

TRIBUNALE DI VASTO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 05/213

OGGETTO: *Relazione di stima relativa alla procedura di Concordato Preventivo n. 05/2013 proposta della « [REDAZIONE] »*

Premesso che:

-In data 12/08/2014 la dott.ssa Rachele Perrozzi, in qualità di «Commissario Giudiziale» nella procedura di Concordato Preventivo n. 5/2013 proposta della [REDAZIONE] [REDAZIONE] inoltrava istanza al Giudice delegato del Tribunale di Vasto ,dott. Elio Bongrazio affinché nominasse un esperto che l'affiancasse nella redazione dell'inventario dei beni immobili e mobili materiali strumentali facenti parte dell'attivo patrimoniale relativo alla procedura in oggetto;

-Il Giudice delegato,con provvedimento in pari data, dava incarico al sottoscritto ing. Pierluigi Marino,iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 682 con studio professionale in Vasto, via Madonna dell'Asilo, 53.

Tanto premesso il Commissario Giudiziale nel c dell'incarico ricevuto mi chiedeva, mediante la redazione di un apposito elaborato peritale, di :

«1)Esprimere un parere di congruità in merito alla stima del compendio immobiliare in proprietà della ditta [REDAZIONE] eseguita dai tecnici incaricati dall'azienda, Arch. Ferdinando Di Marco (asseverata in data 05/06/2014-Tribunale di Vasto) e Ing. Alessandro Masciangelo (asseverata in data 05-06-14-Cron. 446-Tribunale di Lanciano);

2) Stimare i beni mobili materiali strumentali di cui è prevista la dismissione, quelli che si prevede di utilizzare per la creazione di un nuovo complesso aziendale da mantenere temporaneamente operativo e delle rimanenze , il tutto come elencato e descritto negli allegati n. 2, 3 e 4 compresi nella documentazione ex art. 161 c. 2 e 3 l.f.3 allegata alla richiesta di Concordato Preventivo n. 5/13.

Contemporaneamente con la trasmissione del provvedimento di nomina, il Commissario Giudiziale mi consegnava anche la seguente documentazione:

- n. 2 perizie di stima con allegati relative alla valutazione di tutta la proprietà immobiliare della azienda « [REDAZIONE] » redatte,

Relazione di stima concordato [REDAZIONE]

come detto, dall'Arch. Ferdinando Di Marco (asseverazione in data 05-06-14-Tribunale di Vasto) relativa ad una serie di immobili raggruppati in n. 49 lotti, e dall' ing. Alessandro Mastrangelo (asseverazione in data 05-06-14-Tribunale di Lanciano) relativa alla restante proprietà immobiliare raggrupata in n. 24 lotti.

- Elenco di beni strumentali, il cui inventario è stato eseguito dalla società [REDACTED] suddiviso a sua volta in n. 2 sotto elenchi il primo dei quali relativo a beni strumentali pronti da dismettere e l'altro costituito dai beni strumentali utili al complesso aziendale da mantenere temporaneamente operativo.

- Elenco delle rimanenze censite sempre a cura della società;

Il tutto, raccolto in singoli elaborati allegati alla richiesta di concordato con i numeri 2,3 e 4, valorizzato, secondo l'azienda, agli attuali prezzi di mercato.

INFORMAZIONI GENERALI

Dall'esame della documentazione consegnata all'atto dell'incarico e da notizie assunte, è risultato che la [REDACTED] è una azienda attiva nell'estrazione e nella lavorazione di materiale inerte lapideo, nella produzione degli inerti e del calcestruzzo preconfezionato, a mezzo di impianti e centrali di produzione ubicati nelle provincie di Chieti e Campobasso.

Inoltre nel corso degli anni l'azienda ha acquisito in proprietà lotti di terreno, prevalentemente di natura agricola od industriale realizzando, ove possibile, una azione di trasformazione per fini edificatori finalizzata alla rivalutazione dei cespiti.

Di conseguenza risulta essere proprietaria di un comparto immobiliare costituito da fabbricati, terreni agricoli, industriali ed a vocazione turistica ed edificabili, ubicati nelle provincie di Chieti, Campobasso e Foggia (Comune di Chieuti), il tutto come dettagliatamente elencato e descritto nelle perizie di stima facenti parte della documentazione tecnica di riferimento consegnatami all'atto del conferimento dell'incarico, nella quale il comparto immobiliare risulta essere suddiviso in n. 73 lotti omogenei, ciascuno con caratteristiche proprie e valori economici tali da poter essere trattati e compravenduti singolarmente.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA DI RIFERIMENTO

Come detto in precedenza gli immobili in proprietà della [REDACTED] sono stati oggetto di stima redatta da tecnici incaricati dalla società, i quali hanno suddiviso gli immobili in n. 73 lotti, utilizzando un principio di omogeneità strutturale che ha permesso di applicare il criterio di stima in maniera uniforme ad ogni singolo lotto.

Sono compresi ,inoltre, nella documentazione di riferimento avuta all'atto dell'incarico, n. tre elenchi dove vengono dettagliati :

-Beni strumentali , inventariati dalla società suddivisi in due gruppi, uno relativo a beni che possono essere dismessi immediatamente in quanto non destinati alla prosecuzione della attività, e l'altro relativo a gruppo di beni destinati a supportare un nuovo complesso denominato [REDACTED] per il quale è prevista, almeno momentaneamente, la prosecuzione della operatività. (vedi Concordato Preventivo)

- Elenco delle rimanenze oggetto di inventario e valorizzazione.

Si precisa, inoltre, che le indagini e verifiche eseguite hanno evidenziato che la consistenza immobiliare descritta nelle relazioni di stima, in alcuni casi, è risultata imprecisa e/o carente.

Conseguentemente si è provveduto, dove necessario, all'interno dell'esame dei singoli lotti, a riportare l'esatta consistenza catastale ed ad aggiornare la relativa stima.

E' risultato necessario, inoltre, integrare il patrimonio immobiliare stimato dai tecnici incaricati, con l'inserimento di un cespite di proprietà non compreso nell'elenco dei beni stimati.

La valutazione del patrimonio immobiliare è stata quindi integrata con quest'ultimo cespite, inserito in elenco con il n. 74

Si precisa, inoltre, che per i lotti n. 24 (Perizia ing. Masciangelo-Comune di Lanciano) e 68-69-70-71-72-73(Perizia Arch. Di Marco- Comune di Fossacesia), risulta necessario formalizzare, con atto di acquisto, il passaggio di proprietà in favore della [REDACTED]

Pertanto tali lotti sono stati inseriti in perizia, ma raccolti a parte in apposito elenco.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E RILIEVI

Le operazioni peritali per la stima dei beni immobili e mobili materiali strumentali e delle rimanenze, sono state precedute, in data 28/09/2014, da un incontro informale preparatorio svoltosi presso il mio studio, con l'Amministratore [REDACTED] al fine di preparare un calendario di sopralluoghi per prendere visione ed ispezionare sia i beni mobili da stimare, che gli immobili oggetto di valutazione di congruità.

Le operazioni di sopralluogo agli stabilimenti e/o uffici ed agli immobili hanno avuto inizio in data 05/09/2014, alla presenza del Commissario Giudiziale, dott.ssa Maria Rachele Perrozzi, con inizio alle ore 9.30 e termine alle ore 13.00 con visite agli stabilimenti di Pollutri e Paglieta e sono continuate nei giorni successivi secondo il seguente calendario:

-08/09/2014 presso stabilimento di Pollutri con inizio alle ore 9.00 e termine alle ore 12.00 c.ca;

-09/09/2014 presso gli stabilimenti di Paglieta e Lanciano con inizio alle ore 9.00 e termine alle ore 12.00 c.ca; e presso la sede di Vasto, con inizio alle ore 16.00 e termine alle ore 17.00 c.ca;

-10/09/2014 presso lo stabilimento di Mafalda con inizio alle ore 10.00 e termine alle ore 13.30 c.ca;

-21/09/2014 presso lo stabilimento di Pollutri con inizio alle ore 10.00 e termine alle ore 13.30 c.ca;

-24/09/2014 presso gli stabilimenti di Larino (lotto 60) e Campomarino (Lotto 59) con inizio alle ore 11.00 e termine alle ore 12.30 c.ca;

-10/10/2014 presso le aree di Mozzagrona (Lotto 43-74) –Paglieta (Lotti 8-9) –Fossacesia (Lotto 7) e S.Maria Imbaro (Lotto 56) con inizio alle ore 11.00 e termine alle ore 12.30 c.ca;
Durante tali operazioni sulla scorta dell'elenco dei beni allegato alla proposta di concordato si è proceduto alla verifica di tutto quanto inventariato, secondo la localizzazione indicata.

Per i cespiti di maggior interesse, quali tutti gli automezzi ed alcuni impianti, è stato realizzato apposito allegato contenente per ognuno di essi una foto con la relativa scheda tecnica.

1 PARERE DI CONGRUITA' IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come detto in premessa il Commissario Giudiziale mi ha assegnato l'incarico di esprimere un parere di congruità in merito alla valutazione del compendio immobiliare in proprietà della ditta [REDACTED] stimata dai tecnici incaricati dall'azienda, Ing. Alessandro Masciangelo (stima asseverata in data 05-06-14-Tribunale di Lanciano lotti n.1-24) e Arch. Ferdinando Di Marco (stima asseverata in data 05/06/2014-Tribunale di Vasto-Lotti 25-73).

A fine di rispondere ai quesiti posti, sono stati eseguiti n.7 sopralluoghi oltre a numerose visite informali, e visitati tutti gli immobili oggetto di stima, con la scorta delle perizie tecnico estimative asseverate e dei relativi allegati.

Prima di entrare nel merito occorre precisare che per ragioni di tempo, ove ritenuto esaustivo, si è fatto riferimento agli allegati tecnici di supporto alle relazioni peritali stragiudiziali asseverate dell'arch. F. Di Marco ed ing. A. Masciangelo, quali inquadramento urbanistico, individuazione catastale dei lotti ecc.

In generale è risultato che gli elaborati peritali sono stati redatti adottando criteri e metodi estimativi formalmente corretti e comunemente utilizzati, ciò nonostante in alcuni casi, come meglio verrà esposto nelle pagine successive, le valutazioni indicate nel presente elaborato risultano diverse da quelle riportate nelle due perizie di riferimento, con motivazioni esposte di volta in volta.

L'analisi degli elaborati ha evidenziato che nella stima redatta dall'Arch. F. Di Marco, risulta essere preponderante la presenza dei terreni «agricoli» rispetto a quella dei terreni a vocazione edificatoria (su 49 lotti, ben n.40 sono agricoli e/o sono compresi in zona agricola nello strumento urbanistico) e che il tecnico ha utilizzato un criterio di stima «comparativo», cioè basato su una indagine di mercato rivolta a lotti aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (l'ubicazione, la destinazione, la morfologia ecc.) in modo da risalire ad un valore di mercato da applicare alla unità di superficie.

Al contrario la valutazione eseguita dall'ing. A. Masciangelo, in considerazione delle potenzialità edificatorie dei lotti analizzati, ha utilizzato, a secondo dei casi, sia un criterio diretto "sintetico comparativo" che uno "analitico", od entrambi quando possibile, mediando, in quest'ultimo caso i valori ottenuti.

L'indagine con il metodo "sintetico comparativo" si è riferita ai valori medi di cessione stabiliti dal Consorzio interessato (prevalentemente ASI Sangro) e/o alle indicazioni di un campione di compravendite, mentre la stima "analitica" è partita dall'ipotesi di trasformazione del lotto con retrocessione al proprietario di una parte della superficie edificata.

Tanto premesso di seguito si riportano i risultati dell'analisi fatta per ciascuno dei 73 lotti in cui è stata divisa la proprietà immobiliare della [REDACTED] a partire, per rispettare la numerazione utilizzata dai tecnici, dalla perizia dell'ing. A. Mastrangelo.

1.1 RELAZIONE DI STIMA A FIRMA DELL'ING. ALESSANDRO MASCIANGELO

La relazione peritale di stima eseguita dall'ing. A. Masciangelo si riferisce ad immobili suddivisi in n. 24 Lotti, siti principalmente nella provincia di Chieti (n. 21 lotti) e Campobasso (n. 3 lotti). Il metodo di stima adottato risulta sostanzialmente corretto ed i risultati ottenuti per la quasi totalità condivisibili.

Si precisa inoltre, che nella relazione di stima oggetto di revisione, sono evidenziati per ogni lotto la consistenza catastale, la destinazione urbanistica, l'esistenza di vincoli e servitù, gli

atti di provenienza di tutte le particelle, eventuali pregiudizievoli gravanti sul bene immobile, basati su dati provenienti dalla competente Conservatoria dei registri Immobiliari, oltre a tutta una serie di informazioni integrative, necessarie al fine di poter eseguire compiutamente la stima di ogni singolo lotto. Pertanto nella valutazione di congruità tali dati non verranno ripetuti e si rimanda per la consultazione alla relazione tecnica redatta dall'Ing. Mastrangelo. Come detto in precedenza, visti i tempi assegnati al sottoscritto per lo svolgimento dell'incarico in circa 60gg, dipendenti dalla data stabilita della Assemblea dei creditori (30/10/2014) ed ai tempi di deposito (entro il 20/10/2014), dove possibile è stato fatto riferimento agli allegati tecnici di supporto alle relazioni peritali stragiudiziali asseverate. Ciò premesso di seguito, per ognuno dei lotti oggetto di stima vengono confrontati i valori stimati dall'ing. A. Mastrangelo, con quelli provenienti dalle mie indagini e, dove necessario, aggiornati i relativi valori di stima.

Si precisa che il lotto n.24 è stato inserito in apposito gruppo, dove sono stati raccolti immobili la cui proprietà in favore della [REDACTED] deve essere ancora formalizzata.

LOTTO 1: Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (A)

Superficie pari a mq. 130.620 catastali

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, dalle indagini eseguite è risultato che la particella n. 4076 (ex n.3) di are 16.60 è stata soppressa e sostituita con la n. 4118 sempre di are 16.60.

Pertanto la consistenza catastale attuale è la seguente:

Comune di Lanciano:

Foglio 61 particelle :		Foglio 62 particelle :	
- 1	di ha 00,6100	- 1	di ha 00,4210
- 2	di ha 03,7660	- 2	di ha 00,5140
- 4118	di ha 00,1660	- 3	di ha 01,3310
- 52	di ha 00,2600	- 4	di ha 00,6320
- 53	di ha 00,1830	- 27	di ha 00,9410
- 54	di ha 00,3390		
- 55	di ha 00,2510		
- 56	di ha 00,4250		
- 4078(ex 57)	di ha 03,2230		
totale ha 13,0620			

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 2.117.000 (duemilionicentodiciassettemila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica e di quella analitica.

I valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati in quanto si è utilizzato il valore unitario di €.16.00/mq, coincidente con il valore medio stabilito dal Consorzio ASI Sangro, così come per la stima sintetica dove il valore dell'edificio uso produttivo è posto pari ad un valore medio di €.450,00/mq. Si concorda anche sull'incidenza dell'area sul valore complessivo delle superfici edificate, posto pari al 20% in quanto viene segnalata la presenza di una cava con potenzialità residua di circa 90.000 mc di materiale ghiaioso. Si precisa che la servitù di elettrodotto che interessa i successivi lotti n. 2-3, per il lotto n.1 risulta essere del tutto marginale.

Al valore ricavato come media delle due stime si è detratto un costo stimato dal perito per il successivo ripristino ambientale della cava in €. 120.000,00.

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto1- Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (A) in €. 2.117.000 (duemilionicentodiciassettemila/00), si ritiene congruo

LOTTO 2: Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (B)

Superficie pari a mq. 176.035 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 2.386.000 (duemilionitrecentottantaseimila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica e di quella analitica.

Viene segnalata la presenza sul lotto di servitù in favore dell' elettrodotto "Villanova/Gissi" (380 kV D.T.), con la fascia di asservimento pari a circa mq. 28243 mq. (complessivamente per i lotti n. 1-2-3) e fascia di rispetto pari a ml. 50.00

I valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati in quanto si è utilizzato il valore unitario di €.16.00/mq, coincidente con il valore medio stabilito dal Consorzio ASI Sangro, così come per la stima sintetica dove il valore dell'edificio uso produttivo è posto pari ad un valore medio di €.450,00/mq. Si concorda anche sull'incidenza dell'area sul valore complessivo delle superfici edificate, posto pari al 18%, dovuto ad una localizzazione meno pregiata rispetto al precedente Lotto A oltre che per la presenza della servitù di elettrodotto.

Al valore ricavato come media delle due stime, pari ad €. 2.983.000 si è detratto, correttamente, per la presenza dell'elettrodotto il 20% del valore stimato, pari ad €. 597.000

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto2- Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (B) in €. 2.386.000 (duemilionitrecentottantaseimila/00), si ritiene congruo

LOTTO 3: Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (C)

Superficie pari a mq. 28.020 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite di €. 482.000 (quattrocentottantaduemila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica e di quella analitica.

Viene segnalata anche in questo caso la presenza sul lotto di una servitù in favore di elettrodotto “Villanova/Gissi” (380 kV D.T.) la fascia di asservimento è pari a circa mq. 28.243 mq. (complessivamente per i lotti n. 1-2-3) con fascia di rispetto pari a ml. 50.00, che interessa il presente lotto solo in parte e lateralmente.

I valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati in quanto si è utilizzato il valore unitario di €.16.00/mq, coincidente con il valore medio stabilito dal Consorzio ASI Sangro, così come per la stima sintetica dove il valore dell’edificio uso produttivo è posto pari a €.450,00/mq. Si concorda anche sull’incidenza dell’area sul valore complessivo delle superfici edificate, posto pari al 20% dovuto ad una ottima localizzazione rispetto al precedente Lotto B.

Al valore ricavato come media delle due stime, pari ad €. 536.000 si è detratto, per la presenza dell’elettrodotto il 10% del valore stimato, pari ad €. 54.000.

In questo caso la riduzione del 10% si ritiene insufficiente, infatti l’esame dei grafici allegati alla relazione peritale evidenzia che l’interferenza dell’elettrodotto risulta consistente in rapporto alla estensione del lotto e , pertanto, si ritiene corretta una riduzione pari a quella del lotto B, stabilita nel 20% pari a:

$€. 536.000 * 0.20 = €. 107.200$ che si arrotonda in €. 107.000,00.

Conseguentemente il valore stimato per il Lotto3- Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (C) non si ritiene congruo per i motivi di cui sopra e si rettifica in €. (536.000-107.000) = €. 429.000 (Quattrocentoventinovemila/00)

LOTTO 4: Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Centro- Loc. Marcianese)

Superficie pari a mq. 9995,00 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite di €. 1.654.000 (unmilioneaseicentocinquantaquattromila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica e di quella analitica.

Relazione di stima concordato

Si precisa che, a giudizio dello scrivente, l'immobile risulta avere una ottima commerciabilità per la localizzazione e per la destinazione d'uso, che comprende in quota parte il residenziale, i servizi, il commerciale, l'artigianale e l'industriale.

Conseguentemente si concorda sia con l'applicazione nella stima sintetica di un valore unitario di €. 90.00/mq per il terreno , pari al doppio di quanto previsto dal valore medio stabilito dal Consorzio ASI Sangro,, sia con i valori applicati in base alle diverse destinazioni d'uso pari a ;

residenziale €. 2.000.00/mq;

direzionale/terziario €. 1.800.00/mq;

Commerciale €. 800.00/mq;

Produttivo/laboratori €. 400.00/mq;

Risulta appropriata anche l'incidenza dell'area sul valore complessivo delle superfici edificate, stabilita pari al 20% del totale edificato in fascia alta

Al valore ricavato come media delle due stime, pari ad €. 1.822.000, il perito ha detratto , come valore di costo della demolizione dei fabbricati esistenti stimato in €. 120.000 valutando il lotto quindi pari ad €. 1.654.000,00

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto4- Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- in €. 1.654.000 (unmilione seicentocinquantaquattromila/00), si ritiene congruo.

LOTTO 5: Mozzagrogna (Ch)- Località Sette a Piazzano

Superficie pari a mq. 296.000 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 2.056.000 (duemilionicinquantaseimila/00), determinato con i soli criteri di stima analitica.

Trattasi di fondo occupato in buona parte da un lago artificiale dove è possibile realizzare un progetto di riqualificazione, grazie alla normativa urbanistica che comprende il lotto in zona "G2-per attrezzature sportive, turistiche e ricreative di tipo privato" con indice di edificabilità pari a 0.03mq/mq

I coefficienti di incidenza dell'area nel valore dell'immobile, ed i valori unitari utilizzati dall'ing. Masciangelo, confrontati con i risultati delle indagini eseguite per il lotto di che trattasi, evidenziano alcune minime differenze che, considerate, portano ad un leggero apprezzamento del valore di stima, applicando criteri di stima sia comparativa/sintetica, che analitica.

Infatti dalle indagini eseguite è risultato che:

Relazione di stima concordato

il valore del terreno, nell'ambito di una stima sintetica può essere valorizzato in circa €7.00/mq il che porterebbe ad una stima pari a :

$$\text{mq. } 296.000 \times \text{€}7.00/\text{mq} = \text{€}2.072.000.$$

I valori unitari, sempre da indagini eseguite sono risultati pari a circa €850,00 per la valorizzazione dell'edificio (contro €700,00 in perizia), mentre l'incidenza dell'area , o valore di permuta, si ritiene pari , in considerazione di una appetibilità non eccelsa, a non più del 18% (contro il 20% stimato in perizia)

Conseguentemente applicando tali valori alle superfici calcolate in perizia si ottiene in valore dell'area in percentuale sul valore delle opere realizzabili:

Valore dell'edificio:

$$\text{Mq. } 8880.00 \times \text{€}850.00/\text{mq} \times 0.18 = \text{€}1.358.640,00$$

Si ritengono congrui i valori dei volumi esistenti risultanti dalla perizia e si ottiene:

$$\text{€} (1.358.640 + 663.000 + 150.000) = \text{€}2.171.640 \text{ quale valore di stima analitica}$$

$$\text{Valore complessivo €} (2.072.000 + 2.171.640) / 2 = \text{€}2.121.820$$

Che si arrotonda ad €2.122.000,00

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto5- Mozzagrogna (Ch)- Loc. Sette a Piazzano in €2.056.000 , si ritiene congruo , ma per i motivi di cui sopra meritevole di un leggero apprezzamento in complessivi €2.122.000,00 (Duemilioni centoventiduemila)

LOTTO 6: Fossacesia (Ch)- Località Case Palazzo

Superficie pari a mq. 144.961 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €631.000 (seicentotrentunomila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica e di quella analitica.

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) i terreni sono compresi in zona agricola per circa mq. 68.845 e per circa mq. 76.116 in “zona di recupero ambientale”

I valori unitari applicati nella stima sintetica si ritengono appropriati in quanto per una parte dei terreni agricoli (mq. 43.725) si è utilizzato il valore unitario di €4.00/mq, coincidente con il valore di acquisto pagato per una sezione di terreno limitrofa (Atto per Notar Cavallo Marincola rep n.61319 del 03/08/2007) mentre la restante area in zona agricola, si è valutata €9.00/mq, in quanto opzionata dal Comune di Fossacesia per la realizzazione di un campo fotovoltaico (anche se non sono specificati i termini d'opzione)

Per la stima sintetica dove il valore dell'edificio uso produttivo è posto pari a €650,00/mq. Si concorda anche sull'incidenza dell'area sul valore complessivo delle superfici edificate,

posto pari al 20% dovuto ad una buona localizzazione, visti anche gli accessi diretti dalla Provinciale Pedemontana.

Al valore calcolato sono state detratte forfettariamente €. 100.000,00 per il ripristino ambientale della esistente cava.

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto6- Fossacesia (Ch)- - Loc. Case Palazzo pari a €. 631.000,00 (seicentotrentunomila/00), si ritiene congruo.

LOTTO 7: Fossacesia (Ch)- Località Svincolo A14

Superficie pari a catastali mq. 59.230

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €.2.313.000 (duemilionitrecentotredicimila/00), determinato con un criterio di stima analitico.

Nel vigente P.R.G. i terreni sono compresi in zona agricola per circa mq. 20.220, per circa mq. 26.790 in “zona per attrezzature generali D3” e per circa mq. 12.220 in “zona per rispetto stradale”. La localizzazione è ottima in quanto posti in prossimità dello svincolo autostradale A14 di Val di Sangro, della Fondovalle Sangro e della linea ferroviaria Sangritana

I coefficienti di incidenza dell’area nel valore dell’immobile ed i valori unitari utilizzati dall’ing. Masciangelo, confrontati con i risultati delle indagini eseguite per il lotto di che trattasi, anche in questo caso sono risultano essere condivisibili, ma si è rilevata una imprecisione nel calcolo delle superfici edificabili.

In particolare la superficie massima edificabile risulta pari a
 $\text{mc.}26.790.00/3.30 \text{ ml} = \text{mq.}8.118.00$

Nella relazione peritale invece è stata utilizzata , ritengo per un refuso, l’altezza netta per il calcolo della superficie lorda.

Va pero detto che, pur concordando sostanzialmente con l’analisi fatta in sede di perizia mi trovo in non totale accordo con il valore unitario di riferimento utilizzato dall’ing, Masciangelo, di €.1.250.00/mq per la valorizzazione dell’edificato, ritenendo, da indagini fatte, maggiormente aderente alla ottima appetibilità del lotto di che trattasi, un valore pari a circa 1.400,00/ per mq, che viene avvalorato dal 20% quale valore di permuta terreno/superficie realizzabile. Si ritiene congruo il riferimento per la stima delle parti con destinazione agricola, pari ad €.4.00/mq

Tanto premesso si ottiene:

Valore dell’area edificabile:

$\text{Mq.}8.118.00 * \text{€}.1.400.00/\text{mq} \times 0.20 = \text{€}.2.273.040,00;$

Area Agricola:

Relazione di stima concordato

Mq. $20.220,00 * €4,00/mq = €81.000,00$;

Quindi il valore del lotto risulta pari a :

$€(2.273.040,00 + 81.000,00) = €2.354.040,00$, che si arrotondano ad € 2.354.000,00

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto7- Fossacesia (Ch)- Loc. Svincolo A14 in € 2.313.000 si ritiene congruo , ma per i motivi di cui sopra, meritevole di un leggero apprezzamento in complessivi € 2.354.000,00 (Duemilioni trecentocinquantaquattromila)

LOTTO 8: Paglieta (Ch)- Località Saletti

Superficie pari a mq. 97.100 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad € 3.552.000 (tre milioni cinquecentocinquantaquattromila/00), determinato un criterio di stima analitico.

I terreni sono compresi nel vigente P.R.G. del Comune di Paglieta, parte in zona agricola per circa mq. 50.330 , per circa mq. 42.960 in “zona per attrezzature generali D6” e per circa mq. 3.810 in “zona per rispetto stradale”. Sono localizzati in prossimità della strada di Fondovalle Sangro in prossimità dello svincolo autostradale A14, e vi si accede in prossimità dello svincolo della provinciale Pedemontana.

I coefficienti di incidenza dell’area nel valore dell’immobile ed i valori unitari utilizzati dall’ing. Masciangelo, confrontati con i risultati delle indagini eseguite per il lotto di che trattasi, risultano essere condivisibili, ma si è rilevata una imprecisione nel calcolo delle superfici edificabili.

In particolare la superficie massima edificabile risulta pari a

$mc.85.920,00/3,30 ml = mq.26.036,00$

Nella relazione peritale invece è stata utilizzata , ritengo per un refuso, l’altezza netta per il calcolo della superficie lorda.

Conseguentemente a mio giudizio, pur concordando con l’analisi ed i parametri di riferimento utilizzati dall’ing. Masciangelo, pari ad €650,00/mq quale valore di riferimento al mq. per la valorizzazione dell’edificio, ed il 18% quale valore di permuta terreno/superficie realizzabile e €4,00/mq quale riferimento per la stima delle parti con destinazione agricola, la stima si rivede come di seguito indicato:

Valore dell’area edificabile:

$Mq.26.036,00 * €650,00/mq * 0,18 = €3.046.212,00$;

Area Agricola:

$Mq. 50.330,00 * €4,00/mq = €201.000,00$;

Relazione di stima concordato

Quindi il valore del lotto risulta pari a :

€.(3.046.212,00 + 201.000,00) = €. 3.247.212,00, che si arrotondano ad €. 2.250.000,00

Consequentemente il valore stimato in perizia per il Lotto 8- Paglieta (Ch)- Loc. Saletti in €. 3.552.000 per i motivi di cui sopra si ricalcola pari a €. 3.250.000,00 (Tremilioni duecentocinquantamila)

LOTTO 9: Paglieta (Ch)- Località La Selva

Superficie pari a mq. 142.540 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 3.221.000 (tremilioniduecentoventunomila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica e di quella analitica.

Il lotto di terreno è sito nei paraggi della fondovalle Sangro e del casello autostradale A14 Val di Sangro.

I terreni sono interamente compresi nel vigente P.R.G. del Comune di Paglieta. in “zona Artigianale Industriale D5” riservata ad interventi per edifici, impianti ed attrezzature industriali ed artigianali produttive. I valori adottati per la stima sono:

terreno con destinazione industriale valutato in circa €. 18.00/mq in linea con i valori adottati dal Consorzio ASI Sangro, i volumi edificabili in €.400,00/mq , e l’incidenza dell’area , o valore di permuta pari, al 17%, in considerazione di una minore commerciabilità del lotto a causa della forma irregolare, dell’assenza di urbanizzazioni, delle superfici da destinare alla viabilità e parcheggi.

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto 9- Paglieta (Ch)- Loc. La Selva € 3.221.000 (Tremilioniduecentoventunomila/00) , si ritiene congruo.

LOTTO 10: Mafalda (CB)- Località Le Pianette

Superficie pari mq. 3.362 (fabbricato) +mq. 2.855 di servitu di passaggio e 3825 area di manovra.

Si precisa che alla individuazione catastale riportata in perizia vanno aggiunte delle seguenti particelle del Comune di Mafalda (Cb):

- Fg. n. 28, part. 122/sub4, cat. F/1, Area urbana Consistenza 100 mq. - C.da Pianete snc Piano T
- Fg. n. 28, part. 195 di ha 00.22.80
- Fg. n. 28, part. 241, seminativo 3 di ha 00.04.90 R.D. 0,89 € RA 1,14 €

Si evidenzia che le particelle n. 191 e 241 , pur essendo in proprietà della [REDACTED] sono occupate dalla sede stradale comunale (come anche riportato sul certificato di destinazione urbanistica

Relazione di stima concordato [REDACTED]

allegato nella perizia dell'ing. Masciangelo), anche se , ad oggi, Il Comune di Mafalda, non ha perfezionato la procedura espropriativa.

La piccola area urbana, ubicata in un angolo del lotto, consiste in un basamento in cls con un'antenna telefonica.

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 907.000 (novecentosetteimila/00), determinato con un criterio di stima diretta sintetica comparativa.

L'immobile, ubicato in prossimità della Fondovalle Trigno nell'area industriale di Mafalda, è parte di esistente area di stabilimento destinato alla produzione di manufatti prefabbricati in cls, ceduta in precedenza ad altra ditta. E' costituito da struttura prefabbricata in c.a.p. di superficie pari a circa 3.362 mq oltre servitù di passaggio a partire dall'ingresso allo stabilimento per circa mq. 2.855 e spazio di manovra antistante la struttura di circa mq. 3.825 (In C.F. Fg. n. 8 part. 122/sub 6 cat. D7) . La valutazione espressa dal perito è stata confermata anche dai risultati delle indagini e ricerche effettuate e tiene conto anche di una buona commerciabilità.

Si conferma quindi il valore stimato così calcolato:

manufatto mq. 3.362.00 x €.240.00/mq = €. 807.000,00

carroponti portata 5/6/10 ton = €. 100.000,00 a corpo

Il valore stimato in perizia per il Lotto10- Mafalda (CB)- - Loc. Le Pianette pari a €. 907.000,00 (Novecentosetteimila/00) si ritiene congruo.

LOTTO 11: Lupara (CB)- Fondovalle Biferno

Superficie pari a mq. 15.910 catastali

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, la particella n. 429 di are 46.20 è stata soppressa e sostituita con la 433 di are 45.20 e n. 434 di are 1.0, mentre la 432 sub2, è stata sostituita dalla 432 sub 3/4/5 alla quale è stata annessa la n. 433. Pertanto la consistenza catastale attuale è la seguente:

Catasto Terreni al foglio 17 particelle :

- 428 di ha 00,1710

- 433 di ha 00,4520

- 430 di ha 00,4090

- 431 di ha 00,0335 (parte)

- 432 di ha 00,5155 (ente urbano)

Totale ha 01,59.10

Catasto Fabbricati:

- foglio 17 particella 432 sub. 3-4-5 cat. C/2.

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 192.000 (centonovantaduemilamila/00), determinato con i soli criteri di stima analitica.

Il cespite è costituito di un sito esteso per circa 15.910 mq. con sovrastante fabbricato in condizioni precarie destinato ad officina e risulta compreso nel P.d.F. del Comune di Lupara in “zona Industriale D2” con indice di fabbricabilità territoriale pari ad 1mc/mq.

I valori unitari applicati con la stima analitica si ritengono appropriati con il valore dell’edificio uso produttivo posto pari a €.160,00/mq, minimo previsto nella forchetta OMI considerando la scarsa appetibilità della localizzazione. Si concorda anche sull’incidenza dell’area sul valore complessivo delle superfici edificate, posta pari al 16% sempre a causa della scarso interesse del mercato verso la zona di che trattasi.

Il valore stimato in perizia per il Lotto11- Lupara (Cb)- Fondovalle Biferno in €. 192.000,00 si ritiene congruo

LOTTO 12: S. Martino in Pensilis (CB) e Guglionesi (Cb)- loc. Fossa del Cavaliere

Superficie pari a mq.(50.560 + 6.650) = mq.57.210 catastali

Si precisa che l’ individuazione catastale riportata in perizia, non comprende una porzione di terreno sita in agro del Comune di Guglionesi, (CB) di Ha 00,6650 (6.650 mq.), confinante con quella in S. Martino in Pensiliis(CB), utilizzata come piazzale di stabilimento e posta sull’altro lato del fiume che divide in due il lotto in questione. Conseguentemente la corretta consistenza catastale del lotto è la seguente:

Comune di San Martino in Pensilis (CB)	Comune di Guglionesi (Cb)
Catasto Terreni: Fg. n. 2 particelle	Catasto Terreni: Fg. n. 81 particelle
- 1 di ha 01,6400 (ente urbano)	- 131 di ha 00,0080
- 115 di ha 01,0100	- 133 di ha 00,0420
- 117 di ha 00,5470	- 134 di ha 00,0220
- 119 di ha 00,6680	- 170 di ha 00,0895
- 121 di ha 00,3070	- 171 di ha 00,0045
- 123 di ha 00,8840	- 172 di ha 00,3520
totale ha 05,0560	- 173 di ha 00,0180
Catasto Fabbricati Fg. n. 2	- 62 di ha 00,0210
particella n.1 sub. 2 e 3 cat. D/7 rendita	- 84 di ha 00,1080
euro 2.514,94	totale ha 00,6650

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 253.000 (Duecentocinquantatremila/00), determinato con i soli criteri di stima analitica.

Il cespite è costituito di un sito esteso per circa 50.560 mq, dove è ubicato uno stabilimento per la produzione di inerti con centrale di betonaggio in completo abbandono, e risulta compreso nel P.R.G. dei Comuni di S. Martino in Pensilis in “zona Agricola E”.

Nella stima eseguita il lotto è stato valutato in €5.00/al mq, a causa della sistemazione a piazzale carrabile, e della presenza dei vecchi manufatti.

Dalle indagini eseguite è risultata, però, una scarsa commerciabilità del cespite per la quasi inesistente richiesta e considerato, inoltre, che la edificabilità che deriva dalle norme di P.R.G. è di tipo agricolo, anche la presenza dei fabbricati, peraltro in parte difficilmente riutilizzabili, risulta essere, a mio giudizio, un costo.

Pertanto, per tali motivi, si ritiene di applicare, al valore di stima, una riduzione pari al 10%, e, quindi:

$€. 253.000,00 \times 0,90 = €. 227.700,00$, che si arrotondano in €228.000,00.

A tale valore si aggiunge il valore della parte di lotto sita in agro del comune di Guglionesi, che è destinata dallo strumento urbanistico vigente a “Zona E – agricola”

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in agro del Comune di Guglionesi, visto il valore medio agricolo pubblicato dall’Osservatorio del Mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore di € 2.00/mq. Quindi si ottiene:

$\text{mq. } 6.650,00 \times 2,00 \text{ €/mq} = 13.000,00 \text{ €}$

Per un valore complessivo del lotto pari a:

$€. 228.000,00 + 13.000,00 = €. 241.000,00$

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto12- S. Martino in Pensilis (Cb)- Loc. Fossa del Cavaliere in €. € 253.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €241.000,00 (duecentoquarantunomila/00),

LOTTO 13: Ortona (CH)- Taverna Nuova

Superficie pari a mq. 16.720 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 65.000 (sessantacinquemila/00), determinato con un criterio di stima sintetica diretta comparativa.

Il cespite è costituito da un lotto di terreno, prevalentemente incolto ed in parte utilizzato come cava di ghiaia, prospiciente una discarica per lo smaltimento di rifiuti contenenti amianto.

Dalla documentazione di perizia risulta in essere istanza di rinnovo per lo sfruttamento della cava, con domanda inoltrata in data 26/11/2009 in istruttoria. il volume residuo dichiarato dalla ditta è pari a circa 50.000,00 mc

Relazione di stima concordato

Nel P.R.G. del Comune di Ortona il terreno è compreso in “Zona Agricola E3”.

La stima redatta dall’ing. A. Masciangelo determina il valore del lotto, valorizzando il suolo come agricolo (€3.00/mq) ed applicando una rivalutazione del 30%, per tenere conto della presenza della cava.

Il valore assegnato al terreno agricolo è pari a circa due volte il Valore agricolo medio indicato dalla Agenzia delle Entrate riferito, per il Comune di Ortona (Regione Agraria n.7) al terreno di minor pregio considerato (seminativo).

Premesso che la commerciabilità del lotto risulta essere molto bassa, la rivalutazione del terreno per la presenza della cava pari al 30%, si ritiene riduttiva, infatti il volume residuo di utilizzo della cava, dichiarato dalla ditta è pari a circa 49.500,00 mc., considerando che la stessa ditta valorizza nelle rimanenze il misto di cava sul piazzale pari a circa 4.50€/mc, ne deriva, da calcoli separati, che il valore del lotto per mq. può essere aumentato di circa 2,00€/mq (rivalutazione pari al 66% al posto del 30%), per la presenza della cava, portando così il valore stimato a complessivi € 5.00/mq. Di conseguenza:

mq. 16.720*5.00€/mq = €. 83.600,00 che si arrotonda ad €.84.000,00

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto13- Ortona(Ch)- Taverna Nuova in €. 65.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.84.000,00 (Ottantaquattromila//00)

STABILIMENTO DI PAGLIETA (CH)- C.da Saletti

Il cespite è costituito di un sito esteso per circa 43.115 mq catastali. dove è ubicato un impianto per la produzione di inerti (attivo) e calcestruzzi (non in uso), frazionato idealmente in perizia, al fine di facilitarne la vendita, in due parti denominate A e B, con area di accesso comune, identificata catastalmente dal fg. 3 part. 4199.

LOTTO 14: Paglieta (CH)- C.da Saletti (Parte A)

Superficie pari a mq. 36.705 catastali

Si precisa che la particella n. 17 del fg. n. 3 è stata soppressa, sostituita dalla particella 4201 cat. D/7 dedicata ad impianto di trattamento acque reflue, che all’epoca della redazione di perizia era in fase di variazione catastale, conseguentemente la individuazione catastale corretta è la seguente:

A) Comune di Paglieta (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 3 particelle	B) Comune di Paglieta (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 3 particelle
---	---

- 315/ sub 2 cat. D/7 rendita 3.636,00 €	- 4200 di ha 01,3430 ente urbano
- 4200 cat. D/7 rendita 7.174,00 €	- 315 di ha 00,1395 ente urbano
- 4201 cat D/7 rendita 4.012,00 €	totale ha 01,4825
- 315 sub 1 area comune Lotto A e B (quota 1/2 ciascuno)	- 4199 di 520 mq ente urbano
	Zona comune Lotto A e B (quota 1/2 ciascuno)

Inoltre dalle verifiche eseguite sono comprese nel lotto anche le seguenti aree, così identificate;

Comune di Paglieta (CH)			
Catasto Terreni: Fg. n. 3 particelle			
- 16	di ha 00,0520	- 310	di ha 00,0780
- 304	di ha 00,1830	- 311	di ha 00,0580
- 186	di ha 00,1340	- 324	di ha 00,0090
- 188	di ha 00,1120	- 345	di ha 00,0400
- 223	di ha 00,1000	- 347	di ha 00,0400
- 299	di ha 00,0530	- 420	di ha 00,0005
- 302	di ha 00,0560	- 421	di ha 00,0280
- 307	di ha 00,0390	- 422	di ha 00,0420
totale ha 01,0245			

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 1.398.000 (unmilionetrecentonovantottomila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Provenienza : Di seguito si riportano gli atti di acquisto relativi ai lotti mancanti

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	

Il cespite è costituito di un sito esteso per circa 36.705 mq. dove è ubicato un impianto per la produzione di inerti, parte di maggior immobile che in perizia, al fine di facilitarne la vendita è stato suddiviso in lotti A e B. Il lotto A di che trattasi è quindi relativo all'area dove è localizzato l'impianto di produzione inerti, descritto nella perizia di stima a firma dell'ing. Masciangelo.

La destinazione urbanistica del cespite è compresa per il P.R.G. di Paglieta in zona "D4 artigianale industriale di completamento"

I valori unitari applicati nella stima da parte dell'ing. Masciangelo si ritengono corretti ed appropriati sia per quanto riguarda il valore del terreno, stimato in €.15.00/mq e 16.00/mq, inferiore con il valore di riferimento per Paglieta utilizzato dal Consorzio ASI (pari ad €.18.00/mq), giustificato correttamente con la localizzazione marginale all'area industriale del cespite, e parimenti corretti sono risultati i valori unitari utilizzati per la valorizzazione dei fabbricati, visionati durante le operazioni di sopralluogo.

La stima eseguita va integrata con la valutazione delle sezioni di terreno non riportate in perizia, anch'esse comprese per il P.R.G. di Paglieta in zona "D4 artigianale industriale di completamento", ad esclusione della particella n. 223 (mq. 1.000), posta defilata rispetto al lotto, con destinazione urbanistica "Agricola"e, pertanto, priva di valore.

Le restanti superfici sono anch'esse e scarsamente utilizzate per l'impianto, ma vista la destinazione si ritiene congrua una valutazione di €.9.00/mq. pari alla metà della valutazione della restante area.

Valore arrotondato nuovi terreni ricadenti in Zona D4)

Sup. (10.245,00-1000)=9.245,00 mq x €/mq 9,00 = € 83.000,00

Conseguentemente il valore complessivo del lotto è pari a:

€. (1.398.000,00+83.000,00)= €.1.481.000,00

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto14- Paglieta(Cb)- C.da Saletti parte A in €. 1.398.000,00 si ritiene congruo ma in virtù della maggiore superficie si ricalcola in €. 1.481.000,00 (unmilionequattrocentottantunomila)

LOTTO 15: Paglieta (CH)- C.da Saletti (Parte B)

Superficie pari a mq. 6.410 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 279.000 (duecentosettantanovemila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

L'immobile è costituito di un sito esteso per circa 6.410.00 mq. dove risulta ubicato un impianto non in uso per la produzione di calcestruzzi, in perizia è stato indicato come lotto B. La destinazione urbanistica dell'intero immobile è compresa per il P.R.G. di Paglieta in zona "D4 artigianale industriale di completamento"

I valori unitari applicati nella stima da parte dell'ing. Masciangelo si ritengono corretti ed appropriati sia per quanto riguarda il valore del terreno, stimato in €. 16.00/mq, inferiore al valore di riferimento utilizzato dal Consorzio ASI per l'area di Paglieta (pari ad €.18.00/mq), giustificato correttamente con la localizzazione marginale del cespite all'interno dell'area industriale, e sia per i valori unitari utilizzati per la valorizzazione dei fabbricati, visionati durante le operazioni di sopralluogo.

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto14- Paglieta(Cb)- C.da Saletti parte A in €. 279.000 (duecentosettantanovemila/00), si ritiene congruo

STABILIMENTO DI POLLUTRI (CH)- C.da Saletti

L'immobile è prospiciente la strada Fondovalle per Gissi e dista circa 2 Km dal casello Vasto Nord dell'Autostrada A14.

E' costituito di un sito esteso per circa 74.697 mq. catastali dove è ubicato un impianto per la produzione di inerti (non in uso) e calcestruzzi (attivo), frazionato idealmente in perizia, al fine di facilitarne la vendita, in sei parti denominate A-F, con area di accesso in comune ed una serie di servitù di passaggio necessarie al raggiungimento dei lotti, in particolare il B e C. Le estensioni catastali dei singoli lotti sono le seguenti:

Parte A (Lotto 16) mq. 14.659.00 Parte B (Lotto 17) mq. 34.439.00 Parte C (Lotto 18) mq. 3.870.00 Parte D (Lotto 19) mq. 8.515.00, Parte E (Lotto 20) mq. 5235 e Parte F (Lotto 21) per mq. 7.979.00;

Inoltre per raggiungere le varie aree è necessaria un'area di passaggio in comune identificata al fg. 10 part. 4103-4108-4111-4113-4115, oltre una parte della part. 4018 sub 3 per concedere il diritto di passaggio in favore dei Lotti B e C.

Si precisa, inoltre, che dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che tutte le sezioni di terreno sono gravate del Vincolo di Uso Civico, per cui sarà necessario procedere alla pratica di Legittimazione.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Masciangelo alla quale si rimanda.

Relazione di stima concordato

LOTTO 16: Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte A)

Superficie pari a mq. 14.659 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 596.000 (cinquecentonovantaseimila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

La destinazione urbanistica dell'intero immobile è compresa per il P.R.G.. del Comune Pollutri per circa mq. 12.599.00 in zona "D4 artigianale industriale di completamento" e per circa mq. 2.184.00 in zona E- Agricola.

La valutazione è stata eseguita assegnando un valore unitario per mq. di superficie ai cespiti costituenti il lotto in esame, e sommando successivamente i singoli valori ottenuti.

In particolare l'area compresa in zona industriale è stata valutata €. 11.00/mq, l'area agricola tra i 3.00 ed i 5.00 €/mq, i fabbricati destinati ad ufficio €.500.00/mq, la viabilità a secondo delle caratteristiche tra gli 8.00 e 17.00 €/mq i fabbricati quali centrali termiche, elettriche e tettoie 200.00€/mq, i serbatoi e silos tra i 100.00 e 300.00 €/mq oltre altri di minor importanza, il tutto come meglio specificato nella perizia di riferimento (pag. 57)

Considerando che dalle indagini e sopralluoghi eseguiti è risultato che i valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati sia per i terreni, in quanto coincidenti con quelli indicati dal Consorzio Coasiv di Vasto per la cessione dei lotti compresi in ambito industriale, che per i fabbricati, in quanto la valutazione per unità di superficie rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto in cui si trovano strutture e finiture così come per macchinari ed impianti,

il valore stimato in perizia per il Lotto16- Pollutri(Cb)- Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte A) in €. 596.000 (cinquecentonovantaseimila/00), si ritiene congruo

LOTTO 17: Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte B)

Superficie pari a mq. 34.439 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 219.000 (duecentodiciannovemila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

La destinazione urbanistica dell'intero immobile è compresa per il P.R.G.. del Comune Paglieta per circa mq. 12.293 in zona "D4 artigianale industriale di completamento" e per circa mq. 22.146 in zona E- Agricola.

La valutazione è stata eseguita assegnando un valore unitario per mq. di superficie ai cespiti costituenti il lotto in esame, e sommando successivamente i singoli valori ottenuti.

In particolare l'area compresa in zona industriale è stata valutata € 11.00/mq, l'area agricola tra i 3.00 ed i 5.00 €/mq, la viabilità a secondo delle caratteristiche 8.00 e €/mq i fabbricati serbatoi e silos tra i 100.00 e 300.00 €/mq oltre altri di minor importanza, il tutto come meglio specificato nella perizia di riferimento (pag. 61)

Anche in questo caso è risultato che i valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati sia per i terreni, in quanto coincidenti con quelli indicati dal Consorzio Coasiv di Vasto per la cessione dei lotti compresi in ambito industriale, che per i fabbricati, in quanto la valutazione per unità di superficie rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto in cui si trovano strutture e finiture così come per macchinari ed impianti

Si rileva inoltre, che nel calcolo delle superfici comprese in zona agricola è stato omissis di sommare la superficie ivi ricadente in quota parte delle particelle n.ri 55-137-4023 del fg.10 per totali mq. 8986 (così come indicato in perizia dall'ing. Masciangelo)

Conseguentemente il calcolo di stima si rettifica come segue:

Valore fabbricati, impianti e piazzali	€ 105.420.00
Terreni COASIV mq. 6.709 € 11.00/mq	€ 73.800.00
Terreni agricoli mq. (13.160+8986)* € 4.00/mq	€ 88.584.00
Sommano	€ 267.804.00

Che si arrotondano in € 268.000.00 (duecentosessantottomila/00)

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto17- Pollutri(Cb)- Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte B)in € 219.000 si rettifica , per quanto detto in precedenza, in € 268.000,00 (duecentosessantottomila/00)

LOTTO 18: Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte C)

Superficie pari a mq. 3.870 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad € 73.000 (settantatremila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

La destinazione urbanistica dell'intero immobile è compresa per il P.R.G.. del Comune Pollutri interamente in zona "D4 artigianale industriale di completamento".

L'area è costituita da un fondamentalmente da un piazzale carrabile non pavimentato e si raggiunge attraverso una serie di servitù di passaggio, come meglio indicato in perizia

E' stata valutata anche in questo caso in € 11.00/mq, con una maggiorazione di € 8.00/mq per la sistemazione a piazzale in materiale misto Considerando che dalle indagini eseguite è risultato che i valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati in quanto

coincidenti con quelli indicati dal Consorzio Coasiv di Vasto per la cessione dei lotti compresi in ambito industriale, e si concorda con la maggiorazione applicata

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto18- Pollutri(Cb)- Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte C)in €. 73.000,00 (settantatremilamila/00), si ritiene congruo

LOTTO 19: Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte D)

Superficie pari a mq. 8.515 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 1.055.000 (unmilioneecinqtacinquemila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

La destinazione urbanistica dell'intero immobile è compresa nel P.R.G.. del Comune Pollutri in zona "D4 artigianale industriale di completamento".

Il Lotto è costituito da un piazzale con pavimentazione parte in betonella e parte in cls., e da alcuni fabbricati uso industriale con strutture portanti prevalentemente in cls prefabbricato o metalliche.

La valutazione è stata eseguita assegnando un valore unitario per mq. di superficie ai cespiti costituenti il lotto in esame, e sommando successivamente i singoli valori ottenuti.

In particolare l'area compresa in zona industriale è stata valutata €. 11.00/mq, , i fabbricati destinati alla attività tra 100.00 e 250 €/mq, i piazzali 18.00 €/mq , la recinzione circa €.100/ml , il tutto come meglio specificato nella perizia di riferimento (pag. 67)

Considerando che dalle indagini e sopralluoghi eseguiti è risultato che i valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati sia per i terreni, in quanto coincidenti con quelli indicati dal Consorzio Coasiv di Vasto per la cessione dei lotti compresi in ambito industriale, che per i fabbricati, in quanto la valutazione per unità di superficie rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto in cui si trovano strutture e finiture così come per macchinari ed impianti.

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto19- Pollutri(Cb)- Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte D)in €. 1.055.000,00 (unmilioneecinqtacinquemila/00), si ritiene congruo

LOTTO 20: Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte E)

Superficie pari a mq. 5.235 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 79.575 (settantanovemilacinquecentosettantacinque/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Relazione di stima concordata

La destinazione urbanistica dell'intero immobile è compresa per il P.R.G.. del Comune Pollutri interamente in zona "D4 artigianale industriale di completamento".

L'area è costituita da un piazzale carrabile non pavimentato utilizzato come parcheggio servito direttamente dall'ingresso principale alla intera proprietà La valutazione fatta nella perizia di riferimento conferma la stima di €. 11.00/mq, con un a maggiorazione di €. 8.00/mq per la sistemazione a piazzale in materiale misto

Si conferma che i valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati in quanto coincidenti con quelli indicati dal Consorzio Coasiv di Vasto per la cessione dei lotti compresi in ambito industriale, e si concorda con la maggiorazione applicata.

Inoltre va aggiunto che l'ing. Mastrangelo, ha applicato una penalizzazione del 20% sul valore totale stimato per la presenza di una scarpata posta perimetralmente tra le due particelle catastali che formano il lotto.

A mio giudizio, confortato anche da quanto osservato in sede di sopralluogo, tale riduzione è eccessiva, non ritenendo che la edificabilità prevista possa essere così danneggiata, considerando una specifica utilizzazione di aree a servizio.

Conseguente mente si modifica la valutazione come di seguito indicato, applicando una riduzione , per la presenza di scarpata, pari al 10%:

€ 99.465,00 x 0.90 = € 89.518,50 che si arrotonda ad €. 90.000,00

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto20- Pollutri(Cb)- Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte E)in €. 79.575 si rettifica , per quanto detto in precedenza, in €.90.000,00 (novantamila//00)

LOTTO 21: Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte F)

Superficie pari a mq. 7.979 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 70.350 (settantamilatrecentocinquanta/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa

La destinazione urbanistica dell' immobile è compresa per il P.R.G.. del Comune Pollutri per circa mq. 2.749 in zona "D4 artigianale industriale di completamento", e per la restante parte di circa mq. 5230 in in zona E- Agricola.

L'area è costituita da un piazzale carrabile non pavimentato utilizzato come parcheggio servito direttamente dall'ingresso principale alla intera proprietà La valutazione fatta nella perizia di riferimento conferma la stima di €. 11.00/mq, con un a maggiorazione di €. 6.00/mq

per la sistemazione a piazzale in materiale misto (in questo caso la sistemazione è in parte da completare ed integrare), e dei terreni agricoli in 3.00€/mq.

Si conferma che i valori unitari applicati nella stima sintetica sono appropriati in quanto coincidenti con quelli indicati dal Consorzio Coasiv di Vasto per la cessione dei lotti compresi in ambito industriale, e si concorda con la maggiorazione applicata, mentre si aumenta in €4.00/mq. la valutazione dei terreni agricoli in quanto funzionali all'attività svolta.

Inoltre va aggiunto che , per la presenza di una scarpata posta perimetralmente a ridosso della strada pubblica, nella sua valutazione l'ing. Mastrangelo, ha applicato una penalizzazione del 25% sul valore totale stimato.

A mio giudizio, confortato anche da quanto osservato in sede di sopralluogo, la riduzione è eccessiva, non ritenendo che la edificabilità prevista possa essere così danneggiata, anche nella disponibilità di aree a servizio.

Conseguentemente si modifica la valutazione come di seguito indicato, applicando una riduzione , per la presenza di scarpata, pari al 15%:

Terreni COASIV mq. 2.749x€11.00/mq	€.	30.239.00
Per sistemazione piazzali mq. 7.979x€6.00/mq	€.	47.874.00
Terreni agricoli mq. 5.230 x €4.00/mq	€.	<u>20.920.00</u>
Sommano	€.	99.033.00

€ 99.033,00 x 0.85 = € 84.178.00 che si arrotonda ad € 84.000,00

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto20- Pollutri(Cb)- Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte F)in € 70.350 si rettifica , per quanto detto in precedenza, in €84.000,00 (ottantaquattromila//00)

LOTTO 22: Rocca San Giovanni(CH)- Località Piana del Comune

Superficie pari a mq. 53.071 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad € 253.000,00 (duecentocinquantatremila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il lotto è costituito in gran parte da una ex cava (di sabbia), è posto in prossimità del casello autostradale A14 uscita Lanciano, lungo la Strada Provinciale exSS.16 Adriatica, in località Fontanelli del Comune di Rocca San Giovanni (CH), a confine con il lotto n. 23, dove è ubicato un impianto di stoccaggio rifiuti speciali chiuso dal 1977, e di fronte al n. 54 (perizia

di stima Arch. Di Marco) separato dalla strada comunale “Piana”. Inoltre sono ubicati nelle immediate vicinanze anche i lotti n. 53 e 55 (perizia di stima Arch. Di Marco).

La maggior parte della superficie del cespite, circa mq. 48.971 è compresa nel (P.R.G.) del Comune di Rocca San Giovanni (CH) in “Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali”, mentre la restante parte di circa 4.100 mq è compresa della Zona E1 – Agricola.

Nella relazione di stima eseguita dall’ing. Masciangelo sono state analizzate le possibili utilizzazioni, in funzione delle previsioni dello strumento urbanistico, rivolte alla realizzazione di strutture ricettive e di servizio al parco regionale. Pur concordando con la assenza di compravendite di riferimento, vista la destinazione urbanistica, sulla evidenza degli interventi di scavo, che hanno modificato l’originaria giacitura, si ritiene che la valutazione assegnata non esprima appieno le caratteristiche del cespite. Infatti il lotto è ottimamente localizzato, e deve considerarsi l’ampio margine di rivalutazione che dovrebbe derivare dalla bonifica del lotto confinante, seppur in nell’incertezza dei tempi d’intervento.

Di conseguenza si ritiene di aumentare la valutazione fino ad €. 7.00/mq per l’area compresa nelle previsione del P.R.T, lasciando inalterata la valutazione della parte compresa in zona agricola.

Terreni compresi in “Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali”:

Sup. mq 48.971,00 x €/mq 7,00 = € 349.797.00

Terreni ricadenti in “Zona E1 Agricola normale”:

Sup. mq 4.100,00 x €/mq 2,00 = € 8.200,00

Per un totale di €. 359.997,00 che si arrotonda in €.360.000,00

Conseguentemente il valore stimato in perizia per il Lotto22- Rocca San Giovanni(Ch)- Località Piana del Comune in €. 253.000 si rettifica, per quanto detto in precedenza, in €.360.000,00 (Trecentosessamila//00)

LOTTO 23: Rocca San Giovanni(CH)- Località Fontanelli

Superficie pari a mq. 61.389 catastali

In perizia è stato stimato un valore del cespite negativo pari ad €. -603.000.00 seicentotremila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il lotto è stato utilizzato, fino al 1997, come discarica per rifiuti speciali, è ubicato in agro del comune di Rocca San Giovanni (CH), località Fontanelli vicino al casello autostradale A14 uscita Lanciano, lungo la Strada Provinciale ex SS.16 Adriatica, si estende per circa mq.61.389, e risulta compreso nelle previsioni del P.R.E. del Comune di Rocca San Giovanni,

in “Zona G6 Recupero Detrattori Ambientali” dove è possibile realizzare strutture ricettive e di servizio al parco regionale.

Nell’area oltre ad alcuni impianti e volumi tecnici quali un ufficio e un capannone deposito il basamento di una pesa a ponte, una cabina elettrica ecc., risulta ubicato un bacino di superficie pari a circa 16.000mq. costituito da una vasca di rifiuti interrata di forma rettangolare, quasi satura, e ricoperta con teli impermeabili in HDPE; inoltre, è presente anche una area utilizzata come cava.

Come già evidenziato nell’analisi per il lotto 22, confinante con quello di che trattasi, la possibilità di esprimere una valutazione, risulta difficoltosa sia per l’assenza di compravendite di riferimento, vista la destinazione urbanistica, ma, in questo caso, soprattutto dalla la necessità di operare un risanamento ambientale della discarica dismessa, per la quale tempi modalità d’intervento e costi sono ad oggi di incerta valutazione.

Nella stima dell’ing. Masciangelo il lotto di che trattasi compreso di impianti e fabbricati è stato valutato €. 876.000,00, a fronte di costi per attività di manutenzione ordinaria, chiusura e post-gestione della discarica pari a circa €. 1.479.000,00.

Il dettaglio della stima evidenzia che la valutazione è stata ottenuta:

Valore lotto terreno circa = 61.389,00 mq.* 5,00 €/mq = 307.000,00 €

Valore fabbricati circa = 569.000,00 €

Totale 876.000,00 €

Per quanto riguarda i costi:

Costi di manutenzione ordinaria = 200.000,00 €.

Costi Chiusura Discarica D.Lgs. n. 36/2003 = 716.000,00 €.

Costi di gestione fase post-operativa e piano
di sorveglianza e controllo D.Lgs. n. 36/2003 = 563.000,00 €.

Totale 1.479.000,00 €

Nel Piano Concordato in atti, viene evidenziato che “ per i Lotti 22 e 23 è stata presentata a [REDACTED] una proposta di acquisto, condizionata al rilascio da parte delle autorità competenti dell’approvazione del piano di chiusura, per un corrispettivo pari a quello dei predetti costi di manutenzione, chiusura e post-gestione. In altri termini, a fronte dell’acquisizione della proprietà dei beni compresi nei lotti 22 e 23, la società acquirente si farà carico di tutti gli oneri di progettazione, autorizzazione ed esecuzione dei lavori, connessi alla bonifica e ripristino ambientale dei terreni medesimi. L’accettazione di tale proposta, oltre a sollevare la procedura dalla gestione di un procedimento così complesso, consentirà di realizzare un risultato netto positivo di Euro 310.000,00, corrispondente alla differenza tra i valori stimati dei terreni e i costi

Relazione di stima concordato [REDACTED]

stimati per le operazioni suddette”, cioè in cambio della passaggio di proprietà dei lotti n. 22 e 23, l’offerente è disposto ad accollarsi le intere spese di risanamento del lotto n. 23.

Si evidenzia che il risultato netto positivo sarebbe pari ad €. 350.000,00 (infatti €. (1.479.000-876.000-253.000)= €. 350.000),e si ritiene la proposta avanzata molto conveniente per l’azienda proprietaria.

La presenza di una proposta reale d’acquisto ci permette di fare alcune considerazioni basate su sul dato concreto, infatti, l’importo delle opere di bonifica e ripristino è stato valutato in €.1.479.000,00, e la ditta offerente, assumendosi tale onere in cambio della proprietà dei due lotti, acquisirebbe una superficie complessiva di mq.114.460,00, valorizzando i cespiti nel loro insieme, pur risultando evidente che i due lotti, confinanti con la medesima destinazione urbanistica ma distinti e separati, non possono avere la stessa valutazione, stante la possibilità della immediata utilizzazione per il n. 22, e l’obbligatorietà per il n.23, di portare a termine un piano di recupero e riqualificazione ambientale propedeutico alla utilizzazione.

Proponendo in vendita in unico lotto i n. 22 e 23, si offrirebbe sul mercato un immobile di buona commerciabilità, in quanto ottimamente localizzato, con una destinazione urbanistica definita, rivolta alla realizzazione di strutture ricettive e di servizio al Parco Regionale, e per almeno la metà dell’estensione utilizzabile senza vincoli.

In questo caso il valore complessivo, confermando la valutazione del lotto n. 23 eseguita dall’ing. Masciangelo, potrebbe essere posto pari alla somma dei valori e, precisamente:

€. (360.000,00 +876.000,00)= €. 1.236.000,00 (Unmilione duecentotrentaseimila/00)

In tal modo l’offerta avanzata, pari all’importo dei costi necessari per la bonifica e ripristino ambientale dei terreni medesimi, quantificati in €. 1.478.000,00, si ritiene conveniente per l’Azienda venditrice.

Si precisa, però, che i costi di manutenzione ordinaria, quantificati in circa 66.600,00 €/anno, per una durata di 3 anni a partire dal 2014, con il passare del tempo rendono meno conveniente l’offerta avanzata, per il diminuire della loro incidenza.

Porre in vendita, al contrario, i due lotti separatamente metterebbe il lotto n. 23 in una situazione di quasi certa invendibilità visto il valore stimato del cespite minore dell’importo dei lavori necessari al suo risanamento ambientale, anche se l’effettiva quantificazione dei lavori potrebbe avvenire solo dopo l’approvazione di un progetto di risanamento, dal quale desumere un quadro economico di spesa basato su un progetto esecutivo.

Pertanto si ritiene che l’unica strada economicamente percorribile sia la vendita in unico blocco dei lotti n.ri 22 e 23, valutando quest’ultimo in € 876.000,00 (ottocentosettantaseimila/00)

1.2 RELAZIONE DI STIMA A FIRMA DELL'ARCH. FERDINANDO DI MARCO

La relazione peritale di stima eseguita dall' Arch. F. Di Marco si riferisce a beni immobili suddivisi in n. 49 lotti (dal n. 25 al n. 73) siti in provincia di Chieti (n. 40 lotti) Campobasso (n. 8 lotti) e Foggia (n. 1 lotto) , principalmente di natura agricola.

Il metodo di stima adottato risulta sostanzialmente corretto, mentre la determinazione del valore unitario di stima per unità di misura proviene “da calcoli separati” non esplicitati.

La relazione documenta, per ogni lotto, la consistenza catastale,viene indicata, ma non documentata, la destinazione urbanistica dei siti, mentre non ci sono indicazioni sugli atti di provenienza. Anche in questo caso nella valutazione di congruità i dati esistenti non verranno ripetuti e si rimanda per la consultazione alla relazione tecnica redatta dall' Arch. Di Marco.

Ciò premesso di seguito, per ognuno dei lotti oggetto di stima vengono confrontati i valori stimati dall' Arch. Di Marco, con quelli provenienti dalle mie indagini e, dove necessario, aggiornati i relativi valori di stima.

Le differenze scaturiscono dalla adozione, nell'applicazione della metodica estimativa, di parametri unitari di riferimento che, alla luce delle indagini e sopralluoghi, si è ritenuto di modificare.

Si precisa che i lotti n. 68-69-70-71-72e 73 risultano inseriti in apposito gruppo, dove sono stati raccolti quelli la cui proprietà in favore della [REDACTED] deve essere ancora formalizzata, insieme al lotto n.24 dell'ing. Masciangelo

LOTTO 25: Carunchio (Ch)- Contrada Treste

Superficie pari a circa mq. 3.000

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 95.000 (novantacinquemila/00), determinato “ a corpo” con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Infatti il lotto, sito in area urbanistica denominata “ Zona Artigianale di Ponte Papecoli” è costituito da un impianto industriale per la produzione di calcestruzzo, sito in prossimità della strada provinciale “Fondo Valle Treste”, al momento non utilizzato, composto da n.3 silos, una tramoggia di alimentazione,un nastro trasportatore una cabina di betonaggio, una pesa, alcuni fabbricati quali magazzino officina deposito, spogliatoi mensa, e cabina elettrica/locali ufficio

Il valore stimato in perizia per il Lotto25-Carunchio (Ch)- C.da Treste in €. 95.000,00 (novantacinquemila/00), si ritiene congruo

LOTTO 26: Cupello (Ch)- Contrada Bufalara

Superficie pari a circa mq. 26.150+160

Si precisa che l'individuazione catastale riportata in perizia va integrata con l'aggiunta della seguente particella:

Comune di Cupello:

Fg. n. 33, part. 212, seminativo II° mq. ha 00.01.60 R.D. 0.83€ RA 0.62€:

che aggiorna la superficie complessiva del lotto in mq. 26.310,00

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 145.000 (centoquarantacinquemila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa. Il valore di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.5.55/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati

Il sito è posto in c.da Bufalara nelle vicinanze della Strada Fondovalle Trigno con destinazione agricola. Dalle verifiche effettuate il valore unitario di stima al mq., pari ad €.5.50/mq. risulta in linea con i valori di mercato correnti confermato anche dall'atto di acquisto dell'immobile (Notaio Colangelo rep. 94383 del 10/02/1992)

Applicando il valore per mq. stimato, alla effettiva superficie, si ottiene:

mq. 26.310,00x €.5.55/mq = €. 146.020,50 che si arrotonda in €.146.000,00 (centoquarantaseimila/00)

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto26- Cupello(Cb)- Località Bufalara in €. 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), a seguito dell'aggiornamento della superficie si pone pari ad €.146.000,00 (centoquarantaseimila/00)

LOTTO 27: Fossacesia (Ch)- Contrada San Giovanni in Venere

Superficie pari a circa mq. 30.200

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 362.000 (trecentosessantaduemila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il sito è posto in C.da San Giovanni Venere nelle vicinanze della famosa Abbazia con destinazione agricola. Dalle verifiche effettuate il riferimento di stima., pari ad €.12.00/mq. risulta valorizzato in eccesso rispetto ai valori di mercato correnti, confermati anche da atti di acquisto in zona a favore della stessa [REDACTED] (p. es. Notaio cavallo Marincola di Vasto rep.

Relazione di stima concordata [REDACTED]

61443 del 25/09/2007). Deve considerarsi, inoltre, che l'area ha destinazione agricola, e la vicinanza con L'Abbazia la qualifica ad alto pregio ambientale e valore artistico, limitandone l'utilizzazione.

Pertanto si ritiene congrua una valutazione pari a circa 10.00/mq.

Mq. 30.200x €10.00/mq= €302.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto27- Fossacesia(Cb)- Località S.Giovanni in Venere in € 362.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €302.000,00 (trecentoduemila//00)

LOTTO 28: Fossacesia (Ch)- Contrada Colle Canizza

Superficie pari a circa mq. 12.210

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 55.000 (cinquantacinquemila/00), determinato con i soli criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €4.50/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati. (in perizia erroneamente è stato indicato in €11.99/mq)

Il sito è posto in c.da Colle Canizza posto nelle immediate vicinanze dello svincolo della Fondo Valle Trigno con destinazione agricola. Dalle verifiche effettuate il valore di stima al mq., pari ad €4.50/mq. risulta in linea con i valori di mercato correnti.

Il valore stimato in perizia per il Lotto28- Fossacesia(Cb)- Località Colle Canizza in €. 55.000,00 (cinquantacinquemila/00), si ritiene congruo

LOTTO 29: Fossacesia (Ch)- Contrada Case Palazzo

Superficie pari a circa mq. 30.360

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 193.150 (centonovantatremila/150), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco, è pari ad €6.37/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Il sito è posto in c.da Case Palazzo, a poca distanza dal lotto n. 6, stimato nella perizia dell'ing. Masciangelo, ed ha destinazione urbanistica "Zona Agricola". Si evidenzia che il riferimento di stima al mq., pari ad €6.37/mq. risulta valorizzato in eccesso rispetto ai valori di mercato correnti, stimati in €4.00/mq dall'ing. Masciangelo e dalle ricerche fatte, in zona, per il lotto di che trattasi quantificabili in circa €5.00/mq. in considerazione di una ubicazione maggiormente defilata,rispetto all'area di recupero ambientale.

Relazione di stima concordato

Pertanto si ritiene congrua una valutazione pari a circa 5.00/mq.

Mq. 30.360x €5.00/mq= €151.800,00che si arrotonda in €152.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto29- Fossacesia(Cb)- Località S.Giovanni in Venere in € 193.150,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €152.000,00 (centocinqantaduemila//00)

LOTTO 30: Fossacesia (Ch)- Contrada Case Palazzo

Superficie pari a circa mq. 5.000

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 31.850 (trentunomila/850), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €6.37/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Il sito è posto in c.da Case Palazzo, a poca distanza dal lotto n. 29, e, pertanto, si ritengono valide le osservazioni fatte per il lotto 29.

In conclusione si ritiene congrua una valutazione pari a circa 5.00/mq.

Mq. 5.000 €5.00/mq= €25.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto30- Fossacesia(Cb)- Località Case Palazzo in €. 31.850,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €25.000,00 (venticinquemila//00)

LOTTO 31: Fossacesia (Ch)- Contrada Castellano

Superficie pari a circa mq. 13.780

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 116.000,00 (centosedicimila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €8.42/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Il sito è posto in c.da Castellano, in zona limitrofa alla Strada Fondovalle Sangro a poca distanza dalla sede della A14, con destinazione agricola, passibile di utilizzazione come cava di inerti Dalle verifiche effettuate il valore di stima al mq., pari ad €8.42/mq. risulta in linea con i valori massimi di mercato correnti.

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto31- Fossacesia(Cb)- Località Castellano in €. 116.000,00 (centosedicimila/00), si ritiene congruo

LOTTO 32: Fossacesia (Ch)- Contrada Castellano

Relazione di stima concordata

Superficie pari a circa mq. 2.010

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 12.000,00 (dodicimila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.5.98/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Il sito è posto in c.da Castellano nelle vicinanze del compendio precedente, con destinazione agricola. Si tratta di un piccolo appezzamento destinato ad uliveto.

Dalle verifiche effettuate il valore di stima al mq., pari ad €.5.98/mq. risulta in linea con i valori di mercato correnti, considerando anche la limitata estensione.

Il valore stimato in perizia per il Lotto32- Fossacesia(Cb)- Località Castellano in €. 12.000,00 (dodiciimila/00), si ritiene congruo

LOTTO 33: Fossacesia (Ch)- Contrada Castellano

Superficie pari a circa mq. 17.520

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 125.000,00 (centoventicinquemila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.7.14/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Anche questo sito è posto in c.da Castellano nelle vicinanze dei compendi precedente n.ri 31 e 32, con destinazione agricola ed è utilizzato come uliveto.

Il valore di stima al mq., pari ad €.7.14/mq. risulta in linea con i valori di mercato correnti.

Il valore stimato in perizia per il Lotto33- Fossacesia(Cb)- Località Castellano in €. 125.000,00 (centoventicinquemila/00), si ritiene congruo

LOTTO 34: Fossacesia (Ch)- Contrada Rosoleto

Superficie rettificata pari a circa mq. 17.960

Si precisa che l'individuazione catastale riportata in perizia va integrata con l'aggiunta delle seguenti particelle:

Comune di Fossacesia (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 39 particelle - 47 Incolto mq 300,00 - 51 Incolto mq 700,00 - 4090 Pascolo cespugliato 2 mq 90,00
--

R.D. € 0,05 R.A. € 0,02
- 4091 Pascolo cespugliato 2 mq 50,00
R.D. € 0,03 R.A. € 0,01
- 4096 Pascolo cespugliato 2 mq 70,00
R.D. € 0,04 R.A. € 0,01
totale mq 1.210.00

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 133.000,00 (centotrentatremila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.6.70/mq, e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Si precisa che in perizia l'estensione del fondo risulta essere pari a mq. 19.870, ma dalla verifica eseguita, la somma delle superfici catastali delle particelle che compongono il lotto è pari a circa mq. 16.75000 come facilmente verificabile (pag. 5-6 della perizia). A tale consistenza va sommata quella delle particelle aggiunte, pari a circa mq. 1210, per un totale complessivo pari a circa mq. 17.960,00. (superficie totale del lotto.)

La ditta è in attesa del rilascio di una autorizzazione per lo sfruttamento come cava di materiale inerte. Il valore di stima indicato in perizia (€.6.70mq) si ritiene congruo con il conforto all'atto di acquisto del terreno (del 01/04/1992, rep. 94726 per notaio Vittorio Colangelo di Vasto) pari a circa €.6.00/mq.. Quindi applicando il valore per mq. stimato, alla effettiva superficie, si ottiene:

Mq.17.960x 6.70/mq. = €. 120.332 ,00 che si arrotonda in €.120.000,00

Pertanto il valore stimato in perizia per il Lotto34- Fossacesia(Cb)- Località Contrada Rosaletto in €. 133.000,00, si ritiene congruo , ed applicato alla effettiva estensione del lotto si rettifica in €. 120.000,00(centoventimila/00)

LOTTO 35: Fossacesia (Ch)- Contrada Prato Piccolo

Superficie rettificata pari a circa mq. 84.203

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 1.838.093.,20 (unmilioneottocentotrentottomilazeronovantatre/20), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Si precisa che in perizia l'estensione del fondo è indicata in perizia, pari a mq. 95.055, ma dalla verifica eseguita, la somma delle superfici catastali delle particelle che compongono il lotto è pari a circa mq. 84.415, come facilmente verificabile dall'esame della distinta

particelle esposta in perizia (pag. n. 6-7), inoltre le seguenti particelle risultano intestate ad altra ditta e, vengono, quindi sottratte alla superficie di proprietà:

Comune di Fossacesia (CH)
Catasto Terreni
foglio di mappa n. 28 particelle
- 222 seminativo 1 mq 5, 00 R.D. € 0,04
R.A. € 0,02
- 223 vigneto 2 mq 40, 00 R.D. € 0,42
R.A. € 0,29
- 4016 vigneto 2 mq 30, 00 R.D. € 0,32
R.A. € 0,22
- 4027 vigneto 2 mq 52, 00 R.D. € 0,55
R.A. € 0,38
- 4028 canneto 1 mq 85, 00 R.D. € 0,70
R.A. € 0,22
totale mq 212

pertanto la superficie effettiva del lotto risulta pari a mq. 84.203,00

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.19,34/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

L'immobile è ottimamente localizzato a circa 1 km dalla uscita Autostradale A14 Val di Sangro, è compreso in zona agricola nel vigente P.R.G., e risulta essere stata inoltrata richiesta, tramite variante dello strumento urbanistico, per ottenere una trasformazione urbanistica in un "centro per attività sportive e tempo libero".

E' noto come l'iter autorizzativo di una variante allo strumento urbanistico abbia tempistiche molto incerte, ma considerando che la variante è in itinere, e prendendo come paragone la valutazione fatta per il Lotto n.5, avente una localizzazione poco appetibile, ma con destinazione urbanistica simile a quella richiesta per il lotto di che trattasi, visti anche alcuni atti di acquisto in zona anno 2007, si ritiene congrua una valutazione pari a circa 14,00 €/mq. e, quindi applicando il valore per mq. stimato, alla effettiva superficie, si ottiene:

Mq. 84203 x 14.00 €/mq. = €.1.178.842,00 che si arrotonda in €. 1.179.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto35- Fossacesia(Cb)- Contrada Prato Piccolo in €. 1.838.093,20 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €.1.179.000,00 (Unmilionecentosettantanovemila//00)

LOTTO 36: Fossacesia (Ch)- Contrada Prato Piccolo

Superficie pari a circa mq111.390

Relazione di stima concordato

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 225.410 (duecentoventicinquemilaquattrocentodieci/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.2.03/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati

Il lotto è posto all'interno dell'argine fluviale e risulta essere in gran parte già sfruttato per il prelievo di inerti e dato a reddito a terzi per coltivazione.

A mio giudizio, viste le caratteristiche generali e di ubicazione, il lotto è valorizzato in difetto, e si ritiene congrua una valutazione di circa €. 2.50/mq, pari a circa il doppio del valore unitario accertato dalla Agenzia del Territorio per la Regione Agraria n. 7 della Provincia di Chieti. Quindi si ottiene:

Mq.111.390 x 2.50/mq. = €. 278.475,00 che si arrotonda in €. 278.000,00 (Duecentosettantaquattromila//00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto36- Fossacesia(Cb)- Contrada Prato Piccolo in €. 225.410,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €.278.000,00 (duecentosettantottoomila//00)

LOTTO 37: Fossacesia (Ch)- Contrada Saletti

Superficie pari a circa mq 10.020

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 80.000,00 (Ottantamila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.7.99/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati

Il lotto ha destinazione agricola è posto nelle immediate vicinanze dell'uscita Val di Sangro dell'Autostrada A14 e della Strada di Fondovalle Sangro, e vi si accede tramite strada comunale. L'unica forma di utilizzo potrebbe essere come cava di inerti, ma non risulta in essere la richiesta di autorizzazione.

Pertanto il lotto viene valorizzato in eccesso come evidenzia l'Atto di acquisto del terreno (per Notaio Maria Bernadetta Cavallo Maricola del 23/06/2000, rep. 35803) e si ritiene congrua una valutazione pari a circa €.6.00/mq. Pertanto si ottiene:

Mq.10.020x6.00/mq.=€.60.120 che si arrotonda in €. 60.000,00 (Sessantamilamila//00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto37- Fossacesia(Cb)- Contrada Saletti in €. 80.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €.60.000,00 (Sessantamila//00)

LOTTO 38: Fossacesia (Ch)- Contrada Saletti

Superficie pari a circa mq 5090

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 31.000,00 (Trentunomila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.6.10/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Il lotto ha destinazione agricola, è posto nelle immediate vicinanze del precedente lotto n. 37 ma potrebbe essere difficilmente utilizzabile, anche come cava, a causa della forma molto stretta e lunga.

Pertanto il lotto è valorizzato in eccesso e si ritiene congrua una valutazione di circa €.3.00/mq. Pertanto si ottiene:

$Mq.5.090 \times 3.00/mq. = \text{€}15.270$ che si arrotonda in €. 15.000,00 (Quindicimila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto38- Fossacesia(Cb)- Contrada Saletti in €. 31.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €.15.000,00 (Quindicimila/00)

LOTTO 39: Fossacesia (Ch)- Contrada Saletti

Superficie pari a circa mq 13.160

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 150.000,00 (Centocinquantamila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.11.40/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Il lotto ha destinazione agricola, è posto nelle immediate vicinanze dei precedenti lotti n. 37-38 e può essere facilmente utilizzato parimenti al n. 37 .Non si concorda con la stima di perizia che valorizza il cespite circa il 50% in più del lotto 37, che sembra essere quello dalle migliori peculiarità di localizzazione

La valorizzazione di perizia è in eccesso e si ritiene congrua una valutazione di circa €.6.00/mq.

$Mq.13.160 \times 6.00/mq. = \text{€}78.960$ che si arrotonda in €. 79.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto39- Fossacesia(Cb)- Contrada Saletti in €. 150.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €.79.000,00 (Settantanovemila/00)

LOTTO 40: Lanciano (Ch)- Contrada Serre

Superficie pari a circa mq 27.850

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 334.000,00 (Trecentotrentaquattromila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.12.00/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Il lotto, con variante al P.R.T. approvata con D.C.C. n. 2 in data 30/01/2007, ha mutato la destinazione urbanistica da “ Zona Agricola” a “Zona Artigianale di completamento”. Il cespite si trova nelle vicinanze dei Lotti 1-2-3, ma in posizione molto più defilata rispetto a questi ultimi, conseguentemente si ritiene congrua la stima di perizia che si discosta in ribasso dal prezzo medio dell'area che si attesta sui 16€/mq.

Il valore stimato in perizia per il Lotto40- Lanciano(Cb)- C.da Serre in €. 334.000,00 (trecentotrentaquattromila/00), si ritiene congruo

LOTTO 41: Lanciano (Ch)- Contrada Le Piane

Superficie pari a circa mq 39.082

Si precisa che la reale consistenza del cespite è pari a mq. 39.082,00 e non in mq. 42.322, come erroneamente riportato in perizia in quanto, oltre ad una imprecisione di calcolo, sono state conteggiate due volte le seguenti particelle del Fg. 66 :

n. 32 mq. 220,00

n. 63 mq. 790,00

n. 64 mq. 430,00

n. 72 mq. 960,00

n. 355 mq. 600,00 (AA)

n. 355 mq. 200,00 (BB)

Per un totale di mq. 3200,00

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 137.000,00 (centotrentasettemila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.3.24/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Si tratta di un cespite con destinazione agricola con una piccola parte a scarpata, posto in posizione defilata rispetto alla viabilità più importante. Si conferma il valore unitario di stima, ed applicandolo alla superficie corretta si ottiene:

Mq. 39.082,00 x €.3.24/mq = €. 126.625,68 che si arrotonda ad €. 127.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto41- Lanciano(Cb)- C.da Serre in €. 137.000,00 viene rettificato in €. 127.000,00 (centoventisettemila/00)

Relazione di stima concordata

LOTTO 42: Monteodorisio (Ch)- Contrada Vallita

Superficie pari a circa mq 87.890

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 264.000,00 (Duecentosessantaquattromila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.3.01/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Si tratta di un immobile con destinazione agricola posto in posizione defilata rispetto alla viabilità più importante, con una piccola zona dell'area “a scarpata”. Dalle ricerche e sopralluoghi effettuati è risultato essere un cespite con scarsa appetibilità, vista la posizione marginale, accessibile con qualche difficoltà.

Pertanto la stima valorizza in eccesso l'immobile, per il quale si ritiene congrua una valutazione pari a circa 2.20€/mq.

Di conseguenza

Mq. 87890*2.20€/mq. = €. 193.358,00 che si arrotondano per difetto in €.193.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto42- Monteodorisio(Cb)- Contrada Vallita in €. 264.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in €.193.000,00 (Centonovantatremila//00)

LOTTO 43: Mozzagrogn (Ch)- Contrada Rosciavizza

Superficie pari a circa mq 3.630

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 15.000,00 (Quindicimila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.4.14/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Si tratta di un cespite ubicato a confine con area artigianale coltivato ad uliveto, avente una buona giacitura e facilmente raggiungibile.

Il valore stimato in perizia per il Lotto43- Mozzagrogn(Cb)- C.da Rosciavizza in €. 15.000,00 (Quindicimila/00), si ritiene congruo

LOTTO 44: Paglieta (Ch)- Contrada Saletti

Superficie rettificata pari a circa mq. 145.534

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 1.230.000,00 (unmilione duecentotrentamila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.8.45/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati

Si precisa che in perizia l'estensione del fondo risulta essere di mq. 145.542, ma dalla verifica eseguita, la somma delle superfici catastali delle particelle che compongono il lotto è pari a circa mq. 145.534 (pag. 12-13-14), come facilmente verificabile, pertanto nella stima verrà rettificata la superficie totale del lotto.

L'immobile è sito nelle immediate vicinanze dell'impianto in proprietà della stessa [redacted] per la produzione di inerti e calcestruzzi, riportati ai precedenti Lotti n.ri 14/15, con una localizzazione peggiore.

Si precisa che dagli atti risulta che un'area di circa mq. 111247 è gravata da ipoteca volontaria in favore della [redacted] ed, inoltre, l'acquisto delle particelle n.ri 295 (mq. 690,00) e n. 330 (mq. 160,00) deve essere ancora formalizzato.

La destinazione urbanistica del cespite è compresa per il P.R.G. di Paglieta in zona "D4 artigianale industriale di completamento" per la maggior superficie (mq. 120.532), e per la restante in "Zona Agricola" (circa mq. 25002). La sezione di terreno è anche interessata dal Piano Paesistico Regionale ed in parte soggetta a Rischio Idrogeologico per la limitrofa presenza del Fiume Sangro.

Va evidenziato che nella stima dell'Arch. Di Marco non è stata fatta una differenziazione tra la parte di lotto "edificabile" e quella "Agricola", ma applicato un unico valore medio di riferimento al mq. Si ritiene invece necessario differenziare per le diverse destinazioni, il valore di riferimento per unità di superficie, vista anche la maggiore marginalità della parte agricola.

Di conseguenza, prendendo come riferimento le valutazioni fatte per i lotti 14/15, si concorda con il valore di €.8.45/mq, per la parte compresa in zona Artigianale D4, per le limitazioni dovute ai vincoli urbanistici ed alla localizzazione, mentre si valuta la parte agricola in €.3.00/mq . ottenendo in conclusione:

mq. 120.532* 8.45/mq. = €. 1.018.495,40

mq. 25.002* 3.00/mq. = €. 75.006,00

In Totale €. 1.093.501,40

Il valore stimato in perizia per il Lotto44- Paglieta(Cb)- Contrada Saletti in €. 1.230.000,00 viene rettificato , per quanto detto in precedenza, in arrotondati €.1.094.000,00 (Unmilionenovantaquattromila//00)

LOTTO 45: Paglieta (Ch)- Contrada da Piana La Barca

Superficie pari a circa mq. 8.400

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 126.000,00 (centoventiseimila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.15.00/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

L'area ha una ottima visibilità e localizzazione ed una giacitura ottimale, nel P.R.G. è classificata zona agricola, nella sua perizia l'arch. Di Marco riferisce di una imminente adozione di variante al P.R.G. dove il cespite di che trattasi verrebbe compreso in zona Artigianale.

In ogni caso si ritiene che la valutazione vada fatta nello stato attuale e pur riconoscendo le ottime potenzialità del sito si ritiene congrua una valutazione massima di 12.00€/mq. che potrà essere rivista alla luce di eventuali variazioni della destinazione urbanistica

In conclusione si ottiene:

mq. 8.400x 12.00/mq. = €. 100.800,00 che si arrotondano in €. 101.000,00 (centounomila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto45- Paglieta(Cb)- Contrada Piana La Barca in €. 126.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.101.000,00 (centounomila//00)

LOTTO 46: Paglieta (Ch)- Contrada da Piana La Barca

Superficie pari a circa mq. 6.970

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 24.000,00 (ventiquattromila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.3.45/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di area marginale alla quale si accede con difficoltà, risulta pianeggiante ed è prospiciente il Fiume Trigno (area di esondazione), nel P.R.G. è classificata zona agricola. La valutazione espressa in perizia si ritiene in eccesso, proprio per la estrema marginalità del sito,. Si ritiene congruo un valore pari a 2.50€/mq e, quindi:

mq. 6.970 x 2.50/mq. = €. 17.425,00 che si arrotondano in €. 17.000,00 (diciassettemila/00)

Relazione di stima concordato

Il valore stimato in perizia per il Lotto46- Paglieta(Cb)- Contrada Piana La Barca in €. 24.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.17.000,00 (Diciassettemila//00)

LOTTO 47: Pietraferrazzana (Ch)- Contrada Fonte D'Acero

Superficie pari a circa mq 6.054

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 98.000,00 (Novantottomila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.16.19/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati

Si tratta di area, prospiciente la fondo valle Sangro svincolo Colledimezzo, utilizzata come sede di impianto di betonaggio, ora dismesso, dove risulta ubicata struttura uso rimessa automezzi con a servizio un piazzale di manovra. La destinazione urbanistica è di zona agricola.

Il valore stimato in perizia per il Lotto47- Pietraferrazzana(Cb)- C.da Fonte D'Acero in €. 98.000,00 (Novantottomila/00), si ritiene congruo

LOTTO 48: Pollutri (Ch)- Contrada Crivella

Superficie pari a circa mq 67.680

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 169.200,00 (Centosessantanovemiladuecento/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.2.50/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Il sito è posto a circa 2.5 km dal casello di Vasto Nord della A14, trattasi di un terreno agricolo non coltivato ed occupato per almeno la metà da fitta vegetazione.

Non si ritiene, al momento, possa avere una utilizzazione concreta, e pertanto si ritiene congrua una valutazione massima pari ad €.1.80/mq.

mq. 67.680 x 1.80/mq. = €. 121.824,00 che si arrotondano in €. 122.000,00 (centoventiduemila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto48- Pollutri(Cb)- Contrada Crivella in €. 169.200,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.122.000,00 (centoventiduemila//00)

LOTTO 49: Pollutri (Ch)- Contrada Crivella

Relazione di stima concordato

Superficie pari a circa mq 5.160

Il lotto viene escluso dal conteggio in quanto costituito dalla sola particella n. 132 del fg 10 del Comune di Pollutri già compresa nella stima del lotto 17 nella perizia a firma dell'ing. Masciangelo.

LOTTO 50: Pollutri (Ch)- Contrada Crivella

Superficie pari a circa mq 38.350

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 155.040,00 (Centocinquantacinque milaquaranta/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.4.00/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Si precisa che la sezione di terreno:

- Fg. n. 20, part. 214, pascolo 2° di ha 00.04.10 R.D. 0,17 € RA 0.08€

Risulta intestata ad altra ditta e, pertanto se ne detrae la superficie dal computo delle aree.

Trattasi di un area marginale pianeggiante prospiciente al fiume Sinello, con accesso diretto strada che si collega con la Fondovalle Sinello. La destinazione urbanistica è zona agricola.

Pur con qualche dubbio si conferma la valutazione di perizia

Il valore stimato in perizia per il Lotto50- Pollutri(Ch)- C.da Crivella in €. 155.040,00 (Centocinquantacinque milaquaranta/00),si ritiene congruo

LOTTO 51: Pollutri (Ch)- Contrada Crivella

Superficie pari a circa mq 3.780

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 9.450,00 (Novemilaquattromilacentocinquanta/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.2.50/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Trattasi di un area pianeggiante coltivata prospiciente il Fiume Sinello con accesso da stradina secondaria La destinazione urbanistica è zona agricola.

Il valore stimato in perizia per il Lotto50- Pollutri(Ch)- C.da Crivella in €. 9.450,00 (Novemilaquattrocentocinquanta/00),si ritiene congruo

LOTTO 52: Pollutri (Ch)- Contrada Crivella

Superficie pari a circa mq 58.280

Relazione di stima concordato

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 145.700,00 (centoquarantacinquemilasettecento/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.2.50/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di un area pianeggiante per la maggior parte destinata a bosco, in parte attraversata dall'alveo del Fiume Sinello con accesso da stradina secondaria La destinazione urbanistica è zona agricola. La valutazione si ritiene eccessiva e si modifica in €.1.80/mq.

mq. 58.280 x 1.80/mq. = €. 104.904,00 che si arrotondano in €. 105.000,00 (centocinquemilamila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto52- Pollutri(Ch)- Contrada Crivella in €. 145.700,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.105.000,00 (centocinquemila/00)

LOTTO 53: Rocca San Giovanni (Ch)- Contrada Novella

Superficie pari a circa mq 36.210

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 90.545,00 (Novantamilacinquecentoquarantacinque/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.2.51/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di un area pianeggiante in parte a bosco, posta a confine con la SS.16 e separata dalla stessa dal lotto n. 54, molto vicina al tracciato della A14 ed a circa 4 km dal casello di Lanciano La destinazione urbanistica è zona agricola nel P.R.P. adottato, verso la quale è stato proposto ricorso. In considerazione di quanto detto per i lotti 22 e 23, si ritiene di uniformare agli stessi la valutazione del lotto e, considerando l'incertezza sull'esito del ricorso al P.R.P. la localizzazione e le potenzialità del lotto, limitrofo al n. 23 e 22 in posizione leggermente defilata, si ritiene congrua una valutazione pari ad €. 4.00 al mq, pertanto:

mq. 36.210 x 4.00/mq.= €. 144.840.00 che si arrotondano in €. 145.000,00 (centottantunomila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto53- Rocca San Giovanni(Ch)- C.da Novella in €. 90.545,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)

LOTTO 54: Rocca San Giovanni (Ch)- Contrada Novella

Superficie pari a circa mq 180.187

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 1.374.645 (Unmilionetrecentosettantaquattromilaseicentoquarantacinque/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.7.64/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Trattasi di un area pianeggiante in gran parte coltivata (circa mq. 129.062) ed in minor parte (mq. 51.095) occupata da vegetazione tipo bosco. Il lotto si fronteggia con il n. 22 separati dalla strada comunale Piana Anche per questo lotto, avente appetibilità molto maggiore del precedente, è stato proposto ricorso contro le indicazioni della variante al PRE, che la qualifica come zona agricola,

Si ritiene che le potenzialità del cespite in questo senso siano buone anche se, comunque, un intervento per la trasformazione delle aree richiederebbe una preventiva utilizzazione dei lotti contigui, già compresi all'interno di aree edificabili.

Tenendo come riferimento la stima dei lotti n. 22 e 23, considerando l'incertezza sui tempi della possibile utilizzazione ai fini edificatori, la localizzazione e le potenzialità del lotto, che si fronteggia con il n. 22, si ritiene congrua una valutazione media pari ad €. 7.00/ al mq, pertanto:

$\text{mq.}180.187 \times 7.00/\text{mq.} = \text{€}1.261.309$ che si arrotondano in €. 1.261.000,00 (unmilione duecentosessantunomila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto54- Rocca San Giovanni(Ch)- C.da Novella in €. 1.374.645 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.1.261.000,00 (unmilione duecentosessantunomila/00)

LOTTO 55: Rocca San Giovanni (Ch)- Contrada Novella

Superficie pari a circa mq 8.680

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 43.000,00 (quarantatremila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è indicato pari ad €.4.96/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Trattasi di un area pianeggiante molto vicina al tracciato della A14 ed a circa 4 km dal casello di Lanciano La destinazione urbanistica è zona agricola per la quale non è stato proposto ricorso contro le determinazioni del PRE.

Relazione di stima concordato

Il valore stimato in perizia per il Lotto55- Rocca San Giovanni(Ch)- C.da Novella in €. 43.000,00 (quarantatremila/00) si ritiene congruo

LOTTO 56: Santa Maria Imbaro (Ch)- Contrada Presina

Superficie pari a circa mq107.120

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, le indagini eseguite hanno evidenziato che nella consistenza del cespite vanno inserite anche le seguenti particelle:

Comune di Santa Maria Imbaro:

Fg. n. 7, part. 138, vigneto I° ha 00.18.90 R.D. 29,28 € RA 13,67 €;

Fg. n. 7, part. 414, vigneto I° ha 00.04.25;

Fg. n. 7, part. 413, area rurale I° ha 00.12.55;

Fg. n. 7, part. 317, seminativi 3 ha 00.18.80 R.D. 5,34 € RA 6,80 €;

Fg. n. 7, part. 318, pascolo U ha 00.09.60 R.D. 0,35 € RA 0,15 €;

Fg. n. 7, part. 319, ha 00.01.80 R.D..

pertanto la superficie complessiva del lotto è pari a circa mq. 107.120,00.

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 115.000,00 (centoquindicimila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.1.15/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di un area pianeggiante molto vicina al tracciato della A14 ed a circa 4 km dal casello di Lanciano La destinazione urbanistica è zona agricola per la quale non è stato proposto ricorso contro le determinazioni del PRE.

Dalla perizia di riferimento risulta che il lotto per la maggior parte è utilizzato come cava (circa mq. 59.310,00+ mq. 1890 (part. N. 138) = mq. 61.200), è fornito di autorizzazione con scadenza 30/11/2022 (DI 8/11 del 03/02/2014) ed il volume residuo di scavo indicato dalla ditta, è pari a circa mc. 363.900,00. La restante è in parte coltivato (circa mq. 15.330,00) e per circa mq. 25.880,00+ mq 4.700,00 (part. N. 317-318-319-413-414)= 30.580,00 allo stato incolto.

Il valore di perizia non viene ritenuto congruo, perché tende a valorizzare al minimo ed uniformemente l'intero cespite, senza tenere conto delle diverse caratteristiche.

Si precisa che la zona incolta, applicando il valore unitario accertato dalla Agenzia del Territorio per la provincia di Chieti , Regione agraria n. 7, si ottiene circa €.1.00/mq, che si raddoppia per l'area coltivata in circa €.2.00/mq. Per la superficie da sfruttare come cava,

tenuto conto della potenzialità e delle valutazioni fatte sia dall'ing. Masciangelo, che dall'arch. Di Marco(vedi lotti 1-13-31-32-34 ecc), depurate da eventuali maggiori valori derivanti da destinazione urbanistica diversa dall'agricola, si ritiene congruo in questo caso un valore di circa €4.00/mq.

Conseguentemente si ottiene:

Mq. 61.200,00x €4.00/mq = €244.800,00

Mq. 15.330,00x €2.00/mq = € 30.660,00

Mq. 30.580,00x €1.00/mq = € 30.580,00

Per un totale di = €306.040,00 che si arrotonda ad € 306.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto56- S.Maria ImbaroCh)- Contrada Presina in €. 115.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €306.000,00 (Trecentoseimila/00)

LOTTO 57: Scerni (Ch)- Contrada Fonte Nuova

Superficie pari a circa mq 19.390

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 77.000,00 (settantasettemila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €3.98/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante prospiciente la strada comunale Fonte Nuova a circa 8/9 km dal centro abitato del Comune di Scerni.

Il valore stimato in perizia per il Lotto57- Scerni(Ch)- C.da Fonte Nuova in €. 77.000,00 (Settantasettemila/00),si ritiene congruo

LOTTO 58: Torino di Sangro (Ch)- Contrada Saletti

Superficie pari a circa mq 40.550

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €3.33/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di tre sezioni di terreno limitrofe poste in area molto marginale, una delle quali è posta all'interno dell'argine del fiume Sangro (Fig. n. 5 Part. 16, mq. 19.000), mentre le altre due, limitrofe alla prima, sono poste al di fuori dell'argine del fiume, collegate tra di loro da un tratto di vecchio ramo del fiume (particelle del Fig.9, per complessivi mq. 21550).

Relazione di stima concordato

Premesso che la stima di 3.33€/mq si ritiene eccessiva, vista la marginalità dell'area e la difficoltà di utilizzo anche potenziale, si ritiene corretto assegnare un valore unitario di stima non uniforme, in modo da non valorizzare in eccesso o in difetto nessuna delle due aree.

Conseguentemente si ottiene:

Mq. 19.000 x 1.70€/mq.= €. 32.300,00

Mq. 21.550 x 3.00€/mq = €. 64.650,00

Per un totale complessivo di €.96.950,00 che si arrotonda in €.97.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto58- Torino di Sangro(Ch)- Contrada Saletti in €. 135.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.97.000,00 (novantasettemila/00)

LOTTO 59: Campomarino(CB)- Contrada Da Pozzo

Superficie pari a circa mq 6.280

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), determinato a corpo con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il lotto, sito in area urbanistica denominata “ D2, zona per insediamenti commerciali e Terziari”, è costituito da un impianto industriale per la produzione di calcestruzzo, con accesso diretto dalla SS16 Adriatica, al momento fermo composto da n.3 silos, una tramoggia di alimentazione ed una di scarico , una cabina di betonaggio, una pesa, oltre altri piccoli volumi di servizio.

Il valore stimato in perizia per il Lotto59-Campomarino(Cb)- C.da Da Pozzo in €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00),si ritiene congruo

LOTTO 60: Larino(CB)- Contrada Da Pozzo

Superficie pari a circa mq 22.897

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, le indagini eseguite hanno evidenziato che nella consistenza del cespite vanno inserite anche le seguenti particelle:

Comune di Palata (Cb):

Fg. n. 39, part. 60, D/1 rendita 299,55€:

Fg. n. 39, part. 45, Inc. prod. ha 00.49.40 R.D. 0.77 €. RA 0.51€:

Fg. n. 39, part. 46, Semin. 3° ha 00.84.20 R.D. 17.39 €. RA 30.44€:

Fg. n. 39, part. 47, Inc. prod. ha 00.06.20 R.D. 0.10 €. RA 0.06€:

Fg. n. 39, part. 78, Pascolo 1° ha 00.00.07 R.D. 0.01 €. RA -----:

Relazione di stima concordato

e quindi la superficie complessiva del lotto risulta pari a mq. 22.897,00

Tali sezioni di terreno sono prospicienti all'area di impianto pur essendo comprese in agro del Comune di Palata ed sono state sempre utilizzate come aree di servizio all'impianto sia come spazio di manovra per automezzi che per vasca di decantazione. Sono state rilevate anche residui di strutture metalliche utilizzate in precedenza come ricovero mezzi, non valutabili singolarmente.

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00), determinato "a corpo" con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Infatti il lotto, sito in area urbanistica denominata "zona E Agricola" è costituito da un impianto industriale per la produzione di calcestruzzo, con accesso diretto dalla SS16 Adriatica, al momento inutilizzato, composto da n.3 silos, due tramogge di alimentazione ed una di scarico, una cabina di betonaggio, un impianto di frantumazione una pesa, n. 4 tramogge di accumulo oltre altri piccoli volumi di servizio (uffici, mensa servizi).

Si evidenzia che al valore stimato bisogna aggiungere il valore della sezione di terreno posta in adiacenza dell'impianto, che da indagini eseguite, per comparazione, viene valutata in €. 5.00/mq e pertanto:

Mq. 13.987 x 5.00€/mq= €. 69.935,00 che si arrotonda in €. 70.000,00 (settantamila/00)

Valore complessivo Lotto 60 : €.155.000,00+ 70.000,00 = €. 225.000,00 (Duecentoventicinquemila/00)

Il valore complessivo per il Lotto60-Larino(Cb)- C.da Da Pozzo si stima pari ad €. 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

LOTTO 61: Lupara (Cb)- Contrada Santa Croce

Superficie pari a circa mq 63.715

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, le indagini eseguite hanno evidenziato che nella consistenza del cespite vanno inserite anche le seguenti particelle:

Comune di Lupara (Cb):

Fg. n. 17, part. 432/sub.3, F/1 rendita 299,55€:

Fg. n. 17, part. 432/sub.4, C/2 mq. 426 rendita 484.02€:

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 191.000,00 (centonovantunomila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €3.00/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Trattasi di sezione di terreno di forma molto allungata prospiciente la SS647 Fondovalle Biferno da un lato e dell'Alveo del Fiume Biferno, dall'altra.

La stima di 3.00€/mq si ritiene eccessiva, vista la forma del lotto che risulta ancora più compressa per l'esistenza dei limiti del rispetto della distanza dalla SS e del vincolo idrogeologico, mentre potrebbe essere sfruttato in parte, in caso di ampliamento della vicina cava di inerti.

Si ritiene congruo un valore unitario di stima pari ad €2.00/mq.:

Mq. 63.715 x 2.00€/mq.= €. 127.430,00 che si arrotonda ad €. 128.000,00 (Centoventottomila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto61- Lupara (Cb)- Contrada Santa croce in €. 191.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.127.500,00 (centoventisettemilacinquecento//00

LOTTO 62:Mafalda(CB)- Contrada Pianette

Superficie pari a circa mq 81.189

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, le indagini eseguite hanno evidenziato che nella consistenza del cespite vanno inserite anche le seguenti particelle:

Comune di Mafalda (Cb):

Fg. n. 28, part. 195, seminativo di 3° ha 00.22.80 R.D. 4.12€. RA 3.51€

Evidenziando che detta sezione di terreno risulta in proprietà dell'azienda pur essendo stata ceduta al Comune di Mafalda che l'ha utilizzata per la realizzazione di una strada, ma non ha mai formalizzato l'esproprio. Di conseguenza la relativa superficie non verrà computata nella stima.

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 277.000,00 (duecentosettantasettemila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €3.42/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Trattasi di un terreno non utilizzato, prospiciente strada consortile collegata direttamente alla Fondovalle Trigno all'altezza dello svincolo di Mafalda, avente destinazione urbanistica Area Industriale”

Visto lo scarso sviluppo ed interesse che , al momento, viene dedicato alla predetta area industriale , si condivide il valore di stima

Il valore stimato in perizia per il Lotto62-Mafalda(Cb)- C.da Pianette in €. 277.000,00 (duecentosettantasettemila/00),si ritiene congruo

LOTTO 63: Morrone del Sannio (Cb)- Santa Croce

Superficie pari a circa mq 7.070

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 21.000,00 (ventunomila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.2.98/mq , e, come per tutti gli altri lotti proviene "da calcoli separati", non esplicitati.

Trattasi di sezione di terreno incolta prospiciente l'Alveo del Fiume Biferno, di fronte alla sezione di terreno di cui al lotto 61, sita nel comune di Lupara

Anche in questo caso la stima di 3.00€/mq si ritiene eccessiva, vista anche la difficoltà per raggiungere il cespite

Si ritiene congruo un valore unitario di stima di circa €.2.00/mq.:

Mq. 7070 x 2.00€/mq.= €. 14.140,00 che si arrotonda ad €. 14.000,00 (Quattordicimila/00)

Il valore stimato in perizia per il Lotto63- Morrone del Sannio (Cb)- Contrada Santa croce in €. 21.000,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.14.000,00 (Quattordicimila/00)

LOTTO 64: Palata (Cb)- Contrada Castellerce

Superficie pari a circa mq 39.830

Si precisa che le particelle che compongono il lotto non risultano essere in proprietà della [REDACTED] tanto il presente lotto viene escluso dalla stima.

LOTTO 65: Palata (Cb)- Contrada Castellerce

Superficie pari a circa mq 35.801

Si precisa che rispetto alla individuazione catastale riportata in perizia, le indagini eseguite hanno evidenziato che nella consistenza del cespite non va considerata la seguente particella intestata ad altra ditta:

Comune di Palata (Cb):

Fg. n. 39, part. 17, seminativo di 1° ha 02.07.50 R.D. 91,09€. RA 91,09€

e quindi la superficie complessiva del lotto risulta pari a mq. 35.801,00

Relazione di stima concordato [REDACTED]

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 238.650,00 (duecentotrentottomilaseicentocinquanta/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.4.23/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

Anche in questo caso risulta valido quanto detto per il lotto 64, quindi considerando l'effettiva superficie si ottiene:

$Mq. 35.801 \times \text{€}4.23/mq = \text{€} 151.438,23$ che si arrotonda ad €. 152.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto64- Palata (Cb)- Contrada viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.152.000,00 (centocinquantaduemila/00).

LOTTO 66: Palata (Cb)- Contrada Castellerce

Superficie pari a circa mq 34.680

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 146.350,00 (centoquarantaseimilatrecentocinquanta/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.4.22/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati (si evidenzia che in relazione è erroneamente indicato un valore unitario pari a 1.26€/mq, evidentemente errato visto il valore complessivo indicato):

Il valore stimato in perizia per il Lotto64- Palata (Cb)- Contrada Castellerce in €. 146.350,00 si ritiene congruo

LOTTO 67: Chieuti(Fg)- Contrada Mezzarazza

Superficie pari a circa mq 290.000

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 365.000,00 (Trecentosessantacinquemila/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.1.26/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L'immobile è sito nel comune di Chieuti e si raggiunge tramite stradina comunale che si dirama dalla E55 nella direzione verso il centro abitato.

Il terreno è compreso in “Zona Agricola” per lo strumento urbanistico vigente, ed attualmente risulta in parte coltivato. Anche in questo caso il valore del lotto risiede nello sfruttamento

Relazione di stima concordato

come cava di inerti, anche se dalla documentazione non risultano al momento richieste in essere. Si condivide, vista la localizzazione, il valore di stima.

Il valore stimato in perizia per il Lotto67-Chieuti (Fg)- C.da Mezzarazza in €. 365.000,00 (Trecentosessantacinquemila/00), si ritiene congruo.

1.3 LOTTI DA ACQUISIRE IN PROPRIETA'

Si precisa che l'esame della documentazione in atti ha evidenziato che per i lotti n. 24 (Perizia ing. Masciangelo-Comune di Lanciano) e 68-69-70-71-72-73(Perizia Arch. Di Marco- Comune di Fossacesia), risulta necessario formalizzare, con atto di acquisto, il passaggio di proprietà in favore [REDACTED], Pertanto tali lotti sono stati inseriti in perizia, ma raccolti a parte in apposito elenco.

LOTTO 24: Lanciano (CH)- Località Cerratina

Superficie pari a mq. 9.900 catastali

Si precisa che si è in attesa di stipulare l'atto definitivo di compravendita e che ad oggi risulta firmato solo un contratto preliminare di vendita del 07.03.2006 per la cifra di €. 79.000,00 .

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 97.000.00 seicentotrentamila/00), determinato come media tra i valori della stima sintetica comparativa.

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, nei pressi di una discarica consortile.

Secondo il P.R.G. vigente l'intera area ha destinazione urbanistica: "Zona per l'artigianato produttivo - espansione".

La stima del cespite è stata impostata assumendo come dato di partenza il valore medio di cessione dei lotti stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro, pari a circa 16,00 €/mq per le aree ricadenti all'interno di questa zona industriale;

In sede di perizia al valore stimato è stato decurtato del 30% per la mancanza di urbanizzazioni e per la presenza nella zona della discarica consortile, oltre che delle spese di rogito quantificate a corpo.

Ritengo che le decurtazioni applicate nella perizia di stima a firma dell'ing. Masciangelo, siano molto penalizzanti per il lotto. Visto lo stato dei luoghi si ritiene congrua una riduzione

pari ,al massimo, nel 20% del valore stimato. Conseguentemente la stima viene rivista come segue:

mq. 9900x16.00 €/mq x 0.80 = €. 126.720, che si arrotonda ad €.126.000,00.

Le spese di rogito sono considerate nella valutazione del cespite.

Ribadito che il rogito deve essere ancora perfezionato il valore stimato in perizia per il Lotto24- Lanciano (Cb)- località Cerratina in €. 97.000 si rettifica , per quanto detto in precedenza, in €.126.000,00 (centoventiseimila//00)

LOTTO 68: Fossacesia (Ch)- Contrada Castellano

Superficie pari a circa mq 3.990

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 52.500,00 (Cinquantaduemilacinquecento/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Si precisa che nella stima al valore del terreno (€. 45.000,00), sono state sommate le spese di acquisizione per il rogito, quantificate in circa €.7.500,00

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €.11.28/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L'immobile compreso in zona agricola è sito nel Comune di Fossacesia e confina per tutta la lunghezza con il lotto n. 31.

Tanto premesso dalle indagini eseguite non si sono individuati motivi (ne sono stati evidenziati nella perizia di riferimento) per i quali il lotto n.68 sia stato stimato con un valore unitario maggiore di circa il 33%, rispetto al confinante lotto n. 31 (Stimato in €.8.42/mq).

Inoltre non si ritiene di dover aggiungere nel valore di stima i costi del rogito considerati nella valutazione del cespite.

Si conferma quindi il valore unitario per mq. Assegnato al lotto n. 31

Mq. 3990 x €.8.42/mq. = 33.595,00, che si arrotondano in €.34.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto68- Fossacesia (Ch)- Contrada Castellano in €. 52.500,00 viene rettificato, per quanto detto in precedenza, in €.34.000,00 (Trentaquattromila//00).

LOTTO 69: Fossacesia (Ch)- Contrada Rosoieto

Superficie pari a circa mq 2.480

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 18.500,00 (Diciottomilacinquecento/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica

comparativa. Si precisa che nella stima al valore del terreno (€. 15.000,00), sono state sommate le spese di acquisizione per il rogito, quantificate in circa €3.500,00.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €6.05/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L'immobile compreso in zona agricola è sito nel Comune di Fossacesia e confina per tutta la lunghezza con il lotto n. 34. Il valore stimato nella perizia di riferimento si ritiene congruo, ma va allineato a quello stimato per il confinante lotto n. 34, pari ad €. 6.70/mq, e vanno detratte le spese per il rogito notarile.

Mq. 2480 x €6.70/mq. = 16.616,00, che si arrotondano in €17.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto69- Fossacesia (Ch)- C.da Rosoleto in €. 18.500,00 viene stimato, pari, al netto delle spese di rogito, ad €. 17.000,00 (diciassettemila/00).

LOTTO 70: Fossacesia (Ch)- Contrada Prato Piccolo

Superficie pari a circa mq 10.450

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 56.496.50 (cinquantaseimilaquattrocentonovantasei/50), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Si precisa che nella stima al valore del terreno (€. 45.666,50), sono state sommate le spese di acquisizione per il rogito, quantificate in circa €7.500,00.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di Marco è pari ad €4.37/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L'immobile compreso in zona agricola è sito nel Comune di Fossacesia , confina per tutta la lunghezza con il lotto n. 35. Il valore stimato nella perizia di riferimento si ritiene congruo, anche perché , a differenza con il lotto n. 35, non risulta in essere richiesta di variante allo strumento urbanistico per l'attuale destinazione urbanistica di “Zona Agricola”

Il valore stimato in perizia per il Lotto70 - Fossacesia (Ch)- C.da Prato Piccolo in €. 45.666,00 (Quarantacinquemilaseicentossantaseimila/00), al netto delle spese di rogito, si ritiene congruo.

LOTTO 71: Fossacesia (Ch)- Contrada Prato Piccolo

Superficie pari a circa mq 190

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 3.330.30 (tremilatrecentotrenta/30), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Si precisa che nella stima al valore del terreno (€. 800,30), sono state sommate le spese di acquisizione per il rogito, quantificate in circa €2.500,00. Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell'Arch. Di

Relazione di stima concordato

Marco è pari ad €4.37/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L’immobile compreso in zona agricola è sito nel Comune di Fossacesia ,. il valore stimato nella perizia di riferimento si ritiene congruo, considerata la limitatissima estensione.

Il valore stimato in perizia per il Lotto71 - Fossacesia (Ch)- C.da Prato Piccolo in €. 880,00 (ottocentottanta/00), al netto delle spese di rogito, si ritiene congruo.

LOTTO 72: Fossacesia (Ch)- Contrada Saletti

Superficie pari a circa mq 8.170

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 49.150.00 (Quarantanovemila centocinquanta/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Si precisa che nella stima al valore del terreno (€. 42.150.00), sono state sommate le spese di acquisizione per il rogito, quantificate in circa €7.500,00.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell’Arch. Di Marco è indicato pari ad €5.16/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L’immobile compreso in zona agricola è sito nel Comune di Fossacesia, confina per tutta la lunghezza con il lotto n. 73 ed è ubicato tra i lotti n.ri 38 e 39. Il valore stimato nella perizia di riferimento si ritiene congruo, e si riallinea con quelli stimati per i lotti adiacenti n. 38-39, pari ad €. 5.00/mq, e si detraggono le spese per il rogito notarile.

Mq. 8.170x €5.00mq. = 40.850,00 che si arrotondano in €41.000,00

Il valore stimato in perizia per il Lotto72- Fossacesia (Ch)- C.da Saletti in €. 49.150,00 viene stimato pari, al netto delle spese di rogito, ad €. 41.000,00 (Quarantunomila/00)

LOTTO 73: Fossacesia (Ch)- Contrada Saletti

Superficie pari a circa mq 5.000

In perizia è stato stimato un valore del cespite pari ad €. 30.800.00 (Trentamila ottocento/00), determinato con criteri di stima diretta sintetica comparativa. Si precisa che nella stima al valore del terreno (€. 25.800.00), sono state sommate le spese di acquisizione per il futuro rogito, quantificate in circa €5.000,00.

Il valore unitario di stima nella perizia a firma dell’Arch. Di Marco è pari ad €5.16/mq , e, come per tutti gli altri lotti, proviene “da calcoli separati”, non esplicitati.

L’immobile compreso in zona agricola è sito nel Comune di Fossacesia, confina per tutta la lunghezza con il lotto n. 72 ed è ubicato tra i lotti n.ri 38 e 39, ed a confine con il n. 38.

Il valore stimato nella perizia di riferimento si ritiene congruo, e si riallinea con quelli stimati per i lotti adiacenti e confinanti n. 38-39, pari ad €. 5.00/mq, e si detraggono le spese per il rogito notarile.

Mq. 5.000x €.5.00mq. = 25.000,00

il valore stimato in perizia per il Lotto73- Fossacesia (Ch)- C.da Saletti in €. 30.800,00 si ritiene congruo pari, al netto delle spese di rogito, ad €. 25.000,00 (venticinquemila/00)

1.4 IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DI CONCORDATO

LOTTO 74: Mozzagrogna (Ch)- Contrada Rosciavizza

Superficie pari a circa mq 72.280

Le verifiche effettuate hanno anche evidenziato che [REDACTED] non ha inserito, nella documentazione allegata alla richiesta di concordato, un cespite di proprietà, , in quanto all'epoca erano in essere trattative in fase avanzata per sua vendita, ma che , invece, risulta essere tuttora nella piena proprietà e disponibilità dell'azienda.

Alla luce di tali precisazioni, di seguito si redige la stima cespite omesso, che viene identificato, proseguendo la numerazione, come "LOTTO 74"

Trattasi di sezione di terreno, estesa per circa mq.72.280 sita in agro del comune di Mozzagrogna (Ch), posta a confine con il lotto n. 43 (Comune di Santa Maria Imbaro), e Lotto n. 9 (Comune di Paglieta) e posto nelle immediate vicinanze dei lotti 7 (Comune di Fossacesia) 8 (Comune di Paglieta) dai quali viene separato dalla statale Pedemontana e Fondovalle Sangro e lotto 56 (Comune di Santa Maria Imbaro).

La individuazione catastale è riassunta come segue:

Comune di Mozzagrogna (CH)			
Catasto Terreni: Fg. n. 12 particelle			
- 6	di ha 00,0420	- 160	di ha 00,0380
- 7	di ha 00,1650	- 161	di ha 00,0070
- 8	di ha 00,1620	- 17	di ha 00,1220
- 94	di ha 00,0700	- 18	di ha 00,0410
- 95	di ha 00,2780	- 19	di ha 00,2720
- 96	di ha 00,7800	- 4014	di ha 03,1470
- 99	di ha 00,2930	- 4016	di ha 00,2960
- 10	di ha 00,0600	- 9	di ha 00,4450
- 107	di ha 00,1460	- 97	di ha 00,2500
- 108	di ha 00,0260	- 98	di ha 00,3250
- 12	di ha 00,2630		

totale ha 07,2280

Provenienza :

L'immobile risulta di proprietà Ditta [REDACTED]

[REDACTED] e di seguito vengono indicati gli atti di provenienza delle sezioni di terreno interessate:

Regione:	ABRUZZO		
Provincia:	CHIETI		
Comune:	MOZZAGROGNA		
Foglio	Particella	Superficie	Notaio con rif. estremi rogito
12	6	420	Cavallo Marincola, rep.33209 del 28.12.1999
12	7	1650	Cavallo Marincola, rep.21451 del 03.10.1996
12	8	1620	Cavallo Marincola, rep.21451 del 03.10.1996
12	94	700	Cavallo Marincola, rep.21451 del 03.10.1996
12	95	2780	Cavallo Marincola, rep.21451 del 03.10.1996
12	96	7800	Cavallo Marincola, rep.33209 del 28.12.1999
12	99	2930	Cavallo Marincola, 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	

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite in data 10/10/2014, con inizio alle ore 11.00 alla presenza dell'ing. A. Masciangelo, ed ing. A. Catenaro ,incaricati [REDACTED] come risulta dal verbale n. 7.

Il cespite si raggiunge dalla uscita Val di Sangro della A14, compiendo un tratto della Fondovalle Sangro direzione Lanciano fino all'uscita di Paglieta e percorrendo in direzione SS.16 la strada Pedemontana fino al bivio per Mozzagrogna e, dopo circa Km. 1.00 percorrendo, per circa 200 ml., la strada comunale Mulinello.

Trattasi di sito pianeggiante compreso nelle previsioni per vigente P.R.G. del Comune di Mozzagrogna con la seguente destinazione urbanistica :

- In "zona D2 Artigianale-Commerciale di Nuova Urbanizzazione, per circa mq. 53.710:

Relazione di stima concordato [REDACTED]

- In zona F6 - parcheggio per circa 8402 mq,
- In zona F1 - verde pubblico attrezzato per circa 4631 mq
- In zona F3 - attrezzature di interesse generale per circa 2176 mq

Oltre circa mq. 3361 destinata per la viabilità

L'area industriale prevede l'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali, di artigianato produttivo e piccole industrie, commerciali, non escluse attività connesse e compatibili.

Parametri dimensionali di utilizzazione :

Art. 27 N.T.A.) Zona D2 Artigianale-Commerciale di Nuova Urbanizzazione.

Tale zona é 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 accorpare 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>.

Vincoli urbanistici:

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

CRITERIO DI STIMA

Si ritiene di procedere alla valutazione del cespite utilizzando un criterio di stima diretta sintetica comparativa, basato su indagini eseguite sui valori di mercato applicati in zona, informazioni tecniche-economiche assunte presso gli uffici tecnici del Comune di Mozzagrogna (CH), la conoscenza dei valori medi dei prezzi di cessione dei lotti, stabiliti dal Consorzio A.S.I. Sangro (Ente gestore dell'agglomerato industriale Val di Sangro) per le aree ricadenti all'interno della zona industriale (mediante esproprio e/o acquisizione bonaria) e le indicazioni di un campione di beni compravenduti o posti in vendita, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

VALORE DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite si è adottato un criterio di stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, e partendo dal valore medio di cessione adottato all'interno dell'area industriale pari a circa 18,00 €/mq.

Considerando la non uniformità della destinazione urbanistica per la presenza di aree destinate rispettivamente a parcheggio (F6 circa 8402 mq.), verde pubblico attrezzato (F1- circa 4631 mq.), ad attrezzature di interesse generale (F3-circa 2176 mq.), ed a viabilità (circa 3361 mq.), per un totale di circa 18570 mq., si ritiene congruo valorizzare l'intera area con un valore medio pari ad €. 16,00 €/mq ,applicato alla intera superficie del lotto, ottenendo così:

mq 72.280 * €/mq 16,00 = €. 1.156.480,00che si arrotonda in €. 1.156.000,00

**Il valore commerciale del lotto n. 74 Mozzagrogna (Ch)- Contrada Rosciavizza è pari ad €.
1.156.000,00 (unmilione centocinquantesimila/00)**

Si allegano, di seguito i seguenti elaborati tecnici:

Allegato n. 1: Vista satellitare Lotto ;

Allegato n. 2: Mappale_Fg12- Comune di Mozzagrogna (Ch) (A3);

Allegato n. 3: Stralcio PRG lotto 74 Comune di Mozzagrogna (Ch);

Allegato n. 4: Stralcio PRP lotto 74 Comune di Mozzagrogna (Ch);;

Allegato n. 5: Documentazione fotografica n. 4 foto ;

Allegato n. 6: CDU lotto 74 Comune di Mozzagrogna (Ch).

1.5 RELITTI

Nella proprietà dell'azienda vanno compresi anche alcune sezioni di terreno marginali e non accorpabili con nessuno dei lotti formati, provenienti da operazioni di vendita e/o esproprio, alle quali non risulta possibile assegnare nessuna valutazione.

Si riportano di seguito per completezza.

Comune di Fossacesia (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 28 particelle - 4691 pasc. cespug. 2 mq 50, 00 R.D. € 0,03 R.A. € 0,01 - 4696 pasc. cespug. 2 mq 70, 00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,01 - 47 incolt. ster.. mq 300, 00 - 51 incolt. ster. mq 700, 00 Comune di Gissi (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 4 particelle - 4082 canneto U mq 130, 00 R.D. € 0,77 R.A. € 0,30	Comune di Torino di Sangro (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 15 particelle - 468 seminativo 2 mq 40, 00 R.D. € 0,21 R.A. € 0,17 Comune di Palata (CH) Catasto Terreni foglio di mappa n. 39 particelle - 78 pascolo 1 mq 70, 00 R.D. € 0,01 R.A. € 0,00
--	--

1.6 RIEPILOGO STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE

In conclusione il valore complessivo dei beni immobili in proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED] risulta pari ad € **34.694.886,00** (trantaquattromilioniseicentonovantaquattromilaottocentottantasei/00) di cui € **289.546,00** (duecentottantanovemilacinquecentoquarantasei/00 da attribuire a beni immobili per i quali deve essere ancora formalizzata la proprietà in favore della ditta proponente la procedura di concordato, con il relativo rogito notarile.

Tali dati vengono meglio esplicitati dalle tabelle riepilogative che seguono.

Relazione di stima concordato [REDACTED]

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI (lotti 1-23)				
Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
1	Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (A). Superficie pari a mq. 130.620 catastali	€ 2.117.000	€ 2.117.000	€ -
2	Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (B). Superficie pari a mq. 176.035 catastali	€ 2.386.000	€ 2.386.000	€ -
3	Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Valle- Loc. Cerratina (C). Superficie pari a mq. 28.020 catastali	€ 482.000	€ 429.000	-€ 53.000
4	Lanciano (Ch)- Agglomerato Ind. Lanciano Centro- Loc. Marcanese). Superficie pari a mq. 9.995 catastali	€ 1.654.000	€ 1.654.000	€ -
5	Mozzagroga (Ch)- Località Sette a Piazzano. Superficie pari a mq. 296.000 catastali	€ 2.056.000	€ 2.122.000	€ 66.000
6	Fossacesia (Ch)- Località case Palazzo. Superficie pari a mq. 144.961 catastali	€ 631.000	€ 631.000	€ -
7	Fossacesia (Ch)- Località Svincolo A14. Superficie pari a catastali mq. 59.230	€ 2.313.000	€ 2.354.000	€ 41.000
8	LOTTO 8: Paglieta (Ch)- Località Saletti. Superficie pari a mq. 97.100 catastali	€ 3.552.000	€ 3.250.000	-€ 302.000
9	LOTTO 9: Paglieta (Ch)- Località La Selva. Superficie pari a mq. 142.540 catastali	€ 3.221.000	€ 3.221.000	€ -
10	LOTTO 10: Mafalda (CB)- Località Le Pianette Superficie pari a mq. 14.120 catastali. Superficie pari a catastali mq. 3.362 +mq. 2.855 di servitu di passaggio e 3.825 area di manovra.	€ 907.000	€ 907.000	€ -
11	LOTTO 11: Lupara (CB)- Fondovalle Biferno. Superficie pari a mq. 15.910 catastali	€ 192.000	€ 192.000	€ -
12	LOTTO 12: S. Martino in Pensilis (CB)- Fossa del Cavaliere. Superficie pari a mq. (50.560 + 6.650) = mq.57.210 catastali	€ 253.000	€ 241.000	-€ 12.000
13	Ortona (CH)- Taverna Nuova. Superficie pari a mq. 16.720 catastali	€ 65.000	€ 84.000	€ 19.000
14	Paglieta (CH)- C.da Saletti (Parte A). Superficie pari a mq. 36.705 catastali	€ 1.398.000	€ 1.481.000	€ 83.000
15	Paglieta (CH)- C.da Saletti (Parte B). Superficie pari a mq. 6.410 catastali	€ 279.000	€ 279.000	€ -
16	Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte A). Superficie pari a mq. 14.659 catastali	€ 596.000	€ 596.000	€ -
17	Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte B). Superficie pari a mq. 34.439 catastali	€ 219.000	€ 268.000	€ 49.000
18	Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte C). Superficie pari a mq. 3.870 catastali	€ 73.000	€ 73.000	€ -
19	Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte D). Superficie pari a mq. 8.515 catastali	€ 1.055.000	€ 1.055.000	€ -

Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
20	Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte E). Superficie pari a mq. 5.235 catastali	€ 79.000	€ 90.000	€ 11.000
21	Pollutri (CH)- Localita Fondo Valle Sinello C.da Crivella (Parte F). Superficie pari a mq. 7.979 catastali	€ 70.000	€ 84.000	€ 14.000
22	Rocca San Giovanni(CH)- Località Piana del Comune. Superficie pari a mq. 53.071 catastali	€ 253.000	€ 360.000	€ 107.000
23	LOTTO 23: Rocca San Giovanni(CH)- Località Fontanelli. Superficie pari a mq. 61.389 catastali *	-€ 603.000	€ 876.000	€ 1.479.000

TOTALI	€ 23.248.000	€ 24.750.000	€ 1.502.000
--------	--------------	--------------	-------------

* valori validi solo in caso di vendita unitamente al lotto
22 in quanto pari all'offerta ricevuta

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI (lotti 25-67)				
Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
25	Carunchio (Ch) - Contrada Treste. Superficie pari a circa mq. 3.000	€ 95.000,00	€ 95.000,00	€ 0,00
26	Carunchio (Ch) - Contrada Bufalara. Superficie pari a circa mq. 26.150+160	€ 145.000,00	€ 145.000,00	€ 0,00
27	Fossacesia (Ch) - Contrada San Giovanni in Venere. Superficie pari a circa mq. 30.200	€ 362.000,00	€ 302.000,00	-€ 60.000,00
28	Fossacesia (Ch) - Contrada Colle Canizza. Superficie pari a circa mq. 12.210	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ 0,00
29	Fossacesia (Ch) - Contrada Case Palazzo. Superficie pari a circa mq. 30.360	€ 193.150,00	€ 152.000,00	-€ 41.150,00
30	Fossacesia (Ch) - Contrada Case Palazzo. Superficie pari a circa mq. 5.000	€ 31.850,00	€ 25.000,00	-€ 6.850,00
31	Fossacesia (Ch) - Contrada Castellano. Superficie pari a circa mq. 13.780	€ 116.000,00	€ 116.000,00	€ 0,00
32	Fossacesia (Ch) - Contrada Castellano. Superficie pari a circa mq. 2.010	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 0,00
33	Fossacesia (Ch) - Contrada Castellano. Superficie pari a circa mq. 17.520	€ 125.000,00	€ 125.000,00	€ 0,00
34	Fossacesia (Ch) - Contrada Rosoleto. Superficie rettificata pari a circa mq. 17.960	€ 133.000,00	€ 120.000,00	-€ 13.000,00
35	Fossacesia (Ch) - Contrada Prato Piccolo. Superficie rettificata pari a circa mq. 84.403	€ 1.838.093,20	€ 1.179.000,00	-€ 659.093,20
36	Fossacesia (Ch) - Contrada Prato Piccolo. Superficie pari a circa mq. 111.390	€ 225.410,00	€ 278.000,00	€ 52.590,00
37	Fossacesia (Ch) - Contrada Saletti. Superficie pari a circa mq. 10.020	€ 80.000,00	€ 60.000,00	-€ 20.000,00
38	Fossacesia (Ch) - Contrada Saletti. Superficie pari a circa mq. 5.090	€ 31.000,00	€ 15.000,00	-€ 16.000,00
39	Fossacesia (Ch) - Contrada Saletti. Superficie pari a circa mq. 13.160	€ 150.000,00	€ 79.000,00	-€ 71.000,00
40	Lanciano (Ch) - Contrada Serre. Superficie pari a circa mq. 27.850	€ 334.000,00	€ 334.000,00	€ 0,00

Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
41	Lanciano (Ch) - Contrada Le Piane. Superficie pari a circa mq. 39.082	€ 137.000,00	€ 127.000,00	-€ 10.000,00
42	Monteodorisio (Ch) - Contrada Le Piane. Superficie pari a circa mq. 87.890	€ 264.000,00	€ 193.000,00	-€ 71.000,00
43	Mozzagrognà (Ch) - Contrada Rosciavizza. Superficie pari a circa mq. 3.630	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
44	Paglieta (Ch) - Contrada Saletti. Superficie rettificata pari a circa mq. 145.534	€ 1.230.000,00	€ 1.094.000,00	-€ 136.000,00
45	Paglieta (Ch) - Contrada Piana La Barca. Superficie pari a circa mq. 8.400	€ 126.000,00	€ 101.000,00	-€ 25.000,00
46	Paglieta (Ch) - Contrada Pantanelli. Superficie pari a circa mq. 6.970	€ 24.000,00	€ 17.000,00	-€ 7.000,00
47	Pietraferazzana (Ch) - Contrada Fonte dell'Acero. Superficie pari a circa mq. 6.054	€ 98.000,00	€ 98.000,00	€ 0,00
48	Pollutri (Ch) - Contrada Crivella. Superficie pari a circa mq. 67.680	€ 169.200,00	€ 122.000,00	-€ 47.200,00
49	Pollutri (Ch) - Contrada Crivella. Superficie pari a circa mq. 5.160 VEDI LOTTO 17 MASCIANGELO	€ 25.800,00	€ 0,00	-€ 25.800,00
50	Pollutri (Ch) - Contrada Crivella. Superficie pari a circa mq. 38.350	€ 155.040,00	€ 155.040,00	€ 0,00
51	Pollutri (Ch) - Contrada Crivella. Superficie pari a circa mq. 3.780	€ 9.450,00	€ 9.450,00	€ 0,00
52	Pollutri (Ch) - Contrada Crivella. Superficie pari a circa mq. 58.280	€ 145.700,00	€ 105.000,00	-€ 40.700,00
53	Rocca S. Giovanni (Ch) - Contrada Novella. Superficie pari a circa mq. 36.201	€ 90.545,00	€ 145.000,00	€ 54.455,00
54	Rocca S. Giovanni (Ch) - Contrada Novella. Superficie pari a circa mq. 180.187	€ 1.374.645,00	€ 1.261.000,00	-€ 113.645,00
55	Rocca S. Giovanni (Ch) - Contrada Novella. Superficie pari a circa mq. 8.680	€ 43.000,00	€ 43.000,00	€ 0,00
56	S. Maria Imbaro (Ch) - Contrada Presina. Superficie pari a circa mq. 107.120	€ 115.000,00	€ 306.000,00	€ 191.000,00
57	Scerni (Ch) - Contrada Fonte Nuova. Superficie pari a circa mq. 19.390	€ 77.000,00	€ 77.000,00	€ 0,00
58	Torino di sangro (Ch) - Contrada Saletti. Superficie pari a circa mq. 40.550	€ 135.000,00	€ 97.000,00	-€ 38.000,00
59	Impianto industriale per la produzione di cls, Campomarino (Ch) - Contrada Pozzo. Su terreno di superficie pari a circa mq. 6.280	€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 0,00
60	Impianto industriale per la produzione di cls, Larino (Cb) - Contrada Frassinello. Su terreno di superficie pari a circa mq. 22.897	€ 155.000,00	€ 225.000,00	€ 70.000,00
61	Lupara (Cb) - Contrada S. Croce. Superficie pari a circa mq. 63.715	€ 191.000,00	€ 127.500,00	-€ 63.500,00
62	Mafalda (Cb) - Contrada Pianette. Superficie pari a circa mq. 81.189	€ 277.000,00	€ 277.000,00	€ 0,00
63	Morrone del Sannio (Cb) - Contrada S. Croce. Superficie pari a circa mq. 7.070	€ 21.000,00	€ 14.000,00	-€ 7.000,00
64	Palata (Cb) - Contrada Castellerce. Superficie pari a circa mq. 39.830. NON DI PROPRIETA'	€ 168.000,00	€ 0,00	-€ 168.000,00

Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
65	Palata (Cb) - Contrada Castellerce. Superficie pari a circa mq. 35.801	€ 238.650,00	€ 152.000,00	-€ 86.650,00
66	Palata (Cb) - Contrada Castellerce. Superficie pari a circa mq. 34.680	€ 146.350,00	€ 146.350,00	€ 0,00
67	Chieuti (Fg) - Contrada Mezzarazza. Superficie pari a circa mq. 290.000	€ 365.000,00	€ 365.000,00	€ 0,00

TOTALI		9.857.883,20	8.499.340,00	-1.358.543,20
--------	--	--------------	--------------	---------------

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI (lotti 24 e 68-73)				
Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
24	LOTTO 24: Lanciano (CH)- Località Cerratina. Superficie pari a mq. 9.900 catastali	€ 97.000	€ 126.000	€ 29.000
68	Fossacesia (Ch) - Contrada Castellano. Superficie pari a circa mq. 3.990	€ 52.500,00	€ 34.000,00	-€ 18.500,00
69	Fossacesia (Ch) - Contrada Rosoleto. Superficie pari a circa mq. 2.480	€ 18.500,00	€ 17.000,00	-€ 1.500,00
70	Fossacesia (Ch) - Contrada Prato Piccolo. Superficie pari a circa mq. 10.450	€ 56.496,50	€ 45.666,00	-€ 10.830,50
71	Fossacesia (Ch) - Contrada Prato Piccolo. Superficie pari a circa mq. 190	€ 3.330,30	€ 880,00	-€ 2.450,30
72	Fossacesia (Ch) - Contrada saletti. Superficie pari a circa mq. 8.170	€ 49.150,00	€ 41.000,00	-€ 8.150,00
73	Fossacesia (Ch) - Contrada saletti. Superficie pari a circa mq. 5.000	€ 30.800,00	€ 25.000,00	-€ 5.800,00

TOTALI		€ 307.776,80	€ 289.546,00	-€ 18.230,80
--------	--	--------------	--------------	--------------

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI (lotto 74)				
Lotti		Valore stimato in perizia	Valore attribuito	Differenza
74	LOTTO 74: Mozzagrogna (Ch)- Contrada Rosciavizza Superficie pari a mq. 72.280		€ 1.156.000	€ 1.156.000

TOTALI		€ -	€ 1.156.000	€ 1.156.000
--------	--	-----	-------------	-------------