

Ing. Nicola Baranello
Via Monte Grappa n. 15
86100 – CAMPOBASSO
Tel. 339.8648380

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
- Sezione Fallimentare -
Fallimento n°2/2016

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 2



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
- Sezione Fallimentare -
Fallimento n°2/2016

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 2

1) PREMESSA

Il Giudice Delegato alla procedura nel procedimento n. 2/2016 Fallimento

con provvedimento del 26.01.2016, a seguito istanza del Curatore Dott. Enrico Di Nucci, ha nominato il sottoscritto ing. Nicola Baranello, nato a Mirabello Sannitico l'08/09/1946 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n° 982, iscritto nell'albo dei CTU presso il Tribunale di Campobasso, coadiutore della curatela ai sensi dell'art. 32 L.F. per le attività esposte nell'istanza.

Tali attività 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 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 del complesso produttivo industriale acquisito mediante affitto di azienda (o di eventuali rami della stessa) e/o locazione immobiliare"*.

La società interamente controllata da _____ (anch'essa oggi in fallimento), è proprietaria del complesso industriale relativo allo stabilimento alimentare sito in Boiano (CB) località Monteverde, comprensivo degli immobili e degli impianti fissi con annessi portineria, locale spaccio, locale pesa, locale deposito, locale gruppo elettrogeno, cabina ENEL, con circostante area di pertinenza.

Nell'ambito dell'incarico, il sottoscritto in data 29 Marzo 2016 ha redatto relazione di stima dei beni della società fallita costituiti da:

- a) Complesso industriale sito nel comune di Boiano
- b) Terreni siti in agro del comune di Boiano

Qui di seguito si riportano i dati salienti della precedente relazione di stima:

2) BENI DEL FALLIMENTO LOGINT n. 2/2016

Fabbricati e terreni

Il complesso industriale si trova all'interno di un lotto la cui superficie fondiaria è pari a circa 181.888 mq **(All. 01)**. I beni che costituiscono il suddetto complesso ricadono nella zona omogenea "D1: Industriale" del vigente P.R.G. del Comune di Boiano con parziale vincolo "VS1: rispetto della viabilità principale"; mentre una piccola parte all'interno dell'area risulta ricadere in zona omogenea "P: Viabilità e parcheggio".

Lo stabilimento presenta un impianto planimetrico a forma di T e si sviluppa su due livelli in cui al piano terra sono organizzate le aree per la lavorazione, il mantenimento e il confezionamento del prodotto alimentare, le aree amministrative, le aree per i servizi igienici e le aree per i locali tecnici, mentre al



piano primo sono presenti aree produttive, gli uffici amministrativi, gli spogliatoi, la cucina e la mensa con i rispettivi servizi igienici.

I due livelli sono collegati mediante n.10 scalinate, da un ascensore e da n.2 montacarichi. L'intero fabbricato è alto complessivamente 9,90 mt; si evidenzia che una parte del piano terra è alto 5,00 mt mentre una parte è a doppia altezza, motivo per cui la superficie calpestabile del piano primo non corrisponde a quella del piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato su travi di fondazione indirette con pali immersi nel sottosuolo. La struttura in cemento armato precompresso è rifinita perimetralmente con pareti in pannelli prefabbricati.

Internamente le finiture sono di diverso materiale e si presentano in stato di abbandono. Nello specifico troviamo:

- ✓ pavimento industriale;
- ✓ pavimento in gres porcellanato;
- ✓ pavimento in granito;
- ✓ pavimento in gomma vinilica;
- ✓ pavimento in ceramica;
- ✓ pavimento in resina;
- ✓ pavimento in parquet;
- ✓ pavimento in moquette;
- ✓ rivestimento in ceramica smaltata;
- ✓ rivestimenti in klinker;
- ✓ tramezzature in blocchi di CLS, intonacate e tinteggiate;
- ✓ tramezzature in pannelli sandwich;
- ✓ controsoffitti in doghe di alluminio;
- ✓ porte e portoni in ferro;
- ✓ infissi esterni in alluminio.

Adiacente allo stabilimento si trova un locale adibito alla conservazione dei prodotti surgelati, di forma rettangolare; questi sviluppa una superficie di 930 mq ed un'altezza di 23,00 mt circa. Lo stato attuale della struttura interna della cella, costituita da scaffalature metalliche è in un avanzato stato di degrado a causa di una mancanza assoluta di manutenzione ordinaria.

Il valore stimato nella suddetta relazione era complessivamente pari ad € 10.250.000,00.

La valutazione era comprensiva degli impianti di proprietà della procedura fallimentare

- a) impianto di trasformazione, distribuzione forza motrice ed illuminazione, gruppi elettrogeni;
- b) impianto di riscaldamento/condizionamento produzione e distribuzione vapore, olio diatermico;
- c) impianto di produzione e distribuzione aria compressa;
- d) impianto di distribuzione acqua potabile/impianto antiincendio situato in locale sito all' esterno dello stabilimento;
- e) impianto di elevazione costituito da n 2 montacarichi e n 1 ascensore.

3) VENDITA LOTTO 1

Nell' ambito della procedura competitiva per la vendita dei beni appartenenti alla " Filiera Avicola Molisana", il bando ha previsto la ripartizione dei beni in due lotti.



A seguito di tale suddivisione si è proceduto, nell'Aprile del 2017, al frazionamento del complesso produttivo.

Il lotto 1, comprensivo di beni immobili terreni e impianti, è stato aggiudicato ad _____ e consegnato dal curatore in data 24/10/2017.

Così come riportato nel decreto di trasferimento, i beni trasferiti con il primo lotto sono:

a) IMMOBILI

1. Fabbricato industriale distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Campobasso – Territorio sezione Catasto Urbano del Comune di Bojano (CB), con i seguenti dati censuari :

Foglio 28 Particella 668 sub 8 (opificio piano terra e piano primo) e sub 9(corte esclusiva al sub 8).

2. Area urbana distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Campobasso -Territorio sezione Catasto Urbano del Comune di Bojano (CB), con i seguenti dati censuari:

Foglio 28 Particella 807(Area urbana di 3.260 mq).

b) IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'IMMOBILE

a) Impianto di trasformazione, distribuzione forza elettromotrice ed illuminazione e gruppi elettrogeni;

b) Impianto di riscaldamento/condizionamento produzione e distribuzione vapore, olio diatermico ed acqua calda;

c) Impianto di produzione e distribuzione di aria compressa;

d) Impianto di distribuzione acqua potabile/impianto antincendio situato in locale sito all'esterno dello stabilimento;

e) Impianti di elevazione costituito da n°2 montacarichi e n°1 ascensore.

c) TERRENI

Terreni distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Campobasso – Territorio sezione Catasto Terreni del Comune di Bojano (CB), con i seguenti dati censuari :

- Foglio 28 particella 1000, qualità: bosco alto, Classe 1, are 19 centiare 45,
- Foglio 28 particella 796, qualità: bosco alto, Classe 1, are 2 centiare 20,

Nel decreto di trasferimento emesso al G.D in data 06/04/2017 viene evidenziato che:

" Oltre alle servitù già costituite, come da situazione di fatto, ai sensi dell'art. 1062 c.c. viene costituita una servitù attiva a favore dell'aggiudicatario per l'utilizzo e l'uso della strada di accesso allo stabilimento sulla particella 668 sub 12 ed una servitù attiva a favore dell'aggiudicatario per l'utilizzo e l'uso del percorso/strada esistente sulla particella 668 sub 11 confinante con le particelle nn. 800, 810 e 882.

Nel contempo viene costituita una servitù passiva a carico dell'aggiudicatario per l'utilizzo e l'uso del percorso/strada di accesso allo stabilimento sulla particella 668 sub 9 per il transito ed il passaggio dal sub 12 al sub 11.

Le servitù attive e passive su esposte sono evidenziate nella planimetria " Elaborato planimetrico con individuazione delle ulteriori servitù sui sub 9, 11 e 12 ", allegata al presente decreto di trasferimento". (All 2)".



4) LOTTO 2

Il curatore fallimentare in data 09.11.2017 ha richiesto al sottoscritto, coadiutore della curatela per la valutazione dei beni, una revisione della precedente perizia, riferita agli immobili del lotto 2, premettendo quanto segue:

- *il lotto 1, comprensivo di beni immobili terreni e impianti, è stato aggiudicato ad Agricola Vicentina e consegnato all'aggiudicatario dal sottoscritto in data 24/10/2017;*
- *si è già provveduto a effettuare la stima dell'intero complesso immobiliare, come da perizia del 29.03.2016 agli atti della procedura;*
- *la curatela dovrà procedere a breve ad esperire il 2° tentativo di vendita dei beni ricompresi nel Lotto 2;*
- *è altresì evidente che la valutazione dei beni ricompresi nel Lotto 2 dovrà essere oggetto di revisione, in considerazione del fatto che il primo esperimento di vendita dei beni ricompresi nel lotto 2 è andato deserto;*
- *tale revisione dovrà tener conto della circostanza che tutti gli impianti al servizio dello stabilimento sono stati già ceduti, unitamente ai beni immobili del Lotto 1, e pertanto chi eventualmente si aggiudicherà i beni ricompresi nel Lotto 2 dovrà ripristinare ex novo tutti gli impianti per garantire la funzionalità degli immobili;*
- *nella relazione di stima si dovrà comunque rappresentare che parte dell'insediamento produttivo, in cui sono ricompresi anche i beni del Lotto 2, è stato già aggiudicato ad una società che opera nel settore avicolo (con evidenza di tutte le servitù attive e passive concesse con il Decreto di Trasferimento).*

L'estratto di mappa aggiornato è in allegato **(All. 3)**.

I beni immobili oggetto di stima interessati dalla presente perizia risultano essere i seguenti:

a) Beni censiti al Catasto Fabbricati (All.04):

Foglio	Particella	Subalterno	Destinazione d'uso	Consistenza (mq)
28	668	10	D/1- Industriale PT (mq 13.660) – P1° (mq 14.911) – tettoia (mq 436) Corti esclusive (mq 26.955)	
		11		
		12		
28	883	1	Corte esclusiva (mq 20)	
		2	D/1- Cabina Enel (mq 10)	

Si precisa che la porzione di fabbricato individuata con la sopraindicata particella 668 subalterno 10 interessa solamente una zona del piano terra, pari a mq 13.660,00 e gran parte del piano primo pari mq 14.911,00 così ripartiti: mq 7.361,00 (area produzione P1°), mq 207 (ballatoio scala P1°), mq 1.610,00 (spogliatoio P1°), mq 898,00 (cucina/mensa P1°), mq 4.835,00 (uffici e sala riunioni P1°), oltre a mq 436 (tettoie bocche di carico) come indicato nelle planimetrie catastali allegate **(All. 5)**.

La particella 883 individua la vecchia cabina ENEL, sub 2, con la relativa corte esclusiva, sub 1.



Alla suddetta porzione di fabbricato sono collegate due aree esterne individuate catastalmente con la particella 668 sub 11 e sub 12 corrispondenti alle seguenti destinazioni:

- ✓ F. 28 - P.IIa 668 - sub 11: viabilità interna asfaltata e aree destinate a parcheggi e spazi di manovra per una superficie pari a mq 11.935,00; area destinata a verde per una superficie pari a 10.995.
- ✓ F. 28 - P.IIa 668 - sub 12: strada asfaltata di accesso all'area recintata dello stabilimento per una superficie pari a mq 4.025,00

b) Beni censiti al catasto terreni.

La superficie destinata a terreno, oggetto di stima, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Bojano al foglio 28, particelle 1001, 797, 882 sviluppando complessivamente mq 79.783,00, così ripartiti **(All.06):**

Foglio	Particella	Subalterno	Destinazione d'uso	Consistenza (mq)
28	1001		Terreno (parte di parcheggio)	37.213,00
28	797		Terreno	21.010,00
28	882		Terreno	21.560,00
TOTALE AREE				79.783,00

5) CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE.

Stima sintetica comparativa

Per quanto riguarda il valore degli immobili è fondamentale ribadire quanto già riportato dal curatore nella lettera di incarico e relativo alle situazioni che hanno subito significative variazioni ai fini della valutazione, dopo la vendita del lotto 1:

- che gli impianti di produzione e trasformazione energia, riscaldamento, vapore, acqua, ecc, come specificato precedentemente, sono stati venduti con il 1^ lotto;
- che quindi il 2^ lotto è privo di questi servizi;
- che a seguito della vendita del 1^ lotto, le reti comuni sono da ritenersi oggetto di intercettazione per eliminare le interferenze;
- che i beni immobili di cui al Lotto 1 sono stati completamente separati internamente dal Lotto 2 chiudendo qualsiasi possibilità di interferenza, ad esclusione delle scale di sicurezza della palazzina e delle servitù reciproche sui percorsi esterni.

Il procedimento di stima è caratterizzato dai fattori precedenti e dall'ulteriore depauperamento di invecchiamento rispetto alla relazione precedente.

Come sottolineato dal Curatore, pur premettendo, come fatto in questa relazione, che parte dell'insediamento produttivo in cui sono ricompresi i beni del Lotto 2 è stata già aggiudicata ad una società che opera nel settore avicolo (con evidenza di tutte le servitù attive e passive concesse con il Decreto di Trasferimento, precedentemente segnalate) la valutazione dei beni del Lotto 2 effettuata dal sottoscritto è indipendente da questa situazione non vincolante, in quanto l'uso della struttura potrebbe interessare anche attività diverse.

Il procedimento di stima sintetica si basa sull'esistenza di un mercato attivo e quindi sulla disponibilità di valori economici di beni analoghi a quello da stimare. Tale valore sarà svalutato, ossia "deprezzato", in



base al grado di effettiva obsolescenza del bene. Il "deprezzamento" rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare nel corso del tempo sia relativo alle sue caratteristiche fisiche che a quelle funzionali. Bisogna evidenziare che il Comune di Bojano e tutta la zona in esame, compresa quella della vicina area industriale di Campochiaro, sono interessate da una profonda crisi economica, che ha visto chiudere moltissime aziende, rendendo disponibili molte strutture industriali.

Si ribadisce ad esempio che ancora dopo 2 anni dalla precedente perizia, lo stabilimento ITAM in procedura fallimentare di dimensioni paragonabili a quelle dei beni del lotto 2 oggetto di stima, posizionato in zona attigua ai beni Logint srl, non ha ad oggi trovato acquirenti a valutazioni ancora inferiori a quelle utilizzate dal sottoscritto.

Si ribadisce che il valore indicato nella presente perizia si riferisce ai luoghi nello stato in cui si trovano e alla attuale destinazione urbanistica delle aree e pertanto si è proceduto nel modo di seguito descritto.

6) ANALISI PREZZI UNITARI.

a) Stima dei terreni

La superficie destinata a terreno, oggetto di stima, risulta pari a mq 106.758,00 così distinte:

La superficie censita al Catasto Terreni del Comune di Bojano al foglio 28, particelle 1001, 797, 882 sviluppa complessivamente mq 79.783,00,

Le superficie censite al Catasto Fabbricati sono:

- ✓ F. 28 - P.IIa 668 - sub 11: viabilità interna asfaltata e aree destinate a parcheggi e spazi di manovra per una superficie pari a mq 11.935,00; area destinata a verde per una superficie pari a 10.995;
- ✓ F. 28 - P.IIa 668 - sub 12: strada asfaltata di accesso all'area recintata dello stabilimento per una superficie pari a mq 4.025,00;
- ✓ F.28 - P.IIa 883- sub 1: corte esclusiva mq 20;

Per la valutazione dei suddetti terreni si è tenuto conto della Delibera di Giunta Comunale di Bojano n. 15 del 13.07.2015, oggetto "valori venali per l'anno 2015 delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU" (All. 07).

Tali valutazioni sono supportate anche da una sentenza del TAR Molise N. 00146/2014 REG.PROV.COLL. N. 00010/2014 REG. RIC., che dichiarava inammissibile il ricorso contro la Delibera del Consiglio Comunale di Bojano n.40 del 21.10.2013, che già riduceva fino a tre/quarti i valori precedenti, in particolare per le zone D1 e D2 del P.R.G. con un valore venale per le stesse di €/mq 4,00. Tali valutazioni dovevano favorire "la vicinanza e il sostegno alle attività produttive in un periodo di recessione economica", come riportato anche nella suddetta sentenza del TAR Molise che respingeva il ricorso contro la delibera.

Ciononostante, considerando quanto sopra esposto ed evidenziando la presenza consolidata di opere di urbanizzazione, quali sono la presenza degli impianti, dei parcheggi, del manto stradale asfaltato, si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile ai suddetti terreni possa essere pari a €/mq 10,00.

b) Stima degli immobili

Per gli immobili, per tutto quanto specificato in precedenza, si è ritenuto di prendere in considerazione i riferimenti della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e, nello specifico, quelli risalente al primo semestre del 2017, assumendo un valore minimo di OMI.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO
 Comune: BOIANO
 Fascia/zona: Periferica/CONTRADA MONTEVERDE E ZONA INDUSTRIALE
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L			
Capannoni tipici	NORMALE	450	670	L			
Laboratori	NORMALE	350	520	L			

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO
 Comune: BOIANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	L

Come valore unitario dei reparti (produzione- magazzini-spogliatoi- mensa) all'interno dello stabilimento si è considerato un valore medio pari a €/mq 300,00.

Per quanto riguarda le zone a tettoia si è considerato il 60% del valore del capannone chiuso, dunque pari a $0,60 * \text{€/mq } 300,00 = 180,00$.

Per quanto riguarda gli uffici, pur in presenza di situazioni qualitative di medio pregio, si applica il valore minimo pari a €/mq 600,00.

Analogamente per gli edifici esterni a servizio dello stabilimento, la cui tipologia costruttiva e le finiture sono di minor pregio, come valore unitario si considera il valore minimo dell'Osservatorio, pari a €/mq 300,00.

In sintesi avremo i seguenti valori:

- ✓ Reparti produttivi (piano terra) = mq 13.660,00 x €/mq 300,00
- ✓ Reparti produttivi (piano primo) = mq 10076,00 x €/mq 300,00
- ✓ Uffici (piano primo) = mq 4.835,00 x €/mq 600,00
- ✓ Cabina ENEL = mq 10,00 x €/mq 300,00
- ✓ Tettoia bocca di carico = mq 436,00 x €/mq 180,00.

I valori relativi a tutte le aree suindicate sono stati opportunamente corretti con i coefficienti che tengono in conto altri fattori influenzanti, quali la esposizione, la vetustà, la manutenzione, gli impianti e la facilità di reperire un parcheggio.



c) CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO

I coefficienti correttivi sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Si considerano i seguenti coefficienti: esposizione, vetustà, manutenzione, impianti e parcheggi.

Eventuali altri parametri non sono presi in considerazione, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Per quanto riguarda il coefficiente legato alla vetustà si considera che l'edificio è prevalentemente ad uso industriale, ma si trova in condizioni di scarsa manutenzione e di abbandono dopo la chiusura di tutte le attività dal Novembre 2013.

Pertanto, considerando che gli immobili oggetto di stima risultano essere stati ultimati e collaudati nel 1974, e quindi ad oggi risultano avere 44 anni di vita, e stimando una vita utile pari a 100 anni, si è calcolato il coefficiente di deprezzamento applicando la formula empirica proposta dall'Unione degli Esperti Contabili Europei di seguito riportata:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

in cui D indica il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A indica gli anni di vita utile in percentuale dell'edificio. Per cui il coefficiente di deprezzamento Cd è dato dalla formula:

$$Cd = 100\% - D$$

ed è pari a 0,736.

Inoltre, basandosi su quanto previsto dalla **Legge n.392 del 27.07.1978** si sono calcolati i coefficienti relativi alla esposizione degli immobili, alla loro manutenzione, allo stato degli impianti e allo stato dei parcheggi. Quanto sopra esposto viene di seguito graficizzato:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (CAPANNONI)			CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (UFFICI)		
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE
Esposizione	su più lati	1,050	Esposizione	su più lati	1,050
Vetustà	44 anni	0,736	Vetustà	44 anni	0,736
Manutenzione	scarso	0,600	Manutenzion e	mediocre	0,800
Impianti	scarso	0,600	Impianti	mediocre	0,800
Parcheggio	facilità di parcheggio	1,100	Parcheggio	facilità di parcheggio	1,100
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,306	COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,544

Applicando tali coefficienti ai valori precedentemente elencati, si ha la seguente tabella di sintesi.



UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI				DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq.)	PREZZO PARAMETRICO ANNO 2018 (€/mq.)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	VALORE PARZIALE (€)	VALORE UNITA' IMM.	VALORE TOTALE (€)			
	T.	F.	FOGLIO	PARTICELLA								SUB.	CATEGORIA	
1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	10	D1	PIANO	reparti produttivi	13.660,00	300,00	0,306	1.253.988,00	1.278.002,88	
							TERRA	teitoie	436,00	180,00	0,306	24.014,88		
								reparti produttivi	7.361,00	300,00	0,306	675.739,80	2.503.120,80	
							PRIMO	uffici	4.835,00	600,00	0,544	1.578.144,00		
								zona scala	207,00	300,00	0,306	19.002,60		
								spogliatoi	1.610,00	300,00	0,306	147.798,00		
								cucina/mensa	898,00	300,00	0,306	82.436,40		
SUPERFICIE TOTALE									29.007,00					3.782.041,68
2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	883	2	D1	TERRA	Cabina ENEL	10,00	300,00	0,306	918,00	918,00	
SUPERFICIE TOTALE									10,00					

TERRENI	106.758,00
---------	------------

10,00

1.067.580,00

TOTALE	4.849.621,68
cifra tonda	4.850.000,00



7) CONCLUSIONI

A conclusione del lavoro di revisione richiesta dal Curatore del fallimento, dopo un lungo e meticoloso lavoro di analisi e di verifica della nuova situazione determinatasi dopo la conclusione della procedura relativa al primo lotto, il sottoscritto coadiutore dichiara che il valore dei beni del Lotto 2 è pari ad € 4.850.000,00 (quattromilionioctococinquantamila/00).

Ringrazio e saluto distintamente.

Campobasso, 05 Febbraio 2018

Ing. 




ALLEGATO 01:
Documentazione Fotografica



Beni immobili individuati al Fg 28 p.lla 668 - 883 - 1001 - 797 - 882







ALLEGATO 02:
Elaborato Planimetrico Servitù



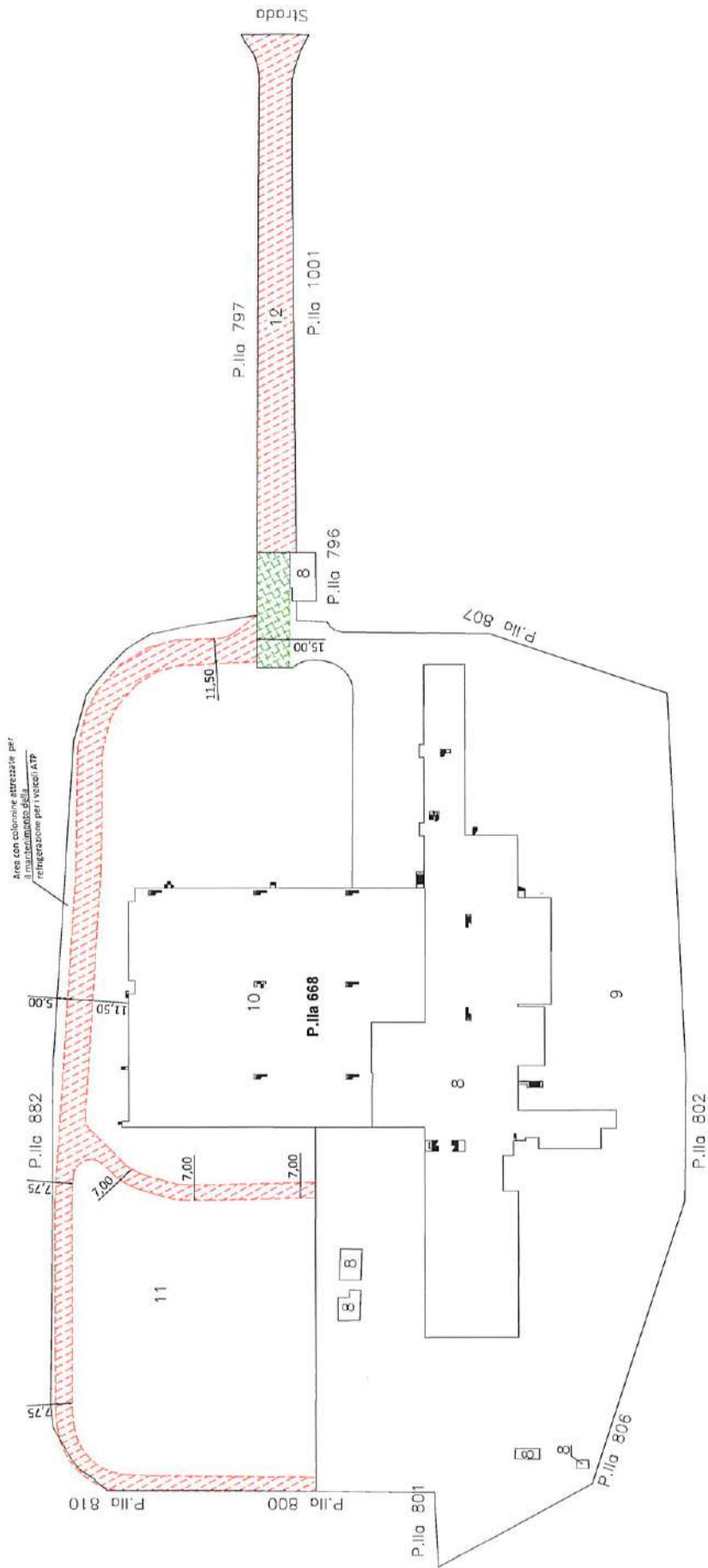
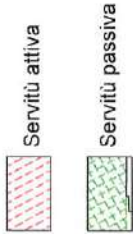
ELABORATO PLANIMETRICO con individuazione delle ulteriori servitù sui sub 9, 11 e 12

Comune di Bojano

Foglio 28 - P.lla 668

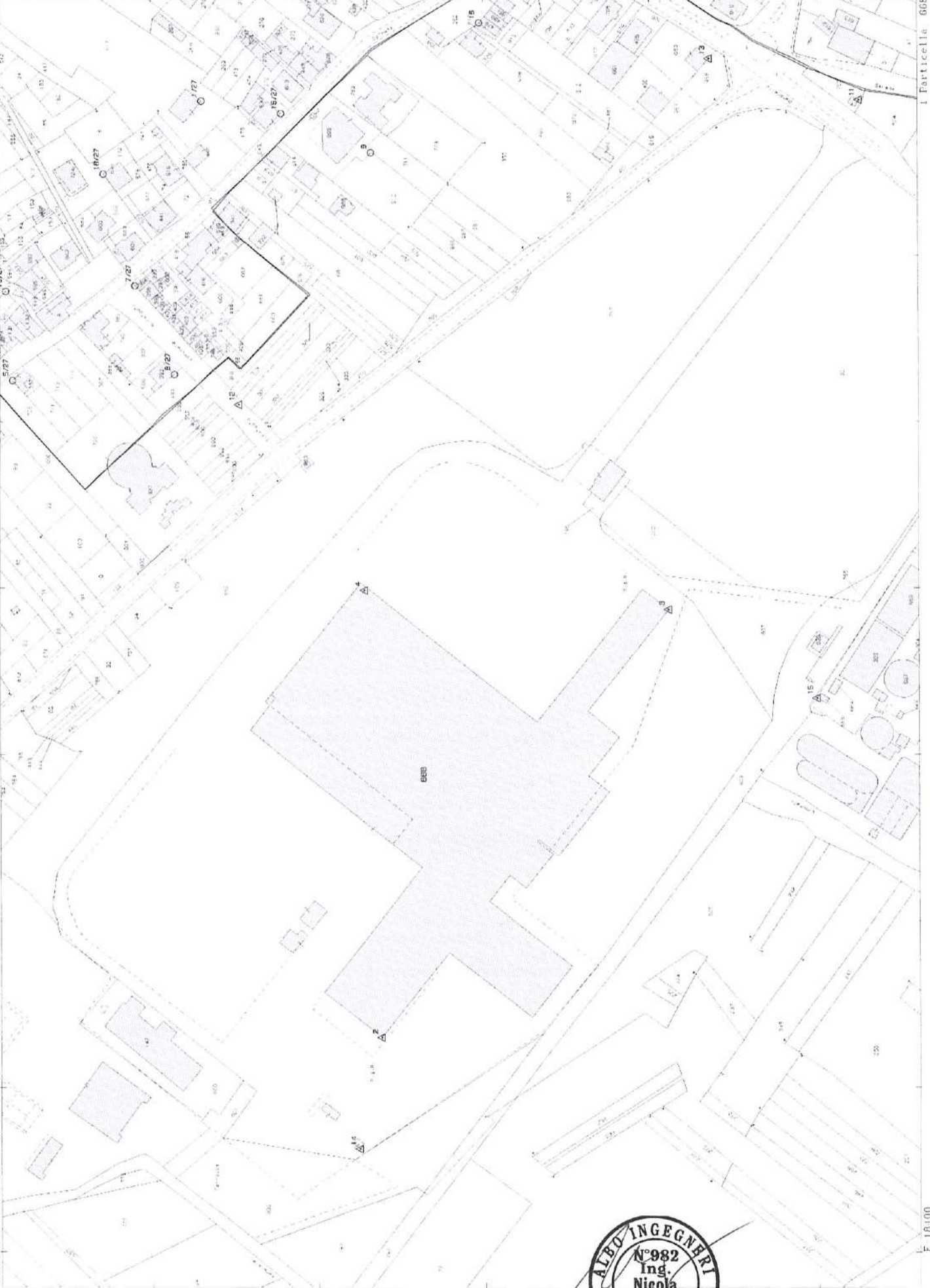
Piano Terra

Scala 1:2000



ALLEGATO 03:
Estratto di mappa





ALLEGATO 04:
Visure Catastali Fabbricati



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2018

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BOJANO(Codice A930) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		28	668	10	2			D/1				Euro 76.090,00	Dati derivanti da LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: T-1; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/04/2017 protocollo n. CB0029815 in atti dal 04/04/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2516.1/2017)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2018

Dati della richiesta	Denominazione: LOGINT S.R.L. Terreni e Fabbricati siti nel comune di BOJANO (Codice: A930) Provincia di CAMPOBASSO
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BOJANO(Codice A930) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		28	883	1	2			D/1				Euro 82,00	LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2016 protocollo n. CB0048222 in atti dal 09/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9750.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

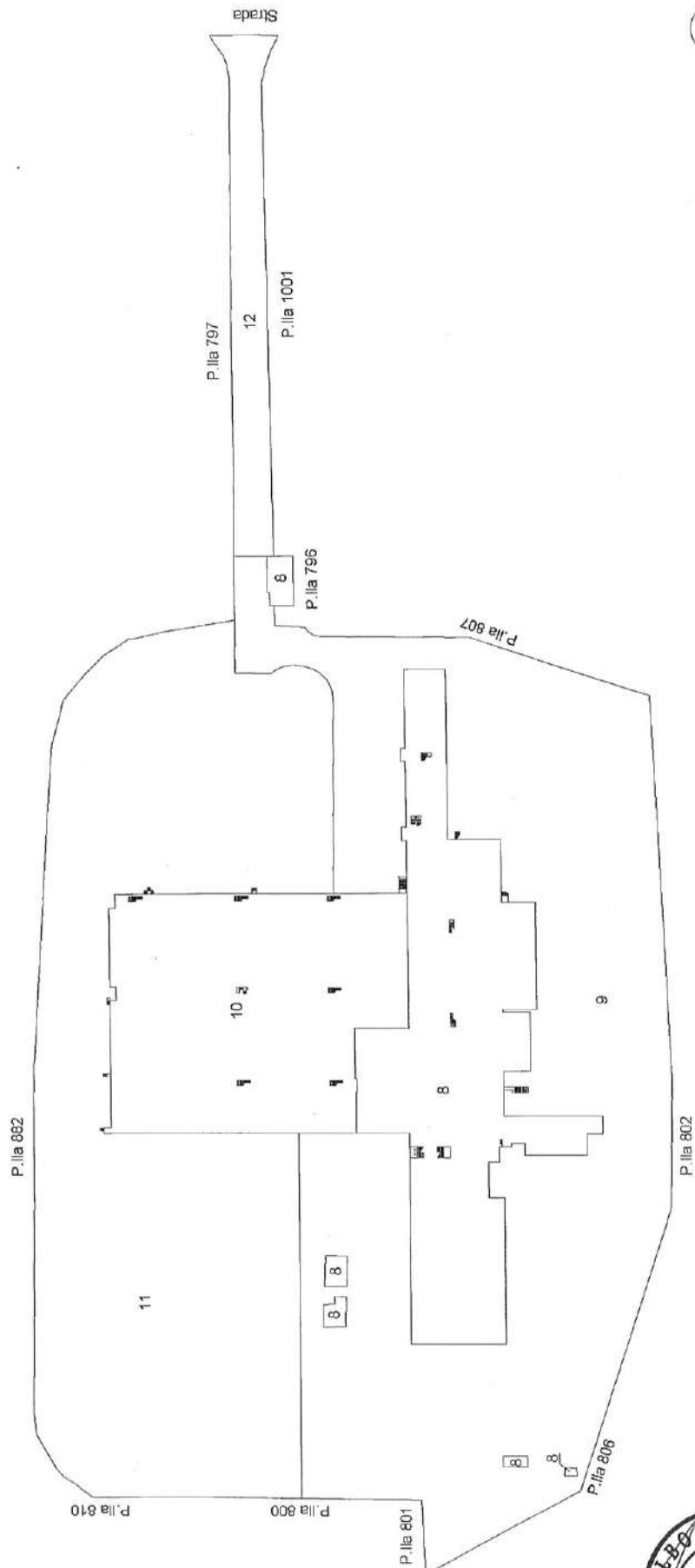


ALLEGATO 05:
Planimetrie Catastali



Comune di Boiano		Sesione: Foglio: 28 Particella: 658		Prov. Campobasso N. 996	
Ufficio provinciale di Campobasso		Dimostrazione grafica dei subaltermi		Protocollo n. CB0029815 del 04/04/2017	
CATASTO FABBRICATI		Pianta planimetrica in aceri		Tipo Mappale n. del	
Ufficio provinciale di Campobasso		Dimostrazione grafica dei subaltermi		Scala 1 : 2000	

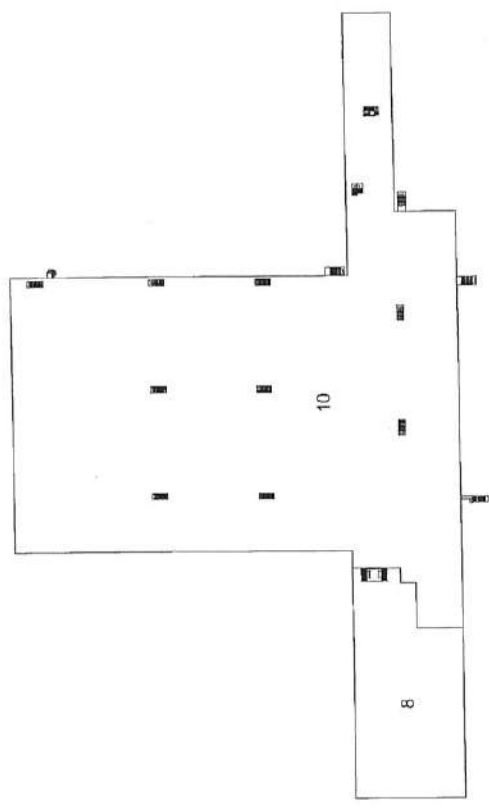
PIANO TERRA



Comune di Boiano	Sezione: Foglio: 28	Particella: 66B	Procedimento n. CB0029815	del 04/04/2017	Provincia di Campobasso	N. 996
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 2000	

Ufficio provinciale di Campobasso
CATASTO FABBRICATI
 Ente: CATASTO FABBRICATI
 Data: 04/04/2017 - n. CB0030031 - Richiedente

PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Campobasso

Dichiarazione protocollo n. CB0029815 del 04/04/2017
Particella 058 - Subalgebra 10 -
Fiancatura di U.I.V. di Comune di Boiano
Località Campanella

Scala 1:1000

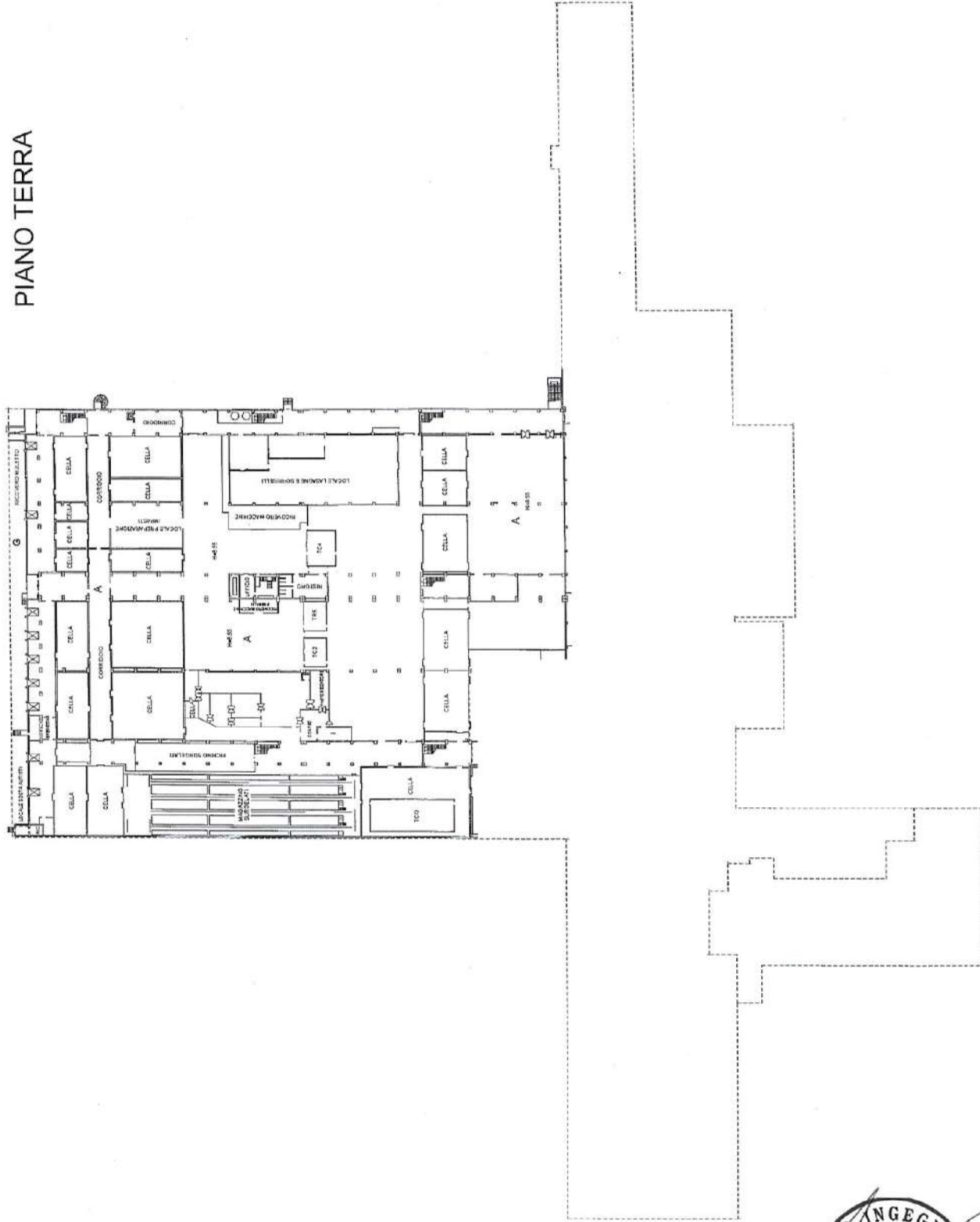
c.v. SNC

Compilata da:
Manocchio Domenico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso

N. 996

Identificativi Catastali:
Sezione: 28
Foglio: 668
Particella: 568
Subalterno: 10

PIANO TERRA



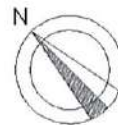
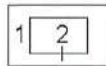
ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso



Comune di Boiano	Protocollo n. CB0070383 del 29/07/2005
Sezione: Foglio: 28 Particella: 883	Tipo Mappale n. 129941 del 09/07/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2018 - n. T15688 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2018 - Comune di BOJANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 883 - Elaborato planimetrico >

Firmato Da: DI NUCCI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14857454b783b9eeee2607c5bb880c7ea



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

Dichiarazione protocollo n. CB0070383 del 29/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Boiano

Contrada Monteverde

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

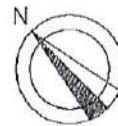
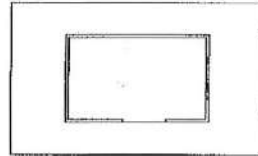
Particella: 883

Subalterno: 2

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA
H=2.30**



LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: I;

Ultima Planimetria in atti

Data: 28/03/2017 - n. CB0028137 - Richiedente DI NUCCI ENRICO

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

ALLEGATO 06:
Visure Catastali terreni



Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2018

Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

3. Immobili siti nel Comune di BOJANO(Codice A930) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	28	797	-		SEMINAT IVO	2 2 10 10		Dominicale Euro 65,10 L. 126.060	Agrario Euro 81,38 L. 157.575	FRAZIONAMENTO del 17/06/1996 in atti dal 17/06/1996 (n. 4097.4/1996)	
2	28	882	-		SEMINAT IVO	2 2 15 60		Euro 66,81	Euro 83,51	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 protocollo n. CB0129941 in atti dal 15/07/2004 (n. 129941.1/2004)	

Totale: Superficie 04.25.70 Redditi: Dominicale Euro 131,91 Agrario Euro 164,89

4. Immobili siti nel Comune di BOJANO(Codice A930) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	28	1001	-		BOSCO ALTO	3 72 13		Dominicale Euro 57,66	Agrario Euro 11,53	FRAZIONAMENTO del 17/03/2017 protocollo n. CB0024975 in atti dal 17/03/2017 presentato il 17/03/2017 (n. 24975.1/2017)	



ALLEGATO 07:
Delibera di Giunta Comunale di Bojano



Repubblica Italiana



CITTA' DI BOJANO

Provincia di Campobasso

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE COPIA

n. 15 del 13-07-2015

OGGETTO: VALORI VENALI PER L'ANNO 2015 DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno duemilaquindici il giorno tredici del mese Luglio alle ore 08:30, nella sala consiliare del Palazzo Colagrosso, in Piazza della Vittoria, a seguito dell'invito diramato dal Presidente del Consiglio e notificato ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria in prima convocazione, in seduta pubblica, in continuazione.

Presiede la seduta GIUSEPPE RISI, Presidente del Consiglio.
All'appello risultano:

N	Cognome e Nome	Presenze	N	Cognome e Nome	Presenze
1	SILVESTRI ANTONIO	Presente	8	ROMANO ANTONIO	Presente
2	POLICELLA GAETANO	Presente	9	BERNARDO ANGELO	Presente
3	PERRELLA REMO	Assente	10	MAINELLI GIOVANNI	Presente
4	PERRELLA CARLO ANTONIO	Presente	11	ARENA ANGELO	Assente
5	COLALILLO GIAN LUCA	Presente	12	DOGANIERI ANTONIO	Presente
6	DI BIASE ANTONIO	Presente	13	SPINA VIRGILIO	Presente
7	RISI GIUSEPPE	Presente			

PRESENTI: 11 - ASSENTI: 2

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE DOMENICO NUCCI che provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, GIUSEPPE RISI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona sull'argomento il Sindaco il quale illustra la proposta all'ordine del giorno.

Il Consigliere Doganieri si dichiara contrario in quanto la proposta determina sperequazione tra i cittadini bojanesi.

Il Consigliere Spina dichiara che voterà contro la proposta in quanto si sarebbe aspettato una diminuzione delle aliquote.

Il Consigliere Mainelli si dichiara d'accordo con il Consigliere Spina in quanto oggi il valore venale delle aree fabbricabili è sicuramente inferiore rispetto agli anni scorsi. Propone dunque di eliminare dalla proposta il riferimento al valore venale in commercio.

Si allontana il Sindaco: presenti 10

Posta ai voti la proposta del Consigliere Mainelli la stessa è approvata con n. 6 voti favorevoli (Spina, Mainelli, Doganieri, Policella, Di Biase e Bernardo) e n. 4 contrari (Romano, Colalillo, Risi, Perrella C.)

Alle ore 12.37 il Presidente dichiara sospeso il Consiglio.

Alle ore 12.50 alla ripresa del Consiglio il Segretario effettua l'appello. Risultano presenti n.11 Consiglieri e assenti 2 (Perrella Remo e Arena).

Il Consigliere Mainelli legge la proposta di emendamento con la quale si chiede la diminuzione del valore venale delle aree fabbricabili del 30%.

Il Sindaco, per dichiarazione di voto, propone di respingere l'emendamento presentato dai Consiglieri di minoranza. I Consiglieri Romano e Di Biase si dichiarano d'accordo sulla proposta del Sindaco.

Alle ore 13.00 rientra il Consigliere Perrella Remo: presenti n. 12

Posto ai voti l'emendamento presentato dai Consiglieri di minoranza lo stesso ottiene n. 4 voti favorevoli (Spina, Mainelli, Doganieri e Perrella Remo) e n. 8 voti contrari e pertanto viene respinto .

Esaurita la discussione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il D.L. n. 201 del 2011 che ha istituito l'Imposta Comunale sugli Immobili denominata "IMU";

Visto l'articolo 13 , comma 2 del D.L. 201 del 2011, che prevede il presupposto impositivo dell'IMU costituito dal possesso di qualunque immobile ivi compresi i terreni detenuti come aree fabbricabili in base agli strumenti urbanistici generali;

Visto che per le aree omogenee suscettibili di edificazione, l'art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 504 del 1992, dispone che la base imponibile è data dal valore venale in commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 22.06.2015, con la quale veniva determinato il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione IMU anno 2015;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 69 del 22.06.2015 con la quale si confermavano i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2015 al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso IMU;

Visto il vigente P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 348 del 17.09.2002;

Tenuto conto delle trattazioni di compravendita e dell'andamento del mercato immobiliare rilevabili anche dalle copie dei rogiti inviati al Comune per le verifiche di cui all'art. 30 del "Testo Unico dell'Edilizia" di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Ritenuto che per l'anno 2015 non sono state rilevate variazioni tali da giustificare l'incremento del valore venale delle aree fabbricabili;



Visto il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" di cui D.Lgs. 18.08.200, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica reso dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e contabile reso dal Responsabile del Settore Finanziario;

Con voti favorevoli n. 8, contrari n. 4 (Spina, Mainelli, Doganieri e Perrella Remo)

DELIBERA

1. **di confermare** in applicazione del D.L. n. 201 del 2011, a decorrere dal 1° gennaio 2015, i valori di riferimento da attribuire ai terreni edificabili differenziati per zone omogenee così come determinato dell'art. 5, comma5, del D.Lgs n.504 del 1992, e riportati nella seguente tabella:

Zona Omogenea	A1-A2-A3	BA1	BA2	BA3	BA4	BC1	BC2
Valore venale medio €/mq	10,50	61,60	51,30	40,00	36,20	41,00	37,80
Zona Omogenea	BC4	CB1	CB2	CE1	CE2	CE3	CE4
Valore venale medio €/mq	23,20	35,60	32,40	29,20	26,00	21,00	18,00
Zona Omogenea	F5	V1	D1	D2	ER		
Valore venale medio €/mq	5,50	3,30	4,00	4,50	24,00		

3. **di considerare** i valori di cui sopra al solo fine di limitare il potere di accertamento del Comune e, quindi, ridurre l'insorgenza del contenzioso, qualora l'imposta sia versata sulla base di tali valori e non altro;

4. **di rendere** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, con i risultati dalla seguente votazione: favorevoli 8, contrari 4 (Spina, Mainelli, Doganieri e Perrella Remo).

Per quanto non riportato nel presente verbale si rinvia al resoconto desunto dalla registrazione audio in formato magnetico posto agli atti.



In relazione al disposto di cui all'art. 49, del T.U.E.L. DL.vo 18 Agosto 2000 n. 267, viene espresso il parere **Favorevole** per il visto di regolarità tecnica del Settore Proponente.

Bojano, 29-06-2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
F.TO ARCH. ROBUSTO VINCENZO ROSARIO

In relazione al disposto di cui all'art. 151 comma 4, del T.U.E.L. DL.vo 18 Agosto 2000 n. 267, viene espresso il parere **Favorevole** per il visto di regolarità contabile.

Bojano, 29-06-2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II
F.TO RAMACCIATO TOMMASO



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.TO GIUSEPPE RISI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DOMENICO NUCCI

N _____

Si attesta che la presente deliberazione e' stata pubblicata all'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

Bojano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DOMENICO NUCCI

Il Sottoscritto Segretario Generale, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.lgs n. 267/2000);

- poiché sono decorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.lgs n. 267/2000);

Bojano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DOMENICO NUCCI

*** COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO ***

Bojano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

