

COMUNE DI CASTEL CASTAGNA

Ditta: SOCIETA' AGRICOLA San VINCENZO
di Di Bernardo Milva e C. sas.
BASCIANO

Oggetto: RELAZIONE DI STIMA CAPANNONI PER ALLEVAMENTO SUINICOLO IN LOC.
COLLE MACCARONE.

Tavola

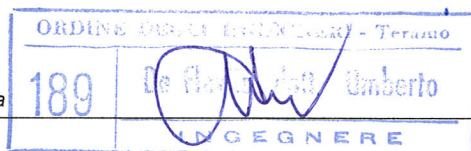
Data

Nov.

Scala disegni

Il Progettista : Studio A.De. Teramo
Ing. Umberto DE FLAVIIS
64100 TERAMO, Via Flaiani 27.

firma



Il Committente o delegato:
Società Agricola San Vincenzo
di Di Bernardo Milva e C. sas
BASCIANO

firma

RELAZIONE di STIMA RELATIVA AI CAPANNONI ADIBITI A STALLE

UBICATE IN LOC: COLLE MACCARONE - Castelcastagna. - Teramo

Ditta: Società Agricola San Vincenzo.

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Società Agricola San Vincenzo di Basciano per effettuare la stima del valore del complesso di capannoni per l'allevamento suinicolo sito in loc. Colle Maccarone di Castel Castagna il sottoscritto Ing. Umberto De Flaviis iscritto al n° 189 dell'albo degli Ingegneri relaziona quanto di seguito.

I capannoni di che trattasi aventi forme ed estensioni varie sono stati edificati in epoche diverse con diverse tecnologie e modalità costruttive.

In dettaglio il primo intervento di tre manufatti fu autorizzato in data 11.04.87 con C.E. n° 01 perricovero ed allevamento degli ovini, successivamente con C.E. n° 01.del 04.01.88 fu edificato il capannone n° cinque anch'esso per ovini mentre nell'anno 2002 con P.d.C. 04 furono autorizzati altri due ricoveri.

Allo stato attuale i capannoni sono destinati all'allevamento suinicolo con Autorizzazione Sanitaria Comunale n° 2313 del 12.10.2016.

La superficie complessiva dei ricoveri ed allevamenti è di mq. 4.035,83 di cui mq. 3.399,75 netti di seguito specificati:

Cap. n° 1-2-3 di mq. Netti cadauno pari a 477,75 x 3

Cap. n° 4 327,36

Cap. n° 5 385,92

Cap. n° 6 626,61

Cap. n° 7 628,00

Superficie netta complessiva 3.399,75 mq.

Il sito interessato agli interventi si colloca al fg. N° 4 di CastelCastagna e si identifica con le part.lla n° 418 (capannoni 6-7) ; 419 (capannoni 1-2-3-4) ; 425 (capannone 5) che ne costituiscono le relative corti .

Il sito morfologicamente si presenta acclive con accesso da strada Provinciale su tracciato con pendenza al limite della norma.

I capannoni sono disposti sul pendio a varie quote con orientamenti paralleli alle curve di livello.

L'intero allevamento è assistito e completato da impianti vari sia per l'alimentazione degli animali che per la gestione e funzionamento delle attrezzature di servizio.

Si elencano sommariamente gli impianti e le attrezzature presenti.

- 1)- n° 12 silos verticali e serbatoio per l'acqua,
- 2)- Impianto per la preparazione e distribuzione automatica degli alimenti,
- 3)-Impianto per la distribuzione automatica dell'acqua,
- 4)-Centralina di rilevamento della temperatura per comando di apertura delle finestre,
- 5)-n° 26 ventilatori per l'aerazione,
- 6)-Rete idrica
- 7)- Pozzo con pompa di sollevamento,
- 8)-impianti di scarico separato per acque bianche e nere .

Ultimata la parte descrittiva generale si passa alla stima sintetica del complesso adottando il criterio del costo di costruzione degli immobili , ritenendolo il più rispondente per la determinazione del valore economico degli immobili destinati a stalle.

Per tale criterio lo scrivente prende a riferimento il valore adottato dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione delle rendite catastali dei manufatti destinati a stalle per allevamenti .

Il valore di riferimento adottato è pari ad €. 350,00 per mq. di superficie di un capannone pienamente funzionale all'atto di accatastamento.

Nel caso di specie detto valore , a parere dello scrivente , deve essere ridotto in considerazione della vetustà delle strutture e dei relativi impianti per una percentuale di almeno 40% conformandosi in €/mq. 210,00 che comportano un valore totale del complesso aziendale pari a €/mq. 210,00 x mq 3,399,75 = €. 839,947,50 in cifra tonda €. 840.000,00

Diconsi Euro Ottocentoquarantamila.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo li 4/11/2016

Il Professionista incaricato

In Fede
Ing. Umberto DE FLAVIIS

