

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI CAMPOBASSO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 2/2016,

RELAZIONE DI STIMA

22 Febbraio 2021

**Consulente Estimatore
Ing. Nicola Baranello**

Sommario

I.	Beni della procedura fallimentare n. 2/2016	2
II.	Destinazione urbanistica e Regolarità edilizio-urbanistiche	17
III.	Certificazione energetica	21
IV.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	21
V.	Formalità, servitù, vincoli e oneri	22
VI.	Quote di proprietà sui beni.....	23
VII.	Valori dei beni.....	23
VIII.	Inventario dei beni mobili: arredo uffici, portineria, spogliatoi, mensa e accessori ..	28
IX.	Composizione dei lotti di vendita	29
X.	Elenco allegati.....	31



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 2/2016
RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il Giudice Delegato alla procedura nel procedimento n. 2/2016 Fallimento S.R.L." in liquidazione, dando seguito all'istanza del Curatore Dott. Enrico Di Nucci, ha nominato **coadiutore della curatela ai sensi dell'art. 32 L.F. il sottoscritto ing. Nicola Baranello, nato a Campobasso l'08/09/1946, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 982, iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale di Campobasso. Le attività previste sono relative "alla assistenza nella redazione dell'inventario dei beni mobili, impianti ed attrezzature di proprietà della società fallita, assistenza per tutte le fasi propedeutiche alla valutazione e stima dei beni mobili ed attrezzature di proprietà della società fallita, assistenza nella redazione dell'inventario dei beni immobili di proprietà della società fallita, assistenza per tutte le fasi propedeutiche alla valutazione e stima di una parte dei beni immobili di proprietà della società fallita, assistenza per tutte le fasi propedeutiche alla vendita dei beni mobili e immobili nell'ambito della procedura, assistenza per l'eventuale ricollocazione sul mercato della parte di complesso produttivo industriale acquisito mediante affitto di azienda (o di eventuali rami della stessa) e/o locazione immobiliare".**

Il sottoscritto si è avvalso, nella attività di inventario e di valutazione dei beni oggetto della relazione, della collaborazione degli architetti Pasquale Baranello, e Cosmo Manocchio e del geometra Domenico Manocchio.

* * * * *

Relazione di Stima

I. Beni della procedura fallimentare n. 2/2016

I beni oggetto di **valutazione sono una porzione** degli immobili dello stabilimento destinato alla trasformazione delle carni avicole sito nella zona industriale del Comune di Gatteo (FC), in Via P. Neruda, località S. Angelo, a circa 2 chilometri dal casello autostradale "Valle del Rubicone", nella piana che si estende ad est della SP 33 (attuale via P. Neruda) e delimitata a nord-est dall'Autostrada "Adriatica" A14.

Le altre unità immobiliari del fallimento stralciate da codesta stima, sono oggetto della procedura esecutiva RG n. 271/2015 pendente presso il Tribunale di Forlì e intrapresa dal creditore

Pertanto, gli immobili oggetto di valutazione sono il palazzo ad uffici a corpo isolato (Fig. 9 p.la 469), quattro aree di terreno, non contigue tra loro (Fig. 9, p.lle n. 474, 535, 548, 427, 428, 429, 561, 562, 700, 703, 839), i beni mobili costituiti da arredi ed attrezzature per uffici, spogliatoio, mensa e portineria. Si tratta di 5 immobili, ubicati nel **Comune di Gatteo (FC) – Via Pablo Neruda n. 67 e Via Campagnola, cap 47043** (v allegato n.1)

IMMOBILE n.1: Palazzina-Uffici p.la n. 469, sub 1 (v. allegati n. 1, 2 ,4 e 5 - documentazione fotografica-)

Confini

L'edificio riportato nel foglio catastale n. 9 del Comune di Gatteo con la particella n 469, è interno alla corte del complesso industriale individuato con il mappale n.65. (v allegato n.4)

Dati catastali

Alla data odierna, il bene censito nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Gatteo** con la **p.la n. 469, foglio n.9** è così descritto: Comune di **Gatteo (Codice: D935)**, foglio

n.9, particella n.469, sub.1, zona cens. -, categoria **D/7**, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita: **24060,00€** dati derivanti da: **variazione toponomastica del 27.11.2016 protocollo n. FO0103469 in atti dal 27.11.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 38653.1/2016)**, indirizzo: **Via Pablo Neruda 67 piano S1-T-1-2**, notifica -, Partita -, Mod.58 **1451**, intestazione:
diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2838.1/2008)**. (v allegato n.4)

Consistenza tecnico-dimensionale

Si tratta di uno stabile a corpo isolato, costituito da quattro piani di cui uno seminterrato destinati rispettivamente ad uffici e locali deposito-sgombero, incluso il locale tecnico. Ha una forma planimetrica regolare riconducibile al trapezio rettangolo, analoga alla sagoma della sua particella catastale, che ha la superficie complessiva di 2173 mq, compresi i 620,00 mq di superficie coperta del fabbricato.

L'edificio di fatto è inglobato nell'area dello stabilimento industriale. Esso sebbene abbia un'identità strutturale, architettonica e catastale condivide lo spazio aperto che è in continuità con la sistemazione esterna del complesso industriale.

La sua corte esclusiva (di circa 1563 mq) non ha una delimitazione propria e i percorsi di accesso si estendono oltre i confini catastali e continuano negli spazi aperti dello stabilimento, particella n.65. Pertanto, l'immobile è raggiungibile solo con la viabilità interna dell'opificio ossia, utilizzando la strada principale dell'impianto che dall'innesto con la Via P. Neruda conduce verso la

fabbrica, fino al viale e ai parcheggi antistanti l'ingresso principale degli uffici.

Quest'ultimi spazi carrai e pedonali sono sempre posizionati nell'area dello stabilimento poiché, la superficie scoperta del cespite oggetto di valutazione è prevalentemente destinata a verde (ex prato) dalla quale emerge solo la rampa di accesso agli uffici. Un piano inclinato rettilineo lungo 13,00 m, largo 2,40 metri e rifinito con una pavimentazione tipo porfido percorre tutto il verde antistante la palazzina e, dai parcheggi, conduce all'ingresso degli uffici, proiettando l'esterno nella reception. La pavimentazione stradale è in continuità con il piazzale del complesso industriale ed è presente solo nella parte di corte interposta tra l'edificio amministrativo e l'opificio. (v. allegato n. 2)

La costruzione è un'interpretazione dell'architettura moderna con qualche richiamo ai principi del razionalismo i cui caratteri rispecchiano i tipi edilizi degli anni settanta e ottanta applicati alle costruzioni destinate ad uffici, direzione e amministrazione. I prospetti sono lineari. Alla finitura con rivestimento quadrato ceramico di colore chiaro di tutte le superfici verticali opache si contrappongono: le finestre a nastro, che scandiscono i piani utili, l'ordine gigante delle colonne modulari posizionate sul prospetto principale e su una parte del prospetto laterale, la pensilina d'ingresso agli uffici a forma di ponte mobile, la struttura in vetro del corpo scala e l'insegna molto visibile che sovrasta l'ultima copertura dell'immobile.

L'edificio censito nel N.C.E.U. come *“fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*, ha l'ingresso posizionato nel piano rialzato, sul prospetto principale e vi si accede percorrendo l'anzidetta rampa rettilinea che proietta il percorso esterno oltre il limite della porta, attraversa il vano ingresso e conduce

nell'atrio che ha lo spazio scandito da quattro colonne, circonscritte al foro del pozzo di luce dei piani superiori. La hall-reception sebbene abbia uno spazio intuitivo, evidenzia la fruizione senza ostacoli dei percorsi (orizzontali e verticali) e con il pozzo di luce suscita una lettura a tutto tondo dell'ambiente. La scala è posta di lato, è "a giorno" ed è del tipo a doppia rampa di acciaio e legno. Il pianerottolo intermedio è semicircolare ed è giuntato dalla partizione esterna verticale che con la copertura forma un solido di vetro. Dall'atrio oltre al locale ufficio adiacente al vano ingresso si dirama un percorso interno, unico e continuo, di forma analoga alla sagoma dello stabile, sul quale si collegano i tredici vani ufficio allineati alle facciate dell'edificio, l'ingresso con la scala secondaria, posizionati nel cantonale sud-ovest dell'edificio, i locali servizi igienici e ripostigli collocati nella parte centrale del piano. In quest'ultima porzione di piano è sistemata anche la sala riunioni di forma pressoché rettangolare e direttamente accessibile dall'atrio. La superficie complessiva del piano rialzato al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura è di 610,00 mq, mentre l'altezza netta è di 2,90m. Il piano primo ovvero il terzo livello dello stabile, ripropone la stessa distribuzione funzionale del sottostante piano rialzato. Si rilevano undici ambienti principali destinati ad uffici che si articolano intorno al percorso del disimpegno.

Nella parte centrale, oltre al pozzo di luce aperto in corrispondenza dell'atrio, tra il vano ascensore e il disimpegno c'è una sala riunioni e i locali servizi igienici e ripostiglio. Anche questo piano della superficie complessiva lorda di 586,50mq, è collegato alla scala secondaria posizionata nell'angolata sud-ovest dello stabile.

Il piano secondo ha una superficie utile inferiore rispetto a quella dei piani sottostanti poiché la parte di piano corrispondente al vano ingresso e agli uffici

allineati sul prospetto principale è destinata a terrazzo praticabile della superficie complessiva di 177,95 mq. Questo livello della superficie utile lorda di 434,95 mq, è dotato di dieci vani uffici e di due bagni collegati da un disimpegno a sviluppo longitudinale.

Il piano seminterrato ripropone la stessa sagoma del piano superiore. Ha due accessi, il primo è posizionato sul prospetto sud-ovest, vicino alla scala dell'accesso secondario. Il secondo ha una rampa allineata al prospetto nord-ovest del fabbricato. Tutto il piano dell'altezza netta di 2,35 m contiene locali deposito, un locale ripostiglio, locali tecnici e un cavedio tutti diversamente collegati ai due vani disimpegni anteposti alle due porte di accesso. Il livello della superficie complessiva lorda di 610 mq di cui 40 mq destinati a cavedio è accessibile direttamente dall'esterno mentre, con i piani superiori è collegato solo dall'ascensore.

La struttura edilizia è a telaio di conglomerato cementizio armato, con solai di laterizio a travetti armati.

La copertura è piana, al quarto livello è destinata a terrazzo praticabile, rifinito con una pavimentazione di piastrelle ceramiche e/o similcotto, identica a quella degli uffici. Il tetto che copre l'ultimo livello (quarto) ha una finitura di guaina bituminosa ardesiata, non praticabile. Le partizioni verticali esterne opache sono in muratura dello spessore medio di 40 cm., hanno la finitura esterna di piastrelle ceramiche quadrate e all'interno sono trattate con intonaco civile tinteggiato.

L'ispezione visiva dell'immobile non ha consentito l'individuazione degli strati funzionali della tamponatura, tuttavia si è potuto verificare che gli infissi e/o porte esterne sono di PVC. Le tramezzature dei piani sono del tipo in muratura di laterizio monostrato, intonacata al civile e tinteggiata su entrambi i lati, ovvero

di cartongesso, mentre le porte interne sono di legno tamburato.

L'intradosso delle partizioni orizzontali opache dei piani uffici non ha lo strato di intonaco civile ed è prevalentemente rifinito dal controsoffitto in lastre di fibra minerale (60x60 cm), posizionato a quote diverse e con le luci incassate. La pavimentazione in ogni piano è la stessa, piastrelle quadrate di ceramica o materiale simile e solamente nella zona ingresso e nell'atrio è in lastre di marmo levigato.

Gli impianti tecnologici, idrico, elettrico, rete dati, di riscaldamento e di scarico sono presenti e hanno caratteristiche ordinarie, tipiche a quelle di costruzioni con analoghe destinazioni d'uso. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni e gli elementi radianti in alcuni ambienti sono sostituiti dai radiatori ventilati. I sistemi di raccolta delle acque bianche e nere sono presenti e confluiscono nei relativi sottoservizi a rete dell'intero stabilimento.

Per quanto attiene al piano seminterrato, gli ambienti interni sono tinteggiati di bianco e la pavimentazione è di tipo industriale ovvero in piastrelle quadrate ceramiche.

Sebbene lo stabile riporti l'applicazione di una tecnologia costruttiva attinente alla sua destinazione d'uso e rispettosa dello standard qualitativo del periodo di costruzione, ad oggi si rileva un degrado generalizzato dell'intera struttura e dei suoi impianti tecnologici. Causato dall'abbandono, dall'assenza di opere di manutenzione, dalle infiltrazioni d'acqua piovana dai tetti piani e dall'azione vandalica di intrusi, che oltre ad arrecare danni oggettivi agli elementi costitutivi e architettonici dell'edificio, hanno asportato il materiale riutilizzabile come i cavi elettrici e piastre di rame.

IMMOBILE n.2: Area Urbana p.Ila n. 474

Striscia di terreno interposta tra la corte dello stabilimento e il confine con l'Autostrada A14 (v. allegato n.1)

Confini

Il bene riportato nel foglio catastale n. 9 del comune di Gatteo, confina a nord-est con la p.lla n.255 (Autostrada per l'Italia), a est con il canale di scolo consorziale, a sud-ovest con la p.lla n.65 (Ente urbano intestato a bene dell'esecuzione n. 271/2015) a ovest con il canale di scolo consorziale "Rio Baldona". (v. allegato n.3)

Dati catastali

Alla data odierna, il bene censito nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Gatteo** con la **p.lla n. 474, foglio n.9** è così descritto: Comune di **Gatteo (Codice: D935)**, foglio n.9, particella n.474, sub.-, zona cens. -, categoria **Area Urbana**, classe -, consistenza **1566** mq, superficie catastale -, rendita: -, dati derivanti da: **variazione toponomastica del 27.11.2016 protocollo n. FO0103470 in atti dal 27.11.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 38654.1/2016)**, indirizzo: **Via Pablo Neruda snc piano T**, notifica -, Partita -, Mod.58 **1451**, intestazione: diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008)**. (v. allegato n.3)

Consistenza tecnico-dimensionale

L'Area della superficie complessiva di 1566 mq, è una striscia di terra di forma rettangolare, stretta e lunga, interposta tra la corte dello stabilimento e il confine dell'Autostrada. Questa fascia funziona da raccordo altimetrico tra il piano

dell'adiacente opificio e la scarpata dell'asse autostradale, non è coltivata ed è tutta coperta da vegetazione spontanea e piante arboree autoctone. I confini sono segnati dalla recinzione continua dell'autostrada e dai canali di scolo mentre, l'accesso avviene solo attraverso l'area dello stabilimento. (v. allegato n.5)

IMMOBILE n.3: (Terreno) p.lle n. 535 e 548

Appezamento contiguo alla strada principale dello stabilimento e al canale di scolo consorziale. (v. allegato n.1)

Confini

Il bene riportato nel foglio catastale n. 9 del comune di Gatteo, confina a nord-est con le p.lle n.536 e 549 (Autostrada per l'Italia Spa e Relitto stradale-partita fittizia senza proprietari), a est con la S.P. 33 (via P. Neruda) e con la p.lle 537, a sud e ad ovest con il canale di scolo consorziale. (v. allegato n.3)

Dati catastali

Alla data odierna, l'appezzamento è censito nel **Catasto Terreni** del Comune di **Gatteo** con le **p.lle n. 535 e n. 548, foglio n.9** ed è così descritto:

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.535, sub.-, porz. -, qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **1843** Deduz **AH; AH3**, Reddito Dominicale **8,69€** Reddito Agrario **8,09€**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 03/07/1992 in atti dal 03/07/1992 (n. 2022.24/1992)**, notifica -, Partita -, intestazione: CF: **01523970422**, diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).**

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.548, sub.-, porz. -, qualità classe **RELIT. STRAD.**, Superficie (mq) **1930** Deduz -, Reddito Dominicale - Reddito Agrario - dati derivanti da: **VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/1992 in atti dal 06/07/1992 TF 2022/92 (n. 2022.29/1992)**, notifica -, Partita -, intestazione: _____ diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008)**. (v. allegato n.3)

Consistenza tecnico-dimensionale

L'Area della superficie complessiva di 3773 mq corrisponde al lembo di terreno di forma irregolare, posizionato tra il canale consortile adiacente alla viabilità principale del comparto industriale e la S.P. 33 (via P. Neruda). È una striscia residuale di terra ad andamento geomorfologico non regolare, priva di manufatti e di delimitazioni, non è coltivata ed è completamente invasa dalla vegetazione spontanea (erbacea e arborea). Ha un unico possibile accesso carraio e pedonale collocato a qualche metro dal raccordo tra la viabilità dell'insediamento produttivo e la viabilità urbana della zona. (v. allegato n.1)

IMMOBILE n.4: (Terreno con strada, parcheggio e pese a ponte interrato) p.lle n. 427, 428, 429, 561 e 562

Si tratta porzione sud dell'area del sito industriale. (v. allegato n.1)

Confini

L'area identificata nel foglio catastale n. 9 del comune di Gatteo, confina a nord con le p.lle n.128, 67, 282 e n. 136, a est con la particella n. 65, a sud con le particelle n.

287, 283, 732 e n.65, ad ovest con il canale di scolo consorziale "Rio Baldona" e con la p.lla n.283 (v. allegato n.3)

Dati catastali

Alla data odierna, l'appezzamento è censito nel **Catasto Terreni** del Comune di **Gatteo** con le **p.lle n. 427, 428, 429, 561 e n. 562, foglio n.9** ed è così descritto:

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.**427**, sub.-, porz. -, qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **79** Deduz -, Reddito Dominicale **0,41€** Reddito Agrario **0,35€**, dati derivanti da: **variazione d'ufficio DEL 13.05.2010 PROTOCOLLO n. FO0089137 IN ATTI DAL 13.05.2010 (N. 2608.1/2010)**, notifica -, Partita -, intestazione:

diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).**

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.**428**, sub.-, porz. -, qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **6146** Deduz **AH; AH3**, Reddito Dominicale **28,99€** Reddito Agrario **26,98€**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO in atti dal 23.09.1985 (n. 283)**, notifica -, Partita -, intestazione:

diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).**

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.**429**, sub.-, porz. -,

qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **748** Deduz **AH; AH3**,
Reddito Dominicale **3,60€** Reddito Agrario **3,28€**, dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO in atti dal 23.09.1985 (n. 283), notifica -, Partita -,
intestazione: _____ diritti e

oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006**
protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243
Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA
Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.561, sub.-, porz. -,
qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **4807** Deduz **AH; BH3**,
Reddito Dominicale **23,14€** Reddito Agrario **21,10€**, dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO del 26.03.1993 in atti dal 26.03.1993 (n. 665.1/1993),
notifica -, Partita -, intestazione: _____

diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da:
VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal
17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA
Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI
ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.562, sub.-, porz. -,
qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **5872** Deduz **AH; BH3**,
Reddito Dominicale **28,26€** Reddito Agrario **25,78€**, dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO del 26.03.1993 in atti dal 26.03.1993 (n. 665.1/1993),
notifica -, Partita -, intestazione: _____

diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da:
VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal

17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA
Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI
ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008). (v. allegato n.3)

Consistenza tecnico-dimensionale

Il bene della superficie complessiva di 17652 mq rappresenta il settore di superficie scoperta più a sud dell'area dello stabilimento. Si tratta di un terreno pianeggiante, di forma regolare, senza una recinzione continua di delimitazione e con accesso diretto sulla strada principale del complesso industriale. Questa superficie sebbene sia censita come seminativo arborato ha la parte rettangolare che si estende dalla strada di accesso dello stabilimento allo Scolo Consorziale "Rio Belvedere", organizzata e relazionata ai percorsi carrai e funzionali dell'opificio.

Di fatto, la porzione che corrisponde alla p.lla 561 è delimitata dal cancello d'ingresso scorrevole. Essa è prevalentemente pavimentata con conglomerato bituminoso, è dotata dei sottoservizi a rete (impianto elettrico, di illuminazione e di raccolta delle acque piovane) e detiene anche i cordoli delimitatori, parzialmente sconnessi, tra le parti pavimentate e il terreno vegetale. In quest'area oltre al parcheggio (che è l'estensione della zona di sosta posizionata sull'adiacente particella n. 136), c'è un filtro che organizza la strada in tre corsie parallele tra loro e controllate da due barriere automatiche. Sono i percorsi di ingresso e di uscita delle autovetture e di transito dei camion. Quest'ultimo contiene una pesa tipo a ponte modulare interrata segnalata da un cordolo delimitatore di calcestruzzo armato, di altezza variabile e posizionato su entrambi i lati della carreggiata. La pesa è una stadera a ponte in bilico avente una portata di Kg 60000 e una piattaforma di 14,00x3,00m. Sembra essere stata montata congiuntamente al box prefabbricato, allineato alla pesa e posto tra la corsia di

ingresso e di uscita dallo stabilimento. Il prefabbricato è una struttura modulare monopiano di forma rettangolare allungata a vertici smussati, della superficie complessiva di 34 mq., posizionata nella particella 561 lungo il suo confine est, partendo dal vertice nord. Si tratta di un manufatto prettamente funzionale alle attività dello stabilimento ed è dotato di tutti gli impianti (idro-sanitario, elettrico, fognario) oltre agli impianti di climatizzazione, videosorveglianza e di gestione dati informatici. Ha la struttura di profilati di acciaio zincato che porta le pareti di tamponatura e il solaio di copertura costituite da pannelli isolanti sandwich, formati da uno strato di materiale coibente inserito solidamente fra due strati sottili di lamiera metallica (striata o liscia) e dello spessore complessivo medio di cm.4. Il tetto è piano e copre una struttura che ha la caratteristica di avere la tipologia delle finestre di PVC a nastro lungo i tre lati della sua sagoma per consentire il monitoraggio degli accessi e le operazioni di pesatura. La pavimentazione è in laminato sopraelevato mentre l'interno del monoblocco è suddiviso in quattro spazi ove sono collocati l'ufficio pesa-informazioni, la zona di attesa durante l'atto di pesa, il bagno con antibagno e il locale quadro elettrico. Le finiture interne sono dettate dalle pannellature prefabbricate delle pareti verticali e dalla controsoffittatura in fibra minerale. (v. allegati n.5 -pg. 12/17- e n.9)

Nel box c'è un altro apparecchio misuratore che è collegato ad un'altra stadera di analoghe caratteristiche a quella precedente e posizionata sulla strada che dal cancello di ingresso allo stabilimento, dirama verso l'opificio fiancheggiando tutto il confine sud dell'impianto, fino alla corte del fabbricato indicato con la p.lla n.128.

Questa strada di larghezza costante di metri circa 7,00 m, lunga circa 250 m e con analoghe caratteristiche geometriche della viabilità interna allo

stabilimento, a circa 70 m. dal box prefabbricato contiene l'anzidetta pesa del tipo a ponte modulare interrata, segnalata sempre da una cordolatura di calcestruzzo cementizio. Infine si segnala lo slargo posizionato nell'angolata nord-est, della p.lla 562 quale elemento di raccordo della viabilità interna delimitato, a sud, dal cancello di ingresso scorrevole. Tutte le opere e i manufatti stradali appena descritti seppure siano stati costruiti a perfetta regola d'arte versano in uno stato di totale abbandono e si rileva un degrado generalizzato dovuto all'azione della natura che ha incominciato a riappropriarsi delle aree antropizzate. Le stesse condizioni di abbandono si registrano sulle restanti superfici di terreno che risultano completamente invase dalla vegetazione erbacea spontanea. Inoltre ci sono i segni evidenti di azioni vandaliche e di asporto del materiale riutilizzabile, associate allo stato di abbandono e assenza di manutenzione degli impianti e del prefabbricato che hanno amplificato il naturale degrado dei beni.

Per quanto attiene alla presenza di reti di pubblico servizio si segnala la linea aerea telefonica e la servitù di elettrodotto meglio descritte in un successivo paragrafo. (v. allegati n.2, 3 e 5 –documentazione fotografica-)

IMMOBILE n.5: (Appezzamento di terreno agricolo) p.lle n. 700, 703 e 839.

È un unico appezzamento di terra pianeggiante distaccato dall'insula dello stabilimento dalla strada comunale Campagnola. (v. allegato n.1)

Confini

L'area identificata nel foglio catastale n. 9 del comune di Gatteo, confina a nord con le p.lle n.598 e n.959, a est con la Via Campagnola, a sud con la particella n. 838, ad ovest con scolo consorziale "Dei Maceri". (v. allegato n.3)

Dati catastali

Alla data odierna, l'appezzamento è censito nel **Catasto Terreni** del Comune di

Gatteo con le p.lle n. 700, 703 e 839, foglio n.9 ed è così descritto:

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.**700**, sub.-, porz. -, qualità classe **seminativo arborato 2**, Superficie (mq) **3891** Deduz **AH; BH3**, Reddito Dominicale **29,97€** Reddito Agrario **21,10€**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 02.04.2002 protocollo n. 55009 in atti dal 02.04.2002 (n. 1777.1/2002)**, notifica -, Partita -, intestazione:

diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).**

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.**703**, sub.-, porz. -, qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **4640** Deduz **AH; BH3**, Reddito Dominicale **22,33€** Reddito Agrario **20,37€**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 02.04.2002 protocollo n. 55009 in atti dal 02.04.2002 (n. 1777.1/2002)**, notifica -, Partita -, intestazione:

diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**, Dati derivanti da: **VERBALE del 07.06.2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17.04.2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede ROMA Volume: 1 n. 585 del 13.06.2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (N. 2839.1/2008).**

- Comune di **Gatteo (Codice: D935)**: foglio n.9, particella n.**839**, sub.-, porz. -, qualità classe **seminativo arborato 3**, Superficie (mq) **1983** Deduz. **AH; BH3**, Reddito Dominicale **9,54€** Reddito Agrario **8,71€**, dati derivanti da: **Tabella di variazione del 17.04.2008 protocollo n. FO0077829 in atti dal 17.04.2008 (n.**

77829.1/2008), notifica -, Partita -, annotazioni: **comprende le particelle 835, 837**, intestazione: diritti
e oneri reali: **proprietà per 1/1**. (v. allegato n.3)

Consistenza tecnico-dimensionale

Il bene della superficie complessiva di 10514 mq è un unico appezzamento di terra di forma rettangolare. É tutto pianeggiante, è vicino allo stabilimento ma non è contiguo. Il cespite è ben definito sui lati est ed ovest dalla strada comunale e dal canale consorziale, non ha delimitazioni fisiche e, attualmente, non è coltivato, c'è solo la vegetazione spontanea arborea. L'accesso è indipendente e avviene attraverso la strada comunale "Campagnola". (v. allegato n.5)

II. Destinazione urbanistica e Regolarità edilizio-urbanistiche

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gatteo, del 20 maggio 2020, risulta che le aree oggetto di valutazione sono regolamentate dal Piano Strutturale Intercomunale (P.S.C.) con il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), e si riporta che:

1. la corte del fabbricato p.lla 469, l'appezzamento di terreno adiacente alla strada di accesso allo stabilimento, foglio 9 mappale n. 535, l'appezzamento di terreno composto dai mappali n. 427, 428, 429, 561 e 562, del foglio n. 9 e l'appezzamento di terreno identificato nel foglio catastale comunale n.9 con i mappali 700, 703 e 839 sono classificati *Ambiti consolidati per attività produttive* nel P.S.C. e *Tessuti specializzati produttivi – manifatturieri – terziari* nel RUE;
2. l'appezzamento di terreno adiacente alla strada tangenziale, foglio 9 mappale 548, ha due classificazioni. Una parte della superficie è classificata *area di pertinenza stradale*, sia nel P.S.C che nel RUE, come l'area urbana, foglio 9

mappale n. 474. La restante superficie rientra nella zona classificata *Ambiti consolidati per attività produttive* nel P.S.C. e *Tessuti specializzati produttivi – manifatturieri – terziari* nel RUE;

3. l'appezzamento di terreno identificato nel foglio catastale comunale n.9 con i mappali 700 e 839 è anche assoggettato all'art. 6.13 delle norme poiché i terreni sono all'interno della Rete ecologica di connessione. (v. allegato -6-)

Infine, si menziona il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto D21" che ha coordinato l'architettura urbanistica di tutto il complesso industriale della "Logint srl" fino al 4 agosto 2014, termine stabilito nell'ultima convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Gatteo e la Società (Convenzione integrativa e modificativa immobili siti in Gatteo (FC), Pubblico Ufficiale D'AUSILIO Alfredo repertorio 137030/24682 del 9.12.2010). (v. allegato n.7)

Per quanto attiene ai titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del palazzo ad uffici, risulta che:

- con licenza edilizia n. 183/76 del 27.7.1976 è stata autorizzata la "*costruzione di un fabbricato uso uffici e sala riunioni*";
- con licenza edilizia n. 266/76 del 20.12.1976 è stata autorizzata la "*variante planimetrica di un fabbricato*" destinato ad uffici;
- nella tavola con le superfici autorizzate dal Comune di Gatteo protocollo 559 del 17 gennaio 1986: la palazzina è indicata e doveva essere di due piani di cui uno seminterrato. Nell'elaborato, il piano terra è tutto destinato ad uffici mentre il piano seminterrato è destinato a locale sgombero, garage e centrale termica.
- nell'elaborato di parere al condono edilizio del 18.02.1988 la posizione, la sagoma e le caratteristiche della palazzina sono identiche a quella della tavola

del 1986;

- con Concessione Edilizia n. 30/88 protocollo 14981/X del 26 febbraio 1988, sono stati autorizzati i *“lavori di ampliamento opificio artigianale, sostituzione parziale di copertura e sopraelevazione della palazzina uffici”*;
- con la Concessione n. 213/90, protocollo n. 8218 del 13 novembre 1990, è stato autorizzato *“l’ampliamento e modifiche interne ed esterne ad un fabbricato ad uso uffici sito in Via Neruda 53”*;
- con la Concessione n. 30/92 pratica edile n. 45/92 protocollo n. 375/92, del 4 giugno 1992, è stata autorizzata la *“variante sostanziale in sanatoria alla concessione n. 213/90”*. La concessione oltre ad autorizzare la costruzione dello stabile con gli attuali numeri di piani prevedeva anche la costruzione di un corpo di collegamento con gli uffici posizionati nell’opificio, posto a quota del piano rialzato e destinato ad uffici con sala riunioni. La concessione prescriveva anche *“l’obbligo di rispettare i vincoli assunti con convenzione stipulata in data 26.06.1987, a rogito dott. Alberto Ricci Rep. N. 172.495”*.
- nella Concessione 09/98 del 17 marzo 1998, l’allegato –B- *“Pianta Generale dello Stabilimento”* del *“PROGETTO PER L’AMPLIAMENTO A FABBRICATO INDUSTRIALE AD USO MACELLO AVICOLO, SITO IN COMUNE DI GATTEO VIA PABLO NERUDA N.53”*, approvato alle condizioni di cui alla concessione n. 09/98 del 17 marzo 1998, riporta la palazzina con l’attuale sagoma e senza il blocco di collegamento con l’opificio (indicato nel progetto n.30/1992). (v. allegato n. 8).

Relativamente alle due stadiere a ponte modulari, una con l’annesso box prefabbricato è riportata nell’allegato -1- Planimetria di p.p.a. acclusa alla richiesta di Permesso di Costruire n. 15/02 del 02.04.2002 e ciò sottintenderebbe la pacifica

esistenza delle autorizzazioni edilizie poiché, non ci sono titoli abilitativi attinenti tra la documentazione rilasciata dal Comune. Gli unici atti rinvenuti nello stabilimento, sono riportati nell'allegato n.9.

Dalla verifica urbanistico-edilizia non sono emerse irregolarità tra gli elaborati grafici (pianche e prospetti) approvati e il fabbricato realizzato. Il confronto tra la documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi (copie rilasciate dall'Amministrazione Comunale di Gatteo con richiesta di accesso agli atti) e lo stato dei luoghi ha rilevato solo la diversa distribuzione degli spazi interni, per una differente posizione della tramezzatura dei vani. Altrettanto dicasi per quanto attiene alle piante catastali che ripetono le piante di progetto e indicano l'altezza dei piani al lordo della controsoffittatura.

Il Certificato di Agibilità della palazzina non è stato rilevato né tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Comunale di Gatteo né tra la documentazione dell'azienda. Tuttavia, sono presenti:

- due Certificati elaborati ai sensi dell'Art. 28 della L. 2.2.1974, n. 64 *"Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"*, redatti dalla Regione Emilia Romagna – Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali Forlì- Ufficio Distaccato di Cesena, rilasciati per certificare che i lavori di sopraelevazione della palazzina sono stati eseguiti nel rispetto delle norme sismiche di cui all'anzidetta Legge n.64, per le zone con grado di sismicità S=9.

Certificato n. 2145/95 di prot. generale del 28 aprile 1995, Autorizzazione n.3165/92 (prot. sismico) Variante alla n. 4046/90 (prot. sismico) e Certificato n.2172/95 di prot. Generale del 24 aprile 1995, Autorizzazione n.4256/94 (prot. sismico), Variante alla n. 3894/92 (prot. sismico); (v. allegato n. 10)

- gli Atti Unici di Collaudo: Atto del 20.03.1995 prot n.2148 del 22 marzo 1995 (autorizzazione n.3165/92), Atto del 20.03.1995 prot n.2173 del 22 marzo 1995 (autorizzazione n. 4256/94) e Atto Unico di Collaudo del 20.03.1995 prot n. 2174 del 22 marzo 1995 (autorizzazione n. 4256/94). (v. allegato n. 10).

Per quanto è stato possibile constatare con il sopralluogo, nell'immobile non è stata individuata la presenza di materiali o di prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile.

In conclusione, le difformità urbanistico-edilizie rilevate sono sanabili con un Titolo Abilitativo in Sanatoria mentre, le piante catastali possono essere aggiornate con la procedura DOCFA per renderle conformi alla distribuzione reale degli spazi.

III. *Certificazione energetica*

Lo stabile ad uffici è subordinato alla Certificazione Energetica APE che non risulta agli atti.

IV. *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

Fino alla data della Sentenza di Fallimento (14 gennaio 2016), sui cespiti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si omettono le trascrizioni successive all'anzidetta sentenza, poiché non opponibili alla procedura fallimentare, e si riportano nell'allegato n.11 le copie delle trascrizioni allegata alla CTU del 2013):

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **16.02.2016** n. **1599** Reg. Part. e n. **2249** Reg. Gen., **Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento Immobili siti in GATTEO (FC)**, Pubblico Ufficiale **Tribunale di Campobasso** repertorio **2/2016** del **14.01.2016**;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **18.04.2014** n. **3581** Reg. Part. e n. **5026** Reg. Gen., **Atto Giudiziario Decreto di Ammissione Concordato Preventivo Immobili siti**

in **GATTEO (FC)**, Pubblico Ufficiale **Tribunale di Campobasso** repertorio **16/2013** del **14.04.2014**;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del **19.03.2013** n. **2947** Reg. Part. e n. **4797** Reg. Gen., Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE di CAMPOBASSO** repertorio **192** del **12.03.2013**, ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in Gatteo (FC);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **31.12.2010** n. **14061** Reg. Part. e n. **23671** Reg. Gen., **Atto tra vivi – Convenzione integrativa e modificativa immobili siti in Gatteo (FC)**, Pubblico Ufficiale **D'AUSILIO Alfredo** repertorio **137030/24682** del **9.12.2010**;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **26.05.2008** n. **5863** Reg. Part. e n. **10224** Reg. Gen., **Atto tra vivi – Cessione diritti reali a titolo gratuito immobili siti in Gatteo (FC)**, Pubblico Ufficiale **DI MAURO Stefania** repertorio **42388/6943** del **13.05.2008**;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **03.01.2007** n. **141** Reg. Part. e n. **191** Reg. Gen., **Atto tra vivi – Convenzione integrativa e modificativa immobili siti in Gatteo (FC)**, Pubblico Ufficiale **DI MAURO Stefania** repertorio **40070** del **19.12.2006**, Documenti successivi correlati: Trascrizione n. **14061** del **31.12.2010**.

V. Formalità, servitù, vincoli e oneri

Per quanto attiene agli obblighi vincoli e oneri si riporta:

- la servitù di elettrodotto. Alcuni terreni sono gravati dalla servitù inamovibile di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 18 febbraio 1987 al n 1476 di formalità a favore dell'Enel e gravante sui mappali 136 e 331 del foglio catastale n. 9. Dalla planimetria dei vincoli del PSC la linea dorsale dell'elettrodotto percorrerebbe il confine nord delle p.lle n. 700 e 703, attraverserebbe la via Comunale Campagnola e seguirebbe il

confine sud delle p.lle n.428 e n. 429, fino alla cabina posizionata nella particella dello stabilimento lungo la strada principale, dopo il box prefabbricato. (v. allegato n. 12);

- la servitù di passaggio a favore della palazzina uffici, p.lla 469 foglio n.9, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 22 novembre 1991 ai numeri 7526/10549 con atto del Notaio Alberto Ricci redatto in data 30 settembre 1993, gravante sui mappali 65 e n. 313 del foglio n.9. (v. allegato n.13);
- vincolo del P.T.C.P. rilevabile dai vigenti strumenti urbanistici (PSC e RUE) che comprende tutta l'area ove gravitano gli immobili oggetto di valutazione.

Oltre a suddetti vincoli e servitù, la vendita degli immobili a parte dal resto dei beni che identificano l'intero complesso industriale determina la composizione delle seguenti interferenze da regolamentare:

- obblighi con tutti i sottoservizi a rete (rete acque nere e bianche, idrica, elettrica, gas, pubblica illuminazione, dati e telefonica) che allo stato attuale sono a servizio di tutto lo stabilimento;
- obbligo di passaggio per poter accedere al fazzoletto di terra interposto tra il confine autostradale e la corte dello stabilimento (p.lla 474).

VI. Quote di proprietà sui beni

I terreni, il palazzo uffici e tutti i beni oggetto della presente relazione appartengono nella piena proprietà della Società e gli sono pervenuti con Atto di Compravendita del Notaio Roberto Fantini del 07.06.2006 repertorio n. 21246, Raccolta n. 1057, Trascrizione 8043 del 27.6.2006 e 14842 del 6.12.2006 (v. allegato n. 14).

VII. Valori dei beni

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza e il loro grado di commerciabilità, si valuta, nel loro intero, il più probabile valore di mercato in euro: 5.174.964,00 € (in lettere: Cinquemilionicentosettantaquattromilanovecentosessantaquattro virgola zero euro) valore che si deduce come appresso riportato.

Metodo di stima

Sebbene si tratti della stima di cespiti che hanno destinazioni urbanistiche diverse la valutazione degli immobili è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo in base ai prezzi medi correnti di mercato di immobili comparabili e con analoghe caratteristiche, utilizzando il parametro economico del metro quadrato sia per i terreni che per il costruito. Tuttavia, per poter pervenire al più probabile valore, anche in assenza di campioni rigorosamente omogenei, la stima è stata affinata con il criterio per punti di merito o dei valori tipici (metodo "moltiplicativo"), che introduce l'uso dei coefficienti di differenziazione per ponderare i valori medi di riferimento alle diverse caratteristiche e al diverso vincolo urbanistico del cespite da valutare. Pertanto, al più probabile valore di mercato degli immobili, considerati nel loro insieme, si perviene sommando al valore della palazzina ad uffici il valore dei terreni osservati nelle rispettive aree urbanistiche (aree di tessuti speciali produttive, aree di tessuti pianificati e aree di pertinenza stradale e ferroviaria)

Andamento del mercato nella zona

I beni oggetto di valutazione sebbene abbiano risentito delle congiunture negative del mercato immobiliare e dei drastici cali di prezzo del mercato locale, sono le basi del processo economico locale e nazionale, fondamentali per favorire lo sviluppo produttivo e la ripresa del terziario sia nel territorio di Gatteo che nell'ambito

Regionale. Inoltre sono inseriti in un contesto territoriale strategico che ha già una configurazione urbanistica ben consolidata che offre i servizi fondamentali, integrati ad un'ottima rete viaria locale ed extra-territoriale.

Prezzi correnti di mercato

Le indagini articolate su tre distinte ricerche, l'una incentrata sull'acquisizione dei dati OMI, l'altra su una indagine presso le agenzie immobiliari e l'ultima sui valori delle aree edificabili approvati dalla Giunta Comunale di Gatteo, hanno permesso la deduzione dei seguenti *Prezzi medi di mercato*:

	[€/mq]
Uffici	1.550,00 €
Terreni in: A13 - Ambiti consolidati per attività produttive	110,00 €
Aree di pertinenza stradale e ferroviaria	4,50 €

Superfici di stima

Siccome l'edificio contiene superfici pertinenziali esclusive e/o di ornamento, si procede alla loro ponderazione affinché concorrano nella definizione del valore di stima. Pertanto, con riferimento al DPR 138/1998 si adottano i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi);
- 50% di superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie (archivi e locali deposito);
- 10% delle pertinenze esclusive di ornamento (corti scoperte, balconi, terrazze e simili).

Applicando detti indici alle superfici misurabili dello stabile si ottengono le seguenti superfici commerciali delle unità del palazzo uffici:

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Indice di Ponderazione	S. parziale ponderata (mq)	S. Ponderata o S. commerciale (mq)
PIANO RIALZATO				
	610	1	610	
Corte esterna	1563	0,1	156,3	
PIANO PRIMO				
Uffici	586,5	1	586,5	
PIANO SECONDO				
Uffici	434,95	1	434,95	
Terrazzo	177,95	0,1	17,795	
PIANO SEMINTERRATO				
Deposito-Archivio	570	0,5	285	
Cavedio	40	0,1	4	
Totali (mq)			2094,55	2090

Le superfici commerciali dei terreni e dell'area urbana corrispondono alle superfici catastali espresse al metro quadrato:

Fg	P.IIa	Dest. Catastale	SUPERFICIE [mq]
9	474	area urbana	1566
9	548	relitto stradale	1930
9	535	seminativo arborato	1843
9	427	seminativo arborato	79
9	428	seminativo arborato	6146
9	429	seminativo arborato	748
9	561	seminativo arborato	4807
9	562	seminativo arborato	5872
9	700	seminativo arborato	3891
9	703	seminativo arborato	4640
9	839	seminativo arborato	1983

Coefficiente moltiplicatore K

Per oggettivare la valutazione alle qualità dei cespiti e per esprimere le rispettive potenzialità reddituali, in relazione al contesto urbano e territoriale, sono stati elaborati i seguenti coefficienti moltiplicatori, che sintetizzano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e favoriscono la determinazione del loro più

probabile valore che avrebbero in una libera contrattazione di compravendita.

Coefficienti moltiplicatori		Palazzina Uffici
Caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione immobile nel contesto urbano e qualificazione infrastrutturale)	K_{pi}	0,97
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità, accessibilità, soleggiamento, funzionalità),	K_{pe}	1,00
Caratteristiche intrinseche (età, qualità, grado di finitura, stato manutentivo, certificazioni)	$K_t=$	0,70
Caratteristiche produttive (capacità reddituale, disponibilità temporale)	K_e	0,95
$K= K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e =$		0,65

Coefficienti moltiplicatori		Area Urbana P.Ila 474	Terreno P.Ila 535	Terreno P.Ila 548	Terreno P.Ile 427, 428, 429, 561, 562	Terreno P.Ile 700, 703, 839
Caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione immobile nel contesto urbano e qualificazione infrastrutturale)	K_{pi}	1	0,90	0,60	1	0,98
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità, accessibilità, soleggiamento, funzionalità)	K_{pe}	1	0,80	0,60	1	0,98
Caratteristiche intrinseche suolo (sicurezza idraulica/idrogeologica, dotazione di strade e di sottoservizi a rete).	K_{pt}	0,50	0,80	0,60	1	0,88
$K= K_{pe} \times K_{pi} \times K_{pt}=$		0,50	0,58	0,22	1,00	0,85

Giudizio di stima

Tenuto conto di quanto sopra riportato si determinano i valori dei singoli cespiti:

	Superficie Commerciale [mq]	x	Pr. medio di mercato [€/mq]	x	Coef. Moltiplicatore	=	Valore Cespiti [€]
Edificio uffici, p.lla 469	2090		1.550,00		0,65		2.089.639,48 €
Area Urbana, p.lla 474	1566		4,50		0,50		3.523,50 €
Terreno p.lla 535	1843		110,00		0,58		116.772,48 €
Terreno p.lla 548	1930		110,00		0,22		45.856,80 €
Terreno p.lle 427, 428, 429	6973		110,00		1,00		767.030,00 €
Terreno p.lle 561, 562	10679		110,00		1,00		1.174.690,00 €
Terreno p.lle 700, 703, 839	10514		110,00		0,85		977.452,09 €

TOTALE 5.174.964,35 €

TOTALE in C.T. 5.174.964,00 €

Sommando i valori dei cespiti si perviene al loro più probabile valore pari **5.174.964,35 €** ed in cifra tonda: **5.174.964,00 €**, in lettere: cinquemilionicentosettantaquattromilanovecentosessantaquattro virgola zero euro.

VIII. *Inventario dei beni mobili: arredo uffici, portineria, spogliatoi, mensa e accessori*

I beni mobili presenti all'interno del fabbricato oggetto di valutazione riguardano prevalentemente arredo per uffici, oltre ad una minima parte relativa a spogliatoi e mensa. La valutazione dei beni sopraelencati è stata redatta controllando visivamente il loro stato di efficienza che risulta essere ottimo in alcuni casi, come l'arredo per uffici, e pessimo in altri casi, come i dispositivi ad alimentazione elettrica. Pertanto, considerando lo stato di conservazione e svolgendo un'indagine di mercato, si è proceduto ad effettuare una valutazione si stima del più probabile valore di mercato per ogni singolo bene deprezzato in funzione dell'obsolescenza, dello stato di usura e deperimento, dell'appetibilità e

commerciabilità sul libero mercato e del quantitativo presente. Si precisa che non è stato possibile verificare il funzionamento dei beni alimentati dall'energia elettrica perché risulta assente e manomessa; pertanto si è provveduto ad attribuire al bene un valore di mercato adeguatamente deprezzato in considerazione dell'impossibilità di fornire informazioni dettagliate sul suo funzionamento. Infine, si evidenzia che gran parte degli impianti sono stati oggetto di atti vandalici e dunque si ritiene opportuno, con ragionevole certezza, di non poterli ritenere funzionanti e quindi oggetto di valutazione.

In allegato 16 viene riportato l'elenco di tutti i beni rilevati con la relativa valutazione di stima. **IL VALORE COMPLESSIVO STIMATO è pari a € 20.399,00**

Si prevede che l'eventuale costo di smaltimento dei beni che resteranno invenduti per la loro obsolescenza o per il loro deperimento, assorba l'intero valore stimato.

In conclusione il saldo da prevedere in perizia è pari a 0.

IX. Composizione dei lotti di vendita

I beni oggetto di valutazione hanno una configurazione tale che consente loro di essere venduti in partite distinte e separate pertanto si propongono quattro lotti funzionali:

Lotto n.1: Palazzina uffici (fg.9 p.lla n.469), area urbana (fg.9, p.lla n.474) e appezzamento di terreno posto al margine della strada di accesso allo stabilimento, costituito dalle particelle n. 535 e 548. Questo lotto identifica un'autonoma unità economica del complesso industriale e consentirebbe allo stabile degli uffici di arricchire la servitù di passaggio con proprie aree di sosta comprensive di strutture funzionali all'edificio principale.

Lotto n.2: Appezzamento di terreno costituito dai mappali 427, 428 e 429. Si tratta della porzione di area dello stabilimento che costeggia la via comunale

Campagnola e contiene la strada dello stabilimento lungo tutto il suo confine sud.

Lotto n.3: Secondo pezzo dell'appezzamento di terreno posto a sud dell'impianto, contenete una parte dei parcheggi, le due stadere con il prefabbricato, il cancello di accesso allo stabilimento e confinante con la strada principale di accesso allo stabilimento, foglio n.9 mappali n. 561 e n. 562.

Lotto n.4: Appezzamento di terreno staccato dallo stabilimento e posizionato nell'area produttiva ecologicamente attrezzata di rilievo intercomunale del vigente P.S.C, foglio n.9 mappali n. 700, 703, 839.

Quadro Estimativo dei lotti

	Sup. Comm. [mq]	Valori Beni [€]	
LOTTO N.1			
Edificio uffici, p.lla 469	2090	2.089.639,48 €	
Area Urbana, p.lla 474	1566	3.523,50 €	
Terreno p.lla 535	1843	116.772,48 €	
Terreno p.lla 548	1930	45.856,80 €	TOTALE IN C.T.
TOTALE LOTTO		2.255.792,26 €	2.255.792,00 €
LOTTO N.2			
Terreno p.lle 427,428,429	6973	767.030,00 €	TOTALE IN C.T.
TOTALE LOTTO		767.030,00 €	767.030,00 €
LOTTO N. 3			
Terreno p.lle n. 561, 562	10679	1.174.690,00 €	TOTALE IN C.T.
TOTALE LOTTO		1.174.690,00 €	1.174.690,00 €
LOTTO N. 4			
Terreno p.lle 700, 703, 839	10514	977.452,09 €	TOTALE IN C.T.
TOTALE LOTTO		977.452,09 €	977.452,00 €
TOTALE COMPLESSIVO		5.174.964,35 €	5.174.964,00 €

* * * *

La presente relazione viene depositata in unico originale, corredata degli allegati di seguito riportati che fanno parte integrante della stessa.

X. Elenco allegati

Allegato -1- Geolocalizzazione: viste aeree, Inquadramento catastale

Allegato -2- Rilievo celerimetrico: planimetrie

Allegato -3- Terreni e aree urbane: planimetria catastale, visure per immobile

Allegato -4- Palazzina uffici: planimetria, visura per immobile; piante catastali

Allegato -5- Documentazione fotografica

Allegato -6- Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato -7- Convenzione Urbanistica Modificativa e Integrativa del 19.12.2006

Allegato -8- Copie e estratti dei titoli abilitativi

Allegato -9- Documenti stadere e box prefabbricato

Allegato -10- Copie Certificati di idoneità sismica e atti unici di collaudo

Allegato -11- Iscrizioni ipotecarie (fonte relazione CTU arch. Spensieri)

Allegato -12- Copia servitù di elettrodotto

Allegato -13- Copia nota di trascrizione servitù di passaggio

Allegato -14- Copia atto di compravendita del 7 giugno 2006.

Allegato -15- Estratti dalle indagini di mercato.

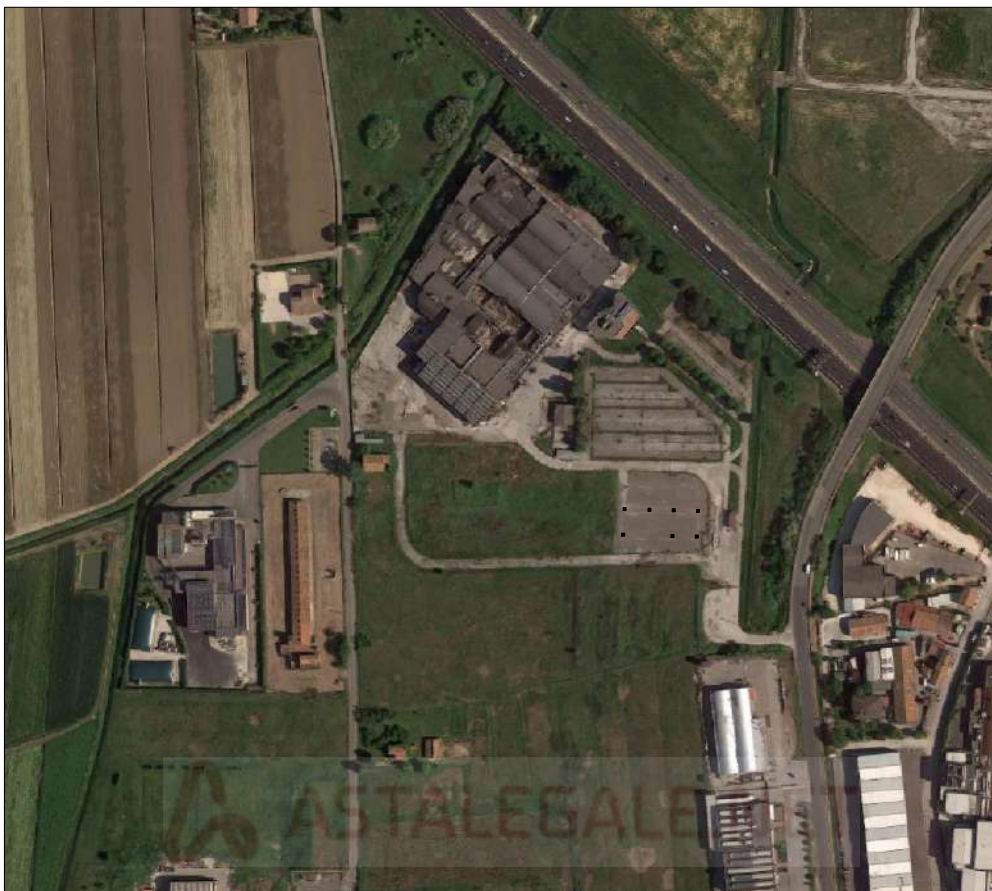
Allegato -16- Inventario beni mobili

Campobasso, 22 febbraio 2021

Il Consulente Estimatore

Dott. Ing. Nicola Baranello

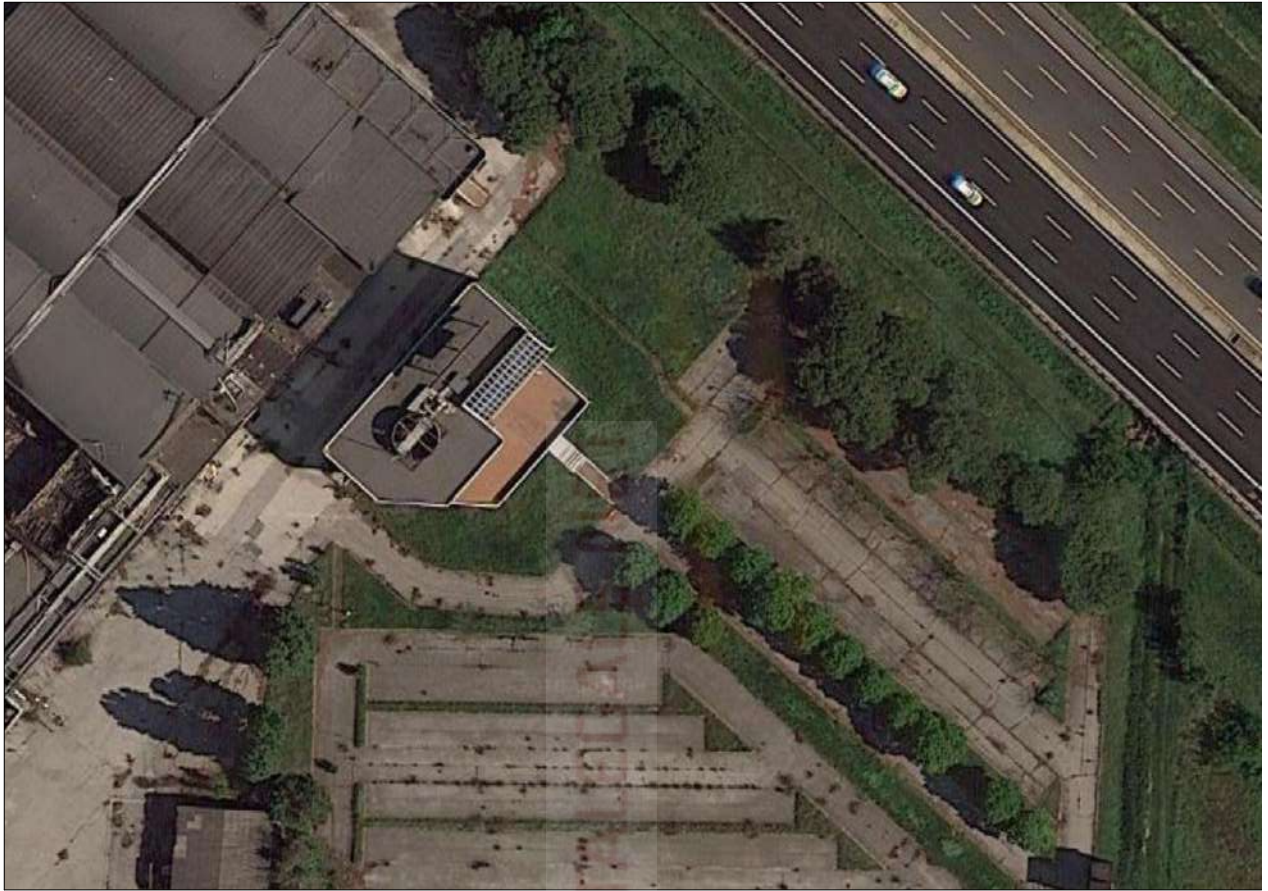
VISTA AEREA



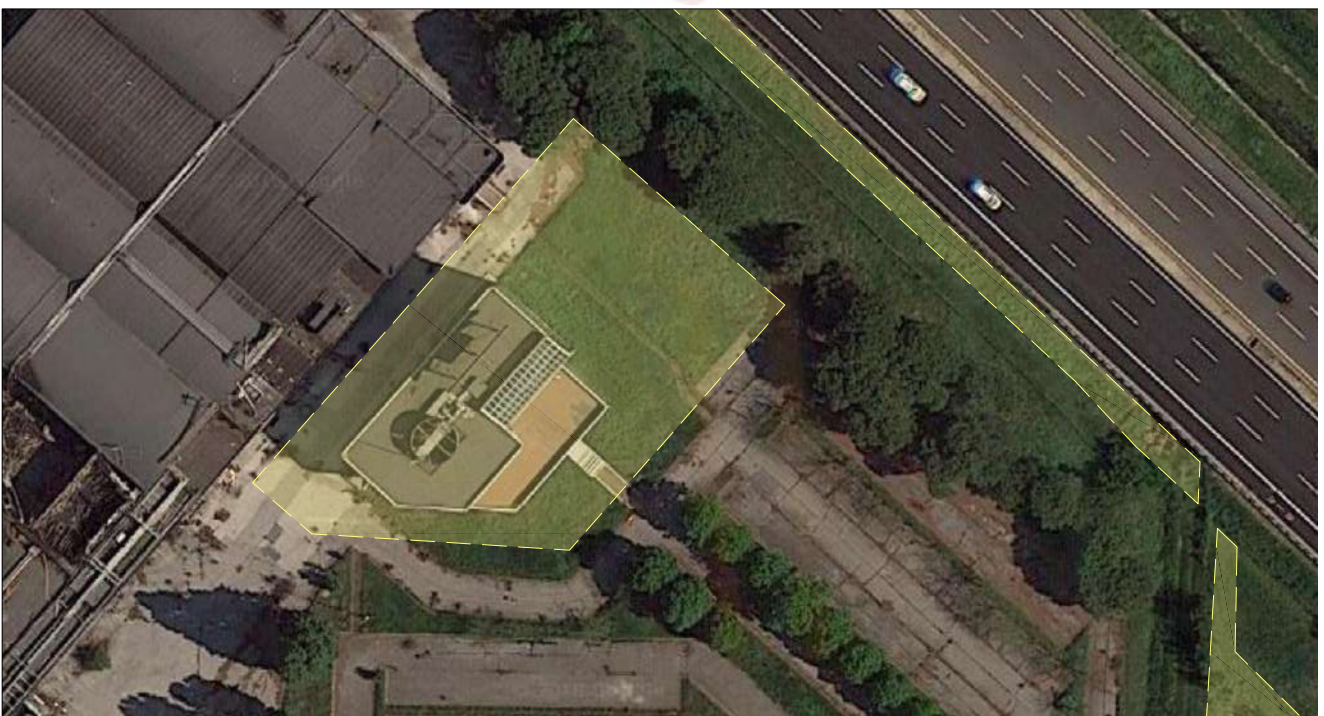
 CESPITI OGGETTO DELLA STIMA



VISTA AEREA: DETTAGLI



 CESPITI OGGETTO DELLA STIMA



VISTA AEREA: DETTAGLI



 CESPITI OGGETTO DELLA STIMA





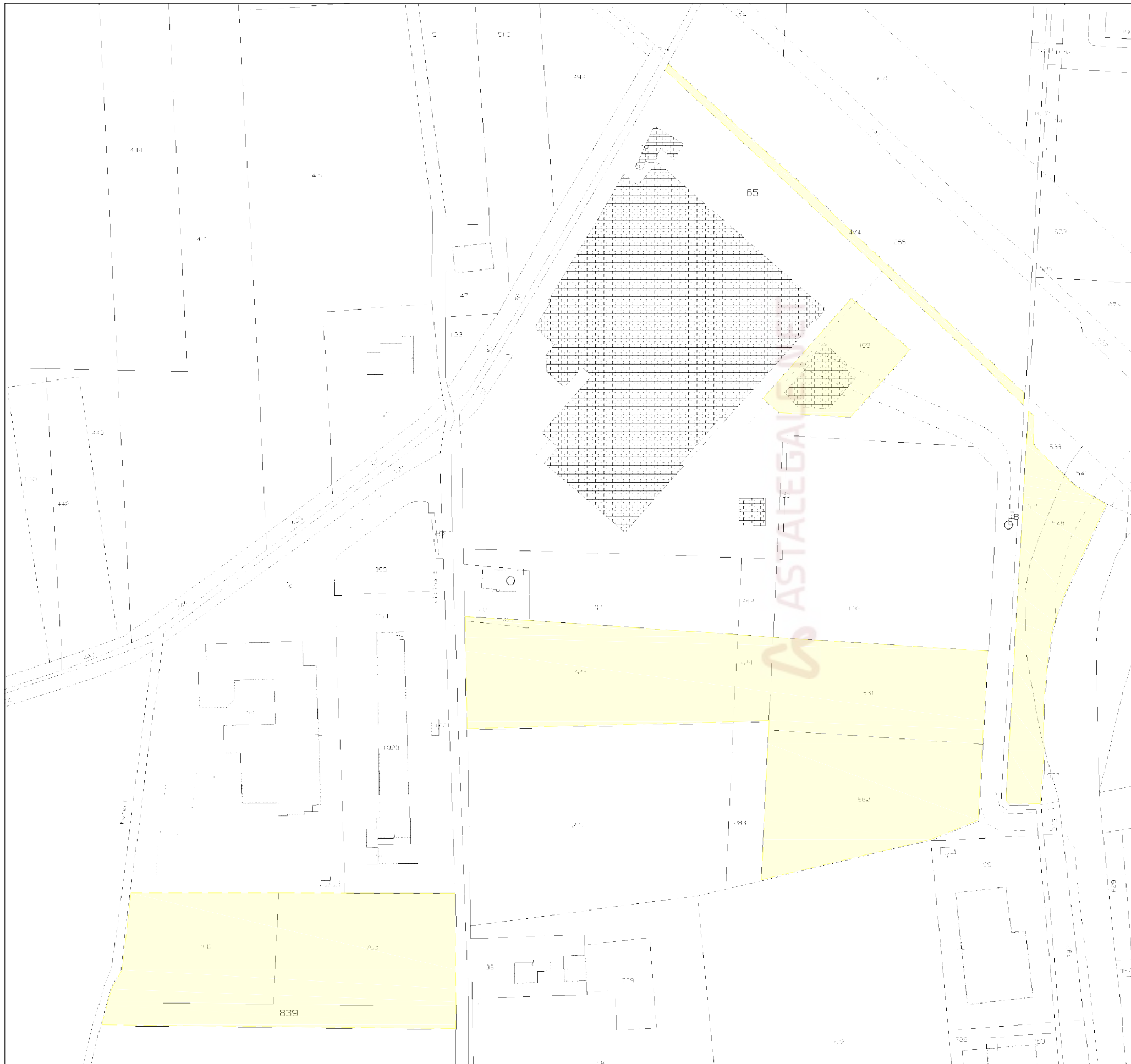
 **ASTALEGALE.NET**
CESPITI OGGETTO DELLA STIMA



INQUADRAMENTO CATASTALE

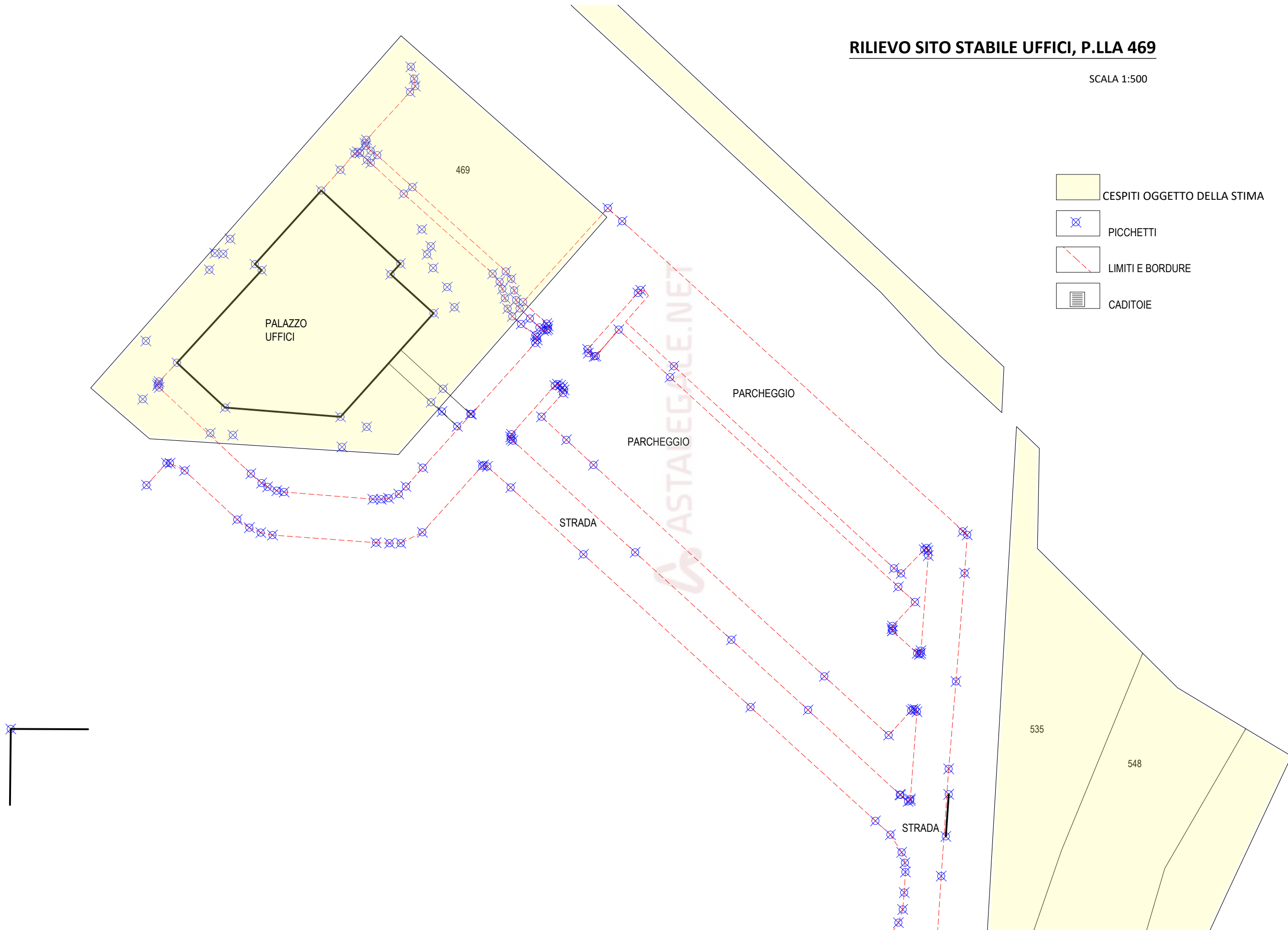
SCALA 1:2000

- COMUNE DI GATTEO,
- FOGLIO N.9
- P.LLE N. 469
- 474
- 535, 548
- 427, 428, 429, 561, 562
- 700, 703, 839







RILIEVO SITO STABILE UFFICI, P.LLA 469

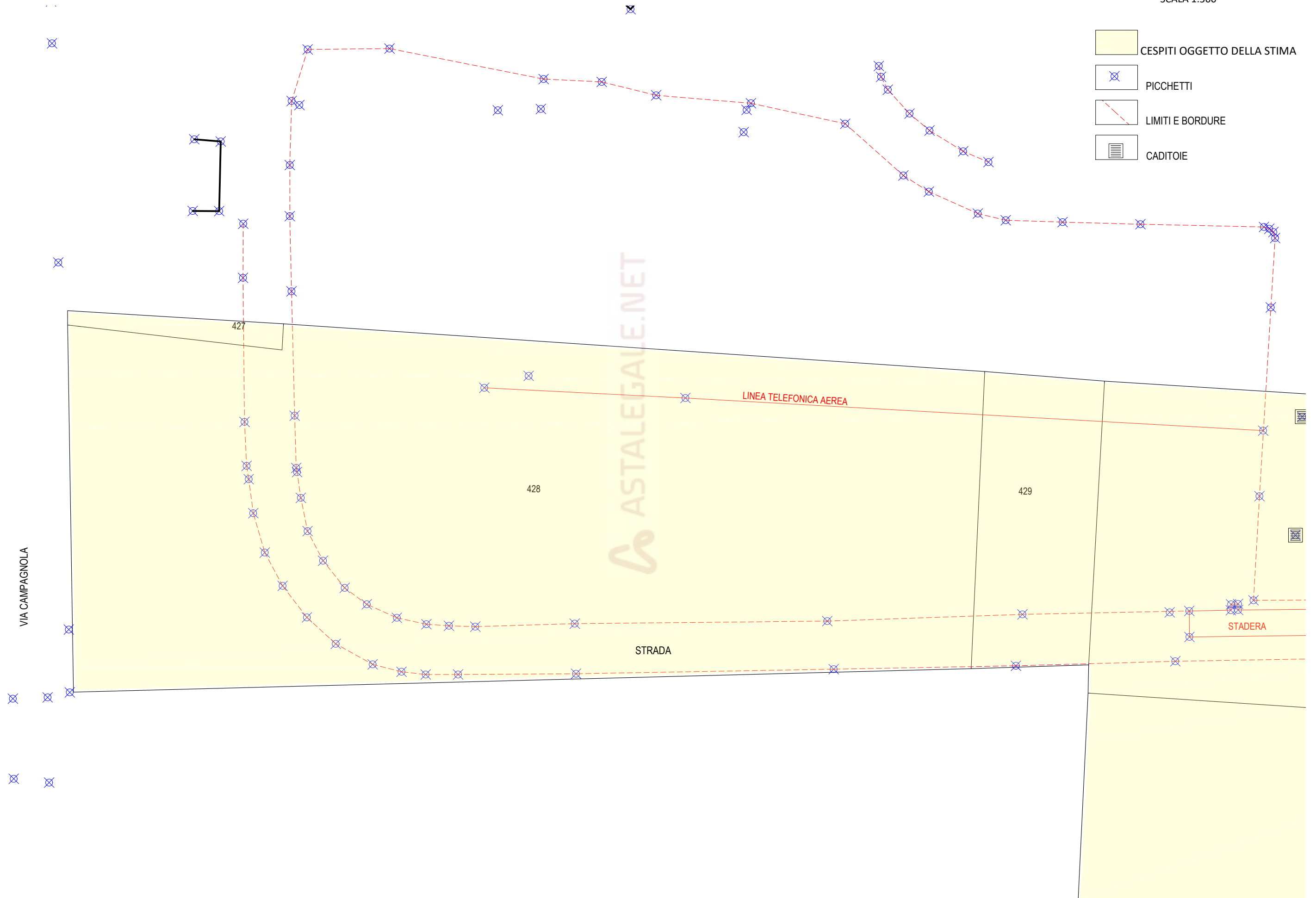
SCALA 1:500

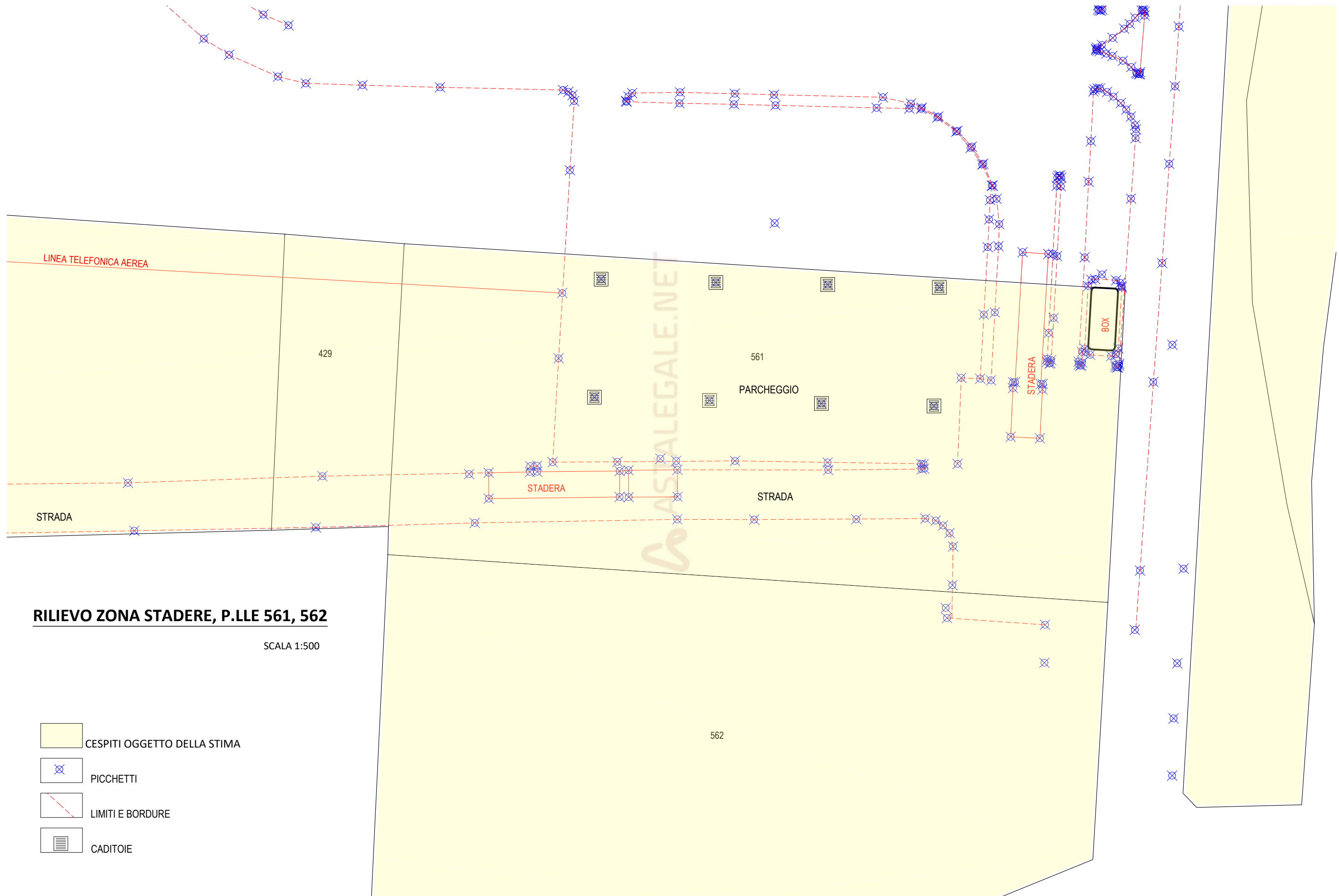


RILIEVO STRADA , P.LLE 427, 428, 429

SCALA 1:500





-  CESPITI OGGETTO DELLA STIMA
-  PICCHETTI
-  LIMITI E BORDURE
-  CADITOIE





RILIEVO ZONA STADERE, P.LLE 561, 562

SCALA 1:500

-  CESPITI OGGETTO DELLA STIMA
-  PICCHETTI
-  LIMITI E BORDURE
-  CADITOIE

E=50000

N=44900

2 Particelle: 65, 839



ASTALEGALE.NET

Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GALASSO NATALE ANTONINO

Vis. tel (1.80 euro)



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 21.59.40 Fine

Visura n.: T95527 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
	Provincia di FORLÌ
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 469 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	469	1			D/7				Euro 24.060,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2016 protocollo n. FO0103469 in atti dal 27/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38653.1/2016)
Indirizzo		VIA PABLO NERUDA n. 67 piano: S1-T-1-2;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		1451		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2838.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D935 - Sezione - Foglio 9 - Particella 469

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.00.25 Fine

Visura n.: T95544 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
	Provincia di FORLÌ
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 474

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	474				area urbana		1566 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2016 protocollo n. FO0103470 in atti dal 27/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38654.1/2016)
Indirizzo		VIA PABLO NERUDA SNC piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		1451		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2838.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D935 - Sezione - Foglio 9 - Particella 474

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.01.41 Fine

Visura n.: T95568 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 535

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	535		-	SEMIN ARBOR 3	18 43	AH; AH3	Dominicale Euro 8,69 L. 16.832	Agrario Euro 8,09 L. 15.666	FRAZIONAMENTO del 03/07/1992 in atti dal 03/07/1992 (n. 2022.24/1992)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.02.09 Fine

Visura n.: T95579 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 548

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	548		-	RELIT STRAD	19 30				VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/1992 in atti dal 06/07/1992 TF 2022/92 (n. 2022.29/1992)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.02.35 Fine

Visura n.: T95589 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 427

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	427		-	SEMIN ARBOR 3	00 79		Dominicale Euro 0,41	Agrario Euro 0,35	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/05/2010 protocollo n. FO0089137 in atti dal 13/05/2010 (n. 2608.1/2010)

Notifica		Partita	
Annotationi	di stadio: rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.02.57 Fine

Visura n.: T95597 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 428

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	428		-	SEMIN ARBOR 3	61 46	AH; AH3	Dominicale Euro 28,99 L. 56.131	Agrario Euro 26,98 L. 52.241	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1985 (n. 283)
Notifica		Partita								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.03.29 Fine

Visura n.: T95609 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 429

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	429		-	SEMIN ARBOR 3	07 48	AH; BH3	Dominicale Euro 3,60 L. 6.971	Agrario Euro 3,28 L. 6.358	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1985 (n. 283)
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.03.56 Fine

Visura n.: T95617 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 561

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	561		-	SEMIN ARBOR 3	48 07	AH; BH3	Euro 23,14 L. 44.801	Euro 21,10 L. 40.860	FRAZIONAMENTO del 26/03/1993 in atti dal 26/03/1993 (n. 665.1/1993)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.04.23 Fine

Visura n.: T95633 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 562

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	562		-	SEMIN ARBOR 3	58 72	AH; BH3	Dominicale Euro 28,26 L. 54.727	Agrario Euro 25,78 L. 49.912	FRAZIONAMENTO del 26/03/1993 in atti dal 26/03/1993 (n. 665.1/1993)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.04.57 Fine

Visura n.: T95638 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 700

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	700		-	SEMIN ARBOR 2	38 91	AH; BH3	Dominicale Euro 29,97	Agrario Euro 21,10	FRAZIONAMENTO del 02/04/2002 protocollo n. 55009 in atti dal 02/04/2002 (n. 1777.1/2002)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.05.33 Fine

Visura n.: T95651 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 703

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	703		-	SEMIN ARBOR 3	46 40	AH; BH3	Euro 22,33	Euro 20,37	FRAZIONAMENTO del 02/04/2002 protocollo n. 55009 in atti dal 02/04/2002 (n. 1777.1/2002)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2839.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 22.06.06 Fine

Visura n.: T95662 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ Foglio: 9 Particella: 839

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	839		-	SEMIN ARBOR 3	19 83	AH; BH3	Euro 9,54	Euro 8,71	Tabella di variazione del 17/04/2008 protocollo n. FO0077829 in atti dal 17/04/2008 (n. 77829.1/2008)
Notifica				Partita						
Annotazioni				comprende le particelle:835,837						

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

E=50000

N=44900



Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GALASSO NATALE ANTONINO

Vis. tel (1.80 euro)

2 Particelle: 65,839

Comune: GATTEO
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

27-Dic-2017 11.45:41
Prot. n. T86737/2017



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2021

Data: 23/01/2021 - Ora: 21.59.40 Fine

Visura n.: T95527 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GATTEO (Codice: D935)
	Provincia di FORLÌ
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 469 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	469	1			D/7				Euro 24.060,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2016 protocollo n. FO0103469 in atti dal 27/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38653.1/2016)
Indirizzo		VIA PABLO NERUDA n. 67 piano: S1-T-1-2;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		1451		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 07/06/2006 protocollo n. FO0077778 Voltura in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 21243 Rogante: FANTINI ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 585 del 13/06/2006 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2838.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D935 - Sezione - Foglio 9 - Particella 469

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. FO0206726 del 03/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gatteo

Via Neruda

civ. 67

Identificativi Catastali:

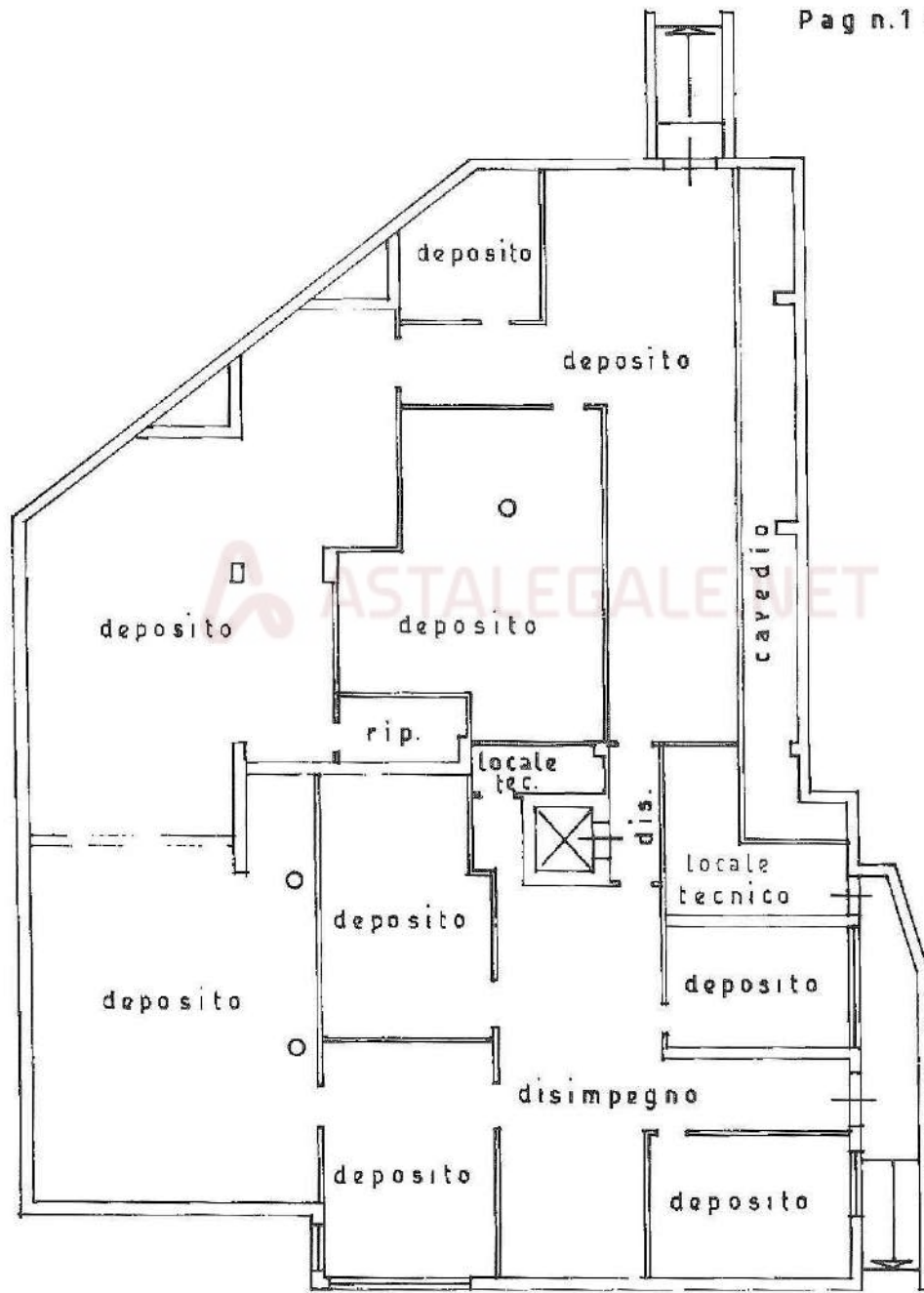
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 469
Subalterno: 1

N. 905

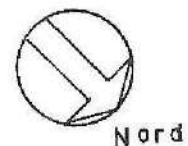
Scheda n. 1

Scala 1:200

Pag n.1 di 5



piano interrato
n. 2,35



Ultima Planimetria in atti

Data: 25/03/2013 - n. CB0041184 - Richiedente

nt schede: 5 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0206726 del 03/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gatteo

Via Neruda

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 469

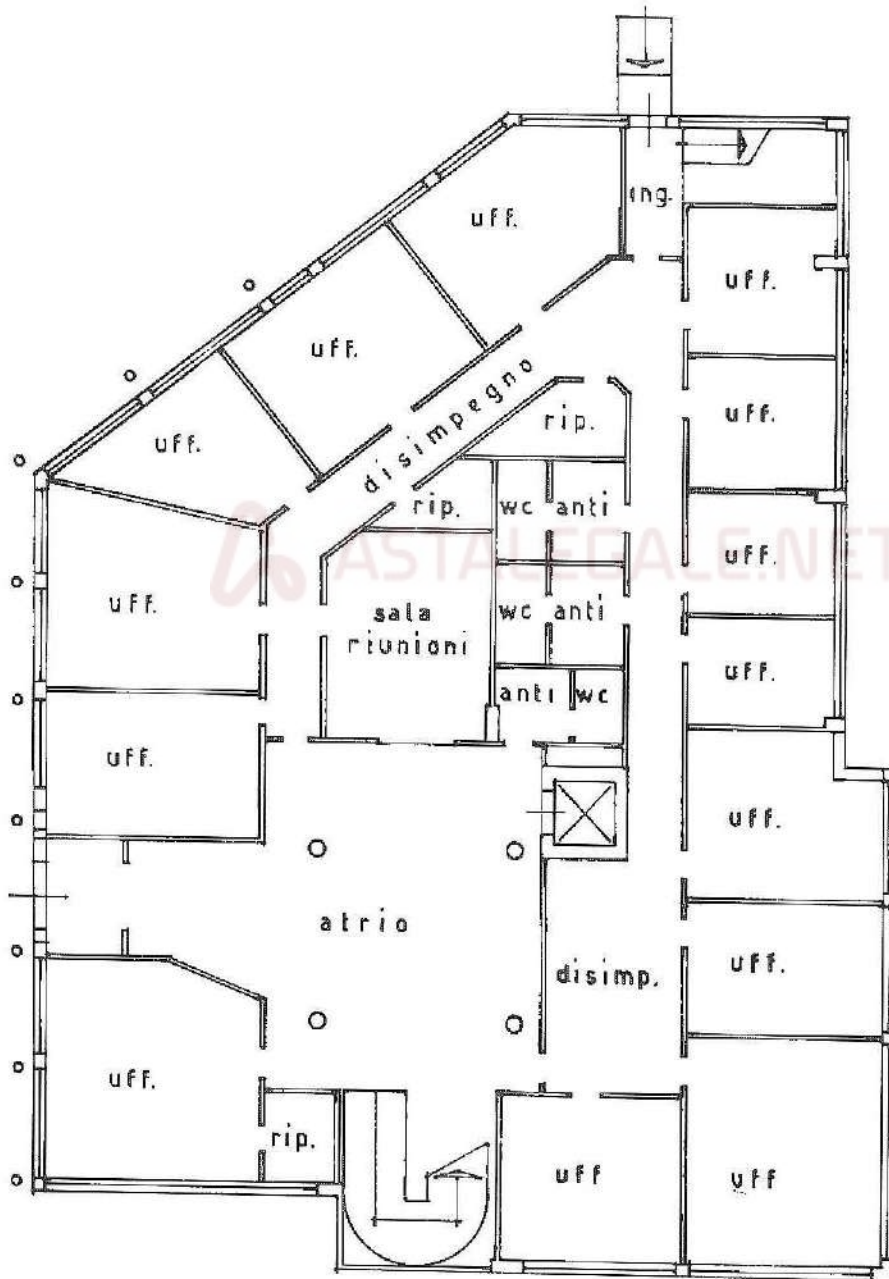
Subalterno: 1

N. 905

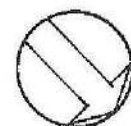
Scheda n. 2

Scala 1:200

Pag n.2 di 5



piano terra
h.290



Nord

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/03/2013 - n. CB0041184 - Richiedente

At. schede: 5 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0206726 del 03/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gatteo

Via Neruda

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 469

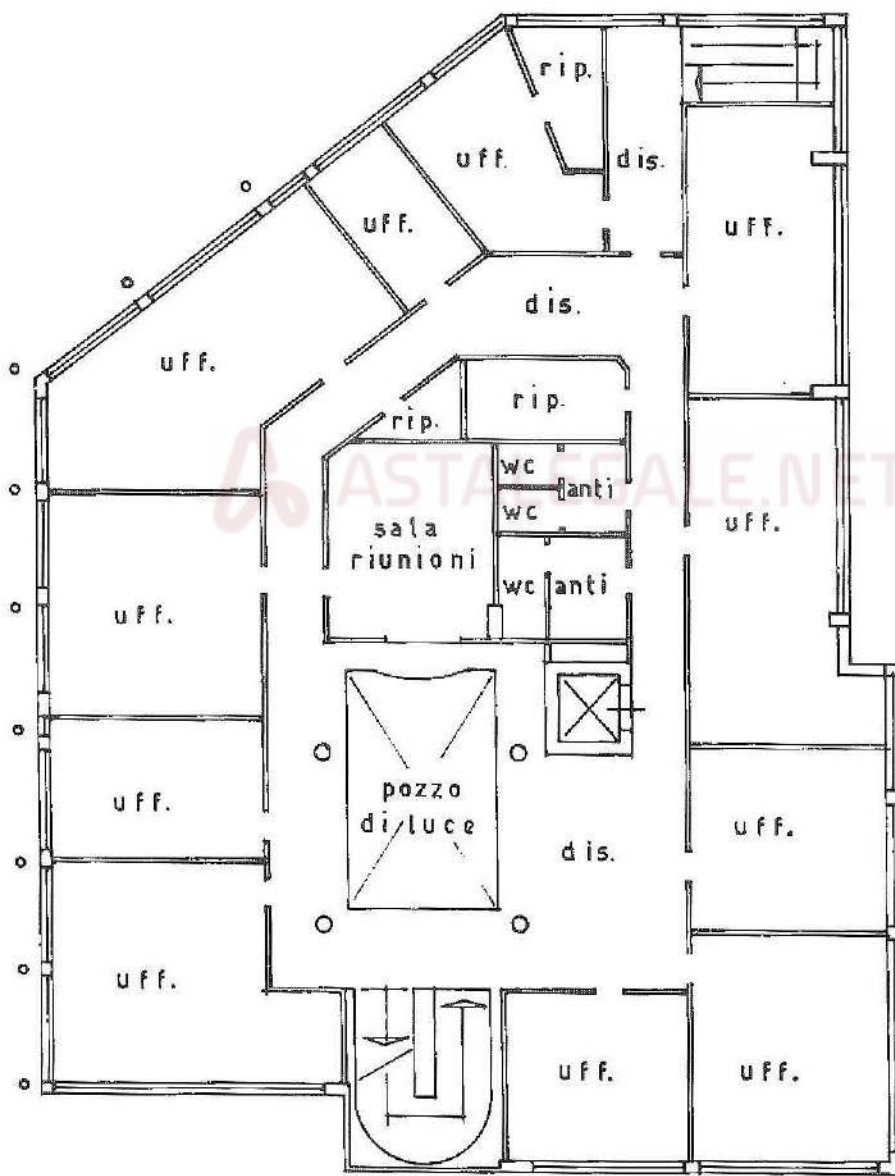
Subalterno: 1

N. 905

Scheda n. 3

Scala 1:200

Pag n.3 di 5



piano 1°
h.280



Nord

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0206726 del 03/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gatteo

Via Neruda

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 469

Subalterno: 1

Compilata da:
Torrioni Fabrizio

Iscritto all'albo:
Geometri

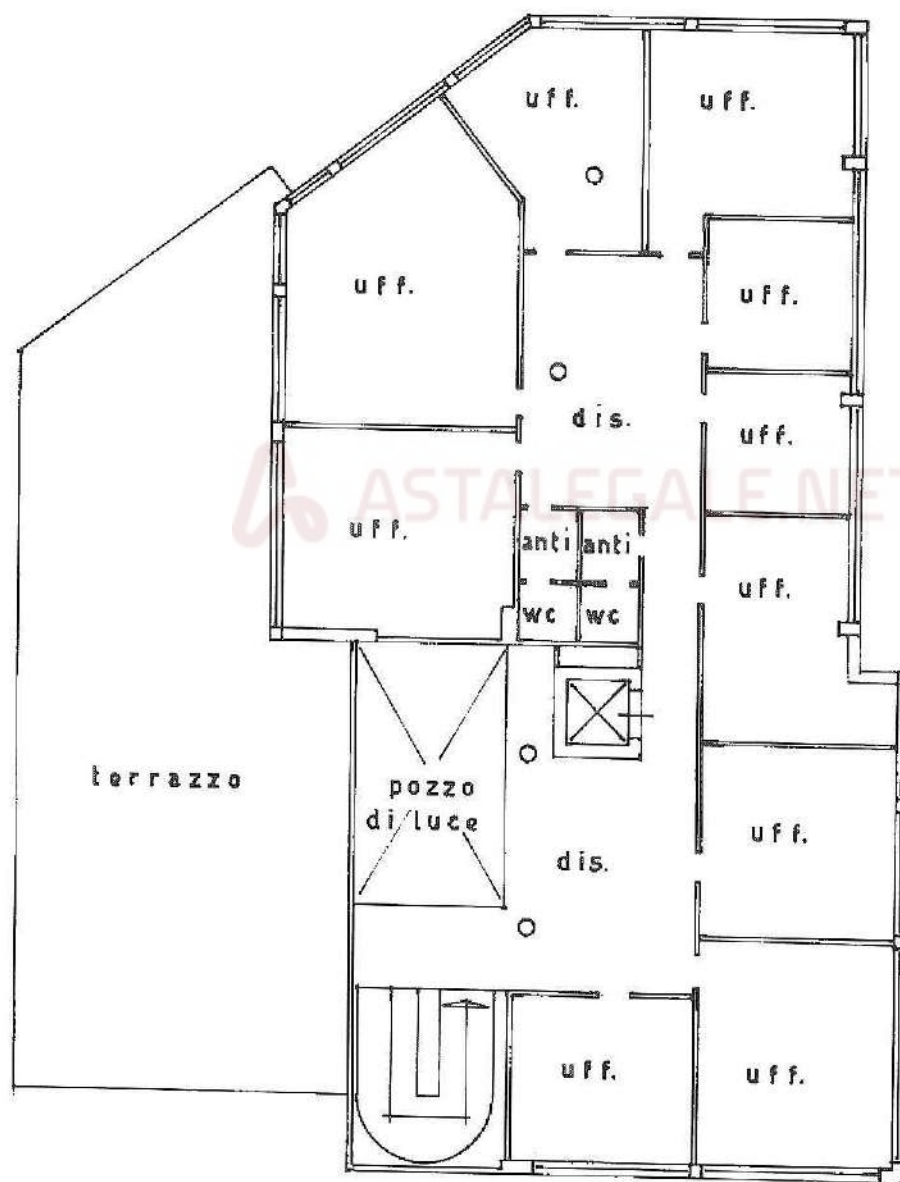
Prov. Rimini

N. 905

Scheda n. 4

Scala 1:200

Pag n 4 di 5



piano 2°
h.280



ultima Planimetria in atti

Data: 25/03/2013 - n. CB0041184 - Richiedente

Disegnata da: 5 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. FO0206726 del 03/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gatteo

Via Neruda

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 469

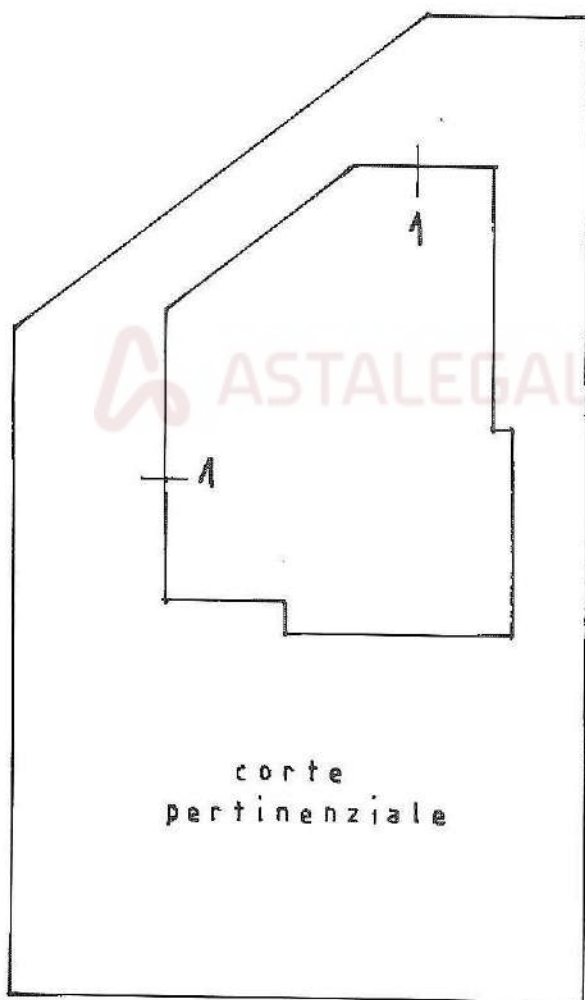
Subalterno: 1

N. 905

Scheda n. 5

Scala 1:500

Pag n 5 di 5



corte
pertinenziale

p terra



Nord

VIA P. NERUDA n. 67 piano: S1-T-1-2;

Planimetria in atti

Data: 25/03/2013 - n. CB0041184 - Richiedente

Carta: 5 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

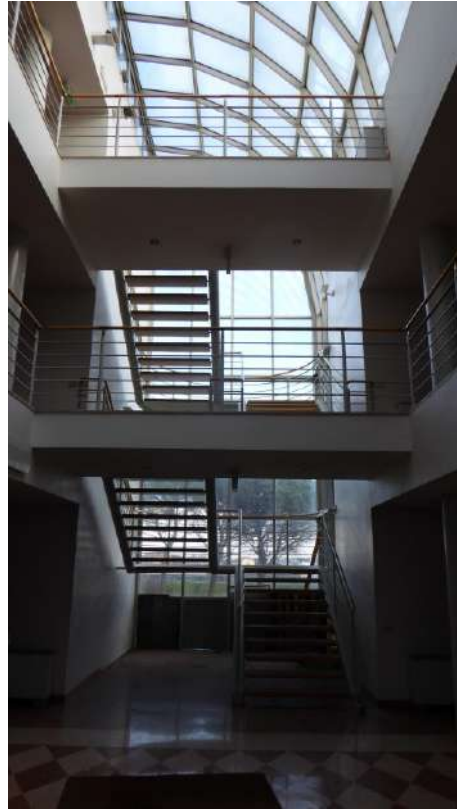
Palazzina Uffici: p.IIa 469



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica





Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Terreni: p.lle 561, 562, 429, 428, compresi il box e le stadere



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Allegato n.5: Documentazione Fotografica



Terreni: p.lle 545 , 548



Area Urbana: p.la 474



Terreni: p.lle 700, 703, 839

