

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto:

- Lotti di terreno siti nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) in Località Macello

PROPRIETARIO

[REDACTED]

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899 dal 22/03/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico dal curatore fallimentare del procedimento in oggetto [REDACTED] in data 30/03/2017, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo di stima per comparazione diretta ossia il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Comune: **CELENZA VALFORTORE (FG)**

Indirizzo: Località Macello, 71035

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati: 21.06.2017

- Sopralluogo effettuato contestualmente a quello dell'impianto di frantumazione e delle villette di Via Cairoli

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE (FG)

Indirizzo: Località Macello, 71035

Descrizione e confini

Lotti di terreno incolti con presenza di alberi e arbusti vari. Situati a Sud del centro abitato di i Celenza Valfortore in località " Macello" lungo la strada provinciale Neviera di Motta - Ponte 13 Archi. I lotti di terreno sono ubicati in zona collinare ad una quota pari a circa 430m s.l.m. Confinano a Nord con la strada provinciale di cui sopra, ad Ovest con terreni adibiti a seminativo ed ulivi, ad Est con terreni coltivati ad orto. A Sud Est sono presenti fabbricati ad uso residenziale e il macello comunale.



Localizzazione terreni rispetto al centro abitato



Comune di Celenza Valfortore - Catasto Terreni - Fig. 33 - P.lla 268



Comune di Celenza Valfortore - Catasto Terreni - Fg. 33 - P. IIa 265

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO-ARBOREO
Foglio:	33
Mappale:	265
Categoria:	TERRENO
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 7,01
Valore catastale:	€ 788,62
Superficie:	3.880,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO-ARBOREO
Foglio:	33
Mappale:	268
Categoria:	TERRENO
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 2,72
Valore catastale:	€ 306,00
Superficie:	1.505,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

I lotti di terreno sono riportati in Catasto nel Comune di Celenza Valfortore al Foglio 33, Particella 265.

Risulta intestataria come da visura catastale la S.A.C. srl per quota 1/1.

Piano Regolatore Generale vigente

Il P.R.G. vigente nel Comune di Celenza Valfortore (FG) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.160 del 18/12/1987 e delibera di Giunta Regionale n. 2367 del 2303.1988. I lotti di terreno in questione ricadono nel vigente PRG nella sottozona "DA" ovvero **area produttiva artigianale ed industriale**, pertanto destinata a piccoli insediamenti produttivi. L'edificazione dell'area è consentita secondo quanto indicato nel PRG con i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: minimo assoluto 8,00m;
- Distacco delle costruzioni dal filo stradale: minimo assoluto 20,00m;
- Rapporto massimo di superficie coperta 50% del terreno edificabile;
- Altezza massima capannoni 7,50m;
- Altezza edifici/abitazioni: massimo 2 piani fuori terra di cui uno rialzato su eventuale seminterrato per un' altezza massima di 7.50m.

Note

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che di seguito si trascrive: *"Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni".* In base alla norma su richiamata, così come il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, parimenti può affermarsi che il valore di un terreno costituisce il 20% del valore complessivo del fabbricato. Generalmente fino ad oggi nelle perizie di stima finalizzate a tale scopo nella destinazione industriale sono stati compresi tutti gli immobili aventi destinazione non residenziale. A tal proposito, la Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate con Circolare N°1 del 19-01-2007 ha fornito in merito i seguenti chiarimenti: *"...Come precisato al comma 7, per la determinazione forfettaria del valore dell'area occupata dai "fabbricati industriali", si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali – ai sensi dell'ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all'interno dei quali si svolge sia un'attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l'intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l'attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività".* Per le considerazioni su esposte e ispirandosi al principio più favorevole per il contribuente nella determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, viene assunto il 20% quale percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo del fabbricato.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 33 mappale 265 (100%)	Superficie lorda	3.880,00
TR foglio 33 mappale 268 (100%)	Superficie lorda	1.505,00
Totale		5.385,00 m ²

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	PERCENTUALE di edificabilità	0,50
2	DISTANZA dal centro abitato	0,50
	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord Est	0,93
Coefficiente globale		0,23

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Sulla base di quanto riportato nella nota precedente, il valore di un lotto di terreno edificabile può essere assunto pari al 20% del valore del complesso terreno + manufatto. Per il Comune di Celenza Valfortore prendendo come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per l'anno 2016 ed in particolare riferimento al comparto produttivo abbiamo:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: CELENZA VALFORTORE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	1	1,4	N

che il valore di mercato per un manufatto sito nel centro urbano di Celenza Valfortore con uno stato di conservazione normale oscilla tra 250 e 350,00 €/mq.

Pertanto il valore a mq del terreno, sulla base di quanto detto in precedenza può essere assunto pari a :

$$20\% \times 300,00(\text{€/mq}) = 60,00 \text{ €/m}^2$$

Tale valore a mq per il nostro caso oggetto di studio risulta :

$$60,00 \times 0,23 = 13,80 \text{ €/m}^2$$

In definitiva nel caso in esame in base a quanto previsto dal PRG soltanto il 50% dell'area può essere considerata edificabile e quindi per ciascun lotto di cui sopra abbiamo:

TABELLA RIEPILOGATIVA TERRENO FOGLIO 33 MAPPALE 265 (SUP. 3880,00m²)

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato superficie edificabile	= € 13,80 x 1940,00 m ²	€ 26.772,00
Valore mercato superficie non edificabile (50%)	= € 6,90 x 1940,00 m ²	€ 13.386,00
Valore stimato		€ 40.158,00

Valore stimato lotto di terreno Foglio 33 Particella 265 € 40.200,00;

TABELLA RIEPILOGATIVA TERRENO FOGLIO 33 MAPPALE 268 (SUP. 1505,00m²)

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato superficie edificabile	= € 13,80 x 752,50 m ²	€ 10.384,50
Valore mercato superficie non edificabile (50%)	= € 6,90 x 752,50 m ²	€ 5.192,25
Valore stimato		€ 15.576,75

Valore stimato lotto di terreno Foglio 33 Particella 268 € 15.600,00;

Conclusioni

Il sottoscritto Ing. Renato Palladino, con studio in Campobasso (CB), Via Leopardi, 53/E, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti sono attualmente pari a:

Per il lotto di terreno al Foglio 33 - Particella 265 € 40.200,00 (diconsi euro quarantamila duecento/00).

Per il lotto di terreno al Foglio 33 - Particella 268 € 15.600,00 (diconsi euro quindicimila seicento/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso, 26/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa;
- Visura catastale.

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE DI MATERIALI INERTI, NATURALI E DA RICICLARE E DI UN
IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO CEMENTIZIO

SITO IN "C.DA VARDINELLA"



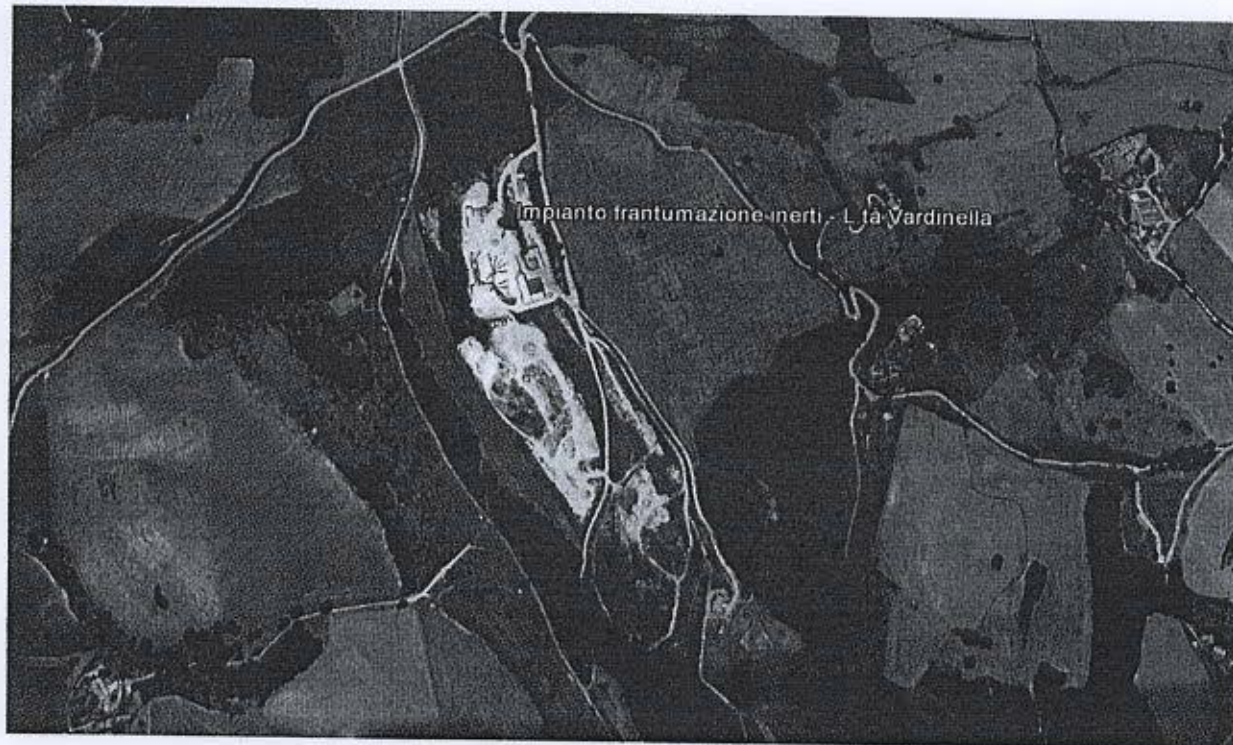
Data incarico

30/03/2017

**IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE DI MATERIALI INERTI, NATURALI E DA RICICLARE E
DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO CEMENTIZIO**

SITO IN "C.DA VARDINELLA" COSTITUITO DA:

- N. 6 FABBRICATI
- PIAZZALI ED AREE ADIACENTI DI ESTRAZIONE, LAVORAZIONE, PRODUZIONE E STOCCAGGIO DI INERTI NATURALI
- IMPIANTI E MACCHINARI



1. PREMESSA

Il valore di una cava, come bene fondiario, comprende quello dell'area e delle sue dotazioni immobili.

Come azienda di estrazione comprende anche il valore delle attrezzature mobili (macchinari e attrezzi).

La stima del valore fondiario può essere fatta analiticamente per capitalizzazione dei redditi.

2. TITOLI AUTORIZZATIVI

Dalla consultazione dei documenti acquisiti presso il Comune di Celenza Valfortore il complesso estrattivo di "Contrada Vardinella", è stato autorizzato con Concessione Edilizia prot. n. 16 del 2 settembre 1999 prot. N° 927 a seguito di domanda effettuata il 30.04.1999 dalla Società S.A.C. s.r.l.

Tale Concessione edilizia è stata rilasciata a seguito dei seguenti pareri favorevoli:

- Delibera di C.C. n. 27 del 10/07/1999 di ratifica decisione conferenza servizi e di approvazione progetto in variante al vigente P.R.G.;
- Nulla Osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia del 02/08/1999 n.180;
- Verbale della Conferenza di Servizio del 26/05/1999;
- Relazione sulla valutazione di impatto ambientale redatta dall'ing. Giuseppe De Marco datata agosto 1999;
- Convenzione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
- Il collaudo relativo alla palazzina uffici e al capannone prefabbricato è stato effettuato in data 20.12.2000;
- L'inizio dei lavori di cui alla Concessione di cui sopra trasmesso al Comune di Celenza Valfortore e all'Ufficio del Genio Civile di Foggia è stato eseguito in data 01.08.2001.

3. INQUADRAMENTO PLANIMETRICO E CATASTALE

Il complesso estrattivo oggetto di stima, è riportato in catasto al Foglio 37 del Comune di Celenza Valfortore ed è situato a nord del centro abitato.

All'area in esame ci si accede mediante un cancello posto sul lato nord. Come si evince dalle planimetrie allegate all'entrata troviamo il capannone utilizzato come rimessa degli automezzi e la palazzina uffici.

Salendo la rampa a destra è presente l'impianto di produzione del calcestruzzo, oggi completamente inattivo. A sinistra troviamo l'impianto di frantumazione e lavaggio degli inerti.

Procedendo in direzione Sud-Est, dalla prima area, si passa poi alla seconda predisposta allo stoccaggio momentaneo degli inerti e infine alla terza dove è ubicato il fronte della cava. Queste ultime due sono entrambi aree di coltivazione di cava.

Tutto il perimetro dell'area del complesso industriale risulta recintato con rete a maglie metalliche romboidali, di altezza pari a 2,00m.

I beni oggetto di stima risultano essere costituiti da:

- Fabbricato adibito ad uffici, capannone con annesse due tettoie accessorie, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, 2 piccoli fabbricati accessori. Tali beni risultano ricadenti tutti nel foglio n.37, particella n. 140 .
- N.1 piazzale di lavorazione e produzione di inerti e calcestruzzo (ricadenti nel foglio n.37, particella n.140), area di cava (ricadente nel foglio n.37, particelle n. 102,103,104,105,106, 181 (ex particella n.5), terreni agricoli (ricadenti nel foglio n.37, particelle n.174 e 175);

Si riporta di seguito quanto indicato nelle visure catastali:

Catasto fabbricati

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Vani	Rendita (€)
1	37	140	3	D/1	-		23.272,00
2	37	140	4	A/4	2	4	185,92
3	37	179	1	D/10	-		150,00

Catasto terreni

U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito (€)	
						Dominicale	Agrario
1	37	102	Semin.	5	24.134	12,46	43,62
2	37	103	Pascolo Arb.	2	1.604	1,08	0,83
3	37	104	Semin.	4	1.954	3,03	4,04
4	37	105	Semin.	4	12.766	19,78	26,37
5	37	106	Bosco ceduo	2	6.550	5,07	1,69
6	37	174	Semin.	5	920	0,49	1,66
7	37	175	Semin.	5	4.250	2,19	7,68
8	37	181	Pascolo	3	32.835	20,35	11,87

4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI FABBRICATI SITUATI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO

Con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato alla presente relazione di seguito si descrivono i seguenti fabbricati:

Palazzina uffici (Fg. 37 - P.Ila 140 - Sub. 4 - Cat. A/4)

Il fabbricato destinato ad uffici, e' posto sul lato Sud della prima area del complesso. L'ingresso è posto sul lato Est dell'edificio e vi si accede da un cancello ubicato sul lato Sud. L'anno di costruzione è risalente al 1988. Risulta costituito da:

- Piano terra (Direzione tecnica)
- Piano primo (Direzione amministrativa)

Il piano terra, avente altezza pari a 2.75m, presenta ambienti così specificati: ingresso, corridoio, n. 4 vani destinati ad uffici e n. 2 bagni.

Al primo piano vi si accede attraverso una scala pavimentata esterna all'edificio sul lato Sud. L'altezza risulta pari a 2.80m e così suddiviso: ingresso, corridoio, n. 5 vani destinati ad uffici e un bagno. Il vano ufficio posto in fondo, sul lato sinistro al piano terra, comunica con quello soprastante posto al primo piano, mediante scala interna. La superficie coperta dal fabbricato è pari a 110,00 mq, mentre la sua superficie lorda totale è di 220,0mq. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive, il fabbricato presenta una struttura portante in calcestruzzo armato. I solai in laterocemento, la muratura di tamponamento è stata realizzata in blocchi di laterizio, così come le divisioni interne tra i vani. I pavimenti interni così come i battiscopa sono stati eseguiti con piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione della scala esterna è stata eseguita con piastrelle antiscivolo. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato a taglio termico, mentre quelli interni sono costituiti da porte tamburate in legno. Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti verticali sono state tinteggiate con pitture traspiranti.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico, telefonico e internet.

Capannone ad uso autorimessa (Fig. 37 - P.lla 140 - Sub. 3 - Cat. D/1)

Il capannone è destinato alla rimessa degli automezzi e alla loro manutenzione. All'interno il capannone è costituito da un ambiente unico e il suo anno di costruzione è risalente al 1998 un'altezza di 5.0m circa e una superficie totale pari a 386,00 m². Dal punto di vista strutturale, il capannone è caratterizzato da una copertura piana, con elementi orizzontali, mentre il solaio e le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati. La pavimentazione risulta quella industriale in c.a. mentre gli infissi esterni hanno il telaio metallico. Il capannone risulta dotato di impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo, il fabbricato risulta in un buono stato di conservazione di manutenzione. Attigue al capannone sono annesse due tettoie accessorie chiuse, in parte poggianti su un muro di sostegno in c.a. Entrambi presentano una copertura, a falda inclinata, in pannelli metallici prefabbricati coibentati, mentre le chiusure verticali sono realizzate con moduli leggeri. La pavimentazione risulta in conglomerato cementizio.

La tettoia posta sul lato Sud del capannone, presenta una superficie lorda pari a 222.40m², mentre quella posta sul lato Ovest ha una superficie lorda di 264,70m².

Alla data del sopralluogo, le tettoie risultano in un buono stato di conservazione di manutenzione.

Fabbricato ad uso attività agricole (Fig. 37 - P. lla 179 - Sub. 1 - Cat. D/10)

Trattasi di una vecchia stalla per animali (adibita a deposito temporaneo), ad un unico vano, con solaio e tamponature in pietra, copertura a volta, da ristrutturare completamente e privo di impianti.

L'immobile avente una superficie di 37,00mq è risalente al 1950 e versa in uno stato di conservazione fatiscente. (All. Sez. C2 - Planimetria Locale Deposito, lettera F).

Fabbricato accessorio

E' stato realizzato nel 2000, come fabbricato accessorio impiegato per interventi di piccola manutenzione delle attrezzature, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a tetto e un unico vano (Sez. C2 - Planimetria Locale Manutenzione, lettera E). Il solaio è in laterocemento, mentre le tamponature sono state realizzate in laterizi, la porta di ingresso è in metallo, la rifinitura esterna è costituita da intonaco e la pavimentazione risulta in cemento (Sez. D2). Al suo interno non è presente alcun impianto. La superficie lorda è di 12,00mq. Alla data del sopralluogo, il fabbricato è risultato in uno stato di conservazione mediocre.

Fabbricato di controllo pesa a ponte

Il manufatto è utilizzato per il controllo e l'acquisizione dei dati rilevati dalla pesa a ponte durante le misurazioni (All. Sez. C2 - Planimetria Locale pesa, lettera D). L'immobile presenta una struttura portante in muratura, una copertura a tetto e un unico vano al suo interno. Il solaio è stato realizzato in laterocemento, mentre le tamponature perimetrali sono in laterizio. La porta di ingresso è in alluminio pre-verniciato a taglio termico; gli infissi esterni sono in metallo. Il fabbricato risulta tinteggiato sia internamente che esternamente (Sez. D2 - Fig. 11 e Fig. 12). Nell'immobile risultano presenti sia l'impianto elettrico che telefonico. La superficie lorda dell'immobile è pari a 14,00mq.

5. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE AREE ADIACENTI DI ESTRAZIONE, LAVORAZIONE, PRODUZIONE E STOCCAGGIO DI INERTI NATURALI.

Piazzali di manovra, lavorazione degli inerti e parcheggio uffici

Il piazzale si sviluppa interamente all'interno dell'area ricompresa nel foglio n.37, particella n.140. L'area risulta caratterizzata da una superficie totale di 34.225mq di cui :

- una porzione pari a circa 1.270 mq risulta coperta (comprese le tettoie accessorie chiuse);
- una seconda porzione pari a circa 15.000 mq risulta occupata da scarpate a verde;
- una terza porzione pari a circa 18.000 mq risulta occupata dai piazzali di manovra e camminamenti.

In particolare il piazzale e i vari camminamenti, risultano realizzati mediante misto stabilizzato. In questa zona oltre alle operazioni di manovra, vengono svolte tutte le operazioni per la lavorazione e la produzione degli inerti, oltre che del calcestruzzo. Una parte del piazzale è occupato dall'impianto di produzione del calcestruzzo e dall'impianto di frantumazione. La restante parte della superficie individuata all'interno della particella n° 140, ad esclusione della superficie coperta dai fabbricati, risulta costituita per lo più da scarpate e verde.

Area destinata alla coltivazione della cava

L'Area di cava è ricompresa all'interno del foglio n.37, particelle n. 181, 102,103,104,105, e 106.

Dall'analisi dei dati forniti nella relazione redatta dall'Ing. Grosso e suffragati dalle domande effettuate al personale in stabilimento si evince quanto segue:

- "la superficie di estrazione del materiale autorizzata, risalente all'anno 2011 (anno in cui l'attività estrattiva si è arrestata), è pari a 82.000mq. Dalla consultazione della scheda di rilevamento dei dati statistici relativi all'attività di estrazione dell'anno 2011, redatta dalla Società SAC, alla data del 31/12 è risultato che il volume di materiale estratto a partire dalla concessione dell'autorizzazione, è stato pari a 326.000mc e che il volume residuo stimato rispetto a quello concesso, risulta essere ancora di 1.174.000mc. Risulta inoltre, che il volume di materiale estratto nel corso dell'anno 2011 (anno in cui l'attività estrattiva della Società ha raggiunto il picco massimo), è stato pari a 26.000mc. Inoltre il materiale utile estratto è stato impiegato per la produzione di "tout venant calcareo", pietrisco calcareo, stabilizzanti e sabbia calcarea. Si è potuto riscontrare che dei 26.000mc di materiale estratto durante l'anno, solo 13.000mc sono risultati utili e commerciabili, i restanti 13.000mc costituenti lo scarto di produzione (terra e in prevalenza matrice arenaria e argillosa), non sono stati venduti, bensì impiegati per utilizzi interni alla cava. "

Terreni agricoli

I terreni oggetto di stima, ricadenti all'interno del foglio n.37, particelle n. 174 e 175, sono accatastati come terreni agricoli, di qualità seminativo e di classe 5. Sono ubicati in una zona caratterizzata da pendenza lieve e presentano una superficie complessiva pari a 5.170,00mq.

6. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata mediando tra il metodo sintetico a vista e un costo medio degli immobili a destinazione produttiva della zona.

- **Palazzina uffici (Fg. 37 - P.Ila 140 - Sub. 4 - Cat. A/4)**

In seguito al sopralluogo effettuato, considerato il buono stato di conservazione e manutenzione del bene, la presenza al suo interno di tutti gli impianti strettamente collegati alla funzionalità per la sua destinazione d'uso, si è preso un valore al mq pari a **450,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a: $m^2 220,00 \times 450,00 = € 99.000,00$

- **Capannone ad uso autorimessa (Fg. 37 - P.Ila 140 - Sub. 3 - Cat. D/1)**

Per il capannone industriale, visto il buono stato di conservazione e manutenzione in cui versa, tenuto conto della sua destinazione d'uso e considerato anche le valutazioni OMI, si è preso in considerazione un valore unitario pari **250,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a: $m^2 386,00 \times 250,00 = € 96.500,00$

- **Tettoie accessorie annesse al capannone**

Considerato lo stato normale di conservazione e manutenzione delle tettoie chiuse, si è scelto un valore al mq pari a **70,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il loro valore di stima risulta pari a: $m^2 487,10 \times 70,00 = \underline{\underline{€ 34.097,00}}$

- **Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (lettera F dell'el. planimetrico)**

Considerato l'anno di costruzione, lo stato di degrado in cui versa il fabbricato e la necessità di importanti interventi di manutenzione si è considerato un valore unitario a mq pari a **40,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a: $m^2 37,00 \times 40,00 = \underline{\underline{€ 1.480,00}}$

- **Fabbricato accessorio (lettera E dell'el. planimetrico)**

Considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato e l'assenza di impianti, si è ritenuto adottare un valore pari a **€ 100,00mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a: $m^2 12,0 \times 100,00 = \underline{\underline{€ 1.200,00}}$

- **Fabbricato di controllo pesa a ponte (lettera D)**

Visto lo stato normale di conservazione e manutenzione in cui versa il fabbricato, la presenza comunque di impianto elettrico e telefonico, si è considerato un valore a mq pari a **€ 250,00mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a: $m^2 14,0 \times 250,00 = \underline{\underline{€ 3.500,00}}$

TERRENI

- **Piazzali di manovra, lavorazione degli inerti e parcheggio uffici.**

Le aree poste all'interno del complesso adibite al passaggio dei mezzi e al camminamento sono state valutate considerando il prezziario dei LLPP relativamente alla voce di fondazione stradale.

Considerando un pacchetto medio di misto e stabilizzato di diverse granulometrie opportunamente rullato e compattato, il prezzo a mq risulta pari a **2,80 €/mq**.

Dal portale telematico della Provincia di Foggia definendo una poligonale comprendente il piazzale e i vari camminamenti risulta una superficie pari a circa 18.000,0 m².

Pertanto si può stimare il valore di tali terreni pari a: $18.000,0 \times 2,80 = \underline{\underline{€ 50.400,00}}$

- **Area destinata alla coltivazione della cava**

Dall'esame della documentazione acquisita, dal sopralluogo effettuato e dagli incontri con interlocutori (tecnici, Amm. Comunale, ecc.) si evince che l'attività in cava è sospesa principalmente per lo stato amministrativo in cui versa la società proprietaria che non ha avuto risorse per mantenere l'attività in esercizio, ma lo sarebbe anche perché il materiale estratto risulta scadente a fronte di altri luoghi di

estrazione come quello di Apricena (FG). (il valore a mc del materiale estratto nel 2011 risultava pari a 2,40€).

Ad oggi le operazioni di estrazione della cava risultano completamente ferme, come del resto risulta fermo anche l'impianto di produzione del calcestruzzo.

L'impianto di frantumazione degli inerti viene utilizzato solo ed esclusivamente per la demolizione di materiale da riciclo.

L'analisi dei dati posti in relazione dall'Ing. Grosso, considerati i vari fattori che contribuiscono alla determinazione del valore della cava ovvero dal beneficio fondiario (Bf) retraibile annualmente, dal saggio di capitalizzazione (r), dal tempo (n) di possibile e prevedibile sfruttamento, il valore della cava può essere ricavato dalla seguente formula:

$$V_{cava} = Bf \times (q^n - 1) / (r \times q^n) \text{ dove } q = 1 + r$$

A tale valore deve essere detratto il costo di ripristino ambientale obbligatorio per legge (K).

In base ai valori assunti nell'anno 2011, anno in cui l'estrazione è cessata, e in base a quanto è stato definito sopra il valore di stima della cava detratto del recupero ambientale per un tempo di sfruttamento stimato ancora per 45 anni risulta pari a € 317.219,97.

- **Terreni agricoli**

Per quel che concerne i terreni ricadenti in zona agricola il loro valore è stato determinato prendendo in considerazione il Valore Agricolo Medio relativo alle colture delle singole particelle.

L'ultimo dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per quel che concerne i VAM dei comuni ricadenti in Provincia di Foggia risale all'anno 2013. Il Comune di Celenza Valfortore rientra nella Regione Agraria n.3.

Con riferimento alle visure catastali e alla natura delle colture risulta che per terreni in qualità seminativo si ha un valore pari a 0,761280 €/mq, mentre per quelli a pascolo 0,1709 €/mq.

In definitiva il valore di mercato dei suddetti terreni agricoli risulta:

U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	VAM €/mq	Valore €
1	37	102	Semin.	5	24.134	0,76	18.341,00
2	37	103	Pascolo Arb.	2	1.604	0,17	273,00
3	37	104	Semin.	4	1.954	0,76	1485,00
4	37	105	Semin.	4	12.766	0,76	9.702,00
5	37	106	Bosco ceduo	2	6.550	0,76	4.978,00
6	37	174	Semin.	5	920	0,76	700,00
7	37	175	Semin.	5	4.250	0,76	3.230,00
8	37	181	Pascolo	3	32.835	0.17	5582,00

Stima valore di mercato terreni agricoli **€ 44.291,00**

CONCLUSIONI

In definitiva il valore di stima del complesso di frantumazione degli inerti in località Vardinella comprensivo dei fabbricati, piazzali, terreni agricoli e quelli destinati a estrazione risulta :

• Palazzina uffici	€ 99.000,00
• Capannone ad uso autorimessa	€ 96.500,00
• Tettoie	€ 34.097,00
• Fabbricato per attività agricole	€ 1.480,00
• Fabbricato accessorio	€ 1.200,00
• Pesa a ponte	€ 3.500,00
• Piazzali	€ 50.400,00
• Area destinata a estrazione	€ 317.219,97
• Terreni agricoli	€ 44.291,00

Valore di stima complesso produttivo località Vardinella **€ 647.687,97**

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -
Fallimento n° 10/2015** [REDACTED]

Stima attrezzature, impianti, macchinari e arredo

Complesso produttivo di estrazione e lavorazione di inerti naturali

sito in C. da Vardinella s.n.



1. PREMESSA

A seguito del fallimento della società [REDACTED]

[REDACTED] emessa dal Tribunale di Campobasso in data 26.03.2015, pubblicata il 31/03/2015 e notificata a mezzo pec in pari data, si è proceduto alla valutazione delle attrezzature, impianti, macchinari e beni mobili di proprietà della suddetta società e attualmente oggetto di affitto alla [REDACTED], contratto di fitto di ramo d'azienda del 10.07.2015 scaduto il 30.07.2017 e successivamente rinnovato in data 11.07.2017 con decorrenza dal 01.08.2017 al 31.07.2019.

Tali attrezzature, macchinari, automezzi e impianti trovansi presso il complesso produttivo di estrazione e lavorazione di inerti naturali sito in Celenza Valfortore in C.da Vardinella s.n.c.

In data 17.05.2017 e in data 21.06.2017 il sottoscritto Ing. Renato Palladino si è recato presso l'impianto di C. da Vardinella verificando la tipologia e lo stato di vetustà delle attrezzature, macchinari, impianti, ecc. come da inventario fornito al sottoscritto dal curatore fallimentare del procedimento, Dott. Enrico Di Nucci.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione risultano i beni di proprietà dell'impresa [REDACTED]

[REDACTED] ma attualmente concessi in contratto di affitto di ramo d'azienda alla [REDACTED]

Si riporta di seguito l'elenco delle attrezzature, impianti e macchinari:

Attrezzature – Impianti- Macchinari

- n.1 Autocarro Astra BM 64X36 Targato BF 128 KV;
- n.1 Autocarro Fiat 330.36 Targato CW 559 CC;
- n.1 Autocarro Astra HD7/C 84.45 Targato CH 083 HP;
- n.1 Autocarro Astra HD7/C 64.40 Targato BX 363 NA;
- n.1 Autocarro Astra HD7/C 64.40 Targato BX 364 NA;
- n.1 Autocarro Astra Targato CM 105 GR;
- n.1 Fiat Fiorino Mod. PI-KVP Targato BOG91543;
- n.1 Demolitore idraulico modello GK 2800 S – Matricola 2823/KL;
- n 8 Serbatoio per acqua;
- n.1 Serbatoio mobile per trasporto gasolio Tipo T/T;
- n.1 Cisterne per gasolio da litri 10.000;
- n.1 Cisterna per gasolio da litri 4.500 uso gruppo elettrogeno;

- n.1 Container di colore verde uso deposito 6x2,5x3;
- n.1 Container di colore verde uso deposito 12x2,5x3;
- n.1 Segatrice a nastro modello 280;
- n.1 Pesa a ponte modello BP C/C;
- n.1 Saldatrice elettrica modello LHP 300;
- n.1 Gruppo elettrogeno Ariete Quiet modello GQ702P – Matricola U10483S;
- n.1 Saldatrice a filo modello MAX 401 – Matricola HI253004;
- n.1 Impianto di frantumazione e selezioni di inerti a secco modello CIMA;
- n.1 Impianto di depurazione modello TECNOIDEA IMPIANTI – Matricola 532;
- n.1 Filtro pressa modello 1300/36/30 TECNOIDEA IMPIANTI – Matricola 726;
- n.1 Mulino Brecciolino modello MEM/5R/V;
- n.1 Pressa compressione modello KL200 – Matricola 1809;
- n.1 Impianto di betonaggio mobile, marca Impresa Edile Molle Giovanni – Matricola 002;
- n.1 Impianto CIFA CLS modello LORETO max 4 – Matricola 9747701;
- n.1 Impianto di frantumazione, lavaggio e selezione con stoccaggio a terra di inerti su slitta, modello CIMA.
- n.1 Ponte elevatore a quattro colonne per autoveicoli, colro Grigio – modello KP141/Marconi – Anno 1975
serie 1736 con portata 2500 KG;
- n.1 Smontagomme per autoveicoli e mezzi industriali(tipo grande) color Rosso – marca TECO 54;
- n.1 Smontagomme per autoveicoli e mezzi industriali(tipo piccolo) color Rosso – marca TECO 26;
- n.1 Equilibratrice per gomme di color rosso, marca SICAM – modello SBM50S- SERIE 60920308118834
PESO 90 KG;
- n.1 Crik CC001 idraulico a carrello di color Azzurro/Grigio - marca OMCN – matricola n. 11 anno 2004
kg. 2000 lunghezza carrello 110 cm;
- n.1 Crik CC002 idraulico a carrello di color Azzurro/Grigio –lunghezza carrello 145 cm;
- n.1 Crik CB001 idraulico a bottiglia di color Azzurro/Grigio tipo MINI Yak 300 serie n. 05184910 – marca
CATTINI OLEOPNEUMATICA – Anno 2005;
- n.1 Crik CB002 idraulico a bottiglia di color Azzurro/Grigio altezza 140 cm;
- n.1 Pressa idraulica 70 ton. Di color azzurro, matricola n. 09 anno 2004;
- n.1 Trapano presa a colonna di color grigio/verde – modello TCP4OVS matricola n. 0286 – marca ACM
NEW DRILL anno 2001;

- n.1 Kit chiavi a carrello per balestre;
- n.1 Banco da lavoro per officina meccanica completa di utensili e chiavi di color azzurro dimensioni 70x210x220 cm;
- n.1 Chiavi dinamometriche a serraggio controllato CD001 marca WURTH matricola n. 185375 anno 2001;
- n.1 Chiavi dinamometriche a serraggio controllato CD002 marca WURTH matricola n. 105487 anno 2006;
- n.1 Chiavi dinamometriche a serraggio controllato CD003 marca WURTH matricola n. 311901 anno 2008;
- n.1 Carrello mobile contenete utensili di coloro Verde – marca TRUCK 200 dimensioni 127x75x96 cm;
- n.1 Carica batterie con annesso Starter marca WURTH BCH400 di color Rosso/Nero;
- n. Gruetta solleva motori di coloro Rosso – marca WURTH W108 matricola n. G51029T – anno 2006 peso Kg. 1000;
- n.1 Banco blocco balestre di coloro Giallo Modello MCISTE Dimensioni 280x10 cm.

Beni Mobili e arredo sala riunioni

- Scaffalatura in legno color noce con n°4 ante color beige(35x285x260cm);
- Tavolo in legno circolare coloro noce, altezza 72,5 cm (piano orizzontale ortogonali 246x166cm);
- Mobiletto in legno color noce con n°2 ante color beige(45x90x134cm);
- mobile in legno color noce con n°4 ante in vetro color beige(45x180x134 cm);
- n°7 sedie a ruota con braccioli in tessuto color azzurro;
- n°1 poltrona nera in pelle;
- n°1 Pc Modelo ASUS;
- n°1 monitor BENQ V772;
- n°1 tastiera.

Beni Mobili e Arredo Sala Fatturazione

- Scaffalatura ad angolo in legno color noce n°8 ante e n°4 cassetti(35x74x260cm + 35x300x260 cm);
- Mobile in legno color noce con n°4 ante color panna e n°3 cassetti (43x226x137cm);
- Scrivania color noce(80x180x76cm);
- Mobile in legno per PC color noce(60x110x76 cm);
- Cassettiera su ruota in legno color noce con n°4 cassetti (43x66x45 cm);
- n°2 sedie su gamba(no rotelle) in tessuto azzurro con braccioli;
- n°1 poltrona in pelle nera con braccioli; n°1 computer IBM Pentiumm 4(CMT-M 8423-74G S/N LMLG7PB) + Licenza + tastiera IBM + Monitor Phililip schermo 50.

Beni mobili e Arredo Sala Amministrativa

- Mobile in legno con n°7 ante e n°12 cassetti color beige (45x198x404 cm);
- n°2 mobiletti in legno color noce con n°4 ante color beige (45x90x102 cm);
- Scrivania ad angolo in legno color noce (80x210x188 cm altezza 72 cm);
- Cassettiera in legno color noce con n°3 cassetti color beige (45x47x56 cm);
- n°4 sedie su gamba in tessuto color azzurro;
- n°1 poltrona su ruote in pelle color nero con braccioli;

Per l'identificazione dei prodotti inventariati e per accertarne lo stato e le caratteristiche, sono stati effettuati sopralluoghi presso i vari luoghi in cui sono dislocati i beni in questione.

I beni infatti si trovano localizzati presso l'impianto di frantumazione degli inerti in Celenza Valfortore in C.da Vardinella s.n.c..

In tale luogo vi sono gli uffici amministrativi e il magazzino dell'impresa e sono visibili gli arredi, i complementi di arredo, le apparecchiature elettroniche dell'ufficio, le attrezzature di cantiere, le autovetture e gli automezzi.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate discordanze da ciò che è riportato nell'Inventario, pertanto è possibile confermare la completa rispondenza dei beni a quelli elencati nell'Inventario sopra citato.

3. RELAZIONE DI STIMA

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, dell'edile in particolare.

Per la valutazione dei beni delle singole categorie sono state prese in considerazione le seguenti osservazioni:

- Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Attrezzature di cantiere:**

E' stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica o che necessitano di installazione, quali quadri elettrici da cantiere, pompe, ecc. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato I e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni.

– Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Automezzi di cantiere e accessori macchine**

è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e lo stato d'uso delle parti meccaniche.

Trattandosi di automezzi in genere soggetti ad elevato utilizzo in condizioni gravose di lavoro è ipotizzabile che siano necessari lavori di ripristino o di manutenzione in particolare delle parti meccaniche o degli organi maggiormente soggetti ad usura. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo bene. E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato I e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile ma comunque contenuta entro il 25%.

La percentuale minore di sconto appare appropriata in particolare nel caso di vendita di beni con maggiore facilità di commercializzazione.

– Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Mobili vari e complementi di arredo per l'ufficio**

è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare il corretto funzionamento del PC, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

– Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Impianti industriali produzione di inerti e riciclo materiali da demolizione**

sono compresi beni di natura molto differente in quanto trattasi di beni funzionali all'attività di produzione di inerti, lavorazione dei prodotti di demolizione. Si fa presente che il valore di stima di tali impianti viene riferito all'ipotesi di continuità produttiva degli stessi presso la cava in cui sono installati e funzionanti. La rimozione degli stessi per una successiva ricollocazione in altro sito comporterebbe una notevole riduzione del valore degli stessi, e il prezzo di vendita potrebbe essere ridotto di una percentuale variabile tra il 40% e il 50%. Gli impianti industriali installati presso la cava riguardano l'attività di produzione, lavorazione e riciclo di materiali per l'edilizia. In particolare si tratta di un impianto per la produzione di sabbia, ghiaia e spaccato e due impianti per la lavorazione e il riciclo del materiale edile derivante da demolizioni. I tre impianti sono attualmente funzionanti e la produzione di inerti e di materiale da riciclo è in corso di svolgimento.

Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza delle macchine si ritiene che la maggior parte di esse siano funzionanti essendo utilizzate con regolarità dall'attuale Società [REDACTED] che è titolare del contratto di fitto di ramo d'Azienda.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato 1.

4. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Sulla base della valutazione dei singoli lotti sopra riportati, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni mobili dell' Impresa S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l. in liquidazione, oggetto della presente stima, sia il seguente:

VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI
di cui all'Allegato 1

01. AUTOMEZZI - ATTREZZATURE - MACCHINARI	€ 223.670,00
02. BENI MOBILI E ARREDO SALA AMMINISTRATIVA	€ 6.225,00
03. IMPIANTI E ATTREZZATURE	<u>€ 175.000,00</u>
Totale Beni Mobili Di Proprieta'	€ 404.895,00

Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

La presente perizia di stima, a cui è allegato l'elenco dei beni con i valori di stima, che ne costituisce parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Ing. Renato Palladino che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

Campobasso, 27/07/2017



Allegati:

- Allegato 1 - Valori di stima;
- Allegato 2 – Documentazione fotografica

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 4

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro
Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	772	1			A/3	2	7,5 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 164 m ²	Euro 426,08	VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica
2		24	772	2			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163795 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51092.1/2013)	Annotazione
3		24	772	3			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163796 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51093.1/2013)	Annotazione
4		24	772	4			C/6	2	60 m ²	Totale: 73 m ²	Euro 158,04	VIA CAIROLI n. SN piano: S1; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 14/05/2012 con prot. n. FG0075719/2012 del 20/03/12

Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

Immobile 3: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 7,5 m² 60 Rendita: Euro 584,12

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 6

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94); di immobile: le uii 140 sub. 3 e 179 sub. 1 sono unite fiscalmente- rendita attribuita alle porzioni di uii ai fini fiscali

Totale: vani 4 Rendita: Euro 23.607,92

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

6. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	33	265		-	SEMIN ARBOR	4	38	80	Euro 7,01	Euro 8,02	VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2006 protocollo n. FG0193968 in atti dal 03/10/2006 CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR.5415/06 (n. 26878.1/2006)		Riserve
2	33	268		-	SEMIN ARBOR	4	15	05	Euro 2,72	Euro 3,11	VOLTURA D'UFFICIO del 13/03/2007 protocollo n. FG0201004 in atti dal 11/04/2007 CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR 1948/07 (n. 8633.1/2007)		Riserve
3	37	102		-	SEMINAT IVO	5	2	41	Euro 12,46	Euro 43,62	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.1/1987)		
4	37	103		-	PASCOLO ARB	2		16	Euro 1,08	Euro 0,83	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.2/1987)		
5	37	104		-	SEMINAT IVO	4		19	Euro 3,03	Euro 4,04	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.3/1987)		
6	37	105		-	SEMINAT IVO	4	1	27	Euro 19,78	Euro 26,37	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.3/1987)		
7	37	106		-	BOSCO CEDUO	2		65	Euro 5,07	Euro 1,69	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.4/1987)		
8	37	174		-	SEMINAT IVO	5		09	Euro 0,48	Euro 1,66	FRAZIONAMENTO del 20/12/2002 protocollo n. 315794 in atti dal 20/12/2002 (n. 2624.1/2002)		

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.40

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 7

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**
Ufficio Provinciale - Territorio

9	37	175	-	SEMINAT IVO	5	42	50	Euro 2,19	Euro 7,68	FRAZIONAMENTO del 20/12/2002 protocollo n. 315794 in atti dal 20/12/2002 (n. 2624.1/2002)	
10	24	642	-	SEMIN ARBOR	5	00	39	Euro 0,03	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006)	Riserve Annotazione
11	24	644	-	SEMIN ARBOR	5	06	43	Euro 0,50	Euro 1,16	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006)	Riserve Annotazione
12	24	645	-	SEMIN ARBOR	5	00	09	Euro 0,01	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 10: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: sr

Immobile 11: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: sr

Immobile 12: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 05.82.54 Redditi: Dominicale Euro 54,36 Agrario Euro 98,27

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2007 Repertorio n.: 19574 Rogante: PEPE ANTONIO Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 6747.1/2007)		

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 5

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 06/12/2011 protocollo n. FG0339650 in atti dal 06/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10219.1/2011)			

5. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	140	3			D/1				Euro 23.272,00	STRADA COMUNALE VARDINELLA SNC piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 protocollo n. FG0001166 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 743.1/2016)	Annotazione
2		37	140	4			A/4	2	4 vani	Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte**: 66 m²	Euro 185,92	STRADA COMUNALE VARDINELLA SNC piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 protocollo n. FG0001167 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 744.1/2016)	Annotazione
3		37	179	1			D/10				Euro 150,00	STRADA COMUNALE VARDINELLA SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 protocollo n. FG0001168 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 745.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94); di immobile: le uii 140 sub. 3 e 179 sub. 1 sono unite fiscalmente- rendita attribuita alle porzioni di uii ai fini fiscali

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**
Ufficio Provinciale - Territorio

9. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	24	781		-	SEMIN ARBOR	5		19	72		Euro 1,53	Euro 3,56	Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

10. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	37	181		-	PASCOLO	3	3	28	35		Euro 20,35	Euro 11,87	FRAZIONAMENTO del 29/05/2012 protocollo n. FG0135787 in atti dal 29/05/2012 presentato il 28/05/2012 (n. 135787.1/2012)	

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro
Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Dati della richiesta	Denominazione: S.A.C. SRL
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di CELENZA VALFORTORE (Codice: C429) Provincia di FOGGIA S.A.C. - SOCIETA' APPALTI E COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in CAMPOBASSO C.F.: 00889510707

1. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	24	629		-	SEMIN ARBOR 5	01 20		Euro 0,09	Euro 0,22		VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2006 protocollo n. FG0193983 in atti dal 03/10/2006 CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR.5416/06 (n. 26882.1/2006)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2006 protocollo n. FG0193983 Voltura in atti dal 03/10/2006 Repertorio n.: 19168 Rogante: PEPE ANTONIO Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR.5416/06 (n. 26882.1/2006)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 16506 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ING. PALLADINO RENATO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.05

Segue

Visura n.: CB0047991 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED] Terreni siti nel comune di CELENZA VALFORTORE (Codice: C429) Provincia di FOGGIA Foglio: 24
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
						ha are ca				Dominicale	Agrario	Dati ulteriori
1	24	642		-	SEMIN ARBOR 5	00	39			Euro 0,03	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006) Riserve Annotazione
2	24	644		-	SEMIN ARBOR 5	06	43			Euro 0,50	Euro 1,16	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006) Riserve Annotazione
3	24	645		-	SEMIN ARBOR 5	00	09			Euro 0,01	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006) Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: sr

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: sr

Immobile 3: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 06.91 Redditi: Dominicale Euro 0,54 Agrario Euro 1,25

Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.05

Segue

Visura n.: CB0047991 Pag: 2

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro

Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2007 Repertorio n.: 19574 Rogante: PEPE ANTONIO Sede: FOGGIA	
		Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 6747.1/2007)	

2. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	24	761		-	SEMIN ARBOR 5	05 58		Euro 0,43	Euro 1,01		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve
2	24	762		-	SEMIN ARBOR 5	03 50		Euro 0,27	Euro 0,63		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
3	24	763		-	SEMIN ARBOR 5	03 43		Euro 0,27	Euro 0,62		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
4	24	764		-	SEMIN ARBOR 5	03 37		Euro 0,26	Euro 0,61		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve
5	24	765		-	SEMIN ARBOR 5	03 26		Euro 0,25	Euro 0,59		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
6	24	766		-	SEMIN ARBOR 5	02 93		Euro 0,23	Euro 0,53		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
7	24	767		-	SEMIN ARBOR 5	02 72		Euro 0,21	Euro 0,49		FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione



Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.06

Segue

Visura n.: CB0047991 Pag: 3

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**
Ufficio Provinciale - Territorio

8	24	768	-	SEMIN ARBOR	5	02	41	Euro 0,19	Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
9	24	769	-	SEMIN ARBOR	5	08	90	Euro 0,69	Euro 1,61	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve
10	24	770	-	SEMIN ARBOR	5	05	45	Euro 0,42	Euro 0,99	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
11	24	771	-	SEMIN ARBOR	5	44	10	Euro 3,42	Euro 7,97	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 3: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 4: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 5: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 6: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 7: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 8: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 9: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.06

Segue

Visura n.: CB0047991 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Immobile 10: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di immobile: sr

Immobile 11: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 85.65 Redditi: Dominicale Euro 6,64 Agrario Euro 15,49

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	24	777		-	SEMIN ARBOR 5	00 20		Euro 0,02	Euro 0,04		Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	
2	24	778		-	SEMIN ARBOR 5	00 10		Euro 0,01	Euro 0,02		Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	

Totale: Superficie 30 Redditi: Dominicale Euro 0,03 Agrario Euro 0,06

Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.06

Segue

Visura n.: CB0047991 Pag: 5

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro
Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

4. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
				Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
	Foglio	Particella	Sub			ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	24	781		-	SEMIN ARBOR	5	19	72		Euro 1,53	Euro 3,56	Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.06

Fine

Visura n.: CB0047991 Pag: 6

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

5. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	24	776		-	SEMIN ARBOR	5	00	24		Euro 0,02	Euro 0,04	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/07/2016 protocollo n. FG0147233 in atti dal 29/07/2016 ATTIVITÀ A16 - ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO- CENSUARIO (n. 1942.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: bonifica incoerenze (enti urbani che non presentano geometrie di fabbricati in cartografia) - attribuzione qualita' culturale ex p. lla orig. n.643 per recupero disallineamento da t. m. 274906/2011.

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: Superficie 01.12.82 Redditi: Dominicale Euro 8,76 Agrario Euro 20,40
Unità immobiliari n. 18 Ricevuta n. 16506 Tributi erariali: Euro 2,00

Visura ordinaria

Richiedente: ING. PALLADINO RENATO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 3

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/11/2011 protocollo n. FG0333322 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10106.1/2011)			

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	773	1			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163793 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51090.1/2013)	Annotazione
2		24	773	2			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163794 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51091.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/11/2011 protocollo n. FG0334376 in atti dal 30/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10127.1/2011)			

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CELENZA VALFORTORE (Codice: C429) Provincia di FOGGIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	774	1			A/3	2	7 vani	Totale: 157 m² Totale escluse aree scoperte**: 151 m²	Euro 397,67	VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica
2		24	774	2			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163788 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51086.1/2013)	Annotazione
3		24	774	3			C/6	1	123 m²	Totale: 108 m²	Euro 273,15	VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

Immobile 3: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

Totale: vani 7 m² 123 Rendita: Euro 670,82

Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 2

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro
Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/11/2011 protocollo n. FG0333321 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10105.1/2011)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE (Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
1		24	775	1			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163791 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51088.1/2013)	Annotazione
2		24	775	2			A/3	2	7 vani	Totale: 158 m² Totale escluse aree scoperte*: 152 m²	Euro 397,67	VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica
3		24	775	3			C/6	1	123 m²	Totale: 108 m²	Euro 273,15	VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

Immobile 3: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

Totale: vani 7 m² 123 Rendita: Euro 670,82

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0339654 del 06/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore

Via Cairoli

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 772

Subalterno: 1

Compilata da:
Fornito Lucio Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucera

N. 977

Scheda n. 1

Scala 1:200

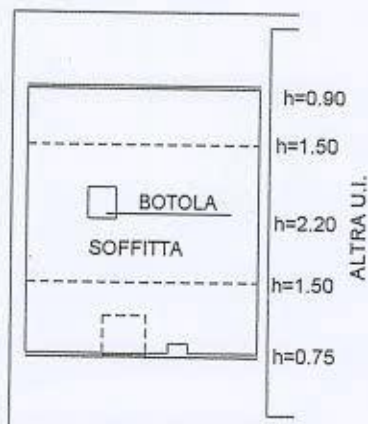
PIANO TERRA H=2,80



1° PIANO H=2,75



2° PIANO (SOTTOTETTO)



Ultima Planimetria in atti

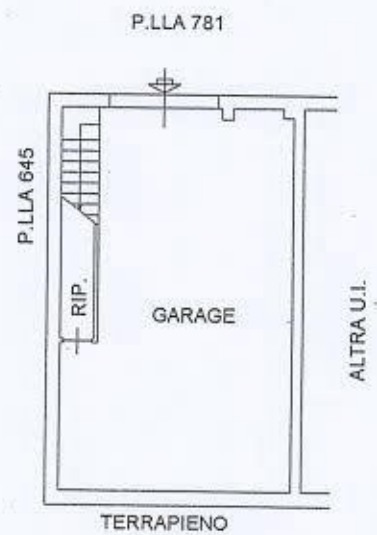
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0339654 del 06/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fornito Lucio Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 24	Prov. Lucera
Particella: 772	N. 977
Subalterno: 4	

Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (FG) - Foglio: 24 Particella: 772 - Subalterno 4 - VIA CAIROLI n. SN piano: SI;

Scheda n. 1 Scala 1:200

1° PIANO SOTTOSTRADA H= 4,60



Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fornito Lucio Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucera N. 977

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Comune di Celenza Valfortore

Sezione: Foglio: 24

Particella: 772

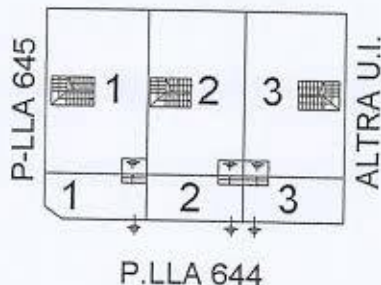
Protocollo n. FG03396501 06/12/2011

Tipo Mappale n. 274906 del 27/09/2011

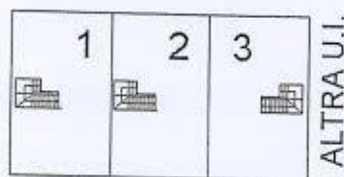
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



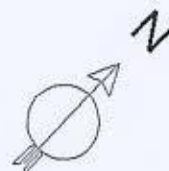
1° PIANO



2° PIANO (SOTTOTETTO)



1° PIANO SOTTOSTRADA



Comune di: CELENZA VALFOTORE

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune CELENZA VALFOTORE		Sezione	Foglio 24	Particella 772		Tipo mappale 274906	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via cairolì	SN	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE BOX	
2	via cairolì	SN	T-1 2-S1				
3	via cairolì	SN	T-1 2-S1				
4	via cairolì	SN	S1				

Visura ordinaria

Richiedente: **ING. PALLADINO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fornito Lucio Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucera N. 977

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Comune di Celenza Valfortore

Sezione: Foglio: 24

Particella: 773

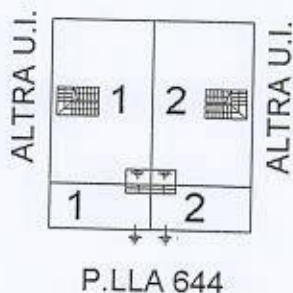
Protocollo n. FG03343761 30/11/2011

Tipo Mappale n. 274907 del 27/09/2011

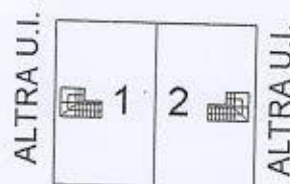
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

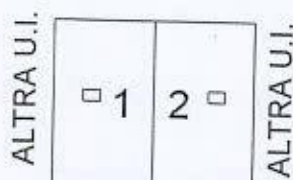
PIANO TERRA



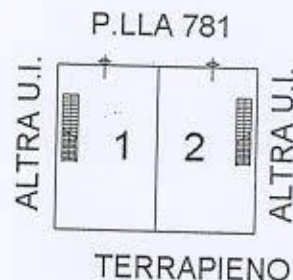
1° PIANO



2° PIANO (SOTTOTETTO)



1° PIANO SOTTOSTRADA



2° PIANO SOTTOSTRADA



Comune di: CELENZA VALFORTORE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CELENZA VALFORTORE			24	773		274907	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via cairolì	SN	T-1 2-S1S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
2	via cairolì	SN	T-1 2-S1S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

Visura ordinaria

Richiedente: ING. PALLADINO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG033332 del 29/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore

Via Cairolì

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 774

Subalterno: 1

Compilata da:

Fornito Lucio Angelo

Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Lucera

N. 977

Scheda n. 1

Scala 1:200

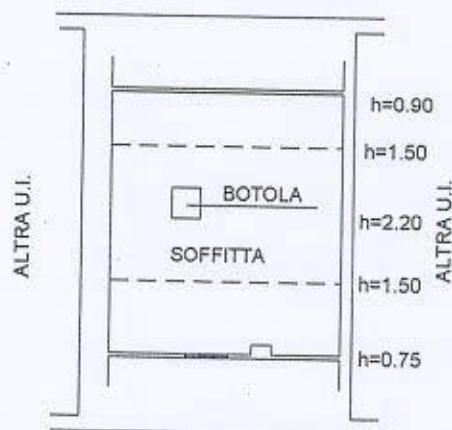
PIANO TERRA H=2,80



1° PIANO H=2,75



2° PIANO (SOTTOTETTO)



Ultima Planimetria in atti

Data: 18/05/2017 - n. CB0044926 - Richiedente ING. PALLADINO

Fot.schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

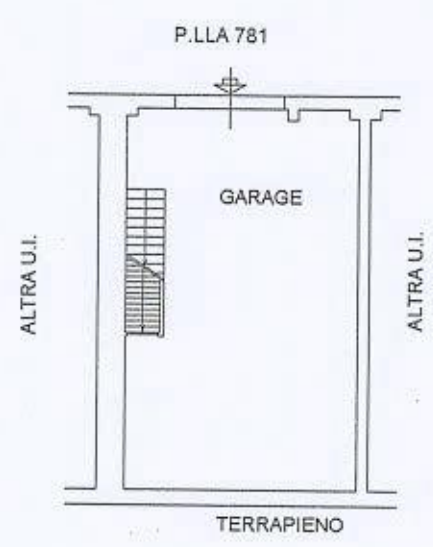
Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (FG) - Foglio: 24 Particella: 774 - Subalterno: 1 - VIA CAIROLI n. SN piano: 1-1-2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

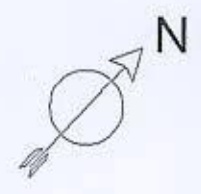
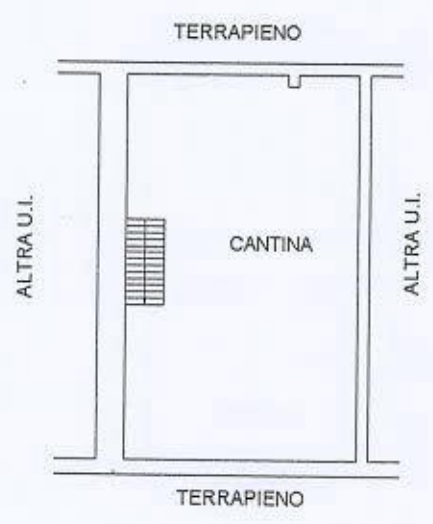
Dichiarazione protocollo n. FG033332 del 29/11/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairolì oiv. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fornito Lucio Angelo
Foglio: 24	Iscritto all'albo:
Particella: 774	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Lucera N. 977

Scheda n. 1 Scala 1:200

1° PIANO SOTTOSTRADA H=3.70



2° PIANO SOTTOSTRADA H=2.30



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (C429) - Foglio: 24 Particella: 774 - Subalterno 3 - VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0333322 del 29/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore

Via Cairoli

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 775

Subalterno: 2

Compilata da:

Fornito Lucio Angelo

Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Lucera

N. 977

Scheda n. 1 Scala 1:200

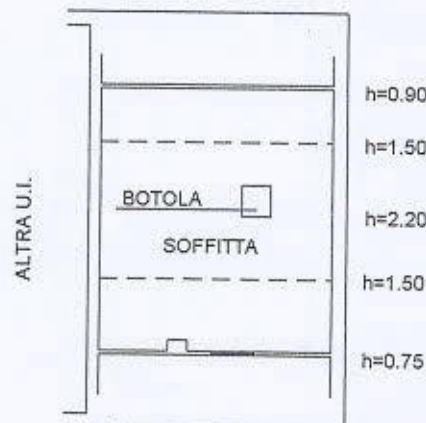
PIANO TERRA H=2,80



1° PIANO H=2,75



2° PIANO (SOTTOTETTO)



Ultima Planimetria in atti

Data: 18/05/2017 - n. CB0044928 - Richiedente ING. PALLADINO

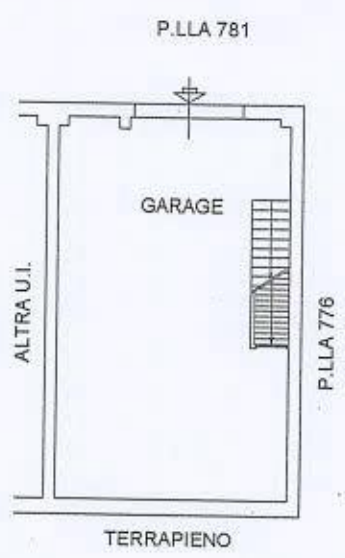
pt.schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

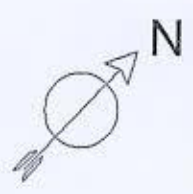
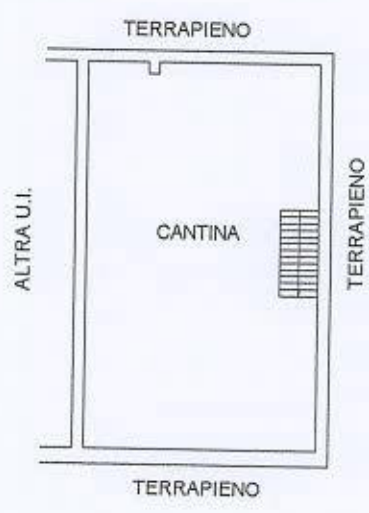
Dichiarazione protocollo n. FG0333322 del 29/11/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli	
civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fornito Lucio Angelo
Foglio: 24	Iscritto all'albo:
Particella: 775	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Lucera
	N. 977

Scheda n. 1 Scala 1:200

1° PIANO SOTTOSTRADA H=3.60



2° PIANO SOTTOSTRADA H=2.05



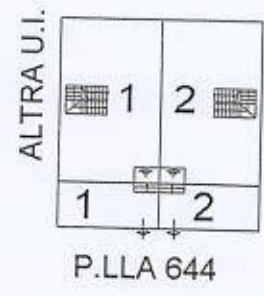
Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (FG) - foglio: 24 Particella: 775 - Subalterno: 3 - VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fornito Lucio Angelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Lucera	N. 977

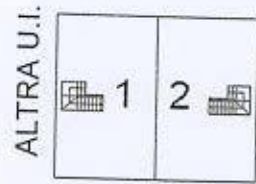
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Comune di Celenza Valfortore		Protocollo n. FG03333221 29/11/2011	
Sezione:	Foglio: 24	Particella: 775	Tipo Mappale n. 274907 del 27/09/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

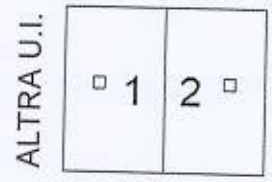
PIANO TERRA



1° PIANO



2° PIANO (SOTTOTETTO)



1° PIANO SOTTOSTRADA



2° PIANO SOTTOSTRADA

