



RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL

CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

IN CONSIDERAZIONE DELLA LORO CONSERVAZIONE E VETUSTÀ

COMMITTENTE

CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

FORMA GIURIDICA: SOCIETÀ COOPERATIVA

SEDE LEGALE: FOGGIA

CODICE FISCALE: 00123490716

PROCEDURE IN CORSO: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA – D.M. DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO N. 1 DEL 20/01/1994

COMMISSARIO LIQUIDATORE

AVV. GAETANO PRENCIPE

TECNICO INCARICATO DELL'AGGIORNAMENTO

ING. PASQUALE FALCONE

Pasquale Falcone



Ruolo Gen. n. 38/2018



PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Pasquale FALCONE, con studio tecnico in via San Lorenzo 196 – 71043 Manfredonia (FG), C.F. FLCPQL62B02H926Y, e-mail certificata: pasquale.falcone@ingpec.eu, iscritto al n. 1295 dell'Albo degli Ingegneri Provincia di Foggia, ha ricevuto l'incarico dal Commissario Liquidatore del "CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" di predisporre la presente relazione di stima al fine di valutare il valore attuale degli immobili di proprietà del citato Consorzio Agrario rispetto al valore riportato nelle perizie di stima effettuate da altri tecnici negli scorsi anni (alcune nel 2000, la gran parte nel 2010 e una nel 2013), e ciò in considerazione del loro attuale stato di conservazione, della loro vetustà e delle variate condizioni del mercato immobiliare.

A tal fine si precisa che, per alcuni immobili, il valore di stima determinato in dette perizie è stato successivamente ridotto dal Commisario Liquidatore, previa autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza, dopo l'esito negativo di alcuni bandi di vendita espletati. Nessun ulteriore riduzione è stata invece apportata nei successivi bandi di vendita fino al 10° ed ultimo bando, pubblicato il 10 giugno 2016.

L'aggiornamento della stima viene effettuato con riferimento allo stato di vetustà odierno ed alle variazioni nel frattempo - ed eventualmente - intervenute tali da incidere sulla determinazione del valore di realizzo degli stessi.

Più in particolare, le attività oggetto della richiesta riguardano:

- la verifica dello stato di conservazione e di vetustà degli immobili di proprietà del Consorzio Agrario rispetto alla data delle precedenti perizie;
- la verifica di eventuali variazioni dei valori indicati nell'Osservatorio immobiliare e presi a riferimento nelle stime precedentemente predisposte con i corrispondenti valori alla data odierna;
- la valutazione delle conseguenze derivanti dalle precedenti verifiche sul valore di stima degli immobili, tenendo conto anche della nuova situazione contingente ovvero del fatto che le cessioni dei beni saranno effettuate nell'ambito di una procedura concorsuale e non in libero mercato.

Il tutto al fine di pervenire al più congruo valore di realizzo degli immobili di proprietà del Consorzio nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa in atto.



La presente perizia, pertanto, non contiene ulteriori verifiche tecniche in ordine alla reale consistenza dei beni (verifica delle misurazioni) e alle eventuali particolarità derivanti dalle situazioni contrattuali, dalle situazioni urbanistiche, da quelle catastali e da eventuali atti pregiudizievoli. Per tali elementi si farà riferimento alle perizie precedentemente redatte di cui la presente relazione costituisce un'integrazione.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Per lo svolgimento dell'incarico sono stati effettuati i doverosi sopralluoghi nelle località dove sono ubicati i cespiti oggetto della presente perizia ed è stata prodotta una cospicua documentazione fotografica degli stessi, utile a confrontare lo stato attuale dei beni con quello riportato nelle foto allegate alle perizie di stima corrispondenti.

Successivamente, è stata fatta la verifica delle eventuali variazioni dei valori unitari di vendita indicati nelle stime precedentemente predisposte, recuperando, per ciascun immobile, in relazione all'effettiva destinazione d'uso, i nuovi valori di riferimento riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari gestito dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al primo semestre del 2017.

Infine, rilevato che gran parte delle unità immobiliari in argomento ricadono nella categoria catastale del gruppo D, ovvero immobili a destinazione speciale, si è ritenuto utile indicare anche il valore di ciascun bene desumibile dalla rendita catastale. Difatti, le unità immobiliari a destinazione speciale, in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche degli stessi, non sono catalogabili in categorie e classi e per esse la normativa di riferimento prevede la determinazione della rendita catastale mediante la stima diretta del bene attraverso due specifici criteri: **valore di costo e valore di surrogazione**. Trattandosi, quindi, di stima diretta, il valore catastale degli immobili diventa un utile riferimento nelle valutazioni della presente perizia.

I dati per la determinazione del valore catastale degli immobili vengono recuperati dalle visure catastali aggiornate che si riportano in allegato.

Oltre alla descrizione di ciascun bene si è ritenuto opportuno riportare alcune foto che rappresentano lo stato dei luoghi alla data della stima del 2010 unitamente alle corrispondenti foto fatte in occasione del sopralluogo. L'insieme complessivo delle foto fatte è riportato nell'allegato CD. Non sono riportate le foto degli immobili le cui perizie sono state redatte prima del 2010 perché (quelle poche presenti) risultano in bianco e



nero e sono poco rappresentative dello stato dei luoghi del tempo.

Sulla base delle sopra esposte premesse viene elaborata la presente perizia in cui si riportano la descrizione dei beni, così come elencati nell'ultimo bando di vendita del 10 giugno 2016 (il decimo), alcune foto illustrative dello stato dei luoghi attuale e quelle illustrative dello stato dei luoghi alla data della perizia e l'aggiornamento della stima.

Nella stesura della presente relazione si è usato il medesimo numero d'ordine che è stato dato a ciascun bene immobile nell'ultimo bando di vendita.



4. CERIGNOLA B.go Tressanti (FG)

Trattasi di un complesso immobiliare sito nel comune di Cerignola, in località Borgo Tressanti, la cui ultima stima è stata redatta dall'Ing. Infante Giuseppe, Maurizio e dall'Arch. Vaira Francesco Saverio in data 27 ottobre 2010. Il sopralluogo propedeutico alla suddetta stima è avvenuto il 13 luglio 2010.

Dalla descrizione riportata nell'ultimo bando di vendita del 10 giugno 2016 si rileva che il complesso immobiliare, sito in località Borgo Tressanti sulla s.s. 54, è costituito da:
a) un magazzino di mq. 630,80c.; b) una palazzina con PT e PI, ambedue di mq. 92,40c.; c) un deposito fatiscente di mq. 34 c.; d) un deposito carburanti agricoli di mq. 14,56 c. con due serbatoi da mc. (12-20 g.a.); e) una pesa; f) un'area di pertinenza mq. 2.500c..

Nel N.C.E.U del Comune di Cerignola gli immobili risultano censiti al: Foglio 10, P.Illa 67, Sub 6, Zona censuaria 2, Categ. D/8, Rendita € 4.464,00 e P.Illa 67, Sub 8, Zona censuaria 2, Categ. A/3, Classe 2, Cons. 5 vani, Rendita € 348,61.

Nell'ultimo bando di vendita è stato precisato che i dati catastali sopra esposti non corrispondono a quelli rilevabili nella perizia di stima del 2010; questi ultimi, infatti, sono stati successivamente rettificati e correttamente indicati nella descrizione del bene riportata nei bandi di vendita. Si allega la nuova visura catastale dell'immobile.

Il valore di stima indicato nella perizia del 2010 è pari ad euro 332.701,60.

Il valore indicato nell'ultimo bando di vendita del 10 giugno 2016 è pari ad euro 266.161,28 (corrispondente al valore di stima scontato del 20%).

Il valore di stima aggiornato ad oggi è pari ad euro 240.000,00.

Di seguito si riportano alcune foto tratte dall'allegato CD. Ad alcune di esse sono affiancate le corrispondenti foto presenti nella perizia di stima del 2010.



FOTO DA PERIZIA 2010



FOTO ATTUALE



FOTO DA PERIZIA 2010



FOTO ATTUALE



FOTO DA PERIZIA 2010



FOTO ATTUALE



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'P' and 'F'.

FOTO DA PERIZIA 2010



FOTO CORRISPONDENTE ATTUALE



FOTO DA PERIZIA 2010



FOTO ATTUALE



Come si evince dalle foto sopra riportate, l'immobile risulta essere in stato di abbandono ed in decadimento.

Rispetto alla perizia del 2010 l'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e fognaria pubblica e in esso, da tempo, non viene più svolta alcuna attività.

Di seguito si riporta la tabella in cui si indicano i valori di riferimento indicati nella perizia di stima precedentemente redatta, i nuovi valori di riferimento al primo semestre del 2017 (rilevabili dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari gestito dall'Agenzia delle Entrate), e viene determinato anche il valore del bene desumibile dalla rendita catastale.

Descrizione	Superficie	Prezzi Osservatorio Immobiliare 1° semestre 2017 (euro/mq)			Prezzo di perizia 2010	
		min	max	Valore		Valore
Magazzino	630,8	350,00	450,00	220.780,00	385,00	242.858,00
Magazzino	34,00	350,00	450,00	11.900,00	385,00	13.090,00
Locale vendita	92,40	650,00	850,00	60.060,00	385,00	35.574,00
Deposito carburante	14,56	350,00	450,00	5.096,00	385,00	5.605,60
serbatoi	2	-	-	-	-	-
pesa	1	-	-	-	-	-
area di pertinenza	2.500,00	-	45,00	-	-	-
Alloggio	92,4	600,00	850,00	55.440,00	385,00	35.574,00
				353.276,00		332.701,60

In celeste i prezzi utilizzati nella determinazione del valore

Descrizione	Rendita e valore catastale			
	Cat.	Rendita	Moltip.	Valore
Magazzino	D/8	4.464,00	63,00	281.232,00
Magazzino	D/8			
Locale vendita	D/8			
Deposito carburante	D/8			
serbatoi				
pesa				
area di pertinenza				
Alloggio	A/3	348,61	115,50	40.264,46
				321.496,46

Alla luce delle considerazioni soprae esposte, il sottoscritto ritiene che le condizioni riportate in perizia non siano più corrispondenti allo stato odierno dei luoghi.

In particolare, considerato l'attuale stato di abbandono dell'immobile e la destinazione urbanistica dell'area di pertinenza di proprietà esclusiva, si ritiene che il valore del compendio di cui trattasi, la cui stima è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente, possa essere quantificato in **euro 270.000,00**.

L'importo suddetto rappresenta il valore al quale l'immobile potrebbe essere venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato e dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Detto importo, tenendo conto delle condizioni contingenti derivanti dalla vendita all'interno di una procedura di Liquidazione coatta Amministrativa, viene ridotto di una percentuale del 10% circa, portando il valore definitivo del compendio di cui trattasi ad arrotondati **euro 240.000,00**.



RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al termine della presente relazione si ritiene utile riportare una tabella riepilogativa in cui, in maniera sintetica, viene indicato il valore inserito nel decimo bando del 10 giugno 2016, il valore della perizia di riferimento per ciascun immobile e l'anno di redazione della stessa perizia, nonché i valori rinvenienti dai dati riportati nella presente relazione di aggiornamento. Si precisa che laddove è stato ritenuto non necessario alcun aggiornamento dell'importo stimato, il valore di stima aggiornato indicato in tabella è pari al minore dei valori tra quello di perizia e quello rilevato nel decimo ed ultimo bando.

	IMMOBILI E COMPLESSI IMMOBILIARI	ANNO DI PERIZIA	VALORE DI PERIZIA	VALORE BANDO 2016 (X)	VALORE DI STIMA AGGIORNATO
1	Complesso sito nel Comune di Carapelle in via della Repubblica	2010	637.560,00	510.048,00	360.000,00
2	Complesso sito in località Ripalta nel Comune di Lesina	2010	500.000,00	400.000,00	400.000,00
3	Complesso di fabbricati con aree annesse, siti in località "Tertiveri" a dx e sx della strada Lucera - Biccari in agro del Comune di Biccari	2010	437.982,40	437.982,40	395.000,00
4	Complesso sito nel Borgo Tressanti in agro del Comune di Cerignola	2010	332.701,60	266.161,28	240.000,00
5	"A" Locali in piano terra siti in abitato di Chieuti alla via Skandembeg nn.cc.50-52, angolo via Mantini n.c.1 e via Peta n.c.8	2010	153.600,00	104.448,00	104.448,00
6	"B" Locale in piano terra siti in abitato di Chieuti alla via Mantini n.c.5	2010	50.750,00	34.510,00	34.510,00
7	Manfredonia - terreno esteso per ha 39.22.83 sito in località Pariti	2010	176.038,59	120.038,59	120.038,59
8	Mezzanone- terreno in agro di Manfredonia della estensione di mq 2736	2010	176.320,00	119.897,60	50.000,00
9	Locali in piano terra siti in abitato di Margherita di Savoia alla Via Barletta n° 28	2010	352.500,00	239.700,00	239.700,00
10	Complesso sito in Sant'Agata di Puglia alla Contrada Bastia	2010	373.464,00	485.689,93	373.464,00
11	Complesso sito nel Comune di Ortanova	2010	766.694,45	613.355,56	530.000,00
12	Complesso sito nel Comune di Pietra Montecorvino	2010	546.611,36	437.289,08	437.289,08
13	Complesso sito nel Comune di Stornara alla via Regina Margherita n.127	2010	613.001,20	490.400,96	490.400,96
14	Appartamento in Vico del Gargano alla Via Funno del Medico n. 27, 3° piano e 4° int. H di mq 130	2010	88.978,00	60.505,04	45.000,00

	IMMOBILI E COMPLESSI IMMOBILIARI	ANNO DI PERIZIA	VALORE DI PERIZIA	VALORE BANDO 2015 (X)	VALORE DI STIMA AGGIORNATO
15	Appartamento in Vico del Gargano alla Via Funno del Medico n. 27, 3° e 4° piano int. I di mq 160	2010	113.328,80	77.063,58	58.000,00
16	Complesso in agro di Poggio Imperiale alla via Marconi nn.1 e 3	2010	464.645,74	371.716,59	315.000,00
17	Complesso sito nel Comune di Bovino "B", a sx e dx della SS 90 per Napoli	2010	347.904,00	346.930,00	310.000,00
18	Complesso in agro di Cerignola al Viale USA, s.n.c	2010	661.325,00	703.226,25	661.325,00
19	Complesso sito nel Comune di Foggia al viale Fortore , costituito da uffici, magazzini e area di pertinenza	2003	3.406.162,36	3.406.162,36	3.406.162,36
20	Complesso Consortile sito nel Borgo Segezia in agro del Comune di Foggia	2010	317.632,00	317.632,00	317.632,00
21	Complesso di Selezione Sementi sito in agro di Foggia sulla S.S.89 Garganica	2000	2.711.398,72	2.711.398,72	2.150.000,00
22	Complesso sito nel Comune di Manfredonia al Viale Kennedy n.c.20,	2013	4.200.000,00	4.200.000,00	3.800.000,00
23	Complesso sito nel Comune di Ortona sulla S.S.161 BA-NA	2010	468.650,00	468.650,00	375.000,00
24	Complesso sito in Serracapriola alla Via Cavour angolo Via Parini e Via Tiziano Vecellio	2010	671.756,40	671.756,40	537.000,00
25	"A" Complesso sito alla località Villanova nel Comune di Rignano Garganico	2010	220.791,80	220.791,80	220.791,80
	"B" Rignano Garganico- terreno in località Villanova , esteso per mq. 3782	2010	22.500,00	22.500,00	22.500,00
26	Complesso sito nel Comune di Lucera , sulla S.S. 17 FG - CB al Km 319+600	2010	3.069.675,00	3.069.675,00	2.450.000,00
	TOTALI		21.881.971,42	20.907.529,14	18.443.261,79

Si ribadisce che le valutazioni sopra esposte sono state formulate considerando l'attuale stato degli immobile, la loro destinazione urbanistica (come definite nelle perizie precedenti), e l'area di pertinenza di proprietà esclusiva. La valorizzazione è sempre fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente.

Inoltre, nelle valutazioni si è tenuto conto sia che la vendita avviene all'interno di una procedura di Liquidazione coatta Amministrativa e sia che gli immobili in argomento potrebbero risultare appetibili per una platea ridotta di acquirenti in ragione delle peculiari caratteristiche degli stessi.

In particolare, il valore della stima tiene conto del fatto che la cessione dei beni avverrà secondo la prassi ed i vincoli della procedura concorsuale, quale è quella della liquidazione coatta amministrativa, caratterizzata da una minore garanzia sui vizi della cosa (ex art. 1490 c.c.). Difatti, la procedura concorsuale vende il bene sic stantibus senza garanzie e sottoposto alla clausola "as is" – nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, a conclusione dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore del Consorzio Agrario Provinciale di Foggia in Liquidazione Coatta Amministrativa, lo scrivente conferma i presumibili valori economici degli immobili indicati nella tabella sopra esposta che complessivamente sommano **euro 18.443.261,79**.

Si allegano la visure catastali aggiornate degli immobili ed il CD con le foto attuali distinte per ciascun complesso immobiliare.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Manfredonia 19 gennaio 2018

Il Perito

Ing. Pasquale FALCONE

