

1

Copie
allegati

Perizia estimativa extragiudiziale
dello stabilimento industriale " [redacted] S. p. A."
di [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it
domande e relay
P.f.

Adempiendo all'incarico professionale conferitomi dal sig. Fabio Nassi in qualità di Presidente del C. di A. della "[redacted] S. p. A.", con sede legale in [redacted] io sottoscritto ing. Bruno Rinaldi, libero professionista iscritto al n. 624 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, ho redatto la seguente perizia estimativa extragiudiziale per l'apprezzamento della **"riduzione di valore di mercato"** del complesso industriale "[redacted]" per la produzione di film di polipropilene, sito nell'area del Piano per Insediamenti Produttivi del Comune di Manfredonia e da me già peritato con relazione di stima del 10.03.2009, che riporto integralmente qui di seguito al fine di una più agevole lettura comparativa e di una più diretta conoscenza di tutte le sue caratteristiche costruttive e dimensionali.

Prima di redigere la nuova stima economica sulla base dei valori di mercato praticati oggigiorno nel libero mercato delle compravendite immobiliari del Comune di Manfredonia, ritengo necessario fare un breve richiamo di natura tecnica sul bene in oggetto, allo scopo di chiarire che la precedente stima del 2009 è stata da me sviluppata sulla base della specificità di alcune particolari componenti dell'opificio industriale in parola.

ASTE GIUDIZIARIE.it



A tale riguardo torna utile evidenziare, infatti, che l'intero complesso industriale è stato edificato con strutture edilizie di natura certamente ordinaria e corrente, ma all'interno di un lotto di terreno caratterizzato da una acclività naturale molto accentuata che ha comportato, per il suo spianamento e livellamento, l'esecuzione di notevoli lavori di scavo in roccia, e la formazione di grossi rilevati che hanno richiesto l'apporto di una grande quantità di materiale calcareo inerte proveniente in parte dagli stessi scavi, ed in parte da cave di prestito della zona.

Di conseguenza, per la realizzazione del grande capannone prefabbricato (mt 140,00 x 28,50) in cui è stato installato l'impianto di produzione del film di polipropilene, si è reso necessario "preparare" l'intera area di sedime con consistenti lavori di compattazione e rullatura del materiale calcareo di riporto a strati successivi di 30 cm opportunamente bagnati, in modo da conferire al piano di posa delle fondazioni dei corpi di fabbrica e delle apparecchiature industriali le necessarie caratteristiche di resistenza sia sotto il profilo statico (*relativamente al notevole peso proprio dell'impianto*), sia sotto quello dinamico (*relativamente alle sollecitazioni prodotte dallo stesso impianto di produzione o da un eventuale sisma*).

In tale contesto sono state eseguite anche delle prove ASHHO di tenuta sul terreno in rilevato, in modo da poterne certificare l'idoneità ai fini della costruzione del complesso industriale in questione.

Per il montaggio della complessa e pesante macchina di produzione del film all'interno del capannone, e della realizzazione della relativa rete di sottoservizi e di impianti tecnologici, si è reso altresì necessario

predisporre una particolare e complessa carpenteria in cemento armato comprendente una serie di cunicoli, buche e plinti di ancoraggio dentro e fuori terra, necessaria per l'alloggiamento delle piastre metalliche di fondazione di tutte le apparecchiature elettromeccaniche che costituiscono l'impianto produttivo.

Tutte queste premesse di carattere squisitamente tecnico servono ad evidenziare che alla data di stesura della prima perizia estimativa non v'era, in realtà, alcuna possibilità di effettuare un'analitica stima parametrica basata sulla compravendita di analoghe strutture industriali limitrofe, o viciniori (**comparables**).

Alla ipotesi scartata del "**market comparison approach**", è risultato altresì difficile sostituire il criterio di stima basato sulla "**indicizzazione reddituale**" del complesso immobiliare in quanto, proprio per la particolarità del prodotto generato (*film di polipropilene*) e della variabilità del mercato nazionale di riferimento, non erano disponibili dati stabili di bilanci pluriennali che consentissero di capitalizzare i redditi aziendali netti in modo affidabile ed incontrovertibile.

Inoltre, la particolarità costruttiva dell'impianto industriale, la complessità delle sue strutture di fondazione e la non completa conoscenza dei costi analitici dei materiali in opera e delle lavorazioni effettuate (*dovuta all'effettuazione di un appalto a corpo e non a misura*), hanno fatto sì che il procedimento di stima basato sulla determinazione del valore attraverso la somma del valore del suolo e del costo di

costruzione, oltre che dell'eventuale deprezzamento, risultasse inaffidabile e, pertanto, inutile (**cost approach**).

Tutto quanto sopra rappresentato serve, quindi, a giustificare l'avvenuta applicazione, in sede di perizia del 2009, del criterio di stima sintetico basato sul confronto con compravendite di capannoni industriali avvenute nel mercato immobiliare locale nel periodo precedente, ma rapportando i valori dei capannoni "comparati" (*ma non "comparabili"*) alla struttura in esame, ed applicando alcuni coefficienti correttivi per tenere conto del valore e della complessità degli impianti tecnologici realizzati, della particolare carpenteria industriale realizzata all'interno del capannone, e delle caratteristiche morfologiche del terreno e del sottosuolo.

Il valore di mercato che allora ne è scaturito (**€ 5.066.700,00**) era da considerarsi, quindi, un "**valore cautelativo**" che, se riferito al mercato immobiliare di oggi, deve subire necessariamente una flessione dovuta sia alla maggiore vetustà dell'intero complesso immobiliare, che alla attuale crisi del settore industriale sul territorio che ha generato, e sta generando, l'immissione sul mercato immobiliare di capannoni ordinari sotto il profilo "edile" a prezzi significativamente più bassi.

Premesso ciò, ritengo che per esprimere oggi una valutazione attendibile e più aderente alla realtà non si possano ignorare le caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare in esame in quanto, come si è detto, esse non sono paragonabili ad altro impianto industriale del territorio della Provincia di Foggia e, forse, anche di quello regionale.

La sua particolarità costruttiva e la sua attuale destinazione d'uso inseriscono, quindi, la struttura in esame in un segmento di mercato virtuale che si estende anche oltre i confini locali, per cui sono dell'avviso che ancora oggi si debba necessariamente ed opportunamente effettuare la stima di “ un impianto industriale specifico e non comune ”, in cui sono alloggiare apparecchiature particolari che producono un bene di consumo che in realtà non potrebbe essere prodotto in alcun altro capannone presente nel mercato locale.

Tutto quanto detto non esclude, però, che il complesso immobiliare MDJ, proprio in virtù delle notevoli dimensioni del capannone prefabbricato (*circa 5.800 mq di superficie coperta*); della varietà dei corpi di fabbrica presenti al suo interno; della notevole residua capacità edificatoria del terreno (*41.750,24 mc*); delle ottimali condizioni di conservazione di tutte le esistenti strutture edilizie; della funzionale organizzazione degli spazi coperti e scoperti; della ricca dotazione di aree di pertinenza esclusiva (*strade, parcheggi e verde privato*) e di impianti tecnologici di vario genere (*carroponte, impianto di illuminazione esterno, cabina elettrica, linea preferenziale di adduzione di gas metano, etc.*), possa essere utilizzato anche per attività produttive o lavorazioni diverse da quella originaria.

Nel caso, infatti, in cui venisse dismessa l'attuale attività produttiva non si può non considerare il fatto che con costi abbastanza contenuti (*da valutare comunque in funzione di una eventuale nuova destinazione d'uso*), l'intero complesso industriale può essere agevolmente

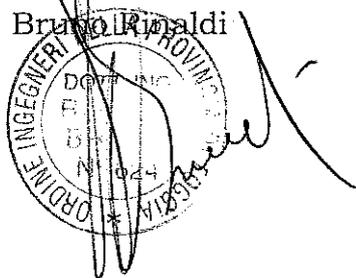
riconvertito e messo in condizioni di essere utilizzato anche per attività produttive di diversa natura.

Tutto ciò detto e considerato, rapportando la percentuale di ribasso che hanno subito i prezzi di compravendita dei capannoni industriali ordinari in questo ultimo biennio, che a mio parere si aggirano nell'ordine del 25%, devo ritenere che l'originario valore stimato di € 5.066.700,00 del complesso industriale in esame (*comprensivo di ogni relativo impianto tecnologico*) debba oggi essere ridotto ad **€ 3.800.000 (dicomi euro tremilioniottocentomila)**.

La valutazione sopra esposta è stata formulata tenendo presente un **“valore venale ordinario in comune commercio”**, in regime di libera concorrenza ed alla data odierna, sulla base di uno scambio commerciale tra un acquirente ed un venditore che operano entrambi liberamente e nel proprio interesse.

Tanto rimetto, in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il tecnico
ing. Bruno Rinaldi



Manfredonia, li 23/11/2011

PERIZIA ESTIMATIVA DEL 23/03/2009

Premessa

In adempimento dell'incarico professionale conferitogli dal sig. Fabio Nassi in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della "██████████ S. p. A." con sede legale in ██████████ il sottoscritto ing. Bruno Rinaldi, libero professionista iscritto al n. 624 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, in data 28/12/2008 si è recato nella zona P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica) del Comune di Manfredonia, sita in località "Pariti di Caniglia", per svolgere una visita di sopralluogo tecnico finalizzata alla acquisizione di elementi di natura tecnica utili alla formulazione del più probabile valore di mercato delle strutture edilizie e delle opere infrastrutturali di un opificio industriale, di proprietà della società ██████████ adibito alla produzione di bobine di film di polipropilene.

Ubicazione del sito

La zona P.I.P. all'interno della quale sorge il complesso industriale in oggetto è ubicata in località "Pariti di Caniglia" del Comune di Manfredonia, e si estende su di una Superficie Territoriale di circa 110,00 Ha che si sviluppa parallelamente alla S.S. n. 89 Foggia-Manfredonia con un fronte della lunghezza di circa 1 Km.

L'intera area è destinata all'insediamento di impianti industriali ed artigianali di piccole e medie dimensioni, alcuni dei quali, già in attività da alcuni anni, sono stati realizzati con i contributi agevolati previsti dal Contratto d'Area del Comune di Manfredonia istituito con legge statale n. 662/96.

Alla data odierna l'area è ancora carente di alcune opere infrastrutturali, quali la rete di fogna nera, fogna bianca, rete idrica, di gas metano, nonché dei viadotti sopraelevati (ancorché prossimi al completamento) per il collegamento diretto dell'Insula P.I.P. con la S.S. n. 89.

Parametri urbanistici dell'area P.I.P.

I parametri urbanistici più significativi che disciplinano, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Comunale, l'attività costruttiva all'interno del P.I.P. sono i seguenti:

- Destinazione urbanistica = insediamenti a carattere industriale e artigianale;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura = 40% della superficie netta del lotto;
- Dotazione min. per parcheggi privati = 15% della superficie netta del lotto;
- Dotazione min. per verde privato = 15% della superficie netta del lotto;
- Altezza massima degli edifici = mt 10,50;
- Distacco dai confini del lotto = mt 10,00.

Ubicazione e dati catastali di riferimento

L'opificio industriale in oggetto è ubicato all'interno di un'area recintata di 30.252,00 mq che si identifica con i lotti nn. 34 e 35c del P.I.P. che sono stati assegnati alla "██████████" con convenzione Edilizia in data 22/06/2001, rep. N° 4592, registrata a Manfredonia il 6 luglio 2001, rep. N° 351, serie 1[^] e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia in data 16/10/2001 con i nn. 1479/11079.

Esso confina sul lato sud direttamente con la S.S. n. 89, sul lato nord con una strada di lottizzazione, sul lato est con una stazione di servizio carburanti della società ██████████, e su quello ovest con lo stabilimento industriale ██████████

Il tutto è censito in Catasto Urbano del Comune di Manfredonia al foglio di mappa n. 41, particella 1106, zona censuaria 002, categoria D01, rendita 33.636.

Riferimenti autorizzativi

I lavori di costruzione dell'intero complesso industriale sono stati iniziati in forza della Concessione Edilizia n. 152 di reg. del 01/09/2001 e successiva variante n. 111 di reg. del 28/08/2002, e ultimati in data 10/02/2004 come da comunicazione di fine lavori registrata al n. 8423/2004 del protocollo generale del Comune di Manfredonia.

Allo stato attuale l'impianto produttivo è dotato di:

- Certificati di Collaudo Statico dell' Ufficio del Genio Civile di Foggia rilasciati in data 08/06/2004 04/10/04 rispettivamente con n.n. di protocollo 12018 e 19288;
- Certificati di Ultimazione Lavori del Comune di Manfredonia rilasciati in data 20/05/2005 con n.n. di protocollo 8423/04 e 15198/05;
- Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco di Foggia in data 18/09/2008, con pratica n. 26848.

Il Certificato di Agibilità, per quanto già richiesto in data 27/07/2005, è ancora in corso di rilascio.

Caratteristiche plano-volumetriche

Sotto il profilo plano-volumetrico il complesso industriale comprende:

- un capannone a pianta rettangolare di mt 150,40x38,20 con altezze utili interne di mt 7.50 e mt 10.00, che comprende una zona adibita alla produzione, una adibita a deposito di materie finite e lavorate, ed un'altra a servizi per il personale;
- una palazzina uffici di un solo piano fuori terra di mt 13.10x14.90x2.90 (h int.), comprendente n. 4 vani + servizi igienici;
- un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra di mt 4.10x13.10x5.30 (h int.) posto in adiacenza alla palazzina uffici e comprendente 4 locali con accesso indipendente, utilizzati rispettivamente per l'alloggiamento di un gruppo di trasformazione dell' energia elettrica, di una centrale termica con alimentazione a gas metano, di un'officina meccanica con annesso vano WC e di un gruppo di pressurizzazione;
- una cabina elettrica in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato di mt 7.00x2.50x2.60 (h int.) posta a ridosso del muro di recinzione prospiciente la strada di accesso all'opificio;
- due vasche interrate in cemento armato, rispettivamente delle dimensioni di mt 4.00x10.00x 2.50 di profondità, e di mt 4,00x7,00x2,50 di profondità, di cui una utilizzata per la riserva idrica antincendio, e l'altra per la raccolta delle acque meteoriche;
- una vasca interrata a pianta circolare, tipo "Imhoff", per la raccolta dei reflui dei servizi igienici;
- un serbatoio di acciaio inox di 10.000 litri, posto fuori terra ed utilizzato per la riserva idrica potabile;
- un impianto di distribuzione di gasolio per i soli automezzi di stabilimento, costituito da un serbatoio in acciaio zincato di 500 lt e da una tettoia metallica con copertura in lastre ondulate di ferro zincato;

L'opificio MDJ, oltre ad impianti e strutture metalliche a cielo aperto di varia natura e consistenza, tutte funzionalmente collegate all' attività produttiva, è altresì dotato di:

- strade interne ed aree a parcheggio;
- impianto di illuminazione esterno con organi illuminanti a parete;
- rete antincendio;
- rete di adduzione di gas metano alimentata da linea preferenziale della società SNAM;
- rete idrica potabile;
- pozzo aretsiano;
- rete per la raccolta delle acque meteoriche;
- aree a verde alberato;
- recinzione perimetrale.

Volumi e superfici coperte

Il quadro completo dei volumi e delle superfici coperte presenti nello stabilimento è il seguente:

- o Volume max realizzabile = mq 30.252 x 3,00 mc/mq = mc 90.756;
- o Volume residuo da realizzare = mc 41.750,24;
- o Superficie totale coperta = mq 6.522,58 così suddivisi:
 - capannone = mq 5.745,28;
 - palazzina uffici = mq 195,19;
 - servizi tecnici = mq 564,61;
 - cabina elettrica = mq 17,50;
- o Volume totale realizzato = mc 49.005,76 così suddivisi:

- capannone = mc 45.133,30;
- palazzina uffici = mc 644,12;
- servizi tecnici = mc 3.190,04;
- cabina elettrica = mc 38,30;
- Superficie per verde alberato = mq 5.083,48;
- Superficie per parcheggi = mq 4.602,10;
- Superficie per viabilità = mq 7.521,26 ;

4) **Caratteristiche costruttive dei fabbricati**

Per la realizzazione di tutti i corpi di fabbrica di seguito descritti, sono stati eseguiti i seguenti lavori preliminari:

scavo di sbancamento a sezione libera in roccia per lo spianamento del terreno e per il livellamento dell'area di sedime;

formazione e compattazione di grossi rilevati in materiale calcareo misto a legante naturale, con esecuzione di prove ASHFO;

scavo di sbancamento a sezione ristretta in roccia per la realizzazione di plinti, buche, travi, platee e zatteroni di fondazione;

formazione e rullatura di vespaio in pietrisco calcareo delle aree di sedime dei fabbricati.

I materiali in opera e le caratteristiche costruttive di ciascuno dei suddetti corpi di fabbrica sono i seguenti:

• **Capannone:**

- Struttura portante di tipo prefabbricato costituita da pilastri e travi in c.a. posti su plinti a bicchiere in c.a. collegati con travi in c.a. a sezione rettangolare;
- pannelli orizzontali di tamponamento in c.a.v. dello spessore di 20 cm;
- capriate a doppia falda in c.a.p. complete di tegoloni di copertura e di lucernari di tipo traslucido;
- pavimentazione di tipo industriale realizzata con massiciata di sottofondo in pietrame calcareo con sovrastante massetto in calcestruzzo dello spessore medio di cm 25, armato con rete elettrosaldata di 6 mm/20 cm e con strato superficiale a base di spolvero di cemento misto a resine sintetiche;
- marciapiedi di contorno realizzati con pietrini di cemento di cm 25x25 e cordoletti di delimitazione in calcestruzzo prefabbricato della sezione di cm 20x10;
- copertura protetta ed impermeabilizzata con lastre ondulate di fibro-cemento e sottostante materassino isolante in lana di vetro;
- infissi e serramenti realizzati con profilati di lega leggera di alluminio elettrocolorato completi di vetri di sicurezza dello spessore di 6 mm.

All'interno dell'area utilizzata come deposito delle materie lavorate è stato, inoltre, realizzato un corpo per i servizi del personale comprendente una piccola sala mensa, un locale per spogliatoi, un locale per servizi igienico-sanitari corredati di n. 5 WC, docce e lavabi in vetrochina bianca, e realizzato con:

- pareti divisorie e solaio di copertura in pannelli lisci prefabbricati in c.a.v. dello spessore di 10 cm;
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura;
- infissi e serramenti in anticorodal elettrocolorato;
- impianto idrico-potabile con alimentazione da serbatoio in acciaio inox fuori terra da 10.000 lt;
- servizi igienico-sanitari in vetrochina bianca con rubinetteria in ottone cromato.

Il capannone è completo di impianto di illuminazione interno e di tutta l'impiantistica elettrica, termica e meccanica per l'alimentazione delle apparecchiature di produzione, nonché di buche, cunicoli, pozzetti e basamenti in cemento armato per l'alloggiamento dei macchinari e per il passaggio di tubazioni e cavi elettrici di vario tipo.

• **Palazzina uffici**

Struttura portante costituita da:

- fondazioni, pilastri e travi di collegamento in c.a. e solaio di copertura piana in latero-cemento armato;
- pareti di tamponamento esterno in blocchi di calcestruzzo vibrato di 30 cm, con rivestimento a base di intonaco cementizio a più strati tinteggiato con pittura a base di resine sintetiche;

- tramezzature interne in mattoni forati di laterizio complete di intonaci di rivestimento lisci di tipo liscio per uso civile; pavimenti e rivestimenti interni per bagni in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori;
- servizi-igienici completi di apparecchi igienico-sanitari in vetrochina bianca e rubinetteria in ottone cromato;
- infissi esterni in lega leggera di alluminio elettrocolorato con vetro-camera 4-12-4 mm completi di avvolgibili in materiale plastico; lastrico solare con massetto a pendio di sottofondo in argilla sciolta, guaina bituminosa saldata a caldo e pavimentazione in marmette di graniglia di pietra e cemento;
- stipiti e soglie per vani-porta e finestra in pietra di Apricena levigata e lucidata dello spessore di 3 cm.

La palazzina è completa di impianto elettrico, termico, telefonico e di climatizzazione, ed è in ottime condizioni di uso e manutenzione.

- **Corpo per Servizi tecnici**

Struttura portante costituita da:

- fondazioni, pilastri e travi in c.a. realizzati in opera;
- pareti di tamponamento perimetrale in blocchi di calcestruzzo vibrato da 30 cm intonacate sia all'interno che all'esterno, e controventate con elementi irrigidenti in c.a.; copertura a doppia falda realizzata con pannelli leggeri in alluminio elettrocolorato di tipo "sandwich" ancorati su correnti e capriate in acciaio zincato;
- pavimentazione interna in c.a. di tipo industriale con strato superficiale impermeabile ai liquidi;
- tramezzature interne in mattoni forati di laterizio da 8 cm, completi di intonaco di rivestimento; serramenti esterni metallici in alluminio preverniciato con chiusura "a pacchetto";
- infissi esterni in lega leggera di alluminio elettrocolorato con vetri retinati di sicurezza;

All'interno del locale sono state realizzate varie buche, basamenti e cunicoli in c.a. per l'alloggiamento delle apparecchiature elettriche e dei cavi di alimentazione.

- **Cabina elettrica**

Struttura prefabbricata costituita da:

- pareti e soletta di copertura piana in pannelli di c.a.v. dello spessore di 10 cm;
- fondazioni a basamento con solettone in c.a. dello spessore di 30 cm completo di buche per la canalizzazioni; marciapiede esterno in pietrini di cemento e cordoletti di delimitazione in cls;
- serramenti esterni in lamiera metallica con dipintura a smalto.

- **Viabilità, parcheggi e verde privato**

La sistemazione delle aree scoperte destinate alla viabilità interna, ai parcheggi e alle aree a verde ha comportato la esecuzione dei seguenti lavori:

- scavi di sbancamento in roccia per il livellamento dei piani viabili interni;
- formazione di rilevati con materiale di risulta proveniente degli scavi, e ricarica di pietrame calcareo di idonea pezzatura;
- preparazione dei piani stradali con formazione di ossatura di sottofondo in pietrame calcareo e di strato superiore in misto di cava stabilizzato adeguatamente rullato;
- realizzazione di muretti di contenimento in c.a. a protezione delle carreggiate stradali sui piani in dislivello;
- realizzazione di aree a verde mediante ricarica di terreno vegetale e posa in opera di cordoli perimetrali in calcestruzzo prefabbricato;
- formazione di scarpate con ricarica di terreno vegetale e realizzazione di muri di contenimento in c.a. lungo i bordi superiori;
- bitumazione delle aree esterne per la viabilità e parcheggi con strato di bynder bituminoso dello spessore medio di 7 cm;
- realizzazione di rete fognante nera con pozzetti in calcestruzzo e tubazioni interrate in PVC rigido;
- realizzazione di rete antincendio con tubazioni interrate di polietilene collegate ad una vasca di riserva idrica in calcestruzzo armato;

- realizzazione di rete idrica in tubazioni zincate interrato alimentata da serbatoio in acciaio zincato;
- realizzazione di rete idrica in tubazioni zincate interrato alimentata da serbatoio in acciaio zincato.
- realizzazione di rete di raccolta delle acque meteoriche costituita da tubazioni di PVC interrato di varia sezione, da canaline in cls a cielo aperto e da pozzetti di raccolta e caditoie in c.a.;
- realizzazione di piattaforma in c.a. per l'alloggiamento dei gruppi di pressurizzazione della rete antincendio e dei serbatoi di riserva idrica potabile;
- fornitura e posa in opera di fossa Imhoff per la raccolta dei reflui civili, costituita da anelli prefabbricati circolari in c.a.v e da rete interrato di adduzione in tubazioni di PVC;
- fornitura e posa in opera di recinzione perimetrale provvisoria di complessivi 790,00 ml costituita da una rete plastificata colorata e montanti in ferro infissi direttamente nel terreno, ad eccezione di un tratto di 190,00 ml posto sul fronte principale del lotto e costituito da un muretto di c.a. della sezione di cm 25xh (var.) corredato di ringhiera metallica zincata di h= mt 1.50, di n. 2 cancelli metallici scorrevoli ad apertura automatica della larghezza di 10.00 mt, e di n. 1 cancello pedonale con comando a distanza;
- realizzazione di cavidotti interrati in tubi di plastica corrugata e flessibile, con rinterro in arido di cava stabilizzato ed incamiciatura in calcestruzzo cementizio.

Stima economica

Il metodo di calcolo adottato per la formulazione della più probabile stima economica delle opere innanzi descritte è quello basato sulla acquisizione di notizie dettagliate e verificabili sul valore medio di mercato praticato oggi giorno nelle contrattazioni di libera compravendita di beni immobili aventi caratteristiche tecnico-costruttive e localizzazione simili a quelli oggetto della presente stima, in modo da poter operare con il metodo del confronto che è, in definitiva, quello che da più ampie garanzie di obiettività.

Si sono tenuti altresì in debito conto sia i costi generali sul mercato locale dei materiali edili e della manodopera alla data odierna, che le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stabilimento, quali la sua ubicazione in rapporto alla viabilità di grande scorrimento, la sua visibilità l'esposizione, lo stato di uso e manutenzione, la manutenzione e conservazione degli edifici e degli impianti, nonché la potenzialità edificatoria della residua area recintata a servizio dello stabilimento industriale.

Nella formulazione del valore dell'unità di superficie coperta del capannone si è tenuto conto anche dell'incidenza economica di tutte le numerose e consistenti opere in sottosuolo a suo tempo realizzate per la sistemazione del terreno di sedime e per l'ancoraggio al pavimento dei macchinari e dei relativi impianti di alimentazione, mentre per la determinazione del valore del terreno, ci si è riferiti al costo unitario di recente stabilito dalla Amministrazione Comunale per l'esproprio dei terreni ricadenti in area P.I.P., e alla superficie catastale lorda acquistata dalla [REDACTED] con l'atto di Convenzione edilizia che comprende, oltre all'area di 30.252,00 mq dei lotti nn. 34 e 35c, anche la maggiore superficie di mq 12.610,00 che è stata ceduta al Comune di Manfredonia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della zona P.I.P.

Sulla scorta di quanto sopra rappresentato il sottoscritto ha ritenuto di poter esprimere la seguente valutazione economica:

1) terreno:

mq 42.862 x 17,00 €/mq = € 728.654,00

2) capannone:

mq 5.745,24 x 590,00 €/mq = € 3.389.691,60

4) palazzina uffici:

mq 195,19 x 900,00 €/mq = € 175.671,00

5) servizi tecnici:

mq 564.61 x 530,00 €/mq = € 299.243,30

6) cabina elettrica:

mq 17.50 x 480,00 €/mq = € 8.400,00

7) viabilità e parcheggi:

mq 7.521,26 x 43,00 €/mq = € 323.414,18

8) verde privato:

mq 5.083,48 x 18,00 €/mq = € 91.502,64

9) recinzione provvisoria:

ml 600,00 x 25,00 €/ml = € 15.000,00

10) recinzione definitiva:

ml 190,00 x 200,00 €/ml = € 38.000,00
€ 5.066.700,00

(diconsincinquemilionesessantaseimilasettecentoeuro)
Tanto si rimette in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il tecnico
ing. Bruno Rinaldi

Manfredonia, li 10/03/09

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE DISTACATA DI MANFREDONIA

VERBALE DI GIURAMENTO

257/2011

L'anno duemilaundici, il giorno 25 del mese di Novembre, innanzi a noi Cancelliere del Tribunale di Foggia, sezione staccata di Manfredonia, è comparso l'ing. Bruno Rinaldi, libero professionista iscritto al n. 624 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Foggia, per asseverare con giuramento la perizia che precede.

Ammonito ed avvertito delle pene sancite contro i colpevoli di falsa perizia, ha giurato con noi ripetendo la formula di rito: **"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità"**

ing. Bruno Rinaldi



Manfredonia, li 25/11/2011

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. Francesco Bisceglia

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE.IT

