

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELLE STRUTTURE PORTUALI

PORTO TURISTICO CALA PONTE SpA

FALLIMENTO --- Omissis ---

R.F.n.121/2019 del 23/09/2019

G.D. Dott. Nicola MAGALETTI

Curatori Fallimentari

Avv. Giuseppe PEPE – Dott. Francesco LEO

Tecnico incaricato

ingegnere Agostino TORTORELLA

marzo 2020

ingegnere Agostino Tortorella



SOMMARIO

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

- 2.1. Oggetto della valutazione
- 2.2. Dati catastali
- 2.3. Concessione demaniale- Cessione di area in diritto di superficie-Convenzione per l'utilizzo delle aree a parcheggio Dati catastali

3. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

- 3.1. Ubicazione e caratteristiche del porto turistico
- 3.2. Descrizione generale delle unità costituenti il porto turistico e dati di consistenza
- 3.3. Dotazione impiantistica della struttura portuale
- 3.4. Stato di conservazione e manutenzione
- 3.5. Stato di possesso dell'immobile

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

- 4.1 Destinazione urbanistica e regolarità edilizia
- 4.2 Autorizzazione Capitaneria di Porto
- 4.3 Conformità edilizia e catastale
- 4.4 Certificati di collaudo statico
- 4.5 Conformità impiantistica a norme tecniche certificato di prevenzione incendi
- 4.6 Costi di costruzione desunti da contabilità lavori

5. CRITERI DI STIMA


- 5.1 Stima a Costo di produzione

6. CONCLUSIONI VALUTATIVE

7. ALLEGATI:

1. *Planimetrie catastali*
2. *Visure catastali;*
3. *Restituzione grafica su base catastale;*
4. *Documentazione fotografica;*
5. *Certificato di agibilità*
6. *Attestazione rinnovo periodico di conformità antincendio*
7. *Concessione demaniale n.1/2001 - n.reg. conc. 242*

ingegnere Agostino Tortorella



PREMESSA

In data 22 gennaio 2020 l'avv. Giuseppe PEPE e il dott. Francesco LEO, curatori fallimentari della società --- Omissis --- socio di maggioranza della CALA PONTE Spa, conferivano al sottoscritto ing. Agostino Tortorella, con studio in Bari alla piazza Mercantile n.61, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari con il n.5377, l'esecuzione delle valutazioni riguardanti la realizzazione del Porto turistico di CALA PONTE Spa secondo quanto di seguito riportato:

“Partendo dai dati contabili, fatte salve considerazioni che potrebbero riguardare l'effettiva corrispondenza della documentazione a suo tempo imputata tra i costi d'investimento, si dovranno definire:

- *Il valore storico delle strutture portuali, distinguendo e separando solo quanto imputabile alla zona bar, ed il valore oggi attribuibile nella ipotesi di cessione tenuto conto della Concessione demaniale cinquantennale avente scadenza al 2051.”*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

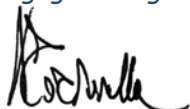
Il sottoscritto con nota del 28 gennaio 2020, indirizzata alla dott.ssa --- Omissis --- della --- Omissis ---, richiedeva documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico e in particolare:

- progetto autorizzato delle strutture effettivamente realizzate (edifici, impianti, opere a mare, pontili, parcheggi, ecc.)
- riepilogo della contabilità finale dei lavori eseguiti per le strutture di cui sopra
- titoli edilizi delle strutture di cui sopra
- certificazioni e autorizzazioni necessarie a definire l'idoneità d'uso delle strutture di cui sopra (certificazione prevenzione incendi, agibilità, smaltimento acque meteoriche, ecc.)

In data 03 febbraio 2020 il sottoscritto riceveva dalla --- Omissis --- copia della seguente documentazione:

- titoli autorizzativi
- progetto completo emissione finale

ingegnere Agostino Tortorella



- contabilità dei lavori
- autorizzazioni necessarie per la realizzazione delle opere

Al fine di completare l'acquisizione di tutti gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto effettuava in data 3-7-11-16-24 febbraio sopralluoghi presso la struttura portuale al fine di verificare lo stato dei luoghi e la sua corrispondenza alla documentazione agli atti.

Nel corso dei sopralluoghi sono state effettuate dal sottoscritto fotografie, misurazioni e attività utili ad accertare tutti gli elementi necessari ad espletare in maniera compiuta l'incarico di valutazione.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

2.1 Oggetto della valutazione

Il bene immobile oggetto della presente valutazione è il porto turistico situato sul litorale di Polignano a Mare (BA) in località "Cala Ponte". In particolare si procederà alla valutazione delle seguenti unità:

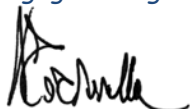
- a) palazzina uffici, deposito e servizi
- b) locale bar
- c) faro – torre di controllo
- d) cabina ENEL
- e) distributore carburante
- f) scalo alaggio imbarcazioni
- g) pontili galleggianti C1-C2-C3-C4-C5-C6-D-E
- h) banchine A-B-F-G-H
- i) Spazi esterni recintati e attrezzati
- j) Parcheggio clienti recintato

2.2 Dati catastali

In base alle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, il porto turistico sito in Polignano a Mare (BA) contrada Cala Ponte, risulta essere costituito da:

- **palazzina uffici, deposito e servizi** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 13, particella n. 1387 subalterno n. 1 - piano terra, categoria D/8, rendita euro


ingegnere Agostino Tortorella



8.038,00, intestati a CALA PONTE SPA oneri per 1/1 proprietà superficiaria e Comune di Polignano a Mare proprietà per l'area e quota parte della particella 1389, sub.1, cat. D/8, rendita euro 32.582,00, intestati a CALA PONTE SPA proprietà superficiaria 1/1 per il Fabbricato e Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile proprietà per l'area 1/1 Concedente.;

- **locale commerciale** (bar) identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 13, particella n. 1387 subalterno n. 2- piano terra, categoria D/8, rendita euro 932,00, intestati a CALA PONTE SPA oneri per 1/1 proprietà superficiaria e Comune di Polignano a Mare proprietà per l'area;
- **posti barca** identificati al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 13, quota parte della particella 1389, sub.1, cat. D/8, rendita euro 32.582,00, intestati a CALA PONTE SPA proprietà superficiaria 1/1 per il Fabbricato e Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile proprietà per l'area 1/1 Concedente. I posti barca sono riportati in planimetria catastale come pontili C1-C2-C3-C4-C5-C6-D-E con n.235 posti barca e banchine A-B-F-G-H con n.80 posti barca;
- **cabina ENEL** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 13, particella n. 1394 subalterno n. 1, categoria D/1, rendita euro 60,00, intestati a CALA PONTE SPA oneri per 1/1 proprietà superficiaria e Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile proprietà per l'area;
- **faro - torre di controllo** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 13, quota parte della particella 1389, sub.1, cat. D/8, rendita euro 32.582,00, intestati a CALA PONTE SPA proprietà superficiaria 1/1 per il Fabbricato e Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile proprietà per l'area 1/1 Concedente.
- **parcheggio** identificato al Catasto Terreni con i seguenti estremi:
 - foglio di mappa n. 13 particella n. 953 di are 15.02
 - foglio di mappa n. 13 particella n. 952 di are 22.09
 - foglio di mappa n. 13 particella n. 975 di are 10.28
 - foglio di mappa n. 13 particella n. 979 di are 32.45
 - foglio di mappa n. 13 particella n. 977 di are 13.93intestati a Comune di Polignano a Mare e con convenzione di utilizzo come arre a parcheggio, in favore di Cala Ponte Spa, sino al 18 luglio 2051.

ingegnere Agostino Tortorella



2.3 Concessione demaniale- Cessione di area in diritto di superficie-Convenzione per l'utilizzo delle aree a parcheggio

La concessione demaniale, rilasciata alla "Cala Ponte Spa", è finalizzata alla realizzazione di un porto turistico sul litorale di Polignano a Mare (BA). La durata della concessione è di cinquanta anni a decorrere dalla data di approvazione dell'atto stesso, avvenuta con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 18/07/2001 n. reg. conc. 52/2001 e poi aggiornata con atto suppletivo del 31/10/2008 n. reg. conc. 23/2008, che determina un canone di euro 114.967,61. La superficie complessiva in concessione è di mq 64.010,73 così distinti:

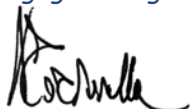
- a) mq 7.438,48 di aree demaniali scoperte
- b) mq 3.120,65 di aree demaniali marittime sulle quali sono realizzate opere di facile rimozione
- c) mq 13.150,31 di aree demaniali marittime sulle quali sono realizzate opere di difficile rimozione
- d) mq 40.301,29 di specchi acquei

La cessione di area in diritto di superficie è stata fatta dal Comune di Polignano a Mare alla Cala Ponte Spa con atto registrato il 27/06/2007 repertorio 118107 Raccolta n.33645.

Tale atto prevede la cessione a titolo gratuito, sino al 18 luglio 2051, del diritto di superficie relativo alle aree nel comprensorio del comune di Polignano a Mare in località cala Ponte destinate all'opera pubblica della estensione di circa 2.429 mq riportate in catasto terreni al foglio 13 p.lle 360-982-981-980-357-358-984-359-201-166.

La convenzione per l'utilizzo delle aree a parcheggio è stata fatta tra il Comune di Polignano a Mare e la Cala Ponte Spa con atto del 12/01/2009 repertorio 122346 Raccolta n.36099. In virtù di tale convenzione la Cala Ponte Spa ha il diritto di utilizzare, sino al 18 luglio 2051, ai fini di parcheggio al servizio dell'area portuale, le aree della estensione di circa 9.458 mq riportate al catasto terreni al foglio 13 p.lle 953-952-975-979-977.

ingegnere Agostino Tortorella



3. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

3.1. Ubicazione e caratteristiche del porto turistico

Il porto turistico è situato in contrada cala Ponte del comune di Polignano a Mare (BA) in zona dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie collegata con una ottima rete viaria alle principali direttrici del traffico stradale.

Il lotto su cui insistono le costruzioni a servizio del porto e le relative aree esterne attrezzate ha un'area complessiva di 18.204 mq.



Foto aerea di inquadramento

3.2. Descrizione generale delle unità costituenti il porto turistico e dati di consistenza

L'intera struttura portuale è realizzata in parte su area demaniale e in parte su area di proprietà del Comune di Polignano a Mare per una superficie totale a terra di 18.204 mq, oltre alla superficie degli specchi d'acqua riportata nella concessione demaniale, così composta:

ingegnere Agostino Tortorella

a) Palazzina uffici-deposito-servizi- superficie lorda mq 959+mq58

La palazzina denominata uffici-deposito-servizi è situata per la porzione pari a mq 959 su suolo concesso in diritto di superficie alla Cala Ponte Spa dal Comune di Polignano a Mare e per la porzione pari a mq 58 su area inserita nella concessione demaniale. Poiché sia la cessione di area in diritto di superficie da parte del Comune di Polignano a Mare sia la concessione demaniale hanno come data di scadenza il 18/07/2051 nella valutazione di tale unità non si differenzieranno le due porzioni.

La palazzina uffici-deposito-servizi è in effetti costituita da due corpi di fabbrica, di forma tronco piramidale, separati da un collegamento esterno; in aderenza ad uno dei due corpi vi è il locale commerciale bar e, nella zona retrostante, il locale tecnico destinato agli impianti. La struttura portante dell'edificio è costituita da telai in calcestruzzo armato con fondazione su travi rovesce e solai di copertura piani a struttura mista in c.a. e laterizio. Esternamente al fabbricato vi è un marciapiede della larghezza di m. 1,20 rivestito con pavimento in betonelle di cemento.


Il primo corpo di fabbrica, a pianta quadrangolare, si articola su un unico livello per un'altezza totale di 5,00 m, rialzato rispetto alla quota di camminamento esterna, ed è composto da:

- ingresso reception con salottino e servizi igienici riservati alla clientela
- n.5 uffici
- n.1 sala riunioni
- n.1 archivio
- n.1 sportello pubblico
- servizi igienici per il personale
- Spazi distributivi
- locale portineria dotato di servizio igienico
- cabina di trasformazione MT/BT

Gli uffici hanno due ingressi, uno principale con scale e rampa e uno posteriore da viabilità comunale, e risultano accessibili ai portatori di disabilità.

In riferimento alle finiture gli ambienti hanno pavimentazione in gres, infissi esterni in legno lamellare e vetrocamera, controsoffitti modulari con lastre di gesso o in cartongesso e sono dotati di impianto elettrico, rete trasmissione dati, impianto idrico-fognante e condizionamento.

ingegnere Agostino Tortorella



Al centro del solaio di copertura del corpo di fabbrica vi è un lucernario con cupolini motorizzati di dimensione quadrata.

Il secondo corpo di fabbrica, completamente accessibile con rampe di collegamento ai piazzali, è composto da un blocco a pianta quadrangolare con contiguo bar e retrostante locale tecnico. Il blocco quadrangolare è suddiviso in quattro parti simmetriche destinate a servizi igienici uomini e donne collegate al centro da un locale a forma di ellisse destinato a lavanderia.

Ciascun blocco servizi igienici, avente ingresso autonomo, è dotato di:

- n.1 bagno completamente accessibile con lavabo, wc, doccia;
- n.7 bagni con lavabo, wc, doccia;
- Spazio antistante i bagni con lavabi.

Il locale lavanderia ha due accessi contrapposti ed ha al centro un lucernario coperto con cupolini motorizzati. Esso è dotato di lavatoi in ceramica e lavatrici.

In riferimento alle finiture gli ambienti hanno pavimentazione e rivestimento in gres antiscivolo in parte ad elementi di grandi dimensioni in parte a mosaico, infissi esterni in legno lamellare, controsoffitti modulari e sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico-fognante, condizionamento.

La climatizzazione della zona uffici avviene tramite utilizzo di pompe di calore ad espansione diretta con unità interne da controsoffitto. L'estrazione viene effettuata tramite aspiratori installati nei bagni.

Nella zona servizi non è prevista la climatizzazione estiva e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia a condensazione a metano. Nei bagni vi sono inoltre degli estrattori con recuperatori di calore che assicurano il flusso di aria. Vi è inoltre un impianto solare termico, composto da pannelli solari ad alto rendimento, per il preriscaldamento di acqua calda sanitaria installato sulla copertura dell'edificio adibito a centrale idrica.

b) locale bar - area Comune Polignano - superficie lorda mq 118

Il locale bar, adiacente al blocco dei servizi igienici, ha ingresso dal piazzale antistante le banchine al quale è collegato da quattro gradini e da rampa. Esso è costituito dalla sala principale con tavolini, la zona bancone collegata ad un locale office con bagno per il personale e un deposito con accesso diretto dall'esterno.

In riferimento alle finiture il locale ha pavimentazione in gres, infissi esterni in legno lamellare, rivestimento parziale delle pareti della sala in pannelli di legno, controsoffitto in lamelle di legno montate di taglio con interposti corpi illuminanti. Il bar è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-fognante e impianto di climatizzazione.

Il locale tecnico destinato agli impianti, posto alle Spalle del bar, è costituito da un ambiente unico con un accesso dall'interno del porto ed un accesso direttamente dalla strada comunale S. Vito. All'interno di tale locale vi è la riserva idrica con impianto autoclave e il gruppo pompe antincendio con la relativa riserva idrica. Nel locale La Centrale termica si trova in un locale separato con unico accesso dall'esterno e contiene la caldaia alimentata a gas metano e boiler di accumulo dell'acqua calda sanitaria.

c) faro - area Demanio - superficie lorda mq 24

Il faro, che funge da torre di avvistamento delle imbarcazioni in ingresso al porto, è un volume di forma troncoconica realizzato in cemento armato con la parte superiore vetrata e la copertura in elementi metallici. La struttura, posta su un basamento in cemento, è situata nella parte terminale della banchina A e ha una porta di accesso dalla banchina e tre aperture strette e allungate poste a 90° rispetto al centro. Gli infissi sono in alluminio elettrocolorato bianco e all'interno per l'intera altezza di 5,50 m non vi è alcuna struttura fissa per consentire la fruibilità della alla parte superiore vetrata; è posizionata una scala a pioli in ferro per raggiungere il livello dove vi è la lanterna di segnalazione.

d) Spazi esterni recintati e attrezzati - superficie mq 1.399 + mq 15.646

Sono costituiti per la parte più piccola da aree comunali e per la maggior parte da aree demaniali. La pavimentazione è in parte in masselli in cls autobloccanti e in parte in doghe di legno montate su struttura metallica poggiante sulla sottostante scogliera. Tutti gli Spazi esterni sono recintati con muretti a secco e sono dotati di illuminazione, impianto antincendio fisso di spegnimento, impianti idrici e impianto di diffusione sonora. Gli Spazi sono inoltre attrezzati con scale di sicurezza per ingresso/uscita dal mare, fioriere in legno, cestini portarifiuti, ecc.

Tutte le superfici esterne sono controllata da un impianto TV a circuito chiuso con video registrazione che avviene nella stanza della portineria posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso pedonale.

e) Cabina ENEL

Posta su Spazi esterni Demanio in corrispondenza del confine nord vicino all'accesso principale, avente dimensioni in pianta 7,50x2,50 m ed altezza 2,80m. Al suo interno vi sono da un lato le apparecchiature di competenza ENEL e dall'altro i trasformatori da MT a BT per la fornitura della marina. La cabina ha un accesso direttamente dall'esterno per il personale ENEL.

f) Distributore carburante

Il distributore carburante è posto sulla banchina che precede la banchina G ed è dotato di due serbatoi interrati da 15 mc ciascuno per super senza piombo e gasolio. I serbatoi sono realizzati in acciaio a doppia parete e sono posizionati in idonea cassa di contenimento in c.a. con impianto di aspirazione.

g) Scalo alaggio imbarcazioni

Lo scalo alaggio imbarcazioni è una rampa in cemento armato, posta in prossimità dell'ingresso principale tra il pontile E e la banchina F, che consente il varo/alaggio a mare delle imbarcazioni che possono essere trainate da autoveicoli.

h) Pontili galleggianti C1-C2-C3-C4-C5-C6-D-E

I pontili galleggianti della ditta INGEMAR, ospitanti complessivamente 235 posti barca, sono del tipo in legno su struttura metallica con pali e sono dotati di colonnine con luce e acqua e contenitori delle dotazioni di sicurezza e antincendio. L'accesso ad ogni pontile avviene da cancelletto metallico con apertura comandata da trasponder.

i) Banchine A-B-F-G-H

Le banchine in cemento, ospitanti complessivamente 80 posti barca, sono dotate di bitte in ghisa, anelli di ormeggio in acciaio inox parabordi in gomma e golfari. Dal punto di vista impiantistico sono dotate di colonnine con luce e acqua e contenitori delle dotazioni di sicurezza e antincendio. Nella parte terminale della banchina H vi è uno Spazio riservato all'atterraggio di elicotteri.

j) Parcheggio clienti recintato

Il parcheggio riservato ai clienti è pavimentato con elementi in cls autobloccanti drenanti ed è recintato con muretti in pietra a secco. L'accesso e l'uscita avvengono tramite barriere automatiche con apertura comandata da trasponder.



3.3 Dotazione impiantistica della struttura portuale

Il porto turistico è dotato dei seguenti impianti:

a) **impianto elettrico** alimentato dalla cabina di trasformazione MT/BT posta in corrispondenza dell'angolo NE della palazzina uffici.

Ogni sezione dell'impianto elettrico è alimentata da un quadro generale IP55 alloggiato in armadio stradale in vetroresina. Nel dettaglio si ha:

- Illuminazione parcheggio e strada di PRG: realizzata con pali in acciaio con armature del tipo stradale e lampade a vapori di mercurio IP55
- Area portuale: costituita da linea alimentazione quadro pontili, linea illuminazione, linea illuminazione banchine lato monte e lato mare, linea alimentazione portineria e reception, linea alimentazione locale tecnico e centrale termica, linea alimentazione servizi igienici.

L'illuminazione esterna è realizzata con pali in acciaio di altezza 4,5 m lungo le banchine e di altezza 10 m lungo il percorso di collegamento ai servizi.

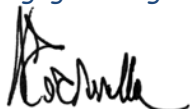
All'inizio di ciascun pontile sono previsti quadri di zona da cui partono le singole linee, in cavi multipolari, per l'alimentazione degli erogatori di servizi.

ingegnere Agostino Tortorella

- Edificio portineria - reception – capitaneria: per ognuno di questi ambienti è prevista la realizzazione di un quadro elettrico con interruttori per la protezione delle linee prese, luci e condizionamento. Nel quadro portineria sono derivate le linee per l'illuminazione dei corridoi ed esterna. All'interno dei servizi, dove è previsto l'afflusso di pubblico, i punti luce e le prese sono del tipo stagno. Nei servizi utilizzati dai portatori di disabilità è prevista l'installazione di un pulsante a tirante, con suoneria luminosa ed acustica ubicata all'esterno degli stessi. L'illuminazione di emergenza è realizzata con plafoniere di emergenza che consentono un illuminamento medio in termini di sicurezza pari a 5 Lux. In corrispondenza delle uscite dei locali e dei corridoi vi sono plafoniere di emergenza di sicurezza.
- Servizi igienici: vi è un quadro elettrico, grado di protezione IP55, da cui sono derivate le linee a servizio dei quattro blocchi, la linea illuminazione esterna, la linea di illuminazione di emergenza. Nei servizi utilizzati dai portatori di disabilità è prevista l'installazione di un pulsante a tirante, con suoneria luminosa ed acustica ubicata all'esterno degli stessi. Inoltre, vi è un impianto di segnalazione centralizzato ubicato all'interno del locale portineria, costituito da quadro elettrico allarme che permette la segnalazione di richiesta di aiuto in un ambiente presidiato. L'illuminazione di emergenza è realizzata con plafoniere di emergenza che consentono un illuminamento medio in termini di sicurezza pari a 5 Lux. In corrispondenza delle uscite dei locali e dei corridoi vi sono plafoniere di emergenza di sicurezza.

b) impianto idrico, allacciato alla rete AQP, costituito da tronchi adduttori principali ed una serie di diramazioni che servono il molo di sopraflutto, i pontili, le banchine del molo di sottoflutto, i fabbricati destinati a servizi igienici e il fabbricato portineria-reception-capitaneria. La riserva idrica di 5 mc garantisce la continuità di esercizio, anche in mancanza di alimentazione dalla rete cittadina. In centrale idrica vi è un addolcitore a scambio cationico automatico per ridurre la durezza dell'acqua. L'invio dell'acqua all'impianto avviene con una stazione di pressurizzazione acqua potabile composta di tre pompe ad asse orizzontale con motore trifase azionato da inverter.

ingegnere Agostino Tortorella



c) rete idrica antincendio, allacciata alla rete AQP, costituita da tronchi adduttori principali ed una serie di diramazioni per alimentare gli idranti UNI 45, posizionati sul molo di sopraflutto e sul molo di sottoflutto. Gli idranti sono alloggiati all'interno dei terminali e dotati di manichetta in tela e la loro posizione è tale da raggiungere ogni punto dell'area protetta. In corrispondenza del piazzale di ingresso è installato un gruppo per l'attacco della motopompa VV.F. UNI 45.

La riserva idrica con relativa stazione di sollevamento è dimensionata in maniera da assicurare per 60 minuti il funzionamento contemporaneo di tre idranti, nella posizione più sfavorita, avendo classificato, secondo il progetto, l'intera zona con carico d'incendio medio. La riserva idrica è alimentata con allaccio indipendente dall'acquedotto cittadino.

d) rete di fognatura nera con due tronchi predisposti per l'allacciamento, del fabbricato portineria-reception-capitaneria e del fabbricato servizi igienici al collettore urbano sulla strada comunale. Vi è inoltre una centrale del vuoto, posizionata sulla banchina e collegata al collettore, necessaria per l'aspirazione, tramite appositi terminali, degli olii esausti e delle acque di sentina dalle imbarcazioni.

In attesa della realizzazione della rete fognaria comunale è installata con carattere temporaneo una fossa IMHOFF di volume complessivo 8 mc e sistema di sub irrigazione.

e) impianto di trattamento acque di prima pioggia a servizio delle banchine transitabili interne al Porto Turistico e di tutte le aree destinate al transito di autoveicoli ed automezzi considerate aree a rischio di inquinamento da idrocarburi. Le acque meteoriche sono raccolte dal sistema di canalette predisposte e convogliate nel collettore che confluisce nella vasca di trattamento ed accumulo. A seguito del processo di depurazione meccanica (grigliatura, sedimentazione, disoleazione) le acque meteoriche sono scaricate, attraverso una condotta premente, a mare.

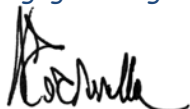
f) impianto di trasmissione dati e fonìa con cablaggio strutturato per il collegamento dei posti di lavoro e le altre prese telefono/dati previste nell'ambiente all'armadio informatica previsto nel locale tecnico.

ingegnere Agostino Tortorella



- g) impianto diffusione sonora esterno** realizzato su due zone principali e cioè la zona interna e la zona esterna. I diffusori installati nella zona interna (Uffici e bagni) sono del tipo ad incasso e saranno suddivisi su due linee di trasmissione.
- h) impianto TVCC** è composto da numero tre DVR digitali (n°2 da 16 in ed n° da 8 in) con propria tastiera e proprio monitor atti al controllo delle telecamere Speed Dome dislocate per tutta l'infrastruttura all'interno e all'esterno. Le telecamere hanno un collegamento con cavo UTP cat 6 (Trasmissione segnale video), cavo RS232 (brandeggio) e linea di alimentazione a 230 V ad apposito trasformatore per singola telecamera.
- i) impianto di WI-FI** è composto da Hot spot in grado di collegare WI-FI tutti gli utenti autorizzati all'interno della zona stessa. Tali apparecchiature sono collegate in fibra ottica. Con la medesima fibra ottica sono collegati tutti i quadri di zona per predisposizione al sistema di gestione delle colonnine.
- j) impianto antintrusione** è composto da una centrale posizionata nella zona uffici alla quale saranno collegati tutti i sensori, contatti e tastiere mediante concentratori a 8 IN presenti nell'infrastruttura.
- k) impianto di gestione e supervisione** è realizzato al fine di avere il controllo sulla situazione dei quadri elettrici, dei consumi elettrici e sarà in grado di acquisire le informazioni che perverranno dal sistema di gestione delle colonnine poste su pontili e banchi
- l) impianto fotovoltaico** connesso alla rete elettrica di distribuzione, ha una potenza pari a 49.220 kW e una produzione di energia annua pari a 60 394.08 kWh, derivante da 202 moduli con una superficie totale dei moduli di 338,80 m². Il generatore ha una connessione trifase.
- m) Gruppo elettrogeno di emergenza** posto in adiacenza al locale centrale termica, realizzato in esecuzione da esterno, installato su appositi supporti ammortizzati e sottostante basamento in cls antivibrante. Tale gruppo elettrogeno è del tipo dinamico con motore primo diesel ed alternatore accoppiato mediante apposito giunto elastico, della potenza nominale di 220 kVA in servizio di emergenza alla tensione trifase di 400/230 V a 50 Hz, con apposito regolatore di tensione e frequenza e quadro di intervento automatico con opportuna scheda di gestione destinata a pilotare il dispositivo di tele commutazione motorizzata di potenza

ingegnere Agostino Tortorella



previsto nel quadro BT di cabina. Gli impianti elettrici assistiti dal gruppo elettrogeno in questione, costituenti la sezione “preferenziale” di tutta la distribuzione, sono i seguenti:

- Alimentazione zona Uffici e Bagni;
- illuminazione esterna bacino e parcheggi;
- Centrali tecnologiche;

3.4 Stato di conservazione e manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati il sottoscritto ha constatato che lo stato di conservazione e di manutenzione di tutte le unità costituenti il porto turistico è ottimo sia con riferimento alle strutture che agli impianti. Si evidenzia che la struttura portuale ha i requisiti di rispondenza a quanto previsto dalle vigenti normative per tale attività e quindi risulta idoneo all’uso.



3.5 Stato di possesso dell'immobile

Il porto turistico oggetto di valutazione è di proprietà della società CALA PONTE Spa. La composizione societaria risulta essere di: --- OMISSIS --- per il 93.95%, Comune di Polignano Mare per il 5% e altri soggetti per la restante quota.



ingegnere Agostino Tortorella

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

4.1 Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Il progetto definitivo del porto turistico è stato assentito in Conferenza di servizi in data 27/12/2000 e definitivamente approvato con Delibera n°147 del 29/10/2001 dalla Giunta Comunale di Polignano a Mare.


In data 09/08/2007, il Comune di Polignano a Mare ha rilasciato il Permesso di costruire n°2007-136 per la realizzazione del “Porto Turistico di Cala Ponte - Opera di pubblico interesse”.

Con nota del 22/01/2008 la società Cala Ponte Spa ha richiesto l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 24 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione, in merito ad una nuova soluzione distributiva dei posti barca. In data 18/04/2008 è stata rilasciata, dalla Capitaneria di Porto di Bari, l'autorizzazione n°4/2008, ai sensi dell'art.55 del Codice della Navigazione, registrata a Gioia del Colle in data 21/04/2008 al n° 3664 - serie 3 ed il 31/10/2008 è stato sottoscritto l'Atto Formale Suppletivo n° 01/2008 che recepisce le varianti di cui all'art. 24 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione.

A seguito del rilascio dell'Atto suppletivo, il 31/05/2010 il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Polignano a Mare ha rilasciato il Permesso di Costruire 2010-072, in variante alla pratica n°2007-207.

Durante la realizzazione delle opere è stata presentata dalla Cala Ponte Spa ulteriore richiesta di variante ai sensi dell'Art. 24 del Regolamento di attuazione del Codice della Navigazione riguardante la riduzione di 20 m della lunghezza del molo di sopraflutto, variazioni riguardanti la recinzione dell'area in concessione, la posizione degli erogatori del distributore carburanti, l'inserimento della cabina ENEL, alcune variazioni topografiche delle opere conseguenti alla loro realizzazione. Le variazioni in fase realizzativa sono state eseguite in base a: S.C.I.A. n. 2013-196 del 17.12.2013 -prot. n. 30544; S.C.I.A. n. 2014-028 del 29.04.2014 -prot. n. 10738; S.C.I.A. in Sanatoria n. 2014-029 del 29.04.2014 - prot. n. 10739; S.C.I.A. n. 2014-030 del 12.06.2014 -prot. n. 15348. In data 26/06/2014 la Commissione di Vigilanza e Collaudo della Regione Puglia ha emesso Certificato di Collaudo Finale delle “opere di cui alla concessione demaniale

ingegnere Agostino Tortorella



marittima atto formale 52/2001 rep. n. 242, atto formale suppletivo n. 23/2008 rep. n. 354 e atto formale suppletivo rep. n. 15858 del 13/05/2014”.

In data 10/07/2014 il Dirigente della Struttura Urbanistica ed Edilizia del Comune di Polignano a Mare ha rilasciato il certificato di agibilità n.62 con destinazione d’uso delle unità immobiliari come di seguito elencato:

- Fig. 13 p.lla 1389 sub. 1: - Cat. D/8 - Piano Terra / Interrato:
 - Uffici
 - Impianto di trattamento acque di prima pioggia interrato
 - Alloggio serbatoi carburante
 - Erogatori Carburante
 - Faro
 - Molo, Banchine, Paiolato e Pontili
 - Posti Barca
 - Fanale di Segnalazione
- Fig. 13 p.lla 1387 sub. 1: - Cat. D/8 - Piano Terra:
 - Corpo A: Pertinenza
 - Corpo B: Palazzina Uffici
- Fig. 13 p.lla 1387 sub. 2: - Cat. D/8 - Piano Terra:
 - Locale commerciale
- Fig. 13 p.lla 1394 sub. 1: - Cat. D/1 - Piano Terra:
 - Cabina Enel
- Fig. 13 p.lla 952-953-975-977-979:
 - Parcheggi

4.2 Autorizzazione Capitaneria di Porto

In data 18 aprile 2008 la Capitaneria di porto del Compartimento Marittimo di Bari ha rilasciato alla Cala Ponte Spa, come prescritto dall’art.55 del Codice della navigazione, l’autorizzazione n.4/2008 iscritta al n.107/2008 per *“Eeguire opere sulla p.p. consistenti in due edifici destinati a servizi portuali (fabbricato Portineria, Reception, Capitaneria, fabbricato servizi igienici, Deposito Officina con Centrale Termica); parte terminale della nuova viabilità (sede stradale, aiuole Spartitraffico, marciapiede) e una minima porzione dell’area a parcheggio (destinata esclusivamente ad area a verde), oltre alle dotazioni impiantistiche per le singole zone, porzione di recinzione ricadente nella fascia di rispetto di trenta metri dal confine con il demanio marittimo”*.

ingegnere Agostino Tortorella



4.3 Conformità edilizia e catastale

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare che lo stato dei luoghi risulta conforme con quanto rappresentato sulla planimetria catastale e sugli elaborati del Permesso di costruire e relative varianti.

4.4 Certificati di collaudo statico

Il certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio inerenti la realizzazione del porto turistico in località Cala Ponte-comune di Polignano a Mare a cura della --- Omissis --- è stato emesso in data 13 maggio 2014 dall'ing. Angelo Lippolis.

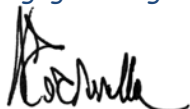
Il certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio inerenti la realizzazione delle palazzine uffici, deposito, servizi e torre di controllo in località Cala Ponte-comune di Polignano a Mare a cura della IGR Costruzioni di Vincenzo Molfetta è stato emesso in data 13 maggio 2014 dall'ing. Angelo Lippolis.

4.5 Conformità impiantistica a norme tecniche certificato di prevenzione incendi

L'intera dotazione impiantistica a servizio del porto turistico è in ottimo stato di conservazione e risulta conforme ai requisiti previsti dalle norme vigenti.

Il porto turistico è oggetto di Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio presentata in data 30/05/2019 con scadenza in data 30/05/2024 intestata a Vito Fusillo per l'attività 13.3.C e 49.1.A.

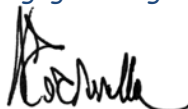
ingegnere Agostino Tortorella



4.6 Costi di costruzione desunti da contabilità lavori

	LAVORI	IMPORTO LAVORI
1	Realizzazione delle opere marittime - dragaggi - infrastrutture impiantistiche - distributore carburanti	€ 7 161 420.24
	2.1 Opere marittime	€ 6 457 342.05
	2.2 Distributore carburanti	€ 112 448.54
	2.3 Impianti	€ 206 181.95
	2.4 Opere aggiuntive	€ 150 447.70
	2.5 Oneri per la sicurezza	€ 235 000.00
2	Completamento infrastrutture impiantistiche - Impianti meccanici e a fluido	€ 212 451.94
3	F.p.o. di pontili galleggianti- sistema ormeggio- impianto aspirazione oli ed acque di sentina	€ 1 102 684.73
	3.1 Pennelli A e B	€ 106 234.00
	3.2 Molo larghezza 4,20 m	€ 209 158.00
	3.3 Pennelli ormeggio da molo C	€ 327 041.00
	3.4 Sistemi di ancoraggio pali trivellati	€ 78 000.00
	3.5 Sistemi di ormeggio	€ 90 427.00
	3.6 Impianto di aspirazione	€ 95 440.00
	3.7 Paioli in legno	€ 196 384.73
4	Posa in opera dei pontili galleggianti e del sistema di ormeggio	€ 130 000.00
	4.1 Posa in opera pontili	€ 54 800.00
	4.2 Posa in opera corpi morti	€ 34 000.00
	4.3 Posa in opera trappe di ormeggio	€ 41 200.00
5	Opere in economia (nolo a caldo e sommozzatore)	€ 28 250.00
6	Realizzazione della struttura metallica di sostegno della pavimentazione in legno	€ 135 000.00
7	Opere edili per la realizzazione delle palazzine uffici-deposito-servizi e della torre di controllo - LOTTO F	€ 401 534.52
8	Opere di finiture e opere in economia - LOTTO F 12	€ 200 192.07
9	Realizzazione massetti e pavimenti per le palazzine uffici-deposito-servizi e della torre di controllo - LOTTO F 10	€ 13 995.06
10	Posa in opera pavimenti-rivestimenti-battiscopa	€ 32 649.13
11	Posa in opera pavimentazione in masselli autobloccanti	€ 113 511.13
12	Realizzazione intonaci interni ed esterni - LOTTO F 11	€ 27 033.19
13	Realizzazione dei muretti a secco per recinzione	€ 67 711.95
14	Completamento infrastrutture impiantistiche - Impianti elettrici e speciali	€ 1 435 988.47
15	Ricognizione subaquea per individuazione ordigni bellici	€ 21 000.00
16	Fornitura di colonnine di erogazione servizi e antincendio	€ 268 836.51
17	Realizzazione di arredi	€ 34 000.00
18	Realizzazione di arredi - Integrazione	€ 59 600.00
19	Opere in cartongesso per la realizzazione delle palazzine uffici-deposito-servizi e della torre di controllo	€ 73 479.65
20	Trasporto a discarica sabbie di dragaggio	€ 263 250.00
21	Lavori in economia	€ 63 502.00
22	Pavimentazione parcheggio - LOTTO C	€ 72 580.00
23	Realizzazione impermeabilizzazioni - LOTTO F 3	€ 32 686.03
24	Opere in economia - LOTTO F13	€ 26 750.00
25	Realizzazione delle scotioco del terreno vegetale e spostamento alberi di ulivo	€ 18 600.00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE DESUNTO DA CONTABILITA' LAVORI		€ 11 996 706.62

ingegnere Agostino Tortorella



5. CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno, in considerazione della particolarità e complessità del bene da stimare, operare la valutazione economica delle strutture portuali con il metodo del costo di produzione, inteso come *la somma delle spese che un'impresa deve sostenere per realizzare un prodotto edilizio attraverso un processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.*

Trattandosi di un'opera esistente già prodotta nel passato tale metodo sarà inteso nel valore specifico di *costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato tipologico dell'opera, ottenuto impiegando gli stessi materiali e le stesse tecnologie, avente utilità e funzioni equivalenti.*

Il valore ottenuto con tale metodo sarà sottoposto ad un processo di deprezzamento per tenere conto della data di scadenza della Concessione Demaniale del 18 luglio 2051, del deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo e dell'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi della struttura.

5.1 Stima a Costo di produzione

Per la determinazione del valore di mercato della struttura portuale oggetto della presente stima si è utilizzato il metodo del costo di produzione basato sui parametri riportati di seguito:

- a) costo di costruzione:** per il costo di costruzione sono stati assunti i costi effettivamente sostenuti secondo i documenti contabili e pari a € 11.996.706,00 (vedi tabella al par. 4.6).

Tali costi sono stati confrontati, secondo il procedimento sintetico comparativo, con valori riferiti a situazioni assimilabili riportati da pubblicazioni specializzate (DEI-Tipografia del Genio Civile - Tipologie Edilizie) e elaborati per tenere conto delle particolarità del complesso immobiliare in esame. Sono stati individuati, sulla base delle caratteristiche costruttive e delle dotazioni impiantistiche, tre differenti valori unitari per le costruzioni (uffici e servizi, bar, faro), due valori unitari per le aree esterne (Spazi esterni e parcheggio) ed un valore unitario per le opere marittime e realizzazione moli sopraflutto e sottoflutto.

Tale valore-base è stato assoggettato ai seguenti coefficienti di incremento:

ingegnere Agostino Tortorella



- incremento dello 0,5% per gli oneri di allacciamento
- incremento del 2% per project management comprendente gli onorari professionali afferenti a progettazione, strutturale ed impiantistica, predisposizione e controllo degli appalti dei lavori, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi e accatastamento.

Come risulta dai conteggi analitici riportati in tabella il costo di costruzione è stato stimato in complessivi € 12.236.050,00.

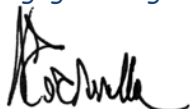
b) costo dell'area e degli specchi acquei: per il costo dell'area e degli specchi acquei si è fatto riferimento ai canoni corrisposti dalla Cala Ponte Spa, in base alla Concessione con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione per le aree demaniali, negli anni dal 2004 fino al 2014, anno in cui è stata avviata l'attività del porto turistico. Per le aree di proprietà del Comune di Polignano a Mare, essendo prevista nell'atto la cessione a titolo gratuito dell'area in diritto di superficie, non si è considerato alcun costo nell'ambito dell'analisi estimativa. Come risulta dai conteggi analitici riportati in tabella il costo dell'area e degli specchi acquei è stato stimato in complessivi € 1.173.782,96.

c) contributi concessori: l'opera non è stata soggetta a contributi concessori in quanto di interesse generale.

d) oneri finanziari: per la determinazione degli interessi sul capitale finanziario si è assunto indicativamente come riferimento il dato dei tassi storici EURIRS all'epoca della costruzione, individuato mediamente pari al 3%, considerando come periodo di esposizione 24 mesi, periodo ritenuto in linea con i tempi medi di realizzazione reali. Per gli oneri finanziari relativi al costo dell'area e degli specchi acquei si è ipotizzato un andamento lineare degli esborsi nel periodo dal 2004 al 2014, per cui il tempo di esposizione si suppone riferito al momento centrale del decennio pari a mesi 60 circa. Come risulta dai conteggi analitici riportati in tabella il costo degli oneri finanziari è stato stimato in complessivi € 932.128,64.

e) margine operativo lordo: Il margine operativo lordo, comprensivo del profitto dell'imprenditore promotore, delle spese e degli oneri fiscali, è stato assunto nel 5% del costo complessivo dell'operazione, costituito dalla somma dei costi precedentemente individuati. Come risulta dai conteggi analitici riportati in tabella il margine operativo lordo è stato stimato in complessivi € 717.098,08.

ingegnere Agostino Tortorella



ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA (COSTO DI PRODUZIONE)

a) COSTO DI COSTRUZIONE

Calcolo del costo di costruzione	€/mq	mq	€
palazzina uffici deposito servizi	1 300.00	1 017	1 322 100.00
loCALE commerciale - bar	1 200.00	118	141 600.00
faro	1 400.00	24	33 600.00
totale superfici coperte		1 159	1 497 300.00

	€/mq	mq	€
spazi esterni recintati con dotazioni impiantistiche	120.00	17 045	2 045 400.00
parcheggio recintato	30.00	9 458	283 740.00
totale superfici esterne attrezzate		26 503	2 329 140.00

op. marittime e realizz. moli sopraflutto e sottoflutto	€/mq	mq	€
pontili C1-C2-C3-C4-C5-C6-D-E	170.00	40 301	6 851 170.00
totale pontili e banchine		8 111	1 260 000.00

TOTALE 11 937 610.00 €

allacciamenti	0.5%	11 937 610	in c.t.:	59 688.00
project management	2.0%	11 937 610	in c.t.:	238 752.00

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 12 236 050

b) COSTO DELL'AREA E SPECCHI ACQUEI

	€/anno
canoni Demanio 2004-2010	569 110
imposta regionale 2004-2010	56 911
canoni Demanio 2011	122 051
imposta regionale 2011	12 205
canoni Demanio 2012	126 628
imposta regionale 2012	12 663
canoni Demanio 2013	129 845
imposta regionale 2013	12 985
canoni Demanio 2014	119 442
imposta regionale 2014	11 944

COSTO DELL'AREA E SPECCHI ACQUEI € 1 173 783

c) CONTRIBUTI CONCESSORI

	€/mq	mq	€
Oneri concessori: urbanizzazioni primarie		1 159	0.00
Oneri concessori: urbanizzazioni secondarie		1 159	0.00
Oneri sul costo di costruzione	5.00%	1 159	0.00

CONTRIBUTI CONCESSORI € 0.00

d) ONERI FINANZIARI

durata dell'operazione immobiliare (in mesi) 24

	capitale investito	scadenza di rif.to (mese)	mesi di esposizione	tasso di interesse	interessi
COSTO AREA E SPECCHI ACQUEI	1 173 783	0	60	3.000%	186 953
CONTRIBUTI CONCESSORI	0	0	0		0
COSTO DI COSTRUZIONE	12 236 050	0	24	3.000%	745 175
TOTALE ONERI FINANZIARI					€ 932 129

e) MARGINE OPERATIVO

Aliquota: 5%

a) COSTO DI COSTRUZIONE	12 236 050
b) COSTO DELL'AREA E SPECCHI ACQUEI	1 173 783
c) CONTRIBUTI CONCESSORI	0
d) ONERI FINANZIARI	932 129
14 341 962	

MARGINE OPERATIVO € 717 098

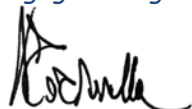
RIEPILOGO E PERCENTUALI DI INCIDENZA

	€	%
a) COSTO DI COSTRUZIONE	12 236 050	81.3%
b) COSTO DELL'AREA E SPECCHI ACQUEI	1 173 783	7.8%
c) CONTRIBUTI CONCESSORI	0	0.0%
d) ONERI FINANZIARI	932 129	6.2%
e) MARGINE OPERATIVO	717 098	4.8%
* VALORE COMPLESSIVO STORICO (anno 2014)	15 059 060	100.0%

*** VALORE COMPLESSIVO ALL'ATTUALITA' (anno 2020) 12 617 050**

SCAD.CONC. DEMANIALE 2051
residuo di 31 anni su 37

ingegnere Agostino Tortorella



Dalla analisi estimativa analitica si perviene al **valore complessivo storico (anno 2014) di € 15.059.060,00.**

Per arrivare a definire il valore all'attualità è stata applicata una riduzione pari a **6/37** mediante i seguenti dati:

1. durata della Concessione demaniale: **50 anni** (scadenza anno 2051)
2. durata residua della Concessione demaniale all'inizio dell'attività portuale (anno 2014): **37 anni** (2051-2014)
3. tempo trascorso ad oggi dall'inizio dell'attività portuale (anno 2014): **6 anni**
4. valore residuo alla fine della concessione demaniale (anno 2051) salvo rinnovo e/o proroga: **€ 0,00**
5. deterioramento derivato dall'uso dell'immobile e obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi della struttura all'epoca della costruzione;
6. costi sostenuti per i Canoni demaniali dal 2001 al 2013 sono stati considerati nei costi sostenuti per realizzare l'opera.

Il valore complessivo della struttura portuale all'attualità, alla luce di quanto sopra, è di € 12.617.050,00.


LOCALE BAR

Per determinare il valore storico imputabile alla sola zona bar, considerata estratta da tutto il restante complesso, si è ripercorso il procedimento del metodo di stima a costo di produzione, utilizzato per l'intera struttura portuale, stralciando i costi di costruzione per le superfici relative alle palazzine e per le opere marittime. Per i costi relativi agli Spazi esterni recintati e al parcheggio, in considerazione della marginalità della struttura bar rispetto alla restante parte dell'attività, si è considerata un'incidenza percentuale del 2%.

Per il costo dell'area, poiché il bar si trova su suolo comunale in concessione gratuita, non si è considerato alcun onere.

Il valore storico del bar all'anno 2014 è di €214.866,00 e il valore all'attualità, ridotto di 6/37, è di € 180.023,00.

ingegnere Agostino Tortorella



6. CONCLUSIONI VALUTATIVE

In considerazione delle ricerche e attività svolte per la valutazione della struttura portuale denominata Cala Ponte S.p.A, tenuto conto della Concessione demaniale cinquantennale avente scadenza al 2051, si può concludere affermando che:

- il valore storico complessivo delle strutture portuali è di € 15.059.060,00;
- il valore complessivo all'attualità delle strutture portuali è di € 12.617.050;
- il valore storico imputabile alla zona bar, considerata stralciata da tutto il restante complesso, è di € 214.866,00;
- il valore all'attualità imputabile alla zona bar, considerata stralciata da tutto il restante complesso, è di € 180.023,00.

Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire, nel solo interesse della giustizia, a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Bari, 25 marzo 2020

Il Tecnico

ing. Agostino TORTORELLA



ingegnere Agostino Tortorella

A handwritten signature in black ink, matching the signature above the stamp.

VERBALE di GIURAMENTO di PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2020 il giorno ____ del mese di _____, presso la Cancelleria suddetta, innanzi al sottoscritto _____, Funzionario Giudiziario di questo Tribunale, è comparso l'ing. Agostino Tortorella a Bari il 2 ottobre 1964 e residente a Bari alla piazza Mercantile, n. 61, codice fiscale TRTGTN64R02A662G, il quale, nella sua qualità di perito, chiede di asseverare con giuramento l'antescritta relazione di perizia stragiudiziale, riportata su n. 26 facciate, predisposta per conto della Cala Ponte spa (PI), ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, comma 10, D.p.r. 207/2010.

Il sottoscritto Cancelliere, aderendo all'invito, previa le ammonizioni di legge, invita il predetto a prestare giuramento di rito che egli presta, stando in piedi e a capo scoperto, pronunciando la formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA”.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Tecnico
ing. Agostino Tortorella

Il Funzionario