

Comune di DUGENTA
(Prov. Benevento)

PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALL'OPIFICIO
INDUSTRIALE CON ANNESSA TETTOIA
DELL'AZIENDA DENOMINATA TORRE GAIA

REDATTA IN NOME E PER CONTO DEL DOTT.
PAOLO LEONE (C.F. LNE PLA 67T25C 479F) NELLA
QUALITA' DI LIQUIDATORE DELLA SOCIETA'
AGRICOLA SANNITE S.P.A.



ING. D'ONOFRIO ERNESTO

SOTTOSCRITTO - (ING.) D'ONOFRIO ERNESTO - DOTT. ING. INgegNERI - PROV. BENEVENTO - P. 281

Comune di DUGENTA

(Prov. Benevento)

PERIZIA ESTIMATIVA

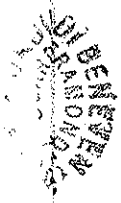
Il sottoscritto ing. Ernesto D'Onofrio, con studio tecnico in Solopaca alla Via Telesini n. 51, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 281, ha ricevuto incarico dal dott. LEONE PAOLO nato a Ceprano (FR) il 25-12-1967 cod. fisc. LNE PLA 67T25C 479F , nella qualità di liquidatore della società SOCIETA' AGRICOLA SANNITE S.P.A. con sede legale in Via Bosco Cupo nel Comune di Dugenta (BN) P. I.V.A. 00141050625, di redigere una perizia tecnico descrittiva ed estimativa relativa ai seguenti immobili:

A) AZIENDA AGRICOLA UBICATA NEL COMUNE DI DUGENTA (BN)
ALLA LOCALITA' BOSCO CUPO, n. 6, DENOMINATA TORRE GAIA

e composta dai seguenti immobili:

- OPIFICIO INDUSTRIALE ADIBITO A TRASFORMAZIONE DELLE UVE E IMBOTTIGLIAMENTO DEI VINI
- TETTOIA PER RICOVERO DELLE ATTREZZATURE AGRICOLE

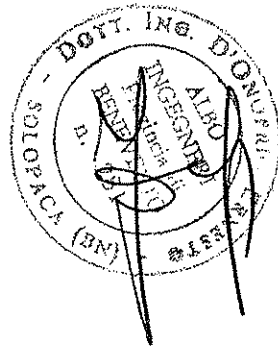
Scopo e finalità della perizia sono l'individuazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili suddetti, in un mercato libero ed ordinario.-



Il sottoscritto ha accettato l'incarico, e dopo aver effettuate le indagini peritali di carattere generale, dopo aver consultato gli atti catastali del N.C.T. dell'Ufficio del Territorio di Benevento con riferimento al Comune di Dugenta, estraendo dai registri quanto necessario per l'accertamento della consistenza immobiliare e dopo aver effettuato un'accurata indagine in agro del Comune di Dugenta, effettuava numerosi sopralluoghi sulla proprietà oggetto della stima, eseguendo gli accertamenti, le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli.

Quindi ha provveduto alla redazione della presente.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE
STIMA



EDIFICIO INDUSTRIALE ADIBITO A TRASFORMAZIONE DELLE UVE E IMBOTTIGLIAMENTO DEI VINI

L'edificio industriale adibito a lavorazione trasformazione delle uve ed imbottigliamento dei vini è una struttura in calcestruzzo armato presollecitato costituito da idoneo sistema fondale, pilastri e travi; tali elementi strutturali tutti in c.a.p. sono opportunamente dimensionati in relazione alle luci coperte ed ai carichi che le sollecitano.

La tompagnatura è costituita da pannelli prefabbricati irrigiditi da costole verticali che conferiscono al capannone un effetto estetico non sgradevole. In adiacenza all'immobile predetto è posizionato il punto vendita per la clientela.

La superficie coperta dello stabilimento adibito ad opificio nel suo complesso è di circa 3.600,00 mq; all'interno del capannone sono ubicati tutti i macchinari adibiti alla trasformazione delle uve compreso la linea d'imbottigliamento dei vini e serbatoi d'acciaio inox.

L'impiantistica elettrica ed idraulica è adeguata e perfettamente funzionale.

L'unità immobiliare è riportata in catasto al foglio 15 particella 96, cat. D7.

Vi è ancora da rilevare che nella parte immediatamente adiacente all'opificio è presente la bottaia utilizzata per l'invecchiamento dei vini in botte di rovere; tale bottaia ha una superficie di circa 400,00 mq. ed è riportata in catasto foglio 15 part. 97 cat. D7.

A completamento di tutto quanto in precedenza evidenziato il sottoscritto rileva che è presente nell'azienda un'ampia area coperta con tettoia in c.a. ed adibita a ricovero delle numerose attrezzature.

L'azienda, così come innanzi individuata e' costituita da un unico corpus all'interno del quale si evidenziano le diverse colture innanzi individuate con prevalenza assoluta di vigneti che occupano circa l'80% della superficie aziendale.

E' da sottolineare fortemente che le uve coltivate in azienda appartengono tutte a famiglie d'altissima qualità; sono ben conosciuti sul mercato i vini d.o.c. prodotti in azienda e commercializzati sia a livello nazionale che internazionale.

L'azienda oggetto di stima possiede caratteristiche intrinseche ed estrinseche ottimali; sono da citare :

- Vicinanza al centro abitato del Comune di Dugenta
- Esposizione.
- Suolo pianeggiante e solo in parte leggermente acclive.
- Stato di conservazione globale dell'azienda.
- Colture praticate.
- Accessibilità
- Presenza di condutture elettriche e telefoniche
- Presenza notevole di acqua in azienda



OPIFICIO INDUSTRIALE

In riferimento all' OPIFICIO INDUSTRIALE adibito a lavorazione e trasformazione delle uve con annessa bottaia, cabina di trasformazione dell'energia elettrica, area adibita a parco macchine aziendali,

il valore di mercato può senz'altro stimarsi in € 500,00 /mq euro per cui si ha:

mq. 3600 x € 500,00/mq = € 1.800.000,00

Il valore è quantificato sempre in relazione ad un mercato libero ed ordinario



INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il sottoscritto ha pertanto effettuato un'analisi critica delle contrattazioni effettuate in un idoneo periodo di tempo ed a conclusione delle indagini di mercato effettuate, mediante colloqui con persone del luogo, mediante colloqui con agenzie immobiliari, mediante sopralluoghi presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonché indagini presso gli Uffici Catastali Provinciali, ha potuto constatare che in loco sono molto rare le compravendite di opifici industriali, ma che il bene oggetto di stima può senz'altro valutato nei termini predetti è cioè € 500,00 /mq e dunque il valore complessivo dello stabile può porsi in € 500,00/mq x mq. 3.600 = € 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila).
La tettoia si può valutare in € 300.000,00 (trecentomila/00)

11/11/2010
11/11/2010

CONCLUSIONI

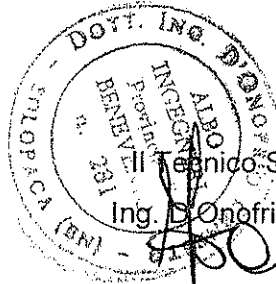
In conclusione, per quanto sopra esposto e descritto, lo scrivente, con serena coscienza può ritenere che gli immobili oggetto di stima e di proprietà della società AGRICOLA SANNITICA S.P.A. hanno il seguente valore:

OPIFICIO INDUSTRIALE CON TETTOIA= euro 2.100.000

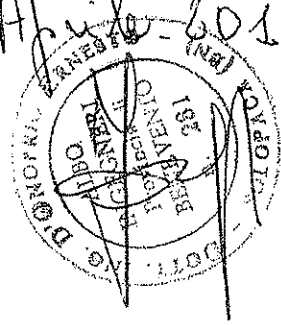
Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Solopaca li 02 aprile 2011

dico 22 Aprile 2011



Il Tecnico-Stimatore
Ing. Dionisio Ernesto



REPUBLICAN GUARD

NUMERO CRONOLOGICO

~~04 MAG. 2011~~

112 MAG. 2011

L'anno 2011 addì 112 MAG. 2011 del mese di Maggio nella cancelleria del Tribunale di Benevento, sede di Guardia Sanframondi (Bn) innanzi al sottoscritto

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Di Paola Antonio

è comparso l'ing. D'ONOFRIO Ernesto, residente in Solopaca alla via Telesini 51, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 281, il quale ha chiesto di ASSEVERARE con giuramento di rito l'antescritta "Perizia giurata estimativa afferente il valore di mercato dell'opificio industriale adibito a lavorazione delle uve della Azienda Agricola sita nel Comune di Dugenta alla località Bosco Cupo denominata Torre Gaia"

La presente si compone di n° pagine questa compresa.

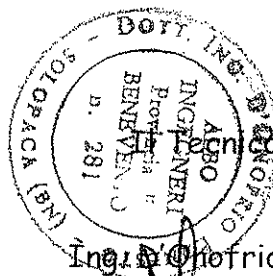
Io sottoscritto, aderendo alla richiesta, ho riferito all'ing. D'ONOFRIO ERNESTO la formula di rito; questi, previa ammonizione dell'importanza morale dell'atto e delle pene in cui incorrono i falsi periti, ha dichiarato "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ' ".
Del che è verbale.- Letto confermato e sottoscritto.-

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Di Paola Antonio



Paola Antonio



Ing. D'Onofrio Ernesto

Ernesto D'Onofrio

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE DISTACCO A GUARDIA SANFRAMONDI