

INDICE

PREMESSA

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 SOPRALLUOGO

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 2.1 Atti e dati di Provenienza dell'immobile
- 2.2 Ubicazione
- 2.3 Caratteristiche costruttive e finiture
- 2.4 Dotazione impianti tecnologici

3 DATI IDENTIFICATIVI

- 3.1 Dati Catastali
- 3.2 Dati Urbanistici

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

6 VALORE DI MERCATO

VERBALE DI GIURAMENTO

ALLEGATI

- Rilievo Fotografico
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica
- Visure Catastali
- Stralci Planimetrici

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto il 29 Aprile 2010 in Foggia presso la sede del Consorzio Agrario Provinciale (CAP) di Foggia, i sottoscritti tecnici Ing. Infante Giuseppe, Maurizio iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il numero 2683 con studio tecnico in Foggia alla via Giuseppe di Vittorio, 64 e l'Arch. Vaira Francesco Saverio iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al numero 831, con studio tecnico in Manfredonia alla via Dante Alighieri, 14 hanno dato inizio alle operazioni riguardanti la verifica delle consistenze immobiliari del Consorzio Agrario Provinciale di Foggia nonché l'eventuale valutazione ed aggiornamento di quella esistente.

Nella Prima Parte del Lavoro, al fine di pervenire alla valutazione richiesta si è proceduto con la raccolta della documentazione catastale, successivamente, analizzati gli atti notarili di provenienza, sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi generali e di dettaglio raccogliendo i Certificati di Destinazione Urbanistica e i rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Nella Seconda Parte si è provveduto alla valutazione richiesta.

La presente relazione tiene conto dei criteri di stima adottati e dei seguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto.

Detti valori in libero mercato all'attualità vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 SOPRALLUOGO

In data 29 Luglio 2010 i sottoscritti Ing. Infante Giuseppe, Maurizio e l'Arch. Vaira Francesco Saverio si sono recati nel Comune di Lesina località Ripalta presso l'immobile oggetto di stima per visionare lo stesso e analizzare le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione del bene, nonché per effettuare i rilievi metrici e fotografici.

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Atti e dati di Provenienza dell'Immobile

Mediante atto di compravendita del 14 Aprile 1983 rogito dal Notaio Dott. Vittorio Finizio e registrato a Manfredonia il 02/05/1983 al n. 1102, rep. n. 126098 racc. 15840 , il CAP di Foggia acquistava dai coniugi Di Leo Leonardo e Deoki Rajkumar Dularsingh appezzamento di terreno seminativo di mq. 4.823,00 confinante con strada provinciale Lesina-Ripalta , con proprietà Parlato e per i rimanenti lati con altra proprietà dei venditori.

Con concessione edilizia n. 30 del 1990 venne rilasciata l'autorizzazione per la costruzione di tre silos metallici cilindrici per la conservazione dei cereali e di un capannone per la movimentazione del grano. Sulla proprietà del CAP insisteva una servitù di passaggio per le condotte dell'acquedotto nella zona di attraversamento ai silos. Tale superficie di circa mq. 173,00 oggi non più di proprietà del Consorzio, garantisce l'accesso ai silos ed è individuata catastalmente al foglio n. 12 p.lla 179 e p.lla 88.

2.2 Ubicazione

L'impianto di stoccaggio di cereali è situato nel comune di Lesina in località Ripalta sulla strada di collegamento tra Lesina e Chieuti - Serracapriola. Dista circa un chilometro dalla S.S. 16 e circa 3 km dal casello dell'autostrada A14, nel contesto in cui è localizzato sono presenti attività collegate con il settore agricolo.

2.3 Caratteristiche costruttive e finiture

L'impianto è costituito da un ampio piazzale di forma pressoché rettangolare con annessi silos e capannone. La superficie complessiva scaturisce dalla somma della p.lla 151 di mq. 4.160 e della la p.lla 152, che rappresenta una stradina di accesso con superficie pari a mq. 490. Le due particelle sono attraversate dalla condotta idrica interrata dell' E.A.A.P.

Su detto appezzamento sono stati posizionati tre silos metallici e un capannone metallico per la tramoggia, la parte restante del suolo risulta pavimentata con tappetino di asfalto ed è interamente recintata con muretto in cemento armato dell'altezza media pari a mt. 1,40, già predisposto per il montaggio della ringhiera metallica attualmente inesistente.

La tettoia metallica di copertura della tramoggia di ricevimento è realizzata con pannelli prefabbricati in lamiera gregata, la struttura portante è realizzata con profilati a caldo tipo H ed L e copertura metallica a doppia falda, la struttura di fondazione è costituita da un cordolo in calcestruzzo armato nel quale sono fissate le piastre con i tirafondi in acciaio per il collegamento dei pilastri. Il tutto delle dimensioni pari a mt. 10,50 x mt. 24,00 e pertanto ricoprente una superficie di circa mq. 252,00.

I tre silos di stoccaggio sono del tipo prefabbricato in lamiera gregata con base gettata in opera in calcestruzzo armato, essi hanno un diametro pari a circa mt. 15,10 ed una circonferenza totale pari a circa mt. 48,00, occupano una superficie cadauna di circa mq. 177,00, l'altezza della parte cilindrica è di mt. 13,40 mentre l'altezza totale è di mt. 17,40. Il volume occupato da ciascun silo è di circa mc. 2614,00. I silos sono completi di sportello per l'ispezione sul cilindro, del tipo doppio interno-esterno, hanno quattro travi di rinforzo del tetto per l'attacco delle sonde termometriche, con indicatore di livello massimo di tipo pendolare.

La superficie residua adibita a piazzale e strada, risulta completamente pavimentata con tappetino di conglomerato bituminoso ed è pari a circa mq. 3377,00. Per realizzare il piazzale furono necessarie opere murarie comprendenti: la realizzazione di una massicciata alta circa un metro e

relative opere di completamento, la struttura in cemento armato per la realizzazione del basamento dei tre silos metallici.

2.4 Dotazione impianti tecnologici

L'impianto al momento può essere attivato solo con l'ausilio di un generatore elettrico. Infatti manca l'allaccio alla rete elettrica e all'acquedotto.

Esso è costituito da:

- Trasportatore a catena della lunghezza di mt. 21 di cui 18 a cassa doppia dalla capacità di 125 mc./ h., la catena è costruita in acciaio legato ad alto limite di surriscaldamento.
- Elevatore a tazze di altezza 27 mt. della capacità di 125 mc./h. con struttura completamente costruita con lamiera di acciaio al carbonio.
- Ballatoio di ispezione della testata dell'elevatore a tazze, struttura completamente metallica con piano di calpestio in grigliato.
- Valvola deviatrice a due vie a comando elettrico.
- Trasportatore a catena della lunghezza di mt. 40,5 della capacità di 125 mc./h.
- Tramoggia di carico iniziale, tramoggia di scarico terminale e due tramogge di scarico intermedio.
- Passerella metallica lunga mt. 48,00, con struttura con travi portanti costruita con profilati a freddo tipo C.
- Scala metallica alla marinara di mt. 14,00.
- Impianti di ventilazione.
- Quadro elettrico.

3 DATI IDENTIFICATIVI

3.1 Dati Catastali

Nel N.C.E.U gli immobili descritti risultano censiti in ditta CAP di Foggia nel seguente modo:

- Foglio 12, Particella 151, categoria D/8
- Foglio 12, Particella 152, ente urbano superficie ha.are.ca. 00.04.90.

3.2 Dati Urbanistici

Le particelle 151 e 152 del Foglio 12 ricadono in Zona territoriale Omogenea E2 - Zona Agricola Speciale con indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq. = 0,01.

Operazioni consentite come da N.T.A. del PRG in vigore.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare di Lesina situato in località Ripalta, ai fini della vendita, da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare un metodo sintetico comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala, che presenta con il bene maggiore analogia.

Sono stati analizzati gli elementi desunti da offerte di vendita per complessi analoghi, nell'ambito della provincia di Foggia.

7 VALORE DI MERCATO

Le spese sostenute dal CAP di Foggia per l'investimento relativo all'immobile oggetto di stima, desunte dall'analisi dei dati relativi al bilancio economico del 1990, anno di installazione dell'impianto, ammontavano a lire 785.908.800, comprensive di opere murarie.

Dalle indagini di mercato dai sottoscritti effettuate, il costo necessario per realizzare un nuovo impianto di analoghe dimensioni, munito delle ultime innovazioni tecnologiche e comprensivo delle opere murarie, si aggira intorno a circa più di un milione di euro.

Recentemente come comunicatoci dall'ufficio tecnico del CAP di Foggia sono stati spesi, per opere di manutenzione circa 50.000 euro, infatti dai sopralluoghi effettuati l'impianto si presenta in buone condizioni e senza segni di usura particolari.

L'impianto necessita di essere allacciato sia alla rete elettrica che alla rete idrica e fognaria.

Negli anni sono state dismesse le seguenti attrezzature: un elettroventilatore completo di motore elettrico della potenza di 11 Kw, e un impianto termometrico per la rilevazione a distanza della temperatura del prodotto contenuto nei silos.

L'impianto così come si presenta oggi considerando, la sua localizzazione strategica in prossimità della SS16 e dell'autostrada A14, la sua capacità produttiva, il buono stato di conservazione determinato dal limitato utilizzo negli anni, dalle caratteristiche tecniche, dal costo di un impianto di similari caratteristiche nuovo, si determina la più probabile valutazione di mercato a corpo in :

impianto silos + tramoggia + area di pertinenza = euro 500.000,00

Euro 500.000,00 euro cinquecentomila,00

Manfredonia, lì 12/09/2010

I TECNICI

Ing. Infante Giuseppe, Maurizio

Arch. Vaira Francesco Saverio



Foto n.1: 2 Lesina complesso silos di Ripalta



Foto n.2: 2 Lesina complesso silos di Ripalta n.3 silos e piazzale antistante



Foto n.3: 2 Lesina complesso silos di Ripalta stazione di ricevimento



Foto n.4: 2 Lesina complesso silos di Ripalta interno stazione di ricevimento e tramoggia