



STUDIO D'INGEGNERIA

Ing. Alessandro MASCIANGELO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

VOLUME 1 di 2

Ditta:



Oggetto : Valutazione di alcuni immobili di proprietà

Maggio 2014

Il tecnico

Ing. Alessandro MASCIANGELO

INDICE

Vol. 1 di 2

- Pag. 01 - Indice
- Pag. 02 - Premessa
- Pag. 02 - Elenco lotti
- Pag. 03 - Nota comune su criterio di stima
- Pag. 04 - Lotto 1
- Pag. 07 - Lotto 2
- Pag. 10 - Lotto 3
- Pag. 13 - Lotto 4
- Pag. 17 - Lotto 5
- Pag. 21 - Lotto 6
- Pag. 26 - Lotto 7
- Pag. 30 - Lotto 8
- Pag. 34 - Lotto 9
- Pag. 37 - Lotto 10
- Pag. 39 - Lotto 11
- Pag. 42 - Lotto 12
- Pag. 44 - Lotto 13
- Pag. 46 - Lotto 14
- Pag. 50 - Lotto 15
- Pag. 54 - Lotto 16
- Pag. 58 - Lotto 17
- Pag. 62 - Lotto 18
- Pag. 65 - Lotto 19
- Pag. 68 - Lotto 20
- Pag. 71 - Lotto 21
- Pag. 74 - Lotto 22
- Pag. 77 - Lotto 23
- Pag. 84 - Lotto 24
- Pag. 86 - Quadro di sintesi
- Pag. 92 - Verbale di giuramento
- Pag. 93 - Elenco Allegati (nel fascicolo a parte Volume 1 di 2)

N.B.

La perizia tecnico estimativa viene fascicolata di seguito nel presente Volume 1 di 2

Mentre, siccome voluminosi, tutti gli allegati relativi vengono fascicolati a parte nel Volume 2 di 2 che comunque è parte integrante della presente perizia.

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

PREMESSA

Io sottoscritto **Ing. Alessandro MASCIANGELO**, nato a Lanciano il 01.11.1972 e residente in Viale dei Pioppi n. 19 - 66022 Fossacesia (CH), iscritto all' Albo degli Ingegneri della Prov. di Chieti al n°1192, conformement e all'incarico ricevuto dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] di effettuare la **valutazione di alcuni immobili di proprietà**, di cui all'elenco riportato di seguito, mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima al fine di accertarne il più probabile valore attuale di mercato, in prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni.

Così in base alla documentazione esaminata ed ai sopralluoghi effettuati ho provveduto alla loro valutazione e pertanto rassegnò la presente relazione peritale.

INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE - ELENCO LOTTI

Gli immobili di proprietà della [REDACTED] oggetto della presente perizia di stima, divisi in diversi lotti, in base alla provincia, al comune ed alla località di appartenenza, sono i seguenti:

- **LOTTO 1)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Lanciano (CH)** in località **Cerratina (Parte A)** – Agglomerato Industriale Lanciano – Valle

- **LOTTO 2)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Lanciano (CH)** in località **Cerratina (Parte B)** – Agglomerato Industriale Lanciano - Valle

- **LOTTO 3)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Lanciano (CH)** in località **Cerratina (Parte C)** – Agglomerato Industriale Lanciano - Valle

- **LOTTO 4)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Lanciano (CH)** in località C.da **Marcianese** – Agglomerato Industriale Lanciano - Centro

- **LOTTO 5)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Mozzagrogna (CH)** in località **Sette a Piazzano**

- **LOTTO 6)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Fossacesia (CH)** in località **Case Palazzo**

- **LOTTO 7)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Fossacesia (CH)** in località **Svincolo A14**

- **LOTTO 8)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Paglieta (CH)** in località **Saletti**

- **LOTTO 9)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Paglieta (CH)** in località **La Selva**

- **LOTTO 10)** Provincia di **Campobasso** - Immobile ubicato nel comune di **Mafalda (CB)** in località **Pianette** snc - F.do Valle Trigno

- **LOTTO 11)** Provincia di **Campobasso** - Immobile ubicato nel comune di **Lupara (CB)** in località **Fondovalle Bifermino**

- **LOTTO 12)** Provincia di **Campobasso** - Immobile ubicato nel comune di **San Martino in Pensilis (CB)** in località C.da **Fossa del Cavaliere**

- **LOTTO 13)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Ortona (CH)** in località **Taverna Nuova**

- **LOTTO 14)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Paglieta (CH)** in località **Saletti**, sito di un impianto di produzione inerti e calcestruzzi - **LOTTO A -**

- **LOTTO 15)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Paglieta (CH)** in località **Saletti**, sito di un impianto di produzione inerti e calcestruzzi - **LOTTO B -**

- **LOTTO 16)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella, sito di un impianto di produzione calcestruzzi e inerti con relativi fabbricati e piazzali - **LOTTO A -**

- **LOTTO 17)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella, sito di un impianto di produzione calcestruzzi e inerti con relativi fabbricati e piazzali - **LOTTO B -**

- **LOTTO 18)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella, sito di un impianto di produzione calcestruzzi e inerti con relativi piazzali e terreni - **LOTTO C** -

- **LOTTO 19)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella, sito di un impianto di produzione calcestruzzi e inerti con relativo capannone - **LOTTO D** -

- **LOTTO 20)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella, sito di un impianto di produzione calcestruzzi e inerti con relativi piazzali e terreni - **LOTTO E** -

- **LOTTO 21)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella, un impianto di produzione calcestruzzi e inerti con relativi piazzali e terreni - **LOTTO F** -

- **LOTTO 22)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Rocca San Giovanni (CH)** in località **Piana del Comune**

- **LOTTO 23)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Rocca San Giovanni (CH)** in località **Fontanelli**, sito di una Discarica per rifiuti speciali chiusa

- **LOTTO 24)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Lanciano (CH)** in località **Cerratina** – rif. ex Luciani

Nel presente Vol. 1 di 2, per ciascun lotto è riportato la documentazione di riferimento, le caratteristiche, la stima del bene, le conclusioni.

Inoltre, al termine viene redatto un “quadro di sintesi” riepilogativo dei lotti oggetto della perizia estimativa.

In appendice, fascicolato nel Vol. 2 di 2 vi sono gli allegati ritenuti necessari che formano parte integrante della presente relazione.

NOTA COMUNE SU CRITERIO DI STIMA

Prima dello svolgimento della presente perizia, vorrei sottolineare che ho già buona conoscenza della gran parte degli immobili in oggetto, in quanto in passato specie in una perizia del settembre 2010, sono stati oggetto di mie specifiche valutazioni peritali commissionate dalla stessa committenza.

Nelle valutazioni del presente lavoro ci si riferisce anche alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie della Banca d'Italia di cui alla Circolare n. 263/2006, (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48) con i relativi aggiornamenti successivi.

Dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

A fronte della forte contrazione del mercato negli ultimi tre anni, con la riduzione dei prezzi e dei volumi di compravendita, si apprezzano alcuni segnali di attenuazione della caduta dei prezzi anche se rimane ancora significativo il divario tra i prezzi di domanda e quelli di offerta (fonte OMI – Nomisma – Sole24Ore).

Le prospettive del mercato degli operatori del settore nell'ultimo periodo hanno visto che il saldo negativo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle tendenze a breve termine del mercato di riferimento si è ridimensionato, riflettendo la forte riduzione dell'incidenza dei giudizi di peggioramento e un aumento di quelli di miglioramento.

Le valutazioni sulla tendenza delle quotazioni rimangono orientate al ribasso, sebbene sia proseguita la riduzione del saldo negativo tra le attese di un aumento e quelle di un calo dei prezzi; allo stesso tempo ha continuato a salire la quota di operatori che ne prevedono la stabilità.

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite mostrano come le attese sugli andamenti a breve termine del mercato nazionale, **pur rimanendo ampiamente orientate al pessimismo, hanno segnato un forte recupero**: il saldo percentuale tra indicazioni di miglioramento e di peggioramento nelle ultime ed attuali indagini è tale da riflettere principalmente la riduzione della percentuale delle risposte negative.

In una prospettiva di breve/medio termine (due/tre anni) il saldo tra attese di miglioramento e di peggioramento del mercato nazionale è tornato su valori positivi (dell'ordine di 5 punti percentuali) recuperando il calo della precedente rilevazione (nella quale si era attestato nell'ordine di -5 punti) - fonte Banca d'Italia.

Fatta questa premessa, vista anche la tipologia e la potenzialità degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta sintetica comparativa ed analitica (se del caso), basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni tecniche ed economiche disponibili presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate), gli uffici pubblici comunali e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto però del momento di stasi del mercato immobiliare della zona, e della particolarità degli immobili stessi, ritiene di procedere alla successiva valutazione distinta per lotti, per ognuno con l'aggiunta delle dovute considerazioni, tenendo ben presente come già detto anche la situazione attuale generale del mercato immobiliare.

Quindi, studiando l'andamento previsto nell'arco temporale dei prossimi tre anni, mediante la consultazione delle banche dati, di alcune pubblicazioni, delle note, dei sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare in Italia in generale e nel territorio di riferimento in particolare, considerando le indagini campionari, quali fra l'altro il Rapporto Immobiliare 2013 per immobili a destinazione terziario, commerciale e produttivo dell'Agenzia del Territorio (fonte OMI e Banca d'Italia), gli ultimi dati e i rapporti dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma e Sole24Ore, si rimette la presente valutazione di stima peritale.

LOTTO 1

Provincia : CHIETI

Comune di : Lanciano (CH)

Località : Cerratina – (A)
Agglomerato Ind.le Lanciano Valle

Introduzione :

Questo lotto 1 (Cerratina A) assieme agli altri due lotti 2 e 3 (Cerratina B+C) fa parte di un appezzamento di terreno molto esteso (con una superficie totale A+B+C di circa 334.675,00 mq.) sito tra la strada Provinciale Pedemontana Casoli-Fossacesia e la strada Fondovalle Sangro in località Cerratina del comune di Lanciano (CH).

Per meglio effettuare la stima, viste le sue caratteristiche, si decide la suddivisione in tre lotti, che pur differenziandosi presentano dei punti in comune riportati anche negli allegati.

Localizzazione :

Il lotto 1 consiste in terreno sito in agro del comune di Lanciano (CH), località Cerratina - Agglomerato Industriale Lanciano Valle, esteso complessivamente per ha 13,06 20 (130.620 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 61 particelle :

- 1	di	ha	00,6100
- 2	di	ha	03,7660
- 4076(ex 3)	di	ha	00,1660
- 52	di	ha	00,2600
- 53	di	ha	00,1830
- 54	di	ha	00,3390
- 55	di	ha	00,2510
- 56	di	ha	00,4250
- 4078(ex 57)	di	ha	03,2230

Foglio 62 particelle :

- 1	di	ha	00,4210
- 2	di	ha	00,5140
- 3	di	ha	01,3310
- 4	di	ha	00,6320
- 27	di	ha	00,9410
totale		ha	13,0620

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è ubicato in prossimità dello svincolo stradale che collega la Fondovalle Sangro all' Agglomerato Industriale di Lanciano-Valle, ha l'accesso diretto sulla strada Provinciale Pedemontana e dista circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Val di Sangro.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 11 Km, da Fossacesia Marina circa 10 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 5 Km.

Strumento urbanistico vigente :

-Aggiornamento e razionalizzazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro - Agglomerato Industriale di Lanciano-Mozzagroga (Lanciano Valle);

-Secondo il Piano Regolatore Generale vigente di Lanciano, le aree suddette hanno la seguente destinazione urbanistica: "Zona integrata di sviluppo strategico Fondovalle Sangro" art.69 delle NTA "Insediamenti industriali agglomerato Consorzio ASI" (subordinato al PRT).

Destinazione urbanistica :

Ricavate dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G., elaborando anche un grafico specifico, si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- **zona B3 - zona per servizi consortili** per circa **mq. 6.314,93**

di cui all' art.19 delle NTA dell'Aggiornamento e razionalizzazione del PRT:

" Nella zona per servizi consortili sono previsti insediamenti per attività tendenti a fornire servizi di ogni genere (specifici, particolari o generali/collettivi, privati o pubblici), da parte di società private/miste/pubbliche, del Consorzio o di altri Enti o operatori autorizzati dal Consorzio. Sono attività di servizi, localizzabili in queste zone, le seguenti:

- *servizi alla produzione;*
- *servizi commerciali;*
- *servizi consortili-collettivi."*

- **zona B5 – zona mista** (servizi, commerciale, artigianale, industriale) per circa **mq. 59.926,20**

di cui all'art. 21 delle NTA dell'Aggiornamento e razionalizzazione del PRT:

Nella zona mista è prevista qualsiasi attività produttiva, di natura industriale, artigianale, commerciale o di servizi, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo. Anche per i parametri urbanistici–edilizi da rispettare nel lotto/ impianto specifico, vale quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo.

- **altro** (viabilità, rispetto,ecc.) per circa **mq. 64.378,87**

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici-edilizi da rispettare:

-attività/impianto industriale- art.13-- lotto minimo mq 2500

-attività/impianto artigianale-art.14-- lotto minimo mq 1000

-attività/impianto per servizi-art.19-- lotto minimo mq 1000

-attività impianto commerciale-art.20-- lotto minimo mq 1000

Rapporto di copertura per tutte le attività 40/% (estensibile al 50% su dimostrata esigenza).

Uso attuale del suolo: cava in fase di rinnovo

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà

secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	LANCIANO		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
61	1	00 61 00	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	2	03 76 60	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	4076 (ex 3)	00 16 60	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	52	00 26 00	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	53	00 18 30	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	54	00 33 90	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	55	00 25 10	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	56	00 42 50	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
61	4078 (ex 57)	03 22 30	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
62	1	00 42 10	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
62	2	00 51 40	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
62	3	01 33 10	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
62	4	00 63 20	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
62	27	00 94 10	Avv.G.Colantonio, rep.148363 del 08.05.1998
		13 06 20	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 2.700.000,00 x € 480.000,00 iscritta il 04.03.2010 al n. 709 R.P. da mutuo not. Bracone del 03.03.2010 rep. 122627 a favore di [redacted] gravante su immobili NCEU di Lanciano (CH) Fg. 61 part.Ile 4076/2, 4076/3, 4076/4 e su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 61 part.Ile 1,2,4076,52,53,54,55,56,4078 e Fg. 62 part.Ile 1,2,3,4,27 e su altri.*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1"

Servitù:

Sull'area dei lotti 1-2-3, è prevista la costituzione di servitù di elettrodotto 380 kV D.T. "Villanova-Gissi" ([redacted] con conduttori aerei che interesserà il fg. 61 mappali 4078, 4, 4001, 5 e 4002 e fg. 62 mappali 4022, 13, 4075, 4076, 4077 e 4078, con una percorrenza in asse pari a 563 m., una superficie totale di asservimento pari a 28243 mq. e una larghezza della fascia di rispetto pari a 50m.

Nello specifico sul lotto 1 in oggetto (come mostrano le planimetrie allegate) questo elettrodotto attraverserà solo una piccola parte della particella 4078 (fg. 62), quindi non rilevante.

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Con SCIA n. 2010/54718 del 29.11.2010 a inizio 2011 è stato demolito senza contestuale ricostruzione il fabbricato ed annessi rustici presenti sul lotto suddetto sito in località Cerratina di Lanciano (CH) (riportato al Catasto Urbano al Fg. 61 part.Ile 4076 sub 2 (trattasi di appartamento - piano T-1-2 Cat. A/3 Classe 1 Consistenza 9,5 vani Rendita 421,95 €), sub 3 (trattasi di magazzino - piano T- Cat. C/2 Classe 1 Consistenza 48mq. Rendita 52,06 €), sub 4 (unità collabenti).

E' in corso l'aggiornamento catastale.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria);
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella zona industriale di Cerratina del comune di Lanciano (CH).

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa per la stima 1) assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 16,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre si adotta la stima intrinseca analitica per la stima 2) basandosi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

- STIMA 1) SINTETICA

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si considerano i valori seguenti, allineati con i prezzi medi stabiliti nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona industriale stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro, e le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona.

- Valore dell'area **stima 1)** superficie totale terreno mq 130.620,00 * €/mq 16,00 = **2.089.920,00 €**

- STIMA 2) ANALITICA

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro, sia per la **zona "B3 - Zona per Servizi Consortili"** sia per la **zona "B5- Zona Mista"** è possibile realizzare una superficie coperta del 40%, quindi avremo una superficie potenzialmente realizzabile pari a:

- zona B3 - zona per servizi consortili mq. 6.314,93

- zona B5 – zona mista mq. 59.926,20

Totale area edificabile **mq. 66.241,13**

- Superficie max realizzabile = 66.241,13 * 40% = 26.500,00 mq (arrotondata)

da adibire all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, ecc.

Adottando dei valori (in base alla destinazione d'uso, ipotizzando di edificare una struttura industriale-artigianale del tipo capannone industriale) compresi tra: - produttivo min. 300,00 €/mq – max. 600,00 €/mq (fonte OMI).

Scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte, un valore medio pari a 450,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRT vigente:

- Valore dell'edificio (con uso produttivo) 26.500,00 mq. * 450,00 €/mq = 11.925.000,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20% e sebbene l'area risulti con l'assenza di urbanizzazioni, della viabilità interna, delle zone da adibire a parcheggio e delle fasce di rispetto (quindi attualmente la zona presenta uno sviluppo edilizio basso), si decide però di non deprezzare questa cifra, considerato la presenza di una cava in esercizio in fase di rinnovo con potenzialità residua di materiale ghiaioso pari a circa 90.000mc.; così si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili per un valore commerciale nel breve periodo (orizzonte temporale di 3 anni) quindi di:

- Valore dell'area **stima 2)** 11.925.000,00 € * 20% = 2.385.000,00 €

Per un importo commerciale totale del terreno, quindi pari alla **media delle due stime:**

- **Valore medio lotto 1 = (2.089.920,00 € + 2.385.000,00 €) /2 = 2.237.000,00 € +**

Al quale va detratto il costo stimato previsto per il ripristino ambientale della cava esistente:

- **Costo per *ripristino ambientale cava* valutato a corpo = 120.000,00 € -**

Valore complessivo intero lotto 1 = 2.237.000,00 € – 120.000,00 € =	2.117.000,00 €
--	-----------------------

Corrispondente ad **un valore unitario di circa 16,00 €/mq.** (2.117.000,00€ /130.620,00mq.)

CONCLUSIONI (LOTTO 1)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **2.117.000,00 €** (euro duemilionicentodiciasettemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia sicuramente un buon grado di commerciabilità con caratteristiche di buona appetibilità generale.

Il lotto è di notevole dimensione, anche se vicino alla zona della discarica di Serre e con la viabilità interna totalmente assente; è anche da sottolineare lo sviluppo edilizio attuale basso della zona a fronte della presenza della cava con potenzialità residua di materiale. La previsione del futuro elettrodotto a 380 kV D.T. Villanova-Gissi non interessa il lotto, poiché lo sfiora solo marginalmente.

Tutto questo giustifica senz'altro il valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreno, che risulta comunque congruente con i valori delle compravendite di immobili vicini nello stesso comune. In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene può essere alienabile anche in un unico lotto oppure suddiviso tramite opportuna lottizzazione.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo stazionario, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 2

Provincia : CHIETI

Comune di : Lanciano (CH)

Località : Cerratina – (B)
Agglomerato Ind.le Lanciano Valle

Introduzione :

Questo lotto 2 (Cerratina B) assieme agli altri due lotti 1 e 3 (Cerratina A+C) fa parte di un appezzamento di terreno molto esteso (con una superficie totale A+B+C di circa 334.675,00 mq.) sito tra la strada Provinciale Pedemontana Casoli-Fossacesia e la strada Fondovalle Sangro in località Cerratina del comune di Lanciano (CH).

Per meglio effettuare la stima, viste le sue caratteristiche, si decide la suddivisione in tre lotti, che pur differenziandosi presentano dei punti in comune riportati anche negli allegati.

Localizzazione :

Il lotto 2 consiste in terreno sito in agro del comune di Lanciano (CH), località Cerratina - Agglomerato Industriale Lanciano Valle, esteso complessivamente per ha 17,6035 (176.035,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 61 particelle :

- 4	di	ha	03,5240
- 5	di	ha	00,2480
- 4001	di	ha	02,1510
- 4002	di	ha	00,1090
- 4003	di	ha	00,0230
- 4033	di	ha	00,0900
- 4035	di	ha	00,1600

Foglio 62 particelle :

- 11	di	ha	03,4070
- 13	di	ha	01,0330
- 31	di	ha	00,1090
- 4022	di	ha	01,3845
- 4024	di	ha	00,4030
- 4075	di	ha	02,7900
- 4046	di	ha	01,4425
- 4077	di	ha	00,7295

totale		ha	17,6035
---------------	--	-----------	----------------

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno confina con lo svincolo stradale che collega la Fondovalle Sangro all' Agglomerato industriale di Lanciano-Valle, ha l'accesso diretto sulla strada Provinciale Pedemontana e dista circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Val di Sangro.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 11 Km, da Fossacesia Marina circa 9 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 4 Km.

Strumento urbanistico vigente :

-Aggiornamento e razionalizzazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro - Agglomerato Industriale di Lanciano-Mozzagrogn (Lanciano Valle);

- Secondo il Piano Regolatore Generale vigente di Lanciano, l'area ha la seguente destinazione urbanistica: "Zona integrata di sviluppo strategico Fondovalle Sangro" art.69 delle NTA "Insediamenti industriali agglomerato Consorzio ASI" (subordinato al PRT).

Vista la sua subordinazione al P.R.T. dell'A.S.I. Sangro, a questo si fa riferimento per la seguente perizia di stima.

Destinazione urbanistica :

Ricavate dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G., con l'elaborazione anche di un elaborato grafico specifico, si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- **zona B1- zona per insediamenti industriali** per circa **mq. 50.842,47**

di cui all' art.13 delle NTA dell'Aggiornamento e razionalizzazione del PRT:

"Nella zona per insediamenti industriali sono previste attività produttive di natura prevalentemente industriale, con possibilità anche di insediamenti di provenienza artigianale o di servizi accessori alla produzione".

- **zona B5 – zona mista** (servizi, commerciale, artigianale, industriale) per circa **mq. 46.391,25**

di cui all'art. 21 delle NTA:

Nella zona mista è prevista qualsiasi attività produttiva, di natura industriale, artigianale, commerciale o di servizi, secondo quanto stabilito dalle presenti norme (NTA ASI Sangro), nel corrispondente articolo. Anche per i parametri urbanistici–edilizi

da rispettare nel lotto/impianto specifico, vale quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo (art.13-art.14-art.19-art.20 NTA del PRT).

- **altro** (viabilità, rispetto,ecc.) per circa **mq. 78.801,28**

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici-edilizi da rispettare:

-attività/impianto industriale- art.13-- lotto minimo mq 2500

-attività/impianto artigianale-art.14-- lotto minimo mq 1000

-attività/impianto per servizi-art.19-- lotto minimo mq 1000

-attività impianto commerciale-art.20-- lotto minimo mq 1000

Rapporto di copertura per tutte le attività 40/% (estensibile al 50% su dimostrata esigenza).

Uso attuale del suolo: terreno coltivato

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà Ditta [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	LANCIANO		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
61	4	03 52 40	Avv.V.Colangelo, rep.90076 del 09.05.1990
61	5	00 24 80	Avv.V.Colangelo, rep.90076 del 09.05.1990
61	4001	02 15 10	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
61	4002	00 10 90	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
61	4003	00 02 30	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
61	4033	00 09 00	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
61	4035	00 16 00	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	11	03 40 70	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	13	01 03 30	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	31	00 10 90	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	4022	01 38 45	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	4024	00 40 30	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	4046 (ex 14)	01 44 25	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	4075 (ex4026)	02 79 00	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	4077 (ex 33)	00 72 95	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
		17 60 35	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 3.000.000,00 x € 1.500.000,00 iscritta il 26.04.2010 al n.1501 R.P. da mutuo not. Vincenti del 23.04.2010 rep. 165316 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 61 part.lle 4,5,4002,4033,4001,4003,4035 e Fg. 62 part.lle 11,13,31,4022,4024,4075,4046,4077.*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1"

Servitù:

Sull'area dei lotti 1-2-3, è prevista la costituzione di servitù di elettrodotto 380 kV D.T. "Villanova-Gissi" [REDACTED] con conduttori aerei che interesserà il fg. 61 mappali 4078, 4, 4001, 5 e 4002 e fg. 62 mappali 4022, 13, 4075, 4076, 4077 e 4078, con una percorrenza in asse pari a 563 m., una superficie totale di asservimento pari a 28243 mq. e una larghezza della fascia di rispetto pari a 50m.

Nello specifico sul lotto 2 in oggetto (come mostrano le planimetrie allegate) questo elettrodotto attraverserà gran parte della zona centrale, quindi con una rilevante interferenza.

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria);
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella zona industriale di Cerratina del comune di Lanciano (CH).

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa per la stima 1) assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 16,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre si adotta la stima intrinseca analitica per la stima 2) basandosi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

- STIMA 1) SINTETICA

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si considerano i valori seguenti, allineati con i prezzi medi stabiliti nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona industriale stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro, e le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona.

- Valore dell'area **stima 1)** superficie totale terreno mq 176.035,00 * €/mq 16,00 = **2.816.560,00 €**

- STIMA 2) ANALITICA

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro, sia per la **zona "B1 - Zona per Insediamenti Industriali"** sia per la **zona "B5- Zona Mista"** è possibile realizzare una superficie coperta del 40%, quindi avremo una superficie potenzialmente realizzabile pari a:

- zona B1 - zona per insediamenti ind.li mq. 50.842,47

- zona B5 -zona mista mq. 46.391,25

Totale area edificabile mq. 97.233,72

- Superficie max realizzabile = 97.233,72* 40% = 38.893,00 mq (arrotondata)

da adibire all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, ecc.

Adottando dei valori (in base alla destinazione d'uso ipotizzando di edificare una struttura industriale-artigianale del tipo capannone industriale) compresi tra:- produttivo min. 300,00 €/mq – max. 600,00 €/mq (fonte OMI).

Scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte in precedenza sull'immobile in questione, un valore medio pari a 450,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRT vigente:

- Valore dell'edificato (con uso produttivo) 38.893,00 mq. * 450,00 €/mq = 17.501.850,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20% e vista l'assenza di urbanizzazioni, della viabilità interna, delle zone da adibire a parcheggio e delle fasce di rispetto, considerato che attualmente la zona ha uno sviluppo edilizio basso, si decide di deprezzare questa cifra del 10% circa; scegliendo così un valore pari al 18%, si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili per un valore commerciale nel breve periodo (orizzonte temporale di 3 anni) quindi di:

- Valore dell'area **stima 2)** 17.501.850,00 € * 18% = **3.150.330,00 €**

Per un importo commerciale totale, quindi pari alla **media delle due stime**:

Valore commerciale medio arrotondato: (2.816.560,00 €+3.150.330,00 €)/2 = **2.983.000,00 €+**

Si detrae in via approssimata il 20% per futuro elettrodotto: € 2.983.000,00x0,20= **597.000,00 €-**

Valore complessivo lotto 2 =	2.386.000,00 €
-------------------------------------	-----------------------

Corrispondente ad **un valore unitario di circa 13,50 €/mq.** (2.386.000,00 € / 176.035,00 mq.)

CONCLUSIONI (LOTTO 2)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **2.386.000,00 €** (euro duemilioneitrecentoottantaseimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia sicuramente un buon grado di commerciabilità con caratteristiche di buona appetibilità generale.

Il lotto è di notevole dimensione, confinante con lo svincolo stradale che collega la Fondovalle Sangro all' Agglomerato industriale di Lanciano-Valle, quindi con un facile accesso futuro ed una parte di buona visibilità sulla strada Fondovalle stessa; mentre la viabilità interna è totalmente assente; va anche sottolineato lo sviluppo edilizio attuale basso della zona.

Si evidenzia soprattutto l'aspetto negativo della futura presenza dell'elettrodotto a 380 kV D.T. Villanova-Gissi che percorrerà centralmente il lotto, comportando un conseguente deprezzamento.

Tutto questo giustifica senz'altro il valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreno.

In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene può essere alienabile anche in un unico lotto oppure tramite suddivisione con opportuna lottizzazione.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento **(-5,00%)**.

LOTTO 3

Provincia : CHIETI

Comune di : Lanciano (CH)

Località : Cerratina (C)
Agglomerato Ind.le Lanciano Valle

Introduzione :

Questo lotto 3 (Cerratina C) assieme agli altri due lotti 1 e 2 (Cerratina A+B) fa parte di un appezzamento di terreno molto esteso (con una superficie totale A+B+C di circa 334.675,00 mq.) sito tra la strada Provinciale Pedemontana Casoli-Fossacesia e la strada Fondovalle Sangro in località Cerratina del comune di Lanciano (CH).

Per meglio effettuare la stima, viste le sue caratteristiche, si decide la suddivisione in tre lotti, che pur differenziandosi presentano dei punti in comune riportati anche negli allegati.

Localizzazione :

Il lotto 3 consiste in terreno sito in agro del comune di Lanciano (CH), località Cerratina - Agglomerato Industriale Lanciano Valle, esteso complessivamente per ha 2,8020 (28.020,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 62 particelle :

- 4076	di	ha	01,8560
- 4078	di	ha	00,9460
totale		ha	02,8020

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Sangro lato sx direzione Fossacesia Marina ed è servito dallo svincolo stradale che collega all'Agglomerato industriale di Lanciano-Valle alla Fondovalle, dista circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Val di Sangro.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 11 Km, da Fossacesia Marina circa 9 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 3 Km.

Strumento urbanistico vigente :

-Aggiornamento e razionalizzazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro - Agglomerato Industriale di Lanciano-Mozzagroga (Lanciano Valle)

-Secondo il Piano Regolatore Generale vigente di Lanciano, l'area ha la seguente destinazione urbanistica: "Zona integrata di sviluppo strategico Fondovalle Sangro " art.69 delle NTA "Insediamenti industriali agglomerato Consorzio ASI" (subordinato al PRT).

Vista la sua subordinazione al P.R.T. dell'A.S.I. Sangro, a questo si fa riferimento per la seguente perizia di stima.

Destinazione urbanistica :

Ricavate dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G., elaborando così un grafico specifico, si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- **zona B5 – zona mista** (servizi, commerciale, artigianale, industriale) per circa **mq. 17.335,00**

di cui all'art. 21 delle NTA:

Nella zona mista è prevista qualsiasi attività produttiva, di natura industriale, artigianale, commerciale o di servizi, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo. Anche per i parametri urbanistici –edilizi da rispettare nel lotto/ impianto specifico, vale quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo.(art.13-art.14-art.19-art.20 NTA del PRT).

- **altro** (viabilità, rispetto,ecc.) per circa **mq. 10.685,00**

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici-edilizi da rispettare:

-attività/impianto industriale- art.13-- lotto minimo mq 2500

-attività/impianto artigianale-art.14-- lotto minimo mq 1000

-attività/impianto per servizi-art.19-- lotto minimo mq 1000

-attività impianto commerciale-art.20-- lotto minimo mq 1000

Rapporto di copertura per tutte le attività 40/% (estensibile al 50% su dimostrata esigenza).

Uso attuale del suolo: terreno coltivato

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	LANCIANO		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
62	4076 (ex 4026)	01 85 60	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
62	4078 (ex 33)	00 94 60	M.B.Cavallo Marincola, rep.35251 del 26.05.2000
		02 80 20	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 1.759.802,00 x € 789.901,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3346 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 1.269.144,00 x € 634.572,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3347 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 1.246.658,00 x € 623.329,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 551.744,00 x € 275.872,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3349 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 534.790,00 x € 267.395,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3350 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 488.394,00 x € 244.197,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3351 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 329.468,00 x € 164.734,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3352 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra.*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1"

Servitù:

Sull'area dei lotti 1-2-3, è prevista la costituzione di servitù di elettrodotto 380 kV D.T. "Villanova-Gissi" [REDACTED] con conduttori aerei che interesserà il fg. 61 mappali 4078, 4, 4001, 5 e 4002 e fg. 62 mappali 4022, 13, 4075, 4076, 4077 e 4078, con una percorrenza in asse pari a 563 m., una superficie totale di asservimento pari a 28243 mq. e una larghezza della fascia di rispetto pari a 50m.

Nello specifico sul lotto 3 in oggetto (come mostrano le planimetrie allegate) questo elettrodotto attraverserà solo una parte laterale, che però in rapporto alla sua estensione potrebbe rappresentare una certa interferenza.

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria);
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella zona industriale di Cerratina del comune di Lanciano (CH).

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa per la stima 1) assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 16,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre si adotta la stima intrinseca analitica per la stima 2) basandosi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

- STIMA 1) SINTETICA

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si considerano i valori seguenti, congruenti con i prezzi medi stabiliti nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona industriale stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro, e le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona.

- Valore dell'area **stima 1)** superficie totale terreno mq 28.020,00 * €/mq 16,00 = **448.320,00 €**

- STIMA 2) ANALITICA

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro, per la **zona "B5- Zona Mista"** è possibile realizzare una superficie coperta del 40%, quindi avremo una superficie potenzialmente realizzabile pari a:

- zona B5 – zona mista mq. 17.335,00
Totale area edificabile mq. **17.335,00**

- Superficie max realizzabile = $17.335,00 \times 40\% = 6.934,00$ mq

da adibire all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, ecc.

Adottando dei valori (in base alla destinazione d'uso ipotizzando di edificare una struttura industriale-artigianale del tipo capannone industriale) compresi tra:

- produttivo min. 300,00 €/mq – max. 600,00 €/mq (fonte OMI).

Scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte in precedenza sull'immobile in questione, un valore medio pari a 450,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente:

- Valore dell'edificato (con uso produttivo/artigianale) $6.934,00 \text{ mq.} \times 450,00 \text{ €/mq} = 3.120.300,00 \text{ €}$

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20% e sebbene attualmente c'è l'assenza di urbanizzazioni e della viabilità interna, considerato che possano essere facilmente e rapidamente realizzate per una futura edificazione di capannoni artigianali sul lotto in questione, vista anche l'ottimale conformazione e morfologia del lotto, applicando il valore massimo, poiché l'area è molto in vista, prospiciente frontalmente verso la Fondovalle Sangro, proprio in prossimità dello svincolo stradale che la collega all'Agglomerato industriale di Lanciano-Valle, si decide di non deprezzare ulteriormente questa cifra; così si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili per un valore commerciale nel breve periodo (orizzonte temporale di 3 anni) quindi di:

- Valore dell'area **stima 2)** $3.467.000,00 \text{ €} \times 20\% = 624.060,00 \text{ €}$

Per un importo commerciale totale, quindi pari alla **media delle due stime**:

Valore commerciale medio arrotondato = $(448.320,00 \text{ €} + 624.060,00 \text{ €}) / 2 =$ **536.000,00 €+**

Si detrae in via approssimata il 10% per futuro elettrodotto: $536.000,00 \times 0,10 =$ **54.000,00 €-**

Valore complessivo lotto 3 =	482.000,00 €
-------------------------------------	---------------------

Corrispondente ad **un valore unitario di circa 17,00 €/mq.** ($482.000,00 \text{ €} / 28.020,00 \text{ mq.}$) riferito all'intero lotto.

CONCLUSIONI (LOTTO 3)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **482.000,00 €** (euro quattrocentoottantadue/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia sicuramente un buon grado di commerciabilità con caratteristiche di buona appetibilità generale.

Il lotto pur non essendo di notevole dimensione, confina con lo svincolo stradale che collega la Fondovalle Sangro all'Agglomerato industriale di Lanciano-Valle, quindi possiede un facile e rapido accesso futuro ed una ottima visibilità sulla strada Fondovalle stessa.

Nel breve periodo potrebbero essere facilmente e rapidamente realizzate le urbanizzazioni e la viabilità interna per permettere una rapida ed agevole edificazione di capannoni industriali ed artigianali.

Si evidenzia però l'aspetto negativo della futura presenza dell'elettrodotto a 380 kV D.T. Villanova-Gissi che percorrerà lateralmente il lotto, potendo comportare un minimo deprezzamento.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI

Comune di : Lanciano (CH)

Località : Marcianese
Agglomerato Ind.le Lanciano Centro

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di Lanciano (CH), località Marcianese (Agglomerato industriale di Lanciano Centro), esteso complessivamente per Ha 00,9995 (9.995 mq.), dove insiste uno stabilimento attualmente non in funzione, costituito da un fabbricato su due livelli, un deposito scoperto, un capannone con un autorimessa e con una parte uffici/officina/servizi.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 32 particella :

in Catasto Terreni riportato al Foglio n.32

- 134 di ha 00,9950 Ente Urbano

in Catasto Fabbricati riportato al Foglio n.32

- part.134 - sub 1 categoria D/7 Rendita catastale di euro 7629,75

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

L'accesso all'area avviene attraverso un ingresso carrabile, prospiciente lo stradone consortile. E' servito dallo svincolo stradale che collega l'Agglomerato industriale di Lanciano-Centro alla strada statale Variante Frentana , dista circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Lanciano.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 1 Km , da Fossacesia Marina circa 13 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 12 Km.

Strumento urbanistico vigente :

-Aggiornamento e razionalizzazione del Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. Sangro - Agglomerato Industriale di Lanciano-Centro - P.R.T. Consorzio ASI Sangro

-Secondo il Piano Regolatore Generale vigente di Lanciano, l'area ha la seguente destinazione urbanistica : "Agglomerato di Lanciano centro" art.65 delle NTA

Destinazione urbanistica :

- **Zona B5 - zona mista** (servizi, commerciale, artigianale, industriale), di cui all'art. 21 delle NTA: Nella zona mista è prevista qualsiasi attività produttiva, di natura industriale, artigianale, commerciale o di servizi, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo. Anche per i parametri urbanistici –edilizi da rispettare nel lotto/ impianto specifico, vale quanto stabilito dalle presenti Norme, nel corrispondente articolo (art.13-art.14-art.19-art.20 NTA del PRT)

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici –edilizi da rispettare :

-attività/impianto industriale- art. 13-- lotto minimo mq 2500

-attività/impianto artigianale- art. 14-- lotto minimo mq 1000

-attività/impianto per servizi- art. 19-- lotto minimo mq 1000

-attività impianto commerciale - art. 20-- lotto minimo mq 1000

Rapporto di copertura per tutte le attività 40/% (estensibile al 50% su dimostrata esigenza).

Uso attuale del suolo:

Area recintata con sovrastante stabilimento industriale attualmente chiuso per la produzione di manufatti prefabbricati in cemento e cls , con relative zone adibite a piazzale e deposito prodotti.

Grado di commercializzazione: ottimo

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
 secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	LANCIANO		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito

32	134	00 01 90	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	244	00 18 15	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	245	00 07 80	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	290	00 29 80	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	291	00 02 90	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	463	00 14 50	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	526	00 03 50	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	529	00 21 00	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	710 (136/b)	00 00 40	Atto Fusione Lo Iacono, rep.34.050 del 23.11.96
32	134	00 99 95	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Lanciano (CH) Fg. 32 part.IIIa 134 e su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 32 part.IIIa 134 e su altri.*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della E [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Lanciano (CH) Fg. 32 part.IIIa 134 e su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 32 part.IIIa 134 e su altri.*

Vincoli: nessuno

Caratteristiche dei fabbricati e degli impianti presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel Comune di Lanciano (CH) in località C.da Marcanese snc, composto dal terreno di superficie complessiva pari a 9.995,00 mq. è presente uno stabilimento attualmente non in produzione costituito, oltre agli impianti vari con relative attrezzature, da un fabbricato su due livelli, un deposito scoperto, un capannone con un autorimessa e con una parte uffici/officina/servizi.

Nello specifico, lo stabilimento è così composto: tutta una parte di impianto, parzialmente scoperta a causa della copertura divelta che necessita un rifacimento, che si sviluppava con una zona deposito scorte aperta e di una zona sempre aperta di stoccaggio materie prime, inerti leggeri e pesanti; una zona autorimessa; un'altra parte di capannone monopiano con struttura portante in c.a., copertura del tipo "ad arco" e tamponatura perimetrale in blocchi di laterizio, che ospitava una zona locale cella di maturazione e macchine per la produzione di blocchi cls e deposito materiali vari, con annesso un corpo di fabbrica più basso con copertura piana, dove c'erano uffici, mensa e servizi. Inoltre, è presente in adiacenza anche un fabbricato, che si sviluppa su due livelli, con struttura portante in c.a., copertura del tipo "a padiglione" in laterocemento e tamponatura perimetrale in blocchi di laterizio solo per il piano terra, adibita per locali uffici e servizi; mentre il piano primo risulta ancora da completare. E' presente anche l'intera recinzione dell'area, con una parte costituita anche da pannelli fonoassorbenti per attutire il rumore dell'impianto; comunque il suo valore verrà implicitamente ricompreso nella stima degli immobili principali esistenti e del valore del terreno.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici:

- un capannone (compreso il p.t. del fabbricato su due livelli) di circa 1370mq.
- un fabbricato solo p.1° di circa 300mq.
- un'autorimessa di circa 210mq.
- uffici/officina/servizi di circa 160mq.
- un deposito scoperto di circa 1220mq.

Lo stato di conservazione e manutenzione specie di una parte della fabbrica risulta non buono, con una parte di copertura da rifare, che necessita un intervento di ristrutturazione. Anche la restante parte comunque presenta uno stato che necessita di manutenzione.

A livello di dotazioni impiantistiche, invece, sinteticamente troviamo quanto segue.

- Un impianto calcestruzzi ad unico punto di carico formato da bilancia inerti interrata (posta sotto tramogge di scarico inerti), nastro estrattore, nastro caricatore, bilancia cemento, 2 silos per cemento da 1200 q.li, (1 silos senza coclea di estrazione), filtro per cemento.
- Nel capannone prefabbricati due blocchiere (V6 e V12) con: mescolatore CIFA con skipper di carico inerti e bilancia cemento; due silos per cemento "Scutti" da ~500 q.li con filtro di scarico; blocchiera V 12 smontata con accessori vari; mescolatore CIFA tipo OMEGA 100M con skipper di carico inerti e bilancia cemento.
- Nel magazzino: carrello caricatore stivatore per celle di maturazione; strutture metalliche per celle di maturazione; portafusti componibili a 2 posti; pinze per blocchi in pacchi; cisterna additivo in pvc da lt. 1000; nastro trasportatore metallico per blocchi in pacchi con motore e riduttore; tramoggette inerti e cemento con coclea munita di motore (da rottamare); banco metallico da lavoro cm. 200x100 h 90 con 1 ripiano in legno e morsa da 130; pinza da muletto per blocchi in pacchi con sistema oleodinamico di rotazione; cisterna additivo da lt. 5000; pompe additivo con dosatori; quadri elettrici per mescolatore blocchiera V 12; tavole per celle di maturazione; sistema per composizione ed estrazione blocchi in pacchi con sollevatore elettrico blocchi e nastro estrattore metallico.
- Nella cabina di comando: quadro elettrico di comando Centrale idrica con 2 valvole pneumatiche, filtri e 4 contaltri.

Attualmente l'intero stabilimento risulta dismesso.

Regolarita' urbanistica :

L'opificio ind.le dalla lettura degli atti, risulterebbe realizzato da Licenza edilizia n.16 del 26.02.1969, n. 322 del 27.11.1973; C.E. n. 449 del 18.10.1978 e n. 171 del 25.07.1986; Concessione in sanatoria n. 149 del 25.07.1986, tutte rilasciate dal comune di Lanciano (CH).

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Lanciano (CH);
- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio ASI Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria);
- poche indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella zona industriale di Lanciano centro.

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato per la particolarità del bene, per la sua ottima posizione in una zona strategica della città e per l'attuale mercato immobiliare del comune di Lanciano.

Inoltre, essendo da poco approvato il nuovo PRG, tutte le compravendite sono attualmente ancora poche e non esistono termini di paragoni affidabili con un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nell'ultimo periodo.

Cosa certa sembrerebbe la previsione di un incremento del mercato immobiliare locale della zona nel medio periodo, soprattutto in attesa delle aspettative del nuovo PRG approvato.

Difatti, l'agglomerato di Lanciano centro è molto "appetibile" anche e soprattutto in considerazione delle Procedure attuative e pratiche perequative indicate nelle NTA del nuovo PRG all' Articolo 65- Agglomerato di Lanciano centro, dove il nuovo PRG promuove un processo di riconversione strutturale dell'ambito corrispondente all'agglomerato di Lanciano centro, puntando ad una qualificazione e ad una più marcata integrazione nel sistema urbano delle attività insediate e da insediare. Questo processo di riconversione, punta ad un'accentuazione della presenza di attività terziarie e produttive qualificate, al servizio del sistema urbano, oltre che di usi residenziali; pertanto gli usi compatibili sono tutti quelli esistenti, mentre gli usi previsti per l'agglomerato di Lanciano centro risultano i seguenti:

- Usi residenziali, fino ad un massimo del 25% della Su complessiva, Usi ricettivi, Piccoli uffici, Commercio al dettaglio, Attività direzionali, Attività espositive private, congressuali e per lo spettacolo, Attività di rappresentanza, Attività di artigianato produttivo, Media distribuzione commerciale, fino ad un massimo del 20% della Su complessiva, Commercio all'ingrosso, Servizi sociali, Attrezzature urbane.

La presenza della media distribuzione commerciale verrà verificata e definita nei limiti di ammissibilità nella sede del Programma Integrato di Intervento.

In fase attuativa, attraverso procedure concorrenziali di evidenza pubblica, utilizzando lo strumento del Programma Integrato di Intervento, il Comune procederà a selezionare entro l'ambito suddetto le proprietà maggiormente orientate a partecipare alla manovra perequativa, nel quadro dei programmi di riconversione.

Il Programma Integrato opera entro un Ut (Indice di utilizzazione territoriale) non superiore a 0,30 mq/mq, esteso all'intero ambito, oltre al 50% della Su (Superficie utile) esistente, per ogni Unità fondiaria già insediata.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la presenza dello stabilimento esistente anche se oramai dismesso di circa 1370,00mq.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa per la stima 1) assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione; mentre adotto la stima intrinseca analitica per la stima 2) basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

Si decide, quindi, di effettuare due stime distinte, così da determinarne il valore medio più corrispondente al valore commerciale reale dell'immobile.

- STIMA 1) SINTETICA (parametri PRT e stabilimento esistente)

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si ritiene opportuno considerare i valori seguenti.

Per il terreno ricadente in zona produttiva "B5 - zona mista" (servizi, commerciale, artigianale, industriale), il valore risulterebbe raddoppiato rispetto ai valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio ASI Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale di Lanciano centro, per tutte le sue caratteristiche già descritte (posizione centrale e nevralgica, strada su due lati, regolarità geometrica, morfologia favorevole, ecc.) e soprattutto perché non trova più alcun riscontro sulle compravendite e sul reale valore attuale di mercato di immobili simili della zona.

DESCRIZIONE SINTETICA E VALORE IMMOBILI

Capannone (compreso fabbricato p.t.)	mq 1.370	€/mq 300,00	=	411.000,00 €
Fabbricato solo p.1°	mq 300	€/mq 200,00	=	60.000,00 €
Autorimessa	mq 210	€/mq 300,00	=	63.000,00 €
Uffici/Officina/Servizi	mq 160	€/mq 600,00	=	96.000,00 €
Deposito Scoperto	mq 1.220	€/mq 150,00	=	183.000,00 €
			=	813.000,00 € +

A SOMMARSÌ VALORE del terreno

Superficie totale terreno	9.995-1.370-210-160 = mq.8.255	€/mq 90,00 =	742.950,00 €
			= 742.950,00 € +

A SOMMARSÌ VALORE degli impianti presenti

A forfait	=	50.000,00 €
-----------	---	-------------

- Valore totale immobile con **stima 1) immobili+terreno+impianti**

= 50.000,00 € +
1.605.950,00 €

- STIMA 2) ANALITICA (parametri PRG VIGENTE)

Adottando i parametri urbanistici del nuovo PRG vigente per la zona in questione su di una superficie complessiva di **9.995,00 mq.** in "zona Agglomerato di Lanciano Centro" è possibile ricavare $U_t=0,30\text{mq/mq}$, quindi avremo una superficie utile potenzialmente realizzabile:

- $S_u = 9.995,00 \text{ mq} * 0,30\text{mq/mq} = 3.000,00 \text{ mq}$ (arrotondata) di superficie max realizzabile

da adibire a Usi residenziali, fino ad un massimo del 25% della S_u complessiva; mentre per il restante ad Usi ricettivi, Piccoli uffici, Commercio al dettaglio, Attività direzionali, Attività espositive private, congressuali e per lo spettacolo, Attività di rappresentanza, Attività di artigianato produttivo, Media distribuzione commerciale, fino ad un massimo del 20% della S_u complessiva, Commercio all'ingrosso, Servizi sociali, Attrezzature urbane.

Oltre al 50% della S_u esistente, per ogni Unità fondiaria già insediata, pari a circa:

- $S_u \text{ esistente} = 2040 \text{ mq. } (1370,00+300,00+210,00+160,00\text{mq.}) * 50\% = 1000 \text{ mq.}$ (arrotondata)

di altra superficie realizzabile da aggiungere a quella calcolata in precedenza.

Quindi, il totale di superficie max realizzabile risulta: $S_u = 3.000,00 \text{ mq} + 1000,00 \text{ mq.} = 4.000,00 \text{ mq.}$

Ipotizzando di ripartire questa superficie per le varie destinazioni d'uso consentite, otteniamo:

- residenziale 25 % $S_u = 1000,00 \text{ mq.}$
- direzionale / terziario 45 % $S_u = 1800,00 \text{ mq.}$
- commercio 20 % $S_u = 800,00 \text{ mq.}$
- produttivo 10 % $S_u = 400,00 \text{ mq.}$

Adottando dei valori (in base alle varie destinazioni d'uso) compreso tra:

- residenziale min. 1350,00 €/mq – max. 2000,00 €/mq
- direzionale / terziario min. 1450,00 €/mq – max. 2150,00 €/mq
- commercio min. 1700,00 €/mq – max. 3400,00 €/mq
- produttivo / laboratori min. 750,00 €/mq – max. 1300,00 €/mq

(fonte OMI per la zona centrale della città di Lanciano) e scegliendo di prendere i valori massimi, sempre in base a tutte le considerazioni fatte sull'immobile in questione ritenuto specie per la sua posizione centrale ed in vista molto appetibile, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente:

- residenziale 1000,00 mq. * 2000,00 €/mq = 2.000.000,00 €
- direzionale / terziario 1800,00 mq. * 2150,00 €/mq = 3.870.000,00 €
- commercio 800,00 mq. * 3400,00 €/mq = 2.720.000,00 €
- produttivo / laboratori 400,00 mq. * 1300,00 €/mq = 520.000,00 €

Valore totale presunto dell'edificio 9.110.000,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20%, si ottiene così il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili:

- Valore parziale dell'area **stima 2)** $9.110.000,00 \text{ €} * 20\%$ = 1.822.000,00 €

Applicando i valori massimi per tutte le considerazioni già fatte e visto che oggettivamente l'immobile in stima abbia sicuramente un ottimo grado di commerciabilità con caratteristiche tali da renderlo molto appetibile.

A questo valore, però, per sfruttare a pieno le capacità edificatorie dell'area, si detrae la spesa relativa allo smantellamento dell'impianto con la demolizione dello stabilimento esistente, valutato:

A forfait = 120.000,00 € -

- Valore totale dell'area con **stima 2)** $1.822.000,00 \text{ €} - 120.000,00 \text{ €}$ = 1.702.000,00 €

Quindi, facendo una **media delle due stime**, si ottiene un valore commerciale totale:

Valore complessivo intero lotto 4 = $(\text{€ } 1.605.950,00 + 1.702.000,00 \text{ €}) / 2 = 1.654.000,00 \text{ €}$ (circa)

Corrispondente ad **un valore unitario di circa 165,00 €/mq.** $(1.654.000,00 \text{ €} / 9.995,00 \text{ mq})$ volendo avere un riferimento all'intero lotto di terreno.

CONCLUSIONI (LOTTO 4)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **1.654.000,00 €** (euro unmilione seicentocinquantaquattromila/00), alla quale il sottoscritto ritiene di essere giunto con giudizio, equivalga cautelativamente al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia sicuramente un ottimo grado di commerciabilità con caratteristiche tali da renderlo molto appetibile dal punto di vista commerciale.

Il lotto è posizionato in prossimità di vie di comunicazione, confinante su due lati con strade; possiede una ottima visibilità, una grande estensione dimensionale, una forma quadrata regolare, una quota altimetrica ideale rispetto ai piani stradali.

Risulta essere soprattutto in un punto strategico e nevralgico in vista anche dell'espansione della città di Lanciano e delle previsioni del nuovo PRG approvato di recente, che giustifica l'alto valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreno.

In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni possono essere alienabili anche in un unico lotto.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), date le ottime caratteristiche del sito in oggetto, è possibile prevedere una rivalutazione della cifra leggermente in positivo calcolata pari a circa il cinque per cento (+5,00%).

LOTTO 5

Provincia : CHIETI

Comune di : Mozzagrogna (CH)

Località : Sette a Piazzano

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di Mozzagrogna (CH), località Sette a Piazzano esteso complessivamente per Ha 29,6000 (296.000,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 14 particelle :

- 35	di	ha	01,0010
- 36	di	ha	10,3050
- 37	di	ha	02,7600
- 60	di	ha	00,6770
- 108	di	ha	02,1640
- 110	di	ha	00,5740
- 111	di	ha	00,3340
- 112	di	ha	00,9330

Foglio 16 particelle :

- 3	di	ha	00,2680
- 4	di	ha	00,2530
- 5	di	ha	07,3720
- 24	di	ha	00,1700
- 28	di	ha	00,2320
- 29	di	ha	00,1950
- 30	di	ha	00,0890
- 3501	di	ha	00,3790
- 4002	di	ha	00,6880
- 4010	di	ha	00,2190
- 4012	di	ha	00,7520
- 4014	di	ha	00,2350

totale ha 29,6000

Informazioni di carattere generale:

Trattasi di un ampio lotto di terreni con lago situato nella Valle del Sangro in località Sette a Piazzano del comune di Mozzagrogna.

L'area è il risultato della coltivazione di cava di materiali inerti.

L'accesso all'area è garantito da una stradina comunale consortile con relativo cavalcavia ferroviario, che si innesta sulla strada Provinciale Pedemontana (Casoli-Fossacesia)

Il lotto è interposto tra un limite naturale rappresentato dal demanio fluviale del Sangro e della linea della ferrovia a servizio dell'agglomerato industriale ASI-Sangro.

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Sangro lato dx direzione Fossacesia Marina ed è servito dallo svincolo stradale che collega la Fondovalle alla strada Provinciale Pedemontana ed all'Agglomerato artigianale -industriale di Mozzagrogna, dista circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Val di Sangro.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 11 Km, da Fossacesia Marina circa 9 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 6 Km. L'area è prospiciente l'antico Castel di Sette.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.E. del Comune di Mozzagrogna (CH) si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- Tutte le superfici suddette ricadono in "**zona G2 per attrezzature sportive, turistiche e ricreative di tipo privato**" (ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A) per una **superficie totale di mq. 296.000,00**

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. definiscono appunto all'art.42, i parametri urbanistici per gli interventi edilizi previsti nelle zone G2, che sono i seguenti.

Dati dimensionali di riferimento :

-superficie territoriale minima	20000 mq
-indice di fabbricabilità territoriale	0,03mq/mq
-H max (altezza massima della costruzione)	7,50 ml
-Rc (rapporto di copertura)	5%
-distanza dai fili stradali	ml 20,00

-distanza dai confini
-parcheggio privato

ml 10,00
2 mq/mq SU(superficie utile)

Uso attuale del suolo : lago con terreno circostante a verde. Nell'area recintata è presente in prossimità dell'ingresso una struttura al grezzo di forma ottagonale, realizzata nell'ambito di un progetto di " Area attrezzata al servizio del Turismo".

Grado di commercializzazione : discreto

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	MOZZAGROGNA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
14	0035	01 00 10	Cavallo Marincola, rep.32797 del 30.11.1999
14	0036	10 30 50	Dott.A.Lo Iacono, rep.34310 del 19.12.1996
14	0037	02 76 00	Cavallo Marincola, rep.32797 del 30.11.1999
14	0060	00 67 70	Cavallo Marincola, rep.61104 del 05.06.2007
14	0108	02 16 40	Cavallo Marincola, rep.31973 del 22.09.1999
14	0110	00 57 40	Cavallo Marincola, rep.32797 del 30.11.1999
14	0111	00 33 40	Cavallo Marincola, rep.31973 del 22.09.1999
14	0112	00 93 30	Dott.A.Lo Iacono, rep.34310 del 19.12.1996
16	0003	00 26 80	Cavallo Marincola, rep.31972 del 22.09.1999
16	0004	00 25 30	Cavallo Marincola, rep.31972 del 22.09.1999
16	0005	07 37 20	Dott.A.Lo Iacono, rep.34310 del 19.12.1996
16	0024	00 17 00	Cavallo Marincola, rep.32791 del 30.11.1999
16	0028	00 23 20	Cavallo Marincola, rep.32791 del 30.11.1999
16	0029	00 19 50	Cavallo Marincola, rep.32791 del 30.11.1999
16	0030	00 08 90	Cavallo Marincola, rep.32791 del 30.11.1999
16	3501	00 37 90	Cavallo Marincola, rep.61118 del 07.06.2007
16	4002	00 68 80	Cavallo Marincola, rep.33974 del 01.03.2000
16	4010	00 21 90	Cavallo Marincola, rep.36550 del 04.08.2000
16	4012	00 75 20	Cavallo Marincola, rep.31.972 del 22.09.1999
16	4014	00 23 50	Cavallo Marincola, rep.36550 del 04.08.2000
		29 60 00	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 4.500.000,00 x € 3.000.000,00 iscritta il 12.05.2008 al n.1699 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.05.2008 rep. 161131 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCT di Mozzagrogna (CH) Fg. 14 part.Ile 108,111,35,37,110,36,112,60 e Fg. 16 part.Ile 3,4,4012,24,28,29,30,4002,5,4010,4014,3501*

- *Costituzione di servitù coattiva di acquedotto trascritta il 22.10.2008 al n. 16014 R.P. a favore [REDACTED] del 09.09.2008 rep. 22421/5 su immobili NCT di Mozzagrogna (CH) Fg. 14 part.Ile 35,36,4012*

- *Ipoteca di € 2.700.000,00 x € 480.000,00 iscritta il 04.03.2010 al n. 709 R.P. da mutuo not. Bracone dell'03.03.2010 rep. 122627 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCT di Mozzagrogna (CH) Fg. 14 part.Ile 108,111,36,112 e Fg. 16 part.Ile 3,4,4012,24,28,29,30,4002,5,4010,4014,3501 e su altri.*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade per alcune particelle nel Vincolo Paesistico Ambito Fluviale, categoria di tutela e valorizzazione B1; per altre particelle categoria di tutela e valorizzazione A1; per altre ancora c'è il Vincolo di Rispetto ferrovia Esistente.

Per il P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) una minima parte del terreno in oggetto, ricade in zona perimetrata.

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel Comune di Mozzagrogna (CH) in località Sette a Piazzano, composto da un terreno di notevole superficie complessiva pari a 296.000,00 mq. era in corso un progetto di una struttura turistica già autorizzata ed iniziata con la realizzazione dell'ossatura in c.a. al piano seminterrato di circa 1895,00mq. (strutture di fondazione, pilastri piano seminterrato, solaio prefabbricato).

A piè d'opera è presente anche la carpenteria pesante grezza in acciaio che dovrebbe sostenere la futura copertura in legno.

Inoltre, erano previsti a corredo, ma non ancora realizzati, dei locali ricreativi, impianti sportivi (campi tennis, calcetto, pallavolo, basket e bocce) locali per custode, e n.13 bungalows per il ricevimento ospiti.

Invece, tra le opere già realizzate, ci sono la recinzione perimetrale eseguita su tre fronti dei confini, parte della recinzione in orso-grill, la sistemazione di ampie parti dell'area a verde, del lago artificiale, dell'allaccio alla rete idrica comunale con l'approvvigionamento alla rete di irrigazione già predisposta.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 645/2010 rilasciato dal comune di Mozzagrogna (CH) in data 29.01.2010 (situazione non mutata).

Progetto per la realizzazione di un villaggio turistico in località Sette a Piazzano assentito dal comune di Mozzagrogna con C.E. n. 13-25 del 03.12.1999 e provvedimento conclusivo n. 17-25 del 04.02.2002; successivamente rilasciato il provvedimento conclusivo n. 93-25 del 28.04.2006 per l'autorizzazione di completamento e variante dell'intervento edilizio (attualmente scaduto).

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Mozzagrogna;
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita vicini al bene oggetto di stima, ma con altra destinazione, nel comune di Mozzagrogna (CH).

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come terreno in "zona G2 per attrezzature sportive, turistiche e ricreative di tipo privato" non suscettibile di altra destinazione, riveste comunque un discreto interesse commerciale quale area di possibile pertinenza di edifici quali villaggi turistici.

Difatti, è presente sull'area un progetto di un villaggio turistico "quattro stelle" già autorizzato ed in parte in corso di costruzione, inizialmente assentito dal comune di Mozzagrogna con C.E. n. 13-25 del 03.12.1999 e provvedimento conclusivo n. 17-25 del 04.02.2002; successivamente è stato rilasciato il provvedimento conclusivo n. 93-25 del 28.04.2006 per l'autorizzazione di completamento e variante dell'intervento edilizio (attualmente scaduta).

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione di particolare pregio ambientale in cui si trova vista la presenza di un lago alimentato autonomamente da falda ed il vicino fiume Sangro, con particolare presenza di abbondante fauna, e di ampie zone sistemate a verde, nonché la presenza della struttura turistica già autorizzata ed iniziata con la realizzazione dell'ossatura in c.a. al piano seminterrato di circa 1895,00mq. (strutture di fondazione, pilastri piano seminterrato, solaio prefabbricato).

Inoltre, sono già state realizzate altre opere, quali la recinzione perimetrale già eseguita su tre fronti dei confini, parte della recinzione in orso-grill, sistemazione di ampie parti dell'area a verde, lago artificiale, allaccio alla rete idrica comunale con approvvigionamento alla rete di irrigazione già predisposta.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, è difficile adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione, vista la scarsa contrattazione di immobili simili, così si decide di adottare un criterio di stima del tipo analitico-intrinseco come segue.

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, su di una superficie complessiva di **296.000,00 mq.** in "**zona G2 per attrezzature sportive, turistiche e ricreative di tipo privato**" è possibile ricavare 0,03mq/mq, quindi avremo la superficie realizzabile:

- Superficie max edificabile = 296.000,00 mq * 0,03mq/mq = 8.880,00 mq

da adibire a struttura polivalente, villaggio turistico, locali ricreativi, impianti sportivi, locali per custode, bungalows per ricevimento ospiti e piccoli impianti per la produzione e vendita di prodotti tipici, ecc.

Adottando un unico valore (sebbene vi siano anche varie destinazioni d'uso) compreso tra min. 480,00 €/mq – max. 850,00 €/mq (fonte OMI), e scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte in precedenza sull'immobile in questione, un valore medio pari a 700,00 €/mq,

si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente:

- Valore dell'edificato (con uso ricettivo) = 8.880,00 mq * 700,00 €/mq = 6.216.000,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20%, si ottiene così il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili:

- Valore presunto dell'area = 6.216.000,00 € * 20% = 1.243.000,00 € (arrotondato)

Corrispondente ad **un valore unitario di circa 4,20 €/mq** (1.243.000 € / 296.000,00 mq) volendolo riferire all'intero lotto, ad esclusione delle strutture e opere già realizzate e presenti).

A questo va aggiunto almeno il valore della struttura polivalente al grezzo in c.a. già realizzata compreso la presenza a piè d'opera della carpenteria pesante grezza in acciaio (di valore presunto di circa 45.000,00 €) per la futura copertura in legno:

- Valore della struttura esistente = 1895.00 mq. * 350.00 € /mq = 663.000,00 € (arrotondato)

Nonché la parziale sistemazione dell'area a verde, laghetto artificiale, recinzione, piantumazioni, altro:

- Valore delle altre opere già realizzate = 150.000,00 € valutato a corpo

Per un valore commerciale totale (terreno + struttura + altre opere già realizzate), quindi di:

Valore complessivo lotto 5) 1.243.000,00 € + 663.000,00 € + 150.000,00 € = 2.056.000,00 €
--

CONCLUSIONI (LOTTO 5)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **2.056.000,00 €** (euro duemilionicinquantaseimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che sebbene l'immobile in stima abbia potenzialmente un buon grado di commerciabilità con caratteristiche di buona appetibilità generale, in prossimità di vie di grande comunicazione e soprattutto di una considerevole estensione dimensionale e pregio ambientale, sia di difficile contrattazione vista la quasi assenza di compravendite di immobili simili, la particolarità di destinazione urbanistica e la stasi del mercato immobiliare attuale, che giustifica il basso valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreni.

In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni, considerata la loro particolare natura, destinazione d'uso e sistemazione attuale e futura, possono essere alienabili in un unico lotto, anche se di grande superficie totale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 6**Provincia : CHIETI****Comune di : Fossacesia (CH)****Località : Case Palazzo****Localizzazione :**

Terreno sito in agro del comune di Fossacesia (CH), località Case Palazzo, esteso complessivamente per Ha 14, 4961 (144.961,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 16 particelle :

- 17	di	ha	00,8740
- 50	di	ha	02,5170
- 51	di	ha	01,2360
- 52	di	ha	00,5070
- 53	di	ha	00,0280
- 54	di	ha	00,0520
- 56	di	ha	00,4690
- 136	di	ha	00,1400
- 137	di	ha	00,1990
- 138	di	ha	00,1860
- 139	di	ha	00,0640
- 142	di	ha	00,2440
- 144	di	ha	00,2690
- 146	di	ha	00,3660
- 147	di	ha	00,4390
- 148	di	ha	00,2490
- 149	di	ha	00,2370
- 150	di	ha	00,1810
- 151	di	ha	00,3905
- 152	di	ha	00,2810
- 162	di	ha	00,2550
- 206	di	ha	00,2070
- 217	di	ha	00,0530
- 232	di	ha	00,2200
- 266	di	ha	00,3075
- 267	di	ha	00,0830
- 276	di	ha	00,3600
- 301	di	ha	00,7440
- 303	di	ha	01,9990
- 304	di	ha	00,0750
- 305	di	ha	00,0600
- 322	di	ha	00,1270
- 323	di	ha	00,0050
- 324	di	ha	00,2800
- 325	di	ha	00,1770
- 326	di	ha	00,0050
- 328	di	ha	00,1110
- 329	di	ha	00,1820
- 330	di	ha	00,0449
- 331	di	ha	00,0771
- 333	di	ha	00,0811
- 3500	di	ha	00,0870
- 3501	di	ha	00,0270
totale		ha	14,4961

Informazioni di carattere generale:**giacitura:**

Leggermente in declivio con esposizione sud sud-est

Possibilità di colture irrigue, in quanto ricadente nel comprensorio irriguo del Consorzio di Bonifica Sud, irrigazione a pressione.

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Sangro lato sx direzione Fossacesia Marina ed ha due accessi diretti sulla strada Provinciale Pedemontana. E' situato in prossimità dello svincolo stradale che collega la strada Prov.le Pedemontana alla Fondovalle Sangro e dista circa 1 Km dall'uscita autostradale A14 Val di Sangro.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 14 Km, da Fossacesia Marina circa 1 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 13 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. del Comune di Fossacesia si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- Superfici ricadenti in "zona agricola" per circa mq. 68.845,00, di cui al seguente elenco

Foglio 16 particelle :

- 17	di	ha	00,8740
- 50	di	ha	00,4170 (parte)
- 136	di	ha	00,1400
- 137	di	ha	00,1990
- 138	di	ha	00,1860
- 139	di	ha	00,0640
- 142	di	ha	00,2440
- 144	di	ha	00,0740 (parte)
- 146	di	ha	00,2610 (parte)
- 148	di	ha	00,2490
- 151	di	ha	00,1505 (parte)
- 152	di	ha	00,1040 (parte)
- 162	di	ha	00,0990 (parte)
- 206	di	ha	00,2070
- 266	di	ha	00,1465 (parte)
- 276	di	ha	00,3600
- 301	di	ha	00,7440
- 303	di	ha	01,9990
- 324	di	ha	00,1840 (parte)
- 325	di	ha	00,0620 (parte)
- 330	di	ha	00,0364 (parte)
- 331	di	ha	00,0581 (parte)
- 3500	di	ha	00,0260 (parte)
totale		ha	06,8845

- Superfici ricadenti in "zona di recupero ambientale" ai sensi dell'art.70 delle NTA per circa mq. 76.116,00 di cui al seguente elenco

Foglio 16 particelle :

- 50	di	ha	02,1000 (parte)
- 51	di	ha	01,2360
- 52	di	ha	00,5070
- 53	di	ha	00,0280
- 54	di	ha	00,0520
- 56	di	ha	00,4690
- 144	di	ha	00,1950 (parte)
- 146	di	ha	00,1050 (parte)
- 147	di	ha	00,4390
- 149	di	ha	00,2370
- 150	di	ha	00,1810
- 151	di	ha	00,2400 (parte)
- 152	di	ha	00,1770 (parte)
- 162	di	ha	00,1560 (parte)
- 217	di	ha	00,0530
- 232	di	ha	00,2200
- 266	di	ha	00,1610 (parte)
- 267	di	ha	00,0830
- 304	di	ha	00,0750
- 305	di	ha	00,0600
- 322	di	ha	00,1270
- 323	di	ha	00,0050
- 324	di	ha	00,0960 (parte)
- 325	di	ha	00,1150 (parte)
- 326	di	ha	00,0050
- 328	di	ha	00,1110
- 329	di	ha	00,1820
- 330	di	ha	00,0085 (parte)
- 331	di	ha	00,0190 (parte)
- 333	di	ha	00,0811
- 3500	di	ha	00,0610 (parte)
- 3501	di	ha	00,0270
totale		ha	07,6116

In tale zona va predisposto un piano di recupero ambientale finalizzato al ripristino morfologico e vegetazionale. In tale sede possono essere previste strutture compatibili con il verde pubblico attrezzato di cui all'art.64 delle NTA.

Art.64 - aree a verde pubblico attrezzato. "Tali aree sono destinate alla realizzazione di parchi naturali, aree attrezzate per il gioco, il riposo e lo sport sia a scala urbana e territoriale che a scala di quartiere. In esse saranno curate le alberature esistenti, la posa a dimora di nuovi piantamenti per la creazione di parchi e giardini.

Potranno essere inoltre ubicate, secondo le norme che seguono, attrezzature per lo svago, chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allevamento e spettacolari.

Lettera b) aree con superfici oltre i mq 10.000: sono ammesse oltre alle attività riportate al punto a) (chioschi, bar, giochi bimbi, attrezzature minute di allenamento, campi giochi (bocce –tennis..) anche attrezzature di allenamento, ritrovi, attrezzature sportive per spettacoli, teatri all'aperto ecc.)

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici –edilizi da rispettare :

If = 0,10 mc/mq

Rc = 5% dell'area

Parcheggi 15% dell'area

Verde pubblico = 75% minimo dell'area

Distanza dei fabbricati dai confini = ml 10,00

Distanze dei fabbricati dalle strade = ml 20,00 ove non sia prescritta maggiore distanza

Uso attuale del suolo: terreno coltivato in parte (circa ha 2,50) e rimanente parte cava in fase di ripristino ambientale. Nella parte agricola, su di una superficie di circa ha 2,50 è previsto un progetto per la realizzazione di un parco fotovoltaico.

Grado di commercializzazione: basso

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	FOSSACESIA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
16	17	00 87 40	Avv.V.Colangelo, rep.94382 del 10.02.1992
16	50	02 51 70	Dott.I.De Luca, rep.99646 del 21.01.1993
16	51	01 23 60	Dott.I.De Luca, rep.99646 del 21.01.1993
16	52	00 50 70	Cavallo Marincola, rep.61.718 del 06.12.2007
16	53	00 02 80	Cavallo Marincola, rep.61.718 del 06.12.2007
16	54	00 05 20	Cavallo Marincola, rep.61.718 del 06.12.2007
16	56	00 46 90	Cavallo Marincola, rep.61.444 del 25.09.2007
16	136	00 14 00	Avv.V.Colangelo, rep.88516 del 13.10.1989
16	137	00 19 90	Avv.V.Colangelo, rep.85580 del 28.12.1988
16	138	00 18 60	Avv.V.Colangelo, rep.89467 del 07.02.1990
16	139	00 06 40	Avv.V.Colangelo, rep.80002 del 10.04.1987
16	142	00 24 40	Avv.V.Colangelo, rep.96258 del 30.11.1992
16	144	00 26 90	Avv.V.Colangelo, rep.80001 del 10.04.1987
16	146	00 36 60	Avv.V.Colangelo, rep.80768 del 29.06.1987
16	147	00 43 90	Avv.V.Colangelo, rep.78960 del 30.12.1986
16	148	00 24 90	Avv.V.Colangelo, rep.78797 del 13.12.1986
16	149	00 23 70	Dott.C.Litterio, rep.98520 del 24.07.1998
16	150	00 18 10	Avv.V.Colangelo, rep.80332 del 19.05.1987
16	151	00 39 05	Avv.V.Colangelo, rep.80002 del 10.04.1987
16	152	00 28 10	Avv.V.Colangelo, rep.87131 del 10.05.1989
16	162	00 25 50	Avv.V.Colangelo, rep.80002 del 10.04.1987
16	206	00 20 70	Avv.V.Colangelo, rep.78960 del 30.12.1986
16	217	00 05 30	Dott.C.Litterio, rep.98520 del 24.07.1998
16	232	00 22 00	Dott.I.De Luca, rep.104879 del 25.07.1994
16	266	00 30 75	Avv.V.Colangelo, rep.80002 del 10.04.1987
16	267	00 08 30	Avv.V.Colangelo, rep.80002 del 10.04.1987
16	276	00 36 00	Dr.A.D.G.V.Caldesi, rep.66.249 del 25.11.1991
16	301	00 74 40	Avv.V.Colangelo, rep.93959 del 05.12.1991
16	303	01 99 90	Dr.A.D.G.V.Caldesi, rep.66.249 del 25.11.1991
16	304	00 07 50	Dr.A.D.G.V.Caldesi, rep.66.249 del 25.11.1991
16	305	00 06 00	Dr.A.D.G.V.Caldesi, rep.66.249 del 25.11.1991
16	322	00 12 70	Avv.V.Colangelo, rep.80331 del 19.05.1987
16	323	00 00 50	Avv.V.Colangelo, rep.80331 del 19.05.1987

16	324	00 28 00	Avv.G.Colantonio, rep.100826 del 25.01.1991
16	325	00 17 70	Avv.G.Colantonio, rep.100826 del 25.01.1991
16	326	00 00 50	Avv.G.Colantonio, rep.100826 del 25.01.1991
16	328	00 11 10	Avv.V.Colangelo, rep.92065 del 04.03.1991
16	329	00 18 20	Avv.V.Colangelo, rep.92065 del 04.03.1991
16	330	00 04 49	Avv.V.Colangelo, rep.80331 del 19.05.1987
16	331	00 07 71	Avv.V.Colangelo, rep.80331 del 19.05.1987
16	333	00 08 11	Avv.V.Colangelo, rep.92065 del 04.03.1991
16	3500	00 08 70	Dott.I.De Luca, rep.99646 del 21.01.1993
16	3501	00 02 70	Dott.I.De Luca, rep.99646 del 21.01.1993
		14 49 61	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene.

Solo su immobili di cui al Fg. 16 particelle 139-142-152-267-322-324-325-326-328-329-330-331-333 gravano:

- Ipoteca di € 1.759.802,00 x € 789.901,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3346 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca di € 1.269.144,00 x € 634.572,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3347 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca di € 1.246.658,00 x € 623.329,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca di € 551.744,00 x € 275.872,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3349 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca di € 534.790,00 x € 267.395,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3350 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca di € 488.394,00 x € 244.197,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3351 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca di € 329.468,00 x € 164.734,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3352 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, parte del terreno (quello destinato a recupero ambientale) in oggetto ricade nelle "Zone di Conservazione integrale A1"

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

Regolarita' urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 75/2010 rilasciato dal comune di Fossacesia (CH) in data 27.07.2010 (situazione non mutata).

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, si è considerato fondamentale le indagini ed i dati acquisiti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Fossacesia;
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita vicini al bene oggetto di stima ma con altra destinazione nel comune di Fossacesia (CH).

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come terreno parte in "**zona di recupero ambientale**" e parte in "**zona agricola**" non suscettibile di altra destinazione, riveste comunque un qualche interesse commerciale quale area di possibile pertinenza di edifici quali parchi naturali, aree attrezzate al gioco, al riposo o allo sport, con la possibilità di realizzare attrezzature per lo svago, chioschi, bar, teatri all'aperto, campi giochi o per altri usi compatibili con la destinazione del Regolamento Urbanistico.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la buona posizione, il terreno in parte coltivato ed irriguo e la previsione anche di un progetto di un parco fotovoltaico.

Anche da tener presente il vincolo di "conservazione integrale" del P.R.P.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, per la parte di terreno destinata a "zona di recupero ambientale" è difficile adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione, vista la scarsa e/o quasi assenza di contrattazione di immobili similari, così si decide di adottare un criterio di stima del tipo analitico-intrinseco; mentre per la parte di terreno destinata a "zona agricola" si prende come riferimento il valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato immobiliare e, facendo le dovute considerazioni, si effettua un criterio di stima del tipo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Quindi per la parte a "**zona recupero ambientale**" abbiamo.

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, su di una superficie complessiva di **76.116,00 mq.** in questa zona (art. 64 delle N.T.A.) è possibile ricavare 0,10mc/mq, quindi avremo:

$76.116,00 \text{ mq} * 0,10 \text{ mc/mq} = 7.611,60 \text{ mc}$ di cubatura max realizzabile

Ipotizzando di edificare una struttura di altezza utile pari a 3,00m., la superficie netta ottenibile rispettando tali parametri è pari a

- Superficie massima edificabile presunta visto i vincoli = $7.611,60 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 2.537,20 \text{ mq.}$

Adottando un unico valore (sebbene vi siano anche varie destinazioni d'uso) compreso tra min. 450,00 €/mq – max. 750,00 €/mq (fonte OMI), e scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte, un valore pari a 650,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente ad esclusione dei vincoli:

- Valore dell'edificato (con uso compatibile) = $2.537,20 \text{ mq} * 650,00 \text{ €/mq} = 1.649.050 \text{ €}$

Adesso considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20%, si ottiene così il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili:

- Valore presunto dell'area “a zona recupero ambientale” = $1.649.050 \text{ €} * 20\% = 329.810,00 \text{ €+}$

Corrispondente ad un **valore unitario di circa 4,30 €/mq** ($329.810,00 \text{ €} / 76.116,00 \text{ mq}$) riferito alla porzione di lotto con questa destinazione.

A questo va aggiunto almeno il valore della parte di terreno a “**zona agricola**”, in gran parte coltivato, dove però va fatta la seguente considerazione.

Difatti, parte di questo terreno, precisamente una superficie di circa 25.120,00 mq. (corrispondente alle part.lle 17p. per 6405mq.- 276 per 3600mq.- 301p. per 5940mq. - 303p.) per 9175mq. del fg. 16 del comune di Fossacesia) è stato opzionato dal comune di Fossacesia (CH) per la realizzazione di un parco fotovoltaico, che ovviamente comporterà il cambiamento della sua destinazione d'uso attuale.

Quindi, nella valutazione seguente si differenzia questa superficie dalla restante a zona agricola, ottenendo così:

- Valore terreno **agricolo**=($68.845,00 \text{ mq.} - 25.120,00 \text{ mq.}$)= $43.725,00 \text{ mq.} * 4,00 \text{ €/mq} = 174.900,00 \text{ €+}$

- Valore terreno previsto adibito “a **parco fotovoltaico**” = $25.120,00 \text{ mq.} * 9,00 \text{ €/mq} = 226.080,00 \text{ €+}$

In ultimo, si indica il costo stimato previsto per il ripristino ambientale della cava esistente da detrarre:

- Costo per **ripristino ambientale cava** valutato a corpo = **100.000,00 €-**

Per un valore complessivo commerciale totale dell'intero lotto arrotondato di:

Valore complessivo lotto 6 = $329.810,00 \text{ €} + 174.900,00 \text{ €} + 226.080,00 \text{ €} - 100.000,00 \text{ €} = 631.000,00 \text{ €}$

CONCLUSIONI (LOTTO 6)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **631.000,00 €** (euro seicentotrentunomila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un basso grado di commerciabilità con caratteristiche di scarsa appetibilità generale. Interessante solo dal punto di vista di coltivazione agricola.

Sebbene in prossimità di vie di comunicazione e vicino al mare, con una considerevole estensione dimensionale, risulta di difficile contrattazione vista la quasi assenza di compravendite di immobili simili, la particolarità di destinazione urbanistica con vincoli paesistici e la stasi del mercato immobiliare attuale, che giustifica, fra l'altro, il basso valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreni.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI

Comune di : Fossacesia (CH)

Località : Svincolo A14

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di Fossacesia (CH), località Svincolo A14 esteso complessivamente per Ha 5,9230 (59.230,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 32 particelle :

- 32	di	ha	00,3850
- 33	di	ha	00,3680
- 43	di	ha	00,0140
- 44	di	ha	00,1970
- 77	di	ha	00,0430
- 92	di	ha	00,0370
- 101	di	ha	02,1050
- 133	di	ha	00,4650
- 4023	di	ha	00,0550
- 3501	di	ha	02,2540
totale		ha	05,9230

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Sangro lato dx direzione Fossacesia Marina, confina con lo svincolo autostradale A14 Val di Sangro ed è prospiciente la Fondovalle Sangro. Al terreno si accede tramite lo svincolo sulla strada Provinciale Pedemontana Fossacesia –Casoli.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 13 Km, da Fossacesia Marina circa 4 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 12 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. vigente del comune di Fossacesia si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- Superfici ricadenti in “zona per attrezzature generali D3”:

per circa mq. 26.790,00 di cui al seguente elenco

Foglio 32 particelle :

- 33	di	ha	00,0300 (parte)
- 44	di	ha	00,1100 (parte)
- 77	di	ha	00,0430
- 101	di	ha	00,8300 (parte)
- 133	di	ha	00,0110
- 4023	di	ha	00,0550
- 3501	di	ha	01,6000 (parte)
totale		ha	02,6790

Tali zone sono destinate ad attrezzature direzionali, commerciali, artigianali ed attrezzature connesse con la mobilità; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa.

Specificatamente le attività ammesse sono: commercio all'ingrosso, commercio al minuto, attività ausiliarie al commercio, alberghi e pubblici esercizi, aziende esercenti il credito, assicurazioni ecc, distributori di carburanti e stazioni di servizio, servizi sanitari, servizi per l'istruzione, culturali, servizi per l'igiene e la pulizia, attività professionali attività artigianali di servizio come: officine di riparazione veicoli, lavanderie , laboratori per la panificazione ecc.

- Superfici ricadenti in “zona agricola” :

per circa mq. 20.220,00 di cui al seguente elenco

Foglio 32 particelle :

- 101	di	ha	01,0050 (parte)
- 133	di	ha	00,4540 (parte)
- 3501	di	ha	00,5630 (parte)
totale		ha	02,0220

- Superfici ricadenti in “zona di rispetto stradale”:

per circa mq. 12.220,00 di cui al seguente elenco

Foglio 32 particelle :

- 32	di	ha	00,3850
- 33	di	ha	00,3380 (parte)
- 43	di	ha	00,0140 (parte)
- 44	di	ha	00,0870 (parte)
- 92	di	ha	00,0370
- 101	di	ha	00,2700 (parte)
- 3501	di	ha	00,0910
totale		ha	01,2220

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici —edilizi da rispettare :

- zona per attrezzature generali D3:

-indice di territorialità	1,00mc/mq
-Hmax	ml 10,00
-rapporto di copertura	30% superficie del lotto
-distanze dalle strade	ml 10,00
-distanze dai fabbricati	ml 10,00
-distanze dai confini	½ di Hmax con un minimo di ml 10,00

- zona agricola :

-indice di fabbricabilità fondiaria per residenza	0,03mc/mq
-altezza massima	mt 8,00 (n.2 piani f.t.)
-volume massimo ammesso per residenza	mc 800,00
-distanza dai confini	mt 5,00
-distanze dalle strade: DPR n.495 /92 per le zone extraurbane ad esclusioni delle ristrutturazioni ed ampliamenti di edifici rurali esistenti alla data di adozione del Piano.	
-superficie per annessi : mq 150/ha con un max di 600 mq /ha	
- zona di rispetto stradale : (per aree con superfici oltre i 10.000 mq)	
-indice di fabbricabilità fondiaria	0,10 mc/mq
-rapporto di copertura	5% dell'area
-parcheggi	5% dell'area
-verde pubblico	85% dell'area
-H	ml 4,50
-distanza dei fabbricati dai confini	ml 10,00
-distanze dei fabbricati dalle strade	ml 20,00

Uso attuale del suolo: terreno coltivato

Grado di commercializzazione: ottimo

Provenienza:

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	FOSSACESIA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
32	32	00 38 50	Dott.A.Lo Iacono, rep.30006 del 18.09.1995
32	33	00 36 80	Dott.A.Lo Iacono, rep.31767 del 11.03.1996
32	43	00 01 40	Dott.A.Lo Iacono, rep.25416 del 31.05.1994
32	44	00 19 70	Dott.A.Lo Iacono, rep.25416 del 31.05.1994
32	77	00 04 30	Avv.V.Colangelo, rep.64952 del 08.10.1982
32	92	00 03 70	Avv.A.D'Agostino, rep.26612 del 25.05.1999
32	101	02 10 50	Avv.V.Colangelo, rep.64952 del 10.08.1995
32	133	00 46 50	Cavallo Marincola, rep.61443 del 25.09.2007
32	4023	00 05 50	Avv.V.Colangelo, rep.64952 del 08.10.1982
32	3501	02 25 40	Avv.V.Colangelo, rep.64952 del 08.10.1982
		05 92 30	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- Costituzione di servitù coattiva di acquedotto trascritta il 13.10.2008 al n. 15288 R.P. a favore Demanio dello Stato da atto Prefetto di Chieti del 05.09.2008 rep. 22421/2 su immobili NCT di Fossacesia (CH) Fg. 32 part.ile 101,3501 (la presente servitù è stata di nuovo trascritta il 22.10.2008 al n. 15940 R.P.)

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1"

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 92/2010 rilasciato dal comune di Fossacesia (CH) in data 16.09.2010 (situazione non mutata).

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, si è considerato fondamentale le indagini presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), elaborando i dati ottenuti, quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Fossacesia;
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita vicini al bene oggetto di stima ma con altra destinazione nel comune di Fossacesia (CH).

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene vista la sua importante destinazione d'uso prevalente che, essendo classificabile in parte come terreno in "zona per attrezzature generali D3" ed in parte come terreno in "zona agricola" e "zona di rispetto stradale", riveste comunque un interesse commerciale notevole quale area di possibile pertinenza di edifici e di attrezzature direzionali, commerciali, artigianali ed attrezzature connesse con la mobilità; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la sua eccellente posizione ed alta visibilità in cui si trova, vista l'affaccio proprio sull'autostrada A14 con la sua immediata vicinanza allo svincolo autostradale Val di Sangro e sulla Fondovalle Sangro.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, è difficile adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione, vista la scarsa contrattazione di immobili similari, così si decide di adottare un criterio di stima del tipo analitico-intrinseco come segue.

Adottando i parametri urbanistici per la "zona per attrezzature generali D3" in questione, su di una superficie complessiva di **26.790,00 mq.** è possibile ricavare 1,00 mc/mq. con una superficie coperta massima del 30%, quindi avremo:

- Cubatura max realizzabile = 26.790,00 mq * 1,00 mc/mq = 26.790,00 mc

Ipotizzando di edificare una struttura di altezza utile pari a 3,00m., la superficie lorda ottenibile rispettando tali parametri è pari a:

- Superficie massima edificabile = 26.790,00 mc / 3,00 m = 8.930,00 mq.

da adibire attrezzature direzionali, commerciali, artigianali e di servizi.

Adottando un unico valore (sebbene vi siano anche varie destinazioni d'uso) per il direzionale /terziario compreso tra min. 1000,00 €/mq – max. 1500,00 €/mq (fonte OMI), e scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte in precedenza sull'immobile in questione, un valore medio pari a 1250,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente:

- Valore dell'edificato (con uso direzionale / terziario) 8.930,00 mq. * 1250,00 €/mq = 11.162.500,00 €

Adesso considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20%, considerando i pregi ed i difetti, come l'assenza di urbanizzazioni, ma la posizione e la visibilità del terreno veramente invidiabili, si ottiene così il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili:

- Valore dell'area a "zona D3" = 11.162.500,00 € * 20% = 2.232.000,00 € (arrotondato)

L'importo suddetto corrisponde ad **un valore unitario di circa 83,00 €/mq** (2.232.000,00 € / 26.790,00 mq.) riferito alla sola superficie con destinazione "zona per attrezzature generali D3".

Inoltre, considerando trascurabile il valore della fascia di rispetto stradale, che in rapporto come ordine di grandezza sostanzialmente non incide, anzi avvalorata maggiormente l'alto prezzo commerciale del lotto, va aggiunto almeno il valore della parte di terreno a "zona agricola" (terreni attualmente coltivati ed irrigui), così stimata:

- Valore terreno "agricolo" = 20.220,00mq. * 4,00 €/mq = 81.000,00 € (arrotondato)

Per un valore complessivo commerciale totale dell'intero lotto, quindi di:

Valore complessivo lotto 7 = 2.232.000,00 € + 81.000,00 € = 2.313.000,00 €

CONCLUSIONI (LOTTO 7)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di circa **2.313.000,00 €** (euro duemilionitrecentotredicimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima, sebbene ci sia la stasi del mercato immobiliare attuale, abbia potenzialmente un ottimo grado di commerciabilità con ottime caratteristiche appetibilità generale.

E' posizionato in prossimità di vie di grande comunicazione (autostrada A14) e soprattutto di una considerevole estensione dimensionale; quindi, risulta essere molto commerciale e di ottima contrattazione vista la sua interessante destinazione urbanistica, che giustifica l'alto valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreni.

In merito alla opportunità o meno della vendita dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene può essere alienabile tramite anche la suddivisione in due e/o tre lotti, per permetterne una compravendita più facile.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 8**Provincia : CHIETI****Comune di : Paglieta (CH)****Località : Saletti****Localizzazione :**

Terreno sito in agro del comune di Paglieta (CH), località Saletti esteso complessivamente per Ha 9,7100 (97.100,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 1 particelle :

- 5	di	ha	01,2940
- 46	di	ha	00,5120
- 48	di	ha	00,1900
- 49	di	ha	00,1830
- 50	di	ha	00,3960
- 51	di	ha	00,6800
- 53	di	ha	00,3110
- 54	di	ha	00,3090
- 55	di	ha	00,4250
- 99	di	ha	00,1220
- 100	di	ha	00,1700
- 229	di	ha	00,9100
- 230	di	ha	00,8200
- 236	di	ha	00,4260
- 266	di	ha	00,1400
- 267	di	ha	00,2300
- 268	di	ha	00,1700
- 269	di	ha	00,1700
- 270	di	ha	00,0130
- 297	di	ha	00,9450
- 344 (ex297/b)	di	ha	00,3870
- 349	di	ha	00,0110
- 4001	di	ha	00,0310

Foglio 2 particelle :

- 7	di	ha	00,8650
totale		ha	09,7100

Informazioni di carattere generale:**giacitura:**

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Sangro lato dx direzione Fossacesia Marina, prossimo allo svincolo autostradale A14 Val di Sangro ed è prospiciente la Fondovalle Sangro . Al terreno si accede tramite lo svincolo sulla strada Provinciale Pedemontana Fossacesia –Casoli.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 13 Km, da Fossacesia Marina circa 4 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 12 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. vigente del comune di Paglieta si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- Superfici ricadenti in **“zona per attrezzature generali D6”** (ai sensi dell'art. 60 delle NN.TT.d'A. del vigente P.R.G.): **per circa mq 42.960,00** di cui al seguente elenco

Foglio 1 particelle :

- 5	di	ha	01,1240 (parte)
- 46	di	ha	00,3720 (parte)
- 99	di	ha	00,1220
- 229	di	ha	00,7500 (parte)
- 230	di	ha	00,7440 (parte)
- 266	di	ha	00,0850 (parte)
- 267	di	ha	00,0800 (parte)
- 297	di	ha	00,7320 (parte)
- 344 (ex297/b)	di	ha	00,2870 (parte)
totale		ha	04,2960

Tali zone sono riservate ad interventi integrati di attrezzature direzionali, commerciali, artigianali, di servizi, costruzioni per complessi ricettivi (con formula: alberghi e residences) ivi inclusi locali per attività ricreative, culturali e di ristoro; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa . In tali zone la variante al P.R.G. si attua mediante la predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico-edilizio estesi all'intero comparto definito graficamente (piano di comparto) da approvarsi con deliberazione consiliare.
Oltre l'intervento pubblico è consentito l'intervento privato, previa stipula di convenzione per definire la cessione gratuita delle aree standards nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'opera.

- Superfici ricadenti **“zona agricola”** (ai sensi dell'artt. 61,62,63 e 64 delle NN.TT.d'A. del vigente P.R.G.): **per circa mq 50.330,00** di cui al seguente elenco

Foglio 1 particelle :

- 5	di	ha	00,1700 (parte)
- 46	di	ha	00,1400 (parte)
- 48	di	ha	00,1900
- 49	di	ha	00,1830
- 50	di	ha	00,3960
- 51	di	ha	00,6800
- 53	di	ha	00,3110
- 54	di	ha	00,3090
- 55	di	ha	00,4250
- 100	di	ha	00,1700
- 229	di	ha	00,1000 (parte)
- 230	di	ha	00,0750 (parte)
- 236	di	ha	00,4260
- 266	di	ha	00,0550 (parte)
- 268	di	ha	00,1700
- 269	di	ha	00,1700
- 270	di	ha	00,0130
- 297	di	ha	00,0630 (parte)
- 344 (ex297/b)	di	ha	00,0800 (parte)
- 349	di	ha	00,0110
- 4001	di	ha	00,0310

Foglio 2 particelle :

- 7	di	ha	00,8650
totale		ha	05,0330

- Superfici ricadenti in **“zona destinate alla viabilità”** (ai sensi dell'art. 65 delle NN.TT.d'A. del vigente P.R.G.) : **per circa mq 3.810,00** di cui al seguente elenco

Foglio 1 particelle :

- 229	di	ha	00,0600 (parte)
- 230	di	ha	00,0010 (parte)
- 267	di	ha	00,1500 (parte)
- 297	di	ha	00,1500 (parte)
- 344 (ex297/b)	di	ha	00,0200 (parte)
totale		ha	00,3810

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici –edilizi da rispettare :

- zona per attrezzature generali D6:

-indice di territorialità	2,00mc/mq
-Hmax	ml 13,50
-rapporto di copertura	35% superficie del lotto
-distanze dalle strade	secondo la classificazione stradale (art.13 delle presenti N.T.A.)
-distanze dai fabbricati	ml 10,00
-distanze dai confini	½ di Hmax con un minimo di ml 10,00

- zona agricola :

-indice di fabbricabilità fondiaria per residenza	0,03mc/mq
-altezza massima	mt 8,00 (n.2 piani f.t.)
-volume massimo ammesso per residenza	mc 800,00
-distanza dai confini	mt 5,00
-distanze dalle strade : DPR n.495 /92 per le zone extraurbane ad esclusioni delle ristrutturazioni ed ampliamenti di edifici rurali esistenti alla data di adozione del Piano.	
-superficie per annessi : mq 150/ha con un max di 600 mq /ha	

- zona destinata alla viabilità (di rispetto stradale) :

(per aree con superfici oltre i 10.000 mq)

-indice di fabbricabilità fondiaria	0,10 mc/mq
-rapporto di copertura	5% dell'area
-parcheggi	5% dell'area
-verde pubblico	85% dell'area
-H	ml 4,50
-distanza dei fabbricati dai confini	ml 10,00
-distanze dei fabbricati dalle strade	ml 20,00

Uso attuale del suolo: terreno coltivato

Grado di commercializzazione: ottimo

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	PAGLIETA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
01	5	01 29 40	Avv.V.Colangelo, rep.83672 del 25.05.1988
01	46	00 51 20	Cavallo Marincola, rep.42097 del 02.10.2001
01	48	00 19 00	Dr.C.Litterio, rep.98.519 del 24.07.1998
01	49	00 18 30	Avv.V.Colangelo, rep.74.933 del 03.10.1985
01	50	00 39 60	Dr.C.Litterio, rep.98.519 del 24.07.1998
01	51	00 68 00	Cavallo Marincola, rep.57207 del 03.05.2005
01	53	00 31 10	Cavallo Marincola, rep.57207 del 03.05.2005
01	54	00 30 90	Cavallo Marincola, rep.59921 del 24.07.2006
01	55	00 42 50	Cavallo Marincola, rep.59921 del 24.07.2006
01	99	00 12 20	Cavallo Marincola, rep.42097 del 02.10.2001
01	100	00 17 00	Avv.V.Colangelo, rep.74.933 del 03.10.1985
01	229	00 91 00	Cavallo Marincola, rep.42097 del 02.10.2001
01	230	00 82 00	Lo Iacono, rep.25414 del 31.05.1994
01	236	00 42 60	Lo Iacono, rep.25414 del 31.05.1994
01	266	00 14 00	Lo Iacono, rep.25414 del 31.05.1994
01	267	00 23 00	Cavallo Marincola, rep.42097 del 02.10.2001
01	268	00 17 00	Avv.V.Colangelo, rep.74.933 del 03.10.1985
01	269	00 17 00	Avv.V.Colangelo, rep.74.933 del 03.10.1985
01	270	00 01 30	Avv.V.Colangelo, rep.74.933 del 03.10.1985
01	297	00 94 50	Lo Iacono, rep.25414 del 31.05.1994
01	344 (297b)	00 38 70	Lo Iacono, rep.25414 del 31.05.1994
01	349	00 01 10	Lo Iacono, rep.25414 del 31.05.1994
01	4001	00 03 10	Avv.V.Colangelo, rep.83672 del 25.05.1988
02	7	00 86 50	Atto Dr.R.Marino, rep.17.852 del 06.01.1984
		09 71 00	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene: *negativo*.

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1"

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

Regolarità urbanistica

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 056/2010 rilasciato dal comune di Paglieta (CH) in data 10.09.2010 (situazione non mutata).

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Paglieta;
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita vicini al bene oggetto di stima, ma con altra destinazione nel comune di Paglieta (CH).

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene vista la sua importante destinazione d'uso prevalente che, essendo classificabile in parte come terreno in "zona per attrezzature generali D6" ed in parte come terreno in "zona agricola" e "zona di rispetto stradale", riveste comunque un interesse commerciale notevole quale area di possibile pertinenza di edifici e di attrezzature direzionali, commerciali, artigianali, di servizi, costruzioni per complessi ricettivi (con formula: alberghi e residences) ivi inclusi locali per attività ricreative, culturali e di ristoro; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la sua ottima posizione e visibilità in cui si trova vista l'affaccio sulla Fondovalle Sangro e la vicinanza allo svincolo autostradale A14 Val di Sangro.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, è difficile adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione, vista la scarsa contrattazione di immobili similari, così si decide di adottare un criterio di stima del tipo analitico-intrinseco come segue.

Adottando i parametri urbanistici per la "zona per attrezzature generali D6" in questione, su di una superficie complessiva di **42.960,00 mq.** è possibile ricavare 2,00 mc/mq, quindi avremo:

- cubatura max realizzabile = $42.960,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ mc/mq} = 85.920,00 \text{ mc}$

Ipotizzando di edificare una struttura di altezza utile pari a 3,00m., la superficie lorda ottenibile rispettando tali parametri è pari a:

- Superficie massima edificabile = $85.920,00 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 28.640,00 \text{ mq.}$

da adibire attrezzature direzionali, commerciali, artigianali, di servizi, costruzioni per complessi ricettivi (con formula: alberghi e residences) ivi inclusi locali per attività ricreative, culturali e di ristoro; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa.

Ipotizzando di ripartire questa superficie per le varie destinazioni d'uso consentite, otteniamo:

- residenziale 30 % Su = 8590,00 mq.
- direzionale / terziario 70 % Su = 20050,00 mq.

Adottando dei valori medi (in base alle varie destinazioni d'uso) compresi tra min. 650,00 €/mq – max. 950,00 €/mq (fonte OMI) e scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte in precedenza sull'immobile in questione, un valore pari a 650,00 €/mq per entrambe le destinazioni d'uso, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente:

- residenziale 8590,00 mq. * 650,00 €/mq = 5.583.500,00 €
- direzionale / terziario 20050,00 mq. * 650,00 €/mq = 13.032.500,00 €

Valore dell'edificato totale 18.616.000,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20% e vista l'assenza di urbanizzazioni, considerato che attualmente la zona ha uno sviluppo edilizio basso, si decide di deprezzare questa cifra del 10% circa; scegliendo così un valore pari al 18%, si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili per un valore commerciale nel breve periodo (orizzonte temporale di 3 anni) quindi di:

- Valore dell'area a "zona D6" = $18.616.000,00 \text{ €} \times 18\% = 3.351.000,00 \text{ €}$ (arrotondato)

L'importo suddetto corrisponde ad **un valore unitario di circa 79,00 €/mq** ($3.351.000,00 \text{ €} / 42.600,00 \text{ mq}$) se riferito alla sola superficie con destinazione "zona per attrezzature generali D6".

Inoltre, considerando trascurabile il valore della fascia di rispetto stradale, che in rapporto come ordine di grandezza sostanzialmente non incide, anzi avvalora maggiormente l'alto prezzo commerciale del lotto, va aggiunto almeno il valore della parte di terreno a "zona agricola" (terreni attualmente coltivati ed irrigui), così stimata:

- Valore terreno "agricolo" = $50.330,00 \text{ mq.} \times 4,00 \text{ € /mq} = 201.000,00 \text{ €}$ (arrotondato)

Per un valore complessivo commerciale totale dell'intero lotto, quindi pari alla somma dei due:

Valore complessivo lotto 8 = $3.351.000,00 \text{ €} + 201.000,00 \text{ €} = 3.552.000,00 \text{ €}$ (arrotondato)

CONCLUSIONI (LOTTO 8)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma arrotondata di **3.552.000,00 €** (euro tremilioncinquecentocinquantaquattro/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima, sebbene ci sia la stasi del mercato immobiliare attuale, abbia potenzialmente un ottimo grado di commerciabilità con caratteristiche di buona appetibilità generale.

E' posto in prossimità di vie di comunicazione importanti (strada Fondovalle Sangro che la collega alla vicina autostrada) e possiede anche una considerevole estensione dimensionale; quindi, risulta essere di ottima contrattazione vista la sua interessante destinazione urbanistica (con elevati indici di fabbricazione), che giustifica l'alto valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreni.

In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene può essere alienabile tramite la suddivisione in tre e/o più lotti, per permetterne una vendita più facile.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 9

Provincia : CHIETI**Comune di : Paglieta (CH)**

Località : La Selva

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di Paglieta (CH), località La Selva esteso complessivamente per Ha 14,2540 (142.540,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 1 particelle :

- 6	di	ha	00,3270
- 7	di	ha	00,4820
- 98	di	ha	00,3550
- 106	di	ha	00,5680
- 107	di	ha	00,1510
- 235	di	ha	00,2350
- 299	di	ha	00,5200
- 328	di	ha	00,4410
- 329	di	ha	00,0580
- 340	di	ha	10,9665
- 341	di	ha	00,1095
- 4005	di	ha	00,0410
totale		ha	14,2540

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è in prossimità della Fondovalle Sangro lato sx direzione Fossacesia Marina, prossimo allo svincolo autostradale A14 Val di Sangro. Al terreno si accede tramite lo svincolo sulla strada Provinciale Pedemontana Fossacesia –Casoli.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 13 Km, da Fossacesia Marina circa 4 Km e dalla zona industriale di Atessa (Sevel, Honda, ecc.) circa 12 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. vigente del comune di Paglieta, si evince quanto segue:

- Tutte le suddette superfici ricadono in **“zona artigianale-industriale di espansione D5** (ai sensi dell' art.58 delle NN.TTd'A. del vigente P.R.G.) per una **superficie totale di mq. 142.540,00**

Questa zona industriale è destinata all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, non escluse attività connesse e compatibili. La variante al PRG per la zona D5 si attua attraverso la redazione di un PIP (Piano per Insediamenti Produttivi) ai sensi dell'art.25 della Legge Urbanistica Regionale n.18 del 12-04-1983 e s.m.i.

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici –edilizi da rispettare :

- zona per attrezzature generali D5:

-Sm	mq 1500
-rapporto di copertura	40% superficie del lotto
-parcheggi	15% di Sm
-Verde	15% di Sm
-H	ml 10,50 con deroghe a specifiche necessità funzionali
-distacchi minimi tra edifici interni	mt 10,00
-distanze dai confini	½ di Hmax con un minimo di ml 5,00
-distanza dei fabbricati dalle strade:	secondo gli allineamenti determinati in sede grafica

Uso attuale del suolo: terreno coltivato

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO
-----------------	---------

Provincia:	CHIETI		
Comune:	PAGLIETA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
01	6	00 32 70	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	7	00 48 20	F.Colangelo, rep.1941 del 03.02.1998
01	98	00 35 50	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	106	00 56 80	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	107	00 15 10	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	235	00 23 50	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	299	00 52 00	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	328	00 44 10	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	329	00 05 80	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	340	10 96 65	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
01	341	00 10 95	Avv.V.Colangelo, rep.93678 del 18.10.1991
01	4005	00 04 10	Lo Iacono, rep.32673 del 05.06.1996
		14 25 40	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 1.759.802,00 x € 789.901,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3346 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 1.269.144,00 x € 634.572,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3347 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 1.246.658,00 x € 623.329,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 551.744,00 x € 275.872,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3349 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 534.790,00 x € 267.395,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3350 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 488.394,00 x € 244.197,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3351 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra;*
- *Ipoteca di € 329.468,00 x € 164.734,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3352 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra.*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1"

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

Regolarità urbanistica

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 022/2010 rilasciato dal comune di Paglieta (CH) in data 22.03.2010 (situazione non mutata).

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Paglieta (CH);
- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale limitrofa (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria);
- i prezzi di cessione dei lotti stabiliti ricadenti all'interno della zona artigianale e commerciale della zona P.I.P. del comune di Atessa (CH) similare e paragonabile a quello in oggetto;
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella limitrofa zona artigianale e commerciale del comune di Mozzagrogna (CH).

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa per la stima 1) assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 18,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno della limitrofa zona industriale; mentre si adotta la stima intrinseca analitica per la stima 2) basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

- STIMA 1) SINTETICA

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni, si considerano i valori seguenti, congruenti sia con i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro sia con i prezzi stabiliti nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona artigianale e commerciale del P.I.P. del comune di Atessa (CH) del tutto simile a quello in oggetto; anche in riferimento alle indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella zona artigianale e commerciale del comune di Mozzagrogna (CH) adiacente a questa di Paglieta.

Valore terreno **stima 1)** Superficie totale terreno mq 142.540 * €/mq 18,00 = **2.565.720,00 €**

- STIMA 2) ANALITICA

Da informazioni assunte, è imminente l'adozione del nuovo piano P.I.P. da parte del comune di Paglieta, che prevederebbe la lottizzazione dell'area e la sua urbanizzazione, del tutto analoga alla zona limitrofa ricadente nel comune di Mozzagrogna. Ma, non essendo ad oggi ancora ufficiale ed in vigore, ovviamente si adottano i vecchi valori vigenti.

Inoltre, è in previsione anche un progetto di uno svincolo sulla Fondovalle Sangro nelle immediate vicinanze, in modo da avere un accesso diretto e più vicino per tutta la zona su questa importante via di comunicazione.

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, su di una superficie complessiva di **142.540,00 mq.** in "zona per attrezzature generali D5" è possibile realizzare una superficie coperta del 40%, quindi avremo una superficie utile potenzialmente realizzabile:

- Superficie max realizzabile = 142.540,00 * 40% = 57.015,00 mq (arrotondata)

da adibire all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, non escluse attività connesse e compatibili.

Adottando dei valori (in base alla destinazione d'uso) compresi tra:

- produttivo / laboratori min. 300,00 €/mq – max. 600,00 €/mq (fonte OMI) e scegliendo di prendere, in base a tutte le considerazioni fatte, un valore intermedio pari a 400,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare in base ai parametri del PRG vigente:

- Valore dell'edificato (con uso produttivo) = 57.015,00 mq. * 400,00 €/mq = 22.806.000,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20% e vista l'assenza di urbanizzazioni, della viabilità interna, delle zone da adibire a parcheggio e delle fasce di rispetto, della poca visibilità, della conformazione irregolare del lotto, considerato che attualmente la zona ha uno sviluppo edilizio basso, si decide di deprezzare questa cifra del 15% circa; scegliendo così un valore pari al 17%, si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili per un valore commerciale nel breve periodo (orizzonte temporale di 3 anni) quindi di:

- Valore dell'area **stima 2)** = 22.806.000,00 € * 17% = 3.877.000,00 €

Per un valore commerciale totale, quindi pari alla **media delle due stime**:

Valore complessivo lotto 9 = (2.565.720,00 € + 3.877.000,00 €)/2 = 3.221.000,00 € (arrotondato)

Corrispondente ad **un valore unitario di circa 22,50 €/mq** (3.221.000,00 € / 142.680,00 mq.) riferito all'intero lotto.

CONCLUSIONI (LOTTO 9)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **3.221.000,00 €** (euro tremilioniduecentoventunomila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia tutto sommato un buon grado di commerciabilità con buone caratteristiche di appetibilità generale.

Alcuni aspetti sfavorevoli, che hanno inciso però sulla valutazione del lotto, sono la sua conformazione irregolare, anche se di notevole dimensione, e la sua poca visibilità.

Inoltre, soprattutto per una vendita del bene nel breve periodo (riferito ad un orizzonte temporale di tre anni) punto fondamentale è l'attuale sviluppo edilizio basso con la mancanza di urbanizzazioni della zona specifica, anche se risulta molto vicina alla zona artigianale e commerciale del comune di Mozzagrogna (CH), dove sono invece in costruzione ed ultimazione numerosi capannoni industriali ed artigianali; di conseguenza la previsione futura è senz'altro l'espansione edilizia naturalmente verso questa zona adiacente del comune di Paglieta (CH).

Questa tesi è supportata dal fatto che è previsto anche un progetto di uno svincolo sulla Fondovalle Sangro nelle immediate vicinanze, che permetterà un accesso diretto e più agevole per tutta la zona (quella di Mozzagrogna già in edificazione e quella di Paglieta ancora da edificare) su questa importante via di comunicazione.

Tutto questo giustifica senz'altro il valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreno, che risulta comunque congruente con i valori delle compravendite di immobili vicini nel comune di Mozzagrogna e con i prezzi, per esempio, stabiliti nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona artigianale e commerciale del P.I.P. del comune di Atessa (CH).

In merito alla opportunità o meno della vendita dell'immobile in oggetto in uno o più lotti, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene può essere alienabile anche in un unico lotto; ma sarebbe meglio procedere ad una lottizzazione per agevolare la vendita.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento **(-5,00%)**.

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : Mafalda (CB)

Località : Le Pianette

Localizzazione :

Porzione di capannone industriale sito in agro del comune di Mafalda (CB) , località Pianette –zona industriale di circa mq. 3.362,00 con relativa stradina di accesso (servitù di passaggio di circa mq. 2.855,00) ed area di manovra antistante il capannone di circa mq. 3.825,00.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Campobasso, risulta quanto segue.

Catasto fabbricati foglio 28 particelle :

- particella n.122 sub. 6 cat. D/7 rendita euro 14.120,00

Informazioni di carattere generale:

caratteristiche dell'edificio:

Trattasi di capannone industriale, a triplice campata, con struttura portante costituita da pilastri e travi a doppia pendenza prefabbricate ,in cemento armato precompresso, copertura realizzata in pannelli solai prefabbricati, con relativa impermeabilizzazione, travi canalette e discendenti. Il capannone è chiuso lateralmente con pannelli prefabbricati in calcestruzzo; sono presenti dei carroponti.

accessibilità:

il sito su cui insiste l'edificio industriale è in prossimità della Fondovalle Trigno lato dx direzione S. Salvo Marina ed è servito dallo svincolo stradale di Mafalda, che collega all'Agglomerato industriale di Mafalda alla Fondovalle Trigno, dista circa 21 Km dall'uscita autostradale A14 Vasto Sud.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Vasto Marina circa 23 Km , dall'abitato di Mafalda circa 9 Km e dalla zona industriale di S. Salvo 21 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla Variante generale al Programma di Fabbricazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.02 del 29-01-2007, si evince quanto segue:

- **zona D** – industriale – artigianale – depositi- magazzini , nel rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Piano di Fabbricazione.

Dati dimensionali di riferimento :

-area minima lotto	mq 1500
-indice di copertura	50 %
-numero massimo piani fuori terra	2
-altezza massima consentita	mt 15,00
-distanze minime dai confini	mt 5,00
-distanze minime dalle strade	mt 5,00
-distanze minime tra corpi di fabbrica	mt 10,00
oppure a contatto	

Uso attuale del suolo: utilizzato per attività industriale.

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CAMPOBASSO		
Comune:	MAFALDA		
Foglio	Particella	Categoria Superfici	Notaio con rif. estremi rogito
28	122 sub 6	D7	Lo Iacono, rep.34050 del 23.11.1996

* Sulla particella 122 sub 5 (Fg. 28), non di proprietà, insiste a favore della ditta [REDACTED] una Servitù di passaggio di mq. 2855 e manovra di mq. 3825 come riportato dal rogito del notaio P. Ferrari, rep. 8327 del 22.06.2009

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Campobasso, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 272 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [redacted] gravante su immobili NCEU di Mafalda (CB) Fg. 28 part.Ile 122/1, 122/2 (in seguito divenute p.Ila 122/6) e su altri.

- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 14.06.2006 al n.1079 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore di [redacted] gravante su immobili NCEU di Mafalda (CB) Fg. 28 part.Ile 122/1, 122/2 (in seguito divenute p.Ila 122/6) e su altri.

Caratteristiche dei fabbricati ed attrezzature presenti:

L'immobile ubicato nel Comune di Mafalda (CB) in località F.do Valle Trigno – C.da Pianette snc, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 122 sub. 6 risulta composto da un capannone con struttura prefabbricata in c.a.p. monopiano a tutt'altezza e tamponatura anch'essa realizzata con elementi prefabbricati, adibito alla produzione di elementi in c.a.p.

E' posto all'interno di un lotto recintato con un capannone molto esteso sulla parte principale anteriore, oramai non di proprietà, in aderenza dalla parte posteriore.

La pavimentazione interna è costituita da battuto in cemento di tipo industriale.

Le caratteristiche geometriche della struttura sono:

- luce della campata mt 19,00
- interasse pilastri mt 12,00
- altezza sottotrave mt 7,80

Esternamente è presente un'ampia area di manovra realizzato con battuto di cemento.

A questa parte di capannone ci si accede tramite una servitù di passaggio, usufruendo dell'accesso all'intero stabilimento non di proprietà.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici:

- un capannone prefabbricato in c.a.p. di circa 3362 mq.
- un area di manovra di circa 3825 mq.
- un servitù di passaggio di circa 2855 mq.

Lo stato di conservazione e manutenzione del capannone è buono.

Inoltre è da considerare anche la presenza di alcuni carroponi di portata 5/6/10 tonn.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 04/2009 rilasciato dal comune di Mafalda (CH) in data 21.01.2009 (situazione non mutata).

Per questa parte di capannone in ampliamento a quello complessivo adiacente: Provvedimento conclusivo n. 526 del 21.06.2004 e variante n. 1188 del 10.09.2007 rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività produttive dell'Associazione Comuni del Comprensorio Trigno-Sinello.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo del criterio di stima diretta sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili. Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari (fonte O.M.I.) e delle indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona.

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si considerano i valori seguenti.

- Valore **fabbricato**: superficie capannone 3.362,00 * €/mq 240,00 = **807.000,00 € (arrotondato)**

- Valore **carroponi**: a corpo = **100.000,00 € (arrotondato)**

Per un valore commerciale totale dell'immobile (**fabbricato+carroponi**) quindi di:

Valore complessivo intero lotto 10 = 807.000,00 € + 100.000,00 € = 907.000,00 €

Considerato positivamente la notevole dimensione planimetrica del capannone prefabbricato in oggetto, l'ampia zona di manovra presente, la sua ottima pavimentazione, le buone qualità costruttive del capannone, i carroponi presenti, il buon grado di conservazione e manutenzione in cui versa attualmente; non tralasciando comunque l'aspetto importante, che si trova all'interno di un altro complesso industriale, molto più grande, venduto e non più di proprietà.

CONCLUSIONI (LOTTO 10)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **907.000,00 €** (euro novecentosettemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia sicuramente un buon grado di commerciabilità.

Questo giustifica senz'altro il valore che ne deriva riferito al lotto, che risulta comunque congruente con i valori delle compravendite di immobili vicini nello stesso comune. In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni possono essere alienabili anche in un unico lotto.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : Lupara (CB)

Località : Fondovalle Biferno

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di Lupara (CB), località Fondovalle Biferno esteso complessivamente per Ha 1,5910 con sovrastante fabbricato adibito ad officina/magazzino.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Campobasso, risulta quanto segue.

Catasto Terreni al foglio 17 particelle :

- 428	di	ha	00,1710
- 429	di	ha	00,4620
- 430	di	ha	00,4090
- 431	di	ha	00,0335 (parte)
- 432	di	ha	00,5155 (ente urbano)
totale		ha	01,5910

Catasto Fabbricati:

- foglio 17 particella 432 sub. 2 cat. C/2.

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

pianeggiante

accessibilità:

il terreno è prospiciente la Fondovalle Biferno lato sx direzione Termoli ed è servito dallo svincolo stradale che collega l'Agglomerato industriale di Lupara alla Fondovalle Biferno, dista circa 38 Km dall'uscita autostradale A14 Termoli.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Termoli circa 39 Km , dal centro abitato di Lupara circa 9 Km e dalla zona industriale di Termoli circa 35 Km.

Destinazione urbanistica :

Dal Programma di Fabbricazione del comune di Lupara, si evince quanto segue:

- **zona industriale D2** – In tali zone sono consentite solo costruzioni ad uso industriale . E' consentito inoltre la realizzazione di edifici per abitazione solo per il personale di custodia delle attrezzature.

Una porzione della particella 428 ricade per circa 300 mq in zona " E " rurale.

Dati dimensionali di riferimento :

Principali parametri urbanistici –edilizi da rispettare :

- indice di fabbricabilità territoriale	1,00 mc/mq
-attrezzature di interesse comune , quali :	
spazi pubblici attrezzati e parcheggi pubblici	10% della superficie
-indice di fabbricabilità fondiaria	2,00 mc/mq
-superficie minima del lotto	2000 mq
-indice di copertura	0,5 mq /mq
-numero piani abitabili	3

Uso attuale del suolo: terreno industriale con sovrastante fabbricato adibito ad officina magazzino.

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CAMPOBASSO		
Comune:	LUPARA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
17	428	00 17 10	Cavallo Maricola, rep.43657 del 11.02.2002
17	429	00 46 20	Cavallo Maricola, rep.43657 del 11.02.2002
17	430	00 40 90	Dr.A.Lo Iacono, rep.34371 del 27.12.1997
17	431p	00 03 35	Dr.A.Lo Iacono, rep.34371 del 27.12.1997

17	432	00 51 55	Dr.A.Lo Iacono, rep.34371 del 27.12.1997
		01 59 10	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Campobasso, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene: *negative*

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel Comune di Lupara (CB) in località Fondovalle Biferno, composto dal terreno di superficie complessiva pari a 15.910,00 mq. è presente un fabbricato adibito a magazzino/officina, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 432 sub. 2 cat. C/2.

Risulta composto da un fabbricato ad un solo piano con struttura in c.a., copertura piana, tamponatura perimetrale in laterizio adibito a magazzino/officina.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici:

- un fabbricato a magazzino/officina di circa 308 mq.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato risulta discreto.

Va sottolineato un aspetto importante relativo al lotto in questione, che si trova all'interno di un altro complesso industriale, molto più grande, venduto e non più di proprietà.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima analitica per la valutazione dell'area, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari (fonte O.M.I.), e delle indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona.

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si considerano i valori seguenti.

Adottando i parametri urbanistici per la zona in questione, per la **zona industriale D2** su di una superficie complessiva di **15.910,00 mq.**, decurtando una piccola superficie di circa 300mq. di zona agricola e la superficie coperta di circa 308mq. del magazzino esistente, ed ipotizzando di ricavare 1,00 mc/mq., avremo:

- Cubatura max realizzabile = 15.302,00 mq * 1,00 mc/mq = 15.300,00 mc (arrotondato)

AmMESSO di volere edificare una struttura di altezza utile pari a 3,00m., la superficie lorda ottenibile in base a tali parametri è pari a:

- Superficie edificabile = 15.300,00 mc / 3,00 m = 5.100,00 mq.

potenziali da adibire a fabbricati ad uso industriale

Adottando un valore per l'uso produttivo compreso tra min. 160,00 €/mq – max. 240,00 €/mq (fonte OMI), e scegliendo di prendere, in base alle considerazioni fatte, il valore minimo di 160,00 €/mq, si ottiene il valore presunto dell'immobile che si potrebbe edificare:

- Valore dell'edificato (con uso industriale) 5.100,00 mq. * 160,00 €/mq = 816.000,00 €

Considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20% e tenuto presente della particolare conformazione, morfologia ed ubicazione del lotto, considerato che attualmente la zona ha uno sviluppo edilizio di poco interesse, si decide di deprezzare questa cifra del 20% circa; scegliendo quindi un valore pari al 16%, si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili per un valore commerciale nel breve periodo (orizzonte temporale di 3 anni) quindi di:

Adesso considerando che mediamente l'incidenza dell'area nel valore complessivo dell'immobile è di circa il 20%, tenuto presente della particolare conformazione e morfologia del lotto, si ottiene il valore dell'area in percentuale sulle opere potenzialmente realizzabili:

- Valore dell'area a "zona D2" = 816.000,00 € * 16% = 130.000,00 € (arrotondato)

L'importo suddetto corrisponde ad **un valore unitario di circa 8,00 €/mq.** (130.000,00 € / 15.910,00 mq.) riferito alla superficie totale dell'area.

Per l'importo complessivo dell'intero lotto, a questa cifra va aggiunto il valore del fabbricato presente, stimato assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari (fonte O.M.I.) e, soprattutto, delle indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene di stima nella medesima zona:

- Valore **fabbricato esistente** = 308,00 mq. * 200,00 €/mq = 62.000,00 € (arrotondato)

Per un valore commerciale totale dell'immobile (**terreno + fabbricato**) quindi di:

Valore complessivo intero lotto 11 = 130.000,00 € + 62.000,00 € = 192.000,00 €

CONCLUSIONI (LOTTO 11)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **192.000,00 €** (euro centonovantaduemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia sicuramente un buon grado di commerciabilità.

Questo giustifica senz'altro il valore che ne deriva riferito al lotto, che risulta comunque congruente con i valori delle compravendite di immobili simili. In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni possono essere alienabili anche in un unico lotto.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : S. Martino in Pensilis (CB)

Località : Fossa del Cavaliere

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di San Martino in Pensilis (CB), contrada "Fossa del Cavaliere" esteso complessivamente per Ha 5,0560 (50.560 mq.) con sovrastante uno stabilimento per la produzione di inerti e betonaggio in disuso (con alcuni vecchi manufatti, fabbricati ed una torre).

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Campobasso, risulta quanto segue.

Catasto terreni:

Foglio 2 particelle :

- 1	di	ha	01,6400 (ente urbano)
- 115	di	ha	01,0100
- 117	di	ha	00,5470
- 119	di	ha	00,6680
- 121	di	ha	00,3070
- 123	di	ha	00,8840
totale		ha	05,0560

Catasto Fabbricati :

- Foglio 2 particella n.1 sub. 2 e 3 cat. D/7 rendita euro 2.514,94

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Biferno lato dx direzione Campobasso e confina con lo svincolo della S.S. 647 (Bifernina) per S. Martino, ed è servito dallo svincolo stradale stesso. Dista circa Km.3 dall'Agglomerato industriale di Termoli e circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Termoli.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Termoli circa 10 Km e circa 8 Km dal centro di San Martino in Pensilis.

Destinazione urbanistica :

Dal Piano Regolatore Generale e Normativa Tecnica del Comune di San Martino in Pensilis, si evince quanto segue:

"Zona E Agricola" : sono consentite attività ed impianti agricoli, eventuale residenza rurale strettamente connessa a tale attività ed in via eccezionale, infrastrutture tecnologiche puntuali.

Nell'area in oggetto insistono manufatti e fabbricati in passato utilizzati per lo svolgimento di una attività industriale (produzione di materiale inerte e cls), antecedente agli anni '60, pertanto l'area può essere utilizzata, per lo svolgimento di tale attività. Di fatto [REDACTED] ha fatto richiesta ed ottenuto dal Comune di San Martino in Pensilis il *Permesso di Costruire n.08/07*, relativo all'esecuzione delle seguenti opere: *"Manutenzione straordinaria ed adeguamento tecnologico impianto di produzione inerti"*.

Dati dimensionali di riferimento :

Per le edificazioni a carattere residenziale devono osservarsi i seguenti parametri urbanistici:

-lotto minimo	mq	5000
-indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
-altezza massima	mt	7,50

Uso attuale del suolo: area a piazzale, con sovrastante impianti e fabbricati vetusti, adibiti in passato alla frantumazione di materiale inerti e produzione cls.

Grado di commercializzazione: scarso

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CAMPOBASSO		
Comune:	LUPARA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
2	1	01 64 00	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
2	115	01 01 00	Atto Dr.C. Litterio, rep.112287 del 20.12.2000

2	117	00 54 70	Atto Dr.C. Litterio, rep.112287 del 20.12.2000
2	119	00 66 80	Atto Dr.C. Litterio, rep.112287 del 20.12.2000
2	121	00 30 70	Atto Dr.C. Litterio, rep.112287 del 20.12.2000
2	123	00 88 40	Atto Dr.C. Litterio, rep.112287 del 20.12.2000
		05 05 60	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Campobasso, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 14.06.2006 al n.1079 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCT di San Martino in Pensilis (CB) Fg. 2 part.IIe 1,115,117,119,121,123 e su altri.*

Caratteristiche dei fabbricati presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) in località C.da Fossa del Cavaliere, composto dal terreno di superficie complessiva pari a 50.560,00 mq. con sovrastante uno stabilimento per la produzione di inerti e betonaggio in disuso, sono presenti alcuni manufatti, composti da un fabbricato in muratura su due livelli con copertura piana, adibita ad abitazione sia a piano terra che a piano primo; un fabbricato fatiscente sempre in muratura adibito a magazzino; una torre.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici:

- un fabbricato ad abitazione p.t. e p. 1° di circa 102 mq. x 2
- un fabbricato a magazzino di circa 224 mq.
- una torre di circa 180 mq.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati risulta fatiscente.

Regolarita' urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Martino in Pensilis (CB) in data 20.07.2010 (situazione non mutata)

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di due criteri di stima, quella diretta sintetica comparativa e quella analitica, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell' immobile, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima analitica per la valutazione dell'area, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari (fonte O.M.I), e delle indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona; mentre per la parte di terreno destinata a "zona agricola" si prende come riferimento il valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato immobiliare e, facendo le dovute considerazioni, si effettua un criterio di stima del tipo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Nella stima del valore del terreno a "zona agricola" si tiene conto maggiorando il valore medio dell'OMI che gran parte dell'area è sistemato a piazzale (carrabile), poichè sull'area in oggetto, come già detto, insistono manufatti e fabbricati, che in passato venivano utilizzati per lo svolgimento di una attività industriale (produzione di materiale inerte e cls); pertanto l'area potrebbe essere utilizzata per lo svolgimento di tale o altre attività simili, sfruttando la sistemazione del piazzale esistente.

Quindi, tenendo presente questa considerazione, abbiamo:

- Valore dell'area = 50.600,00 mq. * 5,00 €/mq = 253.000,00 € (arrotondato)

Per l'importo complessivo dell'intero lotto, a questa cifra si ritiene di non aggiungere nessun valore dei fabbricati esistenti poichè vecchi, in disuso ed in continuo deperimento.

Per un valore commerciale totale dell'immobile (**terreno + fabbricati**) quindi di:

Valore complessivo intero lotto 12 = 253.000,00 €

CONCLUSIONI (LOTTO 12)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **253.000,00 €** (euro duecentocinquantatremila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo, però, che l'immobile in stima non abbia un buon grado di commerciabilità generale.

Questo giustifica senz'altro il valore basso che ne deriva riferito al lotto.

In merito alla opportunità o meno della vendita degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni possono essere alienabili anche in un unico lotto.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI

Comune di : Ortona (CH)

Località : Taverna Nuova

Localizzazione :

Il lotto in questione è costituito da una cava di ghiaia in corso di rinnovo di autorizzazione prospiciente l'area della Discarica per lo smaltimento di rifiuti contenenti amianto di proprietà della ditta [REDACTED] su un terreno sito in agro del comune di Ortona (CH), località Taverna Nuova, o Raschini, esteso complessivamente per Ha 1,6720 (16.720,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto terreni

Foglio 37 particella 538 di ha 01,6720

Informazioni di carattere generale:

Il sito in oggetto è ubicato all'interno del territorio comunale di Ortona in Località Taverna Nuova, o Ranchini, in un'area non urbanizzata, caratterizzata da un'utilizzazione a scopo prevalentemente agricolo.

L'area in cui è localizzata ad una quota di circa 145 metri s.l.m., in un area pressochè pianeggiante delimitata ad Est da un impluvio che più a valle confluisce nel fosso Perillo e confina con la strada Uomo Morto.

Trattasi di un lotto di terreno situato non molto lontano dal casello autostradale A14 uscita Ortona, sul quale insiste attualmente una cava di ghiaia di fronte l'impianto suddetto in esercizio della ditta [REDACTED]

L'accesso all'area viene garantito dalla strada comunale Uomo Morto.

Giacitura:

Pressochè pianeggiante con una parte in declivio.

Accessibilità:

L'accesso all'area viene garantito dalla strada comunale Uomo Morto, traversa della Strada che collega Villa Deo -Villa Carlone, quindi Villa Grande all'uscita autostradale A14 Ortona.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista circa 5 km l'uscita autostradale A14 Ortona.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. di Ortona si evince che **tutta l'area** su cui insiste il suddetto terreno di proprietà della [REDACTED] si trova all'interno della **Zona (E3) Agricola del P.R.G. di Ortona.**

Uso attuale del suolo :

Terreno incolto, in parte a cava di ghiaia.

Grado di commercializzazione:

Basso.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	ORTONA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
37	538	16720	Colangelo Vittorio, rep.74932 del 03.10.1995

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene: *negativo*.

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade in "Zona D - trasformazione a regime ordinaria".

Per il P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) il terreno in oggetto non ricade in zona perimetrata.

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato in località Località Taverna Nuova, o Ranchini, del Comune di Ortona (CH), composto dal solo terreno di superficie complessiva pari a 16.720 mq. è presente una cava di ghiaia.

Sul lotto quindi non esistono fabbricati.

Regolarita' urbanistica :

Cava di ghiaia autorizzata con Determina Dirigenziale n. 2/34 del 09.06.2000
Istanza di rinnovo del 26.11.2009 in corso di istruttoria.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, per questo terreno destinato a "zona agricola" si prende come riferimento il valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato immobiliare e, facendo le dovute considerazioni, si effettua un criterio di stima del tipo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

TERRENI IN ORTONA (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

- fg. 37 part. 538 (pari a 16720 mq.)

Terreno ricadente in "Zona Agricola":

Sup. mq 16.720,00 x €/mq 3,00 = € 50.160,00 +

**Valore aggiunto del 30% per presenza cava in corso
relativo al materiale ghiaioso legato all'utilizzo a cava**

(quindi considerando la potenzialità del giacimento):

€ 50.160,00 x 0.30 = € 15.050,00 +

Valore commerciale terreni totale (arrotondato)
--

€ 65.000,00

Valore complessivo lotto 13 = 65.000,00 €
--

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **65.000,00 €** (euro sessantacinquemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un basso grado di commerciabilità con caratteristiche scarse di appetibilità generale, a fronte del volume residuo della cava di ghiaia ancora disponibile.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI

Comune di : Paglieta (CH)

Località : C.da Saletti snc

Localizzazione :

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Paglieta (CH)** in località C.da Saletti snc, composto da un impianto di produzione di inerti e calcestruzzi, viene diviso in due lotti (Lotto A e B).

Il **Lotto A** in questione (l'impianto inerti in esercizio) è costituito, oltre all'ampio piazzale da una palazzina uffici, servizi e magazzino su due piani, con annessa sul retro un' area a parcheggio con una tettoia aperta, un magazzino laboratorio e la pesa (di cui al fg. 3 part. 315 sub. 2) con una zona di passaggio in comune con il lotto B (di cui al fg. 3 part. 315 sub. 1); un altro vecchio fabbricato su cinque livelli con officina, magazzino, servizi, mensa e archivio; un impianto produzione inerti completo dei suoi accessori ed annessi quali vasche, tramogge, prelavaggio, lavorazione, cabine elettriche e comandi, ecc. (di cui al fg. 3 part. 4200)

Inoltre, per accedervi è necessario un'area di passaggio in comune con il lotto B identificato al fg. 3 part. 4199.

Infine, sul retro, è presente anche un sito di 11.880 mq. identificato al fg. 3 part. 17 con la presenza di un impianto di trattamento acque reflue di lavorazione inerti in corso di accatastamento.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Fabbricati

A) Comune di Paglieta (CH) foglio di mappa n.3

- particella n.315 sub 2 cat. D/7 rendita 3.636,00 €
- particella n.4200 cat. D/7 rendita 7.174,00 €

- particella n.315 sub 1 Zona comune Lotto A e B (quota 1/2 ciascuno)

Catasto Terreni

B) Comune di Paglieta (CH) composto da terreni identificati dal seguente prospetto:

Foglio	Particella	Superficie			
		ha	are	ca	
3	4200	1	34	30	ente urbano
3	315		13	95	ente urbano
3	17	2	18	80	
	TOTALE	3	67	05	

- particella n.4199 (ente urbano) di 520mq. Zona comune Lotto A e B (quota 1/2 ciascuno)

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie

Informazioni di carattere generale:

L'immobile ubicato nel Comune di Paglieta (CH) in località C.da Saletti snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risulta composto da un sito nella zona Artigianale-Industriale dove è presente questo impianto di inerti.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Prov.le ex Strada Statale Adriatica n. 16 che collega Fossacesia a Paglieta e/o Torino di Sangro , e dista circa 3 Km dall'uscita autostradale A14 Lanciano.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Paglieta circa 7 Km, da Fossacesia circa 5 Km. L'area è vicina all'uscita autostradale A14 Lanciano.

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Paglieta (CH), **tutta l'area** su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della XXXXXXXXXX si trova all'interno della **“Zona D4 – artigianale industriale di completamento”**.

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Impianto inerti in esercizio.

Grado di commercializzazione:

Interessante appetibilità generale e quindi potenzialmente con un buon grado di commerciabilità.

Questo sito comunque è posizionato in un'ottima zona che presenta un buon livello di infrastrutture, prossima alle grandi vie di comunicazioni, quali autostrade, ed ha nelle vicinanze anche il nuovo tracciato della ferrovia Adriatico-Sangritana.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	PAGLIETA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
3	4200 (ex 315)	13430	Camillo Litterio, rep. 2980 del 02.01.1976
3	4199 (ex 315)	520	Camillo Litterio, rep. 2980 del 02.01.1976
3	315	1395	Camillo Litterio, rep. 2980 del 02.01.1976
3	17	21880	Vittorio Colangelo, rep.60508 del 07.07.1981

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.*

Vincoli:

Sebbene sia indicato nel CDU, allo scrivente non risulta essere presente il vincolo di Piano Stralcio Difesa Alluvione (PSDA), le cui tavole di riferimento si allegano in appendice per conoscenza.

Invece risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP) come Zona di Conservazione Parziale A2.

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato in località Saletti nel comune di Paglieta (CH), sito nella zona Artigianale-Industriale, è presente questo impianto di inerti, attualmente in esercizio, costituito da varie zone adibite a piazzali, impianti vari, e alcuni fabbricati.

I fabbricati dell'impianto inerti risultano composti da una palazzina su due piani, con struttura portante in c.a., copertura del tipo "a falde" in laterocemento e tamponatura perimetrale in laterizio, adibita ad uffici con annesso laboratorio, locale servizi, gruppo elettrogeno, magazzini e ripostigli a piano terra e uffici a piano primo; sul retro è presente un'area a parcheggio con una tettoia metallica aperta (il tutto riportato al Fg. 3 part. 315 sub 2); di fronte è presente un altro vecchio fabbricato su cinque livelli con struttura portante in c.a., copertura piana in laterocemento e tamponatura perimetrale in laterizio, con scale esterne di collegamento fra i livelli; a piano terra adibito a magazzino, officina e servizi, a piano primo adibito a mensa servizi e archivio, ai restanti piani adibito a magazzini. Oltre ovviamente all'impianto produzione inerti vero e proprio, completo dei suoi accessori ed annessi quali vasche, tramogge, prelavaggio, lavorazione, cabine elettriche MT/BT (una interna e una esterna prefabbricata mt. 5,00x2,50 h 2,70 a 2 locali) compelte di apparecchiature, ecc. (di cui al Fg. 3 part. 4200)

Più in dettaglio **gli impianti inerti** risultano composti come segue.

- **Impianto mulini a barre per produzione sabbia**, composto da: tramoggia di alimentazione zincata, alimentatori vibranti, nastri alimentatori, n°2 mulini a barre Loro&Parisin i 1612 SPC a secco movimentati da motori elettrici da 132Kw cadauno, nastri estrattori e convogliatori su vaglio L&P 1500x4000 a 2 piani, recuperatrice Sotres con ciclone, nastri stoccaggio sabbia, quadri elettrici di potenza e di distribuzione, rifasatore automatico ARCOTRONICS C92 200KVar, cabina di comando insonorizzata mt. 2,40x2,40 h 2,50 con 4 pareti vetrate, box spogliatoio mt.3,10x1,94 h 2,40.

Impianto GP 100 per produzione sabbia, composto da: tramoggia di alimentazione zincata, alimentatore a carrello alimentato da inverter, nastro alimentatore, macchina GP100 Metso Minerals movimentata da motore da 90Kw e dotata di pannello elettronico di controllo, nastro estrattore, vaglio Ferrero 1800x5000 a tre piani, nastro di recupero e di nastro di stoccaggio sabbia, quadri elettrici di potenza e di distribuzione, box di comando cm. 310x210 h 240.

- **Impianto frantumazione composto da n°2 impianti distinti con parti in comune**, costituito da:

Macchine componenti Impianto n°1: alimentatori a carrello, nastro alimentatore, vaglio sgrossatore, frantoio, recuperatrice a tazze, sfangatrice, asciugatore, mulino frantumatore OMT MIS6 movimentato da motore elettrico da 132 Kw, n°3 vagli per cernita materiali finiti, nastri trasportatori da macchina a macchina, n°2 pompe acqua per lavatura e sfangatura, quadri elettrici a bordo macchine. Macchine componenti Impianto n°2: alimentatore a carrello, nastri alimentatori, vaglio sgrossatore, frantoio, recuperatrice a tazze, sfangatrice con coni vaglianti, mulino frantumatore OMT MIS6 movimentato da motore elettrico da 200Kw, n°3 vagli per cernita prodotti finiti, nastri trasportatori da macchina a macchina, n°2 pompe acqua per lavatura e sfangatura, quadri elettrici a bordo macchine. Macchine componenti parti comuni: tramogge alimentazione misto, nastri stoccaggio pietrischi e sabbione, mulino frantumatore MFI 600RV movimentato da motore elettrico da 132Kw per produzione sabbione, recuperatrice a tazze per produzione sabbia naturale, recuperatrice Sotres con doppio ciclone, n°1 pompa acqua per servizi, cabina di comando impianti mt 6,00x2,50 h 2,40 con copertura a pagoda sostenuta da 4 tubolari zn 10x10 con impianto di climatizzazione ed impianto video di controllo, impianto di pesatura inerti

Yernau Serie 400 mod. TER 453 a 5 celle di carico, locale sottostante con quadri elettrici di distribuzione, quadri elettrici a bordo macchine.

- Impianto di Chiarifica, composto da: vasca di chiarificazione di mt.12 di diametro dotato di ponte raschiante, stazione di flocculaggio, centrale di flocculazione automatica con vasche di preparazione polielettrolita e rilevazione densità del fango, quadro elettrico di potenza e comando con PLC per automatizzare mandata polielettrolita, pompa flocculante Bellin, pompa estrazione fango Bellin, vasche di accumulo acqua chiarificata, pompe varie di servizio.

- Impianto di Filtraggio, composto da: n°2 vasche di accumulo fango, n°2 agitatori per fango, pompa fango Perissinotto PEMO da 55 Kw a doppio corpo, filtropressa DIEMME 1500x1500 con 90 piastre, pompa di lavaggio, compressore e serbatoio aria, pompa autoclave per espulsione collettore e servizi, quadro elettrico di potenza e comando con PLC, quadro elettrico di distribuzione.

Inoltre, è presente un'area asfaltata di passaggio in comune con il lotto B identificato al fg. 3 part. 4199.

Sul retro del sito, è presente un sito di 11.880 mq. identificato al fg. 3 part. 17 con la presenza dell' impianto di trattamento acque reflue di lavorazione inerti in corso di accatastamento.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 3 part. 315 sub 2 – Vedi planimetria allegata colore azzurro

- A) Lotto di circa 1395 mq.
- B) Uffici PT-1- di circa 399 mq.
- C) Tettoia/balconi (del fabbricato suddetto) di circa 53 mq.
- D) Pesa
- E) Passaggi di manovra di circa 170 mq.
- F) Parcheggio di circa 190 mq.
- G) Cabina elettrica di circa 56 mq.
- H) Recinzione di circa 16 mq.
- I) Verde incolto di circa 342 mq.

Fg. 3 part. 4200 – Vedi planimetria allegata colore azzurro

- A) Lotto di circa 13430 mq.
- B) Fabbricato PT-1-2-etc. (magazzini, ecc.) di circa 431 mq.
- C) Terrazzo/balconi (del fabbricato suddetto) di circa 92 mq.
- D) Impianto inerti di circa 478 mq.
- E) Vasche tramogge di circa 132 mc.
- F) Cabina Enel di circa 13 mq.
- G) Passaggi di manovra di circa 3970 mq.
- H) Piazzali/Passaggi di circa 8702 mq.

Fg. 3 part. 315 sub 1 e part. 4199 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota pari ad ½ per Zona di passaggio comune Lotto A e B, ritenuto implicitamente incluso nel calcolo di stima totale di ciascun lotto.

Fg. 3 part. 17 – Vedi planimetria allegata colore azzurro

Sito di 11880 mq con la presenza di un impianto di trattamento acque reflue di lavorazione inerti in corso di accatastamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato principale ad uffici risulta buono, provvisto di finiture ed impianti, ristrutturato di recente; mentre, l'altro fabbricato di fronte risulta vecchio e non provvisto di grandi rifiniture, e quindi si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

L'impianto di inerti risulta al momento poco utilizzato, necessita di manutenzione, ma comunque possiede potenzialmente un certo valore commerciale.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2013 rilasciato dal comune di Paglieta (CH) in data 12.12.2013.

Per quanto di riferimento e concerne a ciascun lotto, ci sono le seguenti Concessioni Edilizie: n. 99/A del 1976, n. 7/A del 1983, n. 2/A del 1991, DIA n. 639/98 del 02.04.1998. Provvedimento Conclusivo SUAP n. 174/26 del 30.08.2004 e relativa variante n. 4872/2009

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari.

Nella presente stima si decide di diminuire i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 18,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno della zona industriale, poiché si tratta in questo caso prevalentemente di una zona marginale al bacino industriale stesso.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

A) IMMOBILI E IMPIANTI IN PAGLIETA (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei fabbricati e degli impianti con una stima sintetica si considerano i valori seguenti:

Fg. 3 part. 315 sub 2

A) Lotto circa	1395 mq. x €/mq 16,00 = € 22.320,00
B) Uffici PT-1- circa	399 mq. x €/mq 800,00 = € 319.200,00
C) Tettoia/balconi (del fabbricato suddetto) circa	53 mq. x 0,25 x €/mq 800,00 = € 10.600,00
D) Pesa	a corpo = € 20.000,00
E) Passaggi di manovra (asfaltati ma rovinati) circa	170 mq. x €/mq 15,00 = € 2.550,00
F) Parcheggi (asfaltati ma rovinati) circa	190 mq. x €/mq 15,00 = € 2.850,00
G) Cabina elettrica circa	56 mq. x €/mq 400,00 = € 22.400,00
H) Recinzione circa 16 mq.	a corpo = € 1.000,00
I) Verde incolto circa	342 mq. x €/mq 2,00 = € 685,00

Fg. 3 part. 4200

A) Lotto circa	13430 mq. x €/mq 16,00 = € 214.880,00
B) Fabbricato PT-1-2-etc. (valore medio dei piani)	431 mq. x €/mq 200,00 = € 86.200,00
C) Terrazzo/balconi (del fabbricato suddetto) circa	92 mq. x 0,25 x €/mq 200,00 = € 4.600,00
D) Impianti inerti circa	478 mq. x €/mq 400,00 = € 191.200,00
E) Vasche tramogge circa	132 mc. x €/mc 300,00 = € 39.600,00
F) Cabina Enel circa	13 mq. x €/mq 200,00 = € 2.600,00
G) Passaggi di manovra circa (asfaltati ma rovinati)	3970 mq. x €/mq 15,00 = € 59.550,00
H) Piazzali/Passaggi circa (non asfaltati)	8702 mq. x €/mq 8,00 = € 69.615,00

A) Valore commerciale fabbricati, impianti e piazzali totale	€ 1.069.850,00
---	-----------------------

B) TERRENI IN PAGLIETA (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione, sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni, sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

Fg. 3 part. 17:

Terreni ricadente in sottozona Zona D4	Sup. mq 21.880,00 x €/mq 15,00 = € 328.200,00
--	---

B) Valore commerciale terreni totale	€ 328.200,00
---	---------------------

Per un valore commerciale totale (fabbricati, impianti, piazzali, terreno, ecc.), quindi di:

A+B) Valore complessivo lotto 14 = 1.069.850,00 € + 328.200,00 € = 1.398.000,00 € (arrotondato)
--

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **1.398.000,00 €** (euro unmilionetrecentonovantottomila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima pur con le sue particolarità abbia un interessante grado di commerciabilità, con caratteristiche potenzialmente buone di appetibilità generale, date anche dalla presenza dell'impianto inerti ancora in esercizio.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 15

Provincia : CHIETI

Comune di : Paglieta (CH)

Località : C.da Saletti snc

Localizzazione :

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Paglieta (CH)** in località C.da Saletti snc, composto da un impianto di produzione di inerti e calcestruzzi, viene diviso in due lotti (Lotto A e B).

Il **Lotto B** in questione (l'impianto cls non in esercizio) è costituito oltre all'ampio piazzale da un ufficio nella palazzina del Lotto A (di cui al fg. 3 part. 315 sub. 3) con una zona di passaggio in comune (di cui al fg. 3 part. 315 sub. 1); due magazzini, due tettoie metalliche, aree a parcheggi, carico e scarico e l'impianto produzione calcestruzzi fatiscente, completo dei suoi accessori ed annessi quali silos, tramogge, bilancia, lavorazione, cabine comandi, ecc. (di cui al fg. 3 part. 4198).

Inoltre, per accedervi è necessario un'area di passaggio in comune con il lotto A identificato al fg. 3 part. 4199.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Fabbricati

A) Comune di Paglieta (CH) foglio di mappa n.3

- particella n.315 sub 3 cat. D/7 rendita 174,00 €
- particella n.4198 cat. D/7 rendita 2.886,00 €

- particella n.315 sub 1 Zona comune Lotto A e B (quota 1/2 ciascuno)

Catasto Terreni

B) Comune di Paglieta (CH) composto da terreni identificati dal seguente prospetto:

Foglio	Particella	Superficie			
		ha	are	ca	
3	4198		64	10	ente urbano

- particella n.4199 di 520mq. (ente urbano) Zona comune Lotto A e B (quota 1/2 ciascuno)

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie

Informazioni di carattere generale:

L'immobile ubicato nel Comune di Paglieta (CH) in località C.da Saletti snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risulta composto da un sito nella zona Artigianale-Industriale dove è presente questo impianto di calcestruzzi.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Prov.le ex Strada Statale Adriatica n. 16 che collega Fossacesia a Paglieta e/o Torino di Sangro, e dista circa 3 Km dall'uscita autostradale A14 Lanciano.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Paglieta circa 7 Km, da Fossacesia circa 5 Km. L'area è vicina all'uscita autostradale A14 Lanciano.

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Paglieta (CH), **tutta l'area** su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della XXXXXXXXXX si trova all'interno della **"Zona D4 – artigianale industriale di completamento"**.

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Impianto calcestruzzi non in esercizio

Grado di commercializzazione:

Poca appetibilità generale e quindi scarso grado di commerciabilità.

Questo sito comunque è posizionato in un'ottima zona che presenta un buon livello di infrastrutture, prossima alle grandi vie di comunicazioni, quali autostrade, ed ha nelle vicinanze anche il nuovo tracciato della ferrovia Adriatico-Sangritana.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	PAGLIETA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
3	4198 (ex 315)	6410	Camillo Litterio, rep. 2980 del 02.01.1976
3	4199 (ex 315)	520	Camillo Litterio, rep. 2980 del 02.01.1976
3	315 sub 1-3		Camillo Litterio, rep. 2980 del 02.01.1976

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;.*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;.*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.*

Vincoli:

Sebbene sia indicato nel CDU, allo scrivente non risulta essere presente il vincolo di Piano Stralcio Difesa Alluvione (PSDA), le cui tavole di riferimento si allegano in appendice per conoscenza.

Invece risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP) come Zona di Conservazione Parziale A2.

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato in località Saletti nel comune di Paglieta (CH), sito nella zona Artigianale-Industriale, è presente questo impianto di calcestruzzi, attualmente in esercizio, costituito da varie zone adibite a piazzali, impianti vari, e alcuni fabbricati.

I fabbricati dell'impianto calcestruzzi risultano composti da un ufficio a piano terra in una palazzina su due piani del lotto A (di cui al fg. 3 part. 315 sub. 3) con una zona di passaggio in comune (di cui al fg. 3 part. 315 sub. 1); in adiacenza è presente una tettoia metallica aperta con una parte tamponata in laterizio con dei magazzini a piano terra; alcune altre tettoie metalliche; inoltre, aree a parcheggi, carico/scarico, una pompa gasolio a 2 erogatori con cisterna interrata da 30000 litri.

Discorso a parte merita l'impianto di produzione calcestruzzi vero e proprio, completo dei suoi accessori ed annessi quali silos (da riverniciare) di varie capacità e dimensioni, tramogge, bilancia, zona lavorazione, cabine comandi, ecc. (di cui al fg. 3 part. 4200), che nel complesso risulta molto fatiscente, non a norma, e praticamente da smantellare.

Più in dettaglio **gli impianti calcestruzzi** risultano composti come segue.

- Impianto a doppio punto di carico formato da tramogge comuni a quattro scomparti, due bilance inerti da 20000 Kg cadauna, due bilance per cemento da 5000 Kg cadauna, 3 silos per cemento da 1200 q.li su un impianto e 1 silos da 1200 q.li più 1 silos da 500 q.li per cemento sull'altro, nastri estrattori e inclinati per carico aggregati in betoniera, filtri per scarico cemento, 2 serbatoi orizzontali per accumulo acqua, 2 pompe acqua, n°2 serbatoi additivi da lt. 5000 c/uno con relativi dosatori, compressore e serbatoio verticale per accumulo aria compressa, quadri elettrici di distribuzione, potenza e di comando (in pessimo stato). Gli impianti sono automatizzati con 2 quadri PLC collegati con fibra ottica al PC della centrale CLS.

- Impianto per pavimenti industriali ad unico punto di carico formato da tramogge inerti a quattro scomparti, bilancia inerti, nastro estrattore, nastro caricatore, bilancia cemento, 2 silos per cemento da 1200 q.li, 1 silos per cemento da 500 q.li, n°2 cisterne per additivo da lt.5000, n°3 cisterne da lt. 5000 per accumulo acqua, box comando mt. 5,00x2,50 h 2,40 con quadri elettrici di distribuzione e comando.

Inoltre, è presente un'area asfaltata di passaggio in comune con il lotto A identificato al fg. 3 part. 4199.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 3 part. 315 sub 3 – Vedi planimetria allegata colore giallo

A) Ufficio PT di circa 26 mq.

Fg. 3 part. 4200 – Vedi planimetria allegata colore giallo

A) Lotto di circa 6410 mq.

B) Magazzino di circa 99 mq.

C) Tettoia, serbatoio (gasolio) di circa 140 mq.

D) Impianto cls di circa 181 mq. (da smantellare)

E) Passaggi di manovra di circa 1410 mq.

F) Parcheggi di circa 1200 mq.

G) Recinzione di circa 100 mq.

H) Verde incolto di circa 1230 mq.

I) Carico e scarico di circa 2075 mq.

H) Silos di circa 345 mc. (da riverniciare)

Fg. 3 part. 315 sub 1 e part. 4199 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota pari ad 1/2 per Zona di passaggio comune Lotto A e B, ritenuto implicitamente incluso nel calcolo di stima totale di ciascun lotto.

L'impianto di calcestruzzi come già detto risulta fatiscente e quindi da demolire, senza alcun valore, poichè, si stima che il valore delle strutture in metallo da recuperare compensi grosso modo il costo per la dismissione dell'impianto, lasciando la relativa zona da riqualificare.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei magazzini e delle tettoie non risulta buono, e quindi si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

Sulla tettoia è visibile una copertura con lastre in cemento-amianto che necessita senz'altro di un accertamento previa campionatura ed analisi di laboratorio per la presenza di materiali contenenti amianto; nonché la relativa valutazione dello stato di conservazione della copertura stessa ai sensi del D.M. 06.09.94, L.R. 11/2009 e nel rispetto delle linee guida regionali approvate con D.G.R. Abruzzo 101/2013, per indicare i tempi massimi per l'eventuale intervento necessario di bonifica e sostituzione da effettuare, al fine di eliminare eventuali condizioni di rischio per la salute pubblica e per la corretta gestione ed il mantenimento in sicurezza di questi manufatti contenenti amianto.

Esulando dall'incarico conferitomi, nei valori usati nella presente stima si è tenuto in considerazione implicitamente ed in maniera sommaria i costi (stimati in circa 50,00€/mq) per la eventuale bonifica e sostituzione della copertura esistente in ETERNIT, da verificare e quantificare meglio in separata sede.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2013 rilasciato dal comune di Paglieta (CH) in data 12.12.2013.

Per quanto di riferimento e concerne a ciascun lotto, ci sono le seguenti Concessioni Edilizie: n. 99/A del 1976, n. 7/A del 1983, n. 2/A del 1991, DIA n. 639/98 del 02.04.1998; Provvedimento Conclusivo SUAP n. 174/26 del 30.08.2004 e relativa variante n. 4872/2009

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari.

Nella presente stima si decide di diminuire i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 18,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno della zona industriale, poiché si tratta in questo caso prevalentemente di una zona marginale al bacino industriale stesso.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

IMMOBILI E IMPIANTI IN PAGLIETA (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei fabbricati e degli impianti con una stima sintetica si considerano i valori seguenti:

Fg. 3 part. 315 sub 3

A) Uffici PTcirca

26 mq. x €/mq 800,00 = € 20.800,00

Fg. 3 part. 4200

A) Lotto di circa

6410 mq. x €/mq 16,00 = € 102.560,00

B) Magazzino (copertura Eternit) di circa

99 mq. x €/mq 300,00 = € 29.700,00

C) Tettoia, serbatoio (parte copertura Eternit) di circa

140 mq. x €/mq 200,00 = € 28.000,00

D) Impianti cls (da smantellare) di circa

181 mq. x €/mq 0,00 = € 0.000,00

E) Passaggi di manovra (asfaltati ma rovinati) di circa

1410 mq. x €/mq 15,00 = € 21.150,00

F) Parcheggi (asfaltati ma rovinati) di circa

1200 mq. . x €/mq 15,00 = € 18.000,00

G) Recinzione di circa 100 mq.

a corpo = € 5.000,00

H) Verde incolto di circa

1230 mq. x €/mq 2,00 = € 2.460,00

I) Carico e scarico (non asfaltati) di circa

2075 mq. x €/mq 8,00 = € 16.600,00

H) Silos di circa

345 mc x €/mc 100,00 = € 34.500,00

Valore commerciale fabbricati, impianti e piazzali totale

€ 278.770,00

Per un valore commerciale totale (fabbricati, impianti, piazzali, ecc.), quindi di:

Valore complessivo lotto 15 = 279.000,00 € (arrotondato)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **279.000,00 €** (euro duecentosettantanovemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima non abbia molto interesse e grado di commerciabilità, con caratteristiche scarse di appetibilità generale, date anche dalla presenza dell'impianto cls fatiscente e quindi da demolire.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra negativa calcolata pari a meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 16

Provincia : CHIETI

Comune di : Pollutri (CH)

Località : C.da Crivella snc

Localizzazione :

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc, composto da un impianto di produzione calcestruzzi attivo ed inerti non in uso, oltre dei fabbricati, dei piazzali e dei terreni, viene diviso in **sei lotti (Lotto da A e F)**.

Il **Lotto A** in questione è costituito oltre al piazzale con la pesa e da una palazzina su due piani, con ingresso, uffici, servizi a piano terra (di cui al fg. 10 part. 4104 sub. 2) ed abitazione/alloggio custode in disuso a piano primo (di cui al fg. 10 part. 4104 sub. 1), da un altro ampio piazzale (di cui al fg. 10 part. 85-4109-4110), dall'impianto di produzione calcestruzzi attivo e dall'impianto inerti non in uso, completo di viabilità, piazzali e passaggi, con i suoi accessori ed annessi quali silos, vasche, serbatoi, cabine, ecc. (di cui al fg. 10 part. 4018 sub. 3).

Inoltre per accedervi è presente un'area di passaggio in comune tra i vari lotti identificato al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115.

E' da sottolineare che bisogna lasciare una zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per concedere il diritto di passaggio al Lotto B e C.

Inoltre, si segnala che catastalmente non è riportata l'area occupata in realtà dalla strada prov.le Fondovalle Sinello fino al cancello d'ingresso.

Infine, si riferisce che in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare all'interno l'abitazione/alloggio custode in disuso a piano primo (di cui al fg. 10 part. 4104 sub. 1), che risulta dall'esterno molto fatiscente.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Fabbricati

A) Comune di Pollutri (CH) foglio di mappa n.10

- particella n.4104 sub 1 cat. A/3 6 vani rendita 356,36 €
- **particella n.4104 sub 2 cat. D/1 rendita 1.606,00 €**
- **particella n.4018 sub 3 cat. D/1 rendita 5.354,00 €**

Catasto Terreni

B) Comune di Pollutri (CH) composto da terreni identificati dal seguente prospetto:

Foglio	Particella	Superficie	
10	85	1360	
10	4109 (ex 103)	460	
10	4110(ex 84)	344	
10	4018	11485	Ente Urbano
10	4104 (ex 4018)	1010	Ente Urbano
	totale	14659	

- part.lla 4103 Ente Urbano - Zona comune tra i Lotti A, B, C e D (quota 1/4 ciascuno)

- part.lla 4108-4111-4113-4115 - Zona comune tra i Lotti A, B, C, D, E ed F (quota 1/6 ciascuno)

- necessario lasciare zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio Lotto 17 e 18

- necessario lasciare zona a confine sul fg. 10 part.lla 85-4109-4110 per una larghezza di metri 6,00 come diritto di passaggio Lotto 21

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie

Informazioni di carattere generale:

L'immobile ubicato nel Comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risulta composto da un sito nella Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto dove è presente questo impianto di calcestruzzi attivo ed inerti non in uso.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Fondovalle per Gissi che dall'Uscita autostradale A14 Vasto Nord- Casalbordino collega l'entroterra verso la Zona Ind.le Val Sinello e Gissi.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista circa 2 Km dall'uscita autostradale A14 Casalbordino-Vasto Nord

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Pollutri (CH), **tutta l'area** su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della [REDACTED] si trova all'interno della **Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto**

Ad eccezione delle seguenti particelle:

- fg. 10 part. 4018 per 2185 mq. (9300mq. nella Zona Ind.le COASIV)
- fg. 10 part. 85 per 960 mq. (400mq. nella Zona Ind.le COASIV)

che ricadono all'interno della **Zona E – Agricola - del P.R.G. di Pollutri**

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Impianto calcestruzzi in esercizio e impianto inerti non attivo.

Grado di commercializzazione:

Scarsa appetibilità generale e quindi scarso grado di commerciabilità.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED] secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	POLLUTRI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
10	4018	11485	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4104 (ex 4018)	1010	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4109 (ex 103)	460	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.23874 del 03.08.1969
10	4110 (ex 84)	344	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.23874 del 03.08.1969
10	85	1360	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.23874 del 03.08.1969

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.*

Vincoli:

Come indicato nel CDU, risulta essere presente il vincolo Uso Civico, quindi tutti i terreni sono da legittimare.

Inoltre quasi tutta l'area risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP).

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella è presente questo impianto di calcestruzzi attualmente in esercizio ed inerti non in uso, realizzato intorno al 1980, costituito da varie zone adibite a piazzali, impianti vari, alcuni fabbricati e terreni.

Il **Lotto A** in questione risulta così composto:

dal cancello d'ingresso si scende leggermente e sulla sinistra troviamo oltre al piazzale in cls con la pesa, una palazzina su due piani con struttura portante in c.a., copertura del tipo "a falde" in laterocemento e tamponatura perimetrale in laterizio, con ingresso, uffici, servizi a piano terra con altezza pari a 2.90m., con le strutture e le finiture del tipo tradizionali che si presentano in non buone condizioni con alcuni segni di degrado (di cui al fg. 10 part. 4104 sub. 2) così come l'abitazione a piano primo (di cui al fg. 10 part. 4104 sub. 1) in disuso; mentre sulla destra abbiamo un altro ampio piazzale solo in parte con battuto di cls (di cui al fg. 10 part. 85-4109-4110) e l'impianto di produzione calcestruzzi ed inerti completo di viabilità, piazzali e passaggi (non asfaltati) in parte in rilevato, con i suoi accessori ed annessi quali silos di varie capacità, vasche in c.a. di varie forme e capacità, tramogge, impianto di frantumazione, lavaggio e cernita inerti, serbatoi, cabine comandi ed elettriche, ecc. (di cui al fg. 10 part. 4018 sub. 3).

La parte dell'impianto di calcestruzzo è a doppio punto di carico, compreso di tramogge a quattro scomparti, due bilancie inerti da Kg 20000 e due bilancie per cemento da Kg 5000 compresi di nastri trasportatori; silos per cemento da q.li 1200, 450, 3500; compressore aria da lt.500 a doppia testata; box ufficio con relativi quadri di comando a servizio dell'impianto; cisterne additivo da lt 8000 bianco; cisterne per accumulo acqua con relative pompe. Esso risulta in esercizio.

La parte di impianto di produzione inerti costituito da una struttura metallica fuori terra su tre livelli e una struttura in c.a. in parte tamponata in laterizio ed annessi quali nastri, vasche, tramogge, ecc. risulta non più in esercizio.

Inoltre è presente un'area centrale di passaggio in comune tra i vari lotti identificato al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115 costituito da un area con massetto in cls.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 10 part. 4104 sub 1

Abitazione/alloggio custode in disuso a piano primo, che da misura catastale risulta Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6 vani rendita 356,36 € (intestata alla [REDACTED])

In fase di sopralluogo non è stato possibile visionarla all'interno; quindi, risultando dall'esterno molto fatiscente ed in continuo deperimento, si decide di non tenerla in considerazione nel calcolo di stima seguente poiché ritenuta di scarso valore che non incide sul totale.

Fg. 10 part. 4104 sub 2 – Vedi planimetria allegata colore giallo

- A) Lotto di circa 1010 mq.
- B) Ufficio PT di circa 150 mq.
- C) Tettoia di circa 15 mq.
- D) Pesa, pozzo, serbatoi
- E) Passaggi di manovra di circa 780 mq.

Fg. 10 part. 4018 sub 3 – Vedi planimetria allegata colore giallo

- A) Lotto di circa 11485 mq.
- B) Viabilità di circa 1675 mq.
- C) Piazzali e passaggi di circa 2370 mq.
- D) Vasche di accumulo e depuratore di circa 416 mc.
- E) Serbatoio gasolio di circa 30 mc.
- F) Impianto Produzione cls121 mq. (in esercizio)
- G) Impianto Produzione inerti 382 mq. (non attivo e in disuso)
- H) Silos di circa 450 mc.
- I) Centrale termica di circa 10 mq.
- L) Cabina elettrica 34 mq.
- M) Passaggi di manovra di circa 6447 mq.

Fg. 10 part. 4103 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/4 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a D), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo di stima totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/6 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a F), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo di stima totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4018 sub 3 – Vedi planimetria allegata colore verde a tratti – Passaggi comuni

Lasciare zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M" sul per il diritto di passaggio Lotto 17 e 18*

Fg. 10 part. 4109-4110 – Vedi planimetria allegata colore verde a tratti – Passaggi comuni

Lasciare zona a confine per una larghezza di metri 6,00 come diritto di passaggio Lotto 21

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'impianto e del fabbricato non risulta buono, e quindi si rende necessario un intervento di ristrutturazione, per fermar il degrado in corso.

L'impianto di calcestruzzi necessita di una manutenzione straordinaria, ma è ancora in uso.

Da sottolineare che la parte di impianto produzione inerti con la struttura metallica fuori terra su tre livelli e struttura in c.a. in parte tamponata in laterizio risulta non attivo e quindi in disuso da smantellare. Quindi, si stima che il valore delle strutture in metallo da recuperare compensi grosso modo il costo per la sua dismissione, lasciando la relativa zona da riqualificare.

Sul tetto del fabbricato e sulle tettoie sono **visibili coperture con lastre in cemento-amianto** che necessitano senz'altro di un accertamento previa campionatura ed analisi di laboratorio per la presenza di materiali contenenti amianto; nonché la relativa valutazione dello stato di conservazione della copertura stessa ai sensi del D.M. 06.09.94, L.R. 11/2009 e nel rispetto delle linee guida regionali approvate con D.G.R. Abruzzo 101/2013, per indicare i tempi massimi per l'eventuale intervento necessario di bonifica e sostituzione da effettuare, al fine di eliminare eventuali condizioni di rischio per la salute pubblica e per la corretta gestione ed il mantenimento in sicurezza di questi manufatti contenenti amianto.

Escludendo dall'incarico conferitomi, nei valori usati nella presente stima si è tenuto in considerazione implicitamente in maniera sommaria i costi (stimati in circa 50,00€/mq) per la eventuale bonifica e sostituzione della copertura esistente in ETERNIT, da verificare e quantificare in separata sede.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 4769/2013 rilasciato dal comune di Pollutri (CH) in data 16.12.2013.

Per quanto di riferimento e concerne a ciascun lotto, ci sono le seguenti Concessioni Edilizie: n. 11 del 13.03.1980, n. 32 del 02.06.1983, n. 54 del 29.08.1987, n. 38 del 26.05.1988, n. 39 del 26.05.1988, n. 76 del 13.12.1990, n. 21 del 15.03.1991, n. 105 del 03.07.1992, n. 68 del 09.05.1995

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto (ente gestore dell'agglomerato industriale in questione) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria). Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adottato la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto che riporta il prezzo di circa 11,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre la stima intrinseca analitica basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

A) IMMOBILI E IMPIANTI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei fabbricati e degli impianti con una stima sintetica si considerano i valori seguenti:

Fg. 10 part. 4104 sub 2 – Vedi planimetria allegata colore giallo

A) Lotto di circa	1010 mq. x €/mq 11,00 = € 11.110,00
B) Ufficio PT (copertura Eternit) di circa	150 mq. x €/mq 500,00 = € 75.000,00
C) Tettoia di circa	15 mq. x €/mq 200,00 = € 3.000,00
D) Pesa, pozzo, serbatoi	a corpo = € 25.000,00
E) Passaggi di manovra (massetto cls rovinati) di circa	780 mq. €/mq 17,00 = € 13.260,00

Fg. 10 part. 4018 sub 3 – Vedi planimetria allegata colore giallo

A) Lotto di circa (valore mediato parte ind.le-agricola)	11485 mq. x €/mq 8,00 = € 91.880,00
B) Viabilità (non asfaltati) di circa	1675 mq. x €/mq 8,00 = € 13.400,00
C) Piazzali e passaggi (massetto cls rovinati) di circa	2370 mq. x €/mq 17,00 = € 40.290,00
D) Vasche di circa	416 mc. €/mc 300,00 = € 124.800,00
E) Serbatoio gasolio di circa	30 mc. €/mc 300,00 = € 9.000,00
F) Impianti Produzione cls di circa	121 mq. x €/mq 400,00 = € 48.400,00
G) Impianti Produzione inerti (in disuso) di circa	382 mq. x €/mq 50,00 = € 19.100,00
H) Silos di circa	450 mc. €/mc 100,00 = € 45.000,00
I) Centrale termica di circa	10 mq. x €/mq 200,00 = € 2.000,00
L) Cabina elettrica di circa	34 mq. x €/mq 200,00 = € 6.800,00
M) Passaggi di manovra (non asfaltati) di circa	6447 mq. x €/mq 8,00 = € 51.575,00

A) Valore commerciale fabbricati, impianti e piazzali totale	€ 579.615,00
---	---------------------

B) TERRENI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

- fg. 10 part. 4109-4110 per intero (pari a 804 mq.) + fg. 10 part. 85 in parte (pari a 400mq.)

Terreni ricadenti in sottozona Zona Ind.le: Sup. tot. mq 1204,00 x €/mq 11,00 = € 13.245,00

Mentre ricadono all'interno della **Zona E – Agricola - del P.R.G. di Pollutri** le seguenti particelle:

- fg. 10 part. 85 in parte (pari a 960mq.)

Terreni ricadente in sottozona Zona agricola Sup. mq 960,00 x €/mq 3,00 = € 2.880,00

B) Valore commerciale terreni totale	€ 16.125,00
---	--------------------

Per un valore commerciale totale (fabbricati, impianti, piazzali, terreno,ecc.), quindi di:

A+B) Valore complessivo lotto 16 = 579.615,00 € + 16.125,00 € = 596.000,00 € (arrotondato)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **596.000,00 €** (euro cinquecentonovantaseimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un basso grado di commerciabilità con caratteristiche scarse di appetibilità generale, visto anche l'impianto inerti in disuso. Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento **(-5,00%)**.

LOTTO 17**Provincia : CHIETI****Comune di : Pollutri (CH)****Località : C.da Crivella snc****Localizzazione :**

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc, composto da un impianto di produzione calcestruzzi attivo ed inerti non in uso, oltre dei fabbricati, dei piazzali e dei terreni, viene diviso in **sei lotti (Lotto da A e F)**.

Il **Lotto B** in questione è costituito dalla parte anteriore oltre al piazzale e all'area di manovra, da un locale filtri e una vasca fanghi (di cui al fg. 10 part. 4100); mentre dalla parte posteriore da un'altra zona adibita in parte a piazzale con adiacente una grande area costituita da terreni agricoli.

Inoltre è presente un'area di passaggio in comune tra i vari lotti identificato al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115 per accedere dal cancello d'ingresso principale alla prima parte suddetta.

Poi per accedere all'altra parte posteriore di questo stesso lotto (separata dalla prima di cui sopra) è prevista un'altra zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio sul Lotto A

Inoltre, si segnala che catastalmente non è riportata l'area occupata in realtà dalla strada prov.le Fondovalle Sinello fino al cancello d'ingresso.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Fabbricati**A) Comune di Pollutri (CH) foglio di mappa n.10****- particella n.4100 cat. D/1 rendita 1.710,00 €**Catasto Terreni**B) Comune di Pollutri (CH) composto da terreni identificati dal seguente prospetto:**

Foglio	Particella	Superficie	
10	4098	1160	
10	4105	1175	
10	4100	3555	Ente Urbano
10	4091	869	
10	140	950	
10	141	1040	
10	136	480	
10	137	860	
10	138	850	
10	139	450	
10	58	1710	
10	55	11004	
10	4023	186	
10	130	4130	
10	132	5160	
10	133	390	
10	135	470	
totale		34439	

- per la part. 47 di 11950 mq. la [] risulta solo livellario per 2/4 pur avendone di fatto attualmente il possesso

- part.lla 4103 Ente Urbano - Zona comune tra i Lotti A, B, C e D (quota 1/4 ciascuno)

- part.lla 4108-4111-4113-4115 - Zona comune tra i Lotti A, B, C, D, E ed F (quota 1/6 ciascuno)

- zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio sul Lotto A

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie**Informazioni di carattere generale:**

L'immobile ubicato nel Comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risulta composto da un sito nella Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto con dei piazzali e terreni, dove è presente anche l'impianto di calcestruzzi attivo ed inerti non in uso.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Fondovalle per Gissi che dall'Uscita autostradale A14 Vasto Nord- Casalbordino collega l'entroterra verso la Zona Ind.le Val Sinello e Gissi.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista circa 2 Km dall'uscita autostradale A14 Casalbordino-Vasto Nord

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Pollutri (CH), l'area su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della [REDACTED] si trova all'interno della **Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto** per le seguenti particelle per intero:

- fg. 10 part. lle 4098-4105-4100-4091-140-141-136

Mentre ricadono all'interno della **Zona E – Agricola - del P.R.G. di Pollutri** le seguenti particelle per intero:

- fg. 10 part. lle 138-139-58-130-132-133-135

Ad eccezione delle seguenti particelle in parte in una zona e in parte nell'altra come segue:

- fg. 10 part. 55 per 8410 mq. nella Zona Agricola P.R.G. (2900mq. nella Zona Ind.le COASIV)

- fg. 10 part. 137 per 440 mq. nella Zona Agricola P.R.G. (420mq. nella Zona Ind.le COASIV)

- fg. 10 part. 4023 per 136 mq. nella Zona Agricola P.R.G. (50mq. nella Zona Ind.le COASIV)

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Piazzali, terreni e parte di impianto inerti non attivo.

Grado di commercializzazione:

Scarsa appetibilità generale e quindi scarso grado di commerciabilità.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	POLLUTRI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
10	4098 (ex 4020)	1160	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4105 (ex 43)	1175	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4100 (ex 4010)	3555	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4091 (ex 4020)	869	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	140	950	Colangelo Vittorio, rep.89783 del 21.03.1990
10	141	1040	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	136	480	Camillo Litterio, rep.9858 del 30.12.1978
10	137	860	Colangelo Vittorio, rep.89783 del 21.03.1990
10	138	850	Colangelo Vittorio, rep.89783 del 21.03.1990
10	139	450	Colangelo Vittorio, rep.89783 del 21.03.1990
10	58	1710	Colangelo Vittorio, rep.89783 del 21.03.1990
10	55	11004	Colangelo Vittorio, rep.89783 del 21.03.1990
10	4023	186	D'Agostino Aldo, rep.26608 del 25.05.1999
10	130	4130	Colangelo Vittorio, rep.96849 del 03.03.1993
10	132	5160	Colangelo Vittorio, rep.92115 del 13.03.1991
10	133	390	Colangelo Vittorio, rep.92115 del 13.03.1991
10	135	470	Colangelo Vittorio, rep.92115 del 13.03.1991

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;.

- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;.

- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.

Vincoli:

Come indicato nel CDU, risulta essere presente il vincolo Uso Civico, quindi tutti i terreni sono da legittimare. Inoltre quasi tutta l'area risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP).

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella è presente questa parte di impianto di inerti non attivo, realizzato intorno al 1980, oltre zone adibite a piazzali, impianti vari e terreni.

Il Lotto B in questione risulta così composto:

dal cancello d'ingresso sulla strada pubblica si scende leggermente e, percorrendo la zona di passaggio centrale in comune con gli altri lotti, si giunge in fondo al lotto in questione, che si sviluppa dalla parte anteriore oltre dal piazzale carrabile e dall'area di manovra, da un locale per protezione filtri costituito da un piccolo capannone di circa 180mq. con una struttura con pannelli metallici e copertura leggera a doppia falda di altezze interne 5.00-6.50m. in pessimo stato di conservazione con segni evidenti di ammaloramento e ruggine; da una vasca accumulo fanghi in c.a.; il tutto di cui al fg. 10 part. 4100.

Più in dettaglio l'impianto di depurazione è compreso di nastropressa Sernagiotto ed Ecomacchine con relativi accessori (Vasche per flocculante, agitatori per fanghi, 2 pompe peristaltiche Valisi); compreso anche di traliccio per scarico nel piazzale lunghezza mt. 50 con nastro da 500 mm.

Mentre ancora oltre dalla parte posteriore, questo lotto ha un'altra zona adibita a piazzale non asfaltato, con adiacente anche un' area costituita da terreni agricoli.

L'area di passaggio in comune tra i vari lotti è identificata al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115 per accedere dal cancello d'ingresso principale alla prima parte suddetta; mentre per accedere all'altra parte separata posteriore è prevista una zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio sul Lotto A.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 10 part. 4100 – Vedi planimetria allegata colore azzurro

- A) Lotto di circa 3555 mq.
- B) Passaggi di manovra di circa 3302 mq.
- C) Locale filtri di circa 180 mq.
- D) Vasca fanghi di circa 73 mc.

Fg. 10 part. 4103– Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/4 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a D), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/6 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a F), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4018 sub 3 – Vedi planimetria allegata colore verde a tratti – Passaggi comuni

Zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio sul Lotto A.*

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui al locale per protezione filtri risulta in pessimo stato con segni evidenti di ammaloramento e ruggine, e quindi si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

I piazzali risultano pieni di materiale abbandonati ed accatastati in maniera piuttosto disordinata e, quindi necessitano di manutenzione.

Da sottolineare anche la presenza di altre tre vecchie box/strutture in metallo (tipo cantiere) per deposito mezzi e materiali, poggiate sul terreno.

Inoltre catastalmente sulla parte dei terreni posteriori tra le particelle 139-58 e 123-47 è segnata la presenza di una stradina che dividerebbe le due porzioni di terreni che in realtà però non sembra esistere sul posto.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 4769/2013 rilasciato dal comune di Pollutri (CH) in data 16.12.2013.

Per quanto di riferimento e concerne a ciascun lotto, ci sono le seguenti Concessioni Edilizie: n. 11 del 13.03.1980, n. 32 del 02.06.1983, n. 54 del 29.08.1987, n. 38 del 26.05.1988, n. 39 del 26.05.1988, n. 76 del 13.12.1990, n. 21 del 15.03.1991, n. 105 del 03.07.1992, n. 68 del 09.05.1995

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto (ente gestore dell'agglomerato industriale in questione) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria). Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto, che riporta il prezzo di circa 11,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre la stima intrinseca analitica basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

A) IMMOBILI E IMPIANTI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei fabbricati e degli impianti con una stima sintetica si considerano i valori seguenti:

Fg. 10 part. 4100 – Vedi planimetria allegata colore azzurro

A) Lotto di circa	3555 mq. x €/mq 11,00 = € 39.105,00
B) Passaggi di manovra (non asfaltati) di circa	3302 mq. x €/mq 8,00 = € 26.415,00
C) Locale filtri di circa	180 mq. x €/mq 100,00 = € 18.000,00
D) Vasca fanghi di circa	73 mc. €/mc 300,00 = € 21.900,00

A) Valore commerciale fabbricati, impianti e piazzali totale	€ 105.420,00
---	---------------------

B) TERRENI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione, sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni, sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

- fg. 10 part. I.le 4091-140-141-136 (pari a 3339mq.)
(esclusi le sup. 4098-4105-4100 poiché già inclusi nei lotti sopra stimati)

- fg. 10 part. 55-137-4023 in parte (pari a 3370mq.)

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto:

Sup. tot. mq 6.709,00 x €/mq 11,00 = € 73.800,00

Mentre all'interno della **Zona E – Agricola - del P.R.G. di Pollutri** le seguenti particelle:

- fg. 10 part. I.le 138-139-58-130-132-133-135-per intero (pari a 13160mq.)

- fg. 10 part. 55-137-4023 in parte (pari a 8986mq.)

Terreni ricadente in Zona agricola

Sup. mq 13.160,00 x €/mq 3,00 = € 39.480,00

B) Valore commerciale terreni totale	€ 113.280,00
---	---------------------

Per un valore commerciale totale (**fabbricati, impianti, piazzali, terreno,ecc.**), quindi di:

A+B) Valore complessivo lotto 17 = 105.420,00 € + 113.280,00 € = 219.000,00 € (arrotondato)
--

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **219.000,00 €** (euro duecentodiciannovemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un basso grado di commerciabilità con caratteristiche scarse di appetibilità generale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 18

Provincia : CHIETI**Comune di : Pollutri (CH)**

Località : C.da Crivella snc

Localizzazione :

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc, composto da un impianto di produzione calcestruzzi attivo ed inerti in disuso, oltre dei fabbricati, dei piazzali e dei terreni, viene diviso in **sei lotti (Lotto da A e F)**.

Il **Lotto C** in questione è costituito fondamentalmente da un piazzale carrabile non pavimentato (di cui al fg. 10 part. 4097-4106-4096-4101).

Per accedervi dal cancello d'ingresso principale, è presente prima un'area di passaggio in comune tra i vari lotti identificata al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115, per poi passare alla parte posteriore fino a questo lotto tramite una zona prevista contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio solo sul Lotto A.

Inoltre, si segnala che catastalmente non è riportata l'area occupata in realtà dalla strada prov.le Fondovalle Sinello fino al cancello d'ingresso.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Terreni

Comune di Pollutri (CH)

Foglio	Particella	Superficie	
10	4097	670	
10	4106	250	
10	4096	700	
10	4101	2250	
totale		3870	

- part.IIa 4103 Ente Urbano - Zona comune tra i Lotti A, B, C e D (quota 1/4 ciascuno)

- part.lla 4108-4111-4113-4115 - Zona comune tra i Lotti A, B, C, D, E ed F (quota 1/6 ciascuno)

- zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio sul Lotto A

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie

Informazioni di carattere generale:

L'immobile ubicato nel Comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risultata composto da un sito nella Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto dove è presente questo piazzale carrabile.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Fondovalle per Gissi che dall'Uscita autostradale A14 Vasto Nord- Casalbordino collega l'entroterra verso la Zona Ind.le Val Sinello e Gissi.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista circa 2 Km dall'uscita autostradale A14 Casalbordino-Vasto Nord

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Pollutri (CH), **tutta l'area** su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della [REDACTED] si trova all'interno della **Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto.**

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Piazzale non pavimentato deposito materiale vario.

Grado di commercializzazione:

Buona appetibilità generale e quindi buon grado di commerciabilità.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	POLLUTRI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
10	4097 (ex 4020)	670	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4106(ex 43)	250	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4096 (ex 43)	700	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4101 (ex 4018)	2250	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [redacted] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [redacted] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [redacted] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.*

Vincoli:

Come indicato nel CDU, risulta essere presente il vincolo Uso Civico, quindi tutti i terreni sono da legittimare. Inoltre quasi tutta l'area risulta soggetta ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP).

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella è presente, oltre l'impianto di calcestruzzi attivo ed inerti in disuso, sulla parte posteriore questo piazzale carrabile non pavimentato.

Il **Lotto C** in questione risulta così composto:

dal cancello d'ingresso carrabile sulla strada pubblica si scende leggermente e dopo l'area di passaggio in comune con altri lotti, sullo sfondo, troviamo questo piazzale non pavimentato (di cui al fg. 10 part. 4097-4106-4096-4101) adibito a deposito di materiale vario.

Quindi, per accedervi dal cancello d'ingresso principale, è presente prima un'area di passaggio in comune tra i vari lotti identificato al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115, per poi passare alla parte posteriore fino a questo lotto tramite una zona prevista contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio solo sul Lotto A.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 10 part. 4097-4106-4096-4101 – Vedi planimetria allegata colore arancio

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto di superficie totale pari a 3.870,00 mq.

Fg. 10 part. 4103– Vedi planimetria allegata colore verde

Quota di 1/4 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a D), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/6 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a F), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4018 sub 3 – Vedi planimetria allegata colore verde a tratti – Passaggi comuni

Zona contrassegnata con la lettera "B" ed "M*" sul fg. 10 part. 4018 sub 3 per il diritto di passaggio sul Lotto A.

Questa zona in questione risulta abbastanza ordinata, con materiale vario accatastato.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 4769/2013 rilasciato dal comune di Pollutri (CH) in data 16.12.2013.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:
- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto (ente gestore dell'agglomerato industriale in questione) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria).
Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto che riporta il prezzo di circa 11,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre la stima intrinseca analitica basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

TERRENI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione, sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni, sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

Fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115 per intero – Vedi planimetria allegata colore arancio

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto:

Sup. tot. mq 3.870,00 x €/mq 11,00 = € 42.570,00

Valore aggiunto Lotto:

per sistemazione piazzale carrabile non pavimentato

mq 3.870,00 x €/mq 8,00 = € 30.960,00

Valore commerciale terreni totale
--

€ 73.530,00

Valore complessivo lotto 18 = 73.000,00 € (arrotondato)
--

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **73.000,00 €** (euro settantatremila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un buon grado di commerciabilità con caratteristiche discrete di appetibilità generale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI

Comune di : Pollutri (CH)

Località : C.da Crivella snc

Localizzazione :

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc, composto da un impianto di produzione calcestruzzi non attivo e inerti in disuso, oltre dei fabbricati, dei piazzali e dei terreni, viene diviso in **sei lotti (Lotto da A e F)**.

Il **Lotto D** in questione è costituito oltre al piazzale con pavimentazione parte in betonella e parte in cls, da un primo magazzino con struttura metallica, copertura a due falde e tamponatura in laterizio, adibito a riparazione e sostituzione gomme, deposito gomme, olii e attrezzature; di fianco da un altro grande capannone principale con struttura prefabbricata in c.a.p. monopiano a tutt'altezza, carroponte, pavimento industriale e tamponatura anch'essa realizzata con elementi prefabbricati, adibito ad officina e magazzino; poco distante, da un piccolo capannone secondario prefabbricato, con copertura a una falda e tamponatura in laterizio, adibito a carrozzeria; il tutto (di cui al fg. 10 part. 4099).

L'ingresso, con cancello metallico, è laterale all'area in comune con gli altri lotti, subito dopo la pesa e la palazzina uffici; l'area di questo lotto è interamente recintato da muri in cls. di varia altezza, bassi sul fronte, ma che in fondo raggiungono altezze importanti.

Inoltre, per accedervi dal cancello principale posto sulla strada pubblica, è presente un'area di passaggio in comune tra i vari lotti identificato al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115.

Inoltre, si segnala che catastalmente non è riportata l'area occupata in realtà dalla strada prov.le Fondovalle Sinello fino al cancello d'ingresso.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Fabbricati

Comune di Pollutri (CH) foglio di mappa n.10

- particella n.4099 cat. D/1 rendita 18.706,00 €

Catasto Terreni

Comune di Pollutri (CH) foglio di mappa n.10

- particella n.4099 superficie 8515 mq. Ente Urbano

- part.lla 4103 Ente Urbano - Zona comune tra i Lotti A, B, C e D (quota 1/4 ciascuno)

- part.lla 4108-4111-4113-4115 - Zona comune tra i Lotti A, B, C, D, E ed F (quota 1/6 ciascuno)

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie

Informazioni di carattere generale:

L'immobile ubicato nel Comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risulta composto da un sito nella Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto dove è presente questo capannone principale adibito ad officina e altri due fabbricati secondari con ampio piazzale.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Fondovalle per Gissi che dall'Uscita autostradale A14 Vasto Nord- Casalbordino collega l'entroterra verso la Zona Ind.le Val Sinello e Gissi.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista circa 2 Km dall'uscita autostradale A14 Casalbordino-Vasto Nord

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Pollutri (CH), **tutta l'area** su cui insistono i suddetti terreni di proprietà XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX si trova all'interno della **Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto**.

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Grande capannone principale adibito ad officina, altri fabbricati secondari a carrozzeria e riparazione/deposito gomme.

Grado di commercializzazione:

Buona appetibilità generale e quindi buon grado di commerciabilità.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	POLLUTRI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
10	4099 (ex 4018)	8515	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.*

Vincoli:

Come indicato nel CDU, risulta essere presente il vincolo Uso Civico, quindi tutti i terreni sono da legittimare. Inoltre quasi tutta l'area risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP).

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella è presente, oltre l'impianto di calcestruzzi attivo e inerti in disuso, questo capannone principale adibito ad officina e altri due fabbricati secondari con ampio piazzale.

Il **Lotto D** in questione risulta così composto:

dal cancello d'ingresso posto sulla strada pubblica, si scende leggermente e sulla sinistra, superata la pesa, troviamo il lotto in questione, costituito oltre al piazzale con pavimentazione in parte in betonella in parte in cls, da un magazzino di superficie di circa 675mq. altezza interna 4.00-5.75m. con struttura metallica, copertura a due falde in pannelli tipo eternit visibile e tamponatura in laterizio, adibito a riparazione e sostituzione gomme, deposito gomme, olii e attrezzature; di fianco da un altro capannone principale molto ampio di superficie di circa 2750mq. altezza interna 8.00-9.50m. con struttura prefabbricata in c.a.p. monopiano a tutt'altezza, carroponte con portata di 10 tonn., copertura non visibile da sotto, pavimento industriale e tamponatura anch'essa realizzata con elementi prefabbricati, adibito ad officina e magazzino (di cui una piccola parte soppalcata); poco distante, un piccolo capannone secondario, di superficie di circa 195mq. altezza interna 4.60-5.60m., con struttura metallica e copertura ad una falda in lastre tipo eternit visibile e tamponatura in laterizio, adibito a carrozzeria; il tutto (di cui al fg. 10 part. 4099).

L'ingresso è laterale all'area in comune con gli altri lotti con cancello metallico; l'area di questo lotto è interamente recintato da muri in cls. di varia altezza, bassi sul fronte, ma che in fondo raggiungono altezze importanti.

Inoltre, per accedervi dal cancello principale posto sulla strada pubblica, è presente un'area di passaggio in comune tra i vari lotti identificato al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 10 part. 4099 – Vedi planimetria allegata colore viola trattaggiato

- A) Lotto di circa 8515 mq.
- B) Officina PT-1 (con carroponte portata 10 tonn.) di circa 2750 mq.
- C) Carrozzeria di circa 195 mq.
- D) Locali di deposito di circa 678 mq.
- E) Recinzione di circa 300 mq.
- F) Passaggi e piazzali di circa 4925 mq.

Fg. 10 part. 4103– Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/4 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a D), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/6 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a F), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Lo stato di conservazione e manutenzione del capannone principale molto ampio con struttura in c.a.p. è piuttosto buono: mentre gli altri due capannoni molto più piccoli non sono in buono stato, specie quello adibito a carrozzeria risulta fatiscente, e necessitano di una ristrutturazione.

Inoltre la zona relativa di questa parte d'impianto risulta abbastanza ordinata.

Mentre rimane l'incertezza con il dubbio della copertura del capannone principale poiché non visibile dal basso e quindi da ispezionare e verificare più accuratamente dall'alto, sul tetto dei fabbricati secondari carrozzeria e riparazione/deposito gomme e sulle tettoie sono **visibili coperture con lastre in cemento-amianto** che necessitano senz'altro di un

accertamento previa campionatura ed analisi di laboratorio per la presenza di materiali contenenti amianto; nonché la relativa valutazione dello stato di conservazione della copertura stessa ai sensi del D.M. 06.09.94, L.R. 11/2009 e nel rispetto delle linee guida regionali approvate con D.G.R. Abruzzo 101/2013, per indicare i tempi massimi per l'eventuale intervento necessario di bonifica e sostituzione da effettuare, al fine di eliminare eventuali condizioni di rischio per la salute pubblica e per la corretta gestione ed il mantenimento in sicurezza di questi manufatti contenenti amianto.

Esulando dall'incarico conferitomi, nei valori usati nella presente stima si è tenuto in considerazione in maniera sommaria ed implicitamente i costi (stimati in circa 50,00€/mq) per la eventuale bonifica e sostituzione della copertura esistente in ETERNIT, da verificare e quantificare in separata sede.

Tali costi se dovessero riguardare anche l'ampio capannone principale raggiungerebbero una cifra ragguardevole di una certa importanza.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 4769/2013 rilasciato dal comune di Pollutri (CH) in data 16.12.2013.

Per quanto di riferimento e concerne a ciascun lotto, ci sono le seguenti Concessioni Edilizie: n. 11 del 13.03.1980, n. 32 del 02.06.1983, n. 54 del 29.08.1987, n. 38 del 26.05.1988, n. 39 del 26.05.1988, n. 76 del 13.12.1990, n. 21 del 15.03.1991, n. 105 del 03.07.1992, n. 68 del 09.05.1995

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto (ente gestore dell'agglomerato industriale in questione) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria). Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto che riporta il prezzo di circa 11,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre la stima intrinseca analitica basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

IMMOBILI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei fabbricati con una stima sintetica si considerano i valori seguenti:

Fg. 10 part. 4099 – Vedi planimetria allegata colore viola

A) Lotto di circa	8515 mq. x €/mq 11,00 = € 93.665,00
B) Officina PT-1 di circa (compreso carroponete 10t.)	2750 mq. x €/mq 250,00 = € 687.500,00
C) Carrozzeria di circa	195 mq. x €/mq 100,00 = € 19.500,00
D) Locali di deposito di circa	678 mq. x €/mq 200,00 = € 135.600,00
E) Recinzione di circa	300 mq. x €/mq 100,00 = € 30.000,00
F) Passaggi e piazzali di circa (betonella e cls.)	4925 mq. x €/mq 18,00 = € 88.650,00

Valore commerciale fabbricati, impianti e piazzali totale	€ 1.054.915,00
--	-----------------------

Per un valore commerciale totale (fabbricati, impianti, piazzali, ecc.), quindi di:

Valore complessivo lotto 19 = 1.055.000,00 € (arrotondato)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **1.055.000,00 €** (euro unmiliocinquantacinquemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un buon grado di commerciabilità con caratteristiche discrete di appetibilità generale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra negativa calcolata pari a meno cinque per cento (-5,00%).

Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
10	4102 (ex 4018)	3630	Avv. E. De Simone, rep.45068 del 29.05.1966
10	4107 (ex 103)	1605	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.23874 del 03.08.1969

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;*
- *Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.*

Vincoli:

Come indicato nel CDU, risulta essere presente il vincolo Uso Civico, quindi tutti i terreni sono da legittimare. Inoltre quasi tutta l'area risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP).

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella è presente oltre l'impianto di calcestruzzi attivo ed inerti non in uso, sulla parte anteriore subito sulla sinistra dopo il cancello d'ingresso questo piazzale carrabile non pavimentato.

Il **Lotto E** in questione risulta così composto:

dal cancello d'ingresso carrabile sulla strada pubblica si scende leggermente e subito sulla sinistra, percorrendo l'area di passaggio in comune con altri lotti, troviamo il lotto in questione che è costituito da un piazzale carrabile non pavimentato, usato attualmente a parcheggio (di cui al fg. 10 part. 4102-4107), con una residua parte a scarpata a ridosso della strada pubblica in rilevato.

Per accedervi è necessario quindi attraversare la zona di passaggio in comune tra i vari lotti identificata al fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Fg. 10 part. 4102-4107– Vedi planimetria allegata colore arancio tratteggiato

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto di superficie totale pari a 5.235,00 mq.

Fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/6 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a F), ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Questa zona relativa a piazzale risulta abbastanza ordinata.

Regolarità urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 4769/2013 rilasciato dal comune di Pollutri (CH) in data 16.12.2013.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto (ente gestore dell'agglomerato industriale in questione) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria).
- Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto che riporta il prezzo di circa 11,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre la stima intrinseca analitica basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

TERRENI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione, sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni, sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

Fg. 10 part. 4102-4107 per intero – Vedi planimetria allegata colore arancio tratteggiato

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto:

Sup. tot. mq 5.235,00 x €/mq 11,00 = € 57.585,00 +

Valore aggiunto Lotto:

per sistemazione piazzale carrabile (non pavimentato)

mq 5.235,00 x €/mq 8,00 = € 41.880,00 +

A detrarre decurtazione del 20% per presenza scarpata: € 99.465,00 x 0.20 = € 19.890,00 -

Valore commerciale terreni totale	€ 79.575,00
--	--------------------

Valore complessivo lotto 20 = 79.000,00 € (arrotondato)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **79.000,00 €** (euro settantanovemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un buon grado di commerciabilità e di appetibilità generale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

LOTTO 21

Provincia : CHIETI

Comune di : Pollutri (CH)

Località : C.da Crivella snc

Localizzazione :

Per la prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni e per agevolare il suo interesse di mercato, l'immobile ubicato nel **Comune di Pollutri (CH)** in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc, composto da un impianto di produzione calcestruzzi attivo e inerti in disuso, oltre dei fabbricati, dei piazzali e dei terreni, viene diviso in **sei lotti (Lotto da A e F)**.

Il **Lotto F** in questione è costituito fondamentalmente in buona parte da un piazzale carrabile non pavimentato (di cui al fg. 10 part. 4112-4114-157-154-193-86-87-89-159).

Per accedervi si utilizza il cancello d'ingresso principale, dove immediatamente sulla sua destra è presente questa area.

Da sottolineare come sia necessario oltre attraversare la zona di passaggio in comune tra i vari lotti identificata al fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115, il diritto di passaggio a confine sulle part.ile 85-4109-4110 per una larghezza di metri 6,00

Inoltre, si segnala che catastalmente non è riportata l'area occupata in realtà dalla strada prov.le Fondovalle Sinello fino al cancello d'ingresso.

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Terreni

Comune di Pollutri (CH)

Foglio	Particella	Superficie (mq.)
10	4112 (ex 155)	2059
10	4114 (ex 155)	590
10	157	1150
10	154	250
10	159	500
10	86	1740
10	87	1250
10	89	240
10	193	200
totale		7979

- part.lla 4108-4111-4113-4115 - Zona comune tra i Lotti A, B, C, D, E ed F (quota 1/6 ciascuno)

- necessario lasciare una zona a confine sulle part.ile 85-4109-4110 per una larghezza di metri 6,00 come diritto di passaggio

Tabella 1) Elenco completo particelle oggetto di stima con relativa superficie

Informazioni di carattere generale:

L'immobile ubicato nel Comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella snc è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Risulta composto da un sito nella Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto dove è presente questo piazzale.

Giacitura:

Morfologia in gran parte pianeggiante tranne una piccola parte a scarpata a ridosso della strada pubblica che risulta in rilevato.

Accessibilità:

L'accesso all'area avviene attraverso un ingresso carrabile. Il sito è prospiciente la Strada Fondovalle per Gissi che dall'Uscita autostradale A14 Vasto Nord- Casalbordino collega l'entroterra verso la Zona Ind.le Val Sinello e Gissi.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista circa 2 Km dall'uscita autostradale A14 Casalbordino-Vasto Nord

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Pollutri (CH), **tutta l'area** su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della 

 si trova all'interno della **Zona E – Agricola - del P.R.G. di Pollutri**

Ad eccezione delle seguenti particelle:

- fg. 10 part. 4112 per 1979 mq. (80 mq. nella Zona E - Agricola)
- fg. 10 part. 4114 per 590 mq. (0 mq. nella Zona E - Agricola)
- fg. 10 part. 157 per 50 mq. (1100 mq. nella Zona E - Agricola)
- fg. 10 part. 154 per 130 mq. (120 mq. nella Zona E - Agricola)

Che ricadono all'interno della **Zona Area Industriale Consorzio COASIV di Vasto.**

Il tutto anche secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Uso attuale del suolo :

Piazzale non pavimentato.

Grado di commercializzazione:

Buona appetibilità generale e quindi buon grado di commerciabilità.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	POLLUTRI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
10	4112 (ex 155)	2059	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.25949 del 18.05.1970
10	4114 (ex 155)	590	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.23874 del 03.08.1969
10	157	1150	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.25949 del 18.05.1970
10	154	250	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.25949 del 18.05.1970
10	159	500	Litterio Camillo, rep.26796 del 07.10.1970
10	86	1740	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.25949 del 18.05.1970
10	87	1250	Litterio Camillo, rep.9858 del 30.12.1978
10	89	240	Litterio Camillo, rep.9858 del 30.12.1978
10	193	200	Avv. S.F. Di Virgilio, rep.25949 del 18.05.1970

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti del 11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;.
- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui sopra e su altre;.
- Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di cui sopra e su altre.

Vincoli:

Come indicato nel CDU, risulta essere presente il vincolo Uso Civico, quindi tutti i terreni sono da legittimare. Inoltre quasi tutta l'area risulta soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP).

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato nel comune di Pollutri (CH) in località F.do Valle Sinello – C.da Crivella è presente, oltre l'impianto di calcestruzzi attivo e inerti in disuso, sulla parte anteriore subito sulla destra dopo il cancello d'ingresso questo piazzale non pavimentato.

Il **Lotto F** in questione risulta così composto:

in buona parte da un piazzale carrabile non pavimentato (di cui al fg. 10 part. 4112-4114-157-154-193-86-87-89-159), con una residua parte a scarpata a ridosso della strada pubblica in rilevato.

Per accedervi si utilizza il cancello d'ingresso principale, dove immediatamente sulla sua destra è presente questa area.

Da sottolineare come sia necessario oltre attraversare la zona di passaggio in comune tra i vari lotti identificata al fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115, il diritto di passaggio a confine sulle part.ile 85-4109-4110 per una larghezza di metri 6,00

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici per gli immobili in questione:

Vedasi planimetria di riferimento colore rosa

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto:

fg. 10 part. 4112-4114-157-154 in parte con superficie pari a 2749mq.

Terreni all'interno della Zona E – Agricola - del P.R.G. di Pollutri:

fg. 10 part.ile 159-86-87-89-193 per intero (con superficie pari a 3930mq.) e

fg.10 part. 4112-4114-157-154 in parte (con superficie pari a 1300mq.)

Fg. 10 part. 4108-4111-4113-4115 – Vedi planimetria allegata colore verde – Passaggi comuni

Quota di 1/6 divisa per zona di passaggio comune ai vari Lotti (da A a F), non valutato a parte, e ritenuto implicitamente incluso nel calcolo totale di ciascun lotto.

Fg. 10 part.ile 85-4109-4110 Vedi planimetria allegata colore verde a tratti – Passaggi comuni

Zona a confine per una larghezza di metri 6,00 come diritto di passaggio

Questa zona a piazzale in questione risulta abbastanza ordinata.

Regolarita' urbanistica :

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 4769/2013 rilasciato dal comune di Pollutri (CH) in data 16.12.2013.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:
- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto (ente gestore dell'agglomerato industriale in questione) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria).
Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio COASIV di Vasto che riporta il prezzo di circa 11,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre la stima intrinseca analitica basandomi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

TERRENI IN POLLUTRI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione, sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni, sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

Vedasi planimetria di riferimento colore rosa

- fg. 10 part. 4112-4114-157-154 in parte (pari a 2749mq.)

Terreni ricadenti in Zona Ind.le Consorzio COASIV di Vasto:

Sup. tot. mq 2.749,00 x €/mq 11,00 = € 30.240,00 +

Mentre terreni all'interno della **Zona E – Agricola - del P.R.G.** di Pollutri:

- fg. 10 part. I.le 159-86-87-89-193 per intero (pari a 3930mq.)

- fg. 10 part. 4112-4114-157-154 in parte (pari a 1300mq.)

Terreni ricadente in Zona agricola

Sup. tot. mq 5.230,00 x €/mq 3,00 = € 15.690,00 +

Valore aggiunto Lotto:

per sistemazione piazzale (in parte ed irregolare)

mq 7.979,00 x €/mq 6,00 = € 47.875,00 +

A detrarre decurtazione del 25% per presenza scarpata: € 93.800,00 x 0.25 = € 23.450,00 -

Valore commerciale terreni totale	€ 70.350,00
--	--------------------

Valore complessivo lotto 21 = 70.000,00 € (arrotondato)
--

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **70.000,00 €** (euro settantaseimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un buon grado di commerciabilità con caratteristiche discrete di appetibilità generale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI

Comune di : Rocca San Giovanni (CH)

Località : Piana del Comune

Localizzazione :

Il lotto in questione è costituito in gran parte da una ex cava (di sabbia) a fianco all'area della Discarica per rifiuti speciali oramai chiuso da tempo di proprietà della stessa ditta, su un terreno sito in agro del comune di Rocca San Giovanni (CH), località Piana del Comune esteso complessivamente per Ha 5,3071 (53.071,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, l'immobile risulta riportato come segue.

Catasto Terreni

Comune di Rocca San Giovanni (CH)

Foglio	Particella	Superficie (mq.)
9	192	8210
9	193	640
9	239	12740
9	190	710
9	4017	470
9	4019	1430
9	188	1080
9	237	640
9	279	500
9	186	350
9	187	380
9	280	440
9	503	1000
9	4097	20817
9	4098	123
9	4099	1794
9	*4100	564
9	*4101	366
9	*4102	817
totale		53071

*Le tre particelle 4100-4101-4102 (di cui sempre al fg. 9) sono a parte dal resto del lotto e costituiscono di fatto una stradina laterale adiacente l'attuale recinzione esistente della discarica chiusa, che collega la strada comunale Piana del Comune alla Provinciale.

Informazioni di carattere generale:

Trattasi di un lotto di terreno situato vicino al casello autostradale A14 uscita Lanciano, lungo la Strada Provinciale ex SS.16 Adriatica, in località Fontanelli - Piana del Comune di Rocca San Giovanni (CH), sul quale insiste un'area ex cava di sabbia adiacente un impianto di stoccaggio rifiuti speciali oramai chiuso della stessa ditta.

L'area quindi è il risultato della chiusura di questa cava.

Quindi sul sito è presente un'area a fondo ribassato di scavo, delimitata perimetralmente da scarpate derivanti dalla coltivazione ex cava.

Oltre a costeggiare da un lato la S.P. ex SS.16, l'accesso all'area viene garantito anche dalla strada comunale Piana del Comune posta dall'altro lato.

Infatti, il lotto è interposto, appunto, sul fronte e sul retro tra i due limiti naturali rappresentati dalla ex Strada Statale n. 16 Adriatica e dalla strada comunale Piana del Comune; lateralmente dalla discarica e terreni della stessa ditta.

Giacitura:

In buona parte pianeggiante e solo in parte leggermente in declivio.

Accessibilità:

L'accesso all'area viene garantito dalla strada comunale Piana del Comune (oltre dalla possibilità da creare sulla SS.16).

Il terreno è prospiciente la Strada Prov.le ex Strada Statale Adriatica n. 16 che collega San Vito Chetino a Rocca San Giovanni, e dista circa 3 Km dall'uscita autostradale A14 Lanciano.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Rocca San Giovanni circa 5 Km, da San Vito Chetino circa 8 Km. L'area è prospiciente l'uscita autostradale A14 Lanciano.

Strumento urbanistico vigente :

Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Rocca San Giovanni (CH) approvato con Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 17-02-2011.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. si evince che quasi tutta la superficie suddetta ricade in "Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali" (ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A) per una superficie totale di mq. 48971mq.

Ad eccezione delle seguenti particelle:

- fg. 9 part.lla 190-188-187-279-280-237-186 per una superficie totale di 4100mq.

che ricadrebbero all'interno della **Zona E1 – Agricola del P.R.G. di Rocca San Giovanni**

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. definiscono appunto all'art. 44 le seguenti prescrizioni.

<La definitiva chiusura della discarica per rifiuti speciali in località Fontanelli ha lasciato aperto il problema della riqualificazione ambientale dell'area così come individuata nella tavola.

Nell'area perimetrata, ed eventualmente nei terreni limitrofi di proprietà al momento dell'adozione, con successivi accordi pubblico-privato a cui si rimanda, si potranno mettere in azione procedure di programma integrato di intervento che, in un sistema perequativo, permettano il completo risanamento dell'area.

La vicinanza del principale portale del territorio comunale (casello A14) indica in strutture ricettive e di servizio al parco regionale le linee guida del risanamento.

Particolare cura dovrà essere posta nel correlare le piantumazioni necessarie con l'area del parco regionale.

Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto G2. Per le siepi dovranno essere preferite essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale.

Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo con valenza di conservazione della biodiversità delle zone umide>.

Uso attuale del suolo :

Area incolta.

Grado di commercializzazione:

Basso.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	ROCCA S. GIOVANNI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
9	192	8210	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	193	640	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	239	12740	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	190	710	Pretaroli Alfredo, rep.25987 del 31.05.1989
9	4017	470	Pretaroli Alfredo, rep.25987 del 31.05.1989
9	4019	1430	Pretaroli Alfredo, rep.25987 del 31.05.1989
9	188	1080	Lo Iacono Arnaldo, rep.25117 del 09.05.1994
9	237	640	Lo Iacono Arnaldo, rep.25117 del 09.05.1994
9	279	500	Colangelo Vittorio, rep.98298 del 09.11.1993
9	186	350	Lo Iacono Arnaldo, rep.30008 del 18.09.1995
9	187	380	Colangelo Vittorio, rep.98298 del 09.11.1993
9	280	440	Colangelo Vittorio, rep.98298 del 09.11.1993
9	503	1000	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	4097 (ex 240)	20817	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	4098 (ex 240)	123	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	4099 (ex 240)	1794	Pretaroli Alfredo, rep.24510 del 31.12.1988
9	4100 (ex 198)	564	Colangelo Vittorio, rep.97132 del 27.04.1993
9	4101 (ex 243)	366	Colangelo Vittorio, rep.97132 del 27.04.1993
9	4102 (ex 244)	817	Colangelo Vittorio, rep.97132 del 27.04.1993

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- Trascrizione del 22.04.2010 R.P. 5175 R.G. 7421 Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 267 del 25.03.2010 Ordinanza di Sequestro Conservativo fino alla concorrenza di € 120.000,00 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCEU/NCT di Rocca San Giovanni (CH) Fg. 9 part.lla 4103 e altre.

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade in "Zona D - trasformazione a regime ordinaria".

Per il P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) il terreno in oggetto non ricade in zona perimetrata; solo verso la strada statale è presente un segno di pericolosità da scarpata da verificare.

Per il P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) il terreno in oggetto non ricade in zona perimetrata.

Per le aree S.I.C. (IT7140106: Fosso delle Farfalle) il terreno pur essendo posizionato tra due corridoi, non ricade in zona perimetrata SIC, quindi non è ricompresa in aree protette.

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato in località Piana del Comune di Rocca San Giovanni (CH), composto da questo terreno di superficie complessiva pari a 53.071 mq. è presente in grande parte un'area a fondo ribassato di scavo, delimitata perimetralmente da scarpate derivanti dalla coltivazione ex cava; in minima parte da terreni agricoli scoscesi verso la strada provinciale praticamente a bosco.

Da notare che sulla part.lla 503 catastalmente è segnato un fabbricato che nella realtà risulta demolito quindi di fatto non esiste.

Inoltre è da sottolineare che sempre della stessa proprietà risultano tre particelle 4100-4101-4102 (di cui sempre al fg. 9) che costituiscono di fatto una stradina laterale adiacente l'attuale recinzione esistente della discarica chiusa, che collega la strada comunale Piana del Comune alla Provinciale.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, sebbene per il terreno destinato a "Zona G6 - Recupero Detrattori Ambientali" sia difficile adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione, vista la scarsa e/o quasi assenza di contrattazione di immobili similari, si decide comunque di adottare questo criterio di stima, prendendo come riferimento dei valori medi, e facendo le dovute considerazioni sugli aspetti positivi e negativi dell'immobile in questione rispetto alla situazione presente.

Quindi per l'immobile in oggetto ricadente in gran parte nella "Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali" e in minima parte nella "Zona E1 Agricola" si decide di considerare quanto segue.

Mediando le sue potenzialità positive sopra descritte di possibile pertinenza di strutture ricettive e di servizio al parco regionale vista anche la vicinanza del casello A14, con i risvolti negativi dovuti alla vicinanza della discarica esistente chiusa, si assegna per il terreno un valore medio di stima contenuto.

Si è tenuto anche in considerazione come la presenza dell'attuale stato a fondo ribassato dell'area ex cava può essere sia un vantaggio che uno svantaggio a seconda del futuro utilizzo di questo lotto.

Così, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

TERRENI IN ROCCA SAN GIOVANNI (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, e tenuto anche in considerazione, sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni, sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

- fg. 9 part.lla 192-193-239-4017-4019-503-4097-4098-4099-4100-4101-4102 (pari a 48971mq.)

Terreni ricadenti in "Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali":

Sup. mq 48.971,00 x €/mq 5,00 = € 244.855,00

- fg. 9 part.lla 190-188-187-279-280-237-186 (pari a 4100mq.)

Terreni ricadenti in "Zona E1 Agricola normale":

Sup. mq 4.100,00 x €/mq 2,00 = € 8.200,00

Valore commerciale terreni totale
--

€ 253.055,00

Valore complessivo lotto 22 = 253.000,00 € (arrotondato)

Note:

L'attuale stato a fondo ribassato dell'area ex cava può essere sia un vantaggio che uno svantaggio a fronte del futuro utilizzo di questo lotto. Quindi, si decide di non aumentare o diminuire i valori al metro quadro di superficie sopra scelti.

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **253.000,00 €** (euro duecentocinquantatremila/00) equivalga al più probabile di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un basso grado di commerciabilità con caratteristiche scarse di appetibilità generale.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Provincia : CHIETI**Comune di : Rocca San Giovanni (CH)****Località : Fontanelli****Localizzazione :**

Discarica per rifiuti speciali oramai non più in esercizio da tempo (1997) su un terreno sito in agro del comune di Rocca San Giovanni (CH), località Fontanelli esteso complessivamente per Ha 6,1389 (61.389,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Catasto Terreni

riportato al Foglio 9 Particella 4103 di ha 6,1389 Ente Urbano

Catasto Fabbricati

riportato al Foglio 9 Particella 4103 Categoria D/7 Rendita catastale di euro 8.325,00

Informazioni di carattere generale:

Trattasi di un ampio lotto di terreno situato vicino al casello autostradale A14 uscita Lanciano, lungo la Strada Provinciale ex SS.16 Adriatica, in località Fontanelli nel comune di Rocca San Giovanni (CH), sul quale insiste un impianto di discarica di rifiuti speciali non più in attività.

Sul sito è presente una ampia vasca destinata all'abbancamento dei rifiuti, pressoché ricolmata, chiusa alla sommità con una copertura provvisoria; perimetralmente, su due lati, la vasca è affiancata da una ex cava con l'attuale stato a fondo ribassato.

L'accesso all'area è chiuso e viene garantito da un cancello manuale e automatico dalla ex strada statale Adriatica n.16.

Il lotto è interposto, appunto, sul fronte e sul retro tra i due limiti naturali rappresentati dalla ex Strada Statale n. 16 Adriatica e dalla strada comunale Piana del Comune; lateralmente da terreni della stessa ditta.

Giacitura:

Leggermente in declivio.

Accessibilità:

L'accesso all'area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Prov.le ex Strada Statale Adriatica n. 16 che collega San Vito Chietino a Rocca San Giovanni, e dista circa 3 Km dall'uscita autostradale A14 Lanciano.

Distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Rocca San Giovanni circa 5 Km, da San Vito Chetino circa 8 Km. L'area è prospiciente l'uscita autostradale A14 Lanciano.

Strumento urbanistico vigente :

Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Rocca San Giovanni (CH) approvato con Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 17-02-2011.

Destinazione urbanistica :

Dal certificato di destinazione urbanistico e dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. si evince che tutta la superficie suddetta ricade in **"Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali"** (ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A) per una **superficie totale di mq. 61.389,00**

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. definiscono appunto all'art. 44 le seguenti prescrizioni.

<La definitiva chiusura della discarica per rifiuti speciali in località Fontanelli ha lasciato aperto il problema della riqualificazione ambientale dell'area così come individuata nella tavole.

Nell'area perimetrata, ed eventualmente nei terreni limitrofi di proprietà al momento dell'adozione, con successivi accordi pubblico-privato a cui si rimanda, si potranno mettere in azione procedure di programma integrato di intervento che, in un sistema perequativo, permettano il completo risanamento dell'area.

La vicinanza del principale portale del territorio comunale (casello A14) indica in strutture ricettive e di servizio al parco regionale le linee guida del risanamento.

Particolare cura dovrà essere posta nel correlare le piantumazioni necessarie con l'area del parco regionale.

Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto G2. Per le siepi dovranno essere preferite essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale.

Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo con valenza di conservazione della biodiversità delle zone umide>.

Uso attuale del suolo :

Discarica per rifiuti speciali non più in esercizio, chiusa con copertura provvisoria in teli impermeabili in HDPE.

All'interno dell'area, completamente recintata con rete metallica, l'impianto di smaltimento per rifiuti speciali, realizzato intorno al 1994 ed attualmente chiuso e non più in esercizio dal maggio 1997, è costituito essenzialmente da un'ampia zona adibita a piazzali, impianti, ufficio, capannone deposito, pesa a ponte (smontata), cabina elettrica, posta in prossimità dell'ingresso carrabile principale; per la restante parte, come già detto, l'area è occupata da una vasca per i rifiuti,

parzialmente interrata, di forma rettangolare quasi satura (volume residuo circa 60000mc.) e ricoperta con teli impermeabili in HDPE, e da una ex cava con l'attuale stato a fondo ribassato di forma ad "L" a cielo aperto.

Grado di commercializzazione:

Molto basso con problematiche relative al risanamento ambientale da effettuarsi.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	ROCCA S. GIOVANNI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
9	240	02 70 13	Pretaroli, rep.24510 del 31.12.1988
9	4015	00 04 07	Colangelo, rep.98298 del 09.11.1993
9	198	00 28 86	Colangelo, rep.97132 del 27.04.1993
9	243 (parte)	00 18 80	Colangelo, rep.97132 del 27.04.1993
9	244 (parte)	00 37 90	Colangelo, rep.97132 del 27.04.1993
9	194	00 12 10	Colangelo, rep.91111 del 26.10.1990
9	191	00 05 30	Colangelo, rep.98298 del 09.11.1993
9	4016	00 05 40	Colangelo, rep.98298 del 09.11.1993
9	195	00 02 40	Pretaroli, rep.25987 del 31.05.1989
9	314	00 21 60	Cavallo, rep.21698 del 14.12.1996
9	315	00 08 10	Cavallo, rep.21698 del 14.12.1996
9	316	00 15 20	Cavallo, rep.21698 del 14.12.1996
9	242	00 22 30	Cavallo, rep.21698 del 14.12.1996
9	241	00 09 30	Cavallo, rep.21698 del 14.12.1996
9	197	00 14 90	Cavallo, rep.21698 del 14.12.1996
9	4096	00 06 16	Pretaroli, rep.24510 del 31.12.1988
9	4020	01 41 70	Pretaroli, rep.25987 del 31.05.1989
9	4018	00 01 50	Pretaroli, rep.24510 del 31.12.1988

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *Trascrizione del 22.04.2010 R.P. 5175 R.G. 7421 Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 267 del 25.03.2010 Ordinanza di Sequestro Conservativo fino alla concorrenza di € 120.000,00 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCEU/NCT di Rocca San Giovanni (CH) Fg. 9 part.lla 4103 e altre.*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade in "Zona D - trasformazione a regime ordinaria".

Per il P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) il terreno in oggetto non ricade in zona perimetrata; solo verso la strada statale è presente un segno di pericolosità da scarpata da verificare.

Per il P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) il terreno in oggetto non ricade in zona perimetrata.

Per le aree S.I.C. (IT7140106: Fosso delle Farfalle) il terreno pur essendo posizionato tra due corridoi, non ricade in zona perimetrata SIC, quindi non è ricompresa in aree protette.

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Sul lotto suddetto ubicato in località Fontanelli nel comune di Rocca San Giovanni (CH), composto dal terreno di superficie complessiva pari a 61.389 mq. è presente questo impianto di smaltimento rifiuti speciali, realizzato intorno al 1994 attualmente chiuso e non più in esercizio dal maggio 1997, costituito essenzialmente da zone adibite a piazzali ed impianti vari, un ufficio e un capannone deposito vuoti, il basamento di una pesa a ponte, una cabina elettrica; ma soprattutto da un grande bacino di superficie pari a circa 16000mq., consistente di una vasca di rifiuti interrata esistente di forma rettangolare, quasi satura, e ricoperta con teli impermeabili in HDPE; inoltre, è presente anche una ex cava con l'attuale stato a fondo ribassato di forma ad "L" a cielo aperto.

Nello specifico, l'impianto è così composto: l'area del lotto di superficie complessiva di circa 61389mq. ospita in gran parte i due bacini suddetti, di cui appunto principalmente una vasca di raccolta dei rifiuti interrata di forma rettangolare, quasi satura (volume residuo su metà vasca, circa 60000mc.) e ricoperta con teli impermeabili in HDPE; oltre una ex cava con l'attuale stato a fondo ribassato vuoto di forma ad "L" a cielo aperto, posti a quota più elevata rispetto all'ingresso principale, oltre a dei percorsi carrabili in parte ancora sterrati, ci si accede tramite piazzali, passaggi e corsie di manovra asfaltati per una superficie di circa 13250mq.; alla base troviamo degli impianti vari, quali piattaforma lavaggio automezzi e vasca percolato, impianto cls. dismesso; un fabbricato adibito ad uffici, mensa, servizi, laboratorio e pesa, di forma rettangolare e superficie di circa 188mq. su di un unico livello con altezza interna pari a 3.45m., realizzato con struttura prefabbricata in

c.a.p. e copertura piana, tamponature esterne prefabbricate, infissi in metallo, pavimenti in gres, completamente rifinito e completo di impianti; un fabbricato adibito a magazzino e stoccaggio materiale, costituito da un capannone aperto sul fronte di forma rettangolare e di superficie di circa 400mq., su di un unico livello con altezza interna pari a 4.20-5.15m., realizzato con struttura metallica (colonne, capriate e arcarecci) e copertura a capanna in pannelli sandwich; una pesa a ponte, attualmente smontata, ma completa del relativo basamento in c.a.; una cabina elettrica con altezza pari a circa 2.20m. in muratura; una recinzione del lotto su tre lati per una lunghezza di circa 870 metri lineari, realizzata con rete metallica romboidale di altezza media pari a 2.20m. e cordolo in cls, completa di siepe perimetrale; un ingresso carrabile e pedonale completo di cancello automatico e manuale. Infine, delle superfici sistemate a verde con delle siepi che delimitano l'area dell'impianto sul lato est rimante rispetto alla cava di sabbia e terreni sempre della stessa proprietà.

Riassumendo abbiamo le seguenti superfici:

A - un lotto (superficie totale lorda terreno) di circa 61389mq.

B - piazzali e aree di manovra (sistemati ed asfaltati) di circa 13250mq.

C - un impianto (piattaforma lavaggio automezzi e vasca percolato, impianto cls)

D - un ufficio (fabbricato struttura prefabbricata su un livello rifinito e funzionante) di circa 188mq

E - un capannone ad uso magazzino (fabbr. struttura metallica aperto su un livello) di circa 400mq.

F - una cabina elettrica di circa 3mq.

G - una recinzione con rete metallica di circa 870ml.

H - un basamento per pesa a ponte

Lo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati risulta buono, anche se vuoti ed in disuso da tempo; mentre gli impianti vari necessiterebbero un intervento di ristrutturazione.

Attualmente l'intero impianto risulta chiuso e non più in esercizio.

Sebbene tenuto in ordine e sufficientemente schermato perimetralmente, non visibile dall'esterno, comunque la definitiva chiusura della discarica e l'attuale situazione delle vasche interrate di raccolta dei rifiuti ricoperte con teli impermeabili in HDPE lascia irrisolto il problema della riqualificazione ambientale dell'area con un suo risanamento.

Regolarità urbanistica :

Autorizzazione alla REALIZZAZIONE DI UNA DISCARICA (di II^a cat. Tipo "B") PER RIFIUTI SPECIALI (non tossici e nocivi) della Giunta regionale d'Abruzzo n. 2283 del 05.05.1993.

Si riporta in allegato il Certificato di destinazione urbanistica n. 47/2013 rilasciato dal comune di Rocca San Giovanni (CH) in data 26.06.2013.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Importante sottolineare che, siccome non risultano termini di paragone nella zona con beni o valori al metro quadrato di terreni simili a quello in oggetto contrattati o compravenduti nell'ultimo periodo, risulta fondamentale l'approfondita conoscenza del territorio e l'esperienza personale, con la relativa discrezionalità che ne consegue.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili ma con altra destinazione d'uso, prendendo come riferimento anche i dati ed i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto le poche informazioni tecniche ed economiche disponibili presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate), gli uffici pubblici comunali e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi soprattutto della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto anche del momento di stasi del mercato immobiliare locale, e della particolarità dell'immobile stesso ritiene di procedere alla seguente valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Come già detto, questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per l'assenza di contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come terreno in "Zona G6 - Recupero Detrattori Ambientali", non riveste comunque interesse commerciale quale area di possibile pertinenza di strutture ricettive e di servizio al parco regionale vista anche la vicinanza del principale portale del territorio comunale (casello A14).

Difatti, come indicato nello strumento urbanistico, in questa area perimetrata, ed eventualmente nei terreni limitrofi di proprietà, con successivi accordi pubblico-privato a cui si rimanda, si potranno mettere in azione procedure di programma integrato di intervento che, in un sistema perequativo, permettano il completo risanamento dell'area.

Problema aperto e fondamentale resta, però, la riqualificazione ambientale dell'area sede di questa discarica chiusa con il suo risanamento.

Mentre, qualche elemento che potrebbe influenzare la valutazione del bene in maniera positiva, è la posizione di particolare vicinanza al casello autostradale A14 svincolo Lanciano e le altre opere edili suddette presenti e già realizzate, (quali la recinzione perimetrale già eseguita su tre fronti dei confini, la sistemazione di ampie parti dell'area a verde e siepi, l'ufficio, il capannone, la pesa, gli impianti vari, l'ampio piazzale e aree di manovra asfaltati, l'ingresso carrabile, ecc.), che potrebbero interessare utilmente a diverse attività future, così come la sua particolare conformazione morfologica.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, sebbene per il terreno destinato a "Zona G6 - Recupero Detrattori Ambientali" sia difficile adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di mercato usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di valutazione, vista la quasi assenza di contrattazione di immobili similari, si decide comunque di adottare questo criterio di stima, prendendo come riferimento dei valori medi, e facendo le dovute considerazioni sugli aspetti positivi e negativi dell'immobile in questione rispetto alla situazione presente, sia in merito alla problematica del risanamento ambientale della discarica dimessa sia in merito alla presenza di opere edili di qualche rilevanza.

Quindi per l'immobile in oggetto ricadente in **"Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali"** si decide di considerare quanto segue.

Mediando le sue potenzialità positive sopra descritte di possibile pertinenza di strutture ricettive e di servizio al parco regionale, o di riadattamento a possibile altre attività (quali per esempio serre, deposito mezzi, ecc.) data anche la vicinanza del casello A14, con i risvolti molto negativi dovuti alla necessità del risanamento ambientale della discarica esistente chiusa (Piano di chiusura con ripristino ambientale e Piano di gestione post-operativa), e notando come l'attuale stato a fondo ribassato dell'area ex cava limitrofa di forma ad "L" a cielo aperto, possa rappresentare sia un vantaggio che uno svantaggio a fronte del futuro utilizzo di questo lotto, si assegna per il solo terreno e le opere edili presenti i valori medi di stima come di seguito indicati.

STIMA 1) VALORE PRESUNTO LOTTO

A - Valore presunto lotto terreno circa *= 61.389,00 mq. * 5,00 €/mq = 307.000,00 €*

A questo viene aggiunto il valore delle altre opere presenti:

B - Valore piazzali e aree di manovra (asfaltati) *= 13.250,00mq. * 19,00 €/mq = 251.750,00 €*

C - Valore impianto (piattaforma lavaggio mezzi/vasca percolato, impianto cls) *a corpo = 40.000,00 €*

D - Valore ufficio (fabbr. pref. rifinito e funzionante) *= 188,00mq. * 800,00 €/mq = 150.400,00 €*

E - Valore capannone/magazzino (fabbr. strutt. metallica) *= 400,00mq. * 250,00 €/mq = 100.000,00 €*

F - Valore una cabina elettrica valutato a corpo *= 3.000,00 €*

G - Valore recinzione con rete metallica circa *= 870ml. * 20,00 € /ml = 17.000,00 €*

H - Valore basamento per pesa a ponte valutato a corpo *= 7.000,00 €*

Per un valore commerciale totale (**terreno + altre opere presenti**), quindi di:

Totale stima 1) Valore presunto lotto 23 totale circa =	876.000,00 € +
--	-----------------------

PROBLEMATICA DEL RISANAMENTO AMBIENTALE DELLA DISCARICA ESISTENTE

Di seguito si cerca di dare cognizione sugli oneri da sostenere in futuro, dovuti alla chiusura definitiva della discarica esistente e alla sua post gestione.

Stato di fatto

Alla data odierna sulla base del rilievo topografico dello stato di fatto fornito dalla committenza in metà dell'area della discarica risulta un volume residuo dell'invaso di circa 60.000 mc.

Attualmente è in corso sul sito una sorveglianza e manutenzione ordinaria, che ovviamente dovrà essere portata avanti in attesa della chiusura definitiva dell'impianto.

Con ogni probabilità, in via di massima si prevedono nel breve termine, con un arco temporale di circa 3 anni, ancora i costi e gli oneri da sostenere relativi a questa attività, prima dell'attuazione del piano di chiusura definitivo.

STIMA 2) COSTI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO ESISTENTE A BREVE TERMINE

Una stima sintetica dei costi medi probabili da sostenere all'anno, prendendo a riferimento le attuali spese standard che già la committenza sta affrontando per l'attività di questo genere è la seguente, escludendo eventuali interventi di riparazioni ed imprevisti vari.

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. Vigilanza impianto esistente con Allontanamento acque meteoriche all'occorrenza: | a corpo = 3.100,00 € |
| 2. Controllo impianto elettrico generale: | a corpo = 1.000,00 € |
| 3. Controllo funzionamento attrezzature (pompe, tubazioni, ecc.): | a corpo = 900,00 € |
| 4. Manutenzione del verde e pulizia piazzali: | a corpo = 600,00 € |
| 5. Sollevamento, svuotamento e smaltimento percolato:
(minimo 1 viaggio/settimana -costo 1150,00 /euro viaggio)
n.52 viaggi (pari a circa 1600 mc/anno) x 1150,00= | a corpo = 59.800,00 € |
| 6. Analisi delle acque meteoriche di accumulo su telo e percolato:
(previsto n.2 analisi acque meteoriche di accumulo su telo
ed n.1 analisi del percolato) | a corpo = 1.200,00 € |

parziale stima 2)

Totale spese per un anno a corpo circa: 66.600,00 €

Ipotizzando una durata prevista di questo periodo di 3 anni

Totale stima 2) arrotondato	Totale spese a corpo circa: 66.600,00 € x 3 anni = 200.000,00 € -
------------------------------------	--

COSTI PIANO DI CHIUSURA DELLA DISCARICA ESISTENTE SECONDO D.Lgs. n. 36/2003

Premessa

Si ritiene opportuno sottolineare come il piano di chiusura della discarica previsto nell'autorizzazione del 1993 pur essendo nella sostanza simile a quello dettato dal successivo ed attuale riferimento legislativo di cui al D.Lgs. n°36/2003, risulterebbe meno oneroso nelle prescrizioni e nei tempi di attuazione rispetto a quello previsto da detto decreto.

Tuttavia in questa sede, non avendo certezze, poiché subordinato alla presentazione del progetto di chiusura della discarica per l'esamina presso gli organi competenti, si propone comunque in via cautelativa il tipo di intervento possibile secondo il decreto citato ed in vigore, con la probabile stima dei costi conseguenti, descrivendo sommariamente la problematica e cercando una relativa soluzione dei costi mediata.

Piano di ripristino ambientale (p.to 3 Allegato 2 D.Lgs. n.36/2003)

Di seguito si indica per sommi capi il piano di recupero ambientale del sito che avrà inizio dopo il periodo precedente e necessario alle operazioni di chiusura definitiva dell'impianto.

La finalità dell'intervento di recupero ambientale sarà quella di ricostituire delle condizioni di naturalità stabilizzata all'interno di una porzione di territorio che ha perso, in conseguenza delle attività regresse, la sua originaria configurazione, anche in relazione alla natura circostante.

Il piano di ripristino ambientale individua gli interventi che il gestore deve effettuare per il recupero e la sistemazione dell'area della discarica e chiusura della stessa.

Il piano di ripristino ambientale deve prevedere la destinazione d'uso dell'area tenendo conto:

del fenomeni di assestamento della massa dei rifiuti; dell'eventuale formazione di percolato e biogas; del monitoraggio da eseguire sulle matrici ambientali e sulle emissioni fino alla conclusione della fase post-operativa; della necessità di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche dell'area stessa.

Ipotesi di intervento e destinazione d'uso finale

La sistemazione finale dell'area sarà tesa al riutilizzo dell'area a verde con piantumazione di specie arboree locali.

Il terreno vegetale utilizzato per lo strato finale sarà, nei limiti del possibile, terreno con caratteristiche analoghe a quello delle zone circostanti in maniera da migliorare l'attecchimento della vegetazione.

Sigillatura dei rifiuti già abbancati

Per adeguare la discarica alle prescrizioni dettate dal D.Lgs. n°36/2003 sarà necessario realizzare alcuni interventi di carattere infrastrutturale e gestionale, che riguarderanno principalmente la protezione delle matrici ambientali ed in particolare la difesa del suolo e delle acque.

In considerazione della presenza di rifiuti già abbancati nell'invaso della discarica esistente è necessario procedere preliminarmente al loro isolamento, realizzando una sigillatura.

A tal fine si procederà con la ricopertura delle superfici orizzontali del cumulo di rifiuti abbancati oltre che con strato di pietrisco e terreno vegetale, con uno strato di argilla.

Lo spessore dello strato a bassa conducibilità idraulica, potrà compensare gli eventuali assestamenti del materiale abbancato, peraltro da prevedere molto modesti in considerazione della mancanza di componenti biodegradabili nei rifiuti smaltiti (del tipo industriale) e del consolidamento già avuto nel corso degli anni passati (oltre un decennio).

Impermeabilizzazione

Con i lavori di chiusura definitiva della discarica, raggiunti i terreni con la permeabilità richiesta, la superficie sarà regolarizzata, impostando una adeguata pendenza per favorire il deflusso delle acque meteoriche.

Drenaggio delle acque superficiali

Sarà prevista la realizzazione di una cunetta di sgrondo delle acque superficiali da realizzare perimetralmente su tutti i lati della discarica, con una pendenza adeguata al convogliamento verso il vicino fosso.

Si sottolinea che il piano di chiusura ipotizzato e contabilizzato di massima prevede il ripristino dell'area della discarica a quote differenziate, seguendo l'attuale profilo longitudinale.

Copertura superficiale finale (p.to 2.4.3 Allegato 1 D.Lgs. n.36/2003)

Come già detto, pur prevedendo all'incirca la stessa stratigrafia, il piano di chiusura del progetto originario (1993) presenta spessori (sp. tot. circa 100cm.) molto inferiori rispetto a quelli previsti (sp. tot. circa 200cm.) dal D.Lgs. n°36/2003.

Così per quantificare una stima dei costi relativi, si riporta la proposta più onerosa ipotizzata seguendo i dettami del D.Lgs. n°36/2003.

La copertura finale della discarica sarà realizzata, al disopra di uno strato di regolarizzazione delle superfici, con una struttura multistrato costituita, dall'alto verso il basso, dai seguenti strati:

- strato superficiale di copertura con terreno per favorire lo sviluppo di specie vegetali ai fini del piano di ripristino ambientale, che fornisca una protezione adeguata contro l'erosione e consente di proteggere le barriere sottostanti (circa 100cm.);
 - strato drenante (circa 50cm.) in grado di impedire la formazione di un battente idraulico (pietrisco);
 - strato di materiale minerale superiore compattato (circa 50cm.) di bassa conducibilità idraulica (argilla)*;
 - strato di regolarizzazione per la corretta messa in opera degli elementi superiori costituito da materiale drenante;
- La copertura verrà sagomata in modo da raccordare i piani di ripristino della superficie della discarica posti a quote diverse, con un sistema di canalette perimetrali che raccoglieranno le acque meteoriche per convogliarle verso il fosso.

* Reputando la discarica in oggetto (vedi autorizzazione del 1993) ad oggi equivalente ad una discarica per rifiuti non pericolosi (secondo la classificazione del D.Lgs. 36/2003), non viene aggiunto l'integrazione del rivestimento impermeabile superficiale.

STIMA 3) COSTI PIANO DI CHIUSURA DISCARICA SECONDO D.Lgs. n. 36/2003

Una stima sintetica dei costi medi probabili da sostenere basato secondo quanto sopra esposto e prendendo a riferimento gli attuali prezzi di mercato standard delle opere di questo genere è la seguente.

Dati ipotizzati:

Superficie discarica circa 16.000 mq.; Spessore strati variabile a seconda dei casi; Maggiorazione per compattazione 1.3 per terreno vegetale, 1.2 per argilla, 1.0 per drenante; terreno vegetale da impiegare preso in loco (precedentemente accumulato); Perimetro discarica per canalette circa 600m.; distanza tubazione di scarico al fosso circa 200m.

1. Ricopertura strato terreno vegetale (sp. 1.0m):
sup. 16.000mq. x sp. 1.0m. x 1.3 x 10€/mc. = 208.000,00 €
2. F.P.O. strato drenante (pietrisco e/o ghiaia sp. 0.5m):
sup. 16.000mq. x sp. 0.5m. x 1.0 x 25€/mc. = 200.000,00 €
3. F.P.O. strato materiale minerale compattato (argilla sp.0.5m):
sup. 16.000mq. x sp. 0.5m. x 1.2 x 17€/mc. = 163.000,00 €
4. F.P.O. canalette perimetrale di raccolta acque superficiali perimetrali:
600m. x 60€/m. = 36.000,00 €
5. F.P.O. tubazione interrata di raccordo in PVC (compreso eventuale scavo, pozzetti,ecc.) per convogliamento acqua al corpo ricettore:
200m. x 100€/m. = 20.000,00 €

parziale spese circa: 627.000,00 €

6. Al quale si aggiunge le spese per imprevisti (8%) pari a:
627.000,00 x 8% = 50.000,00 €
7. Al quale si aggiunge oneri sicurezza (1.5%) pari a:
627.000,00 x 1.5% = 9.000,00 €
8. Al quale si aggiunge le spese tecniche di Progettazione e D.L.
Piano di Chiusura da presentare all'Ente competente pari a circa: a corpo = 30.000,00 €
stima 3)

Totale costi arrotondati 716.000,00 €

Totale stima 3)

Totale spese stima 3) circa: = 716.000,00 € -

COSTI PIANO DI GESTIONE IN FASE POST- OPERATIVA (p.to 4 Allegato 2 D.Lgs.n.36/2003)

E PIANO DI SORVEGLIANZA E CONTROLLO DELLA DISCARICA (p.to 5 Allegato 2 D.Lgs.n.36/2003)

Premessa

Con lo stesso discorso fatto in precedenza, si ritiene opportuno sottolineare come il piano di post gestione della discarica previsto nell'autorizzazione del 1993 rispetto a quello dettato dal successivo ed attuale riferimento legislativo di cui al D.Lgs. n.36/2003, risulterebbe meno oneroso sia nelle prescrizioni relative alle analisi con i parametri da misurare e le frequenze delle misure sia nei tempi di monitoraggio previsti di 10 anni nel primo caso e 30 anni nel secondo.

Così in questa sede, non avendo certezze, poiché subordinato alla presentazione del progetto di chiusura della discarica per l'esamina presso gli organi competenti, si propone comunque in via cautelativa il tipo di intervento possibile secondo il decreto citato ed in vigore, con la probabile stima dei costi conseguenti, descrivendo sommariamente la problematica e cercando una relativa soluzione dei costi approssimativi.

Piano di gestione in fase post-operativa (p.to 4 Allegato 2 D.Lgs.n.36/2003)

Le attività di post-gestione avranno inizio dopo che l'Ente Territoriale competente al rilascio dell'autorizzazione, a seguito di ispezione sul sito per verificare lo stato di fatto delle opere, comunicherà l'approvazione della chiusura definitiva.

Quindi di seguito si cercherà di indicare sinteticamente le attività di manutenzione da effettuare durante il post-esercizio al fine di condurre la discarica, in sicurezza, alla fase ultima in cui si può considerare trascurabile l'impatto della stessa sull'ambiente.

Il piano di gestione post-operativa individua tempi, modalità e condizioni della fase di gestione post-operative della discarica e le attività che devono essere poste in essere durante tale fase, con particolare riferimento alle attività di manutenzione delle opere e dei presidi, in modo da garantire che anche in tale fase la discarica mantenga i requisiti di sicurezza ambientale previsti.

Il piano deve riportare la descrizione delle manutenzioni da effettuare da parte del gestore finalizzate a garantire che anche in questa fase il processo evolutivo della discarica - nei suoi vari aspetti - prosegua sotto controllo in modo da condurre in sicurezza la discarica alla fase ultima, in cui si può considerare praticamente inesistente l'impatto dell'impianto sull'ambiente.

Tutti gli aspetti che riguardano i controlli ed il monitoraggio ambientale, che il gestore eseguirà durante tale fase, saranno esplicitati nel Piano di Sorveglianza e Controllo.

Piano di sorveglianza e controllo (p.to 5 Allegato 2 D.Lgs.n.36/2003)

Il piano costituirà un documento unitario contenente la descrizione di tutte le attività che saranno poste in essere, durante le fasi di post-chiusura dell'impianto, per monitorare regolarmente i diversi comparti ambientali con i quali l'intervento in progetto potrebbe interagire, nonché per indicare i parametri ed i sistemi unificati di prelevamento, trasporto e misura dei campioni, le frequenze di campionamento ed i modelli di restituzione dei dati.

Il controllo e la sorveglianza devono essere condotti avvalendosi di personale qualificato ed indipendente con riguardo ai parametri ed alle periodicità riportati come esemplificativi nelle tabelle 1 e 2 dell'allegato suddetto su:

acque sotterranee; percolato; acque di drenaggio superficiale; gas di discarica; qualità dell'aria; parametri meteorologici; stato del corpo della discarica.

STIMA 4) COSTI PIANO DI GESTIONE IN FASE POST-OPERATIVA E PIANO DI SORVEGLIANZA E CONTROLLO DISCARICA SECONDO D.Lgs. n. 36/2003

Secondo quanto previsto al punto 4 ed alla Tabella 2, punto 5.7 del decreto n.36/2003, in merito al piano di gestione in fase post-operativa ed ai parametri da misurare e frequenza minima delle misure nella gestione post-operativa, si riportano i relativi costi preventivati per effettuare le misurazione dei parametri nella frequenza stabilita, oltre agli altri costi da sostenere, stimando una spesa media all'anno all'incirca di:

1. Vigilanza impianto con servizio video-sorveglianza previa installazione telecamere*:
120 euro/mese x 12 = 1.440,00 €
2. Manutenzione centralina e telecamere:
a corpo = 900,00 €
3. Manutenzione ordinaria:
500 euro/mese x 12 = 6.000,00 €

4. Sollevamento, svuotamento e smaltimento percolato**:
(n.4 viaggi/mese per i primi quattro anni e n.2 viaggi/ mese per rimanenti sei anni,
costo 1150,00 /euro viaggio), pari a n.(4x12x4)+(2x12x6)=336/10=33.6 viaggi/anno
media 33.6 x 1150,00 = 38.640,00 €
5. Misurazione volume/composizione percolato con frequenza semestrale:
750 euro/anno x 2 = 1.500,00 €
6. Misurazione acque superficiali di drenaggio con frequenza semestrale:
750 euro/anno x 2 = 1.500,00 €
7. Misurazione qualità dell'aria compreso gas di discarica vista la tipologia
di discarica in questione con frequenza semestrale:
350 euro/anno x 2 x 2 = 1.400,00 €
8. Misurazione acque sotterranee con frequenza semestrale:
750 euro/anno x 2 = 1.500,00 €
9. Rilievo topografia dell'area con frequenza semestrale per i primi tre anni poi annuale:
(n.2 rilievi per i primi tre anni e n.1 rilievo per rimanenti sette anni,
costo 1500,00 /euro rilievo), pari a n.(2x3)+(1x7)=13/10=1.3 rilievi/anno
media 1.3 x 1500,00 = 1.950,00 €
10. Misurazione dati meteoroclimatici in automatico previa installazione centralina
con frequenza varie:
vedi costo installazione centralina meteo***

parziale stima 4) Totale spese per un anno a corpo circa: 54.830,00 €

Ipotizzando una durata prevista di questo periodo di 30 anni a partire dal 1997 (anno di chiusura e fine esercizio della discarica) al 2027; quindi togliendo il periodo di manutenzione ordinaria a breve termine (durata di circa 3 anni) da oggi (anno 2014) fino al 2017; resterebbero circa 10 anni residui per arrivare al termine del 2027:

stima 4) arrotondato **Parziale spese a corpo circa: 55.000,00 € x 10 anni = 550.000,00 € -**

A questo si aggiunge i seguenti costi una tantum:

- * installazioni n. 2 telecamere per video sorveglianza: a corpo= **6.000,00 €**
- *** installazioni n. 1 centralina meteo per dati meteoroclimatici in automatico: a corpo= **7.000,00 €**

stima 4) **Totale spese gestione post-operativa e sorveglianza/controllo per 10 anni a corpo circa: 563.000,00 € -**

Totale stima 4)	Totale spese stima 4) circa = 563.000,00 € -
------------------------	---

** Lo smaltimento del percolato per la natura della discarica in questione è difficilmente prevedibile, quindi questa rappresenta solo una previsione in via cautelativa.

INCIDENZA STIMA DEI COSTI TOTALI PROBABILI PER IL RISANAMENTO AMBIENTALE DELLA DISCARICA ESISTENTE SUL VALORE DEL LOTTO

Quindi, per tutto quanto sopra esposto, al valore presunto del lotto sopra indicato di cui alla stima 1) vanno detratti i costi totali stimati per quantificare il problema irrisolto del risanamento ambientale della discarica esistente, comprendente oltre alla manutenzione ordinaria a breve termine di cui alla stima 2), il piano di chiusura definitiva di cui alla stima 3), la gestione della fase post-operativa e la sorveglianza e controllo di cui alla stima 4).

Di conseguenza, per la stima del valore complessivo da assegnare al lotto in questione, avremo:

Valore complessivo lotto = stima 1) - stima 2) - stima 3) - stima 4)

Valore complessivo lotto 23 (arrotondato) =

876.000,00 € - 200.000,00 € - 716.000,00 € - 563.000,00 € = 603.000,00 € - (negativo)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che l'importo **in negativo di - 603.000,00 €** (meno euro seicentotremila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, stimato in via cautelativa e cercando di tenere in considerazione la singolarità dell'immobile in stima, che presenta sicuramente un alto valore negativo, con i dovuti margini di tolleranza, difficilmente commerciabile e assenza di interessi, specie per la problematica irrisolta ed i costi (incerti) relativi al risanamento ambientale della discarica esistente.

Provincia : CHIETI

Comune di : Lanciano (CH)

Località : Cerratina

Localizzazione :

Il lotto consiste in terreno sito in agro del comune di Lanciano (CH), località Cerratina - Agglomerato Industriale Lanciano Valle, esteso complessivamente per ha 00,99 00 (9920 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Catasto terreni:

Foglio 51 particelle 133 di ha 00,9900

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante.

accessibilità:

Il terreno è ubicato in prossimità dello svincolo stradale che collega la Fondovalle Sangro all' Agglomerato Industriale di Lanciano-Valle, ha l'accesso diretto da una stradina sterrata poco distante dalla strada che collega la strada Provinciale Pedemontana a Lanciano capoluogo e dista circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Val di Sangro.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 11 Km, da Fossacesia Marina circa 10 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 5 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.G. di Lanciano -Secondo il Piano Regolatore Generale vigente dal Consiglio Comunale di Lanciano- si evince che **tutta l'area** ha la seguente destinazione urbanistica: **“Zona per l'artigianato produttivo - espansione” art.64 delle NTA.**

Uso attuale del suolo: terreno incolto

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta non ancora di proprietà

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	LANCIANO		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
51	133	9900	Solo preliminare di vendita

E' presente solo un contratto preliminare di vendita del 07.03.2006 per la cifra di euro 79.000,00 che dalle notizie assunte risulterebbe interamente corrisposto.

Si è in attesa di stipulare l'atto definitivo di compravendita.

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene: *nessuno*.

Vincoli:

Nessuno.

Caratteristiche dei fabbricati, impianti ed opere edili presenti:

Terreno agricolo incolto a ridosso della discarica consortile dei rifiuti Ecolan (ex CCSRL Lanciano)
Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

CRITERIO DI STIMA

Fatta la nota comune di cui all'inizio di questa perizia, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa per la stima 1) assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 16,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale; mentre si adotta la stima intrinseca analitica per la stima 2) basandosi sui costi di costruzione medi e sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari.

Quindi, per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio, soprattutto considerando inevitabilmente la particolare situazione negativa attuale del mercato immobiliare come sopra descritto e l'outlook a breve termine (orizzonte di 3 anni).

STIMA SINTETICA TERRENI IN LANCIANO (CH)

Viste le particolari caratteristiche e la situazione attuale dei beni si considerano i valori seguenti, allineati con i prezzi medi stabiliti nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona industriale stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro, e le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella medesima zona.

Tenuto anche in considerazione sia dei valori definitivi per il trasferimento di immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni sia della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare attuale, nella loro stima si considerano i valori seguenti, così suddivisi:

- fg. 51 part. 133 (pari a 9900 mq.)

Terreno ricadente in "Zona per l'artigianato produttivo - espansione":

Sup. mq 9.900,00 x €/mq 16,00 = € 158.400,00

**In decurtazione un valore del 30% per la mancanza di urbanizzazioni
e per la presenza della vicina discarica consortile:**

€ 158.400,00 x 0.30 = € 47.520,00 –

Valore commerciale terreni totale	€ 110.880,00
A detrarre spese per stipula atto compravendita circa	= € 14.000,00 –
A detrarre costo residuo da pagare	= € 0,00 –
Valore complessivo lotto 24 = (arrotondato)	€ 97.000,00

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **97.000,00 €** (auro novantasettemila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un basso grado di commerciabilità.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto nel redigere la presente relazione peritale di stima.

Di seguito si riportano gli allegati ritenuti necessari, che fanno parte integrante della presente perizia estimativa.

Lanciano, lì 12.05.2014

Il Tecnico Redattore

Dott. Ing. Alessandro MASCIANGELO

QUADRO DI SINTESI PERIZIA S.M.I. 2014

PROV.	COMUNE	NUM. LOTTO	DENOMINAZIONE LOCALITA'	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	PREGIUDIZIEVOLI	IMPORTO COMPLESSIVO
	Lanciano	1	Cerratina A	<u>Foglio 61 particelle :</u> - 1 di ha 00,6100 - 2 di ha 03,7660 - 4076(ex 3) di ha 00,1660 - 52 di ha 00,2600 - 53 di ha 00,1830 - 54 di ha 00,3390 - 55 di ha 00,2510 - 56 di ha 00,4250 - 4078(ex 57) di ha 03,2230 <u>Foglio 62 particelle :</u> - 1 di ha 00,4210 - 2 di ha 00,5140 - 3 di ha 01,3310 - 4 di ha 00,8320 - 27 di ha 00,0410 - totale ha 13,0620	1) Ipoteca di € 2.700.000,00 x € 480.000,00 iscritta il 04.03.2010 al n. 709 R.P. da mutuo not. Bracone dell'03.03.2010 rep. 122627 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Lanciano (CH) Fg. 61 part.ile 4076/2, 4076/3, 4076/4 e su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 61 part.ile 1,2,4076,52,53,54,55,56,4078 e Fg. 62 part.ile 1,2,3,4,27 e su altri.	€ 2 117 000,00
	Lanciano	2	Cerratina B	<u>Foglio 61 particelle :</u> - 4 di ha 03,5240 - 5 di ha 00,2480 - 4001 di ha 02,1510 - 4002 di ha 00,1090 - 4003 di ha 00,0230 - 4033 di ha 00,0900 - 4035 di ha 00,1600 <u>Foglio 62 particelle :</u> - 11 di ha 03,4070 - 13 di ha 01,0330 - 31 di ha 00,1090 - 4022 di ha 01,3845 - 4024 di ha 00,4030 - 4075 di ha 02,7900 - 4046 di ha 01,4425 - 4077 di ha 00,7285 - totale ha 17,6035	1) Ipoteca di € 3.000.000,00 x € 1.500.000,00 iscritta il 26.04.2010 al n.1501 R.P. da mutuo not. Vincenti del 23.04.2010 rep. 165316 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 61 part.ile 4,5,4002,4033,4001,4003,4035 e Fg. 62 part.ile 11,13,31,4022,4024,4075,4046,4077.	€ 2 386 000,00
	Lanciano	3	Cerratina C	<u>Foglio 62 particelle :</u> - 4076 di ha 01,8560 - 4079 di ha 00,0490 - totale ha 02,9020	1) Ipoteca di € 1.759.802,00 x € 789.901,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3346 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 2) Ipoteca di € 1.269.144,00 x € 634.572,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3347 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 3) Ipoteca di € 1.246.658,00 x € 623.329,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 4) Ipoteca di € 551.744,00 x € 275.872,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3349 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 5) Ipoteca di € 534.790,00 x € 267.395,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3350 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 6) Ipoteca di € 488.394,00 x € 244.197,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3351 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] 7) Ipoteca di € 329.468,00 x € 164.734,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3352 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]	€ 482 000,00
	Lanciano	4	Zona Ind.le Lanciano Centro	Catasto Terreni riportato al Foglio n.32 - 134 di ha 00,9950 Ente Urbano Catasto Fabbricati riportato al Foglio n.32 - part.134 - sub 1 categoria D/7 Rendita catastale di euro 7629,75	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Lanciano (CH) Fg. 32 part.lla 134 e su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 32 part.lla 134 e su altri 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.08.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.08.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Lanciano (CH) Fg. 32 part.lla 134 e su immobili NCT di Lanciano (CH) Fg. 32 part.lla 134 e su altri.	€ 1 654 000,00

Mozzagrogna	5	Sette a Piazzano	Foglio 14 particelle .. - 36 di ha 01,0010 - 36 di ha 10,3050 - 37 di ha 02,7600 - 60 di ha 00,8770 - 108 di ha 02,1640 - 110 di ha 00,5740 - 111 di ha 00,3340 - 112 di ha 00,9330 Foglio 16 particelle .. - 3 di ha 00,2680 - 4 di ha 00,2590 - 5 di ha 07,3720 - 24 di ha 00,1700 - 28 di ha 00,2320 - 29 di ha 00,1950 - 30 di ha 00,0890 - 3501 di ha 00,3760 - 4002 di ha 00,6880 - 4010 di ha 00,2190 - 4012 di ha 00,7520 - 4014 di ha 00,2350 totale ha 29,6000	1) Ipoteca di € 4.500.000,00 x € 3.000.000,00 iscritta il 12.05.2008 al n.1699 R.P., da mutuo not. Vincenti del 09.05.2008 rep. 161131 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su immobili NCT di Mozzagrogna (CH) Fg. 14 part.ile 108,111,35,37,110,36,112,60 e Fg. 16 part.ile 3,4,4012,24,28,29,30,4002,5,4010,4014,3501 2) Costituzione di servitù coattiva di acquedotto trascritta il 22.10.2008 al n. 16014 R.P., a favore [REDACTED] del 09.09.2008 rep. 22421/5 su immobili NCT di Mozzagrogna (CH) Fg. 14 part.ile 35,36,4012 3) Ipoteca di € 2.700.000,00 x € 480.000,00 iscritta il 04.03.2010 al n. 709 R.P. da mutuo not. Bracone dell'03.03.2010 rep. 122627 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCT di Mozzagrogna (CH) Fg. 14 part.ile 108,111,35,112 e Fg. 16 part.ile 3,4,4012,24,28,29,30,4002,5,4010,4014,3501 e su altri.	€ 2 056 000,00
Fossacesia	6	Case Palazzo	Foglio 16 particelle .. - 17 di ha 00,8740 - 50 di ha 02,5170 - 51 di ha 01,2360 - 52 di ha 00,5070 - 53 di ha 00,0280 - 54 di ha 00,0520 - 56 di ha 00,4690 - 136 di ha 00,1400 - 137 di ha 00,1090 - 138 di ha 00,1880 - 139 di ha 00,0640 - 142 di ha 00,2440 - 144 di ha 00,2690 - 146 di ha 00,3660 - 147 di ha 00,4390 - 148 di ha 00,2490 - 149 di ha 00,2370 - 150 di ha 00,1810 - 151 di ha 00,3905 - 152 di ha 00,2810 - 162 di ha 00,2650 Foglio 16 particelle .. - 208 di ha 00,2070 - 217 di ha 00,0530 - 232 di ha 00,2200 - 266 di ha 00,3075 - 267 di ha 00,0830 - 276 di ha 00,3600 - 301 di ha 00,7440 - 303 di ha 01,9990 - 304 di ha 00,0750 - 305 di ha 00,0600 - 322 di ha 00,1270 - 323 di ha 00,0050 - 324 di ha 00,2800 - 325 di ha 00,1770 - 326 di ha 00,0050 - 328 di ha 00,1110 - 329 di ha 00,1920 - 330 di ha 00,0449 - 331 di ha 00,0771 - 333 di ha 00,0811 - 3500 di ha 00,0870 - 3501 di ha 00,0270 totale ha 14,4961	Solo su immobili di cui al Fg. 16 particelle 139-142-152-267-322-324-325-326-328-329-330-331-333 gravano: 1) Ipoteca di € 1.759.802,00 x € 789.901,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3346 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] s.p.a.; 2) Ipoteca di € 1.269.144,00 x € 634.572,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3347 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] 3) Ipoteca di € 1.248.668,00 x € 623.329,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] 4) Ipoteca di € 551.744,00 x € 275.872,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3349 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] 5) Ipoteca di € 534.790,00 x € 267.395,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3350 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] 6) Ipoteca di € 488.394,00 x € 244.197,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3351 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] 7) Ipoteca di € 329.468,00 x € 164.734,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3352 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED]	€ 631 000,00
Fossacesia	7	Svincolo A14	Foglio 32 particelle .. - 32 di ha 00,3850 - 33 di ha 00,3680 - 43 di ha 00,0140 - 44 di ha 00,1970 - 77 di ha 00,0430 - 92 di ha 00,0370 - 101 di ha 02,1050 - 133 di ha 00,4650 - 4023 di ha 00,0550 - 3501 di ha 02,2540 totale ha 05,9230	1) Costituzione di servitù coattiva di acquedotto trascritta il 13.10.2008 al n. 15288 R.P., a favore [REDACTED] del 05.09.2008 rep. 22421/2 su immobili NCT di Fossacesia (CH) Fg. 32 part.ile 101,3501 (la presente servitù è stata di nuovo trascritta il 22.10.2008 al n. 15940 R.P.)	€ 2 313 000,00

CAMPOBASSO	Paglieta	8	Saletti	<u>Foglio 1 particelle :</u> - 5 di ha 01,2940 - 46 di ha 00,5120 - 48 di ha 00,1900 - 49 di ha 00,1830 - 50 di ha 00,3960 - 51 di ha 00,6900 - 53 di ha 00,3110 - 54 di ha 00,3090 - 55 di ha 00,4250 - 99 di ha 00,1220 - 100 di ha 00,1700 - 229 di ha 00,9100 - 230 di ha 00,8200 <u>Foglio 1 particelle :</u> - 236 di ha 00,4260 - 266 di ha 00,1400 - 267 di ha 00,2300 - 268 di ha 00,1700 - 269 di ha 00,1700 - 270 di ha 00,0130 - 297 di ha 00,9450 - 344 (ex 297/6) di ha 00,3870 - 349 di ha 00,0110 - 4001 di ha 00,0310 <u>Foglio 2 particelle :</u> - 7 di ha 00,8650 totale ha 09,7100	Nessuno	€ 3 552 000,00
	Paglieta	9	La Selva	<u>Foglio 1 particelle :</u> - 6 di ha 00,3270 - 7 di ha 00,4820 - 98 di ha 00,3550 - 100 di ha 00,5680 - 107 di ha 00,1510 - 235 di ha 00,2350 - 299 di ha 00,5200 - 328 di ha 00,4410 - 329 di ha 00,0580 - 340 di ha 10,9665 - 341 di ha 00,1095 - 4005 di ha 00,0410 totale ha 14,2540	1) Ipoteca di € 1.759.802,00 x € 789.601,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 2) Ipoteca di € 1.269.144,00 x € 634.572,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3347 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 3) Ipoteca di € 1.246.658,00 x € 623.329,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3348 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 4) Ipoteca di € 551.744,00 x € 275.872,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3349 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 5) Ipoteca di € 634.790,00 x € 267.395,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3350 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 6) Ipoteca di € 488.394,00 x € 244.197,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3351 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco; 7) Ipoteca di € 329.468,00 x € 164.734,00 iscritta il 20.12.2011 al n.3352 R.P. da finanziamento per not. Vincenti del 15.12.2011 rep. 168519 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di cui di fianco;	€ 3 221 000,00
	Mafalda	10	Pianette	<u>Catasto urbano Foglio 28 particelle:</u> - particella n.122 sub. 6 cat. D/7 rendita euro 14.120,00	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 272 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Mafalda (CB) Fg. 28 part.ile 122/1, 122/2 (in seguito divenute p.lla 122/6) e su altri; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 14.06.2006 al n.1079 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'09.06.2006 rep. 155012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCEU di Mafalda (CB) Fg. 28 part.ile 122/1, 122/2 (in seguito divenute p.lla 122/6) e su altri.	€ 907 000,00
	Lupara	11	Fondovalle Biferno	<u>Catasto Terreni foglio 17 particelle :</u> - 428 di ha 00,1710 - 429 di ha 00,4620 - 430 di ha 00,4090 - 431 di ha 00,0335 (parte) - 432 di ha 00,5155 (Ente Urbano) totale ha 01,5910 <u>Catasto Fabbricati al foglio 17 part. 432 sub. 2 cat. C/2.</u>	Nessuno	€ 192 000,00
CAMPOBASSO	S. Martino in Pensilis	12	Fossa del Cavaliere	<u>Catasto terreni:</u> <u>Foglio 2 particelle :</u> - 1 di ha 01,6400 (Ente Urbano) - 115 di ha 01,0100 - 117 di ha 00,5470 - 119 di ha 00,6650 - 121 di ha 00,3070 - 123 di ha 00,8840 totale ha 05,0560 <u>Catasto Fabbricati :</u> - Foglio 2 particella n.1 sub. 2 e 3 cat. D/7 rendita euro 2.514,94	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 14.06.2006 al n.1079 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'09.06.2006 rep. 155012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su immobili NCT di San Martino in Pensilis (CB) Fg. 2 part.ile 1,115,117,119,121,123 e su altri.	€ 253 000,00

Ortona	13	Taverna Nuova	Foglio 37 particelle : - 538 di ha 01,6720	Nessuno	€ 65 000,00
Paglieta	14	Lotto A	Catasto Fabbricati: Foglio 3 particelle: - 4200 cat. D/7 rendita euro 7.174,00 - 315 Sub. 2 cat. D/7 rendita euro 3.636,00 Catasto Terreni: Foglio 3 particelle - 315 di ha 00,1395 - 4200 di ha 01,3430 (Ente Urbano) - 315 di ha 00,1395 (Ente Urbano) Passaggi/zone comuni - 315 Sub 1 (area comune) x quota 1/2 - 17 di ha 02,1880	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED]; [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED]; [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della Banca delle Marche s.p.a. su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 1 398 000,00
Paglieta	15	Lotto B	Catasto Fabbricati: Foglio 3 particelle: - 4198 cat. D/7 rendita euro 2.886,00 - 315 Sub. 3 cat. D/7 rendita euro 174,00 Catasto Terreni: Foglio 3 particelle - 4198 di ha 00,6410 (Ente Urbano) Passaggi/zone comuni - 4199 di ha 00,0520 (Ente Urbano area comune)x quota 1/2 - 315 Sub 1 (area comune) x quota 1/2	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED]; [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED]; [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della Banca delle Marche s.p.a. su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 279 000,00
Pollutri	16	Lotto A	Catasto Fabbricati: Foglio 10 particelle: - 4018 sub 3 - cat. D/1 rendita euro 5.354,00 - 4104 sub 2 cat. D/1 rendita euro 1.606,00 e sub 1 A/3 6 vani rendita 356,36 Catasto terreni: Foglio 10 particelle - 4104 di ha 00,1010 (ex 4018) Ente Urbano - 4109 di ha 00,0480 (ex 103) - 4110 di ha 00,0344 (ex 84) - 85 di ha 00,1380 - 4018 di ha 01,1485 Passaggi/zone comuni - 4109 di ha 00,0405 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4111 di ha 00,0008 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4113 di ha 00,0001 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4115 di ha 00,0040 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4018 "C"é un area B+M" x diritto passaggio lotti 17 e 18" - 85-4109-4110 "C"é un area di 6,00 a confine x diritto	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED]; [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED]; [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 596 000,00

Pollutri	17	Lotto B	<u>Catasto Fabbricati:</u> Foglio 10 particelle - 4100 cat. D/I rendita euro 1.710,00 <u>Catasto Terreni:</u> Foglio 10 particelle - 4098 di ha 00,1180 - 4105 di ha 00,1175 - 4100 di ha 00,3555 Ente Urbano - 4091 di ha 00,0899 - 140 di ha 00,0950 - 141 di ha 00,1040 - 136 di ha 00,0490 - 137 di ha 00,0890 - 138 di ha 00,0850 - 139 di ha 00,0450 - 130 di ha 00,4130 - 132 di ha 00,5160 - 133 di ha 00,0390 - 135 di ha 00,0470 - 47 di ha 01,1950 livell.x2/4 <u>Passaggi/zone comuni:</u> - 4103 di ha 00,2195 (ex 4018) Ente Urbano passaggio comune - quota x 1/4 - 4108 di ha 00,0405 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4111 di ha 00,0008 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4113 di ha 00,0001 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4115 di ha 00,0040 Passaggio comune - quota x 1/6- 4091 di ha 00,0899 (ex 4020) sulla 4018 "C"è un area B+M* x diritto passaggio lotti 17 e 18"	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 219 000,00
Pollutri	18	Lotto C	<u>Catasto Terreni: Foglio 10 particelle</u> - 4097 di ha 00,0670 (ex 4020) - 4106 di ha 00,0250 (ex 43) - 4096 di ha 00,0700 (ex 43) - 4101 di ha 00,2250 <u>Passaggi/zone comuni:</u> - 4103 di ha 00,2195 (ex 4018) Ente Urbano passaggio comune - quota x 1/4 - 4109 di ha 00,0405 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4111 di ha 00,0008 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4113 di ha 00,0001 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4115 di ha 00,0040 Passaggio comune - quota x 1/6 sulla 4018 "C"è un area B+M* x diritto passaggio lotti 17 e 18"	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 73 000,00
Pollutri	19	Lotto D	<u>Catasto Fabbricati: Foglio 10 particelle</u> - 4099 cat. D/I rendita euro 18.706,00 <u>Catasto Terreni: Foglio 10 particelle</u> - 4099 di ha 00,8515 (ex 4018) Ente Urbano <u>Passaggi/zone comuni:</u> - 4103 di ha 00,2195 Passaggio comune - quota x 1/4 - 4108 di ha 00,0405 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4111 di ha 00,0008 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4113 di ha 00,0001 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4115 di ha 00,0040 Passaggio comune - quota x 1/6	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 1 055 000,00
Pollutri	20	Lotto E	<u>Catasto Terreni: Foglio 10 particelle</u> - 4102 di ha 00,3630 (ex 4018) Ente Urbano - 4107 di ha 00,1605 (ex 4018) <u>Passaggi/zone comuni:</u> - 4108 di ha 00,0405 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4111 di ha 00,0008 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4113 di ha 00,0001 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4115 di ha 00,0040 Passaggio comune - quota x 1/6	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.06.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.06.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 79 000,00

Pollutri	21	Lotto F	<u>Catasto Terreni:</u> Foglio 10 particelle - 4112 di ha 00,2059 (ex 158) - 4114 di ha 00,0590 (ex 155) - 157 di ha 00,1150 - 154 di ha 00,0250 - 88 di ha 00,1740 - 87 di ha 00,1250 - 89 di ha 00,0240 - 156 di ha 00,0500 - 193 di ha 00,0200 <u>Passaggi/zone comuni:</u> sulle 85-4109-4110 "area di 6,00 a confine x diritto passaggio sul lotto 16" - 4108 di ha 00,0405 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4111 di ha 00,0008 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4113 di ha 00,0001 Passaggio comune - quota x 1/6 - 4115 di ha 00,0040 Passaggio comune - quota x 1/6	1) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 17.03.2003 al n. 570 R.P. da mutuo not. Vincenti dell'11.03.2003 rep. 131356 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 2) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 30.07.2005 al n. 2573 R.P. da mutuo not. Vincenti del 28.07.2005 rep. 148822 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le particelle di fianco e su altre; 3) Ipoteca di € 5.000.000,00 x € 2.500.000,00 iscritta il 15.08.2006 al n. 3745 R.P. da mutuo not. Vincenti del 09.08.2006 rep. 155012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] su tutte le particelle di fianco e su altre.	€ 70 000,00
Rocca San Giovanni	22	Piana del Comune	<u>Catasto terreni:</u> Foglio 9 particelle 187 di ha 00,0380 192 di ha 00,8210 193 di ha 00,0640 239 di ha 01,2740 190 di ha 00,0710 4017 di ha 00,0470 4019 di ha 00,1430 188 di ha 00,1080 237 di ha 00,0640 279 di ha 00,0500 186 di ha 00,0350 187 di ha 00,0380 280 di ha 00,0440 503 di ha 00,1000 4067 di ha 02,0817 4098 di ha 00,0123 4099 di ha 00,1794 4100 di ha 00,0564 4101 di ha 00,0386 <u>4102 di ha 00,0817</u> tot. ha 05,3071	1) Trascrizione del 22.04.2010 R.P. 5175 R.G. 7421 Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 267 del 25.03.2010 Ordinanza di Sequestro Conservativo fino alla concorrenza di € 120.000,00 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCEU/NCT di Rocca San Giovanni (CH) Fg. 9 part.IIIa 4103 e altre	€ 253 000,00
Rocca San Giovanni	23	Discarica Fontanelli	<u>Catasto terreni:</u> Foglio 9 particelle : - 4103 di ha 06,1389 Ente Urbano <u>Catasto Fabbricati:</u> - Foglio 9 particella n.4103 cat. D/7 rendita euro 8.325,00	1) Trascrizione del 22.04.2010 R.P. 5175 R.G. 7421 Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 267 del 25.03.2010 Ordinanza di [REDACTED] o fino alla concorrenza di € 120.000,00 a favore di [REDACTED] gravante su immobili NCEU/NCT di Rocca San Giovanni (CH) Fg. 9 part.IIIa 4103 e altre	-€ 603 000,00
Lanciano	24	Cerratina	<u>Foglio 51 particelle:</u> - 133 di ha 00,9900	Nessuno	€ 97 000,00
TOTALE LOTTI 1-24					€ 22 749 000,00

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

TRIBUNALE DI LANCIANO

* * * * *

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **05** del mese di **giugno**, avanti a me Cancelliere, si è costituito personalmente il sig. Alessandro MASCIANGELO in qualità di Ingegnere, nato a Lanciano il 01.11.1972 e residente in Viale dei Pioppi n.19 – 66022 Fossacesia (CH), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1192, che dichiara di voler asseverare con giuramento la perizia che precede. Quindi il medesimo, previa ammonizione sulle responsabilità che il giuramento assume davanti e Dio, se credente, e agli uomini, nonché sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, ha prestato giuramento pronunciando la seguente formula: **"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**. Del ché si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PERITO

IL CANCELLIERE

ELENCO ALLEGATI di cui al Volume 2 di 2

Suddivisi per ciascun lotto si riportano i seguenti allegati:

- ALLEGATI GENERALI LOTTO 1-2-3.....	numero parziale allegati 09
- ALLEGATI LOTTO 1	numero parziale allegati 06
- ALLEGATI LOTTO 2	numero parziale allegati 06
- ALLEGATI LOTTO 3	numero parziale allegati 05
- ALLEGATI LOTTO 4	numero parziale allegati 09
- ALLEGATI LOTTO 5	numero parziale allegati 10
- ALLEGATI LOTTO 6	numero parziale allegati 09
- ALLEGATI LOTTO 7	numero parziale allegati 08
- ALLEGATI LOTTO 8	numero parziale allegati 08
- ALLEGATI LOTTO 9	numero parziale allegati 08
- ALLEGATI LOTTO 10.....	numero parziale allegati 09
- ALLEGATI LOTTO 11.....	numero parziale allegati 08
- ALLEGATI LOTTO 12.....	numero parziale allegati 07
- ALLEGATI LOTTO 13	numero parziale allegati 09
- ALLEGATI LOTTO 14 e 15.....	numero parziale allegati 27
- ALLEGATI LOTTO 16,17,18,19,20 e 21.....	numero parziale allegati 35
- ALLEGATI LOTTO 22	numero parziale allegati 04
- ALLEGATI LOTTO 23.....	numero parziale allegati 18
- ALLEGATI LOTTO 24	<u>numero parziale allegati 06</u>
	numero totale allegati 201

N.B.

Si esegue un versamento unico per i diritti di “marca da bollo” per un totale di:

allegati n. 201 * 0,52 € = 104,52 €

Tutti gli allegati relativi vengono fascicolati a parte nel Volume 2 di 2 che è parte integrante della presente perizia.



STUDIO D'INGEGNERIA

Ing. Alessandro MASCIANGELO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

INTEGRAZIONE

alla Perizia Asseverata presso tribunale di Lanciano (CH)
al cronologico 446 del 05.06.2014

Ditta:

[REDACTED]

Oggetto : Valutazione di alcuni immobili di proprietà - INTEGRAZIONE

Ottobre 2014

Il tecnico

Ing. Alessandro MASCIANGELO

INDICE

- Pag. 01 - Indice
- Pag. 02 - Premessa
- Pag. 02 - Elenco lotti da integrare
- Pag. 03 - Lotto 10
- Pag. 04 - Lotto 12
- Pag. 06 - Lotto 14
- Pag. 09 - Lotto 74
- Pag. 13 - Elenco Allegati

NOTE:

La seguente perizia è ad integrazione ma non sostituisce la precedente perizia asseverata presso tribunale di Lanciano (CH) al cronologico 446 del 05.06.2014, alla quale si rimanda per tutto quanto non espressamente riportato di seguito nella presente.

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

PREMESSA

In riferimento alla Perizia Asseverata presso tribunale di Lanciano (CH) al cronologico 446 del 05.06.2014 si rende necessario effettuare la seguente integrazione.

Pertanto, lo sottoscritto **Ing. Alessandro MASCIANGELO**, nato a Lanciano il 01.11.1972 e residente in Viale dei Pioppi n. 19 - 66022 Fossacesia (CH), iscritto all' Albo degli Ingegneri della Prov. di Chieti al n°1192, conformemente all'incarico ricevuto dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] di effettuare la valutazione di alcuni immobili di proprietà, fermo restando tutto quanto già riportato nella mia precedente perizia di cui sopra, in base alla nuova documentazione esaminata ed ai sopralluoghi effettuati e sempre nell'ottica di accertare il più probabile valore attuale di mercato degli immobili oggetto di stima, in prospettiva di una vendita nel breve periodo con l'orizzonte temporale di circa tre anni, rassegnò la presente relazione peritale.

ELENCO LOTTI DA INTEGRARE

Gli immobili di proprietà della Ditta [REDACTED] che si rendono necessari integrare alla precedente perizia sono:

-
- **LOTTO 10)** Provincia di **Campobasso** - Immobile ubicato nel comune di **Mafalda (CB)** in località **Pianette** snc - F.do Valle Trigno

 - **LOTTO 12)** Provincia di **Campobasso** - Immobile ubicato nel comune di **San Martino in Pensilis (CB)** e **Guglionesi (CB)** in località C.da **Fossa del Cavaliere**

 - **LOTTO 14)** Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Paglieta (CH)** in località **Saletti-D'Intrione**, sito di un impianto di produzione inerti e calcestruzzi - **LOTTO A -**
-

Gli immobili di proprietà della [REDACTED] da integrare come ex-novo alla precedente perizia sono:

-
- **LOTTO 74)** * Provincia di **Chieti** - Immobile ubicato nel comune di **Mozzagrognà (CH)** in località **Rosciavizza**
-

NOTE:

Il lotto n. 74 è nuovo rispetto alla precedente Perizia Asseverata presso tribunale di Lanciano (CH) al cronologico 446 del 05.06.2014; mentre gli altri sono solo da integrare.

**LOTTO 10
- integrazione**

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : Mafalda (CB)

Località : Le Pianette

Integrazione alla precedente perizia :

Fermo restando valido tutto quanto espressamente riportato nella precedente perizia alla quale si rimanda, è necessario indicare in questa sede che sono presenti per questo lotto anche altre aree che quindi vanno ad aggiungersi, integrando la stima già fatta.

Individuazione catastale beni da integrare ed aggiungere:

Catasto fabbricati foglio 28 particelle :

- particella n.122 sub. 4 cat. Area urbana Consistenza 100mq. - C.da Pianete snc Piano T

Catasto terreni foglio 28 particelle :

- particella n.195 di 2280mq.

- particella n.241 di 490mq.

Le aree identificate da dette particelle, che risultano di proprietà della ██████ in realtà sono occupate dalla sede stradale comunale (come anche riportato sul certificato di destinazione urbanistica già allegato nella precedente perizia). Però deve ancora far seguito l'esproprio da parte del comune di Mafalda.

La piccola area urbana, ubicata in un angolo del lotto, consiste in un basamento in cls con un'antenna telefonica.

Quindi, in base a queste considerazioni, si ritiene che tali beni da integrare alla precedente perizia siano comunque privi di alcun valore.

Di conseguenza, questa integrazione non altera il valore complessivo del lotto assegnato nella precedente perizia, stimato in:

Valore complessivo intero lotto 10) = 907.000,00 € (importo precedente stima confermato)

ALLEGATI

LOTTO 10 - INTEGRAZIONE

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : Mafalda (CB)

Località : Le Pianette

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito

ALLEGATI B) comparazione con precedente perizia (A3)

ALLEGATI C) stralcio planimetria catastale (A3) con indicazione beni da integrare

per un totale di n. 3 allegati (alla fine della presente relazione)

LOTTO 12
- integrazione

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : S. Martino in Pensilis (CB) e Guglionesi (CB)

Località : Fossa del Cavaliere

Integrazione alla precedente perizia :

Fermo restando valido tutto quanto espressamente riportato nella precedente perizia alla quale si rimanda, è necessario indicare in questa sede che sono presenti per questo lotto anche altre aree che quindi vanno ad aggiungersi, integrando la stima già fatta.

Localizzazione :

Altra porzione di terreno sito in agro del comune di Guglionesi (CB), limitrofo e confinante a quello di S.Martino in Pensilis (CB) già riportato nella precedente perizia, esteso complessivamente per Ha 00,6650 (6.650 mq.) con sovrastante la parte adibita in passato a piazzale dello stabilimento per la produzione di inerti e betonaggio in disuso (di cui all'altra perizia), posta sull'altro lato del fiume che divide appunto il lotto in questione.

Individuazione catastale beni da integrare ed aggiungere:

- Catasto terreni:

Comune di Guglionesi (CB), composto da

Foglio 81 particelle :

- 131	di	ha	00,0080
- 133	di	ha	00,0420
- 134	di	ha	00,0220
- 170	di	ha	00,0895
- 171	di	ha	00,0045
- 172	di	ha	00,3520
- 173	di	ha	00,0180
- 62	di	ha	00,0210
- 84	di	ha	00,1080
totale		ha	00,6650

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è prospiciente la Fondovalle Biferno. Dista circa Km.3 dall'Agglomerato industriale di Termoli e circa 6 Km dall'uscita autostradale A14 Termoli.

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Termoli circa 10 Km e circa 8 Km dal centro di San Martino in Pensilis e Guglionesi.

Destinazione urbanistica :

Dal Piano Regolatore Generale del Comune di Guglionesi, si evince quanto segue:

“Zona E Agricola” : sono consentite attività ed impianti agricoli, eventuale residenza rurale strettamente connessa a tale attività ed in via eccezionale, infrastrutture tecnologiche puntuali.

Nell'area in oggetto non insistono manufatti e fabbricati .

Uso attuale del suolo: area incolta e boschiva, adibita in passato piazzale dell'ex impianto frantumazione di materiale inerti e produzione cls.

Grado di commercializzazione: scarso

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà Ditta [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CAMPOBASSO		
Comune:	GUGLIONESI		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
81	131	00 00 80	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	133	00 04 20	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995

81	134	00 02 20	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	170	00 08 95	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	171	00 00 45	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	172	00 35 20	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	173	00 01 80	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	62	00 02 10	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
81	84	00 10 80	Atto Dr.A.Lo Iacono, rep.28900 del 12.05.1995
		00 66 50	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Campobasso, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *negativo*

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di un criterio di stima diretta sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa per la valutazione dell'area, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato il terreno destinato a "zona agricola", prendendo come riferimento il valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato immobiliare e, facendo le dovute considerazioni, si effettua un criterio di stima del tipo sintetico comparativo.

Quindi, tenendo presente questa considerazione, abbiamo da aggiungere alla precedente perizia:

- Valore arrotondato della nuova area = 6.650,00 mq. * 2,00 €/mq = **13.000,00 € (integrazione)** +

Questo importo si va ad aggiungere a quello già calcolato in precedenza di euro 253.000,00 per il nuovo importo complessivo di stima dell'intero lotto, quindi, pari a:

Valore complessivo intero lotto 12) =

13.000,00€ (importo presente integrazione) + 253.000,00€ (importo precedente stima) = 266.000,00€ (nuovo importo)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **266.000,00 €** (euro duecentosessantaseimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene in oggetto.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento **(-5,00%)**.

ALLEGATI

LOTTO 12 - INTEGRAZIONE

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : S. Martino in Pensilis (CB) e Guglionesi (CB)

Località : Fossa del Cavaliere

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito

ALLEGATI B) stralcio planimetria catastale (A3) con indicazione beni da integrare

ALLEGATI C) stralcio PRG con legenda

per un totale di n. 3 allegati (alla fine della presente relazione)

LOTTO 14
- integrazione

Provincia : CHIETI

Comune di : Paglieta (CH)

Località : C.da Saletti – D’Intrione

Integrazione alla precedente perizia :

Fermo restando valido tutto quanto espressamente riportato nella precedente perizia alla quale si rimanda, è necessario indicare in questa sede che sono presenti per questo lotto anche altre aree che quindi vanno ad aggiungersi, integrando la stima già fatta.

Individuazione catastale beni da integrare ed aggiungere:

Catasto Terreni

Comune di Paglieta (CH) composto da

Foglio 3 particelle :

- 16	di	ha	00,0520
- 304	di	ha	00,1830
- 186	di	ha	00,1340
- 188	di	ha	00,1120
- 223	di	ha	00,1000
- 299	di	ha	00,0530
- 302	di	ha	00,0560
- 307	di	ha	00,0390
- 310	di	ha	00,0780
- 311	di	ha	00,0580
- 324	di	ha	00,0090
- 345	di	ha	00,0400
- 347	di	ha	00,0400
- 420	di	ha	00,0005
- 421	di	ha	00,0280
- 422	di	ha	00,0420
totale		ha	01,0245

Precisazioni:

Catasto terreni - **fg. 3 part. 4201 ente urbano ha 02 18 80** (ex part. 17 di 21880 mq.)

Catasto fabbricati - **fg. 3 part. 4201 cat. D/7 rendita 4012,00 euro** c.da Saletti d’Intrione (ex part. 17)

Da evidenziare, in questa sede, che nella perizia asseverata l’impianto di trattamento acque reflue di lavorazione inerti di cui al mappale sopra riportato (vedi anche visure allegate) erroneamente è stato indicato in corso di accatastamento e, quindi, la stima è stata fatta sulla particella 17 dove insisteva questa parte d’impianto, considerando insito nel valore del terreno la presenza dell’impianto stesso.

Ad oggi, quindi, si precisa che la part. 17 è soppressa ed è diventata attualmente la part. 4201, in quanto si è inserito in mappa questo impianto di trattamento acque, dichiarato appunto al NCEU al fg. 3 part. 4201 cat. D/7 rendita 4012,00 euro c.da Saletti d’Intrione (tipo mappale n. 12452 del 03.02.2014).

La stima di questo bene pari a € 328.200,00 tuttavia viene confermata, avendo già considerando nella precedente perizia la presenza dell’impianto sul terreno con il relativo accatastamento (erroneamente indicato in corso di perfezionamento).

Informazioni di carattere generale:

L’immobile ubicato nel Comune di Paglieta (CH) in località C.da Saletti-D’Intrione è evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Giacitura:

Morfologia pianeggiante.

Accessibilità:

L’accesso all’area recintata avviene attraverso un ingresso carrabile. Il terreno è prospiciente la Strada Prov.le ex Strada Statale Adriatica n. 16 che collega Fossacesia a Paglieta e/o Torino di Sangro , e dista circa 3 Km dall’uscita autostradale A14 Lanciano.

Distanza dai principali centri abitati:

L’area dista dal centro urbano di Paglieta circa 7 Km, da Fossacesia circa 5 Km. L’area è vicina all’uscita autostradale A14 Lanciano.

Destinazione urbanistica :

Secondo il vigente P.R.G del Comune di Paglieta (CH), **tutta l’area** (ad eccezione della part. 223) su cui insistono i suddetti terreni di proprietà della [REDACTED] si trova all’interno della **“Zona D4 – artigianale industriale di completamento”**.

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà Ditta [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	PAGLIETA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
3	16	520	Vittorio Colangelo, rep.69034 del 30.12.1983
3	304	1830	Camillo Litterio, rep. 5848 del 30.03.1976
3	186	1340	Vittorio Colangelo, rep.69034 del 30.12.1983
3	188	1120	Vittorio Colangelo, rep.92451 del 19.04.1991
3	223	1000	Vittorio Colangelo, rep.93396 del 30.08.1991
3	299	530	Vittorio Colangelo, rep.92451 del 19.04.1991
3	302	560	Vittorio Colangelo, rep.92451 del 19.04.1991
3	307	390	Vittorio Colangelo, rep.69034 del 30.12.1983
3	310	780	Vittorio Colangelo, rep.92451 del 19.04.1991
3	311	580	Vittorio Colangelo, rep.92451 del 19.04.1991
3	324	90	Vittorio Colangelo, rep.92451 del 19.04.1991
3	345	400	Vittorio Colangelo, rep.92884 del 17.04.1986
3	347	400	Vittorio Colangelo, rep.92884 del 17.04.1986
3	420	5	Vittorio Colangelo, rep.92884 del 17.04.1986
3	421	280	Vittorio Colangelo, rep.92884 del 17.04.1986
3	422	420	Vittorio Colangelo, rep.92884 del 17.04.1986
		10245	

Vincoli:

Da un confronto cartografico risulta essere presente:

- non risulterebbe il vincolo di Piano Stralcio Difesa Alluvione (PSDA)
- soggetto ad autorizzazione Regionale per il Piano Regionale Paesistico (PRP) come Zona di Conservazione Parziale A2.

Caratteristiche del bene:

Come già detto nella precedente perizia, sulla parte anteriore del lotto ubicato in località Saletti-D'Intrione nel comune di Paglieta (CH) sito nella zona Artigianale-Industriale, è presente un impianto di inerti, attualmente in esercizio, costituito da varie zone adibite a piazzali, impianti vari, e alcuni fabbricati.

Sul retro del sito, è presente una vasta area con l' impianto di trattamento acque reflue di lavorazione inerti (fg. 3 part. 4201 ex.17).

Mentre, l'ulteriore zona identificata con i terreni di cui alla presente integrazione riportati nell'elenco suddetto (ad eccezione del fg. 3 part. 223 che probabilmente è un refuso), è a servizio dell'impianto di trattamento acque reflue dell'impianto di cernita, lavaggio e frantumazione inerti.

La zona risulta adibita a piazzale di servizio e aree incolte.

Inoltre, sembra opportuno indicare anche la presenza in questa zona di una ulteriore area di circa 4500mq. individuata al fg. 3 dalle part.11e 178-389-396-397-395-390-391-393-392-189-394-308-346 costituita da terreni in possesso dalla [REDACTED] da oltre 20 anni.

Pertanto per acquisire tali terreni si ritiene necessario istruire una pratica per usucapione.

Comunque questi terreni non vengono stimati in questa sede.

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del cespite a mezzo del criterio di stima diretta, sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Quindi, si stima il bene in oggetto, come segue.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato e come costo usuale i valori medi di mercato delle quotazioni immobiliari.

Nella presente stima si decide di diminuire i valori medi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro che riporta il prezzo di 18,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno della zona industriale, poiché si tratta in questo caso prevalentemente di una zona marginale al bacino industriale stesso.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi.

TERRENI IN PAGLIETA (CH)

Viste le caratteristiche e la situazione attuale dei terreni, fatte le dovute considerazioni su tali aree che risultano marginali e non interessate dall'impianto, nella stima si considerano i seguenti valori medi decurtati di circa il 50%, rispetto al valore di riferimento pari a 18,00 €/mq., non considerando i terreni eventualmente da usucapire e confermando la stima dell'impianto già fatta di cui alla part. 4201 (ex 17) pari a € 328.200,00

Quindi si assume il valore di **9,00 €/mq** per la stima come valore medio approssimato per l'intera superficie, detratto il terreno del fg. 3 part. 223 di 1000 mq. che probabilmente è un refuso, ottenendo così:

- Valore arrotondato nuovi terreni ricadenti in sottozona Zona D4)
Sup. (10.245,00-1000)=9.245,00 mq x €/mq 9,00 = € 83.000,00 (integrazione) +

Questo importo è da aggiungere a quello già calcolato nella precedente perizia di euro 1.398.000,00 per il nuovo importo complessivo di stima dell'intero lotto, quindi, pari a:

Valore complessivo intero lotto 14) = 83.000,00€(importo presente integrazione)+1.398.000,00€(importo precedente stima)=1.481.000,00€(nuovo importo)

CONCLUSIONI

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **1.481.000,00 €** (euro unmilioquattrocentottantunomila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene in oggetto.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

ALLEGATI

LOTTO 14 - INTEGRAZIONE

Provincia : CHIETI
Comune di : Paglieta (CH)
Località : C.da Saletti – D'Intrione

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito - num. parziale allegati 1
ALLEGATI B) stalcio PRG - num. parziale allegati 2
ALLEGATI C) estratto di mappa catastale con indicazione beni da integrare - num. parziale allegati 1
ALLEGATI D) stralcio P.R.P. - num. parziale allegati 1
ALLEGATI E) stralcio P.S.D.A. con legenda - num. parziale allegati 1
ALLEGATI F) comparazione con precedente perizia - num. parziale allegati 1
ALLEGATI G) estratto di mappa catastale con indicazioni generale lotti - num. parziale allegati 1
ALLEGATI H) visure fg. 3 part. 4201 (ex. 17) - num. parziale allegati 2

per un totale di n. 10 allegati (alla fine della presente relazione)

LOTTO 74
- nuovo

Provincia : CHIETI

Comune di : Mozzagrogna (CH)

Località : Rosciavizza

Localizzazione :

Terreno sito in agro del comune di Mozzagrogna (CH), località Rosciavizza esteso complessivamente per Ha 07,2280 (72.280,00 mq.)

Individuazione catastale:

In seguito alle consultazioni effettuate delle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Chieti, risulta quanto segue.

Foglio 12 particelle :

- 6	di	ha	00,0420
- 7	di	ha	00,1650
- 8	di	ha	00,1620
- 94	di	ha	00,0700
- 95	di	ha	00,2780
- 96	di	ha	00,7800
- 99	di	ha	00,2930
- 10	di	ha	00,0600
- 107	di	ha	00,1460
- 108	di	ha	00,0260
- 12	di	ha	00,2630
- 160	di	ha	00,0380
- 161	di	ha	00,0070
- 17	di	ha	00,1220
- 18	di	ha	00,0410
- 19	di	ha	00,2720
- 4014	di	ha	03,1470
- 4016	di	ha	00,2960
- 9	di	ha	00,4450
- 97	di	ha	00,2500
- 98	di	ha	00,3250
totale		ha	07,2280

Informazioni di carattere generale:

giacitura:

Pianeggiante

accessibilità:

Il terreno è in prossimità della Fondovalle Sangro lato sx direzione Fossacesia Marina, prossimo allo svincolo autostradale A14 Val di Sangro. Al terreno si accede tramite lo svincolo sulla strada Provinciale Pedemontana Fossacesia –Casoli, con la possibilità di sfruttare anche le nuove strade di piano della zona artigianale e commerciale del comune di Mozzagrogna (CH).

distanza dai principali centri abitati:

L'area dista dal centro urbano di Lanciano circa 13 Km, da Fossacesia Marina circa 4 Km e dalla zona industriale di Atesa (Sevel, Honda, ecc.) circa 12 Km.

Destinazione urbanistica :

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stralcio del P.R.E. del Comune di Mozzagrogna (CH) e dal relativo C.D.U. si evincono le superfici seguenti differenziate per destinazione di zona:

- Le **superfici** suddette ricadono in "**zona D2 Artigianale-Commerciale di Nuova Urbanizzazione**, ad eccezione di:

- un'area di circa **8402 mq.** destinata a **Zona F6 - parcheggio**,
- un'area di circa **4631 mq.** destinata a **Zona F1 - verde pubblico attrezzato**
- un'area di circa **2176 mq.** destinata a **Zona F3 - attrezzature di interesse generale**
- un'area di circa **3361 mq.** destinata a **viabilità**

Questa zona industriale è destinata all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, non escluse attività connesse e compatibili.

Dati dimensionali di riferimento :

Art.27 N.T.A.) Zona D2 Artigianale-Commerciale di Nuova Urbanizzazione.

Tale zona è destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo industriali e commerciali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, ecc.. Per

parte di essa è stato predisposto un P.I.P., al quale si fa esplicito riferimento; le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

< Principali Parametri generali:

- ☐ Sm min mq 4.000; Secondo quanto individuato nell'elaborato Tav. 10.
- ☐ È possibile accorpate i lotti contigui.
- ☐ H max m 10,00;
- ☐ Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;
- ☐ Df min m 10 o in aderenza;
- ☐ Ds min m 10;
- ☐ RC max 0,40;
- ☐ Pp min 50% della SU oppure 80% della SU nel caso di edilizia commerciale.

Sono permesse costruzioni per civile abitazione, anche in edificio autonomo ma accessorie all'attività, nel rispetto delle seguenti norme:

- ☐ IF 0,05 mq/mq.

E' ammessa la costruzione sul confine di edifici di servizio (cabine elettriche, tettoie per parcheggi, ecc.)

Nel caso di attività commerciali andranno rispettati i limiti di cui all'art.7 della L.R. 62/99 ed in particolare:

- ☐ Dc min m 10,00;
 - ☐ Df min = H con un min. di ml. 10,00 o in aderenza;
 - ☐ Per Superficie di Vendita < 1.000 mq., (Pp+P)=Superficie di Vendita
 - ☐ Per Superficie di Vendita > 1.000 mq. e <1.500mq., (Pp+P)=1.000mq.+1,1(Superficie di Vendita-1.000)
 - ☐ Per Superficie di Vendita > 1.500 mq., (Pp+P)=1.550mq.+2,0(Superficie di Vendita-1.500)
 - ☐ Accessi alla viabilità principale lontano da incroci e da punti nevralgici nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
 - ☐ Accessi ed uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a ml.15 per ogni 60 posti auto (posto auto = Superficie a parcheggio / 14)...
- ...Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1>.

Uso attuale del suolo: terreno coltivato

Grado di commercializzazione: buono

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà Ditta [REDACTED]
secondo la consultazione dei seguenti atti di provenienza del bene.

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	MOZZAGROGNA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
12	6	420	Cavallo Maricola, rep.33209 del 28.12.1999
12	7	1650	Cavallo Maricola, rep.21451 del 03.10.1996
12	8	1620	Cavallo Maricola, rep.21451 del 03.10.1996
12	94	700	Cavallo Maricola, rep.21451 del 03.10.1996
12	95	2780	Cavallo Maricola, rep.21451 del 03.10.1996
12	96	7800	Cavallo Maricola, rep.33209 del 28.12.1999
12	99	2930	Cavallo Maricola, rep.21451 del 03.10.1996
12	10	600	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	107	1460	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	108	260	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	12	2630	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	160	380	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	161	70	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	17	1220	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	18	410	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	19	2720	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	4014	31470	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	4016	2960	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	9	4450	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	97	2500	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
12	98	3250	Lo Iacono A., rep. 32673 del 05.06.1996
		72280	

Pregiudizievoli:

In seguito alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Chieti, si segnalano altri diritti reali gravanti sul bene:

- *negativo*

Vincoli:

Per il Piano Paesistico Regionale, il terreno in oggetto ricade nell'Ambito Paesistico Fluviale del Sangro-Aventino nelle "Zone di trasformabilità mirata B1".

Dal C.D.U. risulta presente anche il Vincolo Idrogeologico.

Caratteristiche dei fabbricati presenti:
Sul lotto suddetto non esistono fabbricati.

Regolarità urbanistica

Si riporta in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 6110 rilasciato dal comune di Mozzagrogna (CH) in data 09.10.2014

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di un criterio di stima diretta sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'area e sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili.

Soprattutto, considerando fondamentale le indagini e i dati ottenuti presso fonti accreditate (fonti dirette ed indirette), quali:

- informazioni tecniche-economiche disponibili presso gli uffici pubblici del comune di Mozzagrogna (CH);
- i valori medi dei prezzi di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro (ente gestore dell'agglomerato industriale della Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale limitrofa (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria);
- le indicazioni di un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima nella zona artigianale e commerciale del comune di Mozzagrogna (CH).

VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato come costo usuale i valori medi di cessione dei lotti simili che riporta il prezzo di 18,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno della zona industriale, opportunamente ridotto di circa il 11% per la presenza di alcune aree destinate rispettivamente a F6 - parcheggio (circa 8402 mq.), a F1 - verde pubblico attrezzato (circa 4631 mq.), a F3 - attrezzature di interesse generali (circa 2176 mq.), ed a viabilità (circa 3361 mq.), per un totale di circa 18570 mq.

TERRENI IN MOZZAGROGNA (CH)

*Detraendo in via approssimata circa 11% al valore sopra riportato 18,00 €/mq. per le aree a diversa destinazione, quindi, si assume **16,00 €/mq** per la stima come valore medio approssimato per l'intera superficie del lotto, ottenendo così:*

Valore terreno stima) Superficie totale terreno mq 72.280 * €/mq 16,00 = 1.156.480,00 €

Per un valore commerciale totale arrotondato, quindi di:

Valore complessivo lotto 74) = 1.156.000,00 € (nuovo importo di stima)

CONCLUSIONI (LOTTO 74)

Ciò posto si ritiene opportuno stabilire che la somma di **1.156.000,00 €** (euro unmilione centocinquantesimila/00) equivalga al più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto della presente perizia, ritenendo che l'immobile in stima abbia un buon grado di commerciabilità con caratteristiche di buona appetibilità generale, in prossimità di vie di grande comunicazione.

Inoltre, soprattutto per una vendita del bene nel breve periodo (riferito ad un orizzonte temporale di tre anni) punto fondamentale è l'attuale sviluppo edilizio con le urbanizzazioni di nuova costruzione della zona specifica, che risulta adiacente alla zona artigianale e commerciale del comune di Mozzagrogna (CH) già realizzata ed in espansione, dove sono in costruzione ed ultimazione numerosi capannoni industriali ed artigianali; di conseguenza la previsione futura è senz'altro la continuazione dell'espansione edilizia di questa zona su questo terreno.

Tutto questo giustifica senz'altro il valore unitario che ne deriva riferito all'intero lotto di terreno.

In merito alla opportunità o meno della vendita dell'immobile in oggetto in uno o più lotti, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene può essere alienabile anche in un unico lotto; ma sarebbe meglio procedere ad una lottizzazione per agevolarne la vendita.

Inoltre, volendo ipotizzare una vendita nel medio periodo (proiezione sull'orizzonte temporale di due/tre anni), dalle considerazioni fatte anche in precedenza sulle prospettive del mercato nazionale, che in una logica non pessimistica si prevede in recupero dai minimi storici negativi raggiunti nell'ultimo periodo ma nel breve termine sempre orientato ad un lieve ribasso al massimo ottimisticamente stazionario, senz'altro non su valori positivi, è possibile prevedere in via cautelativa una rivalutazione della cifra in negativo calcolata pari a circa meno cinque per cento (-5,00%).

ALLEGATI

LOTTO 74 - NUOVO

Provincia : CHIETI

Comune di : Mozzagrogna (CH)

Località : Rosciavizza

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito - num. parziale allegati 1

ALLEGATI B) estratto di mappa catastale (A3) con indicazione beni - num. parziale allegati 1

ALLEGATI C) stralcio P.R.G. con legenda - num. parziale allegati 1

ALLEGATI D) stralcio P.R.P. - num. parziale allegati 1

ALLEGATI E) documentazione fotografica (num. parziale allegati 3)

ALLEGATI F) certificato destinazione urbanistica (A3) - num. parziale allegati 1

per un totale di n. 8 allegati (alla fine della presente relazione)

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto nel redigere la presente relazione peritale di stima.

Di seguito si riportano gli allegati ritenuti necessari, che fanno parte integrante della presente perizia estimativa.

Lanciano, lì 13.10.2014

Il Tecnico Redattore

Dott. Ing. Alessandro MASCIANGELO

ELENCO ALLEGATI

Suddivisi per ciascun lotto si riportano i seguenti allegati:

- **ALLEGATI LOTTO 10 - INTEGRAZIONE** numero parziale allegati 03

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : Mafalda (CB)

Località : Le Pianette

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito

ALLEGATI B) comparazione con precedente perizia (A3)

ALLEGATI C) stralcio planimetria catastale (A3) con indicazione beni da integrare

- **ALLEGATI LOTTO 12 - INTEGRAZIONE**..... numero parziale allegati 03

Provincia : CAMPOBASSO

Comune di : S. Martino in Pensilis (CB) e Guglionesi (CB)

Località : Fossa del Cavaliere

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito

ALLEGATI B) stralcio planimetria catastale (A3) con indicazione beni da integrare

ALLEGATI C) stralcio PRG con legenda

- **ALLEGATI LOTTO 14 - INTEGRAZIONE** numero parziale allegati 10

Provincia : CHIETI

Comune di : Paglieta (CH)

Località : C.da Saletti – D’Intrione

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito - num. parziale allegati 1

ALLEGATI B) stralcio PRG - num. parziale allegati 2

ALLEGATI C) estratto di mappa catastale con indicazione beni da integrare - num. parziale allegati 1

ALLEGATI D) stralcio P.R.P. - num. parziale allegati 1

ALLEGATI E) stralcio P.S.D.A. con legenda - num. parziale allegati 1

ALLEGATI F) comparazione con precedente perizia - num. parziale allegati 1

ALLEGATI G) estratto di mappa catastale con indicazioni generale lotti - num. parziale allegati 1

ALLEGATI H) visure fg. 3 part. 4201 (ex. 17) - num. parziale allegati 2

- **ALLEGATI LOTTO 74 - NUOVO**..... numero parziale allegati 08

Provincia : CHIETI

Comune di : Mozzagrogna (CH)

Località : Rosciavizza

ALLEGATI A) areofotogrammetria del sito - num. parziale allegati 1

ALLEGATI B) estratto di mappa catastale (A3) con indicazione beni - num. parziale allegati 1

ALLEGATI C) stralcio P.R.G. con legenda - num. parziale allegati 1

ALLEGATI D) stralcio P.R.P. - num. parziale allegati 1

ALLEGATI E) documentazione fotografica (num. parziale allegati 3)

ALLEGATI F) certificato destinazione urbanistica (A3) – num. parziale allegati 1

numero totale allegati 24