



COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA
Provincia di Agrigento
UFFICIO TECNICO

Campobello di Licata, 28 settembre 2016

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEL MATTATOIO COMUNALE SITO IN CAMPOBELLO DI LICATA VIA CASCIO BOSCO SN.

1. PREMESSE.

Poiché è intento di questa Amministrazione Comunale procedere all'alienazione dell'immobile di proprietà comunale indicato in oggetto, il sottoscritto ha proceduto alla redazione della perizia di stima.

Sulla scorta dei dati e degli atti forniti, nonché sulla base elementi raccolti a seguito delle opportune verifiche presso i competenti Uffici, il sottoscritto ha svolto le indagini peritali di seguito descritte.

2. GENERALITA', DATI CATASTALI E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Campobello di Licata, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati al fg. 26 con le seguenti indicazioni:

- p.lla 2207, categoria D/8, via Cascio Bosco sn, piano T, rendita Euro 7.124,00;

Nella planimetria allegata risultano le particelle del catasto terreni foglio 26 particelle 74 e 688.

L'immobile fu edificato per essere destinato a Mattatoio Comunale negli anni 1980/1982 il quale, con gli ultimi lavori di completamento ed ampliamento eseguiti dal Comune di Campobello di Licata negli anni 1998/2001 con risorse economiche concesse in parte dall'Assessorato alla Sanità e in parte con fondi del bilancio comunale, è stato attivato ed affidato in concessione a ditta privata.

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a mq. 9700 circa, di cui mq. 827 circa costituiscono l'area coperta del fabbricato, mq 163 di tettoie coperte e mq. 8710 circa l'area scoperta pertinenziale.

Attraverso l'ausilio degli elaborati grafici, stralcio catastale, aerofotogrammetrico e ortofoto, si può constatare che l'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica della località di Campobello di Licata lungo la strada che da Campobello di Licata conduce alla rinomata contrada Fata.

Pertanto dal punto di vista viario risulta essere ben servita e collegata. Per quanto concerne le strutture, Campobello di Licata è dotata di tutti i servizi di prima necessità (esercizi commerciali, bar, etc.) e delle principali attrezzature di carattere sociale.

Tutto l'ambito urbano di detta località dal punto di vista della morfologia si presenta prevalentemente pianeggiante con un altipiano ubicato nel cuore del paese.

3. COERENZE – CONFINI.

L'immobile di cui trattasi confina nel suo complesso, procedendo da nord in senso orario, con i seguenti mappali:

- Nord : viabilità pubblica Strada di collegamento Campobello di Licata-Fata e particella 1758;
- Est : fg. 26 p.IIa 1791;
- Sud : fg. 26 p.IIe 568, 2106, 2097, 565, 690, 1650, 562;
- Ovest : viabilità pubblica Strada di collegamento Campobello di Licata-Fata e particella 1758.

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AREA OGGETTO DI STIMA E DEGLI IMMOBILI IVI ESISTENTI.

L'immobile insistente sull'area è stato edificato dall'amministrazione comunale per essere utilizzato come macello comunale.

Complessivamente le caratteristiche dimensionali del costruito sono riportate negli elaborati allegati alla presente, da cui si evince che l'immobile oggetto della presente relazione insiste su di un'area di forma trapezoidale che misura complessivamente mq. 9700,00 circa, di cui mq. 827 circa costituiscono l'area coperta del fabbricato, mq 163 di tettoie coperte e mq. 8710 circa l'area scoperta pertinenziale. In particolare sul lotto insistono n.ro tre corpi di fabbrica di forma irregolare.

Il volume complessivo è pari a mc. 4413 circa.

Ad oggi l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e utilizzato per la macellazione, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata.

Dal punto di vista strutturale esso è costituito in parte da murature portanti e in parte da strutture in c.a.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA.

La proprietà immobiliare di cui trattasi ricade su un'area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobello di Licata come area per attrezzature di interesse comune individuata con il simbolo "M" macello comunale.

6. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO DELL'AREA.

In relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, si evidenzia che dall'analisi della cartografia -su base I.G.M., l'area d'intervento non risulta essere interessata dal vincolo paesistico ex lege 1497 e dal Decreto Galasso, non vi è vincolo idrogeologico, non vi è SIC, ZPS, aree protette ai sensi della legge 19/97, non vi è vincolo faunistico.

7. VALUTAZIONE E STIMA

La determinazione del valore dell'unità edilizia, per come stabilito dal paragrafo 3) dell'art. 5 del regolamento comunale per l'alienazione degli immobili approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del

27/01/2015, viene eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.

Tuttavia, quale valore minimo di base, in via preliminare si può determinare il più probabile valore di mercato mediante il calcolo con i coefficienti di rivalutazione delle rendite catastali secondo l'osservatorio nazionale dell'Agenzia delle Entrate ed ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 con il quale sono stabiliti i moltiplicatori utilizzabili per determinare i valori degli immobili che per la categoria D/8 è pari al 60,00, quindi:

$$\text{Rendita } \text{€ } 7.124,00 \times 60 = \text{€ } 427.440,00$$

Il suddetto valore, per addivenire al più probabile valore di mercato, viene mediato con i risultati delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate:

Struttura in muratura compreso area di sedime:

- Forbice valore (magazzini) da € 300,00 a € 400,00
- Forbice valori (negozi) da € 750,00 a € 1.100,00

Poiché l'immobile in questione non è assimilabile a nessuna delle due categorie viene utilizzato il valore minimo attribuito ai negozi pari ad € 750,00 mentre per le tettoie viene utilizzata la media dei due valori per i magazzini:

$$\text{Quindi } \text{€ } 750,00 \times \text{mq } 827 = \text{€ } 620.250,00$$

Tettoie in lamiera compreso area di sedime:

$$\text{Forbice valore (magazzini) da } \text{€ } 300,00 + \text{€ } 400,00 / 2 \times \text{mq } 163 = \text{€ } 57.050,00$$

Are libera:

$$\text{Valore } \text{€ } 25,00 \times \text{mq } 8.710,00 = \text{€ } 217.750,00$$

$$\text{Impianto di depurazione e attrezzature pertinenziali} \quad \underline{\text{€ } 50.000,00}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€ } 945.050,50$$

In merito a quanto previsto dal regolamento per le alienazioni inerente il ragguaglia dell'immobile a beni posti nelle vicinanze con caratteristiche urbanistiche e morfologiche similari non è possibile effettuarsi in quanto non esistono altri edifici con caratteristiche similari.

Viene altresì determinato il valore delle attrezzature ivi collocate, connessi alla struttura e di proprietà del Comune secondo l'allegato inventario valutandone il valore con il criterio del costo, secondo l'ammortamento in funzione della residua possibilità di utilizzazione e poiché le attrezzature risultano in buono stato di conservazione e utilizzazione il valore attribuito è pari al 50% del loro valore originario di acquisto.

$$\text{Valore originario di acquisto secondo l'inventario comunale } \text{€ } 180.000,00 / 2 = \text{€ } 90.000,00$$

Inoltre viene allegata, alla presente perizia di stima, l'elenco delle attrezzature migliorative che nel corso della gestione la ditta Sicil Macel s.r.l. ha acquistato e collocato a propria cura e spese all'interno della struttura la cui valutazione avviene attraverso lo stesso criterio del costo originario come per le attrezzature di proprietà comunale.

$$\text{Valore originario di acquisto secondo l'inventario comunale } \text{€ } 120.000,00 / 2 = \text{€ } 60.000,00$$

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE:

La determinazione del valore di mercato del mattatoio comunale viene eseguita utilizzando i valori come sopra determinati, mediando il valore catastale con il valore delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ($\text{€ } 945.050,50 + \text{€ } 427.440,00 : 2 = \text{€ } 686.245,00$).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, nello stato in cui essa si trova alla data odierna, risulta pertanto essere pari a complessivi euro 686.245,00 a cui vanno aggiunti € 90.000,00 di attrezzature di proprietà comunale per complessivi € 776.245,00 che arrotondati in eccesso vista la buona accessibilità e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti sommano € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Inoltre vengono valutate le attrezzature di proprietà dell'attuale gestore Sicil Macel s.r.l. in euro 60.000,00 (sessantamila/00) come meglio evidenziati nell'elenco allegato.

Pertanto l'importo da porre a base di gara sarà pari ad € 860.000,00 di cui € 800.000,00 quale somma da versare al Comune di Campobello di Licata ed € 60.000,00 quale rimborso spese all'attuale gestore.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Responsabile dell'UTC
Dott. Arch. Salvatore Paci



ELENCO ALLEGATI

- 1) Stralcio catastale, visure e planimetrie catastali;
- 2) Ortofoto;
- 3) Stralcio del PRG
- 4) Elenco attrezzature di proprietà comunale
- 5) Elenco attrezzature di proprietà della Sicil macel s.r.l.

Il Responsabile della
IV ^ Area Funzionale
(dott. arch. Salvatore Paci)



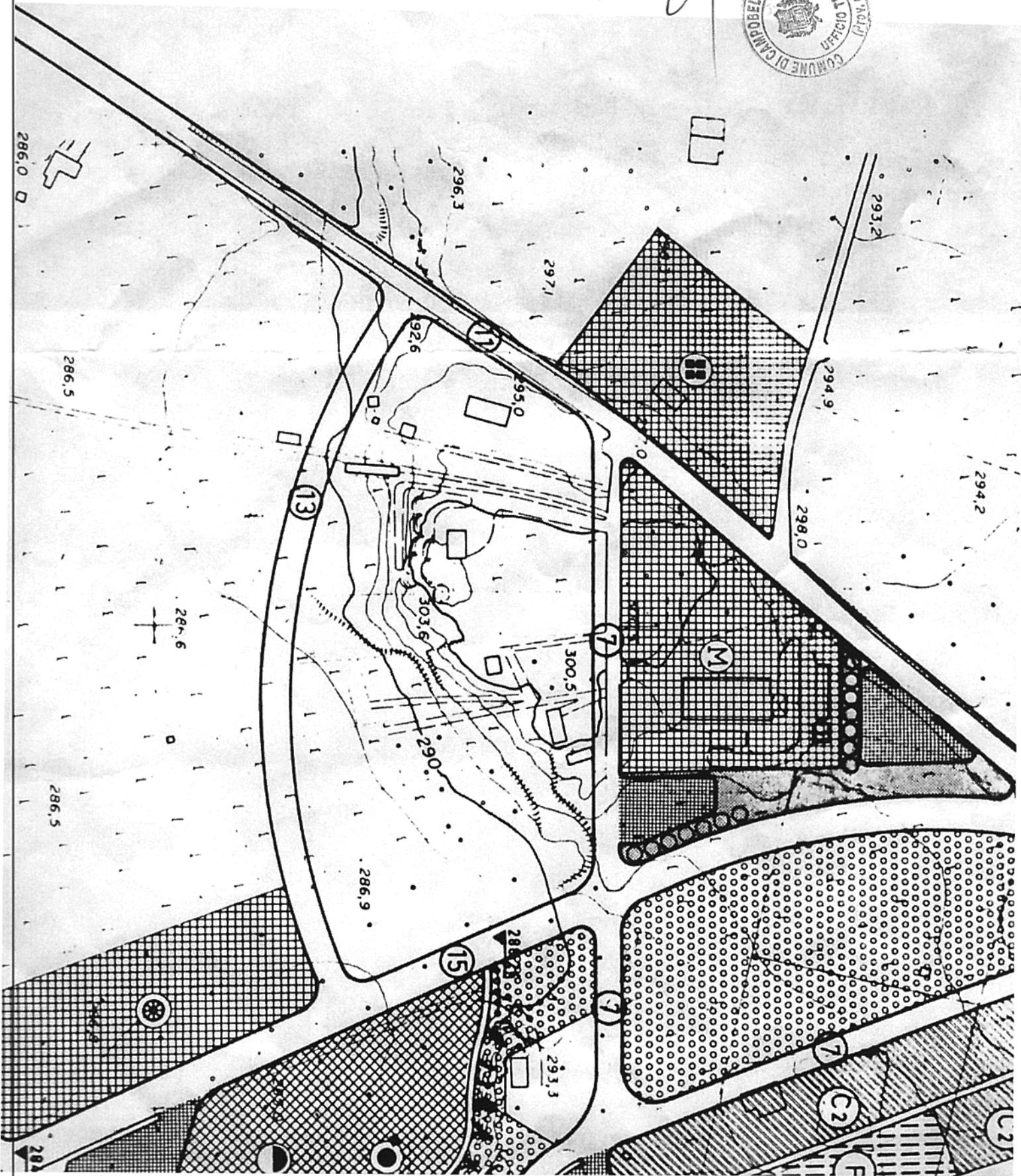
Google earth

Data di acquisizione delle immagini: 7/6/2014 Lat 37,251881° Lon 13,909639° elev 300 m alt 486 m

© 2016 Google

Visita guidata 2003

Il Responsabile della
IV ^ Area Funzionale
(dott. arch. Salvatore)

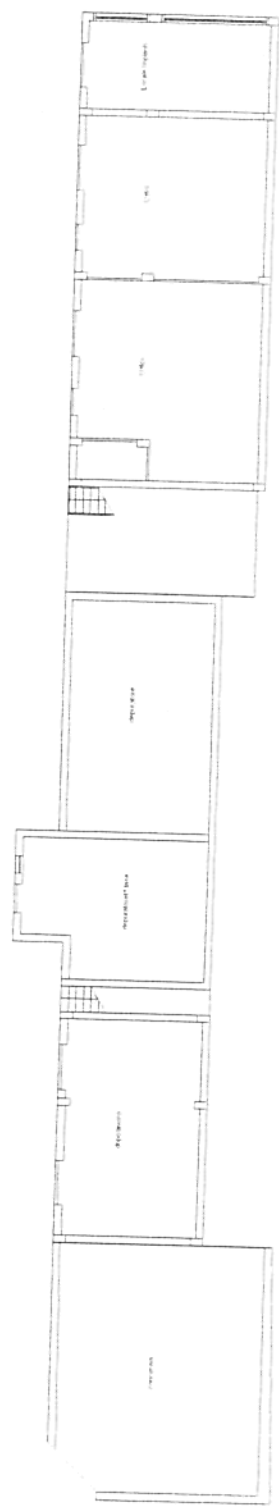
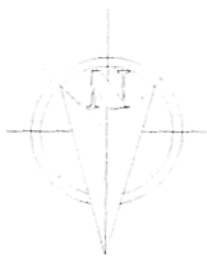


Scheda n. 1 Scala 1: 200

circoscrizione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello Di Licata
Via Arc. Cascio Bosco cdv. SN

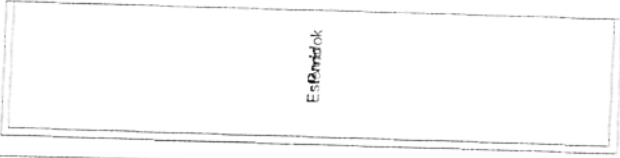
Identificativi Catastali:
Sezione: 26
Foglio: 26
Particella: 2207
Subalterno:

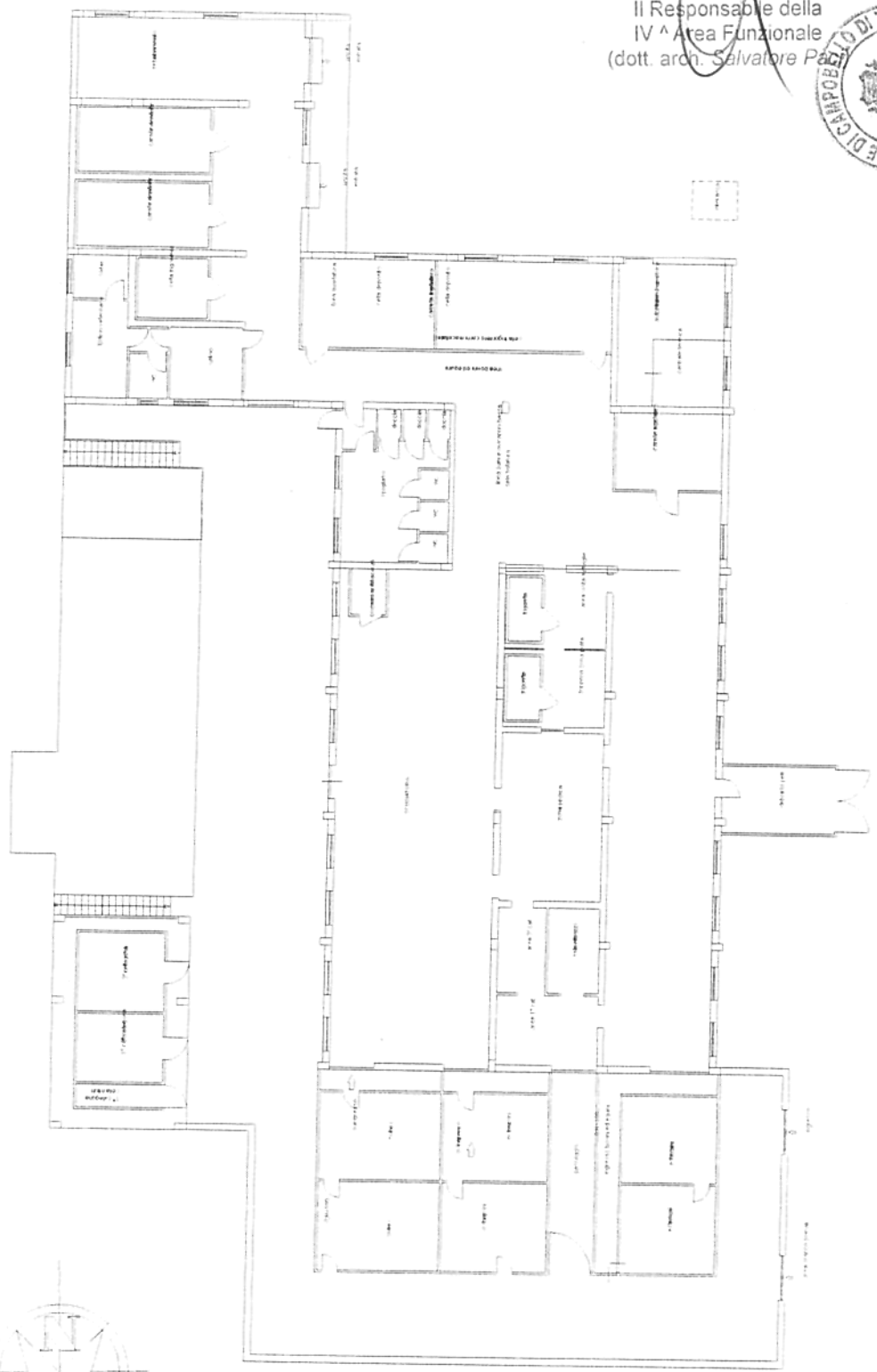
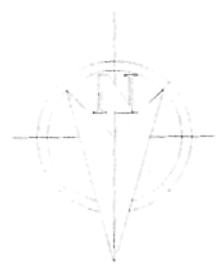
Compilata da:
Lo Cascio Vincenzo Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri
Eror. Messina N. 2917



Piano Primo Sottostrada

Il Responsabile della
IV ^ Area Funzionale
(dott. arch. Salvatore Paci)





Piano Terra

Il Responsabile della
IV ^ Area Funzionale
(dott. arch. Salvatore P...)



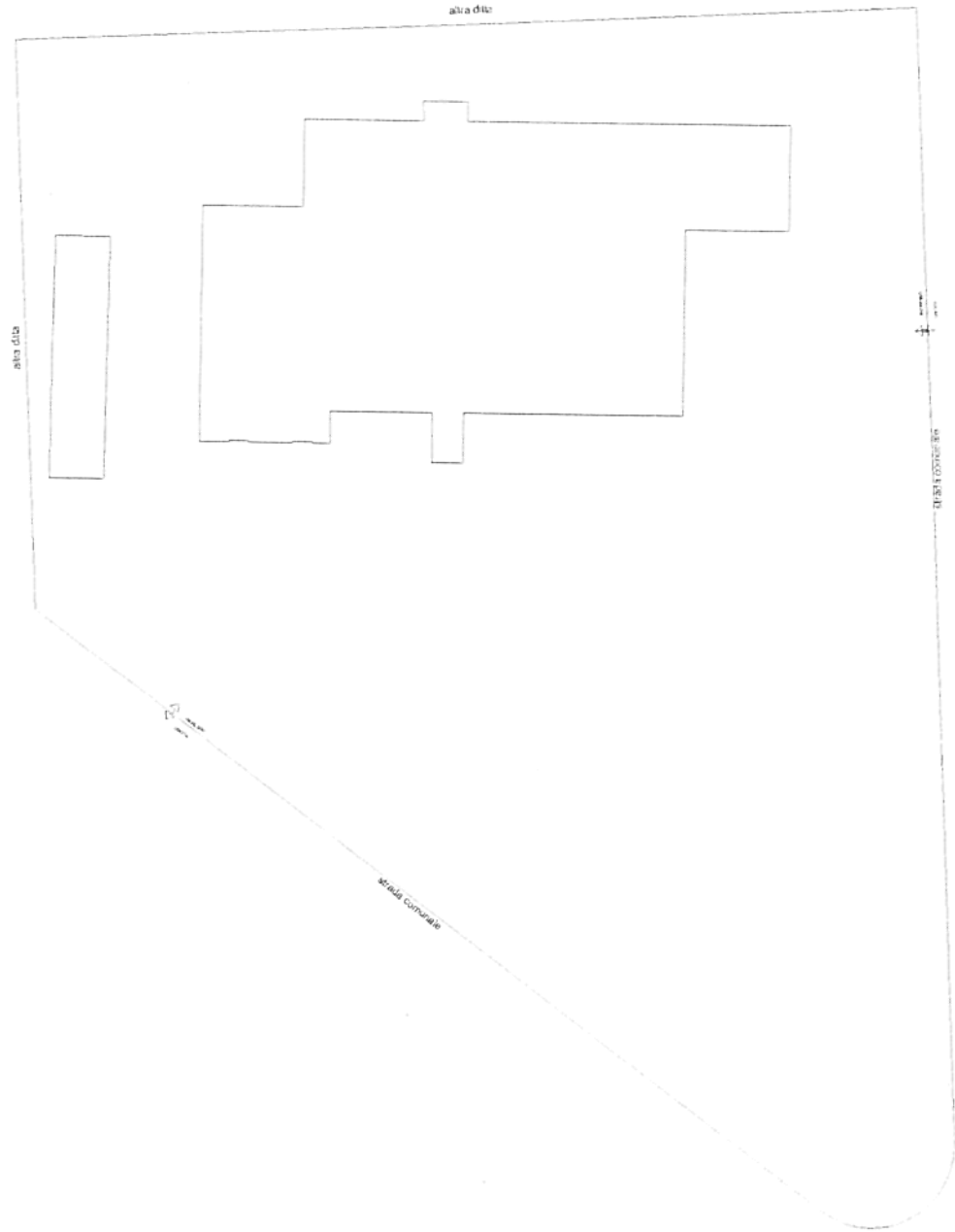
Scheda n. 3 Scala 1: 500

Decreazione protetto n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello Di Licata
Via Arc. Cascio Bosco civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione: 26
Foglio: 26
Particella: 2207
Subalterno:

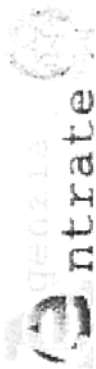
Compilata da:
Lo Cascio Vincenzo Salvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Messina N. 2917



Corte

Il Responsabile del
IV ^ Area Funzionari
(dott. arch. Salvatore)





Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/07/2016 - Ora: 10.21.51 Fine
Visura n.: T61709 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2016

Dati della richiesta	Comune di CAMPOBELLO DI LICATA (Codice: B520)	
Catasto Fabbricati	Provincia di AGRIGENTO Foglio: 26 Particella: 2207	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	2207		1		D/8				Euro 7.124,00	COSTITUZIONE del 22/07/2016 protocollo n. AG0105132 in atti dal 26/07/2016 COSTITUZIONE (n. 983.1/2016)

Indirizzo VIA ARC. CASCIO BOSCO n. SN piano: S1-T;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA con sede in CAMPOBELLO DI LICATA		82001090842*	(1) Proprietà per 1/1

COSTITUZIONE del 22/07/2016 protocollo n. AG0105132 in atti dal 26/07/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 983.1/2016)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA
(PROVINCIA DI AGRIGENTO)

SETTORE AFFARI FINANZIARI

C.A.P. 92023- TEL.0922-889224/FAX 0922-879805

Mail to: f.pitrola@legal.comune.campobellodilicata.ag.it

Part.IVA 00244260840 C.F. 82001090842

**OGGETTO: VERBALE DI VERIFICA E CONSTATAZIONE BENI MOBILI IN
DOTAZIONE PRESSO IL MATTATOIO COMUNALE**

L'anno duemilasedici il giorno 23 del mese di maggio, il sottoscritto Pitrola Arturo, incaricato alla verifica del patrimonio dell'Ente, assieme al sig. Aronica Lillo in rappresentanza dell'Agente Contabile Responsabile Dott. Geol. Nigro Giuseppe, ha proceduto alla verifica della consistenza dei beni mobili in dotazione al bene patrimoniale in oggetto.

Nell'effettuare la ricognizione dei beni mobili sopraccitati, si è accertata la presenza di beni di proprietà del Comune, facendo riferimento alla documentazione degli atti prodotti per l'affido alla Ditta Sicil Macel s.r.l., aggiudicataria della gestione e beni di proprietà della stessa, necessari al corretto espletamento del servizio offerto. È proceduto, con particolare attenzione, a differenziare i beni mobili di proprietà delle diverse componenti (Ditta aggiudicataria e Comune).

Le ambienti che sono stati individuati sono due: Esterno ed Interno.

INTERNO:

- n.1 Catena per imbracatura 10x30 Nicroman, etichettata con il n. 2613;
- n.1 Pannello in lamiera plastificata 5/10 per frigorifero Mod. LP denominato prodotto Lambre spa, etichettato con il n. 2625;

- ✓ n.2 pinze gialle per quadri robset eco costruttore Microplast srl ,etichettati con i nn.2621-2622;
- ✓ n.1 sega a nastro per carcasse reparto bovini modello Jarvis H080 ,etichettata con il n. 2611;
- ✓ n.1 sega a nastro per carne reparto bovini modello Jarvis Buster V ,etichettata con il n. 2612;
- ✓ n.1 vasca speciale e vasca corta in alluminio ,etichettata con il n. 2643;
- ✓ n.2 paranchi elettrici a catena modello W1000 T1-V1 tipo F portata kg 1.000, etichettate con i nn. 2615-2616;
- ✓ n.2 paranchi elettrici a catena modello W125 T1-V1 tipo F portata kg 125, etichettate con i nn. 2619-2620;
- ✓ n.1 paranco elettrico a catena modello W500 T1-V1 tipo F portata kg 500; etichettata con il n. 2618;
- ✓ n.1 scuoiatrice meccanica verticale a strappo con rullo meccanico reparto bovini, etichettata con il n.2591;
- ✓ n.1 macchina lavatrippa reparto ovini-caprini-suini ,etc ,etichettata con il n.2617;
- ✓ n.12 lavelli a pedana con sterilizzatore elettrico modello efebi s.a.s., etichettati con i seguenti numeri:2586-2593-2594-2595-2596-2597-2601-2605-2606-2607-2609-2610;
- ✓ n.1 sollevatore con banchina per carico e scarico carni modello scb98 inox Bonetti Lucio &C. snc, etichettata con il n. 2587;
- ✓ n.1 macchina per la lavorazione di carni macellate Bonetti Lucio & C.snc modello FC-47.etichettata con il n. 2592;
- ✓ N.2 aerorefrigeranti a circolazione glicole modello Siarco Spa modelli UPM83E ed UPM85E ,etichettate con i nn.2584-2585;
- ✓ n.1 quadro elettrico per la refrigerazione Marca Pego srl modello ECP300VD etichettata con il n. 2588;
- ✓ n.1 quadro elettrico per la refrigerazione Marca Pego srl modello ECP400/750VD etichettata con il n. 2589;
- ✓ n.1 quadro elettrico per la refrigerazione Marca Pego srl modello ECP1000VD etichettata con il n. 2590;
- ✓ N.3 pedane mobili escluse di pistonii sollevatori ,reparto bovini .etichettate con i nn.2603-2604-2608;
- ✓ n.1 gabbia bovino ,etichettata con il n. 2614;
- ✓ n.1 cella frigorifera sospetti suini-ovicaprini completa di motore e quadro elettrico,etichettata con il n. 2627;
- ✓ n.1 cella frigorifera sospetti bovini completa di motore e quadro elettrico,etichettata con il n. 2628;
- ✓ n.1 guidovia reparto bovini ,etichettata con il n. 2629;
- ✓ n.1 vasca scottatura suini ,etichettata con il n. 2623;
- ✓ n.1 macchinario depilazione suini ,etichettata con il n. 2630;
- ✓ n.1 area scarico animali vivi ,etichetta con il n. 2624;
- ✓ n.1 cella frigo completa di motore ed evaporatore ,etichetta con il n. 2626;
- ✓ n.2 celle frigo etichettate con i nn. 2631-2632;
- ✓ n.1 porta mobile a scorrimento verticale per carico/scarico carne,etichettata con il n. 2633;

2) ESTERNO:

- n.1 recipiente in metallo acqua potabile da lt. 700, etichettato con il n. 2634;**
- n.1 autoclave completo di motore e quadro elettrico da lt.2000, etichettato con il n. 2635;**
- n.1 bollitore da lt. 500 completo di scambiatore acqua calda ,etichettato con il n. 2636;**
- n.1 caldaia marca ICI completa di circolatore marca DAB,etichettata con il n. 2637;**
- n.1 quadro elettrico generale ,etichettato con il n. 2638;**
- n.1 macchina trattamento acque reflue ,etichettato con il n. 2639,**
- n.1 recipiente acque reflue , etichettato con il n. 2640.**

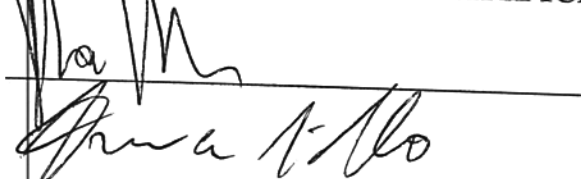
Si precisa che nel reparto interno ovini-caprini e suini solo una parte del lato est dell'ambiente(quantificato in metri 3), è di proprietà comunale.Tutto il resto della struttura è stato inserito dalla Ditta per migliorare il servizio nel reparto.

Da ulteriore verifica si è accertata ,inoltre ,la consistenza del materiale della Ditta aggiudicataria della gestione di cui si allega elenco alla presente relazione.

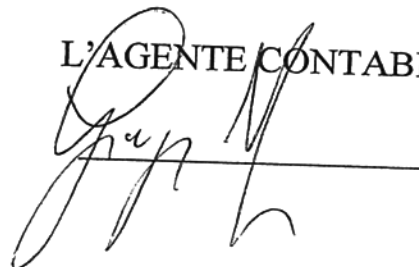
Il presente verbale, viene prodotto in duplice copia, di cui una copia viene trasmessa all'agente contabile, consegnatario dei beni immobili, una al Responsabile Servizi Finanziari per le variazioni inventariali.

Letto redatto e sottoscritto:

GLI INCARICATI ALLA VERIFICA



L'AGENTE CONTABILE



Elenco attrezzature di proprietà della ditta new sicilmacel

1. Cannello scorrevoli n°2 metri lineari 7
2. Motori elettrici con fine corsa e fotocellule inserite e montati e telecomandi
3. Capannone esterno coperto metri 40x 12 x h 3,5 zincato
4. Abbeveratoio zincato metri 1x 0,30 N°20
5. Mangiatoie zincate metri lineari totale 150
6. Elettropompe x acqua inox trifase -N° 2
7. Impianto depurazione acqua potabile
8. Lampade per acqua potabile uv
9. Compressore aria con motore elettrico hp10 trifase lt 500 (QUELLO COMUNALE PESSO A PARTE)
10. Impianto aria refrigerato essiccatore e purificazione ed filtri speciali
11. Idropultrici -con quadri elettrici N°4
12. Raccoglitori tubo per idropulitrice inox 3
13. Zanzariere N°25
14. Zanzariere a cilindro N°3
15. Guidovia lineare e curva zincata per bovino /ovino metri lineare 150
16. Scambio per guidovie N° 20
17. Celle frigo rifiuti N°3 metri con motori refrigeranti trifasi quadri elettrici metri cubi 120 totale
18. Celle frigo carne N° 3 metri con motori refrigeranti trifasi quadri elettrici metri cubi 400 totale
19. Cella frigo frattaglie con motori refrigeranti trifasi quadri elettrici metri cubi 15 totale
20. Pulitrippe inox
21. Canalette per raccogliere acqua in pvc
22. Griglia zincate vari zone macellazione metri lineari
23. Box lamiera zincata
24. Catena montaggio inox sala macellazione oviscaprine metri 75 con relativi ganci n°200, valore acquisto in € 150000 (cento cinquantamila euro)
25. Pedane a scivolo sala macellazione ovine visceri metri lineare 15
26. Pedane sala bovino n°1 con pistone aria
27. Pistoni ad aria N°3
28. Filtri per pistoni ad aria N°10
29. Box carico carne N°2
30. Sala laboratorio composta da varie attrezzature celle frigo N° 2 con motori refrigeranti trifase quadri elettrici metri cubi 40 ,lavelli 2, lavabo 1,macchine sottovuoto 2, insacchitrice 1, affettatrice 1, impastatrice 1,segaossa 3,scaffali metri lineari 30,tritacarne 2,frigo vegetali,trita formaggio, tavoli inox 3,motori refrigeranti elettrici e quadri per ambiente,porte scorrevoli in alluminio, separatori in alluminio metri 5,porta in alluminio con maniglia anti panico
- 30 Box spogliatoio inox (operatori)
- 31 Vetrata bagno spogliatoio in alluminio metri lineare 10x 2con vetro in pvc
- 32 Sterilizzatori inox
- 33 Lavelli pedale inox
- 34 Vasca carico visceri inox una bovino ---una ovino con pistoni ad aria
- 35 Porte a flop in pvc con pistoni ad aria e centraline
- 36 Evaporatori ambienti refrigeranti con motori e quadri elettrici trifase N°2
- 37 Caldaia produzione acqua calda per tripperia N°2
- 38 Vaso espansione x fornitura acqua calda

- 39 Mobilio ufficio
- 40 Grande finestre zincate (antifurto)
- 41 Impianto luce celle frigo con neon N°30
- 42 Vasche acqua in cemento vetrificato N°4 metri cubi 16000 cad una
- 43 Rifasatore impianto elettrico trifase per kw 100
- 44 Allarme macello con video registratore
- 45 Fari illuminazione esterna N°5
- 46 Ganci per carne N° 200
- 47 Carrelli zincati ed inox N° 25
- 48 Affila coltelli N°2
- 49 Dispenser sapone N°25
- 50 Cancelli box bovino metri lineare 25 (stalle bovino)
- 51 Muletto elettrico
- 52 Carrelli inox e zincati N° 25
- 53 Recinzione esterna a supporto della esistente comunale metri lineari 1000, per altezza 2 in ferro
- 54 Separatori per zone interne macello in lamiera zincata metri lineare 10
- 55 Quadro elettrico per variare velocità elettronica ventole celle frigo
- 56 Profoniere a neon 18x 36 -N° 20