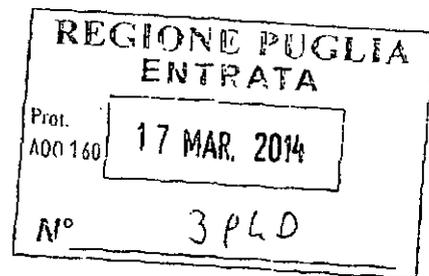
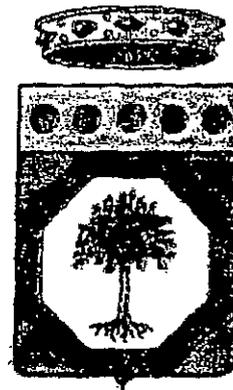


ALLEGATO B  
AL CAPITOLATO  
DI GARA



## Rapporto di valutazione



### Oggetto:

-LOTTO UNICO.- PERTINENZE NECESSARIE (IMPIANTI DI CAPTAZIONE E MONITORAGGIO) ALL'EMUNGIMENTO DI ACQUE TERMALI IN LOCALITA' "CESAREA" UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CESAREA TERME(LE), DENOMINATI RISPETTIVAMENTE "POZZO PALAZZO" E "POZZO CESAREA", LOCALIZZATI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 31 P.LLA 37 E AL FOGLIO 31 P.LLA 310 (ora soppressa)-

Rapporto di Valutazione redatto per la stima del più probabile Valore economico degli impianti

**Procedimento di stima adottato:** in applicazione degli (IVS) Standard di Valutazioni Internazionali e Nazionali,-**Costo di ricostruzione deprezzato (cost approach)-**

### Richiedente valutazione

SERVIZIO ATTIVITA' ECONOMICHE CONSUMATORI, INCARDINATO NELL'AREA POLITICHE PER LO SVILUPPO ECONOMICO, IL LAVORO E L'INNOVAZIONE  
Via VALENTINI ALVAREZ, 4 - 71100 FOGGIA

### Valutatore

Geom. PASQUALE MARIELLA (P.O. ATTIVITA' TECNICHE DI STIMA E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI) -UFFICIO ATTIVITA' TECNICHE ED ESTIMATIVE- SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO  
Via Giovanni Gentile,52 - 70100 BARI  
Tel. 080/5403554

Il Responsabile P.O.  
Attività tecniche di stima e  
valorizzazione immobiliare  
geom. Pasquale MARIELLA

Valore Economico complessivo determinato, pari a € .79.000,00 (diconsi Euro settantanovemila/00)

### Data Valutazione

BARI, li 14.03.2014



## ELENCO OPERE OGGETTO DI STIMA

### **Lotto unico. Valutazione richiesta**

(IMPIANTI DI CAPTAZIONE E MONITORAGGIO) ALL'EMUNGIMENTO DI ACQUE TERMALI IN LOCALITA' "CESAREA" UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CESAREA TERME (LE), DENOMINATI RISPETTIVAMENTE "POZZO PALAZZO" E "POZZO CESAREA" NONCHE' DI UN VANO TECNICO AVENTE CARATTERISTICHE PERTINENZIALI DEL PREDETTO POZZO PALAZZO

### **Riferimenti catastali - Bene principale**

Comune Amministrativo di SANTA CESAREA TERME (LE)  
Catasto Terreni  
Fg. 31 Part. 37  
Fg. 31 p.la 310 (ora soppressa)

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

L'Ufficio Attività Tecniche Estimative, incardinato nel Servizio Demanio e Patrimonio di Bari, in data 13.03.2014, incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore economico del cespite mobiliare, di cui trattasi.

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni.

## NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Procedimento di stima adottato: **Costo di ricostruzione deprezzato (cost approach)-**

Il costo di ricostruzione a nuovo (deprezzato) -depreciated replacement cost-, come stima del valore economico, a nuovo, in questo caso di impianti strumentali, funzionali all'utilizzo de quo, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quelli esistenti, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima; il costo di produzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore economico dei medesimi impianti.



## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

("Importo stimato") si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

("alla data della valutazione") richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

("in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato") entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato;

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

("dopo un'adeguata promozione commerciale") per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

("nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione")

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.



REGIONE PUGLIA  
AREA FINANZA E CONTROLLI  
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO  
UFFICIO ATTIVITA' TECNICHE ED ESTIMATIVE

La definizione di valore di mercato assume che:  
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### ELENCO DOCUMENTI

- 1) Planimetria con localizzazione della zona degli impianti;
- 2) Visure Catastali;
- 3) n° 2 schemi costruttivi degli impianti.



## 6 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI CAPTAZIONE

Nell'ambito dell'area di concessione sono state realizzate n. 2 opere di captazione delle acque termali (v. Fig. 12), di cui una è ubicata all'interno dell'Albergo Palazzo ("Pozzo Palazzo") e l'altra alle spalle del Municipio ("Pozzo Cesarea").

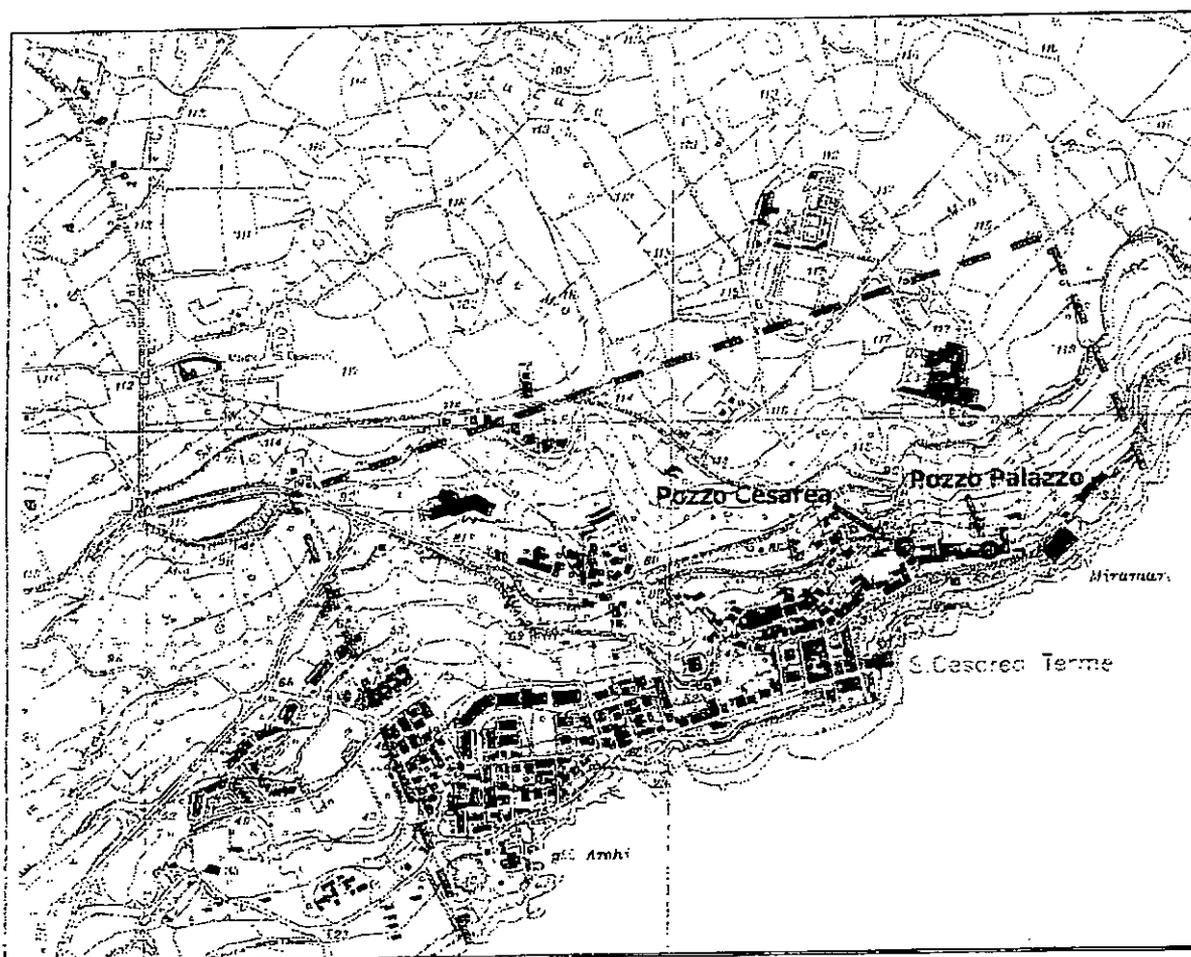


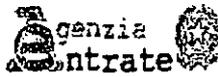
Fig. 12 - Ubicazione delle opere di captazione esistenti.

Di seguito si descrivono le caratteristiche tecnico-costruttive e le finalità d'uso dei due pozzi sopra citati.

### 6.1 Pozzo "Palazzo"

Il pozzo situato all'interno dell'Albergo Palazzo (Riferimento Catastale: Foglio 31, particella 37) fu realizzato negli anni '70 per finalità di studio e di ricerca scientifica ed era quindi già esistente al momento del rilascio, alla società Terme di Santa Cesarea S.p.A., della concessione di sfruttamento delle acque termali da parte della Regione Puglia.





Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio  
 Servizi Catastrali

Data: 13/03/2014 - Ora: 11.58.16

Segno

Visura storica per immobile

Visura n.: 7121715 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2014

Dati della richiesta	Comune di SANTA CESAREA TERME ( Codice: II72)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE Foglio: 31 Particella: 37

Area di enti urbani e premiscui dal 21/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destin.	Raddio		
						In area		Dominicale		Agrario
1	31	37			ENVI GERANO	35 91				Tipo mappa: dal 21/07/2011 n. 116361 2/2011 in atti dal 21/07/2011 (protocollo n. LZ/31604) protocollato il 26/07/2011
Particella						Particella		1		
Assonanze		di immobili: censurati il fog. 31 n. 394, 384								

Nella sezione sono stati separati i seguenti immobili:

- foglio 31 particella 365 - foglio 31 particella 368

Area di enti urbani e premiscui dal 29/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destin.	Raddio		
						In area		Dominicale		Agrario
1	31	37			ENVI GERANO	11 46				VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/04/1997 n. 215 1/1997 in atti dal 04/05/1997 ATTO IN DEROGA
Particella						Particella		1		
Assonanze		comprando il fog. 31 n. 336								

Nella sezione sono stati separati i seguenti immobili:

- foglio 31 particella 334

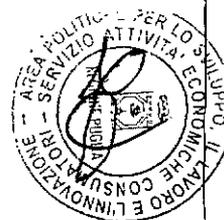




Fig. 13  
SCHEMA COSTRUTTIVO DEL POZZO  
EMUNGENTE "PALAZZO"

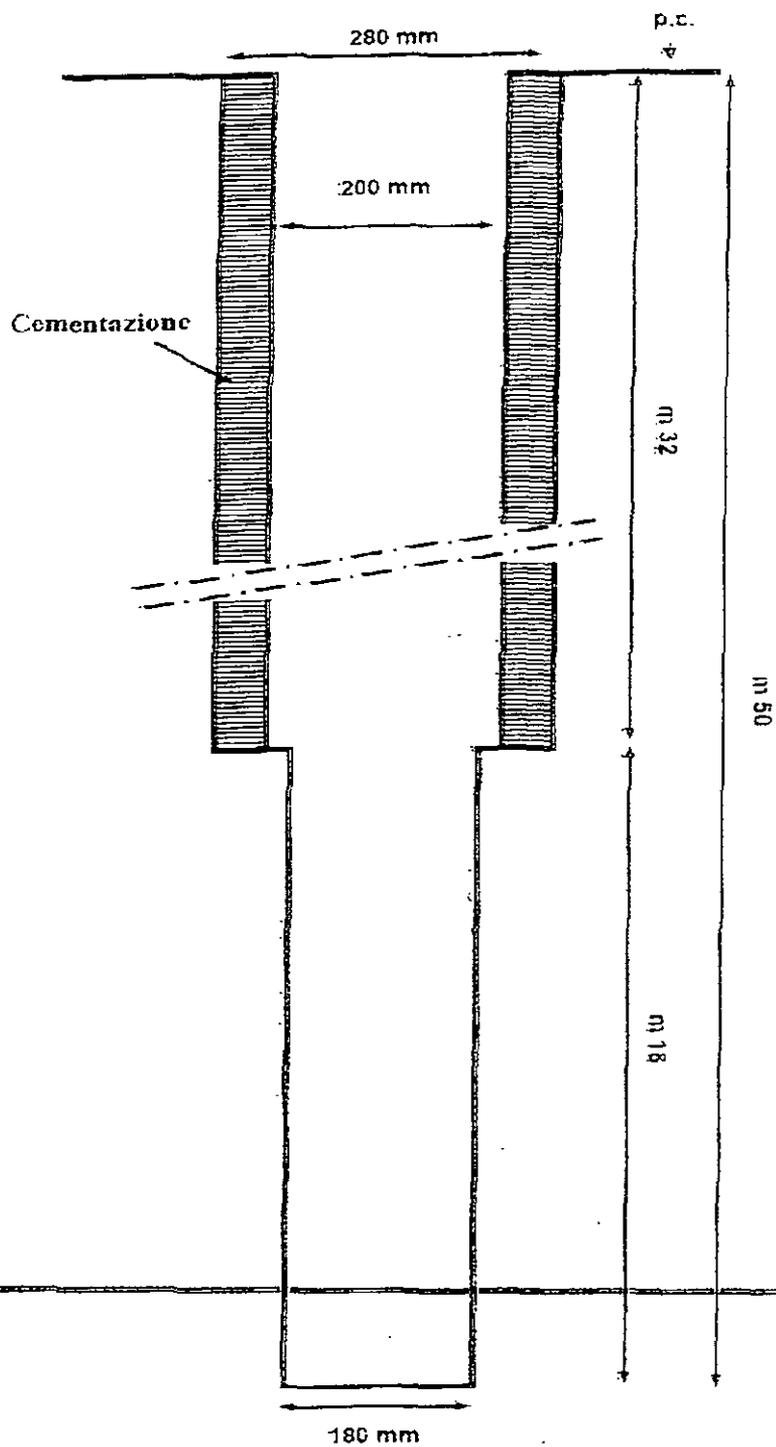
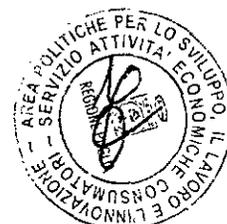
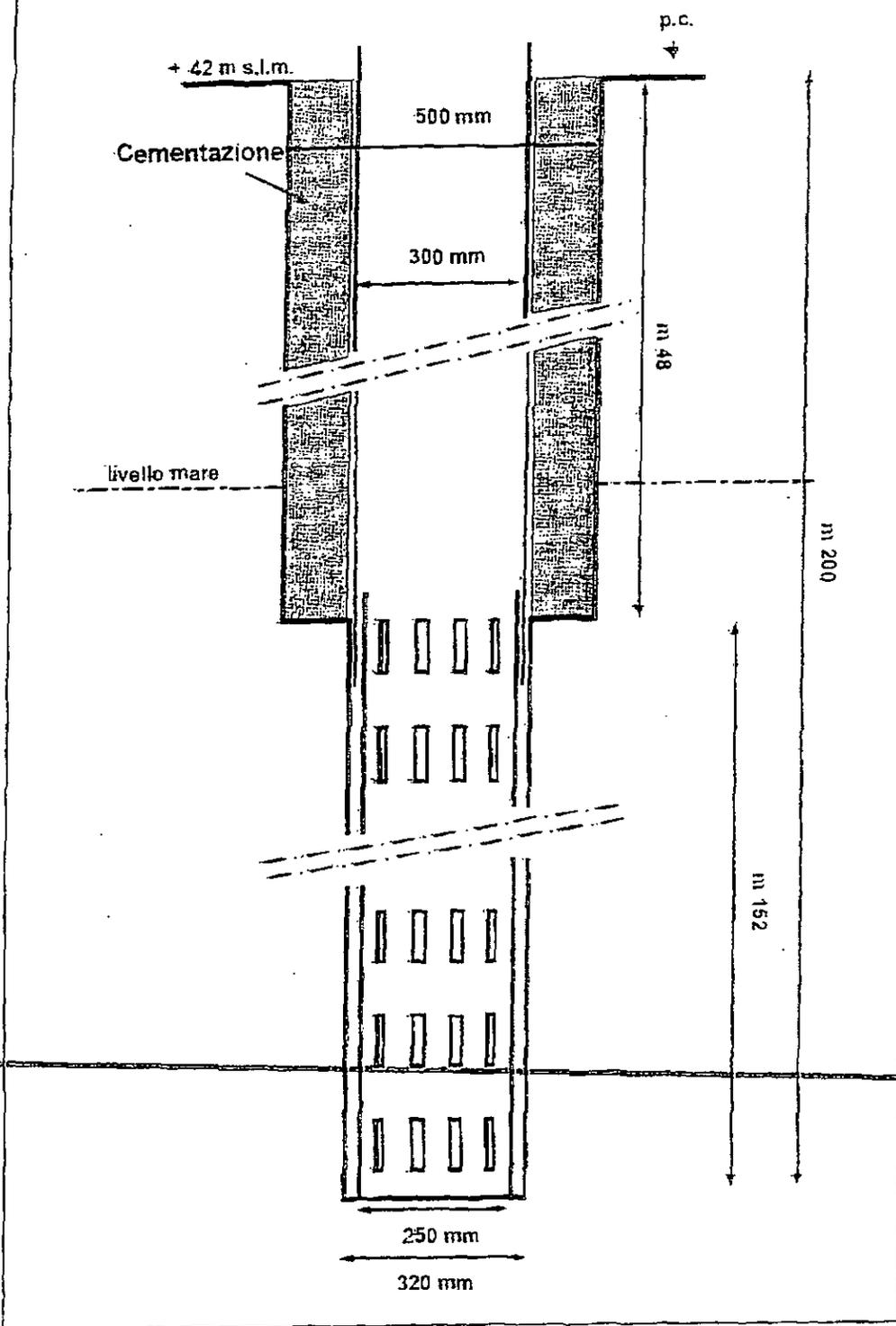


Fig. 14

SCHEMA COSTRUTTIVO DEL POZZO "CESAREA"



### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMPIANTI:**

Con riferimento all'istanza per la richiesta di stima del valore economico all'attualità degli impianti di captazione e monitoraggio, prot.n° 4219 del 13.03.2014, prodotta dal Servizio Attività Economiche Consumatori ed a quanto indicato e contenuto negli allegati (Relazione idrogeologica e descrizione caratteristiche tecnico-funzionali opere di captazione nonché prova di portata, quest'ultima effettuata dal medesimo Servizio), si espone quanto in appresso descritto:

#### **Pozzo Palazzo**

Ubicato all'interno del c.d. Albergo Palazzo, realizzato negli anni 1970, utilizzato per decenni per il prelievo delle acque sulfuree destinate ad applicazioni terapeutiche nell'ambito delle strutture gestite dalle Terme di Santa Cesarea.

Il pozzo è stato perforato fino alla profondità di mt.50,00 dal piano di calpestio dell'attuale vano tecnico. I diametri di perforazione utilizzati sono il mm. 280 per i primi 32 metri e il mm.180 per il tratto successivo fino a fondo foro. Nei primi 32 metri è stata posizionata una tubazione di rivestimento in PVC del diametro di di mm. 200, lungo questo tratto di perforazione, l'intercapedine tra la parete del foro e la tubazione di rivestimento è stata cementata con calcestruzzo.

Il prelievo delle acque termali avviene, secondo quanto indicato nella prova di portata eseguita recentemente, mediante l'utilizzo di una elettropompa sommersa della potenza di 11 KW, posizionata alla profondità di mt. 42 dal piano di calpestio.

Così come risulta dagli allegati tecnici, prima descritti, nel 2010 durante i lavori di manutenzione della pompa sommersa, si è verificata l'occlusione del bocca pozzo, determinando in tal modo la temporanea indisponibilità del medesimo pozzo, pertanto la società che gestisce le terme, al fine di scongiurare il rischio di ulteriori interruzioni dei servizi offerti all'utenza, ha eseguito un secondo pozzo, accanto al primo, che attualmente viene utilizzato per monitoraggio ovvero in caso d'emergenza. Tale pozzo è stato perforato fino alla profondità di mt.80 - diametro 250 mm. - rivestimento con tubazione in PVC da 180 mm., cieca nella parte superiore e finestrata in quella inferiore e cementazione dell'intercapedine superiore per profondità di circa mt. 30, dotato di elettropompa sommersa.

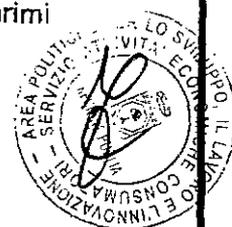
#### **Vano Tecnico di protezione del Pozzo Palazzo**

Trattasi di un vano-locale in muratura ordinaria e solaio piano in latero c.a., avente superficie pari a mq.12,00, al fine di contenere l'impianto di captazione del Pozzo Palazzo.

---

#### **Pozzo Cesarea**

Realizzato nel 1993 su un'area situata alle spalle del Municipio di Santa Cesarea Terme, profondità del perforo, pari a mt.200 rispetto alla quota del piano di calpestio, diametro di mm.500 per i primi 48 metri di profondità ed un diametro di mm. 320 per il tratto successivo fino a fondo foro.



REGIONE PUGLIA  
AREA FINANZA E CONTROLLI  
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO  
UFFICIO ATTIVITA' TECNICHE ED ESTIMATIVE

Nei primi 48 metri è stata posizionata una tubazione di rivestimento in PVC del diametro di mm. 300, lungo questo tratto di perforazione, l'intercapedine tra la parete del foro e la tubazione di rivestimento è stata cementata con calcestruzzo.

La parte inferiore del pozzo, perforata con il diametro 320 mm. È stata invece rivestita con tubazione in PVC del diametro mm. 250 finestrata con fessure longitudinali.

Il pozzo è attualmente in disuso, non dotato di pompa per emungimento.

### **Considerazioni:**

La presente stima è effettuata con il metodo del costo di costruzione, a nuovo, degli impianti di emungimento (Pozzi) deprezzato, diminuito cioè di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità alla data di stima.

**Pertanto la stima in tal modo effettuata, prescinde e non tiene in alcun conto gli aspetti economici collegati alla suscettività relativa al particolare pregio delle acque emunte per uso termale, correlate all'utilizzo delle medesime acque per finalità di lucro.**

I costi di costruzione a nuovo, applicati organicamente ai predetti impianti di captazione e relativamente al vano tecnico pertinenziale, sono stati desunti di indagini, analisi e/o interviste dirette, svolte nell'ambito della filiera (agenti e/o businessman) per la vendita e/o lavorazione e posa in opera dei medesimi beni, operante nel settore.

## **Valutazione**

Procedimento di stima adottato: **Costo di ricostruzione deprezzato (cost approach)-**









**Quadro riassuntivo**

<b>Totale costi costruzione</b>	27.200,00 €
<b>Percentuale promotore</b>	Ricompresa nei prezzi unitari
<b>Utile promotore</b>	Ricompreso nei costi di costruzione
<b>Valore a nuovo</b>	27.200,00 €
<b>Totale deprezzamenti</b>	341,94 €

La Stima a costo è posta pari alla differenza fra il valore a nuovo (27.200,00 €), il totale dei deprezzamenti (341,94 €).  
Tale valore è uguale a 26:858,06€.





**COST APPROACH**  
**Cabina acquedotto , - - ( )**

**Stima a costo**

**COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI**

**Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Opere murarie di miglioramento / manutenzione straordinaria - Vano Tecnico di protezione del Pozzo Palazzo. -Trattasi di un vano-locale in muratura ordinaria e solaio piano in latero c.a., avente superficie pari a mq.12,00, al fine di contenere l'impianto di captazione del Pozzo Palazzo.  12,00 m <sup>2</sup>	850,00	10.200,00	100,00	1.020,00
<b>Totali</b>			10.200,00	100,00	1.020,00

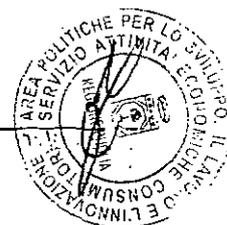
Dettagli deprezzamenti:

1) vetustà: 10 anni, vita utile: 100 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,10.

**Quadro riassuntivo**

<b>Totale costi costruzione</b>	10.200,00 €
<b>Percentuale promotore</b>	Ricompresa nei prezzi unitari
<b>Utile promotore</b>	Ricompreso nei costi di costruzione
<b>Valore a nuovo</b>	10.200,00 €
<b>Totale deprezzamenti</b>	1.020,00 €

La Stima a costo è posta pari alla differenza fra il valore a nuovo (10.200,00 €), il totale dei deprezzamenti (1.020,00 €).  
Tale valore è uguale a 9.180,00 €.





**COST APPROACH**

**Stima a costo**

**COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI**

**Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario:(€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti - -POZZO CESAREA, ATTUALMENTE IN DISUSO- :Apertura cantiere (trasporto materiale, costituzione della fossa per fango bentonitico, altri lavori) €. /a corpo 1.000,00 :Perforazione (diametro del foro ) (€.80,00 euro/ml) X 200,00ml.=€.16.000,00 :Tubo di rivestimento del pozzo (€.35,00 /ml.) X 200,00ml.= €. 7.000,00 :Ghiaino siliceo €. a corpo 500,00 :Spurgo del pozzo €. / a corpo 1.000,00 :Smaltimento fanghi bentonitici (500 euro/mc X circa 8 mc.)=€.4.000,00  Totale Costi Complessivi, pari ad Euro 29.500,00 1,00 m <sup>2</sup>	29.500,00	29.500,00	100,00	2.699,25
<b>Totali</b>			29.500,00	100,00	2.699,25

Dettagli deprezzamenti:

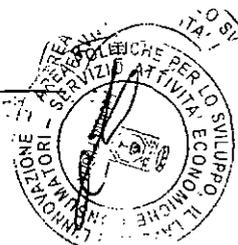
1) vetustà: 21 anni, vita utile: 100 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento UEC coef. 0,09.

**Quadro riassuntivo**

<b>Totale costi costruzione</b>	29.500,00 €
<b>Percentuale promotore</b>	Ricompresa nei prezzi unitari
<b>Utile promotore</b>	Ricompreso nei costi di costruzione
<b>Valore a nuovo</b>	29.500,00 €
<b>Totale deprezzamenti</b>	2.699,25 €

La Stima a costo è posta pari allà differenza fra il valore a nuovo (29.500,00 €), il totale dei deprezzamenti (2.699,25 €).

Tale valore è uguale a 26:800,75 €.

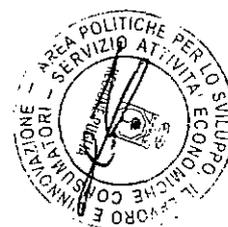


## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

-LOTTO UNICO.- PERTINENZE NECESSARIE (IMPIANTI DI CAPTAZIONE E MONITORAGGIO) ALL'EMUNGIMENTO DI ACQUE TERMALI IN LOCALITA' "CESAREA" UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CESAREA TERME(LE), DENOMINATI RISPETTIVAMENTE "POZZO PALAZZO" E "POZZO CESAREA", LOCALIZZATI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 31 P.LLA 37 E AL FOGLIO 31 P.LLA 310 (ora soppressa)-

Conclusivamente il Valore Economico degli impianti all'attualità, è così come appresso determinato:

(€.16.280,32+€.26.858,06+€.9.180,00+26.800,75)= **complessive ed in conto tondo**  
**€ .79.000,00 (diconsi Euro settantanovemila/00)**



## CONCLUSIONI

### Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dalla Sede Provinciale di Foggia, incardinata nel Servizio Demanio e Patrimonio della Regione Puglia nonché da documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Foggia

Il rapporto di valutazione degli immobili rappresenta, per ragioni intrinseche ed estrinseche, attività presuntiva ed estimativa del valore di mercato degli immobili; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal richiedente (Regione Puglia-Servizio Demanio e Patrimonio- di Bari) sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa .

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore, senza il consenso scritto dello stesso.

