

FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. r. L.

Società in liquidazione

Via Pascoli 68

86100 Campobasso

**PERIZIA DI STIMA**

**Immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) in via Dante s.n.c. in Catasto Urbano al Foglio 61 particella 374 sub. 1 e terreni Foglio 61 particella 433**

---

## **1   PREMESSA**

### *1.1   Oggetto dell'incarico*

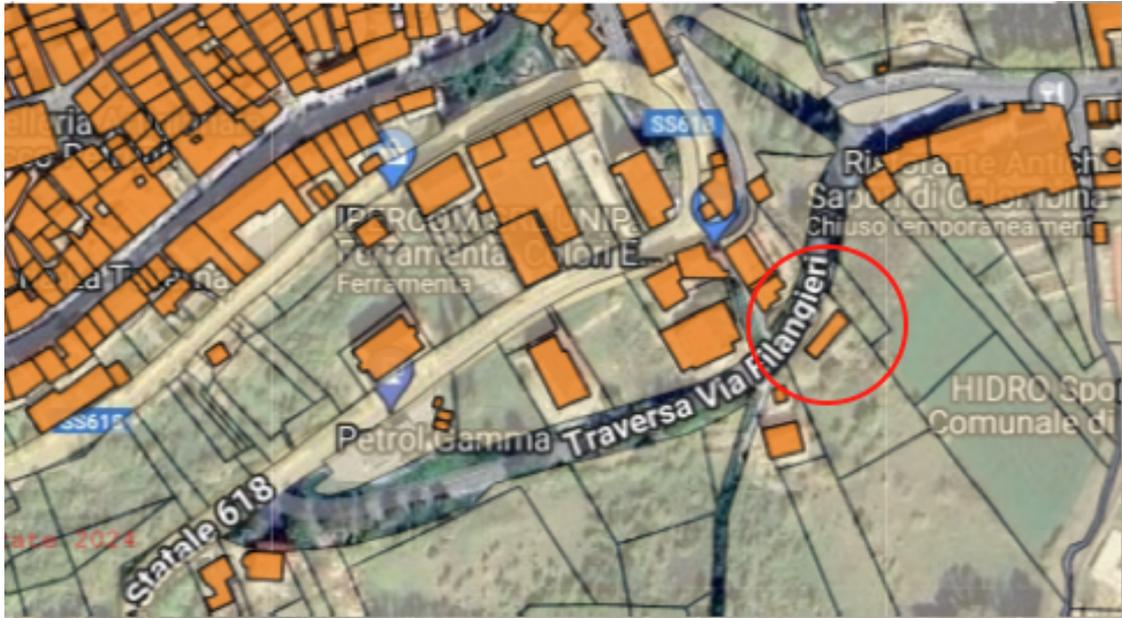
Il sottoscritto ing. Giancarlo Ritucci, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 514 e con studio tecnico in via De Pretis 30 tel/fax 0874.1720657, incaricato dalla FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. r. .L., Società in liquidazione, di redigere la stima per stabilire il probabile attuale valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) in Traversa via Filangieri s.n.c., in Catasto Urbano al foglio 61, particella 374 sub 1 e del circostante terreno in Catasto al foglio 61, particella 433, dopo aver eseguito le necessarie indagini, relaziona quanto segue.

### *1.2   Immobile oggetto di stima*

L'immobile oggetto di stima, è costituito da un fabbricato a destinazione artigianale con il circostante terreno, in parte pavimentato con un massetto in calcestruzzo, ed è ubicato nel comune di Frosolone (IS), in prossimità della strada provinciale 618 che collega l'abitato di Frosolone alla S.P. 59 Fresilia e da questa alla strada Bifernina.



Urbanisticamente, il terreno ed il fabbricato ricadono nella zona B del vigente programma di fabbricazione. L'area è soggetta al vincolo paesaggistico ed è classificata sismica di seconda categoria. La zona in cui ricade il fabbricato è a margine dell'abitato e prossimo all'area destinata alle strutture sportive.





Stralcio del programma di fabbricazione



**LEGENDA**

|  |   |
|--|---|
|  | Zona B - Ristrutturazione e completamento |
|  | Zona C1 - Espansione                      |
|  | Zona D - Art. Ind.                        |
|  | Zona E - Rurale                           |
|  | Via - Stradale                            |
|  | Via - Comunale                            |
|  | Zona B - Ristrutturazione e completamento |

**PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

|                             | ZONA A<br>Ris. Cons. | ZONA B<br>Complet. | ZONA C1<br>Espans. | ZONA D<br>Art. Ind. | ZONA E<br>Rurale                                      |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---|
| Ind. Fab. Fond.             | mc./mq<br>=green     | mc./mq 4,00        | mc./mq 3,5         | mc./mq 3,00         | mc./mq 0,03 civ. abitat.<br>Mc./mq 1 imp. Agr.indust. |
| Indice di copert. MAX       | Mq./mq<br>=preec.    | mq./mq 70%         | mq./mq 40%         | mq./mq 40%          | mq./mq 1% civ. abitat.<br>mq./mq 10% imp. agr.ind.    |
| Superficie minima del LOTTO | Mq.<br>=preec.       | mq.                | mq.                | mq.                 | mq.   |
|                             |                      | 250,00             | 250,00             | 250,00              | 2500,00   |
| Altezza MAX                 | Metri<br>=preec.     | metri 14,50        | metri 9,00         | metri 9,00          | metri 9,00  |
| Volume MAX                  | mc.<br>=preec.       | mc.                | mc.                | mc.                 | mc.   |
|                             |                      | 1.200,00           | 1.200,00           | 1.200,00            | 1.200,00  |
| Numero di piani MAX         | N.<br>=preec.        | N.                 | N. 2               | N. 2                | N.  |
|                             |                      | 2                  | 2                  | 2                   | 2   |
| Distanza dai CONFINI        | Metri<br>=preec.     | metri 5,00         | metri 5,00         | metri 5,00          | metri 4,00  |
| Distanza tra FABBRICATI     | Metri<br>=preec.     | metri 10,00        | metri 10,00        | metri 10,00         | metri 10,00   |
| Distanza dalle STRADE       | Metri<br>=preec.     | metri 5,00         | metri 5,00         | metri 5,00          | metri 2,00  |
| Destinazione d'uso          | Abitaz. e Botteghe   | Abitaz. e Botteghe | Abitaz. e Botteghe | Abitaz. e Botteghe  | Agricoltura e Impianti agricoli-industriali           |

### 1.3 Situazione catastale

Il fabbricato è iscritto al Nuovo Catasto Urbano di Frosolone al foglio di mappa n. 61, particella 374, ed è intestato a Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. in liquidazione (Cf 01598840708), con sede in Campobasso (CB).

I dati di classamento del sub 1 sono: Rendita: Euro 280,38 Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 89 mq.

Il terreno è iscritto al Catasto Terreni al Foglio 61 Particella 433, ed è intestato a Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. in liquidazione (Cf 01598840708), con sede in Campobasso (CB).

I dati di classamento del terreno sono: Redditi: dominicale Euro 13,67 Lire 26.460 agrario Euro 7,59 Lire 14.700; Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02; Superficie: 1.770 m<sup>2</sup>

Il diritto proprietà per intero di entrambi i beni deriva dall'atto di compravendita del 16/02/2009 redatto dal notaio Giordano in Campobasso (CB) Repertorio n. 22973 - UU Sede Campobasso (CB) Registrazione n. 766 in data 26/02/2009.

### 1.4 Situazione urbanistica

Dalla perizia redatta nel mese di luglio 2008 dall'Arch. Izzi si rileva che l'immobile realizzato sul terreno di cui sopra è stato ristrutturato ed adibito a laboratorio artigianale con D.I.A. prot. n. 3655 del 21.05.2008 rilasciata dal Comune di Frosolone. ed attualmente risulta agibile ai sensi del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Frosolone con atto del 07.07.2008 ed inoltre risulta accatastato come sopra specificato per le funzioni di laboratorio artigianale.

L'immobile, il piazzale circostante ed il terreno, ricadono in Zona "B" di completamento dello strumento urbanistico vigente del Comune di Frosolone (IS). L'attività edilizia esercitata è compatibile con le destinazioni d'uso e gli indici dello strumento urbanistico vigente.

### 1.5 Descrizione e consistenza degli immobili

L'unità immobiliare è in prossimità della Strada Provinciale Frosolone-Colle la Gaia in una zona nei pressi della zona sportiva del Comune di Frosolone.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è costituito da un piano seminterrato con copertura praticabile. La struttura portante è in cemento armato con travi, pilastri e solai.

L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 89 mq, un'altezza interna di 3,60 mt.

L'unità immobiliare, è stata realizzata alla metà degli anni ottanta, ed è internamente divisa in sei locali. L'ingresso è posto al di sotto della quota della strada provinciale e si trova in corrispondenza del disimpegno della zona servizi (ufficio, spogliatoio e bagno con antibagno). Dal disimpegno si accede alla zona destinata al laboratorio con retrostante magazzino.

#### *1.6 Stato manutentivo dell'immobile*

L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive, a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dalla parete controterra, nonché per lo stato di abbandono in cui versano sia le opere interne (infissi pavimenti, rivestimenti ed impianti), sia le opere esterne (cancello, strada di accesso e piazzale)

## **2 METODO DI STIMA APPLICABILE**

### *2.1 Criteri*

Il valore estimale di un immobile dipende dallo scopo per cui si richiede la stima; in particolare la più recente letteratura in materia distingue i principali criteri estimativi secondo l'aspetto economico da trapiandare, per cui corrisponde:

- **al consumo:** il valore di mercato, quale espressione di una possibile futura compravendita, funzione di avvenute compravendite di beni similari realmente occorse, in epoca recente, sulla stessa piazza ed a parità di condizioni economiche al contorno;
- **alla produzione:** il valore di costo, quale espressione di un possibile futuro processo produttivo, funzione di avvenute produzioni di beni similari realmente occorse, in epoca recente, sulla stessa piazza ed a parità di condizioni economiche al contorno;
- **all'uso:** il valore sociale, quale apprezzamento (anche non monetario) di beni ambientali, di interesse storico-artistico, ecc., comunque non oggetto di compravendita.

Nel caso in esame è richiesto di stabilire il probabile valore di mercato.

### *2.2 Articolazione della stima*

Considerando tutti gli aspetti suddetti si procede al calcolo di stima in base al più probabile valore di mercato, al mese di Maggio 2024, secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale valore non coincide, in genere, con il costo di costruzione di un nuovo fabbricato con caratteristiche simili a quello in esame,

poichè è riferito ad un bene durevole, su cui incidono profondamente fattori estranei alla costruzione in quanto tale, quali ad esempio lo sviluppo socio-economico del territorio, la presenza di infrastrutture e servizi, la disponibilità di aree ecc..

In generale il costo di costruzione rappresenta il valore minimo di un immobile di nuova costruzione. Per quanto sopra si procederà ad individuare:

- **Il contesto socio-economico;**
- **Il costo di costruzione** riferito ad un metro quadro di un nuovo immobile avente caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, secondo i prezzi medi correnti in zona;
- **Il prezzo corrente di vendita** relativo ad immobili situati nella stessa area di quelli oggetto di stima;
- **Il prezzo ordinario** per un immobile di riferimento simile a quello del fabbricato in esame ed in ottimo stato di conservazione;
- **Stima dell'immobile** in questione attraverso opportune correzioni percentuali risultanti dal confronto tra le caratteristiche dell'immobile di riferimento e quelli in esame;
- **Individuazione del probabile valore di mercato** dell'immobile.

### **3 STIMA DELL'IMMOBILE**

#### *3.1 Contesto socio-economico*

Il contesto socio-economico dell'area in cui è inserito il fabbricato è quello di un ambito periferico rispetto all'abitato, entro il quale il fabbricato risulta difficilmente individuabile dalla strada.

#### *3.2 Costo di costruzione*

Il costo di costruzione per nuovi fabbricati per attività commerciali e/o produttive, comprensivo anche del costo del terreno e dei servizi necessari (spese tecniche, oneri finanziari, urbanizzazioni, ecc.), differisce di poco all'interno della stessa zona e, in presenza di aree edificabili, è sostanzialmente indipendente dalla domanda di nuove strutture. Tale costo ha subito aumenti notevoli negli ultimi anni (Pandemia Covid 19 e crisi Ucraina-Russia) e si attesta intorno ai 800-900 euro per metro quadro, per un fabbricato avente caratteristiche di tipo artigianale/commerciale con un modesto grado di finiture e scarse dotazioni impiantistiche.

#### *3.3 Prezzo corrente*

Il prezzo corrente per immobile a destinazione produttiva nella zona in cui insiste il fabbricato varia tra euro/mq 400 ed euro/mq 700.

La notevole variabilità del prezzo indicato dipende dalle caratteristiche intrinseche dei manufatti ed in particolare dai seguenti elementi:

- Ubicazione (Elevato se fronte strada)
- Caratteristiche costruttive generali (tipo di struttura; tamponature; tramezzature; infissi; ecc.);
- Dimensioni in pianta ed altezza interna; (prezzo unitario per metro quadrato decrescente all'aumentare della superficie totale; prezzo unitario per metro quadrato crescente all'aumentare dell'altezza interna;)
- Grado di finitura (pavimenti, rivestimenti, porte interne; ecc.);
- Dotazioni impiantistiche (servizi igienici, riscaldamento, condizionamento, impianto elettrico, antincendio, aria compressa, ecc.);

### 3.4 Prezzo dell'immobile di riferimento

Accertate le predette caratteristiche significative dei manufatti è possibile individuare il prezzo ordinario per un'immobile di riferimento simile a quello del fabbricato in esame ed in ottimo stato di conservazione. La scala di valori per la collocazione dell'immobile di riferimento all'interno della fascia di prezzo indicata viene effettuata assegnando ad ogni parametro un indice di collocazione (alto, medio, basso), come segue:

- |   |       |
|---|-------|
| • ubicazione                              | basso |
| • caratteristiche costruttive generali    | medio |
| • dimensioni in pianta ed altezza interna | medio |
| • grado di finitura                       | basso |
| • dotazioni impiantistiche                | basso |

Il prezzo ordinario per un'immobile di riferimento può essere stimato come medio/basso; i valori corrispondenti risultano essere di 550 euro/mq, anche in considerazione dello stato di degrado in cui versa l'immobile.

Rispetto all'immobile di riferimento, avente qualità al livello massimo, è possibile individuare l'incidenza di caratteristiche che si discostano dal livello massimo secondo la tabella che segue:

| GRUPPO                         | SOTTOGRUPPO         | VALORI      |           |
|--------------------------------|---------------------|-------------|-----------|
|                                |                     | MASSIMI     | SPECIFICI |
| <b>Estrinseche posizionali</b> |                     | <b>0,36</b> |           |
|                                | accessibilità       | 0,12        | 0,04      |
|                                | servizi             | 0,12        | 0,10      |
|                                | qualità al contorno | 0,12        | 0,10      |
| <b>Intrinseche posizionali</b> |                     | <b>0,08</b> |           |

|                     |                                     |             |             |
|---------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|
|                     | orientamento, soleggi., luminosità  | 0,04        | 0,04        |
|                     | emergenza architettonica            | 0,04        | 0,02        |
| <b>Produttive</b>   |                                     | <b>0,20</b> |             |
|                     | oneri manutentivi                   | 0,06        | 0,01        |
|                     | suscettività di vendita             | 0,07        | 0,03        |
|                     | suscettività di locazione           | 0,07        | 0,03        |
| <b>Tecnologiche</b> |                                     | <b>0,36</b> |             |
|                     | costruttive                         | 0,09        | 0,06        |
|                     | finiture                            | 0,09        | 0,06        |
|                     | impianti                            | 0,09        | 0,06        |
|                     | degrado fisico e/o obsol. economica | 0,09        | 0,01        |
| <b>TOTALE</b>       |                                     | <b>1,00</b> | <b>0,56</b> |

### 3.5 Stima per comparazione

Tenuto conto del valore di base sopra determinato (550 euro/mq) e del parametro di deprezzamento sopra valutato, risulta che il probabile prezzo di mercato dell'immobile sopra descritto ammonta ad euro  $550 \text{ euro/mq} \times 0,56 \times 89 \text{ mq} = 27.412,00 \text{ euro}$ .

A questi deve essere sommato il valore della porzione di piazzale pavimentata pari ad euro/mq  $20 \times 70 \text{ mq} = \text{euro } 1.400,00$ .

Il terreno ha una superficie di mq 1.770 di cui mq 70 già stimati, per cui resta da valutare la parte residua di mq 1.700. Trattandosi di terreno edificabile con indice di fabbricabilità di 4 mc/mq, il volume edificabile sarebbe di 6.800 mc, da cui devono essere detratti circa 360 mc, già edificati per il fabbricato di cui si tratta. Restano edificabili 6.440 mc circa.

Il costo di costruzione di 1 mc di fabbricato può essere stimato in euro 300, con una incidenza del costo del terreno non superiore al 5%, stante l'ampia disponibilità di suoli edificabili nel comune di Frosolone.

Il valore del suolo è pari ad euro  $6.440 \times 300 \times 5\% = 96.600 \text{ euro}$ , a cui vanno detratti i maggiori oneri necessari per effettuare concretamente l'edificazione. In particolare le ipotesi che possono essere formulate sono:

- Realizzazione di un secondo fabbricato a valle di quello esistente, con la necessità di effettuare costose opere di sostegno per portare in piano l'imposta della fondazione, stante la notevole pendenza del terreno;
- Ampliare e sopraelevare il fabbricato esistente, con la necessità di adeguare sismicamente, funzionalmente ed impiantisticamente il fabbricato predetto;
- demolire e ricostruire il volume esistente.

In ogni caso le operazioni propedeutiche alla costruzione avrebbero una incidenza rispetto ad un terreno nudo e pianeggiante di non meno di euro 30.000, per cui il valore del terreno risulterebbe pari ad euro 66.600.

Il valore al metro quadrato di terreno sarebbe pari ad euro/mq 39 circa.

Da un esame delle offerte presenti sui principali siti immobiliari, in zona il valore delle aree edificabili si attesta tra 5 e 10 euro/mq, per cui il valore che scaturisce dall'analisi di scuola non risulta applicabile al nostro caso, per i motivi che seguono:

- Ampia offerta di aree edificabili presente sul mercato;
- Ampia offerta di fabbricati presente sul mercato;
- Decrescita demografica in tutta la regione;
- Assenza di prospettive di ricrescita demografica nel medio termine, con conseguente invecchiamento della popolazione e tendenza allo spopolamento, con particolare riferimento alle aree interne.
- Maggiore tassazione delle aree edificabili rispetto a quelle agricole.

Pertanto si ritiene che il valore del terreno all'attualità del terreno in esame non possa superare i 7,50 euro/mq, da cui risulta  $1.700 \times 7,50 = 12.750,00$  euro/mq

### 3.6 Stima per costo di costruzione deprezzato

Tenuto conto del costo di costruzione sopra indicato, un fabbricato di nuova costruzione, avente dimensioni, rifiniture e dotazioni impiantistiche pari a quelle del fabbricato oggetto di stima, avrebbe un costo variabile tra  $800 \text{ euro/mq} \times 89 \text{ mq} = 71.200$  euro e  $900 \text{ euro/mq} \times 89 \text{ mq} = 80.100$  euro.

Per il calcolo della vetustà si adotta la formula:  $VA = VN - \{[(A + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times VN$   
dove:

$$A = (T/N) \times 100$$

T = età apparente (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione);

N = vita utile economica;

VA=Valore attuale dell'edificio

VN=Valore edificio nuovo

Si pone N (vita delle opere nuove pari a 100 anni) e T pari ad 70 anni apparenti, a fronte dei 40 anni reali

Il valore attuale può essere individuato tra euro 31.430 ed euro 35.358.

### 3.7 Valore di mercato

Il valore di mercato del fabbricato, valutato nella media del costo di

|   |                       |
|---|-----------------------|
| costruzione, è pari ad euro $(31.430 + 35.358)/2=$          | euro 33.394,00        |
| Il valore di mercato della porzione di piazzale pavimentata | euro 1.400,00         |
| Il valore di mercato del terreno                            | <u>euro 12.750,00</u> |
| COMPLESSIVAMENTE IL VALORE DEI BENI AMMONTA A               | euro 47.544,00        |

Il probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, al mese di maggio del 2024, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta pari ad euro 47.544,00 (Quarantasettemilacinquecentoquarantaquattro/00).

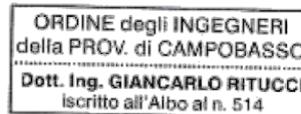
ALLEGATI:

1. Visura Foglio 61 Particella 374 Subalterno 1
2. Visura Foglio 61 Particella 433
3. Stralcio del foglio di mappa
4. Planimetria foglio 61, particella 374, sub 1
5. Documentazione fotografica

Campobasso 15-05-2024

IL TECNICO INCARICATO

ing. Giancarlo Ritucci



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/04/2024

**Dati identificativi:** Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 374 Subalterno 1

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 374

### Classamento:

Rendita: Euro 280,38

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 89 m<sup>2</sup>

Foglio 61 Particella 374 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA DANTE n. SN Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 103 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

➤ 1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L. (CF 01598840708)

sede in CAMPOBASSO (CB)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 22/07/1987 al 12/05/2008

Immobile predecessore

Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 374

COSTITUZIONE del 22/07/1987 in atti dal 24/04/1991  
(n. 1384/A.1/1987)

📅 dal 12/05/2008

Immobile attuale

Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 374 Subalterno 1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/05/2008  
Pratica n. IS0059621 in atti dal 12/05/2008 DEPOSITO-  
LABORATORIO (n. 4334.1/2008)

---

> **Indirizzo**

📅 dal 22/07/1987 al 12/05/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374**

VIA DANTE Piano T

Partita: **1459**

COSTITUZIONE del 22/07/1987 in atti dal 24/04/1991  
(n. 1384/A.1/1987)

📅 dal 12/05/2008

**Immobile attuale**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374** Subalterno **1**

VIA DANTE n. SN Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/05/2008  
Pratica n. IS0059621 in atti dal 12/05/2008 DEPOSITO-  
LABORATORIO (n. 4334.1/2008)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 22/07/1987 al 01/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374**

Rendita: **Lire 388**

Categoria **C/2<sup>b</sup>**, Classe **3**, Consistenza **97 m<sup>2</sup>**

Partita: **1459**

COSTITUZIONE del 22/07/1987 in atti dal 24/04/1991  
(n. 1384/A.1/1987)

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374**

Rendita: **Euro 255,49**

Rendita: **Lire 494.700**

Categoria **C/2<sup>b</sup>**, Classe **3**, Consistenza **97 m<sup>2</sup>**

Partita: **1459**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 13/08/2002 al 12/05/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374**

Rendita: **Euro 230,44**

Categoria **C/2<sup>b</sup>**, Classe **3**, Consistenza **97 m<sup>2</sup>**

Partita: **1459**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

📅 dal 12/05/2008 al 07/10/2008

**Immobile attuale**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 280,38**

Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **89 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/05/2008  
Pratica n. IS0059621 in atti dal 12/05/2008 DEPOSITO-  
LABORATORIO (n. 4334.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/10/2008

**Immobile attuale**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 280,38**

Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **89 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2008  
Pratica n. IS0120610 in atti dal 07/10/2008  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6485.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374** Subalterno **1**

Totale: **103 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
12/05/2008, prot. n. IS0059621

---

> **Altre variazioni**

📅 dal 20/07/2004 al 12/05/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **374**

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
20/07/2004 Pratica n. IS0038427 in atti dal 20/07/2004  
RETTIFICA D'UFFICIO (n. 3871.1/2004)

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FROSOLONE (D811)(IS) Foglio 61 Particella 374**

> **1. DESIATO Maria**

📅 dal 22/07/1987 al 14/06/2004  
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 22/07/1987 in atti dal  
24/04/1991 (n. 1384/A.1/1987)

> **2. PALUMBO Benito Giovanni  
(CF PLMBTG37S12D811E)**

nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937

📅 dal 22/07/1987 al 14/06/2004  
(deriva dall'atto 1)

➤ **3. ZAMPINI Luigi ; Fu Domenico**

📅 dal 22/07/1987 al 14/06/2004  
Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti  
(deriva dall'atto 1)

➤ **1. DE SIATO Maria  
(CF DSTMRA39M58C558A)**  
nata a CERVINO (CE) il 18/08/1939

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Diritto del concedente per 1/2 Regime:  
bene personale (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 14/06/2004 Pubblico ufficiale GAMBERALE  
GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 190149 -  
AFFRANCAZIONE (Intestazione e passaggi da  
esaminare) Trascrizione n. 1943.2/2004 Reparto PI di  
ISERNIA - Pratica n. IS0037874 in atti dal 19/07/2004

➤ **2. DESIATO Maria**

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
2)

➤ **3. PALUMBO Benito Giovanni  
(CF PLMBTG37S12D811E)**  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Diritto del concedente per 1/2 Regime:  
bene personale (deriva dall'atto 2)

➤ **4. PALUMBO Benito Giovanni  
(CF PLMBTG37S12D811E)**  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
2)

➤ **5. ZAMPINI Luigi ; Fu Domenico**

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
2)

➤ **1. DE SIATO Maria  
(CF DSTMRA39M58C558A)**  
nata a CERVINO (CE) il 18/08/1939

📅 dal 20/07/2004 al 12/05/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene  
personale (deriva dall'atto 3)

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
20/07/2004 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n.  
3871.1/2004 - Pratica n. IS0038427 in atti dal  
20/07/2004

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

➤ **2. PALUMBO Benito Giovanni  
(CF PLMBTG37S12D811E)**  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937

📅 dal 20/07/2004 al 12/05/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene  
personale (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FROSOLONE (D811)(IS) Foglio 61 Particella 374 Sub. 1**

➤ **1. DE SIATO Maria  
(CF DSTMRA39M58C558A)**  
nata a CERVINO (CE) il 18/08/1939

📅 dal 12/05/2008 al 24/07/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene  
personale (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del  
12/05/2008 Pratica n. IS0059621 in atti dal 12/05/2008  
DEPOSITO-LABORATORIO (n. 4334.1/2008)

Direzione Provinciale di Isernia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤ **2. PALUMBO Benito Giovanni**  
**(CF PLMBTG37S12D811E)**  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937  
📅 dal 12/05/2008 al 24/07/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene  
personale (deriva dall'atto 4)

➤ **1. FINMOLISE S.P.A. FINANZIARIA REGIONALE  
PER LO SVILUPPO DEL MOLISE**  
**(CF 00365540707)**  
sede in CAMPOBASSO (CB)  
📅 dal 24/07/2008 al 16/02/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

➤ **1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L.**  
**(CF 01598840708)**  
sede in CAMPOBASSO (CB)  
📅 dal 16/02/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

5. Atto del 24/07/2008 Pubblico ufficiale PILLA  
MICHELE Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n.  
44937 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 3406.1/2008 Reparto PI di ISERNIA  
in atti dal 25/07/2008

6. Atto del 16/02/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO  
GIORDANO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n.  
22973 - UU Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione  
n. 766 registrato in data 26/02/2009 - ATTO DI  
PRECISAZIONE Voltura n. 2305.1/2009 - Pratica n.  
IS0042463 in atti dal 10/04/2009

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/04/2024

**Dati identificativi:** Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 433

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale Euro 4,11

agrario Euro 2,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 1.770 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L. (CF 01598840708)

sede in CAMPOBASSO (CB)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 16/05/2008

Immobile predecessore

Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 341

Impianto meccanografico del 02/01/1976

📅 dal 16/05/2008

Immobile attuale

Comune di FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 433

FRAZIONAMENTO del 16/05/2008 Pratica n. IS0062575 in atti dal 16/05/2008 (n. 62575.1/2008)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: FROSOLONE (D811) (IS)

Foglio 61 Particella 341

Foglio 61 Particella 432

### > Dati di classamento

 dall'impianto al 14/03/1990

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **341**

Redditi: dominicale **Euro 13,67 Lire 26.460**

agrario **Euro 7,59 Lire 14.700**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **5.880 m<sup>2</sup>**

Partita: **6673**

Impianto meccanografico del 02/01/1976

 dal 14/03/1990 al 16/05/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **341**

Redditi: dominicale **Euro 13,41 Lire 25.965**

agrario **Euro 7,45 Lire 14.425**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **5.770 m<sup>2</sup>**

Partita: **9916**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/03/1990 in atti dal  
04/01/1992 (n. 6.6/1990)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **FROSOLONE (D811) (IS)**

*Foglio 61 Particella 280*

*Foglio 61 Particella 360*

*Foglio 61 Particella 357*

*Foglio 61 Particella 354*

*Foglio 61 Particella 374*

*Foglio 61 Particella 373*

*Foglio 61 Particella 361*

*Foglio 61 Particella 60*

*Foglio 61 Particella 364*

*Foglio 61 Particella 279*

*Foglio 61 Particella 380*

*Foglio 61 Particella 79*

 dal 16/05/2008

**Immobile attuale**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **433**

Redditi: dominicale **Euro 4,11**

agrario **Euro 2,29**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **1.770 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 16/05/2008 Pratica n.  
IS0062575 in atti dal 16/05/2008 (n. 62575.1/2008)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **FROSOLONE (D811) (IS)**

*Foglio 61 Particella 341*

*Foglio 61 Particella 432*

## > Altre variazioni

📅 dal 20/07/2004 al 16/05/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **FROSOLONE (D811) (IS)**

Foglio **61** Particella **341**

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
20/07/2004 Pratica n. IS0038436 in atti dal 20/07/2004  
RETTIFICA D'UFFICIO (n. 3872.1/2004)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **FROSOLONE (D811) (IS)**  
Foglio **61** Particella **312**

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FROSOLONE (D811) (IS) Foglio 61 Particella 341**

➤ **1. DONATO Maria ; Nata A Messercola**  
nata il 18/08/1939

📅 dall'impianto al 13/04/1987  
Diritto di: Livellario in parte (deriva dall'atto 1)

➤ **2. PALUMBO Benito**  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937

📅 dall'impianto al 14/06/2004  
Diritto di: Livellario in parte (deriva dall'atto 1)

➤ **3. ZAMPINI Luigi ; Fu Domenico**

📅 dall'impianto al 14/06/2004  
Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 1)

➤ **1. DESIATO Maria**  
nata il 18/08/1939

📅 dal 13/04/1987 al 14/06/2004  
Diritto di: Livellario in parte (deriva dall'atto 2)

➤ **1. DE SIATO Maria**  
**(CF DSTMRA39M58C558A)**  
nata a CERVINO (CE) il 18/08/1939

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Diritto del concedente per 1/2 Regime:  
bene personale (deriva dall'atto 3)

➤ **2. DESIATO Maria**  
nata il 18/08/1939

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

➤ **3. PALUMBO Benito**  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937

📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

1. Impianto meccanografico del 02/01/1976

2. VOLTURA D'UFFICIO del 13/04/1987 Repertorio n.  
933 - n. 933.1/1987 in atti dal 21/04/1989

3. Atto del 14/06/2004 Pubblico ufficiale GAMBERALE  
GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 190149 -  
AFFRANCAZIONE (Intestazione e passaggi da  
esaminare) Trascrizione n. 1943.2/2004 Reparto PI di  
ISERNIA - Pratica n. IS0037874 in atti dal 19/07/2004

Direzione Provinciale di Isernia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤ **4. PALUMBO Benito Giovanni**  
(CF PLMBTG37S12D811E)  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937  
📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Diritto del concedente per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 3)

➤ **5. ZAMPINI Luigi ; Fu Domenico**  
📅 dal 14/06/2004 al 20/07/2004  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto 3)

➤ **1. DE SIATO Maria**  
(CF DSTMRA39M58C558A)  
nata a CERVINO (CE) il 18/08/1939  
📅 dal 20/07/2004 al 16/05/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

➤ **2. PALUMBO Benito Giovanni**  
(CF PLMBTG37S12D811E)  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937  
📅 dal 20/07/2004 al 16/05/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FROSOLONE (D811) (IS) Foglio 61 Particella 433**

➤ **1. DE SIATO Maria**  
(CF DSTMRA39M58C558A)  
nata a CERVINO (CE) il 18/08/1939  
📅 dal 16/05/2008 al 24/07/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 5)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

➤ **2. PALUMBO Benito Giovanni**  
(CF PLMBTG37S12D811E)  
nato a FROSOLONE (IS) il 12/11/1937  
📅 dal 16/05/2008 al 24/07/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 5)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

➤ **1. FINMOLISE S.P.A. FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE**  
(CF 00365540707)  
sede in CAMPOBASSO (CB)  
📅 dal 24/07/2008 al 16/02/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

➤ **1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L.**  
(CF 01598840708)  
sede in CAMPOBASSO (CB)

4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/07/2004 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 3872.1/2004 - Pratica n. IS0038436 in atti dal 20/07/2004

5. FRAZIONAMENTO del 16/05/2008 Pratica n. IS0062575 in atti dal 16/05/2008 (n. 62575.1/2008)

6. Atto del 24/07/2008 Pubblico ufficiale PILLA MICHELE Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 44937 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3406.1/2008 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 25/07/2008

7. Atto del 16/02/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO GIORDANO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 22973 - UU Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 766 registrato in data 26/02/2009 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 2310.1/2009 - Pratica n. IS0042463 in atti dal 10/04/2009

📅 dal 16/02/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)  
⚠ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



N=5700

E=16000

1 Particella: 433

Comune: (IS) FROSOLONE  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T13788/2024  
1-Mag-2024 9:47:49

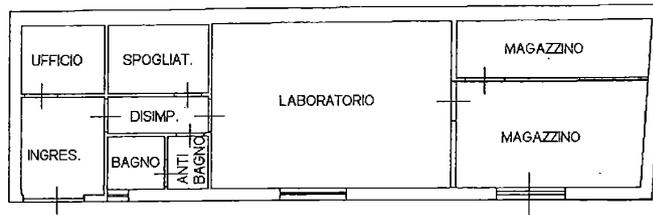
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Isernia**

5964      12 MAG, 2018

|   |   |
|---|---|
| Dichiarazione protocollo n. <i>5964</i> del 12 MAG, 2018                                |   |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Frosolone  |   |
| Via Dante civ. SN   |   |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 61<br>Particella: 374<br>Subalterno: 1 | Compilata da:<br>Palumbo Felice<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Isernia N. 352 |

eda n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H. = 360 cm





**Rampa d'accesso**



Ingresso

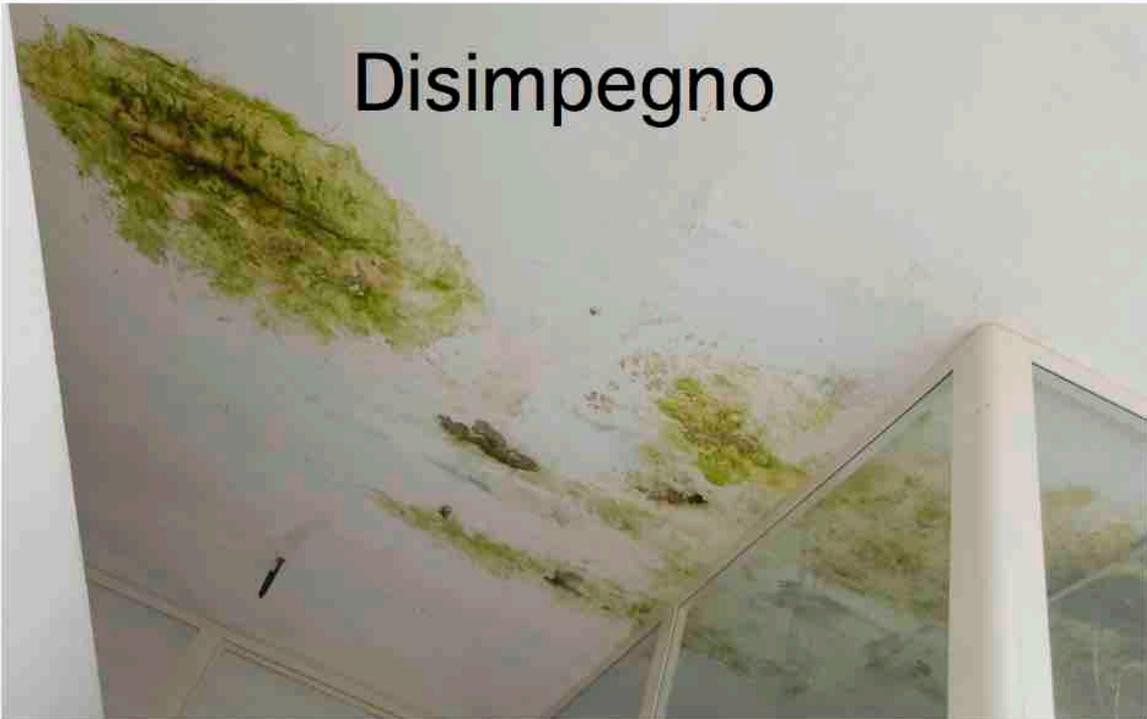


Ufficio

Spogliatoio



Disimpegno



Disimpegno



# Laboratorio



# Magazzino



Vista dal piazzale



# Copertura

