

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 13 Luglio 2010 i sottoscritti Ing. Infante Giuseppe, Maurizio e l'Arch.Vaira Francesco Saverio si sono recati nel Comune di Cerignola in località Borgo Tressanti presso l'immobile oggetto di stima per visionare lo stesso, 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 e costituzione di servitù rogato dal dott. Notaio Emilio Pennacchio repertorio n. 40205, raccolta n. 1918 il CAP di Foggia il 16 Marzo 1960 acquistava nel Comune di Cerignola alla località Borgo Tressanti dai sig.ri Silvestri Costanzo e dai figli Antonio, Leonardo e Michele suolo edificatorio ubicato in località Borgo Tressanti facente parte del podere n. 363 nel Comune di Cerignola della superficie di mq. 2.500,00 . Confinante con la proprietà dei venditori Silvestri, a nord - est, con strada provinciale Foggia – Trinitapoli a sud e con strada interpoderale ad ovest. Atto registrato a Manfredonia il 16 Marzo 1960 al n. 607 Mod. I Vol. 54, trascritto il 22 Marzo 1960.

2.2 Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Borgo Tressanti a circa 7 km. dal Comune di Cerignola . Il complesso di rappresentanza è localizzato sulla strada statale 54, in un contesto circondato da diverse aziende e attività agricole.

2.3 Caratteristiche costruttive e finiture

L'intero complesso risulta completamente recintato, l'area di circa mq. 1.728,48 è delimitata su tutti i lati da un muretto in blocchi di tufo.

Il magazzino granario ha una struttura portante in cemento armato, pareti con elementi ondulati in cemento armato, solaio di copertura in latero cemento a doppia falda ed occupa una superficie lorda di circa mq. 630,80, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria in alcuni punti.

La palazzina annessa al magazzino è stata realizzata in muratura di tufi, su fondazioni continue in cemento armato e copertura a solaio orizzontale in latero cemento. Il fabbricato è realizzato su due piani fuori terra. al primo piano ci sono gli uffici di dimensione complessiva circa mq. 92,40 lordi, al secondo piano, delle stesse dimensioni, vi è l'appartamento costituito da 3 vani utili più cucina, bagno.

E' presente un locale adibito a deposito per prodotti fitofarmaci posizionato alle spalle della palazzina, costruito con pilastri e travi di copertura in ferro e sovrastante manto di lastre ondulate di fibro cemento, muro di compagnatura in tufi, il tutto della superficie lorda di circa mq. 34,00.

Il deposito carburanti agricolo del 1963 è posizionato al centro del piazzale, costituito da due locali attigui, è realizzato in tufo ed occupa una superficie di circa mq. 14,56, costituito da due serbatoi con capacità rispettivamente di mc. 12 e di mc. 20 di gasolio agricolo.

E' presente anche una pesa con annesso locale di pesatura di circa mq. 7,00, non accatastato.

2.4 Dotazione impianti tecnologici

L'immobile è regolarmente allacciato alla rete elettrica, idrica e fognaria pubblica. Al momento il CAP di Foggia svolge regolare attività di rappresentanza e vendita.

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:

Fabbricati:

- Foglio 10, Particella 67, sub1, cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq.
- Foglio 10, Particella 67, sub 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 576,00 mq.
- Foglio 10, Particella 67, sub 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 62,00 mq.
- Foglio 10, Particella 67, sub 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani.
- Foglio 10, Particella 67, sub 5, cat. C/2, classe 1, consistenza 29,00 mq.

Si evidenzia che la categoria relativa alla particella 67 sub 1 relativa al deposito carburanti, dovrebbe essere adeguata alla destinazione, cioè con una categoria E/3.

3.2 Dati Urbanistici

L'area distinta in catasto al foglio 15 p.lla n. 79 ha la seguente destinazione urbanistica **ZONA E AGRICOLA (IN AGRO) – Art. 20, ZONE INEDIFICABILI (RISPETTO STRADALE) Art. 22.2**

In zona E sono consentiti usi agricoli e zootecnici (Art. 20.2.1) ricettività (Art. 20.2.2) usi legati alla riqualificazione funzionale dell'agro (Art. 20.2.3). In zona inedificabile per rispetto stradale è ammessa l'edificazione delle attrezzature per i trasporti (pensiline, distributori carburanti, stazioni di servizio) con vincolo di precarietà. E' sempre garantita l'allocazione di cabine di distribuzione dell'energia elettrica.

Per l'elencazione degli indici urbanistici si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare di Borgo Tressanti, 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, espressi in termini di parametro unitario (il mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala, che presenta con il bene maggiore analogia.

Sono stati analizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferite ad immobili siti nel Comune di Cerignola, ricavati dalle indagini in luogo.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che da D.L. N. 300 del 30/07/1999 stabilisce (comma 3, articolo 64) che l'agenzia del Territorio gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

7 VALORE DI MERCATO

Dal risultato dell'interrogazione del primo semestre 2010 della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Foggia, si è ottenuto che il valore di un locale commerciale nel Comune di Cerignola in zona periferica è

550,00 euro/mq - 670,00 euro/mq.

In considerazione delle indagini di mercato dai sottoscritti effettuate, della localizzazione favorevole per un attività di tipo commerciale legata al contesto agricolo, dello stato di conservazione dell'immobile, della destinazione urbanistica e dell'area di pertinenza di proprietà esclusiva, il più probabile valore di mercato è pari al minimo della forbice espressa dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Foggia decurtata del 30% :

385,00 euro/mq

Moltiplicando la superficie edificata 864,16 per la valutazione data al mq, si ottiene :

Superficie totale mq 864,16 x Euro/mq 385,00 = Euro 332.701,60

Il valore di mercato complessivo dell' immobile stimato risulta essere pari a:

Euro 332.701,60 euro trecentotrentaduemilasettecentouno,60

Manfredonia, lì 27/10/2010

I TECNICI

Ing. Infante Giuseppe, Maurizio

Arch. Vaira Francesco Saverio

Nota Bene: I dati catastali esposti nella perizia “n.4 Cerignola Borgo Tressanti” sono stati successivamente rettificati così come riportati nell’elenco dei cespiti contenuti nel bando “ Invito ad offrire” e precisamente : nel N.C.E.U del Comune di Cerignola gli immobili descritti risultano censiti in ditta Consorzio Agrario Provinciale di Foggia nel seguente modo: Foglio 10, Particella 67, Sub 6, Zona censuaria 2, Categoria D/8, Rendita € 4.464,00 e Particella 67, Sub 8, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 348,61.



Foto n.1: 4 Cerignola Borgo Tressanti S.S. 54 complesso magazzini ufficio



Foto n.2: 4 Cerignola Borgo Tressanti veduta esterna complesso magazzini, ufficio e all'oggi IP



Foto n.3: 4 Cerignola Borgo Tressanti veduta interna complesso magazzino, deposito Carburanti, magazzino e pesa a ponte in bilico



Foto n.4: 4 Cerignola Borgo Tressanti pesa a ponte in bilico



Foto n.5: 4 Cerignola Borgo Tressanti veduta interna magazzino



Foto n.6: 4 Cerignola Borgo Tressanti deposito carburanti