dell’asset immobiliare.

L’analisi del mercato immobiliare afferente la tipologia in esame evidenzia una percentuale di compravendite pari a circa il **14,90%**; a seguire **sintesi di analisi di mercato – Market Report per andamento quotazioni**, andamento compravendite, **ripartizioni compravendite per tipologia immobili**, con **riepilogo storico vendite “non residenziali” per singole annualità a confronto**.

Andamento quotazioni - Ortona



Andamento compravendite - Ortona



Ripartizioni compravendite - Ortona



Storico compravendite "non residenziali" - Ortona

Storico compravendite non residenziali comune di Ortona

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2020	15	0	24	0	1	0	0	7	47
2019	7	3	26	0	1	0	1	2	40
2018	11	2	24	0	1	0	0	3	41
2017	15	1	23	0	7	0	0	6	52
2016	28	2	18	0	14	0	0	10	72
2015	9	2	19	0	0	0	0	22	52
Media	14	1	22	0	4	0	0	8	50



Dal report market si desume in sintesi come nell'anno 2020 le vendite "non residenziali" siano complessivamente 47, di cui solo il 14,9% afferente capannoni produttivi, ossia circa n 7,3 capannoni; desumibile pertanto la difficoltà a reperire non solo comparabili della tipologia Cat D, ma ancor più similari per dimensioni, tipologia e cat catastale specifica D/1.

Nell'individuazione del presunto valore €/MQ di riferimento (o comparabili), stante le peculiarità morfologiche, strutturali, tipologiche, logistiche, di fruibilità, ubicazione, di vetustà, ecc, e non risultanti pertanto reperibili i cosiddetti "comparabili", anche in virtù delle effettive compravendite concluse, ossia della diretta reperibilità dei valori di compravendita per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, Cat catastale e rendita, sono stati a tale scopo 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 caso specifico, si è inteso pertanto assumere come valore di partenza quello derivante dall'assunzione degli eventuali comparabili utilizzabili e/o dall'analisi del mercato immobiliare attuale.

8.6 VALORE DI STIMA LOTTO N 1: SUB 10 (PARZIALE) + SUB 8 (AREA ESTERNA DI PERTINENZA)

In funzione di quanto descritto nei paragrafi che precedono, segue il **quadro sinottico** con le rispettive **superfici utili lorde**, nonché **commerciali**, che costituiscono il lotto in oggetto, così come dai rispettivi contratti di locazione:

CARATTERISTICHE MERCANTILI						
LOTTO n 1: SUB 10 (parziale) + SUB 8 (area esterna di pertinenza)						
	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MERCAN	SUP COMM.
SUPERF SUB 10 (parziale) - IMMOBILE						
	AREA 1 - PT	50,00	11,00	550,00	100%	550,00
	<u>TOT SUP COMM SUB 10</u>					<u>550,00</u>
SUPERF SUB 8 - AREA ESTERNA						
	TOT P.LLA 774 - SUB 11 - SUB 9			6472,50		
	A DETR SUP COP SUB 4			-1600,00		
	A DETR TOT SUP COP SUB 10			-961,00		
	A DETR SUP P.LLA 804			-27,00		
	<u>TOT SUP SCOP SUB 9</u>			<u>3884,50</u>	15%	<u>582,68</u>
	<u>TOT SUP COMM LOTTO n 1</u>					<u>1132,68</u>

nonché i rispettivi **coefficienti parametrici di valore** riferiti alle singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di stima, finalizzati alla determinazione dei



rispettivi presunti valori di mercato sulla base dei valori derivanti dai comparabili e dalle indagini di mercato, nonché dai rispettivi coefficienti parametrici di valore adottati.

I coefficienti parametrici di valore utilizzati ai fini della incidenza della sanatoria urbanistica e strutturale.

- ⇒ in termini di componente zonale, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 0,98$ per considerare le caratteristiche e peculiarità logistiche di accesso all'area ed ai singoli n 2 lotti, ubicati in zona periferica, ma pur collegata discretamente alla rete urbana ed extra-urbana, nonché nelle vicinanze del casello A/14 direzione Bari-Milano;
- ⇒ in termini di componente strutturale, assumendo un coefficiente $K_{str} = 0,97$ tenuto conto della datazione della costruzione della struttura prefabbricata e dell'attuale stato di manutenzione ed efficienza dell'intero compendio produttivo, anche in funzione dell'attività produttiva in essa attiva;
- ⇒ in termini di contesto generale complessivo della zona di insediamento, della dinamicità economica-produttiva attuale, allo stato generale, assumendo un coefficiente $K_{sta} = 0,97$;
- ⇒ in termini relativi alla funzionalità dell'immobile e delle dotazioni macchine e attrezzature di cui alle attività in locazione, assumendo un coefficiente $K_{funzionalità} = 0,98$;
- ⇒ in termini relativi all'età del fabbricato nel suo complesso, assumendo un coefficiente $K_{età} = 0,96$ tenuto conto del periodo di costruzione recente;
- ⇒ in termini di accessibilità interna/esterna, di logistica, della potenzialità riferita all'area di sedime perimetrale edificabile, assumendo un coefficiente $K_{esp-pos} = 0,98$ tenuto conto contestualmente che l'immobile è ubicato in prossimità di altro capannone contiguo della medesima proprietà, locato a terzi, con area esterna di sedime senza soluzione di continuità per gli immobili produttivi presenti;
- ⇒ in termini della componente afferente la regolarità tecnico-amministrativa, assumendo un coefficiente $K_{reg amm} = 1,00$, per la disponibilità delle autorizzazioni, del certificato di agibilità, dei collaudi, ecc.
- ⇒ in termini della potenzialità di ampliamento e/o trasformazione del compendio attuale sul sedime di pertinenza, assumendo un coefficiente $K_{pot trasf} = 1,10$
- ⇒ in termini di redditività del compendio produttivo in funzione del recente contratto di locazione immobile e/o contratto di affitto d'azienda, entrambi rinnovabili per ulteriore + 6 anni, assumendo un coefficiente $K_{redditività} = 1,10$, in quanto rappresentativo di un flusso reddituale per la proprietà.



LOTTO n 1: SUB 10 (parziale) + SUB 8 (area esterna di pertinenza)										MO		
Coefficienti parametrici di valore												
K zon	K str	K sta	K funz	K età	K esp-pos	K reg amm	K pot trasf	K redd.tà	Val. finale K tot	Val. €/mq di riferim.	Val. €/mq di stima	1132,68
0,98	0,97	0,97	0,98	0,96	0,98	1,00	1,10	1,10	<u>1,0287</u>	<u>€ 262,33</u>	<u>€ 269,85</u>	<u>€ 305.656,40</u>

per difetto pari ad **€ 305.650,00** diconsi Euro Trecentocinquemilaseicentocinquanta/00.

8.7 VALORE DI STIMA LOTTO N 2: SUB 11 + SUB 10 (PARZIALE) + SUB 9 (AREA ESTERNA DI PERTINENZA)

In funzione di quanto descritto nei paragrafi che precedono, segue il **quadro sinottico** con le rispettive **superfici utili lorde**, nonché **commerciali**, che costituiscono il lotto in oggetto, così come dai rispettivi contratti di locazione:

CARATTERISTICHE MERCANTILI						
LOTTO n 2: SUB 11 + SUB 10 (parziale) + SUB 9 (area esterna di pertinenza)						
	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MERCAN	SUP COMM.
SUPERF SUB 11 - IMMOBILE						
	AREA 1 - PT	70,00	11,00	770,00	100%	770,00
	AREA 2 - PT	14,00	10,00	140,00	100%	140,00
	AREA 3 - PT	8,00	5,50	44,00	100%	44,00
SUPERF SUB 10 (parziale) IMMOBILE						
	AREA 4 - PT	17,00	8,00	136,00	100%	136,00
	AREA 5 - PT	25,00	11,00	275,00	100%	275,00
<u>TOT SUP COMM SUB 11 + SUB 10</u>				<u>1365,00</u>		<u>1365,00</u>
SUPERF SUB 9 - AREA ESTERNA						
TOT SUP SUB 11+SUB 9				2719,50		
A DETRARRE SUP COP SUB 11				954,00		
<u>TOT SUP SUB 9</u>				<u>1765,50</u>	15%	<u>264,83</u>
<u>TOT SUP COMM LOTTO n 2</u>						<u>1629,83</u>

A seguire, la determinazione dei rispettivi presunti valori di mercato determinati sulla base dei valori derivanti dai comparabili, nonché dai rispettivi coefficienti parametrici di valore adottati.

I coefficienti parametrici di valore utilizzati ai fini della incidenza della sanatoria urbanistica e strutturale.

⇒ in termini di componente zonale, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 0,98$ per considerare le caratteristiche e peculiarità logistiche di accesso all'area ed ai singoli n 2 lotti, ubicati in zona periferica, ma pur collegata discretamente alla rete urbana ed extra-urbana, nonché nelle vicinanze del casello A/14 direzione Bari-Milano;



- ⇒ in termini di componente strutturale, assumendo un coefficiente $K_{str} = 0,97$ tenuto conto della datazione della costruzione della struttura prefabbricata e dell'attuale stato di manutenzione ed efficienza dell'intero compendio produttivo, anche in funzione dell'attività produttiva in essa attiva;
- ⇒ in termini di contesto generale complessivo della zona di insediamento, della dinamicità economica-produttiva attuale, allo stato generale, assumendo un coefficiente $K_{sta} = 0,97$;
- ⇒ in termini relativi alla funzionalità dell'immobile e delle dotazioni macchine e attrezzature di cui alle attività in locazione, assumendo un coefficiente $K_{funzionalità} = 0,98$;
- ⇒ in termini relativi all'età del fabbricato nel suo complesso, assumendo un coefficiente $K_{età} = 0,96$ tenuto conto del periodo di costruzione recente;
- ⇒ in termini di accessibilità interna/esterna, di logistica, della potenzialità riferita all'area di sedime perimetrale edificabile, assumendo un coefficiente $K_{esp-pos} = 0,98$ tenuto conto contestualmente che l'immobile è ubicato in prossimità di altro capannone contiguo della medesima proprietà, locato a terzi, con area esterna di sedime senza soluzione di continuità per gli immobili produttivi presenti;
- ⇒ in termini della componente afferente la regolarità tecnico-amministrativa, assumendo un coefficiente $K_{reg amm} = 1,00$, per la disponibilità delle autorizzazioni, del certificato di agibilità, dei collaudi, ecc.
- ⇒ in termini della potenzialità di ampliamento e/o trasformazione del compendio attuale sul sedime di pertinenza, assumendo un coefficiente $K_{pot trasf} = 1,00$
- ⇒ in termini di redditività del compendio produttivo in funzione del recente contratto di locazione immobile e/o contratto di affitto d'azienda, entrambi rinnovabili per ulteriore + 6 anni, assumendo un coefficiente $K_{redditività} = 1,10$, in quanto rappresentativo di un flusso reddituale per la proprietà.

ORT		LOTTO n 2: SUB 11 + SUB 10 (parziale) + SUB 9 (area esterna di pertinenza)								MO			
Coefficients parametrici di valore													
K zon	K str	K sta	K funz	K età	K esp-pos	K reg amm	K pot trasf	K redd.tà	Val. finale K tot	Val. €/mq di riferim.	Val. €/mq di stima	1629,83	
0,98	0,97	0,97	0,98	0,96	0,98	1,00	1,00	1,10	<u>0,9352</u>	<u>€ 262,33</u>	<u>€ 245,32</u>	<u>€ 399.830,46</u>	

per difetto pari ad € 399.830,00

diconsi Eurotrecentonovantanovemilaottocentotrenta/00.



il **valore di stima complessivo** risulta pertanto pari a:

1) **Valore Lotto n 1** pari ad € 305.650,00

2) **Valore Lotto n 2** pari ad € 399.830,00

per un **valore complessivo** pari ad € **705.480,00**

diconsi € Settecentocinquemilaquattrocentottanta/00

8.8 VALORE DI STIMA LOTTO N 1 E LOTTO N 2 CON METODO CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

Ai fini della determinazione del presunto valore di stima dei lotti in oggetto, stante per entrambi la presenta di specifici contratti di locazione in essere, rinnovabili entrambi alla scadenza di ulteriori anni 6, si ritiene utile ai fini della presente, determinare anche il presunto valore di stima utilizzando il metodo della capitalizzazione diretta; il suddetto metodo noto anche come “**direct capitalization**” converte il **canone di mercato o il reddito annuo atteso dell’immobile nel valore di mercato del medesimo.**

Il suddetto valore di mercato può essere calcolato in due modi distinti:

- 1) moltiplicando il **canone di mercato** per il **rapporto prezzo-reddito RPR** con la seguente formula: $V = C \times RPR$ dove **V** è il **valore di mercato dell’immobile da stimare** (in €), **C** il **canone di mercato** dell’immobile da valutare (€/annuo), e **RPR** è il rapporto prezzo-reddito o numero degli anni;
- 2) dividendo il reddito netto annuo dell’immobile per il saggio di capitalizzazione con la formula $V = R/i$, dove **V** è il **valore di mercato dell’immobile da stimare** (in €), **R** è il **reddito annuo dell’immobile da valutare** (€/annuo) e “**i**” il **saggio di capitalizzazione annuo.**

Nel caso specifico è stato utilizzato il metodo di cui al punto 2) stante i dati noti.

Nel caso specifico non essendo stato possibile determinare con oggettività il reddito netto rispetto al canone di locazione, sono state ipotizzate e detratte in quota percentuale come di seguito riepilogato:

Quote percentuali presunte delle spese in detrazione

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - <i>spese di manutenzione ord + straod.</i> | <i>circa 2-4 % del Reddito lordo</i> |
| - <i>spese per servizi</i> | <i>circa 2-5 % del Reddito lordo</i> |
| - <i>detrazione per possibili sfitti e inesigibilità</i> | <i>circa 1-4 % del Reddito lordo</i> |
| - <i>assicurazioni</i> | <i>circa 0,5 % del Reddito lordo</i> |
| - <i>ammortamenti</i> | <i>circa 1 % del Reddito lordo</i> |



- *amministrazione* *circa 0-3 % del Reddito lordo*
- *imposte* *circa 4% dato incerto*

considerando una media dei suddetti dati presunti, non verificabili in modo oggettivo dallo scrivente, la percentuale complessiva presumibilmente adottabile è pari a circa - **16%**, da cui ne desume un reddito netto pari per:

→ il **Lotto n 1** ad € **21.000,00** – 16% = € **17.640,00** circa annui

→ il **Lotto n 2** ad € **39.000,00** – 16% = € **32.760,00** circa annui

per la determinazione del saggio di capitalizzazione, stante la tipologia dei contratti di locazione di immobile e di azienda, dell'attività produttiva svolta, nonché quanto riscontrato in ambito territoriale, si ritiene presumibilmente corretto statisticamente, adottare un saggio medio riscontrabile, compreso tra il 8% e 9%; tali assunti determinano un valore di stima pari a:

1) Valore di stima Lotto n 1

$V = R/i$ per cui **R reddito netto annuo** pari ad € **17.640,00** ed “i” **sagg. di capit. annuo** pari a **7,50%** = **235.200,00**

2) Valore di stima Lotto n 2

$V = R/i$ per cui **R reddito netto annuo** pari ad € **17.640,00** ed “i” **sagg. di capit. annuo** pari a **7,50%** = **436.800,00**

per un **totale pari ad € 672.000,00** diconsi **EuroSeicentostettntaduemila/00**.

8.9 VALORE DI STIMA TERRENI AGRICOLI ZONA E: PART.LLA N 4293 E PART.LLA 4295

Ai fini della determinazione del presunto valore di stima delle due particelle in oggetto si rileva quanto segue: stante la forma geometrica stretta e lunga, nonché la superficie minima e l'accessibilità, e l'attuale stato incolto, si ritiene di poter attribuire un valore di mercato pari a 3,5 €/mq, per un valore complessivo pari a:

VALORI STIMA TERRENI AGRICOLI			
P.lla	Sup-Mq	€/Mq	Val tot €
4293	472,00	2,00	944,00 €
4295	560,00	2,00	1.120,00 €
			<u>2.064,00 €</u>

per un **totale pari ad € 2.000,00** diconsi **EuroDuemila/00**.

8.10 RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA IMMOBILI PRODUTTIVI E TERRENI AGRICOLI

A seguire riepilogo e sintesi dei singoli valori di stima determinati per gli immobili produttivi e terreni agricoli:



- Lotto n1 (Sub 10 parziale + Sub 8)
- Lotto n 2 (Sub 10 parziale + Sub 11 + Sub 9) sono entrambi in Categoria D/1,
- Terreni agricoli Zona E part.IIa 4293 + 4295

Riepilogo finale valori di stima			
Lotti Imm Produttivi	MCA	Cap Reddito	Val Medio
Val. Lotto n 1	305.650,00 €	235.200,00 €	270.425,00 €
Val. Lotto n 2	399.830,00 €	436.800,00 €	418.315,00 €
<u>Val Lotto 1 + 2</u>	<u>705.480,00 €</u>	<u>672.000,00 €</u>	<u>688.740,00 €</u>
<u>Val. Terr. agricoli</u>			<u>2.000,00 €</u>
Totale Valore stimato			690.740,00 €

il valore complessivo risulta pertanto pari ad € **690.740,00** (diconsi EuroSeicentonovantamilasettesentoquaranta/00).

9. CONCLUSIONI

In considerazione che trattasi di una stima afferente una procedura concordataria liquidatoria, si ritiene, di poter assumere quale valore finale, quello desunto dalla stima MCA e punti di merito, includendo contestualmente il valore di stima delle aree agricole:

Conclusioni valori di stima	
Lotti Imm Produttivi	MCA
Val. Lotto n 1	305.650,00 €
Val. Lotto n 2	399.830,00 €
<u>Val Lotto 1 + 2</u>	<u>705.480,00 €</u>
<u>Val. Terr. agricoli</u>	<u>2.000,00 €</u>
Totale Valore stimato	707.480,00 €

il valore complessivo risulta pertanto pari ad € **707.480,00** (diconsi EuroSettecentosettemilaquattrocentottanta/00).

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, 22.03.2022

Il professionista