

**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*



## PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Pasquale FALCONE, con studio tecnico in via San Lorenzo 196 – 71043 Manfredonia (FG), C.F. FLCPL62B02H926Y, e-mail certificata: [pasquale.falcone@ingpec.eu](mailto: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 aggiornare la valutazione del valore attuale degli immobile, quelli rimasti ancora invenduti, di proprietà del citato Consorzio Agrario rispetto al valore riportato nelle perizie di stima effettuate da altri tecnici nel 2010, nonché rispetto al valore della precedente aggiornamento, a cura dello scrivente, effettuato nel 2018.

Nello specifico, sono rimasti invenduti 1) il **complesso immobiliare sito nel comune di Lesina, in contrada Ripalta**, e 2) il **complesso immobiliare sito nel comune di Cerignola, in località Borgo Tressanti**.

L'aggiornamento della stima dei suddetti due compendi immobiliari viene effettuato con riferimento allo stato di vetustà odierno ed alle possibili variazioni intervenute tali da incidere sulla determinazione del valore di realizzo degli stessi e, peraltro, tenendo conto dell'esito delle precedenti procedura di gara nel frattempo intervenute.

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.

Val la pena precisare che nella presente perizia si è tenuto conto dell'assenza dell'autorizzazione per la realizzazione delle pareti di tompagno della "tettoia" facente parte del complesso immobiliare di Lesina.

Per il resto, si farà riferimento alle perizie precedentemente redatte di cui la presente relazione costituisce un'integrazione.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto ha effettuato, in data 17.06.2024, i doverosi sopralluoghi presso i due compendi immobiliari sopra indicati ed ha fotografato la nuova situazione dello stato attuale di guisache si possa procedere ad un confronto con le situazioni rilevate nelle precedenti perizie del 2010 e del 2018.

Sulla base delle sopra esposte premesse viene elaborata la presente perizia in cui si riportano la descrizione dei beni ed alcune foto illustrative dello stato dei luoghi attuale.

## 1. LESINA (FG)

Trattasi di un complesso immobiliare sito nel comune di Lesina, in contrada Ripalta, la cui prima stima è stata redatta dall'Ing. Infante Giuseppe, Maurizio e dall'Arch. Vaira Francesco Saverio in data 12 settembre 2010. Il sopralluogo propedeutico alla suddetta stima è avvenuto il 29 luglio 2010. L'aggiornamento della stima è stata fatta dal sottoscritto nel gennaio del 2018.

Dalla descrizione riportata nell'ultimo bando di vendita del 2023 si rileva che il complesso di stoccaggio cereali in contrada Ripalta è costituito da: a) tre silos metallici del diametro pari a circa mt 15,10 con altezza di mt 17,40 c.; b) capannone metallico di mq 252,00; c) tramoggia di scarico; d) un'area di pertinenza mq. 4.650 c..

Nel N.C.E.U. del Comune di Lesina il complesso risulta censito al Foglio 12, P.IIa 151/152, Categ. D/8, Rendita Euro 7.416,32.

Per l'immobile suddetto è stata rilasciata apposita concessione edilizia n. 30 del 23.03.1990.

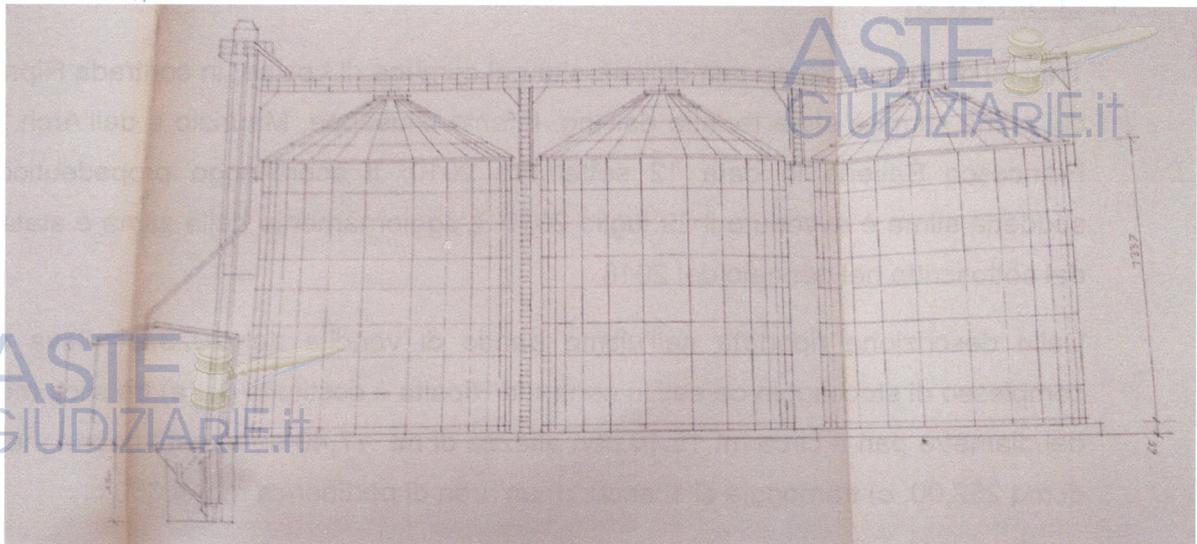
Dalla lettura dei documenti tecnici allegati alla citata concessione edilizia si rileva quanto segue:

1. nella relazione tecnica, si legge che il *"manufatto da realizzare consiste in un impianto di stoccaggio cereali costituito da n. 3 silos della capacità totale di mc. 7.000 circa e comprende una tettoia metallica delle dimensioni di m. 24x10x6.00"*;
2. nei disegni del progetto autorizzato, risulta che i silos hanno un'altezza netta, sotto la copertura, **di 13,37 mt.;**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Relazione sui beni immobili  
CT. ing. Pasquale Falcone



3. per ottenere la concessione edilizia del compendio immobiliare, in data 15.03.1990, è stato stipulato un atto, a firma del notaio Vittorio Finizia, mediante il quale il sig. **Caputo Saverio ha asservito un terreno di proprietà della superficie di Ha 6.44.70**; precisamente sono state definitivamente ed irrevocabilmente asservite, alle strutture di stoccaggio cereali di cui trattasi, le particelle 11 e 95 del foglio 48, ricadenti in agro di Lesina, località Ripalta.

Da quanto sopra si deduce che **non risulta autorizzata la chiusura della tettoia a copertura della tramoggia.**

Per tener conto della suddetta circostanza, lo scrivente ha valutato la rimozione delle pareti metalliche del capannone e la riduzione del prezzo derivante dalla valutazione del valore di una tettoia invece che di un capannone, oltre che la minore altezza utile dei silos rispetto a quella indicata nella perizia del 2010.

Da ultimo, va rilevato, da una parte, che la struttura dei silos e quella della tettoia non presenta particolari difetti o segni di particolare vetustà rispetto alla situazione rilevata nel 2018 e, dall'altra parte, che il complesso immobiliare non gode di particolare apprezzamento da parte del mercato, visto che il valore di detto complesso indicato nell'ultimo bando pubblicato è stato di **euro 79.343,71**.

Alla luce di quanto sopra esposto, **il più probabile valore di stima aggiornato ad oggi è pari ad euro 150.000,00.**

Di seguito si riportano alcune foto del complesso fatte il giorno 17.06.2024, in

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 MARCA DA BOL €16,0 SEDICI/00  
 00009745 0000EFD W1FXLD  
 00011945 24/06/2024 11:58:  
 4578-00088 68359998405880  
 IDENTIFICATIVO : 012207403505  
 0 1 22 074035 059 3

occasione del sopralluogo.

FOTO DA PERIZIA 2018



FOTO ATTUALE

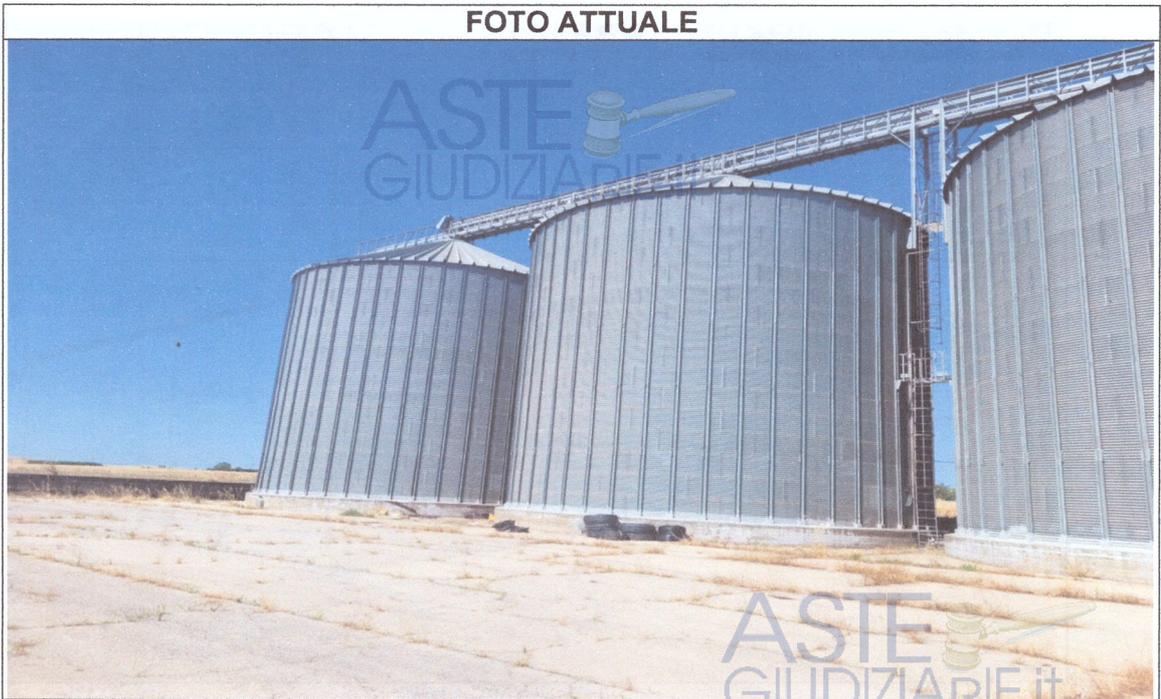


FOTO ATTUALE



FOTO ATTUALE



*[Handwritten signature]*

## 2. CERIGNOLA B.go Tressanti (FG)

Trattasi di un complesso immobiliare sito nel comune di Cerignola, in località Borgo Tressanti, la cui prima 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. L'aggiornamento della stima è stata fatta dal sottoscritto nel gennaio del 2018.

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

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

Nel 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.

**Il valore di stima indicato nella perizia del 2010 è stato di euro 332.701,60.**

**Il valore indicato nell'ultimo bando di vendita del 2023 è stato pari ad euro 34.704,94.**

Come già indicato nell'aggiornamento di perizia del 2018, l'immobile risulta essere in stato di abbandono ed in decadimento, oltre a non essere allacciato alla rete elettrica, idrica e fognaria pubblica e in esso, da tempo, non viene più svolta alcuna attività.

Nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 17.06.2024 è stato possibile rilevare che il complesso presenta una situazione di grave e repentino deperimento a causa della mancata manutenzione e dell'aggravamento di alcune situazioni patologiche derivanti dal fenomeno della corrosione delle armature in acciaio.

Di conseguenza, l'entità delle lavorazioni da fare per ripristinare l'agibilità degli immobile è aumentata e **aumenterà ulteriormente ed esponenzialmente con il**

passare del tempo.

Peraltro, anche questo complesso immobiliare non gode di particolare apprezzamento da parte del mercato visto il suo valore indicato nell'ultimo bando pubblicato è stato di euro 34.704,94.

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore di stima aggiornato ad oggi risulta essere pari ad euro 80.000,00.

Di seguito si riportano alcune foto del complesso fatte il giorno 17.06.2024, in occasione del sopralluogo.

FOTO DA PERIZIA 2010



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Relazione sui beni immobili  
CT. ing. Pasquale Falcone

FOTO DA PERIZIA 2018



*(Handwritten signature)*

FOTO ATTUALE



FOTO ATTUALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



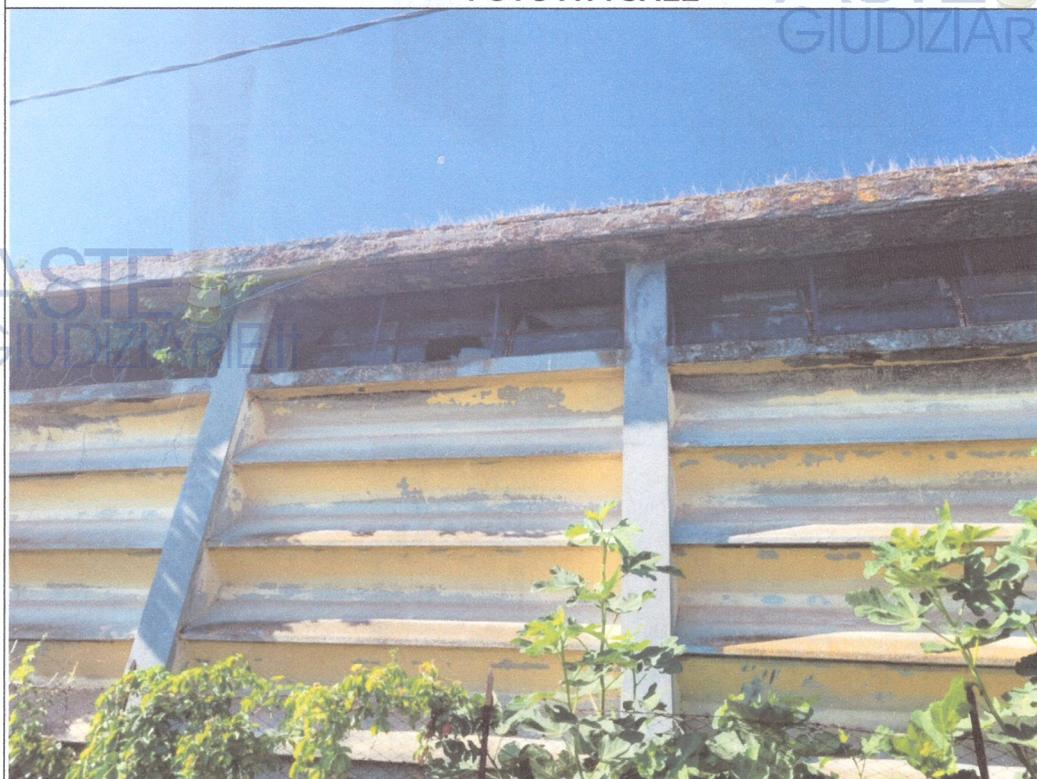
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Relazione sui beni immobili  
CT. ing. Pasquale Falcone

FOTO ATTUALE



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

#### RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si riportano i valori di stima aggiornati dei complessi immobiliari, unitamente ai valori di vendita indicate nell'ultimo bando, come di seguito distinti.

	IMMOBILI E COMPLESSI IMMOBILIARI	VALORE BANDO 2023	VALORE DI STIMA AGGIORNATO
1	Complesso sito in località Ripalta nel Comune di Lesina	79.343,71	150.000,00
2	Complesso sito nel <b>Borgo Tressanti</b> in agro del Comune di Cerignola	34.704,94	80.000,00

Le valutazioni sopra esposte sono state formulate alle medesime condizioni di cui al precedente aggiornamento del 2018, considerando l'attuale stato degli immobile, la loro destinazione urbanistica 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 ridottissima 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.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Manfredonia 24.06.2024



## Il Perito

Ing. Pasquale FALCONE

*Pasquale Falcone*



Relazione sui beni immobili  
CT ing. Pasquale Falcone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MANFREDONIA



## VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA



**RG AFFARI AMM.VI E STRAGIUDIZIALI**  
**N 416/24**

Oggi 24 GIU 2024 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Funzionario sottoscritto è personalmente presente l'ing. Pasquale FALCONE, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 02.02.1962, C. F. FLC PQL 62 B 02 H926Y identificato a mezzo carta d'identità N. AV 3560551 rilasciata dal Comune di Manfredonia in data 13.01.2015, il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia composta da nr 123 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 19.01.2018.

Il Cancelliere, accolta l'istanza ed ammonito il componente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, lo invita a prestare giuramento di rito, che egli presta, ripetendo: "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale.



L.C.S.  
Il perito  
Ing. Pasquale FALCONE

*Pasquale Falcone*

**IL CANCELLIERE**  
**Dot. CIV. PALOMBO**  
*Civ. Palombo*

