



Camera di Commercio
Foggia

C.C.I.A.A. FOGGIA

Via Michele Protano, 7
71121 FOGGIA

**PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITO IL LABORATORIO
CHIMICO MERCEOLOGICO LACHIMER**

Km 2.200, Via Manfredonia - 71121 Foggia

ELABORATO

01

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Sede legale: Piazza Sallustio, 21 - 00187 Roma

C.F./P.I. 04786421000

Capitale Sociale € 1.318.941,00



**TecnoService
Camere**



Direzione Tecnica ed Amministrativa:
Via Perugia, 62 - 10152 Torino

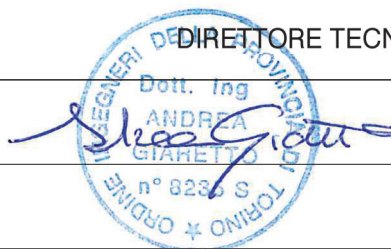
DIRETTORE TECNICO: Arch. Sandro Peritore

TEC IC VALUTAT RE

I A

CAPO COMMESSA

A S



CONSULENTI

| REV. | PROTOCOLLO | DATA | DESCRIZIONE | REDATTO | VERIFICATO |
|------|------------|------|-------------|---------|------------|
| 0 | | | emissione | | |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |

Sommario

| | |
|--|----|
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE..... | 2 |
| 1 Ubicazione del bene | 2 |
| 2 Descrizione dell’immobile | 4 |
| 3 Stato conservativo dell’immobile..... | 5 |
| 4 Identificazione catastale..... | 7 |
| 5 Consistenza immobiliare | 8 |
| PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE | 9 |
| 6 Scopo della stima..... | 9 |
| 6.1 Criteri e metodologie estimative..... | 9 |
| 6.2 Indicatori di mercato | 10 |
| 6.2.1 Banca dati quotazioni immobiliari..... | 11 |
| 7 Determinazione del più probabile VALORE DI VENDITA CON RICHIESTE DI PREZZI (ASKING PRICE)..... | 12 |
| 7.1 Individuazione dei set degli immobili da comparare con il metodo <i>Asking Price</i> | 12 |
| 7.2 Determinazione del possibile valore di vendita dell’unità immobiliare..... | 13 |
| 7.2.1 Scheda relativa all’immobile oggetto di valutazione | 14 |
| 7.2.2 Valore medio ricavato dalle richieste di prezzo per immobili simili..... | 15 |
| 7.2.3 Calcolo del più probabile valore di mercato..... | 15 |
| 7.3 Allegati:..... | 17 |

Premessa

La presente valutazione viene redatta a seguito dell'incarico ricevuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Foggia.

La richiesta avanzata è relativa alla stima del più probabile valore di mercato ai fini della vendita relativa all'immobile di proprietà della Camera di commercio di Foggia ubicato al Km. 2.200, Via Manfredonia a Foggia.

Il fabbricato ospita il laboratorio chimico merceologico LACHIMER, Azienda speciale della Camera di commercio di Foggia, realizzato nel 1994 grazie ad un progetto cofinanziato dalla Unione Europea, attraverso il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e dal Ministero delle Attività Produttive.

La stima viene redatta sulla base della documentazione in possesso della Camera di Commercio di Foggia, delle informazioni reperibili agli atti dell'Agenzia delle Entrate e a seguito di indagini di mercato.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 Ubicazione del bene

L'area urbana in cui è presente il bene è ubicata all'estremità nord del "Villaggio Artigiani", quartiere sviluppatosi a metà anni '70 a nord-est del centro cittadino, nei pressi del cimitero e della via che porta a Manfredonia ed al Parco Nazionale del Gargano. La zona è caratterizzata dalla presenza di numerose aziende e capannoni produttivi sparsi su oltre 400.000 mq. In particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al Km. 2.200, Via Manfredonia.

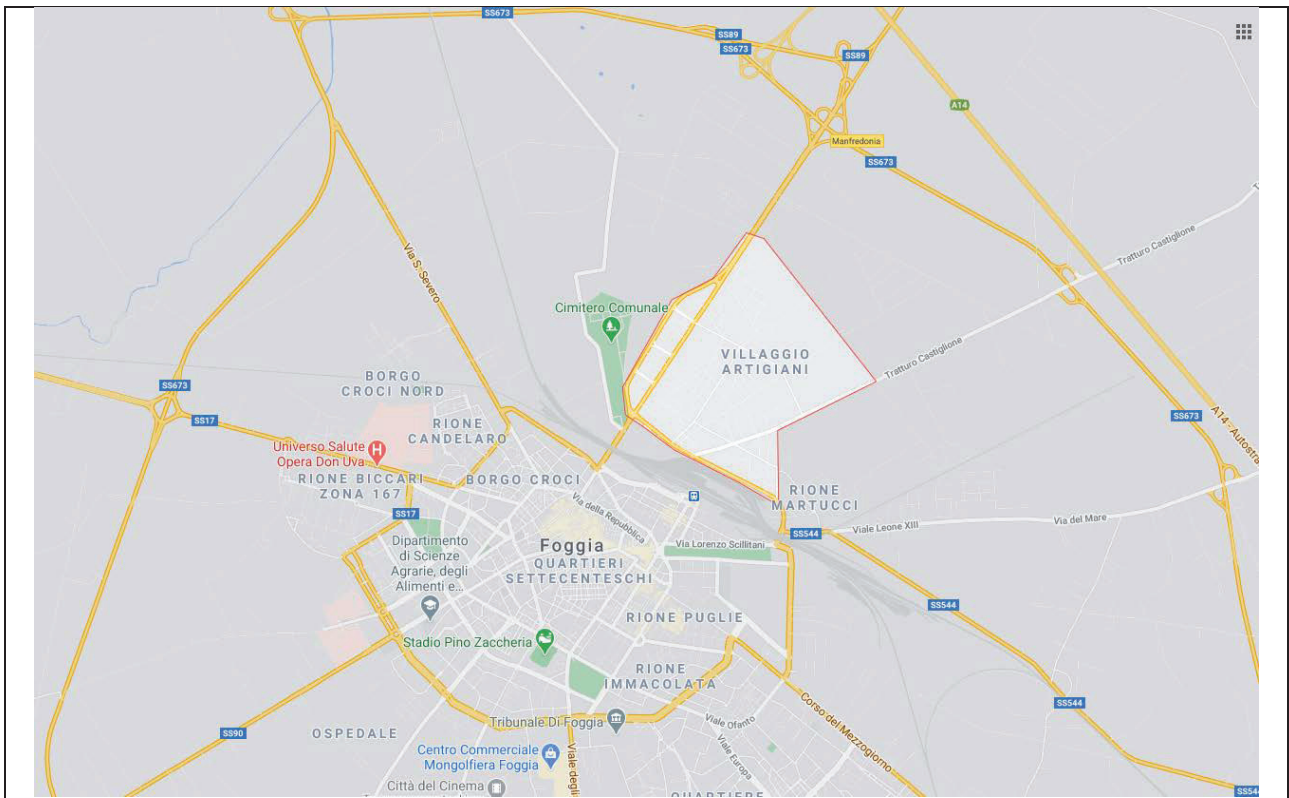


Figura 1 - ubicazione immobile oggetto di stima

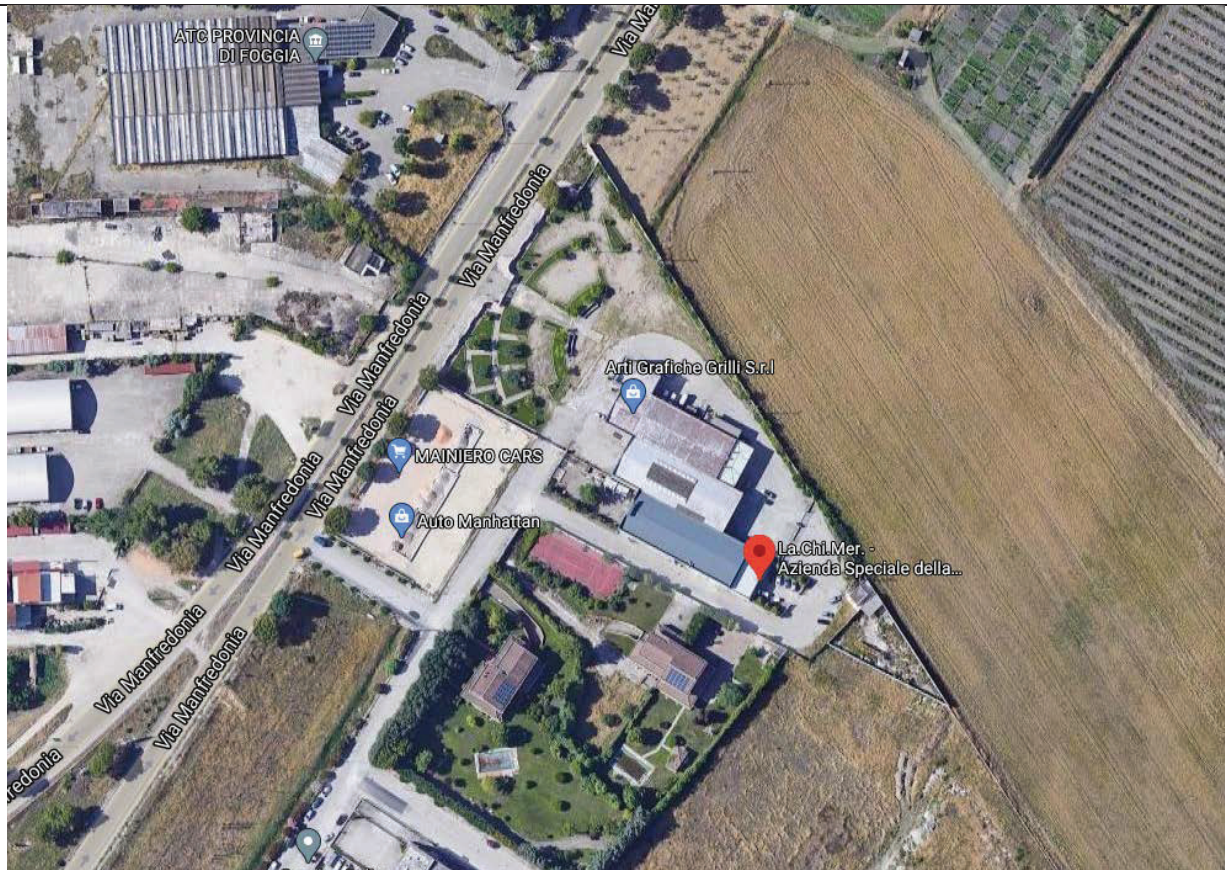


Figura 2 - vista satellitare fabbricato Lachimer

2 Descrizione dell'immobile

L'immobile è attualmente adibito a Laboratorio Chimico e merceologico.

La sede del Lachimer consta di 2 capannoni prefabbricati in cemento armato e di una struttura metallica, adiacenti e collegati tra loro a costituire un unico corpo. Il fabbricato a struttura metallica ospita la zona di ricevimento e gli uffici, mentre i due capannoni sono rispettivamente destinati al laboratorio materiali da costruzione e al laboratorio chimico-microbiologico; nella parte destinata al laboratorio chimico vi è anche la zona utilizzata per le attività di assaggio degli oli, oltre ad una sala corsi/riunioni ubicata al piano rialzato. Dell'anzidetto compendio fanno parte anche due aree scoperte interamente recintate situate su fronti opposti. Per originaria costruzione, i due capannoni confinano per parte del lato lungo, con analoghe strutture di proprietà della società Grafiche Grilli Srl.

La costruzione dei due capannoni è stata ultimata nel 1983. Sono stati realizzati in conformità di progetto approvato su parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia comunale nella riunione del 10 settembre 1980, in esecuzione della concessione rilasciata dal Sindaco di Foggia il 28 marzo 1981 n.70/1981. L'acquisto dei due capannoni da parte della CCIAA di Foggia è avvenuto in due momenti diversi: nel 1994 e nel 2003.



Figura 3 - vista dell'immobile e limiti di proprietà



Figura 4 - vista 1



Figura 5 - vista 2

3 Stato conservativo dell'immobile

Tutto il fabbricato ha un'età di oltre quaranta anni, mentre gli impianti (idrico, elettrico, gas, gas tecnici, antincendio) sono stati realizzati nel 1994, anno di realizzazione del laboratorio. A causa di tale vetustà nonché della tipologia costruttiva, sia i locali che ospitano i laboratori che quelli che ospitano gli uffici sono caratterizzati da diffusi ammaloramenti degli strati di finitura e numerosi malfunzionamenti degli impianti.

In particolare, si segnalano interruzioni e malfunzionamenti delle linee elettriche a servizio del laboratorio chimico a partire dagli interruttori posti nel quadro generale a protezione delle linee, nonché delle linee di distribuzione di luci e prese a servizio delle apparecchiature di prova. A causa di ciò, attualmente, solo una fila di neon del laboratorio chimico (delle quattro presenti) è in grado di

funzionare quasi regolarmente, mentre nella sala lavaggio l'illuminazione è garantita esclusivamente da un faretto appositamente sistemato, dato il non funzionamento dei neon a soffitto.

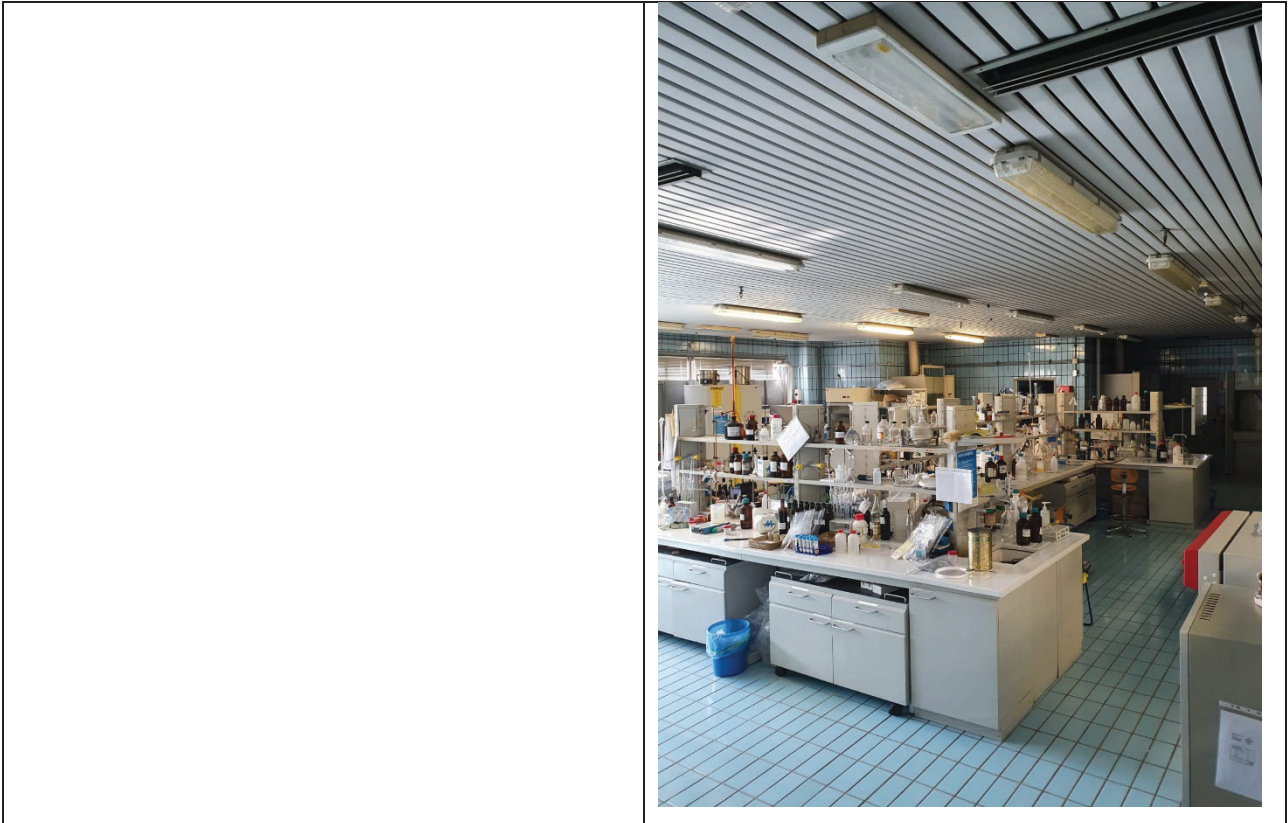
Particolarmente compromessa è anche la situazione relativa alla tenuta dell'impermeabilizzazione del manto di copertura del capannone in corrispondenza della muratura al confine con la proprietà adiacente, Grafiche Grilli Srl e del corpo uffici, segnatamente nella zona di giunto tra il capannone e la struttura metallica, a causa della natura originaria di tettoia metallica del manufatto che fu soggetta a sanatoria edilizia da parte dell'originario proprietario (Salcesi). La descritta mancanza di tenuta alle precipitazioni meteoriche delle impermeabilizzazioni esistenti ha determinato ammaloramenti sia dei sottostanti controsoffitti che delle tinteggiature e delle finiture delle pareti, nonché deterioramenti diffusi delle installazioni e degli arredi presenti in laboratorio, costituendo un potenziale pericolo per i lavoratori anche in ragione della presenza di numerose reti impiantistiche, segnatamente quelle elettriche. Allo stato attuale, in occasione di piogge, si determinano infiltrazioni abbondanti di acqua nel laboratorio e negli uffici e interruzione della corrente elettrica.

Di notevole peso è anche la situazione di degrado in cui versano le recinzioni a protezione del fabbricato e i cancelli metallici scorrevoli destinati a consentire l'accesso all'insediamento; le recinzioni sono infatti diffusamente arrugginite e rimaneggiate, mentre i cancelli risultano bloccati nella loro sede non funzionando il sistema elettrico di apertura ed essendo inefficaci le componenti di ancoraggio alla porzione fissa della recinzione.

In relazione alla parte impiantistica andrebbe anche verificata e revisionata sia la funzionalità dell'impianto antincendio a sprinkler che dell'impianto antifurto, in considerazione della vetustà degli stessi.

Un'ultima menzione meritano le alberature secche ed incolte presenti nelle aree scoperte laddove fusti e vegetazione hanno parzialmente inglobato e deformato la recinzione, invadendo peraltro parte della sede stradale aperta al traffico veicolare.

Si riportano di seguito alcune immagini degli interni.

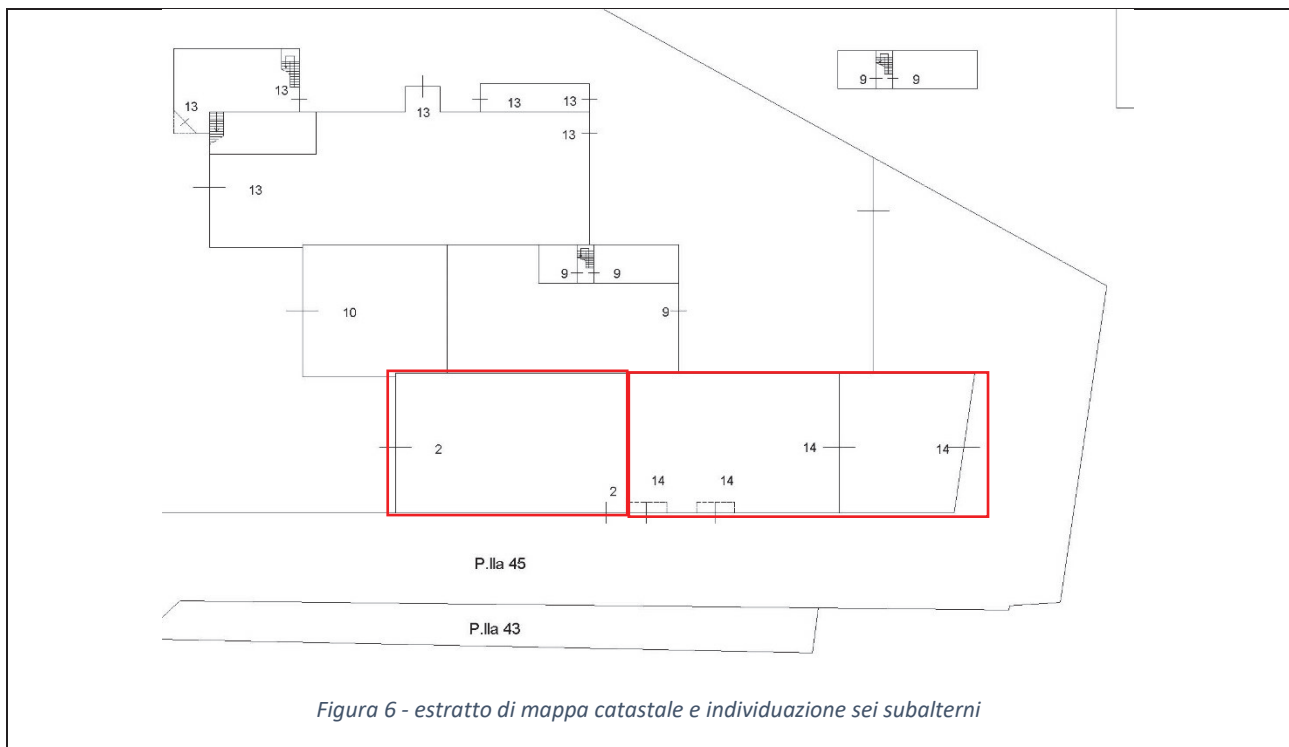


4 Identificazione catastale

La proprietà immobiliare è composta da due subalterni ed è censita al NCEU di Foggia in particolare:

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | CAT. | CLASSE | CONS. | SUP. CATASTALE | RENDITA |
|--------|------------|------|------|--------|-------|----------------|--------------|
| 53 | 15 | 2 | D/1 | | | | 13.066,36 €. |
| 53 | 15 | 14 | D/1 | | | | 3.280,00 €. |

Gli immobili del gruppo D sono immobili a destinazione speciale; in particolare alla categoria D/1 sono identificati gli Opifici.



5 Consistenza immobiliare

Sulla visura catastale per gli immobili in categoria D non è indicata la superficie catastale.

La consistenza è stata desunta dalla documentazione fornita dalla proprietà in particolare dagli atti di provenienza che riportano:

- primo capannone – atto del 1994: 462 mq sup. coperta – 491 mq sup. scoperta
- secondo capannone – atto del 2003: 280 mq sup. coperta – 260 mq sup. scoperta
- superficie complessiva coperta: 742 mq
- superficie complessiva scoperta: 751 mq

Le aree scoperte sono interamente recintate e adibite in parte a piazzale di servizio di pertinenza esclusiva, confinante con la strada da cui ha accesso, con un lato con la proprietà coperta e con un lato con la proprietà confinante Grafiche Grilli-Srl e in parte a cortile.

Con riferimento al D.P.R. 138/98, le superfici di pertinenza esclusiva, come in questo caso la superficie scoperta, viene calcolata al 2% in quanto detta superficie è maggiore della superficie coperta.

Viene assunta quindi la superficie pari a 757 mq quale consistenza dell'immobile da valutare.

Con riferimento all'atto di preliminare di compravendita del secondo capannone, si riporta: *"...Al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare, è stata costituita una perpetua servitù di passaggio*

pedonale e carraio, da esercitarsi mediante ogni sorta di veicoli sulla fascia di suolo adibita a strada provata dipartendosi da via Manfredonia; con espressa pattuizione che su tale strada non è consentito ad alcuno di effettuare parcheggio o sosta e che tutti i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e di eventuali opere di miglioria ed incrementative (quali in particolare i rifacimento del manto stradale ed illuminazione con palificazione) saranno sostenuti da tutti coloro che ne fruiranno, in misura proporzionale fra di loro... “

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

6 Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini della vendita, dei fabbricati di proprietà della Camera di commercio di Foggia e a destinazione laboratorio Chimico. La valutazione viene eseguita con riferimento all'attualità ed alle condizioni in cui si presenta l'immobile considerato libero da vincoli di qualsiasi genere.

Con riferimento alle informazioni ed alla documentazione fornita dal cliente, la superficie è pari a 757 mq, di cui 742 mq di superficie coperta e 751 mq di superficie scoperta. Tale superficie viene omogeneizzata al 2% (rif. Cap. Consistenza dell'unità immobiliare") per concorrere alla superficie commerciale complessiva oggetto di valutazione che risulta quindi pari a 757 mq.

6.1 Criteri e metodologie estimative

- L'analisi valutativa è un processo che si pone l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato di un bene, in relazione ad una serie di fattori che riguardano:
- Il bene, in questo caso l'immobile e la condizione in cui lo stesso si trova, sia dal punto di vista conservativo che dal punto di vista della localizzazione, dell'utilizzo al momento della valutazione;
- La situazione di mercato ed il mercato di riferimento (compravendite, locazioni, investimenti) in cui l'immobile da valutare deve necessariamente essere inserito e considerato al fine di poter esprimere il proprio valore;
- Il profilo del potenziale acquirente/locatore che opera all'interno del mercato di riferimento utilizzato per la valutazione (pubblico, privato, investitore...).
- Definito lo scenario sul base degli elementi sopra citati, è indispensabile individuare il metodo di valutazione ritenuto più adeguato affinché il valutatore possa determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

I metodi di valutazione riconducibili agli IVS (International Valuation Standard) sono essenzialmente sintetizzabili in tre tipologie:

- metodi comparativi, declinabili nelle diverse forme che questi possono assumere (MCA – Market Comparison Approach, Asking Price, Sistema di Stima, Sistema di Ripartizione...) in relazione alle caratteristiche in esame;
- Il metodo per trasformazione;
- I metodi per Capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization, Yield Capitalization, Discounted Cash Flow Analysis).

L'individuazione del metodo di valutazione più appropriato per il bene in esame viene condotta dal Valutatore che, calandosi all'interno dello Scenario sopra descritto e applicando un "diagramma di scelta", ha l'onere di definire il migliore metodo valutativo per definire il più probabile valore di mercato del bene medesimo, sulla base di due aspetti fondamentali:

- Il migliore uso possibile del bene;
- L'attività o meno del mercato di riferimento all'interno del quale si inserisce il bene oggetto di stima.

L'analisi dei due elementi sopra citati consente di individuare il metodo di valutazione più adeguato, nell'ottica di ridurre al minimo il ricorso alla "soggettività" del Valutatore.

6.2 Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile in oggetto. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI riferito al Comune di Foggia ed alla zona in riferimento, è denominata D10: Periferica/VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ.

L'OMI – 1° semestre 2020, per la destinazione d'uso "produttivo" (laboratori), esprime valori che variano da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 700 €/mq

6.2.1 Banca dati quotazioni immobiliari

20/11/2020

Geopoi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA M
REDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIO
Codice zona: D10
RIONE DIAZ

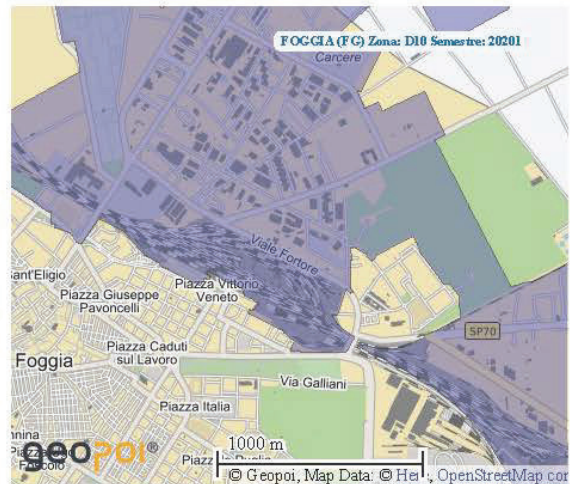
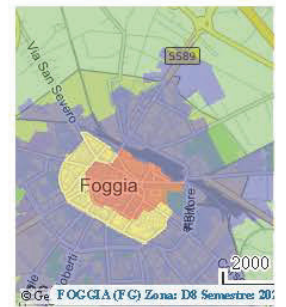
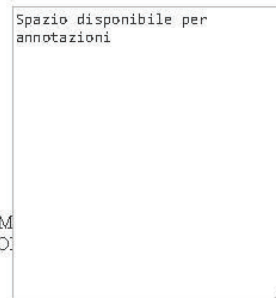
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 450 | 700 | L | 2,3 | 3,4 | N |
| Capannoni tipici | Normale | 400 | 450 | L | 2,1 | 2,3 | N |
| Laboratori | Normale | 450 | 700 | L | 2,3 | 3,4 | N |

[Stampa](#)



[Legenda](#)

7 Determinazione del più probabile VALORE DI VENDITA CON RICHIESTE DI PREZZI (ASKING PRICE)

Per l'individuazione del valore di vendita è stata svolta un'indagine sul mercato immobiliare e sono stati rilevati un certo numero di immobili a destinazione produttiva (capannoni), ubicati nella stessa zona di riferimento dell'immobile oggetto di stima.

Per via della configurazione degli spazi si sono cercati immobili con analoga tipologia spaziale, ovvero con grande spazio aperto e locali uffici; non tutti gli immobili individuati hanno superfici simili al subject.

Considerata la tipologia degli immobili e la loro ubicazione, parte dei dati comparativi presi in esame utili ai fini di una valutazione di un immobile con questa destinazione d'uso, ovvero la disponibilità di parcheggi, la raggiungibilità, il tipo di zona, sono del tutto analoghi. Mentre i parametri che si differenziano risultano la tipologia delle finiture e lo stato manutentivo dell'immobile. Non sono state rilevate transazioni reali.

La norma UNI 11612:2015 ci permette di utilizzare il sistema comparativo denominato Asking Price.

Tale metodo, consente di considerare richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita o in locazione al fine di rilevare la congiuntura di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche, le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando. Vengono considerate le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche dell'immobile di confronto e quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero è necessario procedere all'individuazione del coefficiente correttivo proprio dell'immobile oggetto di stima che tiene conto delle sue particolari caratteristiche.

7.1 Individuazione dei set degli immobili da comparare con il metodo *Asking Price*

Per effettuare la stima per comparazione utilizzando le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Price) è necessario individuare almeno 6 offerte di mercato per avere un dato statisticamente attendibile.

Sono stati individuati spazi con tipologia spaziale paragonabile; ovvero n.6 immobili a destinazione produttiva o capannoni, aventi nel contempo la presenza di locali destinati ad ufficio.

I comparables inseriti nell'analisi si trovano tutti nell'area *Villaggio Artigiani*, vicino al subject.

Le superfici degli immobili usati per la determinazione del prezzo medio non sono perfettamente allineati con quella del bene da stimare: per l'individuazione del campione numerico adeguato sono stati inseriti immobili di diversa metratura che varia dai 220 ai 1.098 mq.

7.2 Determinazione del possibile valore di vendita dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di vendita del bene viene stimato con il metodo per confronto o comparazione diretta attraverso il set degli immobili comparabili.

Al prezzo medio ottenuto con il metodo Asking Price, si applicherà il coefficiente correttivo proprio dell'immobile oggetto di stima. Tale coefficiente tiene in considerazione le caratteristiche, le dotazioni e le predisposizioni proprie dell'immobile oggetto di stima.

Si riportano di seguito le schede relative all'unità immobiliare oggetto di stima e la scheda relativa ai valori medi ricavati dalle richieste di prezzo per immobili simili.

7.2.1 Scheda relativa all'immobile oggetto di valutazione

STIME & PERIZIE s.r.l. • Via del Campo Fiorito 45 • Villaggio Ridente 00345 Città

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 46

| | | | | | | | | | |
|--------------|--|--------|----|------------|----|------|-------|------|-----|
| IMMOBILE | Immobile in Km. 2.200, Via Manfredonia - 71121 FOGGIA - FOGGIA - PUGLIA - ITALIA | | | | | | | | |
| Proprietà | CCIAA FOGGIA | | | | | | | | |
| Destinazione | PRODUTTIVA/TER | Foglio | 53 | Particella | 15 | Sub. | 2, 14 | Cat. | D/1 |

COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Zona di riferimento

ZONA OMI D10 / VILLAGGIO ARTIGIANI

Prezzi marginali
EUR

| | | | | | | |
|-------------------------|---|------|-------|---|---------------|---------|
| Piano con ascensore | | PCA | | x | | |
| Piano senza ascensore | | PSA | | x | | |
| Orientamento | | ORI | | x | | |
| Esposizione | | ESP | | x | | |
| Affaccio | | AFF | | x | | |
| Taglic | | TAG | | x | | |
| Balconi | | BAL | | x | | |
| Distribuzione | | DIS | | x | | |
| Luminosità | | LUM | | x | | |
| Vetustà | | VET | | x | | |
| Finitura | Ordinaria: 1,00 | FIN | 1,000 | x | 0 | |
| Manutenzione: immobile | Mediocre: 0,85 + stabile Mediocre: 0,95 | MAN | 0,800 | x | -77.965 | |
| Riscaldamento | Autonomo: 1,05 | RIS | 1,050 | x | 19.491 | |
| Efficienza energetica | | EFF | | x | | |
| Locazione | Libero: 1,00 | LOC | 1,000 | x | 0 | |
| Stabile | | STA | | x | | |
| Parcheggio | Più facile: 1,10 | PAR | 1,100 | x | 38.982 | |
| Trasporti | Vicini: 1,05 | TRAS | 1,050 | x | 19.491 | |
| Traffico | | TRAF | | x | | |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 | x | 0 | |
| Produttività | | PROD | | x | | |
| Altro | | ALT | | = | | |
| Coefficiente correttivo | | | | | 0,9702 | -11.617 |

7.2.2 Valore medio ricavato dalle richieste di prezzo per immobili simili

STIME & PERIZIE s.r.l. • Via del Campo Fiorito 45 • Villaggio Ridente 00345 Città

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 46

| | | | | | | | | | |
|--------------|--|--------|----|------------|----|------|--------|------|-----|
| IMMOBILE | Immobile in Km. 2.200, Via Manfredonia - 71121 FOGGIA - FOGGIA - PUGLIA - ITALIA | | | | | | | | |
| Proprietà | ##### | | | | | | | | |
| Destinazione | PRODUTTIVA/TER | Foglio | 53 | Particella | 15 | Sub. | 2 , 14 | Cat. | D/1 |

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DALLE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI

| Rif. | Fonte | Testo richiesta | Compravendita | | | Locazione | | |
|------|------------|-----------------|---------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| | Data | | Sup.comm. | Richiesta | Richiesta mq | Sup. netta | Richiesta. | Richiesta mq |
| 1 | | | | | | | | |
| | 26-11-2020 | | 1.098,00 | 639.900,00 | 582,79 | | | |
| 2 | | | | | | | | |
| | 26-11-2020 | | 1.080,00 | 540.000,00 | 500,00 | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| | 26-11-2020 | | 625,00 | 300.000,00 | 480,00 | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| | 26-11-2020 | | 390,00 | 158.000,00 | 405,13 | | | |
| 5 | | | | | | | | |
| | 26-11-2020 | | 500,00 | 270.000,00 | 540,00 | | | |
| 6 | | | | | | | | |
| | 26-11-2020 | | 220,00 | 128.000,00 | 581,82 | | | |

Valori Medi - EUR/mq 514,96

Coefficiente di allineamento ai prezzi effettivi di mercato x = **514,96** x =

Deviazione standard - EUR/mq ± 68,00

7.2.3 Calcolo del più probabile valore di mercato

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che l'immobile rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Il valore medio ricavato dalle richieste di prezzo per immobili paragonabili risulta pari a 514,96. A tale valore viene applicato il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche peculiarità dell'immobile oggetto di stima e che influisce quindi sul valore medio individuato.

Concorrono nell'individuazione del coefficiente correttivo parametri come le finiture, la manutenzione dell'immobile in generale e delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche oltre che i coefficienti riferiti all'accessibilità e alle condizioni della zona al contorno (come ad esempio la dotazione di parcheggi).

Il valore correttivo, peggiorativo a causa principalmente dello stato di manutenzione dell'immobile, sia edile che impiantistico, risulta pari a 0,9702.

- **Scheda: calcolo del più probabile valore di mercato**

STIME & PERIZIE s.r.l. • Via del Campo Fiorito 45 • Villaggio Ridente 00345 Città

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 46

| | | | | | | | | | |
|--------------|--|--------|----|------------|----|------|-------|------|-----|
| IMMOBILE | Immobile in Km. 2.200, Via Manfredonia - 71121 FOGGIA - FOGGIA - PUGLIA - ITALIA | | | | | | | | |
| Proprietà | CCIAA FOGGIA | | | | | | | | |
| Destinazione | PRODUTTIVA/TER | Foglio | 53 | Particella | 15 | Sub. | 2, 14 | Cat. | D/1 |

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Zona di riferimento

ZONA OMI D10 / VILLAGGIO ARTIGIANI

Valore medio richieste di prezzi per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq
Criterio di calcolo: DPR 138/98 =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2020

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 49.942

Da quanto sopra esposto se ne deduce il valore per unità di superficie stimato per l'unità immobiliare in oggetto, pari a 499,17 €.. Tale valore rientra all'interno della fascia O.M.I. espresso per la zona di riferimento pari a 450 - 700 €/mq. Il valore complessivo dell'unità immobiliare risulta pari a 378.208 €.

Tuttavia, è doveroso precisare che la fonte dei dati utilizzati per la comparazione riguarda un'offerta di mercato. Basandosi su fonti statistiche di settore, la differenza tra il prezzo offerto e il prezzo dell'effettiva transazione varia da regione a regione e anche in funzione della tipologia di transazione: compravendita o locazione.

Si ritiene di adottare una percentuale di sconto pari a 10% che tiene conto, oltre che del margine tra il prezzo offerto e il prezzo effettivo risultato da transazione anche della limitatezza del mercato di riferimento nel quale l'immobile si colloca, avendo una destinazione d'uso specifica.

Il valore di mercato individuato, ridotto, è quindi pari a 449,65 €/mq. Tale valore è in linea con il valore minimo OMI per la destinazione d'uso e la zona di riferimento.

Applicando quindi il valore individuato attraverso il processo estimativo alla superficie delle unità immobiliari (rif. Capitolo precedente "consistenza", ovvero 757 mq), si individua il più probabile valore di vendita pari a 340.387,15 €.

7.3 Allegati:

- Atti di provenienza:
 - Atto di compravendita – 1994
 - Preliminare di compravendita - 2003
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria di evacuazione



65



dott. Filippo Improta
Notaio

Repertorio n. 16051 - Raccolta n. 1874

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno ventinove del mese di novembre

29 novembre 1994

in Foggia, nel mio studio alla via Trieste n.7. Innanzi a me Dott. FILIPPO IMPROTA, notaio in Foggia, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Foggia, senza l'assistenza dei testi per espressa e concorde rinuncia fattavi dalle parti, col mio consenso,

SI SONO COSTITUITI

- da una parte:

* SALCESI ELIO, imprenditore, nato a Foggia il 3 settembre 1948 (C.F.SLCLEI48P03D643I) ed ivi residente alla via Manfredonia, Km. 2,200, coniugato in regime di separazione dei beni;

* SALCESI VALERIO ANTONIO VINCENZO, imprenditore, nato a Foggia il 9 luglio 1956 (C.F.SLCVLR56L09D643N) ed ivi residente alla via Piave n. 34/B, coniugato in regime di separazione dei beni;

- dall'altra:

il dott. GICOLELLA AUGUSTO ALBERTO, nato a Foggia il 27 marzo 1939 e domiciliato ove infra per la carica, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di presidente della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Foggia, con sede in Foggia alla via Dante n. 27 (codice fiscale n. 80002570713), al presente atto autorizzato dalla Giunta Camerale di detto Ente con delibera in data 3 novembre 1994, verbale n. 13, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"; delibera adottata giusta decreto di autorizzazione del Ministro dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato in data 6 ottobre 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 7 novembre 1994, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B".

I costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) I germani Salcesi Elio e Salcesi Valerio Antonio Vincenzo, in esecuzione del preliminare di vendita stipulato in data 11 novembre 1993 e registrato a Foggia il 18 novembre 1993 al n. 2885 Serie 3^, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, definitivamente vendono, senza riserva alcuna, alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Foggia, che, a mezzo del suo legale rappresentante dott. Cicolella Augusto Alberto, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile destinato ad uso agricolo, da adibirsi da quest'ultima - conseguite a propria cura e spese le necessarie autorizzazioni - a labora-

VISTO PER VERIFICA
DI CASSA - ORE 8.00
20 DIC. 1994
L'ESITTORE
(Dr. Pasquale Rubano)



Registrato a Foggia il 19 DIC 1994 al N° 3374 pubblici IV
Esatte Lire 50.508.000 (Lire Cinquantamila e ottocento) per imposta di registro
di cui Lire 6.070.000 per imposta ipotecaria; Lire 13.206.000 per imposte di successione
con N° 1 denunce e N° = a' legati.
IL NOTAI
M. Improta

torio chimico merceologico, e precisamente:

- capannone della superficie di mq.462 ed annessa area scoperta di mq.491, siti in Foggia alla località Salnitro - via Manfredonia - S.S. 89 Km. 2,200, *con finansi nell'insieme*

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia alla partita 37454, in ditta ai venditori, foglio 53, particella 15 sub.2, S.S. 89 Km. 2,200, pianterreno, zona censuaria 1^a.
Detti immobili furono realizzati dai germani Salcesi su suolo loro pervenuto in virtù di successione testamentaria di Cremonini Livia, *nata il 31 gennaio 1892 e deceduta il 19 agosto 1977 (denuncia di successione n. 58 vol. 41 presentata presso l'Ufficio del Registro di Foggia in data 11 febbraio 1978).*

Art. 2) Quanto in oggetto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto, ben noto alle parti, in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, subentrando l'Ente acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice, nonchè libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, pesi e vincoli di qualsiasi natura.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la libera disponibilità di quanto venduto, nonchè il pacifico possesso ed i casi di evizione a norma di legge.

Art. 3) - Il prezzo della presente compravendita si è tra le parti convenuto in complessive L. 370.000.000 (trecentosettantamila), e viene pagato, in presenza di me notaio, a mezzo dei seguenti assegni circolari non trasferibili emessi in data odierna dalla Banca Nazionale del Lavoro - Filiale di Foggia all'ordine dei fratelli Elio e Valerio Antonio Vincenzo Salcesi, e precisamente:

- assegno circolare n. 0594613868 di lire 100.000.000 (lire centomilioni);

- assegno circolare n. 0594613869 di lire 100.000.000 (lire centomilioni);

- assegno circolare n. 0594613870 di lire 100.000.000 (lire centomilioni);

- assegno circolare n. 0594613871 di lire 70.000.000 (lire settantamila).

I venditori, nel riceversi detti assegni, rilasciano ampia e finale quietanza di saldo dell'intero prezzo come sopra convenuto, con dichiarazione di non aver altro a pretendere a tale titolo e con rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Art. 4) - Si esibisce dichiarazione IN.V.IM..
L'Ente acquirente viene immesso da oggi nel possesso legale di quanto acquistato, detenendone già il possesso materiale sin dall'11 novembre 1993, a titolo di locazione, giusta contratto stipulato in pari data, registrato a Foggia il 18 no-



vembre 1993 al n. 2885 Serie 3^a, *contratto che viene risolto*²
 Art. 5) - Per l'accesso all'immobile compravenduto viene costituita dai venditori, a titolo gratuito, servitù di passaggio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, sulla strada privata dipartentesi dalla strada statale 89, individuata, con tratteggio di colore verde, nella planimetria, che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me notaio, viene allegata al presente atto sotto la lettera "C", con precisazione che su detta strada non sarà consentito il parcheggio, ma esclusivamente il transito.
 Detta strada interessa porzioni delle particelle *7 e 16*

del foglio *53*.

Valore della servitù lire 100.000 (lire centomila).

Art. 6) - I signori Salcesi Elio e Salcesi Valerio Antonio Vincenzo, previa ammonizione da me fatta loro, ai sensi della legge 4/1/68 n.15, sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di mendaci dichiarazioni, dichiarano:
 - ai sensi dell'art. 40 della Legge 28/2/85 n.47, che la costruzione del capannone in oggetto fu eseguita in virtù di concessione edilizia n. 70/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia *in data 28 marzo 1981*;
 - ai sensi della Legge 26/6/90 n.165, che il reddito dell'immobile in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

I venditori dichiarano altresì che la costruzione dell'anzidetto fabbricato è stata iniziata *il 28 marzo 1981 ed ultimata il 22 settembre 1983*.

Art. *6)*³ - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'IN.V.IM. che, come per legge, resta a carico della parte venditrice.

1) addeⁿ con strada privata di accesso di cui al presente art. 5 e con restante proprietà dei venditori per più latiⁿ; 2) addeⁿ contestualmente alla sottoscrizione del presente attoⁿ; 3) radiaⁿ 6ⁿ, addeⁿ 7ⁿ; tre postille approvate, un numero cancellato

| SPECIFICA | |
|-------------|-----------|
| Golli | L. 30.000 |
| Scr tur | 500 |
| Repertorio | 500 |
| Onorario | 520.000 |
| Cassa N. N. | / |
| T. Archivio | 500 |
| TOTALE L. | 600.500 |


IL NOTAIO

TRASCritto PRESSO I

RR. II. DI FOGGIA
 IL 23-12-94
 RG N. 18360
 RP N. 11050

Di che richiedo, ho redatto io Notaio questo atto, scritto parte da me a mano e parte a macchina da persona di mia fiducia su di un foglio per pagine tre intere e fin qui della quarta.
 Datane da me lettura, unitamente agli allegati, ai costituiti, essi, a mia interpellanza, lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.
 Viene firmato qui in calce dai costituiti e da me Notaio.

H. Valeri
 Cleone Antonio Vincenzo Polverini
 Auguste Albert Crescillo
 Felice Tommaso reba





RIUNIONE DELLA GIUNTA CAMERALE

VERBALE N. 13/1994

Allegato A
Rep. 16051
Racc. 1874

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno tre del mese di novembre, alle ore 11.30, presso la sede della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Foggia, si è riunita la Giunta camerale.

Sono presenti:

- 1) Dott. Alberto CICOLELLA PRESIDENTE;
- 2) Sig. Michele CILETTI(assente)..... in rappresentanza dei Commercianti;
- 3) Dott. Francesco P. FANTINI..... in rappresentanza degli Industriali;
- 4) Dott. Paolo PETRILLI(assente)..... in rappresentanza degli Agricoltori;
- 5) Sig. Raffaele DI GIOIA in rappresentanza dei Lavoratori;
- 6) Rag. Saverio BIASCO in rappresentanza degli Artigiani;
- 7) Dott. Gennaro GUERRASIO in rappresentanza del Coltivatori Diretti;
- 8) Comm. Domenico ROSA ROSA in rappresentanza del Turismo;
- 9) Rag. Antonio GALLI in rappresentanza del Settore Marittimo;
- 10) Rag. Cesare CROCE(assente)..... in rappresentanza del Commercio Estero;
- 11) Dott. Giorgio SANNONER Presidente del Collegio Revisori Conti;
- 12) Avv. Michele FARES(assente)..... Revisore;
- 13) Dott. Nicola SANTORO Revisore;



Funge da Segretario il Dott. Calogero GUZZARDO, Segretario Generale dell'Ente, assistito dal Dott. Antonio D'ASCOLI e dal Dott. Michele VILLANI.

Il Presidente, accertata la presenza del numero legale, dichiara valida l'adunanza.

..... omissis

E allegato all'atto pubblico registrato il 19 Dic 1994 al N. 3374/IV
IL DIRETTORE
(F. Di Corone)


**CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA**
 * - **FOGGIA** - *



68

DELIBERAZIONE N. 539

OGGETTO: D.M. 6/10/94 - AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELL'AZIENDA SPECIALE LABORATORIO CHIMICO-MERCEOLOGICO - AUTORIZZAZIONE AL PRESIDENTE DELLA CAMERA PER LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Riferisce il Presidente.

Come già ricordato nelle comunicazioni in apertura della odierna riunione, in data 28-10-94 è pervenuta a questa Camera la nota prot. n. 321840 dell'11-10-94 con la quale il Superiore Ministero ha trasmesso copia conforme del D.M. 6-10-94 con il quale questa Camera è stata autorizzata ad acquistare l'immobile sito in Foggia - località Salnitro - Via Manfredonia S.S. 89, Km 2.200, da adibire a sede dell'Azienda Speciale Laboratorio Chimico-Merceologico.

In relazione alla prossima pubblicazione del decreto in questione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, con conseguente piena esecutività delle deliberazioni n. 740 del 23/11/92 e n. 406 dell'1/7/93, adottate a riguardo del predetto acquisto, occorre, pertanto, provvedere agli incumbenti necessari per la stipula dell'atto definitivo di acquisto, così come previsto nel preliminare di compravendita sottoscritto in data 11-11-93, fermo restando che nella stipulazione del rogito definitivo il contratto di locazione a suo tempo stipulato contestualmente al suddetto preliminare, si intenderà risolto "ipso facto et ipso iure", con interversione della detenzione in possesso a titolo di proprietà.

L A G I U N T A

UDITO il riferimento del Presidente;

RICHIAMATE le proprie deliberazioni n. 740 e 406, rispettivamente del 23/11/92 e dell'1/7/93, relative all'acquisto dell'immobile da destinare a sede dell'Azienda Speciale Laboratorio Chimico-Merceologico;

VISTO il decreto ministeriale 6/10/94 con il quale, a seguito del parere favorevole espresso in merito dal Consiglio di Stato nella adunanza del 28/6/94, n. 705/94 il Ministero dell'Industria ha approvato il suddetto acquisto;

VALUTATA nelle more di pubblicazione del citato decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana la necessità di provvedere agli incumbenti necessari per la

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
FOGGIA

SEGUE DELIBERAZIONE DI GIUNTA
N. 539 DEL 3/11/94 - PAG. 2



stipula del contratto definitivo di compravendita, autorizzando il Presidente di questa Camera alla sottoscrizione dello stesso atto;

Ad unanimità di voti,

D E L I B E R A

1) di autorizzare il Presidente della Camera, Dott. Augusto Alberto CICOLELLA a provvedere, una volta pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica il decreto ministeriale di autorizzazione all'acquisto, a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita dell'immobile sito in Foggia, località Salnitro, via Manfredonia S.S. 89 Km 2.200, di proprietà dei fratelli Elio e Valerio Antonio Vincenzo SALCESI, con contestuale risoluzione del contratto di locazione e conseguente interversione della detenzione in possesso a titolo di proprietà;

2) l'Ufficio di Ragioneria dell'Ente è incaricato di provvedere agli incombeni contabili relativi al suddetto acquisto, sulla base degli impegni finanziari a suo tempo assunti, con le delibere in premessa richiamate.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Calogero Guzzardo)
F.to GUZZARDO

IL PRESIDENTE
(Dott. Alberto Cicolella)
F.to CICOLELLA

Si certifica che la presente deliberazione, composta di n. 2 facciate, è copia conforme all'originale ed è stata affissa all'Albo camerale, ai sensi delle vigenti disposizioni, dall'11/11/1994 al 18/11/1994.

Foggia, 22/11/94

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Calogero Guzzardo)
d'ordine

IL CAPO SERVIZIO I
(dott. Michele Villani)

MV/rd



Pagina Privata di Scritturazione



Mod. 26 A
Per copia conforme
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Calogero Guzzardo)

Allegato B
Rep. 16051
Racc. 1874

FOGGIA 24 NOV. 1994

*Il Ministro
dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato*

VISTO il regio decreto 20 settembre 1934, n.2011, che approva il testo unico delle leggi sui Consigli e sugli Uffici provinciali dell'economia, modificato con regio decreto legge 3 settembre 1936, n.1900, convertito nella legge 3 giugno 1937, n.1000 e con regio decreto legge 28 aprile 1937, n.524, convertito nella legge 7 giugno 1937, n.1387;

VISTO il decreto legislativo luogotenenziale 21 settembre 1944, n.315, sulla soppressione dei Consigli e degli Uffici provinciali dell'economia e la ricostituzione delle Camere di commercio, industria e agricoltura, nonché degli Uffici provinciali dell'industria e del commercio;

VISTA la legge 26 settembre 1966, n. 792;

VISTA la legge 5 giugno 1850, n.1037, ed il regio decreto legge 26 giugno 1864, n.1817;

VISTA la legge 12 gennaio 1991, n.13;

VISTE le deliberazioni n. 740 del 23.11.1992 e n. 406 del 01.07.1993 con le quali la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Foggia ha stabilito di acquistare dai fratelli Elio e Valerio Antonio Vincenzo Salcesi, al prezzo di lire 370.000.000.=, l'immobile sito in Foggia, Località Salnitro, via Manfredonia - S.S. 89, Km 2,200, censito al N.C.E.U. del Comune di Foggia alla partita 37454, foglio 53, particella 15, sub 2, da adibire a sede dell'Azienda Speciale Laboratorio Chimico - Merceologico;

VISTA l'istanza avanzata dalla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Foggia in data 28 gennaio 1994, per essere autorizzata all'acquisto di cui sopra;

UDITO il parere favorevole del Consiglio di Stato espresso dalla Sezione III nell'adunanza del 28 giugno 1994, n. 705/94;

DECRETA
articolo unico

la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Foggia è autorizzata ad acquistare, dai fratelli Elio e Valerio Antonio Vincenzo Salcesi, al prezzo di lire 370.000.000.= l'immobile indicato nelle premesse.

Il presente decreto sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Roma,

6 OTT. 1994

Per Copia conforme
Il Direttore di Divisione

[Signature]



IL MINISTRO
Vito Gnutti

[Signature]



MODULARIO I.C.A. - 22



Roma, 11/10/94 19

Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato

All. 1a CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI

DIREZIONE GENERALE DEL COMMERCIO INTERNO E DEI CONSUMI INDUSTRIALI - SERVIZIO CENTRALE CAMERE DI COMMERCIO ED UU. PP. I.C.A. - DIV. X -

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTR. ARTIG. AGRIC. 28 OTT. 1994 FOGGIA

FOGGIA

Prot. N. 321840 Allegati 1 Risposta al Foglio N. del

OGGETTO Acquisto immobile - D.M. 16 OTTOBRE 1994.

Allegato B Rep. 16051 Racc. 1874

Handwritten signature

Si trasmette in allegato copia conforme del Decreto Ministeriale indicato in oggetto, in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, con il quale codesta Camera è stata autorizzata ad acquistare l'immobile sito in Foggia, Località Salnitro, da adibire a sede dell'Azienda Speciale Laboratorio Chimico-Merceologico.

IL DIRIGENTE DIRETTORE DELLA DIVISIONE

Handwritten signature

SAS/



Per copia conforme IL SEGRETARIO GENERALE (Dr. Calogero Guzzardo)

FOGGIA 24 NOV. 1994

Stamp: CAMERCOMMERCIO IND. DI FOGGIA, 28 OTT. 1994, N. 30372, Serv. I, Clas. II



E' allegato all'atto pubblico registrato II N. 3374/IV

Handwritten signature

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S. Si prega trattare per ogni lettera app. sol. argomenti e indicare nella risposta il N. di Protocollo e la Direzione a cui si risponde.

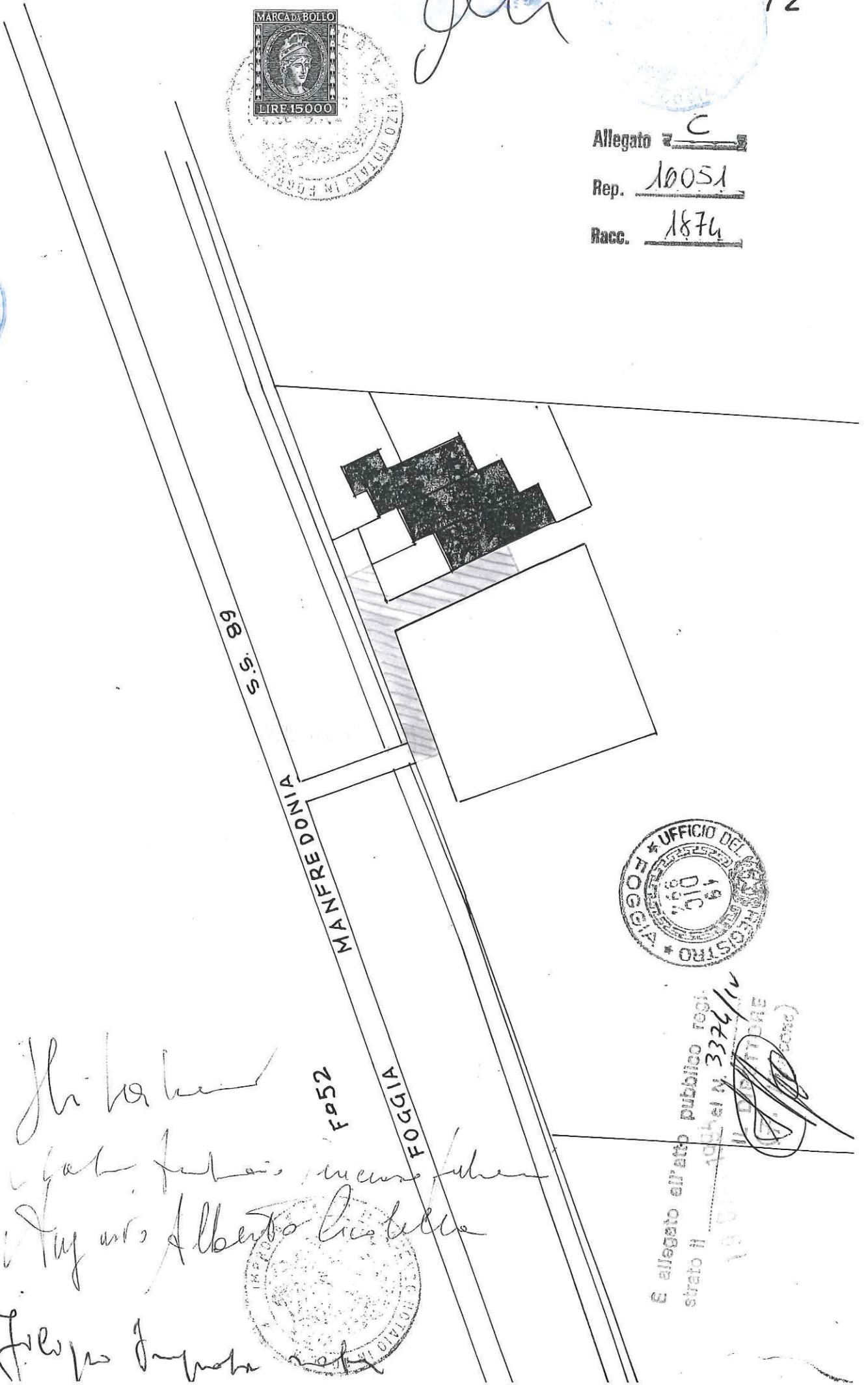
gls



Allegato C

Rep. 10051

Racc. 1876



E allegato all'atto pubblico rogato il 10/10/56 al n. 3376/IV
1956
IL REGISTRATORE
(Signature)

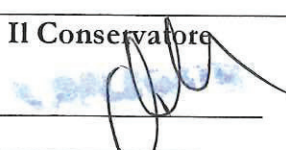
*Si ha bene
e fatto tutto nuovo
il signor Alberto Lucella*

Filippo Imola





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
FOGGIA

| ARCHIVIO NOTARILE FOGGIA | |
|---|-----------------|
| Bolletta n. <u>1614</u> | |
| del <u>17 NOV. 2020</u> | |
| RICHIESTA | €. <u>1,00</u> |
| RICERCA | €. <u>5,00</u> |
| SCRITTURAZ. | €. <u>15,00</u> |
| URGENZA | €. <u>15,00</u> |
| ON. COPIA | €. <u>18,00</u> |
| BOLLO | €. <u>/</u> |
| TOTALE | €. <u>54,00</u> |
| SPESE POSTALI | €. <u>/</u> |
| TOTALE GENERALE | €. <u>/</u> |
| Il Conservatore | |
|  | |

Si certifica che la presente copia, riprodotta fotostaticamente, è conforme all'originale esistente in questo Archivio Notarile; si compone di n. 10 facciate _____ di mezzi fogli semplici. E si rilascia al sig. Comm. Rosario Corrado residente in Ascoli Satriano per uso sprovio fiscale. Si precisa che il procedimento fotostatico non garantisce la riproduzione delle esatte misure concernenti la planimetria sub. - C -; con la precisazione che l'originale presenta una parte colorata che i mezzi di fotoriproduzione in dotazione non consentono di evidenziare. -----

Foggia, 18 NOV. 2020



ATT RELI I ARE I C RAVE ITA

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

- per la parte promittente venditrice:

- SALCESI ELIO, nato in Foggia il 3 settembre 1948, geometra, in regime di separazione di beni - ncf.SLC LEI 48P03 D643I -

- SALCESI VALERIO ANTONIO VINCENZO, nato in Foggia il 9 luglio 1956, ingegnere, in regime di separazione di beni - ncf.SLC VLR 56L09 D643N -

germani, ambedue residenti in Foggia, Via Manfredonia, km.2 -

- per la parte promittente acquirente:

- "CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA DI FOGGIA" - Ente Autonomo funzionale di Diritto Pubblico con sede legale e domicilio fiscale in Foggia, Via Dante n.27 - codice fiscale 80002570713 - partita IVA 00837390715 - legalmente rappresentato dal Presidente LEPRI dott. LUIGI, nato in Napoli il 18 gennaio 1939, domiciliato per la carica presso la sede suindicata, all'uopo espressamente autorizzato ai sensi della lett.b) del comma 1 dell'art.42 del vigente Statuto dell'Ente ed in forza di deliberazione adottata dalla Giunta Camerale nella riunione del 10 dicembre 2002, n.211, pubblicata all'Albo Camerale dal 17 dicembre 2002 al 23 dicembre 2002, che in copia si allega al presente atto sub "A" - si conviene e si stipula quanto segue:

I germani Salcesi Elio e Salcesi Valerio Antonio Vincenzo, ciascuno disponendo dei diritti immobiliari in piena proprietà di sua spettanza, in ragione di una giusta metà ideale, solidalmente tra loro per l'intero, con il presente atto, liberamente e senza vincolo alcuno, con ogni garanzia di legge, promettono ed assumono obbligo di vendere alla CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA DI FOGGIA con sede in Foggia, che, come sopra rappresentata, promette ed assume obbligo di acquistare, la piena proprietà del seguente immobile facente parte del complesso immobiliare in tenimento del Comune di Foggia alla periferia dell'abitato in località Salnitro, ricevente accesso mediante viabilità privata dipartentesi a circa km.2 dal centro abitato da Via Manfredonia (già Strada Statale n.89 "Garganica" - tratto Foggia-Manfredonia) - costituito da tre capannoni scalinati a schiera ad originaria destinazione agricola, distinti con le lettere A-B-C, che la parte promittente venditrice dichiara di aver costruito, in economia, in conformità di progetto approvato su parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione del 10 settembre 1980, voto n.9, ed in esecuzione della concessione ad essi rilasciata dal Sindaco di Foggia il 28 marzo 1981, n.70/1981, mediante utilizzo di suolo pervenuto in piena proprietà ai promittenti venditori in dipendenza della successione testamentaria della loro comune zia Cremonini Livia (nata in Spinazzola il 31 gennaio 1892), apertasi in Foggia il 19 agosto 1977 in loro esclusivo favore

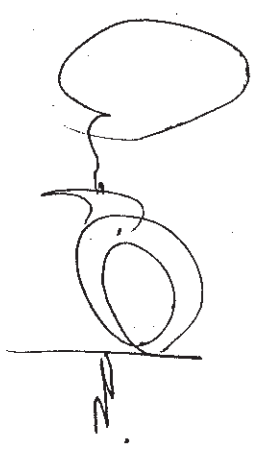
(giusta dichiarazione di successione registrata in Foggia l'11 febbraio 1978 al n.58 del vol.41), con precisazione che i relativi lavori di costruzione, iniziati il 28 marzo 1981, vennero ultimati il 22 settembre 1983 (giusta inerente certificato rilasciato dal Comune di Foggia il 4 novembre 1983) e che per l'intero suindicato complesso è stata rilasciata licenza d'uso dal Sindaco di Foggia in data 7 agosto 1987, prot.n.8309, e propriamente:

- capannone ad uso originariamente agricolo ed ora ad uso officio (a seguito del nuovo P.R.G. "Benevolo", recentemente adottato), della complessiva superficie coperta di circa metri quadrati duecentottanta (mq.280), composto di ampio vano con due servizi igienici ivi ricavati, con copertura prefabbricata, libera della soprastante area, con annessa area scoperta interamente recintata adibita a piazzale di servizio di pertinenza esclusiva della complessiva superficie di circa metri quadrati duecentosessanta (mq.260), confinante, nel suo insieme, comprensivamente all'annessa area scoperta, per due lati con strada privata di cui appresso, da cui ha accesso, per un terzo lato con proprietà dell'Ente promittente acquirente e per un quarto lato con proprietà Grafiche Grilli-Srl. La descritta entità immobiliare è raffigurata con colorazione gialla e linea perimetrale rossa nella planimetria, che, sottoscritta per accettazione dai contraenti, si allega sotto la lettera "B" al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, ed è censita nel Catasto Fabbricati di Foggia:

- quanto alla consistenza coperta al foglio di mappa 53, mappale 15 sub 3, S.S.n.89, km.2,200, p.t., zona 1, cat.D/1, R.C. euro 1.574,16 -

- quanto alla annessa area scoperta adibita a piazzale di servizio di pertinenza esclusiva tra la maggiore consistenza del subalterno 7 del mappale 15 del foglio 53, dalla quale dovrà essere distaccata e, quindi, fusa con il suindicato sub 3 del mappale 15, quale corte annessa in proprietà esclusiva. Al fine di consentire l'accesso alla suindicata entità immobiliare i promittenti venditori Salcesi si obbligano solidalmente a costituire, in sede di stipula del rogito notarile definitivo di vendita, una perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi mediante ogni sorta di veicoli sulla fascia di suolo adibita a strada privata dipartentesi da Via Manfredonia, censita in Catasto Terreni di Foggia al foglio di mappa 53, p.lle 287 di are 12.80 e 558 di are 4.30 (pervenute in piena proprietà dei germani Salcesi in forza di vendita loro effettuata dal Consorzio per la Bonifica della Capitanata con atto per notar Di Ruberto di Lucera del 6 marzo 2000, n.937 di repertorio, registrato in Lucera il 22 marzo 2000 al n.281, trascritto in Foggia il 21 marzo 2000 ai nn.5221/3784, nonchè per parte delle p.lle 7 - 15/c - 31/b - 31/c, giusta frazionamento in corso (pervenute in piena proprietà dei germani Salcesi in dipendenza della citata

Salcesi
Carmelo Salcesi



successione di Cremonini Livia), quale raffigurata con tratteggio diagonale rosso nella planimetria come sopra allegata al sub B al presente atto e con espressa pattuizione che su tale strada non è consentito ad alcuno di effettuare parcheggio o sosta e che tutti i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e di eventuali opere di miglioria ed incrementative (quali in particolare rifacimento del manto stradale ed illuminazione con palificazione) saranno sostenuti da tutti coloro che fruiranno, a qualsiasi titolo, della suindicata strada privata, in misura proporzionale tra loro, in relazione alla consistenza dei beni di rispettiva proprietà, secondo tabelle millesimali a redigersi dai germani Salcesi con assoluti criteri tecnici, sin da ora accettate dalla parte promittente acquirente.

La consistenza immobiliare innanzi descritta viene promessa in vendita - a corpo e non a misura - unitamente a tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze inerenti, quote comuni e condominiali a norma di legge, servitù attive e passive, azioni, ragioni e diritti di ogni sorta, con piena garanzia prestata dalla parte promittente venditrice in ordine alla piena proprietà ed alla libera disponibilità di quanto in oggetto ed alla sua libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi, pesi e vincoli di qualsiasi natura.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile in oggetto trovasi attualmente in condizioni non rispondenti alle esigenze dell'Ente promittente acquirente, il quale, peraltro, si è dichiarato interessato all'acquisto sotto la espressa condizione che da parte della ditta promittente venditrice vengano sollecitamente eseguite, ad esclusive sue cura e spese e sotto la propria responsabilità, quelle opere di ristrutturazione e di installazione di impianti, che l'Ente promittente acquirente valuta essenziali ed indispensabili.

La parte promittente venditrice, pertanto, assume espresso obbligo di procedere tempestivamente e sollecitamente, sotto la propria responsabilità ed ad esclusive sue cura e spese, con esonero per l'Ente promittente acquirente da ogni concorso ed onere, all'esecuzione delle opere di cui sopra, in ordine alla cui esatta identificazione le parti fanno riferimento al "DISCIPLINARE" ed alle due inerenti TAVOLE (relative l'una agli impianti tecnici e l'altra alla suddivisione interna), che, sottoscritte per conoscenza, adesione ed accettazione, si allegano al presente atto sotto le lettere "C" - "D" - "E", per formarne parte integrante e sostanziale.

La parte promittente venditrice si impegna a dare esecuzione a tali opere a sue integrali cura e spese, a perfetta regola d'arte secondo la normativa delle leggi urbanistiche e di tutte le altre leggi vigenti in materia, in conformità ed ossequio ai progetti quali saranno debitamente approvati dalle competenti Autorità, assumendo ogni responsabilità per danni

che a terzi possano comunque essere arrecati in via diretta od indiretta, per il fatto della costruzione.

Restano ad esclusivo carico della parte promittente venditrice, che provvederà al relativo diretto soddisfacimento, tutte le spese (ivi compresi gli onorari per prestazioni professionali e tutto quant'altro) relative a progetti ed elaborati, ad atti amministrativi propedeutici e consequenziali, alla direzione dei lavori e calcoli statici; a contributi, al ritiro di autorizzazioni, a versamenti connessi, a premi per polizze cauzionali, a comunicazioni tecniche ed amministrative, al ritiro di autorizzazione di agibilità, a variazioni catastali, a redazione di tabelle millesimali in ordine all'esercizio della servitù di passaggio ed in genere ad ogni e qualsiasi altra attività comunque finalizzata al completamento delle opere ed alla materiale consegna del bene nel possesso dell'Ente promittente acquirente.

Il tutto dovrà essere portato a compimento entro e non oltre il termine perentorio ed improrogabile del trenta giugno duemilatre (30.06.2003), entro la qual data la parte promittente venditrice comunicherà, mediante lettera raccomandata A.R., all'Ente promittente acquirente l'avvenuta esecuzione di tutte le suindicate opere, con l'intesa che, entro i successivi dieci giorni le parti, a mezzo di tecnici di propria fiducia, provvederanno, in contraddittorio tra loro, ad ogni opportuna verifica di perfetta rispondenza delle opere eseguite a quanto prescritto nel "Disciplinare" e relative Tavole, allegati sub "C" - "D" - "E", ed ad ogni inerente e controllo, al fine di liberare la parte venditrice dalle "obbligazioni di fare" come sopra dalla stessa assunte, e consentire, quindi, alla medesima di procedere alla materiale consegna in favore dell'Ente promittente acquirente, nei termini di cui appresso, di quanto promessogli in vendita, completato secondo le concordate intese.

Il prezzo convenuto per la vendita ammonta ad euro cinquecentosedicimila/00 (euro 516.000,00), di cui la parte promittente acquirente verserà, a titolo di anticipo di prezzo, alla parte promittente venditrice, euro centocinquantamila/00 (euro 150.000,00), mediante bonifico bancario da effettuarsi entro il prossimo quattro marzo duemilatre (04.03.2003) in favore dei promittenti venditori, il cui buon fine costituirà valida quietanza.

La residua somma dovuta a saldo sarà versata, senza corresponsione di alcun interesse, all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita che dovrà aver luogo entro e non oltre il termine perentorio ed improrogabile del trenta settembre duemilatre (30.09.2003) a spese della parte promittente acquirente ed a ministero del Notaio Francesco Paolo Pepe con studio in Foggia al Corso Vittorio Emanuele II n.48, con contestuale immissione dell'Ente promittente acquirente nel pieno, legale e materiale possesso di quanto in oggetto, con

ogni conseguente effetto utile ed oneroso.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile oggetto della promessa vendita è già detenuto dalla parte promittente acquirente, quale locataria, in forza di contratto registrato in Foggia il 1° giugno 2001 al n.3572/serie 3, e che la parte promittente acquirente resta esonerata, a partire dalla data odierna, dal corrispondere ulteriori canoni locativi alla parte promittente venditrice, la quale espressamente vi rinuncia, rimossa ogni contraria eccezione o riserva.

La parte promittente venditrice assume obbligo di produrre tempestivamente al predetto Notaio l'intera documentazione attestante la titolarità, la legittimità e la libera alienabilità di quanto promesso in vendita e comunque ogni atto comunque ritenuto necessario od opportuno dal detto Notaio per il perfezionamento del rogito definitivo di vendita.

Le spese del presente contratto preliminare e del definitivo atto di compravendita e relative formalità ed onorari vengono assunte a proprio esclusivo carico dalla parte promittente acquirente.

Le parti concordemente convengono l'esecuzione specifica delle rispettive obbligazioni, fermo l'obbligo per la parte inadempiente al risarcimento di ogni danno, interesse e spesa comunque derivante dal suo colpevole comportamento.

Foggia, lì ventisette febbraio duemilatre (27.02.2003) -

Flis Soleri'

Cesare Antonio Vincenzo Soleri'

Carlo Ofri

VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2020 - Ora: 15.39.09
Visura n.: T246586 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FOGGIA Fabbricati siti nel comune di FOGGIA (Codice: D643) Provincia di FOGGIA |
| Soggetto individuato | CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FOGGIA con sede in FOGGIA C.F.: 80002570713 |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FOGGIA(Codice D643) - 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 | | 53 | 15 | 2 | 1 | | | D/1 | | | | Euro 13.066,36 L. 25.300.000 | STRADA STATALE 89 piano: T; VARIAZIONE del 27/06/1996 in atti dal 30/09/1998 ISTANZA- P. G.14871/98 CLASSAMENTO (n. 3365.2/1996) | Notifica |

Immobile 1: Notifica: 2163/1998

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|----------------|-----------------------|
| 1 | CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FOGGIA con sede in FOGGIA | 80002570713* | (1) Proprietà` |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1994 Voltura in atti dal 17/07/1996 Repertorio n.: 16051 Rogante: IMPROTA Sede: FOGGIA Registrazione: UR Sede: FOGGIA del 19/12/1994 COMPRAVENDITA (n. 329.1/1995) | | | |



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 15.39.09

Fine

Visura n.: T246586 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di FOGGIA(Codice D643) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------------------|---|-------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati derivanti da |
| 1 | | 53 | 15 | 14 | 1 | | D/1 | | | | Euro 3.280,00 | STRADA STATALE 89 SNC piano: T; VARIAZIONE del 18/11/2003 protocollo n. 320647 in atti dal 18/11/2003 CONFERMA CLASS. PROP. PROT.196032/03 (n. 49209.1/2003) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: nota prot. 92857/iii/ncu del 23.3.2001 e con sopralluogo-mod. 58 2241

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|---|--|----------------|-----------------------|
| 1 | CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FOGGIA con sede in FOGGIA | 80002570713* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| VOLTURA D'UFFICIO del 11/09/2003 protocollo n. FG0170135 Voltura in atti dal 28/08/2006 Repertorio n.: 37822 Rogante: PEPE Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: C.ANC. PASS INT. DA ESAM. TRASC 17456/03 (n. 23019.1/2006) | | | |

Totale Generale: Rendita: Euro 16.346,36

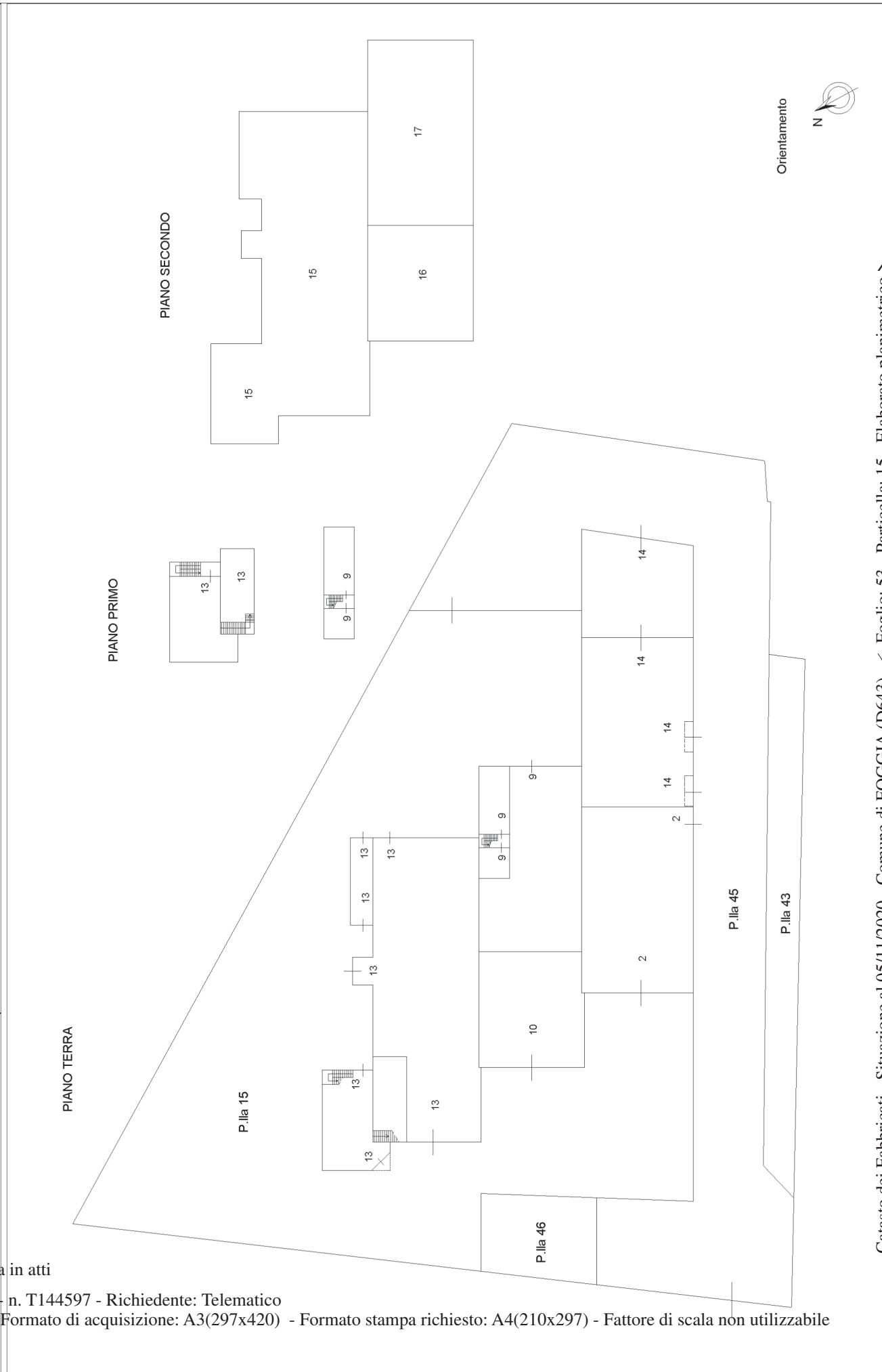
Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

| | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Onorati Francesco | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Foggia | N. 287 |
| Comune di Foggia | Sezione: Foglio: 53 | Particella: 15 | Proprietà n. 17/04/2013 | del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | | | |
| Tipo Mappale n. 2078 del 09/11/2000 Scala 1 : 500 | | | | |



PLANIMETRIA DI EVACUAZIONE

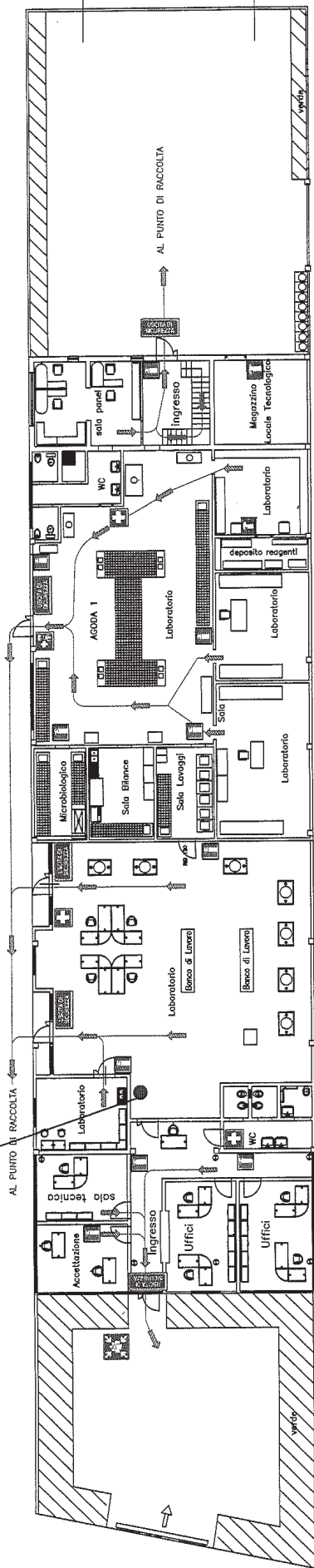
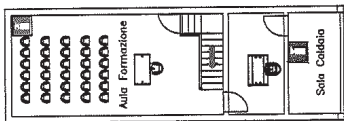
LACHIMER

PIANO PRIMO

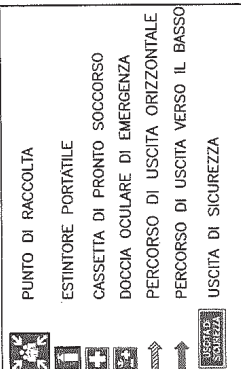
PIANO DI EVACUAZIONE

PIANO TERRA

VOI SIETE QUI



LEGENDA



GRUPPO LACHIMER

MADIN s.a.s.

Servizi Integrati di Consulenza

Tel. 0884 726169
Via Libera, 18 - 71100 Foggia

DATA: 14 giugno 2005