

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**- SEZIONE FALLIMENTI -**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DELLE QUOTE**  
**DELLA SOCIETA' COLLE MACCHIANO SRL**

\*\*\*\*\*

**Esperto incaricato**

**dottor Pompeo Balta – Viale degli Aviatori n. 112 – 71122 Foggia**

**revisore iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti**

**Contabili di Foggia al n. 853 e nel Registro dei Revisori Legali al n.**

**138937**

**R.G.F. n. 77/2016 - Tribunale di Foggia**

**G.D.: dottor Francesco Murgio**

**C.F.: dottor Fausto Aquilino e Avv. Nicoletta Fabiano**



**INDICE**

<b>§ 1)</b>	<b>Oggetto e finalità dell'incarico</b>	<b>PAG.</b>	<b>3</b>
<b>§ 2)</b>	<b>Considerazioni in merito alla società</b>	<b>PAG.</b>	<b>4</b>
<b>§ 3)</b>	<b>Svolgimento dell'incarico</b>	<b>Pag.</b>	<b>5</b>
<b>§ 4)</b>	<b>Descrizione della società e relativa azienda</b>	<b>PAG.</b>	<b>6</b>
§ 4.1)	Immobilizzazioni immateriali	PAG.	7
§ 4.2)	Immobilizzazioni finanziarie	PAG.	7
<b>§ 5)</b>	<b>Attivo circolante</b>		
§ 5.1)	Prodotti finiti e opere in corso di lavorazione	PAG.	7
§ 5.2)	Crediti verso clienti	PAG.	9
§ 5.3)	Crediti erariali e previdenziali	PAG.	10
§ 5.4)	Liquidità	PAG.	10
<b>§ 6)</b>	<b>Passività</b>		
§ 6.1)	Debiti verso banche per aperture di credito in conto corrente	PAG.	10
§ 6.2)	Debiti verso UBI Banca per mutuo ipotecario	PAG.	10
§ 6.3)	Debiti per depositi cauzionali e anticipi	PAG.	11
§ 6.4)	Debiti verso fornitori e per appalti da realizzare e ritenute a garanzia	PAG.	12
§ 6.5)	Debiti verso amministratore e per note spese	PAG.	13
§ 6.6)	Debiti diversi	PAG.	13
<b>§ 7)</b>	<b>Scelta del metodo di valutazione</b>	<b>PAG.</b>	<b>13</b>
<b>§ 8)</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>PAG.</b>	<b>14</b>
<b>§ 9)</b>	<b>Sintesi della valutazione</b>	<b>PAG.</b>	<b>14</b>
<b>§ 10)</b>	<b>Attestazione</b>	<b>PAG.</b>	<b>14</b>
<b>§ 11)</b>	<b>Documentazione allegata</b>	<b>PAG.</b>	<b>15</b>



**1 - Oggetto e finalità dell'incarico**

Il sottoscritto Pompeo Balta, nato a Foggia il 21 febbraio 1968 e domiciliato in Foggia alla Via Luigi Einaudi n° 26, C.F. BLTPMP68B21D643X, revisore iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Foggia al n. 853 e nel Registro dei Revisori Legali al n. 138937, con studio in Foggia al viale degli Aviatori n° 112, in data 28/11/17 ha ricevuto dal Giudice Delegato del "Fallimento Maurizio Fabiano" l'incarico di redigere la relazione di stima delle quote della società "COLLE MACCHANO S.R.L."

La presente relazione, al fine di determinare il valore delle quote di partecipazioni in capo al Fallimento Maurizio Fabiano, si prefigge lo scopo di individuare, descrivere e valutare il patrimonio netto della suddetta società avente sede legale in Milano alla via Quintino Sella n. 4, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Milano: 04905040962.

La società è partecipata dalla società ACTIVA Srl al 60% e dal sig. Walter Recchia al 40%: la prima, a sua volta, è partecipata al 60% dal sig. Maurizio Fabiano che, con sentenza del 26/07/2016 del Tribunale di Foggia, è stato dichiarato fallito, motivo per il quale il G.D. dott. Francesco Murgo, su istanze dei curatori avv. Nicoletta Fabiano e dott. Fausto Aquilino, ha dapprima nominato il sottoscritto Amministratore Unico della società con provvedimento del 3/02/2017 e nel seguito, al fine di determinare il possibile valore di realizzo della partecipazione, gli ha conferito l'incarico di perito stimatore con provvedimento del 28/11/2017.

All'estimatore, pertanto, viene richiesto di attestare che il valore attribuito al patrimonio netto della società ai fini della individuazione del presumibile valore di realizzo della partecipazione rientrata nell'attivo fallimentare.

Atteso che l'obiettivo del presente elaborato è quello di garantire ai creditori della procedura il miglior realizzo possibile in relazione alla reale consistenza patrimoniale della società rispetto al dato risultante dai bilanci d'esercizio e dagli atti sociali, ne consegue che i criteri di valutazione dovranno essere il più possibile oggettivi.

Sulla scorta di tali considerazioni, nonché per le ulteriori ragioni di cui si dirà nel prosieguo, il sottoscritto ha privilegiato, nella sua stima, metodologie di valutazione "analitico-patrimoniali", svincolate, nei limiti del possibile, da qualsiasi



valutazione puramente discrezionale ovvero basata su elementi aleatori e di difficile, se non impossibile, riscontro oggettivo.

## **2 - Considerazioni in merito alla società**

La società di cui alla presente relazione di stima, i cui singoli elementi saranno dettagliatamente descritti nel corso della relazione, è stata costituita in data 30/05/2005 con atto notaio Gabriele Franco Maccarini di Milano e fin dalla sua costituzione ha avuto per oggetto:

- 1) la costruzione e la ristrutturazione di fabbricati civili ed industriali;
- 2) l'acquisto, la vendita e la permuta di beni immobili;
- 3) qualunque attività edilizia.

In funzione dell'attività svolta di costruzione di edifici residenziali, all'attivo del bilancio al 31/12/2015 figura principalmente il valore delle opere dei prodotti finiti e in corso di lavorazione costituito dalle unità immobiliare completate o in corso di realizzazione per l'importo di € 3.709.643; sono presenti, inoltre, solo minori posizioni relative alle immobilizzazioni immateriali per € 87.075, all'attivo circolante costituite da crediti verso clienti e altri crediti per € 112.615, nonché disponibilità liquide per € 516.

Sul fronte delle passività sono presenti debiti entro l'esercizio successivo per € 1.827.945 e debiti oltre l'esercizio successivo per € 1.642.675, per un totale di debiti pari a € 3.470.620, nonché ratei passivi per € 105.138; il conseguente valore di patrimonio netto contabile, passivi risultante dall'ultimo bilancio approvato al 31/12/15 di € 333.640.

I suddetti valori che, come detto sono quelli risultanti dall'ultimo bilancio approvato al 31/12/2015, sono stati verificati ed aggiornati contabilmente a tutto il 2017 e, pertanto, ai fini della presente valutazione si fa riferimento alla data del 31 dicembre 2017, di cui alla situazione patrimoniale allegata che espone un valore di patrimonio netto contabile di € 132.862,15.





### **3 - Svolgimento dell'incarico**

Il sottoscritto estimatore ha svolto il proprio incarico acquisendo preliminarmente direttamente dalla società le informazioni e la documentazione, nei limiti di quanto necessario ai fini della presente relazione: in tale ambito, essendo la parte prevalente dell'attivo sociale costituito dal valore dei prodotti finiti e opere in corso di lavorazione relative alla unità immobiliari realizzate o in corso di realizzazione in Montesilvano (PE) alla via Case d'Agnese, lo stimatore ha ritenuto opportuno acquisire, oltre alla perizia fornita dall'amministratore e redatta dall'arch. Matarante in data 24/03/2017, anche le valutazioni delle singole unità immobiliari del prezzo realizzabile sul mercato eseguite dall'Immobiliare Savini di Pescara, la quale non ha valutato il residuo terreno non edificato appartenente alla lottizzazione e che gode della edificabilità residua di mc. 2.140 circa.

Al fine di procedere alla stima della società, pertanto, lo scrivente professionista ha chiesto la documentazione occorrente al commercialista incaricato della tenuta contabilità che è il dott. Nunzio Paternò con studio in Pescara (PE).

In particolare, egli ha avuto a disposizione la seguente documentazione:

- atto costitutivo e statuto vigente;
- visura camerale;
- bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2015
- bozza del bilancio relativo all'esercizio al 31/12/2016;
- situazione economico-patrimoniale al 31/12/2017;
- modelli unico 2015, 2016 e 2017;
- contratto di mutuo ipotecario del 2/02/2006 stipulato dal notaio Antonio Mastroberardino in Pescara con la Banca Popolare di Ancona;
- contratto di mutuo fondiario del 18/02/2008 stipulato dal notaio Antonio Mastroberardino in Pescara con la Banca Popolare di Ancona;
- permesso di costruire n. A09 - 73 rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE) in data 30/06/2009;
- Contratto preliminare di vendita del 30/01/2010 in favore di Sebastiano Fabiano relativo al terreno censito al NCT fgl 17, p.lla 1177;
- atto di svincolo ipotecario e frazionamento del mutuo dell'8/09/2011:



- contratto preliminare di vendita del 12/12/2011 in favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] relativo alle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati fgl 17, p.lla 1276, sub 3 e 8;
- contratto preliminare di vendita del 30/07/2012 in favore di [REDACTED] [REDACTED] relativo alle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati fgl 17, p.lla 1278, sub 2 e 3;
- contratto di locazione ad uso abitativo del 2/08/2012 in favore di [REDACTED] [REDACTED] relativo alle unità di cui al precedente punto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo il 2/08/2012 al n. 4306 serie 3;
- lettera di messa in mora della sig.ra [REDACTED] del 23/07/2015;
- lodo arbitrale del 30/05/2016 relativo alla procedura di arbitrato richiesta dai coniugi [REDACTED];
- perizia dell'arch. Matarante relativa agli immobili di proprietà della società alla data della redazione della medesima e relativo verbale di giuramento del 24/03/2017 presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Lucera;
- lettera di messa in mora del 23/10/2017 e successivo Decreto Ingiuntivo del 28/03/2018 della società A.C.A. SpA;
- atti di precetti dell'11/01/2018 e del 19/03/2018 e atto di pignoramento del 26/04/2018 di UBI Banca subentrata alla mutuataria Banca Popolare di Ancona;
- visure catastali del 2/11/2017;
- ispezioni ipotecarie del 9-10/05/2018.

#### **4 - Descrizione della società e relativa azienda**

Come noto, le società commerciali operano tramite la propria azienda che costituisce un complesso organizzato e coordinato di fattori produttivi, comprendente tutti gli elementi essenziali all'esercizio dell'attività cui è rivolta; rileva nei confronti dell'esaminata società l'attività di realizzazione di edifici che hanno riguardato un intervento edilizio in Montesilvano alla Via Case d'Agnese, che la società ha avviato nel 2009 a seguito del rilascio del Permesso di Costruire e che



non ha potuto completare a causa della sopraggiunta crisi finanziaria; attualmente la società non svolge alcuna attività.

Sulla base di questa premessa che, pertanto, esclude ogni valutazione inerente la continuità aziendale, si è proceduto ad individuare tutti i valori patrimoniali attivi e passivi costituenti il patrimonio sociale ricompresi nella situazione patrimoniale al 31/12/2017 apportando le necessarie variazioni che conducono ai valori ritenuti effettivi alla medesima data di riferimento del 31/12/2017 mediante il prospetto che si allega alla presente sotto la lettera "A" del quale nel seguito si forniscono le informazioni di dettaglio.

#### **4.1 - Immobilizzazioni immateriali**

Sono contabilmente costituite dai costi sostenuti in esercizi precedenti nell'importo di € 87.037,01 e sono stati rilevati a stato patrimoniale in funzione della loro presunta inerenza a ricavi da realizzare: stante l'assenza di prosecuzione aziendale e di conseguimento di ulteriori ricavi, venendo meno, pertanto, la relativa inerenza, si è proceduto alla loro integrale svalutazione.

#### **4.2 - Immobilizzazioni finanziarie**

Sono contabilmente riferite a posizioni minori relativa a depositi cauzionali per € 390,25 e titoli non specificamente individuati per € 650: si è proceduto alla loro intera svalutazione non avendo rinvenuto i giustificativi di dette attività.

### **5 - ATTIVO CIRCOLANTE**

#### **5.1 - Prodotti finiti e opere in corso di lavorazione**

Sono contabilmente riferiti ai costi sostenuti dalla società per la realizzazione delle residue unità immobiliare di proprietà della società in fase di realizzazione o completate nonché della residua area edificabile: i dati di dette unità sono riassunti nel prospetto allegato alla presente sotto la lettera B in relazione alla quale si annota quanto segue:

- 1) il prospetto è suddiviso per ciascuna unità immobiliare complessa costituita dall'appartamento e relativa pertinenza del box;



- 2) in relazione a ciascuna unità immobiliare complessa è annotata la relativa quota di mutuo frazionato derivante dall'atto di frazionamento dell'8/09/2011;
- 3) ai fini della valutazione sono riportati i dati desunti dalla perizia dell'arch. Matarante su incarico del precedente amministratore dott. Fabiano e dal medesimo giurata il 24/03/2017, i dati dal medesimo ritenuti congrui in base al valore corrente di mercato e quelli indicati dall'Immobiliare Savini di Pescara per il loro effettivo realizzo che si è limitato alle sole unità immobiliari e non ha ritenuto di potersi esprimere sul valore dell'area residua edificabile.

Nel complesso si desume una sostanziale convergenza del valore complessivo tra € 740.247,36 stabilito dallo scrivente professionista quale presumibile valore di realizzo e quanto indicato dall'Immobiliare Savini il cui valore complessivo di € 519.235 non tiene conto del valore della residua area edificabile per la quale non ha ritenuto di potersi esprimere; peraltro, considerato che l'area insiste in una zona periferica in cui il mercato esprime una bassa domanda di case, per di più soddisfatta dai beni rimasti tuttora invenduti, lo scrivente professionista ha inteso attribuire un valore contenuto in € 107.000 pari al prezzo di 50 €/mc applicato su 2.140 mc realizzabili; la perizia dell'arch. Matarante, commissionata dal precedente amministratore dott. [REDACTED] in vista di un auspicato ma non verificato intervento di altro istituto di credito, non è ritenuta attendibile a esprimere l'effettivo valore di realizzo sull'attuale mercato immobiliare che come noto è affetto da una grave crisi.

I valori non tengono conto delle due unità immobiliari complesse denominate Villa P1 e Villa B4 promesse in vendita rispettivamente ai coniugi [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] entrambi immessi nel possesso materiali degli immobili, per i quali si è ritenuto che potrà essere confermata la stipula del definitivo, restando all'attivo il residuo credito di cui al paragrafo successivo, mentre vengono conseguentemente azzerate le posizioni contabili presenti nelle passività quali anticipi e caparre versati.

Pertanto, il valore dei prodotti finiti, delle opere in corso di lavorazione sono confermati nell'importo stimato di realizzo sul mercato attuale dall'Immobiliare





Savini in € 519.235 mentre l'area edificabile residua è prudenzialmente determinato in € 107.000.

## **5.2 - Crediti verso clienti**

L'importo iscritto in contabilità per € 32.795 è stato aggiornato in considerazione dei crediti rivenienti dai preliminari con i coniugi [REDACTED] e pari a € 48.269,23 e con la sig.ra [REDACTED] pari a € 340.000: infatti, pur essendo immobili giuridicamente ancora di proprietà della società, entrambi i contraenti sono stati immessi fin dalla stipula del preliminare nel possesso degli immobili e hanno in seguito richiesto formalmente la stipula dell'atto definitivo che non è stato possibile stante il gravame bancario derivante dal frazionamento del mutuo non soddisfatto; in particolare la sig.ra [REDACTED] messo in mora la società il 23/07/2015 mentre i coniugi [REDACTED] hanno attivato l'arbitrato che si è concluso a loro favore in data 30/05/2016; per entrambi i contraenti, pertanto, non è ipotizzabile alcun alcuna azione di rivendica delle unità immobiliari che, pertanto, non sono state annoverate nelle rimanenze in quanto non cedibile, mentre vengono annotati i crediti che la società ha diritti ad incassare nel caso di stipula del definitivo; la posizione contabile, di condizionato realizzo, si pone in contrapposizione ai debiti dei mutui frazionati verso UBI Banca gravanti sulle medesime unità immobiliari, nonché il debito della società nei confronti dei coniugi [REDACTED] relative alla spese del lodo arbitrale pari a € 10.000. Per quanto attiene al presumibile credito per canoni locatizi maturati nei confronti della sig.ra [REDACTED] è ritenuto prudenziale non annotarli in situazione atteso che la mancata stipula del definitivo è dipeso da inadempimento della società e che l'affittuaria/promissaria acquirente ha fatto pervenire in data 23/07/2015 formale messa in mora: qualora in caso di conclusione dell'operazione di vendita venissero riconosciuti dalla stessa tutti o parte dei canoni locatizi maturati i medesimi costituiranno una sopravvenienza attiva da portare a parziale copertura del valore di patrimonio netto della società che, come si vedrà, è ampiamente negativo.



Nell'attivo circolante è annotato un presunto credito per acconto fornitura per € 405,40 è stato prudenzialmente svalutato per intero stante l'assenza di giustificativi.

### **5.3 - Crediti erariali e previdenziali**

Si confermano i crediti verso l'erario per ritenute, IVA, IRES e IRAP, nonché quelli verso istituti previdenziali ammontanti a complessivi € 76.606,00, da annoverare tra i crediti oltre i dodici mesi stante la non liquidabilità dei medesimi se non attraverso compensazione di debiti erariali che allo stato non sono preventivabili.

### **5.4 - Liquidità**

E' contabilmente rilevata nell'importo di € 922,23: anche in questo caso si è proceduto alla svalutazione integrale non essendo stata rinvenuta detta liquidità.

## **6 - PASSIVITA'**

### **6.1 - Debiti verso banche per aperture di credito in conto corrente**

Sono contabilmente rilevati in € 226.387,19 nei confronti del Monte dei Paschi di Siena, € 340,04 nei confronti di Banca Carime € 867,90 verso Banca Popolare di Ancona, per l'importo complessivo di € 227.595,16, integralmente confermato.

### **6.2 - Debiti verso UBI Banca per mutuo ipotecario**

Sono relative alle quote di mutuo fondiario originariamente concesso da Banca Popolare di Ancona, in seguito trasferito a UBI Banca, non rimborsate al trasferimento delle unità che non sono state compromesse o che se pur compromesse con la stipula dei relativi preliminari non sono state cedute con atto definitivo: l'importo rilevato in contabilità ammonta a € € 1.747.813,09 dato dalla somma del contro Mutui Ipotecari per € 1.642.674,98 e Ratei Passivi relativi alle competenze maturare per € 105.138,11.

Alle successive date del 7/03/2018 e 19/03/2018 UBI Banca ha notificato i precetti in relazione al mancato pagamento delle quote dei mutui frazionati rivenienti dall'atto stipulato in data 8/09/11 il cui importo complessivo ammonta



a € 1.781.266,20; in data 26/04/18 è pervenuto il conseguente pignoramento immobiliare.

Si è proceduto ad aggiornare l'importo del debito complessivo ipotecario nei confronti di UBI Banca aumentandolo di € 33.453,11 allineandolo all'importo rilevato dai precetti pari a complessivi € 1.781.266,20.

### **6.3 - Debiti per depositi cauzionali e anticipi**

Sono contabilmente costituiti da depositi cauzionali su contratti per € 2.091,16 e per anticipi e caparre versate da clienti per € 628.589,96: nell'ambito di quest'ultima voce rileva particolarmente la caparra versata dal padre dell'ex amministratore, sig. [REDACTED], a fronte di un presunto preliminare di acquisto non registrato e non munito di data certa che la società avrebbe sottoscritto in data 30/01/2010 per il trasferimento dell'area edificabile residua per l'importo di € 490.000 che interamente risulterebbe versato a titolo di caparra: stante la mancanza di prova certa della stipula del suddetto preliminare e che i versamenti siano stati eseguiti dal padre a titolo di caparra per il presunto acquisto dell'area, i medesimi vengono assimilati a conferimenti del socio e amministratore in conto capitale e stornati dai debiti.

I restanti debiti per caparre ed anticipi viene individuato su base documentale in relazione agli importi che risultano dai contratti preliminari essere stati pagati dai promissari acquirenti sig.ri [REDACTED] per € 206.730,77 e dalla sig.ra [REDACTED] per € 40.000: peraltro, avendo ritenuto di non annoverare nel valore dei prodotti finiti quelli relativi alle due unità immobiliari complesse per essere state già consegnate ai promissari acquirenti, rilevando all'attivo l'importo dei soli crediti residui che i medesimi dovranno pagare alla stipula del definitivo di vendita, al pari si procede a stornare l'importo dei debiti per caparre ed anticipi i quanto i medesimi è improbabile possano mai essere oggetto di restituzione ai promissari acquirenti essendo i medesimi, come detto, già nel possesso materiale degli immobili.



**6.4 - Debiti verso fornitori e per appalti da realizzare e ritenute a garanzia**

Dalla situazione contabile al 31/12/2017 il dato relativo ai debiti verso fornitori per fatture ricevute è pari a complessivi € 36.369,74 che risultano, nel dettaglio così costituiti:

D'Aquino	€	2.249
Di Emanuele	€	1.338
Immobiliare Napolitano	€	4.472
ENI SpA	€	1.092
Tecnologia Scavi Srl	€	9.337
Bonfitto	€	40
Eurocer Srl	€	164
Eneide Srl	€	89
Soget SpA	€	364
Porte Design Srl	€	2.031
ACA SpA	€	14.133
Enel	€	316
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>36.369,74</b>

Con specifico riguardo al fornitore ACA SpA, si segnala che il medesimo ha fatto pervenire dapprima formale messa in mora con lettera del 23/10/2017 recante il pagamento dell'importo di € 15.171,12, di poco superiore al saldo iscritto in contabilità; nel seguito, in data 28 marzo 2018 per il tramite dell'avv. Di Persio ha notificato Decreto Ingiuntivo recante il maggior importo di € 20.436,71 oltre spese che annovera l'ulteriore fattura n. 591542 del 13.12.2017 pari ad € 5.265,59.

Atteso che non è stato al momento possibile appurare se l'importo di detta fattura è effettivamente dovuto non essendo la medesima mai pervenuta, prudenziale si provvede ad aggiornare l'importo dei debiti verso fornitori per fatture ricevute aumentandolo del relativo importo ad € 41.635,33.

Per quanto attiene al rilevante debito di € 243.422,92 iscritto in contabilità verso il fornitore General Costruzione Srl si rileva che la società è riconducibile al sig.ri Antonio e Gianvincenzo Virgilio soci dell'altra società partecipata da Activa, la Ailanto Srl; al pari figura tra i fornitori creditori della società la controllante Activa Srl per € 2.550,80: entrambe le posizioni contabili rinvencono da annualità precedenti al 2015 e sono inerenti a rapporti infragruppo e, pertanto, vengono assimilati ad apporti di capitale e stornati dai debiti.





I debiti verso fornitori per fatture da ricevere, in assenza di specifiche indicazioni, vengono prudenzialmente confermati nell'importo rilevato contabilmente in € 58.742,92.

I debiti per appalti da realizzare e ritenute a garanzia sono anch'essi relative a partite contabili infragruppo e, pertanto si procede al loro storno integrale.

#### **6.5 - Debiti verso amministratore e per note spese**

Sono contabilmente rilevati rispettivamente per € 100.955,07 e per € 1.425,85, tenuto conto della loro natura di conferimenti del socio, sono interamente stornati.

#### **6.6 - Debiti diversi**

Sono rilevati contabilmente in un'unica voce indistinta di € 270.120,48: nel loro ambito v'è il debito verso la società Atradius di € 170.000 che è stata oggetto di azione esecutiva da parte della medesima con iscrizione ipotecaria sugli immobili di proprietà della società a seguito di ordinanza del Tribunale di Roma Repertorio 2578 del 3/02/2016.

Deve ritenersi rientrante nella presente categoria residuale di debiti anche il presumibile debito di spese rivenienti dalla decisione del lodo arbitrale [REDACTED] che ammontano a € 10.000,00.

Si confermano prudenzialmente nel maggior importo iscritto in contabilità di € 270.120,48.

#### **7 - Scelta del metodo di valutazione**

Come esposto in premessa, il metodo di valutazione prescelto è quello analitico, condotto mediante individuazione, descrizione e valutazione delle singole attività e passività, secondo i principi generali di prudente giudizio statuiti dalle norme del codice civile e dai principi contabili generalmente accettati.

E' convinzione dell'estimatore che così facendo abbia agito nel rispetto del principio prudenziale richiesto dalle finalità di garanzia della perizia.



**8 - Patrimonio netto**

Alla luce dei valori contabili evidenziati nel precedente paragrafo e delle valutazioni analitiche, il patrimonio netto che esprime il valore corrente della società alla data del 31 dicembre 2017 risulta essere quello evidenziato nella tabella seguente.

<b>COLLE MACCHIANO S.R.L.</b>	
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICATA AL 31/12/2017</b>	
<b>ATTIVITA'</b>	
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00
- SUOLO EDIFICABILE RESIDUO	107.000,00
- PRODOTTI FINITI E OPERE IN CORSO DI LAVORAZIONE	519.235,00
- CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	454.875,23
- LIQUIDITA'	0,00
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.081.110,23</b>
<b>PASSIVITA'</b>	
- DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI	0,00
- DEBITI VERSO BANCHE PER SCOPERTI DI CONTO CORRENTE	227.295,16
- DEBITI VERSO BANCHE PER MUTUI IPOTECARI	1.781.266,20
- DEBITI VERSO CLIENTI PER ANTICIPI E CAPARRE	0,00
- DEBITI VERSO FORNITORI	101.378,25
- DEBITI VERSO ALTRI	270.120,48
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>2.375.517,50</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>-1.294.407,27</b>

**9 - Sintesi della valutazione**

Sulla base di quanto esposto nella presente relazione, il valore del patrimonio netto della società derivante dall'applicazione del metodo analitico patrimoniale, ha valore negativo di € 1.294.407,27.

Il valore di patrimonio netto si riferisce alla società nel suo complesso ed è caratterizzato, ad avviso del sottoscritto, da estrema prudenza valutativa.

**10 - Attestazione**

Il sottoscritto estimatore sulla base dei valori contabili rettificati determina il valore negativo del patrimonio netto della società in misura pari a € 1.294.407,27.



Peraltro, stante lo stato di vigenza della società, sulla quale gravano le procedure esecutive dei tre creditori UBI Banca, Atradius e ACA SpA, l'ipotesi di una loro accettazione ad un piano di liquidazione che consenta di evitare la definitiva insolvenza della società a fronte del pagamento a "saldo e stralcio" dei rispettivi crediti, potrebbe consentire alla società il ripristino di condizioni di prosecuzione aziendale su valori attivi costituiti dalle unità immobiliari in fase di realizzazione e dell'area edificabile residua che, al netto dei restanti debiti della società, porterebbe il Patrimonio Netto post liquidazione creditori procedenti al valore positivo per € 19.315,31.

### **13 - Documentazione allegata**

Si allegano i seguenti prospetti e documenti:

- A) situazione patrimoniale rettificata al 31/12/2017;
- B) prospetto degli immobili con valori accostati rinvenuti dalla perizia dell'arch. Matarante, dalle schede di valutazione dell'Immobiliare Savini e dalla stima dell'estimatore;
- C) perizia redatta dall'arch. Alfredo Ciro Matarante giurata in data 24/03/2017;
- D) n. 6 schede di valutazione redatte dall'Immobiliare Savini degli immobili siti in Montesilvano (Pe) al 2/05/2018:
  - D1 - immobile Foglio 17; P.lla 1276; Sub 83;
  - D2 - immobile Foglio 17; P.lla 1276; Sub 97;
  - D3 - immobile Foglio 17; P.lla 1277; Sub 1;
  - D4 - immobile Foglio 17; P.lla 1277; Sub 32;
  - D5 - immobile Foglio 17; P.lla 1274; Sub 1310;
  - D6 - immobile Foglio 17; P.lla 1278; Sub 32;
- E) visura storica Colle Macchiano srl.

Foggia, 22 maggio 2018.

Con osservanza.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
UFFICIO FALLIMENTI  
Visto: depositato in cancelleria  
Foggia, 22 MAG. 2018  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
rag. Pasquale Bevere



L'esperto incaricato

Dott. Pompeo Balza



## Situazione patrimoniale rettificata alla data del 31/12/17

Conto	Descrizione conto	Saldo contabile	Rettiche	Saldo rettificato	saldo post liqu credit. proced.	Conto	Descrizione conto	Saldo contabile	Rettiche	Saldo rettificato	saldo post liqu credit. proced.
	<b>A T T I V I T A'</b>						<b>P A S S I V I T A'</b>				
03/10/005	COSTI DI RIC.,SVIL.,PUBB. DA AMM	87.037,01	-87.037,01	0,00		09/10/030	DEPOSITI CAUZIONALI SU CONTRATTI	2.091,16	-2.091,16	0,00	0,00
06/10/005	IMPIANTI GENERICI	0,00		0,00		24/05/002	BANCA CARIME	340,07		340,07	0,00
06/20/005	MOBILI E MACCHINE ORD. D'UFFICIO	0		0,00		24/05/508	BANCA C/C MPS SPA	226.387,19		226.387,19	226.387,19
06/20/010	MACCHINE ELETTROMECC. D'UFFICIO	0,00		0,00		24/05/528	BANCA C/C BANCA POP. DI ANCONA	867,9		867,90	0,00
06/30/040	ARREDAMENTO	0,00		0,00		34/05/006	BANCA C/MUTUI IPOT.ESIG.OL.TRE ES	1.642.674,98	138.591,22	1.781.266,20	0,00
09/10/502	DEPOSITI CAUZ. SU CONTR. PLURIEN	390,25	-390,25	0,00		38/05/010	CLIENTI C/ANTICIPI E CAPARRE	628.589,96	-628.589,96	0,00	0,00
09/15/503	TITOLI IMMOBILIZZATI	650	-650	0,00		40/00000	DEBITI V/FORNITORE GENERAL COSTR	243.422,92	-243.422,92	0,00	0,00
	SUOLO EDIFICATORIO RESIDUO			107.000,00	107.000,00		DEBITI V/FORNITORE ACTIVA	2.550,80	-2.550,80	0,00	0,00
	UNITA' IMMOBILIARI FINITE	3.709.643,08	-3.203.408,08	243.489,00			DEBITI V/FORNITORI	36.369,74		36.369,74	22.236,25
11/10/510	CANTIERI IN CORSO DI LAVORAZIONE			155.746,00	155.746,00	41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	59.742,92		59.742,92	59.742,92
14/00000	CREDITI V/CLIENTI	32.795,00	345.474,23	378.269,23		41/05/501	DEBITI PER APPALTI DA REALIZZA	384.277,05	-364.277,05	0,00	0,00
18/20/005	IVA SU ACQUISTI	165,97		165,97	165,97	48/05/100	REGIONI C/IRAP	423		423,00	0,00
18/20/055	ERARIO C/RITENUTE DA SCOMPUTARE	1.019,77		1.019,77	1.019,77	52/05/290	DEBITI DIVERSI	270.120,48		270.120,48	0,00
18/20/080	ERARIO C/COMPENSAZIONI	8.910,07		8.910,07	8.910,07	52/05/501	DEBITI PER NOTE SPESE	1.425,85	-1.425,85	0,00	
18/20/501	ERARIO C/ RITENUTE SUBITE	715,62		715,62	715,62	52/05/502	DEBITI PER RITENUTE A GARANZIA	90.209,62	-90.209,62	0,00	
18/20/503	ERARIO CIACCONTO IRAP	131		131,00	131,00	52/05/504	DEBITI V/AMMINISTRATORE	100.955,07	-100.955,07	0,00	
18/20/504	ERARIO CIACCONTO IRES	6.750,18		6.750,18	6.750,18	54/05/005	RATEI PASSIVI	105.138,11	-105.138,11	0,00	
18/25/025	INAIL C/RIMBORSI	355,82		355,82	355,82		TOTALE PASSIVITA'	3.775.586,82	-1.400.069,32	2.375.517,50	308.366,36
18/45/080	CREDITI DIVERSI	606,78		606,78	606,78	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.000,00			
24/15/005	DENARO IN CASSA	516,23	-516,23	0,00	0,00	28/20/005	RISERVA LEGALE	1.652,96			
24/15/010	VALORI BOLLATI	406	-406	0,00	0,00	28/35/025	VERS. TI SOCI IN C/FUT AUM.CAP.	321.987,04			
40/00000	DEBITI V/FORNITORI	405,4	-405,4	0,00	0,00	28/40/015	PERDITE PORTATE A NUOVO	-200.777,85			
48/05/040	ERARIO C/IVA	57.950,79		57.950,79	46.280,46		TOTALE PATRIMONIO NETTO	132.862,15		-1.414.407,27	19.315,31
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>3.908.448,97</b>	<b>-2.947.338,74</b>	<b>961.110,23</b>	<b>327.681,67</b>		<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>3.908.448,97</b>		<b>961.110,23</b>	<b>327.681,67</b>





**Elenco delle unità immobiliari promesse in vendita**

n.	lotto	tipologia	Dati catastrali		appartimento FT	balconi	taverna	Superfidi		giardino	comm.le effettiva	portico/scala	comm.le effettiva	TOTALI	Prezzo unitario		Valutazione								
			p.lla	sub				effettiva	comm.le						effettiva	comm.le	perizia	valore di	perizia	prezzo	stima	prezzo	stima		
A) Preliminare Dell'Elice/Scardapane del 12/12/11 - Unità Immobiliari occupate dai promissari acquirenti - Contratto risolto per decisione del Lodo Arbitrale del 30/05/16																									
1	Villa P1	app.to	1276	8	96,05	96,05	19,94	6,65	39,91	25,94	35,58	17,79	122,00	12,20	3,33	0,33	316,81	158,96	132,85	1.478,35	1.100,00	933,00	235.000,00	255.000,00	129.086,00
		box	1276	3	16,82	16,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,82	20,00	1.189,06	700,00	888,00	20.000,00	20.000,00	17.752,00	
Mutuo frazionato € 235.000																									
Occorre confermare se la condanna alle spese del Lodo Arbitrale € 10.000 non è stata corrisposta e, pertanto, costituisce tuttora debito																									
															Acconto netto IVA		Saldo								
															206.730,77		48.269,23		Precetto Ubi Banca dell'11/01/17 250.679,04						
B) Preliminare Priscindaro del 30/07/12 - Unità Immobiliari locate alla promissaria acquirente - Contratto scaduto il 30/07/15 - La promissaria ha inviato PEC di messa in mora il 23/07/15																									
2	Villa B4	app.to	1278	3	128,00	128,00	45,33	15,11	42,11	27,37	0,00	295,17	29,52	0,00	0,00	0,00	510,61	200,00	181,20	1.750,01	1.200,00	1.366,00	350.000,00	239.998,20	247.561,00
		box	1278	2	23,25	23,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,25	22,00	860,22	700,00	871,00	20.000,00	20.000,00	16.275,00	19.159,00
Quota Mutuo frazionato € 394.000																									
Occorre verificare a quanto ammonta l'eventuale morosità per canoni rivenienti dal contratto di locazione stipulato il 2/08/12 con la promissaria acquirente pari a € 12.000 annui: prudenzialmente non sono stati rilevati crediti nella situazione rettificata																									
															Precetto Ubi Banca dell'11/01/17 420.287,20		prezzo preliminare		Caparra confirmatoria 40.000,00						
															370.000,00		Saldo		330.000,00						





Il sottoscritto arch. Alfredo Ciro Matarante, nato a San Severo il 06.01.1951 C.F. MTRLRD06A511158Z, iscritto all'Ordine degli Architetti di Foggia al n°55, con studio professionale in San Severo alla via Donatori Avis n°28, per incarico ricevuto dal sig.

34, C.F. [REDACTED], redige la seguente relazione di stima sulle proprietà immobiliari della COLLE MACCHIANO s.r.l.

### **Premessa**

La società COLLE MACCHIANO s.r.l. ha realizzato nel Comune di Montesilvano (PE), alla via Case d'Agnesse, all'interno del P.U.E. 318 Q4.4 un complesso immobiliare denominato "AILANTO" costituito da 5 lotti edificabili, denominati rispettivamente "Palazzina S", "Villa P1", "Villa P3", "Villa B1", "Villa B2", "Villa B3" e "Villa B4".

La società suddetta è altresì proprietaria di un lotto di terreno edificabile della consistenza di 721 mq.

Allo stato attuale sono completamente edificati i lotti denominati Palazzina S, Villa P1, Villa P3, e Villa B4, mentre è in fase di completamento la Villa B3, alla quale risultano mancanti circa 80 mq di pavimentazione a parquet, gli infissi esterni ed interni, le caldaie a condensazione, i flutti elettrici, le placche, le recinzioni metalliche, i cancelli pedonali, i cancelli carrabili, i videocitofoni e le pitturazioni degli alloggi.

Il complesso nella totalità è costituito da 31 alloggi di diversa metratura ; di questi al momento ne risultano venduti e/o permutati con rogiti notarili n°25 (18 venduti e 7 permutati).

### **Relazione di stima**

La presente relazione ha lo scopo di effettuare una stima sul valore immobiliare degli alloggi e sul terreno ancora di proprietà della società COLLE MACCHIANO s.r.l..

Il criterio adottato per la valutazione immobiliare scaturisce dal valore medio dei rogiti notarili già stipulati per le relative 25 unità già vendute.

In particolare risultano essere di proprietà della stessa un alloggio ed un box auto ubicati nella Palazzina S, 2 alloggi ed 2 box auto ubicati nella Villa P1, 2 alloggi ed un box auto



ubicati nella Villa B3 ,un alloggio ed un box auto nella Villa B4 ed un suolo edificabile della consistenza di 721 mq.

#### **a) Palazzina S**

Nella Palazzina S risulta essere di proprietà della Società l'unità immobiliare posta al piano rialzato, interno 2, catastalmente identificata al Foglio 17, mappale 1174 sub.13.

L'appartamento ha una superficie di 70,75 mq, ai quali si aggiungono 14,93 mq di balconi (da considerare al 33%), 47,47 mq di taverna (da considerare al 65%), 14,98 mq di lastrico ( da considerare al 50%), 10,18 mq di giardino e parti in comune (da considerare al 10%) e 15,97 mq di portico (da considerare al 10%), per un totale di superficie lorda di mq 174,28 e superficie commerciale di mq 116,64. Il valore dell'alloggio suddetto è pari a € 180.000,00.

Inoltre in piano terra è ubicato un box auto di 19,87 mq di superficie lorda catastalmente identificato al Foglio 17, mappale 1174 sub.10, valore stimato di € 20.000,00.

#### **b) Villa P1**

Nella Villa P1 risultano essere di proprietà della Società 2 unità immobiliari poste al piano rialzato, interno 1 e 2, catastalmente identificata al Foglio 17, mappale 1276 sub.8 e sub 9. E due box auto catastalmente identificati al foglio 17 mappale 1276 sub.3 e sub.7.

L'appartamento posto all'interno 1 ha una superficie di 96,05 mq, ai quali si aggiungono 19,94 mq di balconi (da considerare al 33%), 39,91 mq di taverna (da considerare al 65%), 35,58 mq di lastrico ( da considerare al 50%), 122,00 mq di giardino e parti in comune (da considerare al 10%) e 3,33 mq di scala (da considerare al 10%), per un totale di superficie lorda di mq 316,81 e superficie commerciale di mq 158,89.

Si può considerare il valore dell'alloggio suddetto pari a €235.000,00

L'appartamento posto all'interno 2 ha una superficie di 96,05 mq, ai quali si aggiungono 19,94 mq di balconi (da considerare al 33%), 37,04 mq di taverna (da considerare al 65%), 35,58 mq di lastrico ( da considerare al 50%), 124,80 mq di giardino e parti in comune (da considerare al 10%) e 3,33 mq di scala (da considerare al 10%), per un totale di superficie lorda di mq 316,74 e superficie commerciale di mq 157,31.

Si può considerare il valore dell'alloggio suddetto pari a €240.000,00.





Nella stessa palazzina sono presenti un box auto di 16,82 mq di superficie lorda con un valore stimato di € 20.000,00 ed un box auto di 17,42 mq di superficie lorda con un valore stimato di €20.000,00.

### c) Villa B3

Nella Villa B3 risultano essere di proprietà della Società due unità immobiliari ed un box auto.

La prima unità immobiliare è posta a piano terra, piano primo e piano secondo, interno 1, catastalmente identificata al Foglio 17, mappale 1277 sub.1.

L'appartamento ha una superficie di 128,00 mq, ai quali si aggiungono 45,33 mq di balconi (da considerare al 33%), 65,36 mq di taverna (da considerare al 65%), 173,74 mq di giardino e parti in comune (da considerare al 10%), per un totale di superficie lorda di mq 412,43 e superficie commerciale di mq 202,82.

Si può considerare il valore dell'alloggio suddetto pari a €400.000,00. Ai quali sono da sottrarre circa €40.000,00 per ultimare i lavori. La stima quindi è di €360.000,00.

La seconda unità immobiliare è posta a piano terra, piano primo e piano secondo, interno 2, catastalmente identificata al Foglio 17, mappale 1277 sub.3.

L'appartamento ha una superficie di 128,00 mq, ai quali si aggiungono 45,33 mq di balconi (da considerare al 33%), 42,11 mq di taverna (da considerare al 65%), 135,28 mq di giardino e parti in comune (da considerare al 10%), per un totale di superficie lorda di mq 350,72 e superficie commerciale di mq 183,86.

Annesso all'alloggio in questione risulta esserci un box auto di 23,25 mq, catastalmente identificato al foglio 17, mappale 1277, sub.2.

Si può considerare il valore dell'alloggio comprensivo di box auto suddetto pari a €400.000,00. Ai quali sono da sottrarre circa €40.000,00 per ultimare i lavori. La stima quindi è di €360.000,00.

### d) Villa B4

Nella Villa B4 risulta essere di proprietà della Società l'unità immobiliare posta al piano rialzato, interno 2, catastalmente identificata al Foglio 17, mappale 1278 sub.3.

L'appartamento ha una superficie di 128,00 mq, ai quali si aggiungono 45,33 mq di balconi (da considerare al 33%), 42,11 mq di taverna (da considerare al 65%) e 295,17 mq di giardino e parti in comune (da considerare al 10%), per un totale di superficie lorda di





mq 510,61 e superficie commerciale di mq 199,95. Il valore dell'alloggio suddetto è pari a € 350.000,00.

Inoltre in piano terra è ubicato un box auto di 23,25 mq di superficie lorda catastalmente identificato al Foglio 17, mappale 1278 sub.2, valore stimato di € 20.000,00.

#### e) Suolo

La società COLLE MACCHIANO s.r.l. è inoltre proprietaria di un suolo edificabile di superficie pari a 721 mq, catastalmente identificato al foglio 17 mappale 1177. Per lo stesso è già stato rilasciato Permesso di Costruire n°A09-73 del 30.06.2009, con il quale si concede l'edificazione di un edificio plurifamiliare con 5 unità abitative, sviluppate su 4 piani fuori terra, della stessa tipologia della "Villa P1".

Il suolo è già servito dalle urbanizzazioni primarie.

Il valore del suolo viene stimato considerando la cubatura edificabile; infatti, considerato che sul lotto di 721 mq è possibile realizzare una cubatura di circa 2140 mc, e che il valore di mercato in situazioni analoghe è di 115,00 €/mc, a cui sono da aggiungere le opere di urbanizzazione primaria già realizzate per il lotto da costruire, Pertanto il valore del mc si può considerare pari a 145,00 €.

Si ottiene un valore di stima del suolo pari a € 310.000,00.



#### Conclusioni

In totale le proprietà immobiliari della società COLLE MACCHIANO s.r.l. sono stimate in :

Palazzina S:	€ 200.000,00
Villa P1:	€ 515.000,00
Villa B3:	€ 720.000,00
Villa B4	€ 370.000,00
Suolo:	€ 310.000,00

---

**Tot... € 2.115.000,00**

Il tecnico



Arch. A. Ciro Matarante









ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI FOGGIA  
Arch. A. Ciro Matarante

55





n° 401/17 SIGP

N. 31/17 reg. assever. perizie



## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LUCERA

Piazza Nocelli n. 5 LUCERA (Fg)

L'anno 2017 il giorno 24 del mese di MARZO

Nell'Ufficio del Giudice di Pace di Lucera si è presentato l'arch. Alfredo  
Ciro Materante, u. S. Severo il 01/15, in  
res. Via San Paolo Veronesi, 25

il

Quale ha chiesto di giurare l'antescritta perizia stragiudiziale redatta nell'interesse di

Al che ha pronunciato la formula di rito: " Giuro di avere bene e fedelmente  
 compiuto le operazioni al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che è verbale L.C.S.

Il CTU

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 DELLA PROVINCIA DI FOGGIA  
 Arch. A. Ciro Materante

55

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
 Arch. PESCE







Eseguita da **Mirco Savini**  
 Telefono **0852194618 3296708468**  
 Mail **savini.immobiliare@gmail.com**

## Destinatario valutazione

Nominativo **Colle Macchiano srl**

Note **Valutazione commerciale per vendita immobili SUB. 8 PART. 1276**

## Ubicazione dell'immobile

Comune **Montesilvano**

Zona **- Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti**

Indirizzo **Via Chiappinello**

## Mappa della zona



## Tipologia e descrizione immobile

Tipologia **ABITAZIONI CIVILI (In buono stato)**

Composizione: **Come da planimetrie allegate**

## Superfici principali

Mq coperti: **80**  
 Mq Seminterrati: **30**  
 Mq Terrazzi: **32**  
 Mq Balconi: **15**  
 Mq Giardino (appartamenti): **100**

## Vani accessori

Cantina/ Soffitta: **Grande**  
 Box auto: **Normale**  
 Posto auto coperto: **Assente**  
 Posto auto scoperto: **Normale**  
 Posizione: **Ubicazione con normale possibilità di parcheggio**



## Disposizione e caratteristiche dell'immobile

Piano:	1° Con ascensore
Disposizione livelli:	1 Livello
Distribuzione ambienti:	Normale
Vista:	Normale
Luminosità:	Alta
Rumorosità:	Bassa
Esposizione:	Principalmente Esterna
Stato di conservazione interno:	Buono stato
Rifiniture:	Normali

## Caratteristiche edificio

Tipologia edificio:	Civile (medio)
Età edificio:	1 - 20 anni
Condizioni edificio:	Nuovo o ristrutturato

## Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona

## Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione dal valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

## Quotazione

Totale superficie commerciale Mq:	132.85
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	123.923 Euro (Pari a 933 Eu/mq) - (valore minimo di zona 768 Eu/mq)
Valore Medio:	129.086 Euro (Pari a 972 Eu/mq) - (valore medio di zona 972 Eu/mq)
Valore Massimo:	134.250 Euro (Pari a 1.011 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.175 Eu/mq)

Data valutazione: mercoledì, 02 maggio  
2018

Mirco Savini



Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Boninotrimobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli utenti esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.



Data: 10/01/2018 - n. T135544 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0198328 del 15/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1276

Subalterno: 8

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

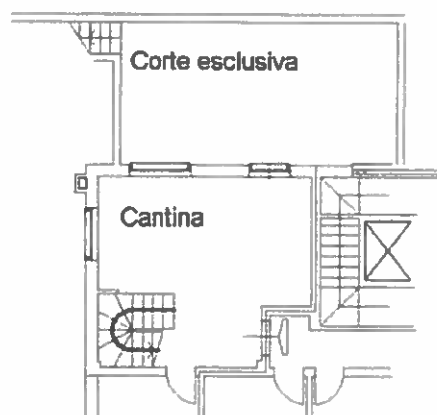
Geometri

Prov. Pescara

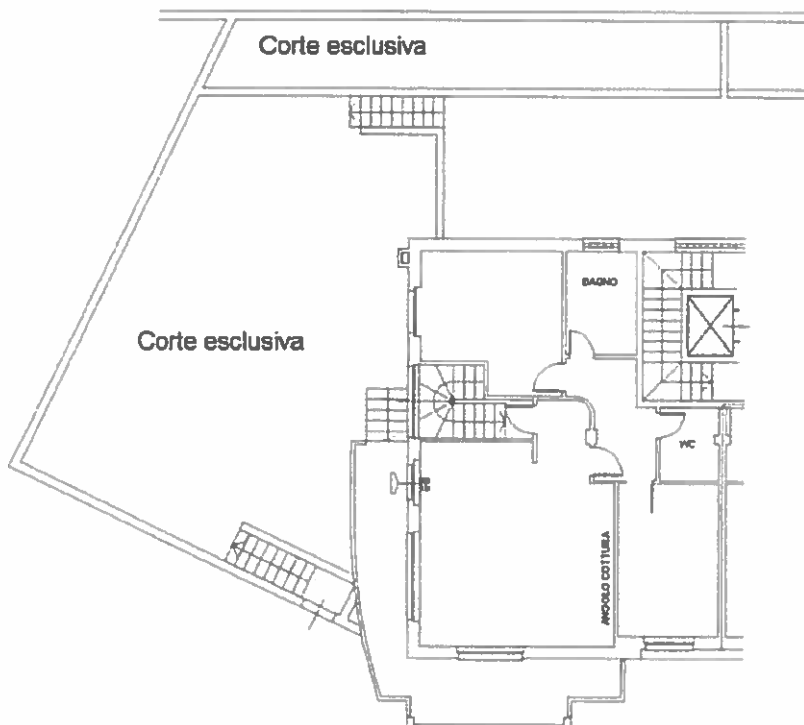
N. 811

Scheda n. 1

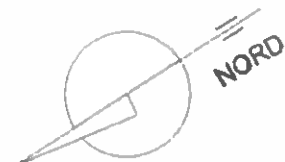
Scala 1:200



Piano terra H 2,40



Piano primo H 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T135544 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1276 - Subalterno: 8 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE piano: T-1;



**Borsinoimmobiliare**

Servizi &amp; Valutazioni Immobiliari Nazionali

Valutazione immobiliare

Eseguita da **Mirco Savini**  
 Telefono **0852194618 3296708488**  
 Mail **savini.immobiliare@gmail.com**

Destinatario valutazione

Nominativo **Colle Macchiano srl**  
 Note **Valutazione commerciale per vendita immobili. SUB. 3 PART. 1276**

Ubicazione dell'immobile

Comune **Montesilvano**  
 Zona **- Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti**  
 Indirizzo **Via Chiappinello**

Mappe della zona



Segnala un errore nella mappa

Tipologia immobile oggetto della valutazione

Tipologia **BOX**

Superficie immobile

Mq coperti: **20**

Piano: **Piano terra o 1° interrato**

Descrizione immobile

Composizione: **Come planimetria allegata**


Coefficienti di merito

Facilità di manovra: **Comoda**

Profondità: **Normale**



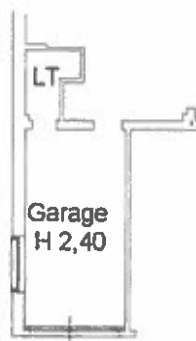


Larghezza:	Normale
Edificio	
Posizione:	Zona con normale possibilità di parcheggio su suolo pubblico
Tipologia:	Box o Posto auto indipendente
Fascia di prezzo	
Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona
Metodo di calcolo	
<p>Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.</p>	
Quotazione	
Mq commerciali:	20
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	17.752 Euro (Pari a 888 Eu/mq) - (valore minimo di zona 705 Eu/mq )
Valore Medio:	18.492 Euro (Pari a 925 Eu/mq) - (valore medio di zona 872 Eu/mq )
Valore Massimo:	19.231 Euro (Pari a 962 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.039 Eu/mq)
<p>Data valutazione: mercoledì, 02 maggio 2018</p> <p style="text-align: right;">   Mirca Savini </p>	
<p><small>Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da BonziImmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente le base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.</small></p>	



Data: 10/01/2018 - n. T135541 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pescara</b>	<b>Dichiarazione protocollo n. PE0198328 del 15/10/2010</b>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano Via Case D'agnese civ.	
<b>Scheda n. 1      Scala 1:200</b>	<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>
	Sezione:	Di Emanuele Claudio
	Foglio: 17	Isritto all'albo:
	Particella: 1276	Geometri
	Subalterno: 3	Prov. Pescara      N. 811



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T135541 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1276 - Subalterno: 3 >  
VIA CARMINE D' AGNESE piano: T;



Eseguita da **Mirco Savini**  
 Telefono **0852194618 3296708468**  
 Mail **savini.immobiliare@gmail.com**

## Destinatario valutazione

Nominativo **Colle Macchiano srl**  
 Note **Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1276 Subalterno 9**

## Ubicazione dell'immobile

Comune **Montesilvano**  
 Zona **- Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti**  
 Indirizzo **Via Chiappinello**

## Mappa della zona



## Tipologia e descrizione immobile

Tipologia **ABITAZIONI CIVILI (In buono stato)**  
 Composizione: **Come da planimetrie allegate**

## Superfici principali

Mq coperti: **85**  
 Mq Seminterrati: **30**  
 Mq Terrazzi: **30**  
 Mq Balconi: **18**  
 Mq Giardino (appartamenti): **130**

## Vani accessori

Cantina/ Soffitta: **Normale**  
 Box auto: **Normale**  
 Posto auto coperto: **Assente**  
 Posto auto scoperto: **Normale**  
 Posizione: **Ubicazione con normale possibilità di parcheggio**



## Disposizione e caratteristiche dell'immobile

Piano:	1° Con ascensore
Disposizione livelli:	1 Livello
Distribuzione ambienti:	Normale
Vista:	Normale
Luminosità:	Normale
Rumorosità:	Bassa
Esposizione:	Mista
Stato di conservazione interno:	Buono stato
Rifiniture:	Normali

## Caratteristiche edificio

Tipologia edificio:	Civile (medio)
Età edificio:	1 - 20 anni
Condizioni edificio:	Nuovo o ristrutturato

## Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona

## Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione dal valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

## Quotazione

Totale superficie commerciale Mq:	139.1
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	120.670 Euro (Pari a 868 Eu/mq) - (valore minimo di zona 768 Eu/mq )
Valore Medio:	125.698 Euro (Pari a 904 Eu/mq) - (valore medio di zona 972 Eu/mq )
Valore Massimo:	130.726 Euro (Pari a 940 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.175 Eu/mq)

Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018

Mirco Savini

Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Boninomi Immobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli utenti esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.

W



Data: 10/01/2018 - n. T135545 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0198328 del 15/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ.

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 17

Particella: 1276

Subalterno: 9

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

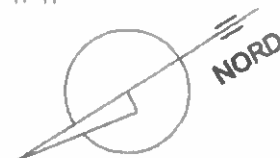
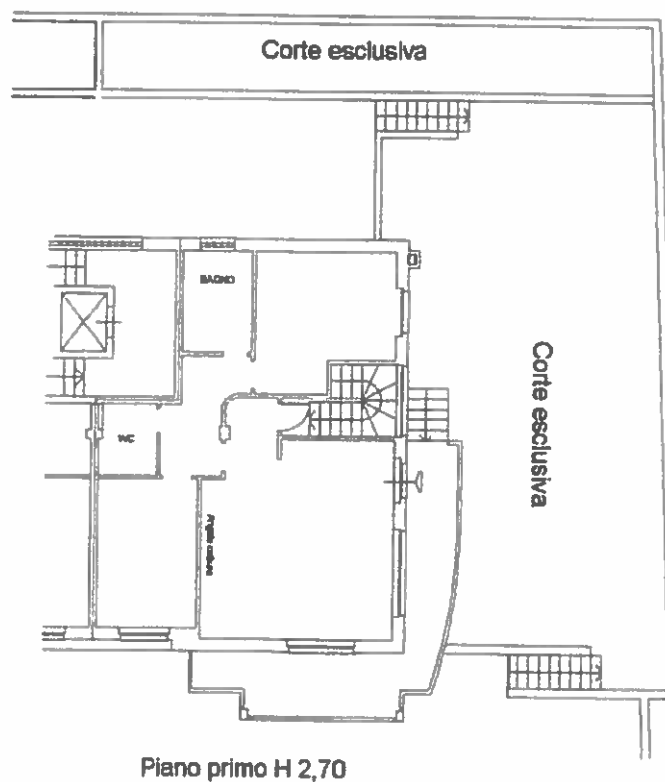
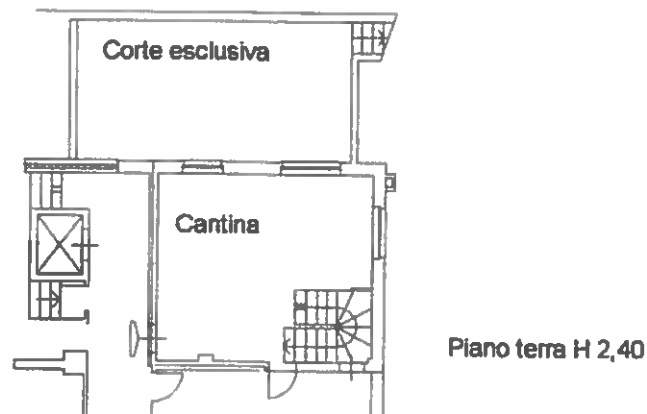
Geometri

Prov. Pescara

N. 811

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T135545 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1276 - Subalterno: 9 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE piano: T-1;



**Eseguita da** Mirco Savini  
**Telefono** 0852194618 3296708488  
**Mail** savini.immobiliare@gmail.com

## Destinatario valutazione

**Nominativo** Colle Macchiano srl  
**Note** Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1276 Subalterno 7

## Ubicazione dell'immobile

**Comune** Montesilvano  
**Zona** - Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti  
**Indirizzo** Via Chiappinello

## Mappa della zona



## Tipologia immobile oggetto della valutazione

**Tipologia** BOX

## Superfici immobile

**Mq coperti:** 20  
**Piano:** Piano terra o 1° interrato

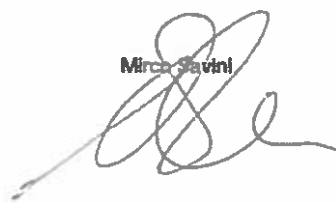
## Descrizione immobile

**Composizione:** Come da planimetria allegata

## Coefficienti di merito

**Facilità di manovra:** Comoda  
**Profondità:** Normale



Larghezza:	Normale
Edificio	
Posizione:	Zone con normale possibilità di parcheggio su suolo pubblico
Tipologia:	Box o Posto auto indipendente
Fascia di prezzo	
Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona
Metodo di calcolo	
<p>Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.</p>	
Quotazione	
Mq commerciali:	20
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	17.752 Euro (Pari a 888 Eu/mq) - (valore minimo di zona 705 Eu/mq )
Valore Medio:	18.482 Euro (Pari a 925 Eu/mq) - (valore medio di zona 872 Eu/mq )
Valore Massimo:	19.231 Euro (Pari a 962 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.039 Eu/mq)
<p>Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018</p> <p>Mirco Savini</p> 	
<p>Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Borsinotrimobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.</p>	



Data: 10/01/2018 - n. T135542 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0198328 del 15/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1276

Subalterno: 7

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

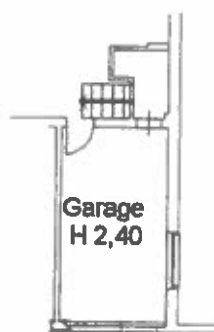
Geometri

Prov. Pescara

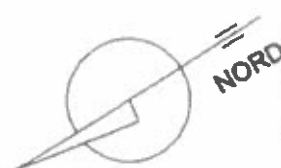
N. 811

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano terra



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T135542 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1276 - Subalterno: 7 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE piano: T;





<b>Eseguita da</b>	Mirco Savini
<b>Telefono</b>	0852194618 3298708468
<b>Mali</b>	savini.immobiliare@gmail.com
<b>Destinatario valutazione</b>	
<b>Nominativo</b>	Colle Macchiano srl
<b>Note</b>	Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1277 Subalterno 1
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	
<b>Comune</b>	Montesilvano
<b>Zona</b>	- Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti
<b>Indirizzo</b>	Via Chiappinello

## Mappa della zona



## Tipologia e descrizione immobile

<b>Tipologia</b>	VILLE E VILLINI
<b>Composizione:</b>	Come da planimetrie allegate

## Superfici principali

<b>Mq coperti:</b>	150
<b>Mq Balconi:</b>	23
<b>Mq Patii Porticati:</b>	12
<b>Mq Giardino (ville):</b>	180

## Vani accessori

<b>Cantina/ Soffitta:</b>	Normale
<b>Box auto:</b>	Normale
<b>Posto auto coperto:</b>	Assente
<b>Posto auto scoperto:</b>	Normale
<b>Posizione:</b>	Ubicazione con normale possibilità di parcheggio

## Disposizione e caratteristiche dell'immobile



Piano:	Villa angolare Senza ascensore
Disposizione livelli:	3 Livelli
Distribuzione ambienti:	Normale
Vista:	Gradevole
Luminosità:	Normale
Rumorosità:	Bassa
Esposizione:	Mista
Stato di conservazione interno:	Completamente da ristrutturare
Rifiniture:	Normali

#### Caratteristiche edificio

Tipologia edificio:	Civile (medio)
Età edificio:	1 - 20 anni
Condizioni edificio:	Da ristrutturare

#### Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona

#### Variazioni soggettive del valutatore

Percentuale:	-20
Motivazione:	Immobile da completare totalmente nella struttura muraria interna ed impiantistica oltre che nei serramenti interni ed esterni. Esternamente completamente da terminare nella sua recitazione, impiantistica e finitura muraria.

#### Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione dal valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

#### Quotazione

Totale superficie commerciale Mq:	177.4
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	139.233 Euro (Parl a 785 Eu/mq) - (valore minimo di zona 1.220 Eu/mq)
Valore Medio:	145.035 Euro (Parl a 818 Eu/mq) - (valore medio di zona 1.514 Eu/mq)
Valore Massimo:	150.836 Euro (Parl a 850 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.808 Eu/mq)

Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018

Mirco Savini



Il valore risultante dalla presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Boninoimmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.



Data: 10/01/2018 - n. T136210 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0197032 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1277

Subalterno: 1

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

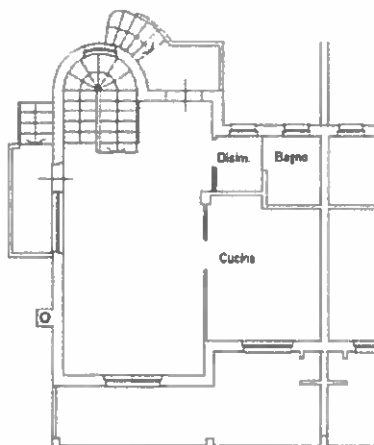
Geometri

Prov. Pescara

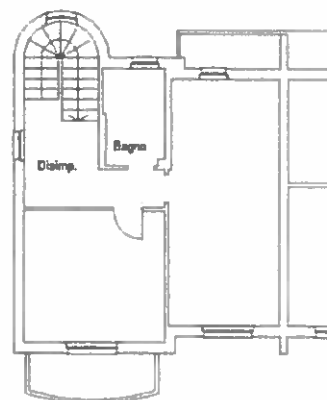
N. 811

Scheda n. 1

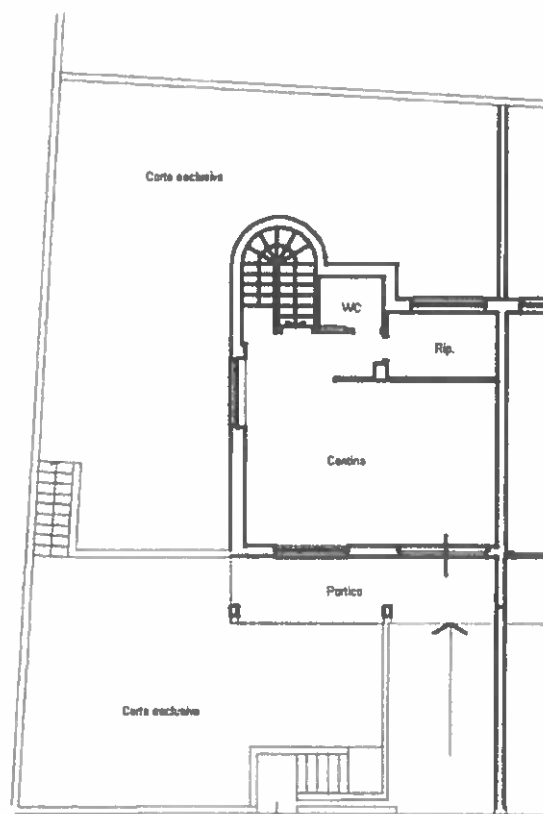
Scala 1:200



PIANO PRIMO H 270



PIANO SECONDO H 270



PIANO TERRA H 240

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136210 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1277 - Subalterno: 1 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T-1-2;

NORD



Eseguita da **Mirco Savini**  
 Telefono **0852194618 3296708468**  
 Mail **savini.immobiliare@gmail.com**

## Destinatario valutazione

Nominativo **Colle Macchiano srl**  
 Note **Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1277 Subalterno 3**

## Ubicazione dell'immobile

Comune **Montesilvano**  
 Zona **- Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti**  
 Indirizzo **Via Chiappinello**

## Mappa della zona



## Tipologia e descrizione immobile

Tipologia **VILLE E VILLINI**  
 Composizione: **Come da planimetrie allegate**

## Superfici principali

Mq coperti: **130**  
 Mq Balconi: **23**  
 Mq Patii Porticati: **12**  
 Mq Giardino (ville): **120**

## Vani accessori

Cantina/ Soffitta: **Normale**  
 Box auto: **Normale**  
 Posto auto coperto: **Assente**  
 Posto auto scoperto: **Normale**  
 Posizione: **Ubicazione con normale possibilità di parcheggio**

## Disposizione e caratteristiche dell'immobile





Piano:	Villa angolare Senza ascensore
Disposizione livelli:	3 Livelli
Distribuzione ambienti:	Normale
Vista:	Gradevole
Luminosità:	Normale
Rumorosità:	Bassa
Esposizione:	Mista
Stato di conservazione interno:	Completamente da ristrutturare
Rifiniture:	Normali

#### Caratteristiche edificio

Tipologia edificio:	Civile (medio)
Età edificio:	1 - 20 anni
Condizioni edificio:	Da ristrutturare

#### Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona

#### Variazioni soggettive del valutatore

Percentuale:	-20
Motivazione:	Immobile da completare totalmente nella struttura muraria interna ed impiantistica oltre che nei serramenti interni ed esterni. Esternamente completamente da terminare nella sua recinzione, impiantistica e finitura muraria.

#### Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione del valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

#### Quotazione

Totale superficie commerciale Mq:	158.2
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	127.135 Euro (Parl a 814 Eu/mq) - (valore minimo di zona 1.220 Eu/mq)
Valore Medio:	132.432 Euro (Parl a 848 Eu/mq) - (valore medio di zona 1.514 Eu/mq)
Valore Massimo:	137.729 Euro (Parl a 882 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.808 Eu/mq)

Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018

Marco Savini



Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Bonadimobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.



Data: 10/01/2018 - n. T135539 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0197032 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1277

Subalterno: 3

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

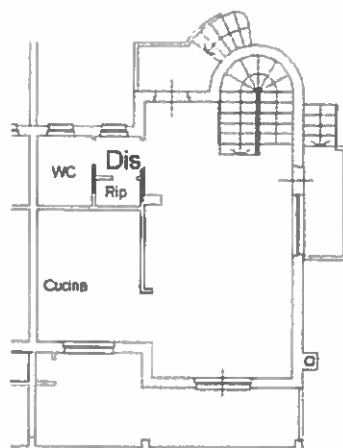
Geometri

Prov. Pescara

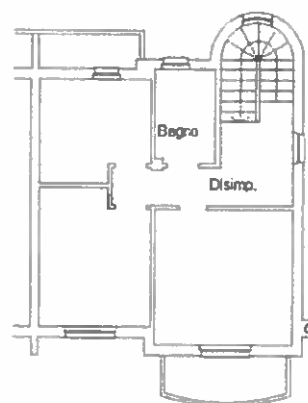
N. 811

Scheda n. 1

Scala 1:200

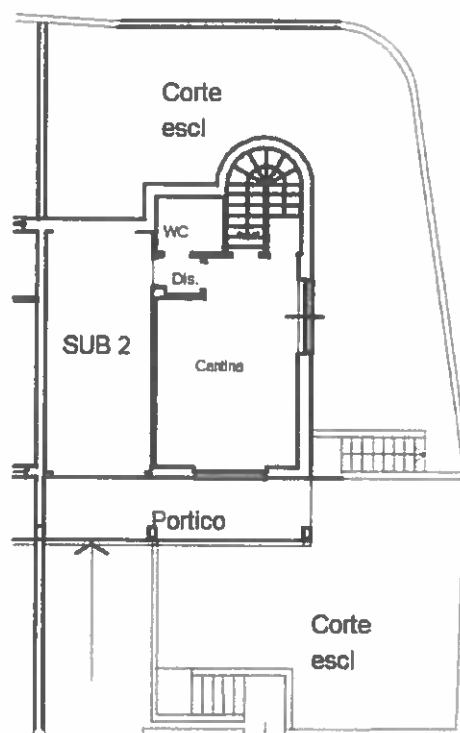


PIANO PRIMO H 270



PIANO SECONDO H 270

PIANO TERRA H 240



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T135539 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1277 - Subalterno: 3 >  
VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T-1-2;





**Eseguita da** Mirco Savini  
**Telefono** 0852194618 3296708488  
**Mail** savini.immobiliare@gmail.com

**Destinatario valutazione**

**Nominativo** Colle Macchiano srl  
**Note** Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1277 Subalterno 2

**Ubicazione dell'immobile**

**Comune** Montesilvano  
**Zona** - Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti  
**Indirizzo** Via Chiappinello

**Mapa della zona****Tipologia immobile oggetto della valutazione**

**Tipologia** BOX

**Superfici immobile**

**Mq coperti:** 20  
**Piano:** Piano terra o 1° interrato

**Descrizione immobile**

**Composizione:** Come da planimetria allegata

**Coefficienti di merito**

**Facilità di manovra:** Comoda  
**Profondità:** Normale



Larghezza: Normale

Edificio

Posizione: Zone con normale possibilità di parcheggio su suolo pubblico

Tipologia: Box o Posto auto indipendente

Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in: Posizione media

La qualità generale dell'edificio è: Nella media della zona

Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Quotazione

Mq commerciali: 20

Fascia di prezzo: media

Valore minimo: 9.378 Euro (Pari a 469 Eu/mq) - (valore minimo di zona 705 Eu/mq)

Valore Medio: 9.769 Euro (Pari a 488 Eu/mq) - (valore medio di zona 872 Eu/mq)

Valore Massimo: 10.160 Euro (Pari a 508 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.039 Eu/mq)

Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018

Miro Savini



Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Borsinoinmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.





Data: 10/01/2018 - n. T136212 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0197032 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1277

Subalterno: 2

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Isritto all'albo:

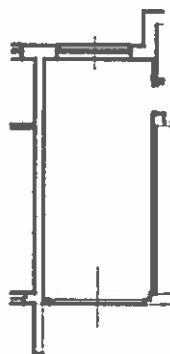
Geometri

Prov. Pescara

N. 811

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA GARAGE H 2.40

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136212 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1277 - Subalterno: 2 >  
VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T;



Bersinoimmobiliare

Valutazione immobiliare

**Eseguita da** Mirco Savini  
**Telefono** 0852194618 3296708468  
**Mail** savini.immobiliare@gmail.com

## Destinatario valutazione

**Nominativo** Colle Macchiano srl  
**Note** Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1174 Subaltemo 13

## Ubicazione dell'immobile

**Comune** Montesilvano  
**Zona** - Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti  
**Indirizzo** Via Chiappinello

## Fotografia della zona



## Tipologia e descrizione immobile

**Tipologia** ABITAZIONI CIVILI (In buono stato)  
**Composizione:** Come planimetria allegata

## Superfici principali

**Mq coperti:** 60  
**Mq Seminterrati:** 40  
**Mq Terrazzi:** 9  
**Mq Balconi:** 12  
**Mq Patii Porticati:** 12  
**Mq Giardino (appartamenti):** 10

## Vani accessori

**Cantina/ Soffitta:** Normale  
**Box auto:** Normale  
**Posto auto coperto:** Assente  
**Posto auto scoperto:** Normale



Posizione: Ubicazione con normale possibilità di parcheggio

#### Disposizione e caratteristiche dell'immobile

Piano: 1° Senza ascensore  
 Disposizione livelli: 1 Livello  
 Distribuzione ambienti: Normale  
 Vista: Normale  
 Luminosità: Normale  
 Rumorosità: Bassa  
 Esposizione: Mista  
 Stato di conservazione interno: Buono stato  
 Rifiniture: Normali

#### Caratteristiche edificio

Tipologia edificio: Civile (medio)  
 Età edificio: 1 - 20 anni  
 Condizioni edificio: Da ripulire

#### Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in: Posizione media  
 La qualità generale dell'edificio è: Nella media della zona

#### Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione dal valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

#### Quotazione

Totale superficie commerciale Mq: 108.15  
 Fascia di prezzo: media  
 Valore minimo: 91.803 Euro (Pari a 849 Eu/mq) - (valore minimo di zona 768 Eu/mq)  
 Valore Medio: 95.628 Euro (Pari a 884 Eu/mq) - (valore medio di zona 972 Eu/mq)  
 Valore Massimo: 99.453 Euro (Pari a 920 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.175 Eu/mq)

Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018

Mirco Savini

Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Borsinoinmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.



Data: 10/01/2018 - n. T136206 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0067354 del 03/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D' Agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1174

Subalterno: 13

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

Geometri

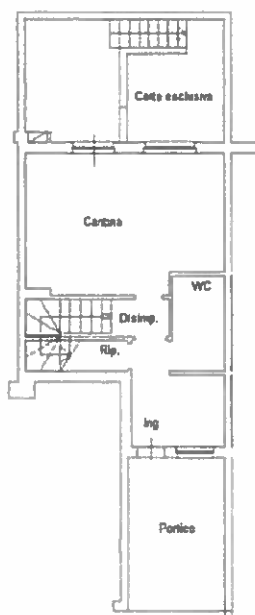
Prov. Pescara

N. 811

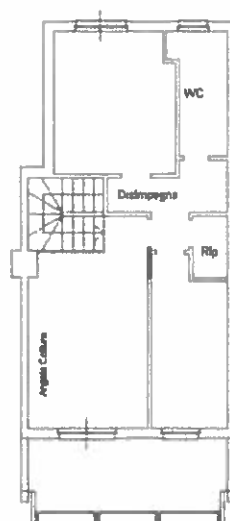
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
**H = 2,40**



**PIANO PRIMO**  
**H = 2,70**



**Nord**

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136206 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1174 - Subalterno: 13 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: 1-1;





Eseguita da **Mirco Savini**  
 Telefono **0852194618 3286708468**  
 Mail **saviniimmobiliare@gmail.com**

Destinatario valutazione

Nominativo **Colle Macchiano srl**  
 Note **Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1174 Subalterno 10**

Ubicazione dell'immobile

Comune **Montesilvano**  
 Zona **- Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti**  
 Indirizzo **Via Chiappinello**

Mappa della zona



Tipologia immobile oggetto della valutazione

Tipologia **BOX**

Superficie immobile

Mq coperti: **18**

Piano: **Piano terra o 1° interrato**

Descrizione immobile

Composizione: **Composizione come da planimetria allegata.**

Coefficienti di merito

Facilità di manovra: **Comoda**

Profondità: **Normale**



**Larghezza:** Normale

**Edificio**

**Posizione:** Zone con normale possibilità di parcheggio su suolo pubblico

**Tipologia:** Box o Posto auto indipendente

**Fascia di prezzo**

**Nella zona l'edificio è ubicato in:** Posizione media

**La qualità generale dell'edificio è:** Nella media della zona

**Metodo di calcolo**

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

**Quotazione**

**Mq commerciali:** 18

**Fascia di prezzo:** media

**Valore minimo:** 13.284 Euro (Pari a 737 Eu/mq) - (valore minimo di zona 705 Eu/mq)

**Valore Medio:** 13.816 Euro (Pari a 768 Eu/mq) - (valore medio di zona 872 Eu/mq)

**Valore Massimo:** 14.369 Euro (Pari a 798 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.039 Eu/mq)

Data valutazione: giovedì, 03 maggio 2018

Mirco Savini



Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da BorsinImmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.



Data: 10/01/2018 - n. T136204 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0067354 del 03/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D' Agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1174

Subalterno: 10

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pescara

N. 811

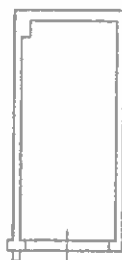
Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO TERRA

GARAGE

H = 2,40



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136204 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1174 - Subalterno: 10 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T;



Bersinoimmobiliare

Servizi &amp; Valutazioni Immobiliari Nazionali

Valutazione immobiliare

**Eseguita da** Mirco Savini  
**Telefono** 0852194818 3296708468  
**Mai** savini.immobiliare@gmail.com

Destinatario valutazione

**Nominativo** Colle Macchiano srl  
**Note** Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1278 Subalterno 3

Ubicazione dell'immobile

**Comune** Montesilvano  
**Zona** - Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti  
**Indirizzo** Via Chiappinello

Mappa della zona



Clicca qui per problemi

Tipologia e descrizione immobile

**Tipologia** VILLE E VILLINI  
**Composizione:** Come planimetrie allegate

Superfici principali

**Mq coperti:** 150  
**Mq Balconi:** 30  
**Mq Patti Porticati:** 14  
**Mq Giardino (ville):** 250

Vani accessori

**Cantina/ Soffitta:** Grande  
**Box auto:** Normale  
**Posto auto coperto:** Assente  
**Posto auto scoperto:** Normale  
**Posizione:** Ubicazione con normale possibilità di parcheggio

Disposizione e caratteristiche dell'immobile





Piano:	Villa angolare Senza ascensore
Disposizione livelli:	3 Livelli
Distribuzione ambienti:	Normale
Vista:	Gradevole
Luminosità:	Normale
Rumorosità:	Bassa
Esposizione:	Mista
Stato di conservazione interno:	Ottimo stato
Rifiniture:	Normali

#### Caratteristiche edificio

Tipologia edificio:	Civile (medio)
Età edificio:	1 - 20 anni
Condizioni edificio:	Nuovo o ristrutturato

#### Fascia di prezzo

Nella zona l'edificio è ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio è:	Nella media della zona

#### Metodo di calcolo

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione del valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

#### Quotazione

Totale superficie commerciale Mq:	181.2
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	247.581 Euro (Pari a 1.366 Eu/mq) - (valore minimo di zona 1.220 Eu/mq)
Valore Medio:	257.876 Euro (Pari a 1.423 Eu/mq) - (valore medio di zona 1.514 Eu/mq)
Valore Massimo:	268.191 Euro (Pari a 1.480 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.808 Eu/mq)

Data valutazione: mercoledì, 02 maggio  
2018

Mirco Savini



Il valore risultante della presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da Borsinoimmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.



Data: 10/01/2018 - n. T136209 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollata n. PE0197007 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1278

Subalterno: 3

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

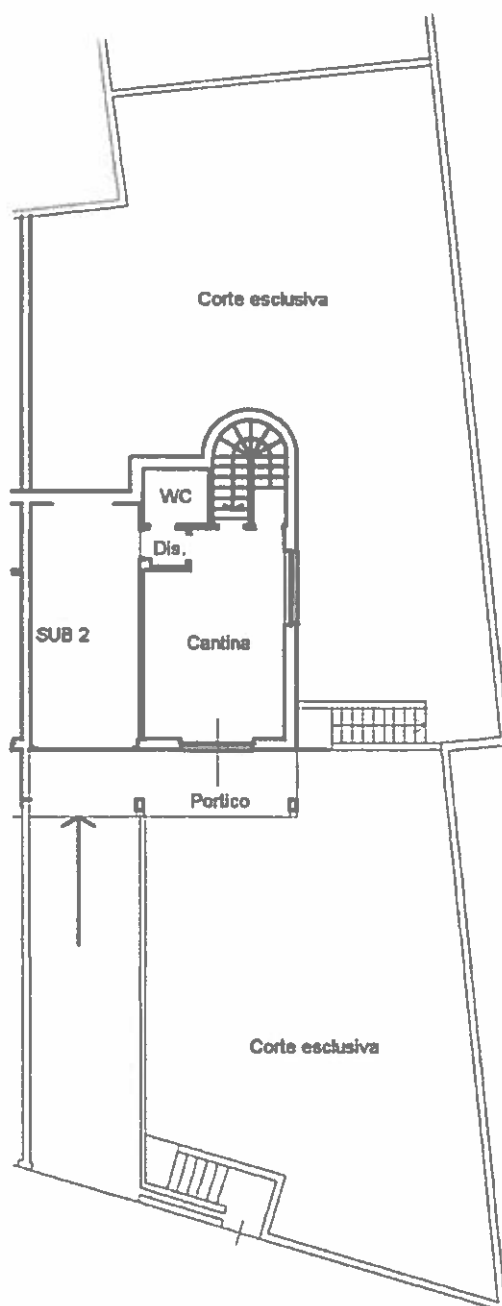
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pescara

N. 811

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H 240

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136209 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1278 - Subalterno: 3 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T-1-2;

NORD



Data: 10/01/2018 - n. T136209 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollata n. PE0197007 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1278

Subalterno: 3

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pescara

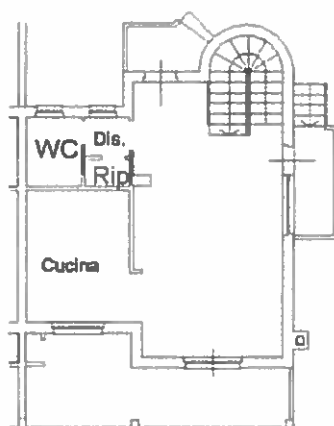
N. 811

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO SECONDO H 2,70



PIANO PRIMO H 2,70

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136209 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1278 - Subalterno: 3 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T-1-2;

NORD



**Eseguita da** Mirco Savini  
**Telefono** 0852194818 3296708468  
**Mail** savini.immobiliare@gmail.com

## Destinatario valutazione

**Nominativo** Colle Macchiano srl  
**Nota** Valutazione commerciale per vendita immobile Foglio 17 Particella 1278 Subalterno 2

## Ubicazione dell'immobile

**Comune** Montesilvano  
**Zona** - Zona Panoramica Collinare Tra Fosso Mazzocco E Via Verrotti  
**Indirizzo** Via Chiappinello

## Mappa della zona



Segnala un errore nella mappa

## Tipologia immobile oggetto della valutazione

**Tipologia** BOX

## Superficie immobile

**Mq coperti:** 22  
**Piano:** Piano terra o 1° interrato

## Descrizione immobile


**Composizione:** Come planimetria allegata

## Coefficienti di merito

**Facilità di manovra:** Comoda  
**Profondità:** Normale





<b>Larghezza:</b>	Normale
<b>Edificio</b>	
<b>Posizione:</b>	Zone con normale possibilità di parcheggio su suolo pubblico
<b>Tipologia:</b>	Box o Posto auto indipendente
<b>Fascia di prezzo</b>	
<b>Nella zona l'edificio è ubicato in:</b>	Posizione media
<b>La qualità generale dell'edificio è:</b>	Nella media della zona
<b>Metodo di calcolo</b>	
Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.	
<b>Quotazione</b>	
<b>Mq commerciali:</b>	22
<b>Fascia di prezzo:</b>	media
<b>Valore minimo:</b>	19.159 Euro (Pari a 871 Eu/mq) - (valore minimo di zona 705 Eu/mq)
<b>Valore Medio:</b>	19.957 Euro (Pari a 907 Eu/mq) - (valore medio di zona 872 Eu/mq)
<b>Valore Massimo:</b>	20.755 Euro (Pari a 943 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.039 Eu/mq)
<p>Data valutazione: mercoledì, 02 maggio 2018</p> <p style="text-align: right;">         Mirco Savini     </p>	
<p>Il valore risultante dalla presente stima è il prodotto dei parametri inseriti dal professionista indicato e dei criteri oggettivi e soggettivi scelti a sua discrezione. I Professionisti sono soggetti completamente indipendenti da BorsinoImmobiliare.it il cui ruolo è di mettere a disposizione degli stessi esclusivamente la base dati e gli strumenti di calcolo e reportistica.</p>	



Data: 10/01/2018 - n. T136207 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

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

Dichiarazione protocollo n. PE0197007 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesilvano

Via Case D'agnese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1278

Subalterno: 2

Compilata da:

Di Emanuele Claudio

Iscritto all'albo:

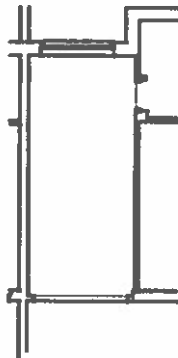
Geometri

Prov. Pescara

N. 811

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA GARAGE H 240

NORO

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2018 - n. T136207 - Richiedente: DMBMSM51S04H501G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2018 - Comune di MONTESILVANO (F646) - < Foglio: 17 - Particella: 1278 - Subalterno: 2 >  
 VIA CARMINE D' AGNESE SNC piano: T;





# Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

## VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE

### COLLE MACCHIANO S.R.L.



PMHN84

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	MILANO (MI) VIA QUINTINO SELLA 4 CAP 20121
Indirizzo PEC	collemacchiano@pec.it
Numero REA	MI - 1781312
Codice fiscale	04905040962
Partita IVA	04905040962
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	30/05/2005
Data iscrizione	22/06/2005
Data ultimo protocollo	18/09/2017
Amministratore Unico	BALTA POMPEO
	Rappresentante dell'Impresa

### ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	15/06/2005
Attività esercitata	la costruzione, la ricostruzione, la ristrutturazione di fabbricati civili e industriali.
Codice ATECO	41.2
Codice NACE	41.2
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.000,00
Addetti al 30/12/2008	1
Soci	2
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	1
Pratiche RI dal 21/05/2017	1
Trasferimenti di quote	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2015 - 2014 - 2013 - 2012 - 2011 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	7

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote



## Indice

1 Sede .....	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
3 Capitale e strumenti finanziari .....	4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	4
5 Amministratori .....	5
6 Attività, albi ruoli e licenze .....	6
7 Sedi secondarie ed unita' locali .....	6
8 Storia delle modifiche .....	7
9 Aggiornamento impresa .....	13

## 1 Sede

<b>Indirizzo Sede legale</b>	MILANO (MI) VIA QUINTINO SELLA 4 CAP 20121
<b>Indirizzo PEC</b>	collemacchiano@pec.it
<b>Partita IVA</b>	04905040962
<b>Numero REA</b>	MI - 1781312

**iscrizione REA  
sede legale**

Numero repertorio economico amministrativo (REA): MI - 1781312  
MILANO (MI)

**indirizzo elettronico  
partita iva**

VIA QUINTINO SELLA 4 CAP 20121  
Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: collemacchiano@pec.it  
04905040962

## 2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

<b>Registro Imprese</b>	Data di iscrizione: 22/06/2005 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 30/05/2005
<b>Sistema di amministrazione</b>	amministratore unico (in carica)
<b>Oggetto sociale</b>	OGGETTO SOCIALE: LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': LA COSTRUZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI CIVILI E ...

## Estremi di costituzione

**Iscrizione Registro Imprese**

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 04905040962  
del Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI  
Data iscrizione: 22/06/2005

**sezioni**

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 22/06/2005

**informazioni costitutive**

Data atto di costituzione: 30/05/2005





## Sistema di amministrazione e controllo

**durata della società**

Data termine: 31/12/2050

**scadenza esercizi**

Scadenza primo esercizio: 31/12/2005

Scadenza esercizi successivi: 31/12

Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

**sistema di amministrazione e controllo contabile**

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

**forme amministrative**

**amministratore unico (in carica)**

## Oggetto sociale

OGGETTO SOCIALE:

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':

LA COSTRUZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI CIVILI E INDUSTRIALI, L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA DI BENI IMMOBILI ED IN GENERALE QUALUNQUE ATTIVITA' EDILIZIA SIA INDIVIDUALMENTE, PER PROPRIO CONTO E DIRETTAMENTE, SIA IN ASSOCIAZIONE (IN QUALSIASI FORMA ASSOCIATIVA, DI PARTECIPAZIONE, OD ALTRA FORMA CONSENTITA DALL'ORDINAMENTO ITALIANO) O PER CONTO DI TERZI O MEDIANTE APPALTI.

ESSA PUO', INOLTRE, COMPIERE, NEL RISPETTO DEI DIVIETI, LIMITI, CONDIZIONI ED AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE, TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, FINANZIARIE (NON IN VIA PREVALENTE E NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO), MOBILIARI ED IMMOBILIARI RITENUTE DALL'AMMINISTRAZIONE NECESSARIE OD UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE; A TAL FINE PUO' ASSUMERE, DIRETTAMENTE OD INDIRETTAMENTE, INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA', ENTI OD IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO (ATTIVITA' QUESTA DA ESERCITARSI NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO ED IN VIA SECONDARIA, ESCLUSE TUTTE LE ATTIVITA' DI CUI ALLA LEGGE N. 1 DEL 2 GENNAIO 1991), NONCHE' GARANTIRE AD ISTITUTI BANCARI O ISTITUTI DI CREDITO IN GENERE, OBBLIGAZIONI DI TERZI O NELL'INTERESSE DI TERZI ANCHE NON SOCI.

E' INIBITA ALLA SOCIETA' LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO.

SONO TASSATIVAMENTE ESCLUSE DALL'OGGETTO SOCIALE LE ATTIVITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE 216/1974, COME MODIFICATO DALL'ARTICOLO 12 DELLA LEGGE 23 MARZO 1983, N.77, NONCHE' QUELLE DI CUI ALLE LEGGE 1/1991 E 197/1991 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI OD INTEGRAZIONI.

## Poteri

**poteri associati alla carica di Amministratore Unico**

L'AMMINISTRATORE HA TUTTI I POTERI PER LA GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA'; DEVONO COMUNQUE ESSERE AUTORIZZATE DA UNA DECISIONE DEI SOCI LE OPERAZIONI IN CUI L'AMMINISTRATORE SIA IN CONFLITTO DI INTERESSI CON LA SOCIETA'.

NON SI APPLICA ALL'AMMINISTRATORE IL DIVIETO DI CONCORRENZA DI CUI ALL'ARTICOLO 2390 C.C..

L'AMMINISTRATORE PUO' NOMINARE DIRETTORI, INSTITORI O PROCURATORI PER IL COMPIMENTO DI DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI, DETERMINANDONE I POTERI E L'EVENTUALE COMPENSO.

L'AMMINISTRATORE HA LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA'.

LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SPETTA ANCHE AI DIRETTORI, AGLI INSTITORI E AI PROCURATORI, NEI LIMITI DEI POTERI LORO CONFERITI NELL'ATTO DI NOMINA.

**ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci**

GLI UTILI NETTI RISULTANTI DAL BILANCIO, DEDOTTO ALMENO IL 5% (CINQUE PER CENTO) DA DESTINARE A RISERVA LEGALE FINO A CHE QUESTA NON ABBIA RAGGIUNTO IL QUINTO DEL CAPITALE, VERRANNO RIPARTITI TRA I SOCI IN MISURA PROPORZIONALE ALLA PARTECIPAZIONE DA CIASCUNO POSSEDUTA, SALVO DIVERSA DECISIONE DEI SOCI.



### Altri riferimenti statutari

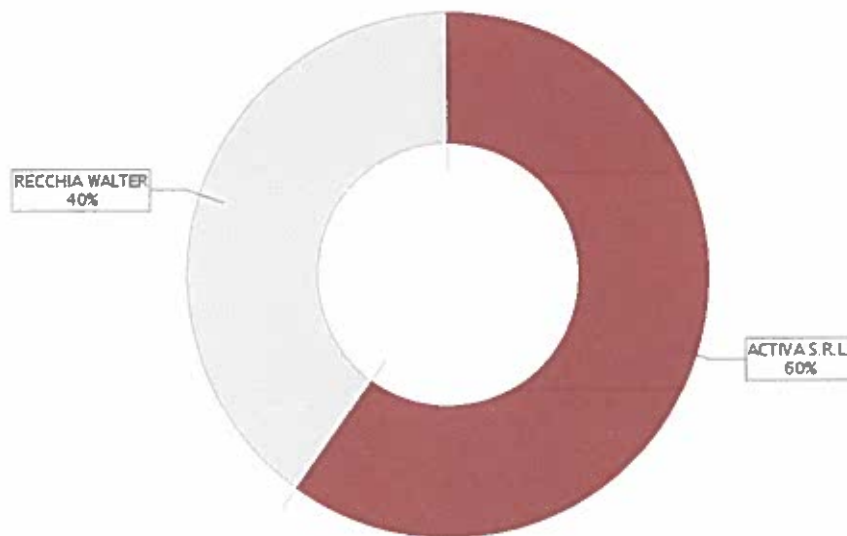
clausole di recesso	Informazione presente nello statuto/atto costitutivo
clausole di gradimento	Informazione presente nello statuto/atto costitutivo
clausole di prelazione	Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### 3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	10.000,00
	Sottoscritto:	10.000,00
	Versato:	10.000,00
	Conferimenti in denaro	

### 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

#### Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 24/03/2009



Il grafico ad anello e la tabella sottostante rappresentano una **sintesi della composizione societaria** dell'impresa (le quote di proprietà sono sommate per titolare e poi arrotondate).  
Si sottolinea che solo l'elenco dei soci, disponibile di seguito alla tabella di sintesi, fornisce la completa e dettagliata situazione societaria così come depositata.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
ACTIVA S.R.L. 04831170966	6.000,00	60 %	proprietà'
RECCHIA WALTER RCCWTR78C11L273Z	4.000,00	40 %	proprietà'



**Elenco dei soci e degli altri  
titolari di diritti su azioni o  
quote sociali al 24/03/2009**  
dichiarazione ai sensi art.16 c.12  
undecies l.2 del 28/1/2009  
pratica con atto del 24/03/2009

**capitale sociale**

Data deposito: 24/03/2009  
Data protocollo: 24/03/2009  
Numero protocollo: MI-2009-82448  
Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
10.000,00 Euro

**Proprieta'**

**ACTIVA S.R.L.**

Quota di nominali: 6.000,00 Euro  
Di cui versati: 6.000,00  
Codice fiscale: 04831170966  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
MILANO (MI) VIA QUINTINO SELLA 4 CAP 20100

**Proprieta'**

**RECCHIA WALTER**

Quota di nominali: 4.000,00 Euro  
Di cui versati: 4.000,00  
Codice fiscale: RCCWTR78C11L273Z  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
TORREMAGGIORE (FG) VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 44 CAP 71017

## 5 Amministratori

**Amministratore Unico**

**BALTA POMPEO**

**Rappresentante dell'impresa**

**Forma amministrativa adottata**  
**amministratore unico**

Numero amministratori in carica: 1  
Durata in carica: fino alla revoca

**Elenco amministratori**

**Amministratore Unico**  
**BALTA POMPEO**

*domicilio*

Rappresentante dell'impresa  
Nato a FOGGIA (FG) il 21/02/1968  
Codice fiscale: BLTPMP68B21D643X  
FOGGIA (FG) VIALE DEGLI AVVIATORI 112 CAP 71122  
Indirizzo di posta elettronica certificata: pbalta@pec.it

*carica*

**amministratore unico**  
Nominato con atto del 16/03/2017  
Data iscrizione: 22/03/2017  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 21/03/2017



## 6 Attività, albi ruoli e licenze

**Data d'inizio dell'attività dell'impresa** 15/06/2005

**Attività esercitata**

LA COSTRUZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI CIVILI E INDUSTRIALI.

### Attività

**Inizio attività**

(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 15/06/2005

**attività esercitata nella sede legale**

LA COSTRUZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI CIVILI E INDUSTRIALI.

**classificazione ATECORI 2007 dell'attività**

(informazione di sola natura statistica)

Codice: 41.2 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 15/06/2005

**Addetti**

(informazione di sola natura statistica)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2008

(Dati rilevati al 30/12/2008)

Dipendenti: 1

Totale: 1

## 7 Sedi secondarie ed unità locali

**Unità Locale n. FG/1**

VIA MATTEO FRACCACRETA 19 SAN SEVERO (FG) CAP 71016

**Unità Locale n. FG/1**

informazioni estratte dal Registro Imprese di FOGGIA  
indirizzo

Ufficio Amministrativo

Data apertura: 15/06/2005

SAN SEVERO (FG)

VIA MATTEO FRACCACRETA 19 CAP 71016

Numero Repertorio Economico Amministrativo: FG - 244442

LA COSTRUZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI CIVILI E INDUSTRIALI, L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA DI BENI IMMOBILI ED IN GENERE QUALUNQUE ATTIVITA' EDILIZIA SIA INDIVIDUALMENTE, PER CONTO PROPRIO E DIRETTAMENTE, SIA IN ASSOCIAZIONE (IN QUALSIASI FORMA ASSOCIATIVA, DI PARTECIPAZIONE, OD ALTRA FORMA CONSENTITA DALL'ORDINAMENTO ITALIANO) O PER CONTO DI TERZI O MEDIANTE APPALTI.

Codice: 41.2 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 15/06/2005

Codice: 41.1 - sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione

Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Data inizio: 15/06/2005

Codice: 68.1 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri

Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Data inizio: 15/06/2005

**Classificazione ATECORI 2007 dell'attività**

(informazione di sola natura statistica)





## 8 Storia delle modifiche

### Protocolli evasi

Anno 2017	3
Anno 2016	1
Anno 2015	1
Anno 2014	3
Anno 2011	2
Anno 2010	1
Anno 2009	3
Anno 2008	1
Anno 2007	2
Anno 2006	1
Anno 2005	4

### Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI

Protocollo d'ufficio n.  
498739/2017  
del 18/09/2017

#### Iscrizioni

Data iscrizione: 18/09/2017

POSIZIONE ATTRIBUITA PER COMPETENZA ALLA CCIAA  
METROPOLITANA DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI

Protocollo n. 75791/2017  
del 21/03/2017  
moduli

C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate  
P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone  
Numero modelli: 2  
S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

#### atti

• nomina/conferma amministratori

Data atto: 16/03/2017

Data iscrizione: 22/03/2017

altra forma

• cessazione amministratori

Data atto: 16/03/2017

Data iscrizione: 22/03/2017

altra forma

Data iscrizione: 22/03/2017

• BALTA POMPEO

Codice fiscale: BLTPMP68B21D643X

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 16/03/2017 ALLA  
CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 16/03/2017 DURATA: FINO ALLA  
REVOCA

DATA PRESENTAZIONE 21/03/2017

Data iscrizione: 22/03/2017

#### Iscrizioni



**Protocollo n. 4575/2017  
del 10/01/2017**  
moduli

atti

iscrizioni

**• PUTIGNANO GIOVANNI**

Codice fiscale: PTGGNN78C17L273Y

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

AMMINISTRATORE UNICO DATA NOMINA 29/06/2016 DATA PRESENTAZIONE 10/01/2017

DURATA: A TEMPO INDETERMINATO

**C4 - com. unica presentata ai fini r.l. e agenzia delle entrate**

**P - iscrizione nel r.i. e rea di atti e fatti relativi a persona**

Numero modelli: 2

**S2 - modifica societa' , consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.**

**• nomina/conferma amministratori**

Data atto: 29/06/2016

Data iscrizione: 17/01/2017

altra forma

**• cessazione amministratori**

Data atto: 29/06/2016

Data iscrizione: 17/01/2017

altra forma

Data iscrizione: 17/01/2017

**• PUTIGNANO GIOVANNI**

Codice fiscale: PTGGNN78C17L273Y

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 29/06/2016 ALLA

CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 29/06/2016 DURATA: A TEMPO

INDETERMINATO

DATA PRESENTAZIONE 10/01/2017

AMMINISTRATORE UNICO DATA NOMINA 30/05/2005 DATA PRESENTAZIONE 17/06/2005

DURATA: FINO ALLA REVOKA

**Protocollo n. 288147/2016  
del 28/07/2016**

moduli

atti

**B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2015

Data deposito: 28/07/2016

**Protocollo n. 261580/2015  
del 02/09/2015**

moduli

atti

**B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2014

Data deposito: 02/09/2015



**Protocollo n. 307639/2014  
del 30/10/2014**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 303305/2014  
del 27/10/2014**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 303114/2014  
del 24/10/2014**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 338050/2011  
del 15/11/2011**

*moduli*

*Iscrizioni*

**Protocollo n. 284864/2011  
del 17/10/2011**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 220816/2010  
del 14/06/2010**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 290503/2009  
del 24/07/2009**

*moduli*

*atti*

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2013

Data deposito: 24/10/2014

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2012

Data deposito: 24/10/2014

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2011

Data deposito: 24/10/2014

S2 - modifica societa' , consorzio g.a.i.e, ente pubblico econ.

Data iscrizione: 26/11/2011

VARIAZIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE:  
(ASSENTE)

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2010

Data deposito: 17/10/2011

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2009

Data deposito: 14/06/2010

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2008

Data deposito: 24/07/2009



**Protocollo d'ufficio n.  
158587/2009  
del 22/04/2009**  
moduli

UL - apertura modifica cessazione di unita' locale o aziendale  
Numero modelli: 0

**Protocollo n. 82448/2009  
del 24/03/2009**  
moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

atti

• dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009  
Data atto: 24/03/2009  
Data iscrizione: 08/04/2009  
Data deposito: 24/03/2009

**Protocollo n. 197163/2008  
del 04/07/2008**  
moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2007  
Data deposito: 02/07/2008  
• comunicazione elenco soci  
Data atto: 30/06/2008  
Data iscrizione: 24/07/2008

**Protocollo n. 324772/2007  
del 25/07/2007**  
moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2006  
Data deposito: 24/07/2007  
• comunicazione elenco soci  
Data atto: 28/06/2007  
Data iscrizione: 13/08/2007

**Protocollo d'ufficio n. 15693/2007  
del 19/01/2007**  
moduli

UL - apertura modifica cessazione di unita' locale o aziendale  
Numero modelli: 1

**Protocollo n. 161486/2006  
del 28/05/2006**  
moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci  
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2005  
Data deposito: 28/05/2006  
• comunicazione elenco soci  
Data atto: 30/04/2006  
Data iscrizione: 13/06/2006





**Protocollo n. 327349/2005**  
**del 22/11/2005**  
*moduli*

*atti*

*Iscrizioni*

**Protocollo d'ufficio n.**  
**278461/2005**  
**del 02/09/2005**  
*moduli*

**Protocollo n. 224968/2005**  
**del 01/07/2005**  
*moduli*

**Protocollo n. 212445/2005**  
**del 22/06/2005**  
*moduli*

*atti*

*Iscrizioni*

**S2 - modifica societa' , consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.**

• **altri atti versamento del capitale sociale**

Data atto: 16/11/2005

Data iscrizione: 25/11/2005

comunicazione

Data iscrizione: 25/11/2005

VERSAMENTO DEL CAPITALE. CAPITALE PRECEDENTE:

DELIBERATO 10.000,00 SOTTOSCRITTO 10.000,00 VERSATO 2.500,00 VALUTA: EURO

**UL - apertura modifica cessazione di unita' locale o aziendale**  
Numero modelli: 1

**S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale**

**S1 - iscrizione di societa,consorzio, g.e.l.e., ente pubb. econ.**

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

**P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone**

Numero modelli: 1

• **atto costitutivo**

Data atto: 30/05/2005

Data iscrizione: 22/06/2005

atto pubblico

Notaio: GABRIELE FRANCO MACCARINI

Repertorio n: 40479/14181

Località: MILANO (MI)

• **nomina/conferma amministratori**

Data atto: 30/05/2005

Data iscrizione: 22/06/2005

atto pubblico

Notaio: GABRIELE FRANCO MACCARINI

Repertorio n: 40479/14181

Località: MILANO (MI)

Data iscrizione: 22/06/2005

ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 22/06/2005

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 30/05/2005 ALLA  
CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 30/05/2005 DURATA: FINO ALLA  
REVOCA  
DATA PRESENTAZIONE 17/06/2005



## Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**  
Notaio: GABRIELE FRANCO MACCARINI  
Numero repertorio: 40479/14181  
Località: MILANO (MI)

## Informazioni Comunicazione Unica altri Enti

**Classificazione dichiarata ai fini  
IVA dell'attività prevalente**  
(informazione di sola natura  
statistica)

Codice: 41.20.00 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali  
Data riferimento: 29/06/2016

## Addetti

**addetti**  
(informazione di sola natura  
statistica)

Numero addetti dell'impresa rilevati al 30/12/2008

anni precedenti

	Dipendenti	Totale
Anno 2008 (valore medio)	1	1
Anno 2007 (valore medio)	1	1

## Sedi secondarie e unità locali cessate

**Unità' Locale n. 1**  
Informazioni estratte dal Registro  
Imprese della provincia di CHIETI  
PESCARA  
indirizzo

Ufficio  
Data apertura: 27/11/2006

PESCARA (PE)  
VIALE PINDARO 14 CAP 65100  
Numero Repertorio Economico Amministrativo PE - 130842

UFFICIO.

Codice: 68.1 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri  
Importanza: I - prevalente svolta dall'impresa

Data cessazione: 01/03/2009  
Data domanda: 20/03/2009  
Causale: chiusura dell'unità' locale

**estremi di iscrizione  
attività esercitata**  
**Classificazione ATECORI 2007  
dell'attività**  
(informazione di sola natura  
statistica)

**cessazione**

## Informazioni storiche REA

denuncia modifica del 20/03/2009

- D'ufficio
- cessazione unità' locale

n.2, PESCARA (PE) VLE PINDARO 14  
AGGIORNAMENTO D'UFFICIO SU COMUNICAZIONE DI ALTRA CCIAA

denuncia modifica del 11/04/2007

- D'ufficio
- modifica d'ufficio per normalizzazione indirizzo

DELLA SEDE DA: MILANO (MI) VIA QUINTINO SELLA 4 CAP 20100



Registro Imprese  
Archivio ufficiale della CCIAA  
Documento n. T 279401226  
estratto dal Registro Imprese in data 21/05/2018

COLLE MACCHIANO S.R.L.  
Codice Fiscale 04905040962

*denuncia modifica del 22/12/2006*

- D'ufficio
- apertura unita' locale

PESCARA (PE) VLE PINDARO 14  
COMUNICAZIONE INTERCAMERALE

*denuncia modifica del 20/12/2006*

Data effetto: 20/12/2006

- modifica partita iva a fronte recupero automatico dall'agenzia delle entrate

*denuncia modifica del 22/11/2005*

Data effetto: 16/11/2005

- variazione del capitale sociale

*denuncia modifica del 01/07/2005*

- D'ufficio
- apertura unita' locale

SAN SEVERO (FG) VIA MATTEO FRACCACRETA 19  
PER COMUNICAZIONE INTERCAMERALE

*denuncia modifica del 01/07/2005*

Data effetto: 15/06/2005

- attivita' prevalente della sede

## 9 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo

18/09/2017





**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
SEZIONE FALLIMENTI

Reg. Fall. n. 77/2016

Giudice Delegato dott. Francesco Murgo

Verbale di giuramento dell'esperto stimatore

Il giorno ventidue del mese di maggio dell'anno 2018 alle ore ..... innanzi al Giudice delegato dott. Francesco Murgo è comparso il dott. Pompeo Balta con studio in Foggia al viale degli aviatori n. 112, codice fiscale BLTPMP68B21D643X, nominato quale esperto per la stima delle quote della società "COLLE MACCHIANO s.r.l." della procedura indicata in epigrafe con decreto in data 28 novembre 2017.

Questi recita la formula seguente: "giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatomi".

L.C.S. ....

Il Giudice delegato

- dott. Francesco Murgo -

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
UFFICIO FALLIMENTI  
Visto: depositato in cancelleria  
Foggia, 22 MAG 2018  
IL FUNZIONARIO CAUSIDARIO  
rag. Pasquale

