
COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

PROVINCIA DI CHIETI

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "TEATE MUTUA EUROPEA"

in Liquidazione Coatta Amministrativa



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO IN ZONA 7/B CON VOCAZIONE A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI FRANCAVILLA A MARE (CH)

Sommario

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA	4
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	7
4. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):.....	9
5. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI INSISTENZA DEGLI IMMOBILI	9
6. PROCESSO DI VALUTAZIONE e STIMA DEL VALORE VENALE DEI TERRENI	11
7. CONCLUSIONI.....	13
8. VERBALE DI GIURAMENTO.....	14
9. ALLEGATI	15



1. INCARICO

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto architetto Roberto de Biase, nato a Foggia il 28.02.1964, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il numero 668 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lucera (FG) nella categoria Architetti al numero 92 dall'anno 2010, dopo aver accettato dal Commissario Liquidatore della Soc. Coop. Edilizia "Teate Mutua Europea" in Liquidazione Coatta Amministrativa, dott. Matteo Cuttano, di redige la presente relazione *«per la valutazione dei beni oggetto di stima e per la tutela del bene sulla base dei requisiti e/o potenzialità oggi raggiunte»*, relativa alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Francavilla al Mare (CH), intestate alla Soc. Coop. Edilizia "Teate Mutua Europea" a r.l., oggi in L. C. A., con sede in Chieti alla Via Anton Giulio Majano n.20, cod.f. e P.Iva: 00256230699.



2. PREMESSA

La presente relazione di perizia ha lo scopo di formulare il più attendibile valore delle proprietà della Società Cooperativa Teate Mutua Europea, oggi in L.C.A., site nel Comune di Francavilla a Mare (CH), che ricadono in un'area destinata a Piano di Zona nel P.R.G. vigente e più precisamente Sub-Comparto 1-1 in Zona 7/B, ex Ip Zoo Mangimi.

E' opportuno precisare che la Società Teate Mutua Europea si trova in Liquidazione Coatta Amministrativa dal 6 ottobre 2017. Tutto quanto redatto precedentemente a questa data è stato eseguito dalla Società Cooperativa Teate Mutua Europea in r.l.

Tutta l'area del Piano di Zona comprende diverse particelle di proprietà sia della Società Cooperativa Teate Mutua Europea che della Aterno Costruzioni S.r.l., distinte nel Catasto urbano del Comune di Francavilla a Mare (CH) al Foglio 3 p.lle 675-4595-4596-4597-4598-4599-4600-4601-4602-4603, e occupa una superficie complessiva di **mq 9.600 circa**.

Le unità immobiliari interessate alla presente relazione di stima insistono nella p.lla. 675, distinta dai sub 8 e 16, e sono intestate alla Soc. Coop. Teate Mutua Europea in L.C.A..

Il **sub 16** è un terreno con una superficie pari a **mq. 2.760**, mentre il **sub 8** è un fabbricato con destinazione D/7 (fabbricati industriali) per i 2/3 di proprietà della Aterna Costruzioni e per 1/3 della Teate Mutua Europea.

L'iter di approvazione del piano di Zona in variante al P.R.G. vigente, a mezzo di Programma Integrato Convenzionato, oggi sostanzialmente approvato, in cui ricadono le aree in questione, ha visto negli anni il susseguirsi di numerose versioni del progetto sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione Comunale del Comune di Francavilla a Mare, una serie di vicende amministrative e giudiziarie, conseguenti all'emanazione dei provvedimenti amministrativi di rito, e che hanno a loro volta determinato l'adozione di ulteriori provvedimenti del Comune.

Il progetto di Piano Integrato in variante al P.R.G. Comunale vigente è stato redatto dalla Società Cooperativa Teate Mutua Europea a r.l. "*in bonis*" e ha seguito un iter di approvazione lungo e tortuoso, che è durato più di un decennio. Si ritiene opportuno riportare una sintetica elencazione cronologica degli adempimenti a cui il progetto è stato sottoposto.

- Il P.R.G. Comunale destina l'area in questione a "Zona 7/B industriale esistente" adiacente alla S.S. Adriatica, per la quale la Provincia ha prescritto in sede di approvazione del P.R.G. una nuova attuazione con destinazioni d'uso anche di tipo

misto commerciale, direzionale, residenziale e relativi servizi, comunque compatibili con il carattere residenziale delle contermini zone PEEP e di completamento attraverso strumenti attuativi a mezzo di "Comparto", di cui alla L.R. 12.04.1983 n. 18, finalizzato al recupero delle volumetrie esistenti, e con l'obbligo della rigorosa osservanza del D.M. 2.04.1968 N. 1444.

- Il Comparto è disciplinato dalla L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla L.R. 12.04.1983 n. 18, la quale, all'art. 26, dispone le finalità ovvero: ad ".....omissis.....assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli onorari e dei benefici tra i proprietari interessati.....omissis..... e che i Comuni.....omissis..... possono disporre su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituirsi in consorzio, la formazione di comparti individuati e perimetrali.....omissis..."
- L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione n.84/2000 ha approvato un avviso pubblico per l'attuazione di programmi integrati di cui all'art.30 della L.R. n. 18/1983, da attuare in variante al P.R.G. vigente con la procedura degli accordi di programma ed anche attraverso la costituzione di comparti.
- La Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l. con istanza del 18.03.2003, protocollo n. 10670 del Comune di Francavilla al Mare, richiedeva l'approvazione di un Piano Urbanistico Preventivo da realizzare nell'ambito della Zona 7/B "sub-comparto 1-1- ex IP – ZOO s.c.a.r.l.; alla suddetta domanda faceva seguito l'atto di Giunta Comunale n. 407 del 24.04.2003 con l'individuazione di un sub-comparto inerente l'area in esame.
- Con Delibera n. 155 del 29.12.2003 il C.C. individuava nell'ambito 7/B del vigente P.R.G. n.2 sub-comparti indicati con i numeri 1-1 e 2-2, il primo dei quali ricomprendeva il comparto edilizio promosso dalla Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l., specificando nelle premesse che il P.R.G. vigente prevedeva n.2 zone 7/B –industriale esistente - vicine ma non contigue, per il quale la Provincia aveva prescritto in sede di approvazione del P.R.G. l'attuazione degli interventi a mezzo di comparto, subordinando il recupero delle volumetrie esistenti e con l'osservanza del D.M. n. 1444/68 circa la dotazione degli spazi pubblici.
- Il Comune in data 27.03.2008 rilasciava alla Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l. il Permesso di Costruire n.39 per.....omissis...*la sola demolizione del complesso industriale ex IP ZOO Mangimi srl.omissis...* sito sull'area oggetto di intervento, e, con nota di Prot. N. 39653 del 27.11.2008, il Dirigente del Comune proponeva formalmente alla Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l. una modifica del progetto presentato, da

contenersi nella volumetria insediabile quantificata in m³ 20.742,00, così come autorizzato con il P.C. n. 39, e determinava altresì l'altezza massima in mt. 14,50, come da D.G.C. n. 7/2007, nonché con la possibilità di monetizzare l'eventuale carenza di aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondarie nel rispetto del D.M. n.1444/68.

- A seguito di silenzio rifiuto dell'Amministrazione Comunale a definire il procedimento, in data 18.12.2009 la Società Teate Mutua ha impugnato il silenzio innanzi al T.A.R. Abruzzo sia per l'inerzia nel rispondere alla richiesta del P.C. che per richiedere la nomina di un Commissario ad Acta.
- Il T.A.R. Abruzzo con sentenza n. 147/10 del 28.01.2010 ha accolto il ricorso e per l'effetto....omissis.... *ordina al Comune di assumere entro 90gg. le proprie definitive decisioni per l'approvazione del Piano urbanistico in zona 7/B e il rilascio del P.C. e la nomina dell'Arch. F. D'Ascanio quale commissario ad Acta, Dirigente Responsabile del Servizio Urbanistica Regione Abruzzo.*
- Il Commissario ad acta:
 - preso atto di tutte le osservanze, le richieste e le autorizzazioni riconosciute e/o autorizzate dal Comune di Francavilla alla Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l.;
 - riscontrata la compatibilità del Programma Integrato con le previsioni e prescrizioni del vigente P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento della Provinciale) della provincia di Chieti di cui al D.C.P. n. 14 del 22.03.2002;
 - riscontrata la compatibilità con il P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) e P.S.D.A. (Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni) di cui al D.C.R. n. 103/5 del 17.05.2008 e n. 94/5 del 29.01.2008;
 - riscontrata la compatibilità del programma con il vigente P.R.P. (Piano Regionale Paesistico) di cui al D.C.R. n. 141/21 del 21.03.1990.
 - Che in data 10.10.2011 con prot. N. 8410 la procedura di verifica di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) con verifica di esclusione;

e a seguire:

- Con provvedimento Commissariale n. 1 del 04/06/2013 ADOTTA il Programma Integrato d'Intervento in Variante al P.R.G. – attuazione Sub-Comparto 1-1- in zona 7/B e DELIBERA con parere FAVOREVOLE;
- Con nota n. 194040 del 30.07.2013 il Dirigente del Servizio del Genio Civile regionale ha espresso il proprio parere favorevole sulle previsioni urbanistiche del

Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G. –Attuazione del sub-comparto 1-1- in zona 7/B del Comune di Francavilla al Mare

- Con nota n. 23112 del 09.08.2013 il Sindaco del Comune di Francavilla a seguito di intese con le parti valuta la monetizzazione...omissis...in luogo della cessione delle aree individuate sul progetto quali Aree di cessione –verde pubblico- parcheggi e spazi di manovra...omissis...
- Con prot. Comunale n. 17153 del 12.08.2013 il Presidente della Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l. ha formalmente accettato la proposta formulata dall'Amministrazione Comunale in ordine alla monetizzazione delle aree soggette a cessione per standard urbanistici, pari all'importo di €. 150,00/mq;
- Con nota n. 49798 dell'11.11.2013 il Dirigente del Settore Urbanistica della Provincia di Chieti ha ritenuto condivisibile quanto adottato dal Commissario ad Acta, dando parere Favorevole;
- Con prot. n. 17153 dell'11.06.2014 la Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l dichiara di accettare la proposta formulata dall'Amministrazione comunale in ordine alla monetizzazione delle aree soggette a Standards urbanistici all'importo di 150,00 €/mq sia per le aree a verde che per le superfici destinate a parcheggio, e di darsi carico delle "competenze professionale" maturate dal Commissario ad Acta dal Tar Abruzzo, per l'esercizio dell'incarico ricevuto.
- Con Deliberazione Commissariale n. 1 del 19.06.2014 recante ad oggetto "Ric. 611/2009 – Provv. T.A.R. Abruzzo – Sez. di Pescara n. 147/2010. Ditta Soc. Coop. Teate Mutua Europea a.r.l - Programma Integrato di Intervento in Variante al P.R.G. Comunale –Attuazione Sub-Comparto 1-1- in Zona 7/B. APPROVAZIONE DEFINITIVA (L.R. n.18/83 – art.21 e 30bis)". (cfr. all. n. 1).
- Pubblicazione sul BURA n. 33 del 20.08.2014 dell'avvenuta definitiva approvazione. (cfr. all. n. 2).

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, di espletare i rilievi e le indagini del caso, nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

Gli immobili da valutare, come sopra evidenziato, fanno parte, tra le altre, di un

appezzamento interessato dall'intervento di attuazione Sub-Comparto 1-1, il quale comparto è ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH), lungo la strada Statale Adriatica e comprende al Foglio 3 le seguenti p.lle 675-4595-4596-4597-4598-4599-4600-4601-4602-4603. Confina a sud e ad est con una strada privata ed alcuni fabbricati di civile abitazione, sul lato ovest con la Strada Comunale Madonna delle Grazie e a nord con un capannone commerciale di proprietà CONAD.

L'area è ubicata in una zona di frangia della Strada Statale Adriatica, ove si sono insediati per alcuni decenni attività industriali medie e piccole, e da una zona circostante che possiede il carattere degli insediamenti residenziali, già urbanizzata dalle opere primarie (reti infrastrutture ENEL, TELECOM, acqua potabile, collettore fognario, smaltimento acque meteoriche, canalizzazione distribuzione del gas metano).

Le unità immobiliari interessate alla presente relazione di stima risultano identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Francavilla al Mare (CH) al Foglio 3, p.la. 675 e distinta dai sub 8 e 16 intestate alla Soc. Coop. Teate Mutua Europea a r.l. oggi in L.C.A. (cfr.all. n. 2).

Il sub 16 è un appezzamento di terreno disposto a formare due rettangoli sfalsati; si presenta in terra battuta ed è contiguo al sub 15, in parte recintato, categoria F1 (ente urbano) di superficie pari a **mq. 2.760** e confina a nord con la p.la 127, a ovest con la p.la 675 sub 15 e con la p.la 599, a sud con via San Pio e con la p.la 4989, a est con strada che collega via Madonna delle Grazie e via S. Padre Pio.

il sub 8 è un fabbricato con destinazione D/7 (fabbricati industriali), rendita Euro 207.00, per 2/3 di proprietà della Aterna Costruzioni e per 1/3 della Teate Mutua Europea.

E' un fabbricato dismesso e si trova in stato di abbandono; di forma rettangolare di circa mq 55 e 450 mc, utilizzato come cabina di trasformazione elettrica del precedente insediamento industriale; è incastonato nel sub 15 della p.la 675 e confina a sud con la p.la 599.

Nella proposta preliminare di progetto presentata tale manufatto viene demolito e rientra nell'area di insediamento del nuovo complesso residenziale.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATATASTALE	RENDITA
3	675	16	F 1 Areaurbana		2760 mq		
3	675	8	D 7				207,00

4. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):

ISCRIZIONI contro

- del 19.09.2008, reg. gen. n. 20103, reg. part. n. 3497, notaio Massimo D'Ambrosio in Pescara. n. rep. 104886/20239 (Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato – Ipoteca € 8.000.000, capitale € 4.000.000;
- del 21.05.2014, reg. gen. n. 7724, reg. part. n. 669, Tribunale di Chieti, n. rep. 1871 del 12.11.2012 (Ipoteca Giudiziale derivante da Lodo Arbitrale);

TRASCRIZIONI a favore

- del 02.05.2007, reg. gen. n. 9159, reg. part. n. 6435, Tribunale di Chieti, rep. n. 496 del 27.03.2007 (Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili);
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 22.01.2008, reg. gen. n. 1598, reg. part. n. 1230, Tribunale di Chieti, rep. n. 880 del 04.06.2007 (Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili), riferimento a trascrizione n. 6435 del 2007;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 17.04.2008, reg. gen. n. 8500, reg. part. n. 6006, Tribunale di Chieti, rep. n. 880 del 04.06.2007 (Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili) riferimento a trascrizione n. 6435 del 2007.



5. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI INSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Il terreno oggetto di stima, nel P.R.G. Comunale vigente, è classificato come zona "7/b" (zone industriali esistenti) da trasformare in aree di riconversione e recupero urbanistico-edilizio.

Ai sensi del P.R.G. vigente, l'edificazione in tale zona è soggetta alla preventiva approvazione di strumentazione urbanistica esecutiva, per mezzo di Piani Integrati di Recupero Urbano, attraverso la predisposizione di comparti di cui all'art. 26 della L.R. 18/83, finalizzato sostanzialmente al recupero delle volumetrie esistenti in conformità delle vigenti leggi in materia, previa approvazione e sottoscrizione di convenzione regolante i rapporti pubblico-privato a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'area in base agli standard urbanistici ex D.M.

02/04/1968 n. 1444. Tale condizione permette di trasferire le attività produttive precedenti con altre destinazioni d'uso anche di tipo misto, comunque compatibili con il carattere residenziale delle zone PEEP e di completamento.


In passato quest'area era interessata da un fabbricato industriale destinato alla produzione di mangimi con l'utilizzo di materie prime esclusivamente naturali quali cereali e mais della IP-ZOO mangimi. Attualmente il sito si presenta completamente sgombero, privo di strutture in elevazione, essendo stati demoliti i silos e il capannone e riciclati come materiali ferrosi, con l'eccezione di alcuni residui derivanti dalla demolizione.

L'area è attualmente libera da costruzioni e quindi edificabile, e la capacità insediativa risulta determinata dalla volumetria esistente prima della demolizione.

A seguito di quanto detto sopra, la Società Teate Mutua Europea (oggi in L.C.A.), titolare dell'iniziativa, ha redatto il Programma Integrato di Intervento in Variante al P.R.G. vigente, con attuazione del Sub-Comparto 1-1 in Zona 7/B e lo stesso è stato APPROVATO, giusta Deliberazione Commissariale n. 1 del 19.06. 2014, e pubblicato sul BURA n. 33 del 20.08.2014. E' infatti da rilevare la circostanza che il valore delle aree in esame, in base alla destinazione d'uso dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) post pianificazione, è riconducibile a quello proprio delle zone con vocazione residenziale, rispetto all'ante pianificazione ovvero quella di essere un insediamento di tipo industriale zona 7/b - zone industriali esistenti.

A seguito di approvazione del Piano Integrato in zona 7/B, l'area ha conseguito una maggiore potenzialità edificatoria di cui se ne terrà conto in fase di stima del valore venale.

Il criterio di stima da adottare dovrà quindi tenere conto della destinazione di zona delle aree di che trattasi e di tutte le considerazioni sopra esposte.

 La Soc. Cooperativa Teate Mutua Europea in bonis ha predisposto una proposta esecutiva di progetto per l'insediamento residenziale da realizzarsi sull'area ex Ip Zoo Mangimi, comprendente i terreni circoscritti nell'area interessata al Programma Integrato di Intervento in Variante al P.R.G. Le particelle interessate all'intervento sono in parte di proprietà della Soc. Coop. Teate Mutua (Fig. 3 P.IIa 675 sub 16 e 675 sub 8, oggetto della presente relazione) e altre in diritto di opzione di acquisto condizionato di proprietà, intestate alla Soc. Aterno Costruzioni a r.l. (Fig. 3 P.IIa 675 sub 8 e sub 15, P.IIe 4596, 4597, 4598, 4599, 4600, 4601, 4602, 4603).

Il progetto nel suo insieme prevede la realizzazione di n. 3 palazzine, per una volumetria di mc 20.576,70, su un'area estesa di mq 9.600 circa. Ogni palazzina, tipologicamente simili tra loro, comprende 6 livelli oltre il piano interrato adibito ad autorimessa. (cfr.all. n. 4).

In relazione all'estensione dei terreni delle singole proprietà la Soc. Aterno è titolare dei circa 2/3 delle volumetrie ammissibili e per le restanti alla Soc. Teate Mutua.

Pertanto delle 3 palazzine, da progetto, una sola è riconducibile alla Soc. Coop Teate Mutua.

Allo stato, in relazione alla proposta esecutiva di progetto, il rilascio del Permesso a Costruire risulta sospeso in quanto bisogna sottoscrivere la convenzione urbanistica.

In relazione a quanto sopra detto, sono definitive il Programma Integrato e tutte le procedure formative ed approvative a termine di legge della variante urbanistica rispetto al vigente P.R.G. Comunale e sospeso la parte relativa al Permesso di Costruire.

Lo scrivente, su quanto si è giunti per il rilascio delle autorizzazioni a costruire, attribuirà un coefficiente di incremento sul valore di stima del terreno, divenuto oggi edificatorio.

6. PROCESSO DI VALUTAZIONE e STIMA DEL VALORE VENALE DEI TERRENI

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici e basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dello scopo della valutazione, si evidenzia che è stato possibile rilevare dati che potessero consentire di utilizzare il procedimento sintetico-comparativo.

Nel caso in esame, come precedentemente esposto, la stima va riferita al valore riconducibili a quelle residenziali e ciò per le motivazioni sopra addotte circa il conseguente

riconoscimento, del nuovo insediamento edilizio, dal Piano Integrato in zona 7/B.

Lo scrivente ritiene focalizzare la valutazione venale, della proprietà della Soc. Coop. ~~Teate Mutua Europea in L.C.A, alla sola parte relativa all'area distinta dal sub 16 e~~ trascurabile il manufatto edilizio del sub 8.

In particolare, può essere utilizzato come termine di confronto il valore venale delle aree edificabili distinte per zone omogenee, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati del Comune di Francavilla al Mare (CH), attestati ai fini IMU con approvazione Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 26.01.2021 (cfr.all. n. 5).

Stante la validità dei presupposti sopra richiamati, si ritiene ammissibile assegnare il valore indicato per le aree riconducibili alle **zone residenziali di espansione art. 18**, alle aree ~~oggetto di stima e il valore risulta pari ad € 130,00/m² (cfr.all. n. 6).~~

Come evidenziato sopra, in riferimento allo stato avanzato dell'iter per il rilascio delle autorizzazioni a costruire, si ritiene di attribuire un coefficiente di incremento sul valore di stima del terreno e che tale incremento possa individuarsi in una percentuale **pari al 20%**.

Dalle valutazioni sopra richiamate si perviene pertanto al valore dell'area in oggetto che risulta essere pari a $130,00 \text{ € /m}^2 \times 1.20 \times 2760 \text{ m}^2 = \text{€ } 430.560,00$.

7. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, stabilito il valore unitario delle aree edificabili riconducibile alle zone residenziali di completamento, incrementato percentualmente per l'incidenza sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni, il valore venale del terreno di proprietà delle società Società Teate Mutua Europa in L.C.A., valore complessivo dell'intero compendio oggetto della presente valutazione, ottenuto attraverso la comparazione con beni assimilabili a quello oggetto di stima, è pari ad € 430.560,00, valore finale arrotondato 430.000,00. (diconsi quattrocentotrentamila/00 euro).

In tale valore risulterebbe comprensivo, in un unico lotto, anche la quota parte di 1/3 dell'immobile distinto con il sub 8 della particella 675.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, ad evasione dell'incarico ricevuto.



IL TECNICO INCARICATO
Arch. Roberto de Biase



Pro 867/21

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FOGGIA

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

L'anno 2021 addì **3 DIC. 2021** del mese di _____

Nell'Ufficio del Giudice di Pace di Foggia si è presentato l'arch. Roberto de Biase, nato a Foggia il 28 Febbraio 1964 e residente in Troia (FG) in via Roma 194, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale redatta nell'interesse del Commissario Liquidatore dott. Matteo Cuttano, della Società Cooperativa "TEATE MUTUA" in l.c.a. con sede a Chieti.

Si invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".



ALLEGATI

