ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E 01F 870B

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
Liquidazione Coatta Amministrativa

(D.M. n. 502 del 01.10.2015)

Liquidazione Coatta Amministrativa di

ATA Società Cooperativa
con sede in Lanciano (CH) via Mancinello, 35/A
Codice Fiscale e Partita Iva 01208250694

OGGETTO: **INTEGRAZIONE A RELAZIONE DI STIMA DEL 30 MARZO 2016 REDATTA DA ARCH. LUCA PUNZI**

Dott.ssa Barbara Gaetani
(Commissario Liquidatore)

Arch. Enrico Zaraca
(Consulente Tecnico)

ENRICO ZARACA
ARCHITETTO
Via E. De Filippo n° 13/A, Martinsicuro -TE- Cell. 333/3631523
Cod.Fisc.: ZRC NRC 83E 01F 870B - Partita IVA: 01789160676
E-mail: enricoz.arch@gmail.com - PEC: enrico.zaraca@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E OF 8708

Indice:

1. Premessa..... pag. 3

2. Identificazione e descrizione dei beni immobiliari..... pag. 4
   - 2.1 - Capannone 3 - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)
   - 2.2 - Terreno con Diritto di Superficie ATA Energia Società Agricola s.r.l. - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)
   - 2.3 – Terreni - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)
   - 2.4 - Capannone 4 - Comune di Villareia di Cepagatti (PE)

2.1 - Capannone 3 - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH) ..... pag. 4
Descrizione Generale ..... pag. 4
Dati Catastali ..... pag. 4
Corrispondenza Catastale ..... pag. 4
Regolarità Edilizia ..... pag. 4
Formalità Pregiudizievoli ..... pag. 4
Caratteristiche Costruttive Prevalenti ..... pag. 5
Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità ..... pag. 5
Processo di valutazione ..... pag. 6

2.2 - Terreno con Diritto di Superficie ATA Energia Società Agricola s.r.l. - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH) ..... pag. 7
Descrizione Generale ..... pag. 7
Dati Catastali ..... pag. 7
Dati Urbanistici ..... pag. 7
Caratteristiche prevalenti ..... pag. 8
Formalità Pregiudizievoli ..... pag. 8
Processo di valutazione ..... pag. 9

2.3 – Terreni - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH) ..... pag. 12
Descrizione Generale ..... pag. 12
Dati Catastali ..... pag. 12
Dati Urbanistici ..... pag. 12
Caratteristiche prevalenti ..... pag. 14
Formalità Pregiudizievoli ..... pag. 14
Processo di valutazione ..... pag. 18

2.4 - Capannone 4 - Comune di Villareia di Cepagatti (PE) ..... pag. 19
Descrizione Generale ..... pag. 19
Dati Catastali ..... pag. 19
Corrispondenza Catastale ..... pag. 19
Regolarità Edilizia ..... pag. 19
Formalità Pregiudizievoli ..... pag. 19
Caratteristiche Costruttive Prevalenti ..... pag. 20
Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità ..... pag. 20
Processo di valutazione ..... pag. 20

3. Conclusioni..... pag. 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E OF 8708

1. PREMESSA

Con comunicazione del 02/05/2017, il Commissario Liquidatore Dott.ssa Barbara Gaetani comunicava, al sottoscritto Arch. Enrico Zaraca, con studio in Via E. De Filippo,13/A di Martinsicuro, formale incarico di coadiutore tecnico della procedura in oggetto, al fine di redigere una relazione avente ad oggetto:

1) la verifica della conformità urbanistica e dei valori attribuiti ai beni immobili di proprietà della società siti nel comune di Cepagatti e Lanciano della relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Punzi;

2) La stima dei terreni con diritto di superficie alla ditta ATA Energia Società Agricola s.r.l.

In ossequio all'incarico ricevuto, lo scrivente professionista ha svolto un'attenta analisi della perizia di stima del valore di mercato degli immobili a firma dell'Arch. Luca Punzi e degli allegati, redatte in data 30/03/2016, dopo aver individuato i beni, si è proceduto, insieme al Commissario Liquidatore Dott.ssa Barbara Gaetani, in data 06 Aprile 2017 ad effettuare prima un accesso agli atti depositati presso gli uffici urbanistici dei comuni interessati e successivamente con un sopralluogo sono state effettuate le seguenti verifiche:

- Verifica, a campione, della consistenza dei beni
- Verifica delle caratteristiche costruttive come materiali da costruzione, finiture, impianti tecnologici, ecc
- Verifica stato di occupazione dei beni
- Verifica corrispondenza degli immobili agli atti depositati presso gli uffici urbanistici dei comuni
- Verifica corrispondenza dei coefficienti utilizzati in perizia dall'Arch. Luca Punzi in merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il processo di valutazione è stato redatto sulla base metodo del confronto di mercato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche estrinseche della zona e sulla facilità di raggiungimento del bene
- Caratteristiche intrinseche del fabbricato in merito allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma
- Situazione del mercato e della domanda-offerta

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della perizia dell'Arch. Luca Punzi, ad alcune documentazioni ufficiali e ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E 0F 870B

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Al fine di facilitare l'analisi e la valutazione dei beni oggetti di stima, si è proceduto con la identificazione dei complessi immobiliari, seguendo la denominazione già assegnata nella relazione di stima dell'Arch. Luca Punzi:

2.1 - Capannone 3 - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)
2.2 - Terreno con Diritto di Superficie ATA Energia Società Agricola s.r.l. - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)
2.3 – Terreni - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)
2.4 - Capannone 4 - Comune di Villareia di Cepagatti (PE)

2.1 Capannone 3 sito in Località Belluogo del Comune di Lanciano (CH)

Descrizione Generale

Il capannone n. 3 sito in Località Belluogo del Comune di Lanciano, più precisamente in c/da Sant'Onofrio, allo stato attuale risulta composto da una porzione chiusa ad uso Magazzino, ed una porzione in parte aperta sui lati con n. 20 celle di essiccamento del tabacco, Locale Mensa, n. 2 locali Spogliatoio con annessi w.c.

Dati Catastali

Il capannone n. 3 è identificato al catasto fabbricati del Comune di Lanciano

CATASTO FABBRICATO			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO	
FOGLIO	PART.	CATEGORIA	RENDITA
61	**43**	**D/1**	**Euro 14.640,00**

Corrispondenza Catastale

In sede di sopralluogo, è stato riscontrato la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 314 del 01 Luglio 1982
- Variante n. 295 del 29 Aprile 1983

In data 17 Maggio 1983 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n. 26.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data 12/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 01/07/2008
  Reg. Gen. n. 13.367 – Reg.Part. n. 2.493
  Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 60.976/11.641 del 17/06/2008

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 03/05/2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. Gen. n. 8.146 – Reg.Part. n. 1.592
Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 63.397/13.127 del 01/04/2010

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito*
  Iscrizione del 07/06/2012
  Reg. Gen. n. 9.726 – Reg.Part. n. 1.005
  Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 66.349/15.137 del 23/05/2012

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 29/05/2013
  Reg. Gen. n. 9.351 – Reg.Part. n. 905
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Vicenza Rep. n. 4.005 del 05/12/2011

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 17/04/2014
  Reg. Gen. n. 6.151 – Reg.Part. n. 513
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Voghera Rep. n. 823/12 del 29/12/2012

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 03/07/2014
  Reg. Gen. n. 926 – Reg.Part. n. 10.186
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano Rep. n. 422 del 21/05/2014

Dati Urbanistici
Allo stato attuale è in corso la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lanciano che con Delibera n. 8 del 13.01.2016 il Consiglio Comunale ha adottato e con delibera n. 17 del 30.03.2017, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Lanciano in data 05/05/2017 per una durata di giorni 15, sono state esaminate le osservazioni in seguito alla pubblicazione di adozione del PRG e che la variante al Piano Regolatore Generale di Lanciano seguirà l'iter di approvazione definitiva a seguito dell'aggiornamento della cartografia, delle norme tecniche di attuazione oltreché alla VAS.

Pertanto il terreno con il capannone oggetto della presente perizia tecnica, per gli effetti del suddetto PRG adottato, ricadono così in *zone produttive integrate* di sviluppo strategico del fondovalle Sangro, Pratiche perequative (Art. Art. 69 - comma 1):
La Zona integrata del fondovalle Sangro, come individuata nella Tav. 3, viene riservata allo sviluppo strategico della città e del territorio del Basso Sangro. Il PRG persegue obiettivi di qualificazione degli insediamenti produttivi esistenti; di sostegno di programmi integrati alle attività produttive dell'Agglomerato industriale di Atessa, ed in particolare di sviluppo di attività fieristiche, espositive, congressuali, direzionali, ricettive e per la logistica delle merci – oltre che per attività produttive, con priorità ai trasferimenti dall'agglomerato di Lanciano centro, ed infine per attività ricreative, circuiti motoristici, ricettività integrata, commercio, pubblici esercizi e relativi servizi nonché, se ne emergeranno le condizioni di fattibilità, del nuovo Ippodromo, con i relativi servizi. Potranno altresì essere previste attività mirate alla qualificazione delle funzioni di raccolta selettiva e smaltimento di rifiuti solidi, civili e industriali, operando in direzione di una Piattaforma ecologica innovativa.

Una porzione di area in prossimità dell'ingresso, a seguito di una sovrapposizione tra lo stralcio catastale e lo stralcio del P.R.G., risulta contraddistinto in Zona agricola per una superficie circa pari a mt. 456.

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'opificio attualmente risulta costituito da una struttura portante composta da pilastri e travi reticolari in acciaio con copertura con pannelli in fibrocemento (eternit).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il suddetto opificio ha dimensioni pari a circa mt. 92,50 x 33,00 e risulta composto da una unica copertura con gli ambienti divisi in:

Porzione Chiusa

Locale Magazzino, posto a sud-est dell'edificio, di dimensioni circa pari a mt. 32,50 x 20,50 risulta chiuso su tutti e quattro i lati con due ingressi carrabili con sovrastante finestra, di dimensioni circa 4,00 x 5,20, posti sui lati lunghi e quattro finestre, di dimensioni pari a circa mt 4,00 x 1,00, poste sui lati corti, e le tamponature realizzate con blocchi spessore 30 cm;

Porzione Aperta sui lati

- La restante parte di capannone risulta composta da un'area centrale di dimensioni pari a circa mt. 72,00 x 15,00, con ingressi aperti su tre lati di cui uno principale post a nord-est del fabbricato di larghezza pari a circa mt. 15,00 e ingressi di larghezza pari a circa mt. 10,30 e 5,20 posti sui lati lunghi in contrapposizione. Le chiusure laterali, sui lati lunghi dell'edificio, avvengono mediante le 20 celle in cemento armato di essiccazione di tabacco. All'esterno di quest'ultime sono poste persiane a protezione degli impianti.
- Il locale Mensa e i locali spogliatoio con w.c. sono posti circa al centro della porzione di fabbricato e in posizione contrapposta.

La pavimentazione risulta con calcestruzzo gettato in opera e finitura eseguita con lisciatura manuale.
Il capannone è provvisto di impianto antincendio con 6 idranti UNI 45 e attacco motopompa UNI 70.
Il lotto risulta recintato con paletti e rete metallica e cancello di ingresso carrabile

All'esterno del fabbricato è presente una cabina elettrica avente dimensioni in pianta pari a circa mt. 9,90 x 4,60 e disposta in parte su due piani con dimensioni in pianta del piano superiore pari a circa mt. 4,60 x 4,60.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risultano emesso il certificato energetico dell'immobile
- Non si è in possesso di dichiarazione di conformità degli impianti idrico, termico ed elettrico.

Processo di valutazione

Sulla base dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dai valori medio di mercato della zona per immobili simili presenti nella zona e dotati di caratteristiche analoghe per un valore pari a 200,00 €/m^2, con successivo deprezzamento del 20% dovuto alla presenza di pannelli in fibrocemento (eternit), ottenendo così un valore pari a 160,00 €/m^2.

3.062 m^2 x 160,00 €/m^2 = 489.920,00 € con arrotondamenti 490.000,00 € (quattrocentonovantamila/00)

Tale valutazione risulta in linea con quanto già valutato nella relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Punzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E OF 8708

2.2 - Terreni con Diritto di Superficie ATA Energia Società Agricola s.r.l. sito in Località Belluogo del Comune di Lanciano (CH)

Descrizione Generale

Trattasi di lotti di terreno posti in Località Belluogo del Comune di Lanciano, più precisamente in c/da Sant'Onofrio, allo stato attuale risulta acquisito in data 09/02/2011 il diritto di superficie dalla ditta "A.T.A. Energia Società Agricola s.r.l." per anni 20.

Dati Catastali

Terreni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Lanciano

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità
ATA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in LANCIANO (CH)	01208250694	Proprietà per l'area
ATA ENERGIA SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. con sede in LANCIANO (CH) diventata successivamente BIOGAS ENERGY SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. con sede in ROMA (RM)	02261830695	Proprietà superficiaria

CATASTO FABBRICATO					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PART.	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
67	49	VIGNETO	2 40	Euro 2,11	Euro 1,55
67	129	SEMINATIVO	5 20	Euro 1,88	Euro 1,75
67	200	VIGNETO	2 40	Euro 2,11	Euro 1,55
67	202	SEMINATIVO	5 50	Euro 1,99	Euro 1,85
67	4025	D/1	1 76 20	-	-

Dati Urbanistici

Allo stato attuale è in corso la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lanciano che con Delibera n. 8 del 13.01.2016 il Consiglio Comunale ha adottato e con delibera n. 17 del 30.03.2017, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Lanciano in data 05/05/2017 per una durata di giorni 15, sono state esaminate le osservazioni in seguito alla pubblicazione di adozione del PRG e che la variante al Piano Regolatore Generale di Lanciano seguirà l'iter di approvazione definitiva a seguito dell'aggiornamento della cartografia, delle norme tecniche di attuazione oltreché alla VAS.

Pertanto i terreni oggetto della presente perizia tecnica, per gli effetti del suddetto PRG adottato, ricadono così in:

- *Zone produttive integrate* di sviluppo strategico del fondovalle Sangro, Pratiche perequative (Art. 69 - comma 1):

La Zona integrata del fondovalle Sangro, come individuata nella Tav. 3, viene riservata allo sviluppo strategico della città e del territorio del Basso Sangro. Il PRG persegue obiettivi di qualificazione degli insediamenti produttivi esistenti; di sostegno di programmi integrati alle attività produttive dell'Agglomerato industriale di Atessa, ed in particolare di sviluppo di attività fieristiche, espositive, congressuali, direzionali, ricettive e per la logistica delle merci – oltre che per attività produttive, con priorità ai trasferimenti dall'agglomerato di Lanciano centro, ed infine per attività ricreative, circuiti motoristici, ricettività integrata, commercio, pubblici esercizi e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativi servizi nonché, se ne emergeranno le condizioni di fattibilità, del nuovo Ippodromo, con i relativi servizi. Potranno altresì essere previste attività mirate alla qualificazione delle funzioni di raccolta selettiva e smaltimento di rifiuti solidi, civili e industriali, operando in direzione di una Piattaforma ecologica innovativa.
La sovrapposizione tra lo stralcio catastale e lo stralcio del P.R.G si evidenzia che l'area è contraddistinta in *Zone produttive integrate* (Art. 69 - comma 1) si estende per una superficie circa pari a mt. 18.307.

- *Vincoli di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Fiumi e boschi. Carta dei vincoli (Art. 10 comma 4)*

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, come individuate nelle Tavv. 2 e 3, nel rispetto dell' art. 80 della L.R. 18/83 oltre che nel rispetto dell'Art. 15, comma 4, delle Norme tecniche di attuazione del PTCP, è vietata ogni nuova edificazione entro una fascia di 50 mt, limitata a 10 mt, entro i perimetri dei centri urbani. Sui fabbricati e gli impianti esistenti, entro tale fascia, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria R1, e straordinaria R2, ed interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2 ed R6.5, come definiti all'Art. 31, in una conferma degli usi esistenti. Fuori dai centri urbani, nelle fasce di 150 mt, si applicano le norme di tutela di cui agli Artt. 142 e 146 del Codice dei Beni Culturali, fermo restando quanto previsto dalle specifiche norme di zona.
La sovrapposizione tra lo stralcio catastale e lo stralcio del P.R.G si evidenzia che l'area è contraddistinta in *Vincoli di tutela – Carta dei vincoli* (Art. 10 - comma 4), si estende per una superficie circa pari a mt. 863.

Caratteristiche prevalenti
La superficie catastale totale dei terreni risulta pari a m² 19.170 per una durata pari a anni 20 di diritto di superficie così come indicato nei seguenti atti notarili:

- *COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE* (sotto condizione sospensiva) Repertorio n. 31.362 Raccolta n. 10.269 del 09/02/2011
- *RINUNCIA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DI ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE – RETTIFACA E PRECISAZIONE DI ATTO NOTARILE* (Repertorio n. 31.441 Raccolta n. 10.334 del 15/03/2011)

Sul terreno distinto al Foglio n. 67 Particella n. 4025 sorge un impianto per la produzione di energia elettrica mediante biomasse vegetali composto da silos orizzontali per l'accumulo della materia prima, digestori, cogeneratori e vasche di accumulo del digestato.

In data 23 Marzo 2012 è stata costituita una servitù dalla ditta Enel Distribuzione s.p.a. per la costruzione e l'esercizio dell'impianto di rete, denominato "linea elettrica Mezzogrogna da CP Atessa con tensione pari a 20 KW", costituito da n. 2 cavi sotterranei, posti ad una profondità pari a circa mt. 1,20, oltreché conferire l'accesso al fondo asservito, costituito da una fascia di lunghezza pari a mt 6,98 ed una larghezza pari a mt. 1,20, per l'espletamento dell'attività di esercizio e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto.
Il terreno oggetto di servitù è distinto al catasto terreni del Comune di Lanciano al Foglio n. 67 Particella n. 199.

In data 20 Dicembre 2012 è stata costituita una convenzione di servitù dalla ditta Enel Distribuzione s.p.a. per la collocazione delle proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel box prefabbricato con destinazione a cabina elettrica, ad uso esclusivo della ditta Enel, compresa l'area di pertinenza.
Il manufatto oggetto di servitù, avente dimensioni interne mt. 5,53 x 2,30 ed altezza pari a mt. 2,60, è distinto al catasto fabbricati del Comune di Lanciano al Foglio n. 67 Particella n. 4025 sub n. 1.

Formalità pregiudizievoli
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data 09/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio n. 67 Particella n. 49 – 129 – 200

Iscrizioni:

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 09/06/1993
  Reg. Gen. n. 8021 – Reg. Part. n. 791
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Vicenza Rep. n. 6.295 del 24/05/1993
  Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/06/2000
  Reg. Gen. n. 9.135 Reg.Part. n. 1.367
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 159.772 del 10/05/2000
  1. Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2008
  2. Cancellazione totale eseguita in data 09/12/2008
     (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs. 385/1993)

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/02/2004
  Reg. Gen. n. 2.033 – Reg.Part. n. 307
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 185.551/36.766 del 06/02/2004
  1. Annotazione n. 1.994 del 10/07/2008 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca legale derivante da ruoli esattoriali esecutivi*
  Iscrizione del 05/11/2009
  Reg. Gen. n. 4.763– Reg.Part. n. 21.386
  Pubblico Ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Rep. n. 14.736 del 02/11/2009
  1. Annotazione n. 2.825 del 17/11/2009 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 03/07/2014
  Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Processo di valutazione

Metodologia Estimativa

Per la individuazione del più probabile valore di mercato, la perizia, oggetto di valutazione, assume la metodologia detta "il metodo del confronto di mercato", raccomandata dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso dagli esperti estimatori.
Alla luce di quanto espresso sopra, il valore determinato tenendo conto dell' ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, oltreché la situazione del mercato, risultano allo scrivente non condivisibili su alcuni aspetti che si andranno ad elencare e che comportano una revisione del valore di stima.

Considerato che:

- il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie per anni 20, Repertorio n. 31.362 Raccolta n. 10.269 del 09/02/2011 e successivo Repertorio n. 31.441 Raccolta n. 10.334 del 15/03/2011, è stato convenuto in **€ 160.000,00**.
- Considerando che il valore del diritto di superficie è stato convenuto in ***€ 160.000,00*** viene di conseguenza determinato il reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dato fondamentale la durata a tempo determinato, ***anni 20*** del diritto di superficie e un tasso di capitalizzazione del reddito pari a ***3%***.
La determinazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima mediante il valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione

$$R_n = Vds \times \frac{r\,q^n}{q^n - 1}$$

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile
Vds = Valore del Diritto di Superficie ***€ 160.000,00***
r = tasso di capitalizzazione del reddito ***(3%)***
n = numero di anni di durata del diritto di superficie ***(anni 20)***
q = 1 + r ***(1+3%)***

Pertanto la determinazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima risulta pari a ***€ 10.754,51.***

- Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante la capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.
  La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione

$$Vds = R_n \times \frac{q^n - 1}{r\,q^n}$$

Vds = Valore del Diritto di Superficie
R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile
r = tasso di capitalizzazione del reddito
n = numero di anni di durata del diritto di superficie
q = 1 + r

Considerando che:

- noto V (Valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed r (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie.
- il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra ***11%*** e ***5%*** e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al ***3,0%*** applicando una riduzione dovuta all'andamento corrente del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un valore del tasso capitalizzazione pari al ***2,0%***.
- Rimane da determinare il valore V valore dell'area in piena proprietà, dal quale ricavarvi il reddito netto.

Vds = Valore del Diritto di Superficie
R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile ***(€ 10.754,51)***
r = tasso di capitalizzazione del reddito ***(2,0%)***
n = numero anni rimanenti del diritto di superficie ***(Anni 13)***
q = 1 + r ***(1+2,0%)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E OF 8708

Pertanto il valore di **Vds** (Valore diritto di superficie perpetuo) rimasto per l'utilizzo del bene risulta stimato pari a **€ 122.046,20**

A seguito della variante al piano regolatore si è utilizzato un valore medio per terreni edificabili a comparto, posti nelle vicinanze, pari a € 18,00 (diciotto/00), allineati con i prezzi stabiliti nelle convenzioni nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona industriale stabiliti dal Consorzio A.S.I.

Zone produttive integrate di sviluppo strategico del fondovalle Sangro, Pratiche perequative
18.307 m² x 18,00 €/m² = € 329.526,00

Vincoli di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Fiumi e boschi. Carta dei vincoli (Art. 10 comma 4)
863 m² x 2,50 €/m² = € 2.157,50

Pertanto il valore del terreno stimato risulta pari a

(€ 329.526,00 + € 2.157,50) - € 122.046,20 = 209.637,30 circa 210.000,00 (duecentodiecimila/00)

La valutazione dei lotti di terreno sopra descritti non risulta in linea con la relazione di stima, redatta dall'Arch. Luca Punzi, in quanto tali immobili sono stati citati nella premessa ma non sono stati oggetto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E DF 8708

2.3 - Terreni sito in Località Belluogo del Comune di Lanciano (CH)

Descrizione Generale

Trattasi di lotto di terreno, separato dal capannone, posti in Località Belluogo del Comune di Lanciano, più precisamente in c/da Sant'Onofrio, già oggetto di valutazione dall'Arch. Luca Punzi.

Dati Catastali

Terreno identificato al catasto fabbricati del Comune di Lanciano

CATASTO FABBRICATO					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PART.	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
			ha are ca	DOMINICALE	AGRARIO
61	158	SEMINATIVO IRRIGUO	35 70	Euro 31,34	Euro 20,28
61	41	SEMINATIVO IRRIGUO	35 20	Euro 30,90	Euro 20,45
67	41	SEMINATIVO IRRIGUO	21 12	Euro 18,54	Euro 12,00
		ULIVETO	7 88	Euro 4,07	Euro 2,03
67	42	ORTO IRRIGUO	1 20	Euro 2,48	Euro 1,24
67	43	SEMINATIVO IRRIGUO	21 80	Euro 19,14	Euro 12,38
67	44	BOSCO CEDUO	1 30	Euro 0,10	Euro 0,04
67	45	SEMINATIVO IRRIGUO	21 00	Euro 18,44	Euro 11,93
		SEMINATIVO	14 50	Euro 10,86	Euro 5,99
67	46	SEMINATIVO IRRIGUO	34 00	Euro 29,85	Euro 19,32
		SEMINATIVO	33 10	Euro 24,79	Euro 13,68
67	47	VIGNETO	10 00	Euro 8,78	Euro 6,46
67	125	ORTO IRRIGUO	9 90	Euro 20,45	Euro 10,23
67	126	SEMINATIVO	10 70	Euro 3,87	Euro 3,59
67	127	SEMINATIVO IRRIGUO	13 00	Euro 11,41	Euro 7,39
		SEMINATIVO	1 10	Euro 0,40	Euro 0,37
67	128	SEMINATIVO	15 00	Euro 5,42	Euro 5,04
67	153	SEMINATIVO	3 50	Euro 0,54	Euro 0,90
67	157	SEMINATIVO	1 50	Euro 0,54	Euro 0,90
67	164	ULIVETO	7 40	Euro 3,82	Euro 1,91
67	196	SEMINATIVO	14 20	Euro 5,13	Euro 4,77
67	197	SEMINATIVO IRRIGUO	20 00	Euro 17,56	Euro 11,36
		SEMINATIVO	15 70	Euro 11,76	Euro 6,49
67	201	VIGNETO	2 00	Euro 1,76	Euro 1,29
67	203	SEMINATIVO	5 70	Euro 2,06	Euro 1,91
		Totale	3 49 80		

Dati Urbanistici

Allo stato attuale è in corso la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lanciano che con Delibera n. 8 del 13.01.2016 il Consiglio Comunale ha adottato e con delibera n. 17 del 30.03.2017, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Lanciano in data 05/05/2017 per una durata di giorni 15, sono state esaminate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le osservazioni in seguito alla pubblicazione di adozione del PRG e che la variante al Piano Regolatore Generale di Lanciano seguirà l'iter di approvazione definitiva a seguito dell'aggiornamento della cartografia, delle norme tecniche di attuazione oltreché alla VAS.
La variante al Piano Regolatore Generale di Lanciano sarà approvato definitivamente a seguito dell'aggiornamento della cartografia, delle norme tecniche di attuazione oltreché alla VAS.

Pertanto i terreni oggetto della presente perizia tecnica, per gli effetti del suddetto PRG adottato, ricadono così in:

- *Zone produttive integrate* di sviluppo strategico del fondovalle Sangro, Pratiche perequative (Art. Art. 69 - comma 1):

La Zona integrata del fondovalle Sangro, come individuata nella Tav. 3, viene riservata allo sviluppo strategico della città e del territorio del Basso Sangro. Il PRG persegue obiettivi di qualificazione degli insediamenti produttivi esistenti; di sostegno di programmi integrati alle attività produttive dell'Agglomerato industriale di Atessa, ed in particolare di sviluppo di attività fieristiche, espositive, congressuali, direzionali, ricettive e per la logistica delle merci – oltre che per attività produttive, con priorità ai trasferimenti dall'agglomerato di Lanciano centro, ed infine per attività ricreative, circuiti motoristici, ricettività integrata, commercio, pubblici esercizi e relativi servizi nonché, se ne emergeranno le condizioni di fattibilità, del nuovo Ippodromo, con i relativi servizi. Potranno altresì essere previste attività mirate alla qualificazione delle funzioni di raccolta selettiva e smaltimento di rifiuti solidi, civili e industriali, operando in direzione di una Piattaforma ecologica innovativa.
La sovrapposizione tra lo stralcio catastale e lo stralcio del P.R.G si evidenzia che l'area è contraddistinta in *Zone produttive integrate* (Art. 69 - comma 1) si estende per una superficie circa pari a mt. 30.057.

- *Vincoli di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Fiumi e boschi. Carta dei vincoli (Art. 10 comma 4)*

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, come individuate nelle Tavv. 2 e 3, nel rispetto dell' art. 80 della L.R. 18/83 oltre che nel rispetto dell'Art. 15, comma 4, delle Norme tecniche di attuazione del PTCP, è vietata ogni nuova edificazione entro una fascia di 50 mt, limitata a 10 mt, entro i perimetri dei centri urbani. Sui fabbricati e gli impianti esistenti, entro tale fascia, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria R1, e straordinaria R2, ed interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2 ed R6.5, come definiti all'Art. 31, in una conferma degli usi esistenti. Fuori dai centri urbani, nelle fasce di 150 mt, si applicano le norme di tutela di cui agli Artt. 142 e 146 del Codice dei Beni Culturali, fermo restando quanto previsto dalle specifiche norme di zona.
La sovrapposizione tra lo stralcio catastale e lo stralcio del P.R.G si evidenzia che l'area è contraddistinta in *Vincoli di tutela – Carta dei vincoli* (Art. 10 - comma 4), si estende per una superficie circa pari a mt. 2.988.

- *Usi e interventi previsti nelle Zone agricole (Art. 70)*

1. Le Zone agricole del PRG, come individuate nella Tav. 3, corrispondono ad un'unica zona, in ragione del valore unitario dei caratteri morfologici e geopedologici, ed in particolare dei caratteri del paesaggio agrario, oltre che tenuto conto delle specifiche zonizzazioni del Piano di Assetto Idrogeologico regionale - PAI:

2. la Zona agricola normale

Agli effetti dell'applicazione di quanto previsto al comma 1 dell' Art. 71 , le aree boscate possono essere ricomprese nell'unità minima aziendale.

2. Gli usi previsti e ammessi, meglio specificati nelle Norme di zona, sono gli usi agricoli di cui all'Art. 36, commi 2, 3, 4 e 6, oltre alle attività agrituristiche nei limiti delle Norme regionali vigenti in materia e nel rispetto delle presenti Norme, ed alla residenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Circa i restanti usi, dalle Zone agricole e dal restante territorio comunale sono esclusi impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomasse (salvo uso domestico e/o autoconsumo) e i nuovi insediamenti zootecnici intensivi di carattere industriale di tipo suinicolo e di tipo bovino oltre i 1.500 capi – Art. 36, comma 5 – definibili come tali per le dimensioni e per l'assenza di rapporti di integrazione aziendale, oltre che in base alle normative vigenti in materia. Sono altresì esclusi dalle Zone agricole nuovi impianti di carattere industriale per la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, i caseifici, le cantine sociali, i frigoriferi ed i frantoi– Art. 36, comma 7 – per i quali è previsto l'insediamento nelle Zone industriali di cui agli Artt. 64 e 69. Le medesime strutture esistenti in Zona agricola, possono essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2, R6.3, R6.5, R6.6.

4. Negli ambiti delle Zone agricole ricomprese nel perimetro del PAI, di cui alla Tav. 2, si opera altresì entro i limiti ammessi da tale Piano.

5. Nei casi di cui ai commi 2 e 3 del presente Articolo si fa riferimento a quanto previsto all' art. 70, 71 e 72 della Legge Regionale 18/83.

6. In materia di governo delle zone agricole, fermo restando quanto previsto dalle presenti Norme, si opera in conformità alla L.R. 18/83 nel testo in vigore e dalla normativa di settore. In caso di difformità, tali normative di settore prevalgono sulle presenti Norme tecniche.

- *Zona agricola normale (Art. 71)*

1. Nella Zona agricola normale, come individuata nella Tav. 3, gli usi residenziali sono previsti, per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, attraverso interventi diretti con un Indice di utilizzazione fondiaria – Uf – pari a 100 mq/ha di Sup. Lorda, con una Unità minima aziendale – Sm – non inferiore a 1 ha e nel rispetto dell'art.70 comma 1della LR 18/83 smi, con le conversioni degli indici sotto riportati. Ai sensi dell'Art. 70, comma 2, della LR 18/83 integrata, possono essere ricompresi nella

   Sm le superfici di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale, collocati all'interno del territorio comunale e nel territorio dei comuni contermini. Si applica inoltre quanto previsto al comma 3 dell'Art. 70 della LR 18/83 integrata, riconvertendo gli 80 mc e gli 800 mc, ivi previsti, rispettivamente in 25 mq e 250 mq.

2. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo, corrispondenti agli usi di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'Art. 36, sono previsti interventi diretti, con un Indice di utilizzazione fondiaria – Uf – pari a 150 mq/ha, fino ad un massimo di mq 600 ed una Superficie minima di intervento – Sm – di almeno 10.000 mq, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 18/83 nel testo in vigore. Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

La sovrapposizione tra lo stralcio catastale e lo stralcio del P.R.G si evidenzia che l'area è contraddistinta in Zona agricola per una superficie circa pari a mt. 1.935.

Caratteristiche prevalenti

In data 23 Marzo 2012, sul terreno distinto al Foglio n. 67 particella n. 46, è stata costituita una servitù dalla ditta Enel Distribuzione s.p.a. per la costruzione e l'esercizio dell'impianto di rete, denominato "linea elettrica Mezzogrogna da CP Atessa con tensione pari a 20 KW", costituito da n. 2 cavi sotterranei, posti ad una profondità pari a circa mt. 1,20, oltrechè conferire l'accesso al fondo asservito, costituito da una fascia di lunghezza pari a mt 25,30 ed una larghezza pari a mt. 7,02, per l'espletamento dell'attività di esercizio e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data 09/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Foglio n. 61 Particella n. 158 – 41

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/02/2004
  Reg. Gen. n. 2.033 – Reg. Part. n. 307
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 185.551/36766 del 06/02/2004
  1. Annotazione n. 1.994 del 10/07/2008 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 01/07/2008
  Reg. Gen. n. 13.767 Reg.Part. n. 2.493
  Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 60.976/11.641 del 17/06/2008

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 03/05/2010
  Reg. Gen. n. 8.146 – Reg.Part. n. 1.592
  Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 63.397/13.127 del 01/04/2010

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 29/05/2013
  Reg. Gen. n. 9.351– Reg.Part. n. 905
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Vicenza Rep. n. 4.005 del 05/12/2011

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 17/04/2014
  Reg. Gen. n. 6.151– Reg.Part. n. 513
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Voghera Rep. n. 823/12 del 29/12/2012

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 03/07/2014
  Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Foglio n. 67 Particella n. 41 – 42 -

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/02/2004
  Reg. Gen. n. 2.033 – Reg. Part. n. 307
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 185.551/36766 del 06/02/2004
  1. Annotazione n. 1.994 del 10/07/2008 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca Legale derivante da ruoli esattoriali esecutivi*
  Iscrizione del 05/11/2009
  Reg. Gen. n. 21.386– Reg.Part. n. 4.763
  Pubblico Ufficiale Equitalia Pragma spa Rep. n. 14.736 del 02/11/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 03/07/2014
  Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Foglio n. 67 Particella n. 43 – 44 – 45 – 126 – 127 – 153 – 157 – 164 – 196 – 197 -
Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/02/2004
  Reg. Gen. n. 2.033 – Reg. Part. n. 307
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 185.551/36766 del 06/02/2004
  1. Annotazione n. 1.994 del 10/07/2008 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 03/07/2014
  Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Foglio n. 67 Particella n. 46 – 47 - 128 -
Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/06/2000
  Reg. Gen. n. 9.135 – Reg. Part. n. 1.367
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 159.772 del 10/05/2000
  1. Comunicazione n. 3.032 del 05/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2008
  2. Cancellazione Totale eseguita in data 09/12/2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/02/2004
  Reg. Gen. n. 2.033 – Reg. Part. n. 307
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 185.551/36766 del 06/02/2004
  1. Annotazione n. 1.994 del 10/07/2008 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 03/07/2014
  Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Foglio n. 67 Particella n. 125
Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 09/02/2004
  Reg. Gen. n. 2.033 – Reg. Part. n. 307
  Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 185.551/36766 del 06/02/2004
  1. Annotazione n. 1.994 del 10/07/2008 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca Legale derivante da ruoli esattoriali esecutivi*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E OF 8708

Iscrizione del 05/11/2009
Reg. Gen. n. 21.386– Reg.Part. n. 4.763
Pubblico Ufficiale Equitalia Pragma spa Rep. n. 14.736 del 02/11/2009
1. Annotazione n. 2.825 del 17/11/2009 (Cancellazione Totale)

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
Iscrizione del 03/07/2014
Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Foglio n. 67 Particella n. 201
Iscrizioni:
- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
Iscrizione del 09/06/2000
Reg. Gen. n. 9.135 – Reg. Part. n. 1.367
Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 159.772 del 10/05/2000
3. Comunicazione n. 3.032 del 05/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2008
4. Cancellazione Totale eseguita in data 09/12/2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993

- *Ipoteca Legale derivante da ruoli esattoriali esecutivi*
Iscrizione del 05/11/2009
Reg. Gen. n. 21.386– Reg.Part. n. 4.763
Pubblico Ufficiale Equitalia Pragma spa Rep. n. 14.736 del 02/11/2009

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
Iscrizione del 03/07/2014
Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Foglio n. 67 Particella n. 201
Iscrizioni:
- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
Iscrizione del 09/06/2000
Reg. Gen. n. 9.135 – Reg. Part. n. 1.367
Pubblico Ufficiale Colantonio Giuseppe Rep. n. 159.772 del 10/05/2000
5. Comunicazione n. 3.032 del 05/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2008
6. Cancellazione Totale eseguita in data 09/12/2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
Iscrizione del 03/07/2014
Reg. Gen. n. 10.186– Reg.Part. n. 926
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Rep. n. 422 del 21/05/2014

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Processo di valutazione

La valutazione che è stata redatta dall'Arch. Luca Punzi per i terreni agricoli posti nelle vicinanze e dotati di caratteristiche analoghe risulta stimato un valore medio pari a 2,50 €/m², in quanto non risulta rispondenza tra lo stato attuale e le culture indicate.

A seguito della variante al piano regolatore si è utilizzato un valore medio per terreni edificabili a comparto, posti nelle vicinanze, pari a € 18,00 (diciotto/00), allineati con i prezzi stabiliti nelle convenzioni nelle convenzioni di cessione dei lotti ricadenti all'interno della zona industriale stabiliti dal Consorzio A.S.I.

Pertanto:

Zone produttive integrate di sviluppo strategico del fondovalle Sangro, Pratiche perequative

30.057 m² x 18,00 €/m² = 541.026,00 €

Vincoli di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Fiumi e boschi. Carta dei vincoli (Art. 10 comma 4)

2.988 m² x 2,50 €/m² = 7.470,00 €

Zona agricola (Artt. 70 e 71)

1.935 m² x 2,50 €/m² = 4.837,50 €

Valutazione totale dei terreni: € 553.333,50 circa € 554.000,00 (cinquecentocinquantaquattromila/00)

Si precisa che nella relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Punzi, riguardanti la valutazione dei lotti siti in Località Belluogo – Sant'Onofrio risulta un refuso per l'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 67 Particella n. 126 con superficie indicata pari a m² 1.170 invece di m² 1.070, oltreché non sono stati oggetto di stima la valutazione dei lotti distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 67 Particella n. 201 e 202.

La valutazione dei terreni sopra descritti non risulta in linea con la relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Punzi, in quanto tali immobili, per gli effetti del suddetto PRG adottato, ricadono in parte in zone produttive integrate di sviluppo strategico del fondovalle Sangro, Pratiche perequative assumendo così valori del tutto superiori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E 0F 8708

2.4 - Capannone 4 sito in Località Villareia del Comune di Cepagatti (PE)

Descrizione Generale

Il capannone n. 4 sito in Località Villareia del Comune di Cepagatti allo stato attuale risulta composto da una porzione chiusa ad uso Magazzino, ed una porzione in parte aperta con n. 20 celle di essiccamento del tabacco, Locale Mensa, n. 2 locali Spogliatoio con annessi w.c.

Dati Catastali

Il capannone n. 3 è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cepagatti

CATASTO FABBRICATO				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO	
FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
30	**399**	**1**	**D/7**	**Euro 9.752,00**

Corrispondenza Catastale

Relativo al capannone, in sede di sopralluogo, è stato riscontrato una piccola difformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale, in quanto sono stati posti n. 2 celle di essiccazione poste in corrispondenza delle aperture laterali sul prospetto nord

Regolarità Edilizia

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 650 del 10 Luglio 1981

In data 10 Maggio 1983 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità Prot. n. 2.023.

Relativamente al capannone non sussiste corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 650 del 10/07/81.
Nello specifico si è rilevata la non esistenza dei locali centrale termica e mensa, mentre il locale cabina elettrica riporta una correzione a penna indicando la dicitura locale mensa; inoltre come nella planimetria catastale, non risultano le n. 2 celle di essiccazione poste in corrispondenza delle aperture laterali sul prospetto nord.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data 12/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
  Iscrizione del 18/03/2009
  Reg. Gen. n. 4.316 – Reg.Part. n. 978
  Pubblico Ufficiale Carabba Francesco Rep. n. 1.5171.063 del 17/03/2009

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo*
  Iscrizione del 2904/2010
  Reg. Gen. n. 7.260 – Reg.Part. n. 1.627
  Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 63.397/13.127 del 01/04/2010

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizione del 05/06/2013
Reg. Gen. n. 7.256 – Reg.Part. n. 830
Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. n. 67.684/16.098 del 27/05/2013

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
  Iscrizione del 11/07/2014
  Reg. Gen. n. 7.295 – Reg.Part. n. 946
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano Rep. n. 422 del 21/05/2014

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'opificio attualmente risulta costituita di una struttura portante in acciaio composta da pilastri e travi reticolari con copertura con pannelli in eternit.
Il capannone ha dimensioni pari a circa mt. 92,50 x 30,00 e risulta composto da una unica copertura con gli ambienti divisi in:
Porzione Chiusa
Locale Magazzino, posto a sud-est dell'edificio, di dimensioni circa pari a mt. 32,50 x 20,50 risulta chiuso su tutti e quattro i lati con due ingressi carrabili con sovrastante finestra di dimensioni circa 4,00 x 5,20 posti sui lati lunghi e quattro finestre di dimensioni pari a circa mt 4,00 x 1,00 poste sui lati corti, e le tamponature realizzate con blocchi spessore 30 cm;
Porzione Aperta
- La restante parte di capannone risulta composta da un'area centrale di dimensioni pari a circa mt. 72,00 x 15,00, con ingressi aperti su tre lati di cui uno principale post a nord-est del fabbricato di larghezza pari a circa mt. 15,00 e ingressi di larghezza pari a circa mt. 7,50 e 5,20 posti sui lati lunghi in contrapposizione. Le chiusure laterali, sui lati lunghi dell'edificio, avvengono mediante le 20 celle in cemento armato di essiccazione di tabacco. All'esterno di quest'ultime sono poste persiane a protezione degli impianti.
- Al centro della porzione di fabbricato sono posti i locali Mensa e i locali spogliatoio con w.c.,

La pavimentazione risulta in cemento industriale.
Il capannone è provvisto di impianto antincendio con 6 idranti UNI 45..
Il lotto risulta recintato con paletti e rete metallica e cancello di ingresso carrabile

All'esterno del fabbricato è presente una cabina elettrica avente dimensioni in pianta pari a circa mt. 9,90 x 4,60 e disposta in parte su due piani con dimensioni in pianta del piano superiore pari a circa mt. 4,60 x 4,60.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile
- Non si è in possesso di dichiarazione di conformità degli impianti.

Processo di valutazione
Si rimette la precedente valutazione che è stata redatta dall'Arch. Luca Punzi che si è basato sia sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sia dai valori medio di mercato della zona per immobili simili presenti nella zona e dotati di caratteristiche analoghe per un valore pari a 275,00 €/m², con successivo deprezzamento del 20% dovuto alla presenza di eternit, ottenendo così un valore pari a 220,00 €/m².

2.900 m² x 220,00 €/m² = 638.000,00 € con arrotondamenti 640.000,00 € (seicentoquarantamila/00)

Tale valutazione risulta in linea con quanto già valutato nella relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Punzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ENRICO ZARACA
VIA E. DE FILIPPO N. 13/A – 64014 MARTINSICURO – TE – TEL 333/3631523
MAIL: ENRICOZ.ARCH@GMAIL.COM PEC: ENRICO.ZARACA@ARCHIWORLDPEC.IT
P. IVA 01789160676 C.F. ZRC NRC 83E OF 8708

CONCLUSIONI

Lo scopo della perizia consiste:

- in un'integrazione alla relazione di stima a firma Arch. Luca Punzi,
- nel controllare la rispondenza urbanistica-catastale,
- di verificarne la congruità dei valori di mercato stimati dall'Arch. Luca Punzi con relazione di stima del 30/03/2016
- stima del più probabile valore di mercato degli immobili non analizzati dall'Arch. Luca Punzi.

In conclusione, i valori di mercato degli immobili oggetto di stima dal sottoscritto Arch. Enrico Zaraca, risultano così distinti:

2.1 - Capannone 3 - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)	**€ 490.000,00**
2.2 - Terreno con Diritto di Superficie ATA Energia Società Agricola s.r.l. - Località Belluogo Comune di Lanciano (CH)	**€ 210.000,00**
2.3 – Terreni - Località Belluogo - Comune di Lanciano (CH)	**€ 554.000,00**
2.4 - Capannone 4 - Comune di Villareia di Cepagatti (PE)	**€ 640.000,00**
TOTALE	**€ 1.894.000,00**

Martinsicuro, li 05 Giugno 2017

Il Tecnico incaricato
Arch. Enrico Zaraca

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori PROVINCIA DI TERAMO
Enrico ZARACA N. 755 Sez. A/a Architetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TERAMO

N. 1866/17 Cron.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE TRADUZIONE

L'anno **2017** addì **VENTI** del mese di **GIUGNO** nella Cancelleria del Tribunale suintestato, avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il Sig. **ENRICO ZARACA** nato a **NERETO (TE)** il **01/05/1983** residente in **MARTINSICURO (TE)** di professione **ARCHITETTO** identificato per mezzo di **CARTA DI IDENTITÀ** n. **AR 1611494** rilasciata dalla **COMUNE DI MARTINSICURO** il **11/08/2008**, il quale assevera con giuramento l'allegata RELAZIONE DI STIMA, ripetendo la seguente formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

Funzionario Giudiziario
Daniela Cialini

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori PROVINCIA DI TERAMO
Enrico ZARACA
N. 755
Sez. A/a
Architetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009