



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N° 355/2013 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott. Nicola MAGALETTI**



***Promosso da  
BANCA DELLA NUOVA TERRA  
in danno di:***

## **INDICE**

<b><i>PREMESSA</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>OPERAZIONI PERITALI</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>OGGETTO DELLA PERIZIA</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b><i>DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b><i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i></b>	<b><i>11</i></b>
<b><i>TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI</i></b>	<b><i>12</i></b>
<b><i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI</i></b>	<b><i>14</i></b>
<b><i>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b><i>REGOLARITA' EDILIZIA</i></b>	<b><i>18</i></b>
<b><i>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</i></b>	<b><i>20</i></b>
<b><i>STIMA DELL'IMPIANTO DI BIOMASSE</i></b>	<b><i>30</i></b>
<b><i>CONCLUSIONI</i></b>	<b><i>37</i></b>

### **Allegati:**

All. n.	1	Provvedimento di nomina e Verbale di giuramento
All. n.	2	Comunicazione inizio operazioni peritali
All. n.	3	Rilievo fotografico
All. n.	4	Estratto di mappa, visura e planimetrie catastali
All. n.	5	Certificato di destinazione urbanistica
All. n.	6	Concessione per l'Esecuzione di Opere n°260/C
All. n.	7	Permesso di Costruire n°30/P
All. n.	8	Permesso di Costruire n°148/P
All. n.	9	Autorizzazione di Agibilità n°3979
All. n.	10	Autorizzazione di Agibilità n°19154
All. n.	11	Denuncia di inizio Attività
All. n.	12	Copia Atto di Compravendita rep. n° 29961
All. n.	13	Copia Atto di Compravendita rep. n° 42109

- All. n. 14 Quotazioni delle agenzie immobiliari
- All. n. 15 Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI)
- All. n. 16 Permesso di costruire n°94/P
- All. n. 17 Capitolato tecnico dell'impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione
- All. n. 18 Contratto d'appalto per l'impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione

## **PREMESSA**

L'ill.mo G.E. Dott. Nicola MAGALETTI nominava il sottoscritto ing. Pasquale MAURELLI, (**All.to 1**) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Orazio Flacco 11/9, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 355/2013, promosso dalla BANCA DELLA NUOVA TERRA in danno della** invitandolo a comparire all'udienza del 20.09.2013.

In tale occasione poneva al sottoscritto i quesiti riportati nell' Allegato 1.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione dell'immobile oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.

Le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 09.10.2013 alle ore 14:30 previa comunicazione inviata all'esecutato mediante raccomandata con avviso di ricevimento (**All.to n.2**) e sono proseguite il 16.12.2013. Nel corso dei suddetti sopralluoghi, avvenuti alla presenza di referenti dell'opificio e del C.T.P. dott. Francesco Di Gregorio, si è proceduto alla verifica della consistenza dell'opificio, con annessi terreni, dell'impianto di generazione di energia elettrica da biomasse, e di depurazione delle acque di vegetazione, ivi presenti. Tutte le misurazioni ed i rilievi eseguiti, sono stati registrati su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario,

per l'acquisizione della opportuna documentazione (**All.to n. 4**);

- Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili (**All.to n. 5**);
- Agenzie immobiliari del luogo e comuni limitrofi (**All.to n. 14**);
- Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) (**All.to n. 15**)

## OGGETTO DELLA PERIZIA

Oggetto della perizia di stima è l'**opificio** sito in Santeramo in Colle (BA) con annessi terreni identificato nel NCEU del Comune di Santeramo in Colle con i seguenti identificativi:

	Fog	P.lla	Sub	Qualità Classe	Sup.	Descrizione
1	59	1623	1	D1	-	Opificio sito in contrada Cocievoline n° N.C., piano T1 S1
2	59	1623	2	C	-	Fabbricato in corso di Costruzione sito in contrada Cocievoline n° N.C., piano T
3	59	1623	3	D1	-	Opificio sito in contrada Cocievoline n° N.C., piano T
4	59	1623	4	D1	-	Opificio sito in contrada Cocievoline n° N.C., piano T1 S1
5	59	1623	5	D1	-	Opificio sito in contrada Cocievoline n° N.C., piano T1 S1
6	59	1627		vigneto	0.00.10 (ha are ca)	
7	59	1629		seminativo	0.09.60 (ha are ca)	
8	59	1630		seminativo	0.00.98 (ha are ca)	
9	59	1632		seminativo	0.19.58 (ha are ca)	
10	59	1634		seminativo	0.00.48 (ha are ca)	
11	59	314		seminativo	0.03.70 (ha are ca)	
12	59	275		arboreo	0.00.22 (ha are ca)	

così come riportato nella trascrizione dell'atto di pignoramento, contenuto

nel certificato ipotecario allegato al fascicolo di parte.

### **SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI**

L'intero complesso industriale è costituito da **tre distinti corpi di fabbrica autonomi ed indipendenti** con annessa area pertinenziale e autonomo ingresso.

Nel seguito identificheremo **3 lotti** così come segue:

**Lotto 1** – Capannone industriale identificato al fg. 59 plla 1623 sub 6 (ex sub.2) del Comune di Santeramo in Colle (BA);

**Lotto 2** – Capannone industriale identificato al fg. 59 plla 1623 sub 1 del Comune di Santeramo in Colle (BA);

**Lotto 3** – Capannone industriale identificato al fg. 59 plla 1623 sub 3 del Comune di Santeramo in Colle (BA).

La determinazione dei tre lotti scaturisce, tra l'altro, da ragioni di opportunità in quanto la vendita frazionata risulterebbe più agevole rispetto all'intero.

### **DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Il complesso industriale è ubicato nel comune di Santeramo in Colle, contrada Cocevoline a sud-est del centro in prossimità della strada provinciale 235 (già SS 171) che conduce a Gioia del Colle.

Di seguito è riportata foto aereo-fotogrammetrica con evidenziata l'area in cui sono presenti gli immobile oggetto di valutazione.



Per dare contezza alla descrizione è allegato rilievo fotografico (**All.to n. 3**), in cui le prime foto , ripropongono l'intero complesso industriale che insiste su un area (fra impronta dell'immobile e pertinenze) di circa 3 ettari, confinante a nord con contrada Cocevoline, ad ovest con p.lle 1787 -1789 – 1793 – 1791, e ad est con p.lle 1592, 1594, 1596.



Il complesso industriale è composto da:

- N° 3 corpi di fabbrica aventi impronta di circa 3.352,00 m<sup>2</sup> ;
- Area di pertinenza porticata di circa 4.176,00 m<sup>2</sup>;
- Superficie scoperta (aree di manovra e terreno circostante) di circa 23.341,50 m<sup>2</sup>.

E' altresì presente un impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione, ubicato nella parte sud in prossimità del terzo capannone ovvero quello più distante dal cancello carrabile .

Il **primo corpo di fabbrica (capannone)** è realizzato con elementi portanti orizzontali e verticali in c.a.p., copertura piana e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in c.a.v. e c.a.p. rivestiti con finitura effetto pietra (**foto n° 1 -2**). La pianta è di forma quadrangolare e all'interno è diviso in due ambienti uno di dimensioni maggiori, circa 4/5 della superficie totale pari a circa

800 m<sup>2</sup>, destinato a deposito alimentare, illuminato ed areato mediante infissi fissi e mobili (**foto n° 3 -4**) e pavimentato in cemento industriale(foto (**foto n° 5**). Il secondo ambiente, provvisto di soppalco destinato a rimessa accessibile esclusivamente dal deposito alimentare mediante scala in acciaio zincato, è composto da due uffici (**foto n° 8 - 10**), un deposito per fitofarmaci (**foto n° 6 - 7**),servizi igienici e spogliatoi (**foto n°9**). Gli uffici e il deposito dei fitofarmaci, sono intonacati e pavimentati con piastrelle in gres, illuminati e areati mediante finestre e portefinestre in pvc. I servizi igienici hanno le pareti piastrellate e i pavimenti in piastrelle grip- R11 C (antiscivolo).

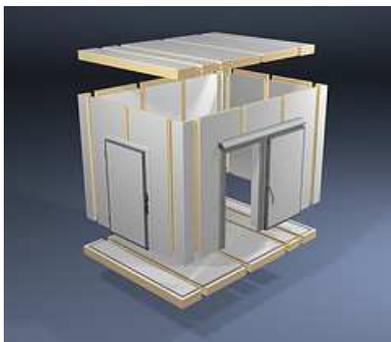
L'impianto elettrico risulta in apparenti buone condizioni, ma la conformità è da collaudare, così come l'impianto idrico-sanitario, poichè risalgono alla data di realizzazione del capannone industriale.

Il **secondo corpo di fabbrica (capannone)** è realizzato con elementi portanti orizzontali e verticali in c.a.p., copertura piana e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in c.a.v. e c.a.p. La pianta è di forma quadrangolare ed impronta pari a circa 1600 m<sup>2</sup> e all'interno avviene la lavorazione delle olive a partire dalla molitura fino all'imbottigliamento del prodotto finito. Fatta eccezione del laboratorio oleario vero e proprio ove viene eseguita la molitura a freddo e a caldo, composto da un unico ambiente di interpiano pari a 7 m circa, la struttura è composta da due piani. A piano terra vi sono uffici amministrativi, servizi igienici e vano scala di collegamento con il piano primo (**foto n° 11-12-13**). A piano terra inoltre è presente la zona di imbottigliamento (**foto n° 14**), la zona di stoccaggio, il laboratorio per le analisi chimiche e gli spogliatoi con annessi servizi igienici, e un secondo vano scala per accedere al piano interrato, avente interpiano di circa 6m, che ospita i silos di stoccaggio dell'olio (**foto n° 18**). Il secondo piano è destinato solo all'attività contabile ed amministrativa, infatti vi sono tre uffici (**foto n° 17**), servizi igienici e sala

convegni (**foto n° 16**). L'oleificio è illuminato ed areato mediante infissi fissi e mobili e pavimentato in gres, ha ingresso indipendente sul lato nord del capannone ed ha una superficie di circa 1.000 m<sup>2</sup>e vi sono allocate tutti i macchinari necessari alla produzione dell'olio d'oliva (**foto n° 15**).

L'impianto elettrico risulta in apparenti buone condizioni, ma la conformità è da collaudare, così come l'impianto idrico-sanitario, poichè risalgono alla data di realizzazione del capannone industriale.

Il **terzo corpo di fabbrica (capannone)** è realizzato con elementi portanti orizzontali e verticali in c.a.p., copertura piana e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in c.a.v. e c.a.p. (**foto n° 21**) La pianta è di forma quadrangolare ed impronta pari a circa 1.000 m<sup>2</sup> e all'interno vi sono tre celle frigorifere industriali realizzate su misura con pannelli componibili prefabbricati in vetroresina spessore 6mm, con incastro a "L" nelle giunzioni tra pareti late-



rali e soffitti per evitare i ponti termici. A chiusura delle celle vi sono porte scorrevole lungo struttura in acciaio inox a sbalzo (con passaggio guidovia) che permette di lasciare libero il passaggio e che si chiudono elettricamente (**foto n° 25-27**). Le celle sono fornite

di impianto frigorifero e di umidificatore d'aria industriale (**foto n° 26-28.29**). All'interno del capannone avente una superficie di circa 700 m<sup>2</sup> vi sono i macchinari per la lavorazione delle ciliegie. In oltre vi sono ripostiglio e servizi igienici (**foto n° 22-23-24**).

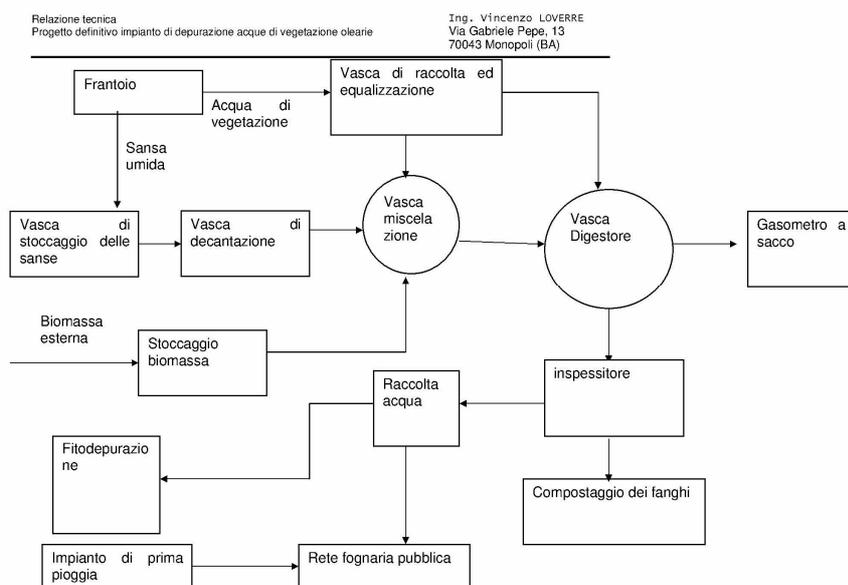
L'impianto elettrico risulta in apparenti buone condizioni, ma la conformità è da collaudare, così come l'impianto idrico-sanitario, poichè risalgono alla data di realizzazione del capannone industriale.

La zona è servita dalla rete di adduzione idrica e le esigenze di tipo elettrico sono soddisfatte da fornitura di tipo ENEL.

In aggiunta al gruppo di pompaggio antincendio, è installato sistema di raccolta d'acqua piovana per la riserva idrica dedicata all'impianto.

I tre capannoni sono tra di loro uniti da una tettoia realizzata con elementi portanti orizzontali e verticali in calcestruzzo prefabbricato con fasce trasparenti per garantire il passaggio di luce ma per garantire la copertura degli spazi di passaggio (foto n° 19-20).

Infine è presente un **impianto di generazione di energia elettrica da biomasse**, attraverso il biogas prodotto dalla digestione anaerobica degli effluenti del frantoio e **l'impianto di depurazione delle acque di vegetazione** attraverso un processo biologico di digestione anaerobica, concepito come un processo chiuso per il trattamento complessivo delle acque di vegetazione provenienti dalla produzione di olio e di una parte della sansa della stessa sansa che permette di facilitare i processi di fermentazione anaerobica alla base della depurazione. Nello figura successiva è sintetizzato lo schema logico-funzionale dell'impianto.



L'impianto di depurazione delle acque di vegetazione è costituito da:

- Sezione di grigliatura fine da 3 mm;
- Vasca di accumulo e laminazione delle portate;
- Vasche di accumulo biomasse;
- Vasca di miscelazione biomasse;
- Vasca di digestione anaerobica;
- Gasometro;
- Sistema di inspessimento dei fanghi;
- Platea di compostaggio con pensilina;
- Sistema di raccolta e trattamento acque meteoriche;
- Impianto idrico di adduzione alla rete fognaria pubblica;

invece **l'impianto di generazione di energia elettrica da biomasse** è costituito da:

- Digestore anaerobico;
- Gasometro;
- Platea e macchina di denocciatura della sansa;
- Vasche di raccolta biomasse;
- Cogeneratore.

## **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo del complesso industriale oggetto della procedura, risulta che:

- **Lotto 1:** di proprietà della  
con sede in Santeramo in Colle, P.I.  
**, è attualmente occupato dalla medesima cooperativa.**
- **Lotto 2:** di proprietà della  
. con sede in Santeramo in Colle, P.I.  
**è attualmente occupato dalla medesima cooperativa.**

- **Lotto 3:** di proprietà della  
con sede in Santeramo in Colle, P.I.  
**, è attualmente occupato dalla medesima cooperativa.**

### TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Attraverso indagini avviate presso l'ufficio amministrativo dell  
. e presso l'Ufficio Tecnico del  
Comune di Santeramo in Colle, si attesta che gli immobili oggetto di pignora-  
mento attualmente identificati al NCEU del Comune di Santeramo in Colle con  
i seguenti identificativi:

- Fg. 59, p.lla 1623, su. 1-2-3-4-5-Opificio sito in contrada Cocievoline;
- Fg. 59, p.lle 1622 - 1627 - 1629 - 1630 - 1632 - 1634 - 314 - 275, ter-  
rei annessi all'opificio;

sono intestati alla

con sede In Santeramo In Colle.

La Società Cooperativa a responsabilità limitata denominata

) con sede legale in Santeramo in Colle alla

c.f. ed iscritta al n del Repertorio Econo-

mico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, con **atto di com-  
pravendita** (All.to n°12) redatto il 12.07.2001, in Santeramo in Colle, din-  
nanzi al dott. Francesco Amendola Notaio in Santeramo, ha acquistato:

- Dalla sig.ra , **Fondo rustico alla Contrada Coce-  
voline**, esteso circa ettari uno, aree due e centiare quarantacinque  
(ha.102.45)confinante con strada comunale Cocevoline, con proprietà eredi  
e con proprietà dei coniugi

individuato al catasto terreni alla partita 21555, foglio 59, particella 142, vigneto di 2, are 59.25, rendita lire 50,362 e alla partita 21555, foglio 59, particella 954, vigneto di 2, are 43.20, rendita lire 36,720. Tale fondo rustico è pervenuto all'alienante in virtù i acquisto con atto a rogito del Notaio Antonio de Luise di Santeramo in Colle, del 29.04.1988, registrato a Gioia del Colle, il 16.05.1988 al n°8870.

- Dalla sig.ra Fondo rustico alla Contrada Cocevoline, esteso circa ettari uno, are settantatrè e centiare settantacinque (ha1.73.75) confinante con strada comunale Cocevoline, con proprietà dei coniugi con proprietà

con proprietà e con fondo suddetto, salvo altri, individuato al catasto terreni alla partita 260376, foglio 59, particella 273, seminativo arboreo di 3, ha.1.26.80, rendita lire 57,060 e alla partita 260376, foglio 59, particella 274, seminativo arboreo di 3, are 35.03, rendita lire 36,781; alla partita 260376, foglio 59, particella 275, seminativo arboreo di 2, are 00.22, rendita lire 231; alla partita 260376, foglio 59, particella 337, vigneto di 3, are 11.70, rendita lire 7.020. Tale fondo rustico è pervenuto all'alienante in virtù i acquisto con atto a rogito del Notaio Ferdinando Cuffaro di Santeramo in Colle, del 23.11.1992, registrato a Gioia del Colle, il 14.12.1992 al n°7114.

- Dai sig.ri Fondo rustico alla Contrada Cocevoline, are sessantotto e centiare cinquantasette (are 68.57) confinante con strada comunale Cocevoline e con fondi suddetti, salvo altri, individuato al catasto terreni alla partita 259565, foglio 59, particella 148, vigneto di 2, are 64.87, rendita lire 55,139 e alla partita 260376, foglio 59, particella 314, seminativo arboreo di 2, are 03.70, rendita lire 2,775. Tale fondo rustico è pervenuto all'alienante in virtù i acquisto con atto a rogito del Notaio Antonio de Luise di Santeramo in Colle, del 29.04.1988.

Successivamente la Società Cooperativa a responsabilità limitata denominata

f con sede legale in Santeramo  
mo in Colle alla ed iscritta al n° del  
Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, con  
**atto di compravendita** (All.to n°13) redatto il 26.02.2004, in Santeramo in  
Colle, dinnanzi al dott. Francesco Amendola Notaio in Santeramo, ha acquistato:  
to:

- Dai sig.ri vedova

, fondo rustico sito alla contrada Cocevo-  
line esteso circa are trenta e centiare sessantaquattro confinante con strada vi-  
cinale Cocevoline, con altra proprietà della società acquirente e con altra pro-  
prietà della parte alienante, salvo altri, accatastato al foglio 59, particelle: 1627,  
are 00.10; 1629, are 09.60, 1630, are 00.98, 1632, are 19.58, 1634, are 00.48.  
Tale fondo rustico è pervenuto all'alienante in virtù di successione in morte del  
signor

Su parte dei predetti suoli sono stati successivamente edificati i vari corpi di  
fabbrica giuste autorizzazioni richiamate nel paragrafo "regolarità edilizia".

## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Come è possibile documentare da certificato ipotecario speciale – Agenzia del  
Territorio - protocollo n°BA147172 del 17.06.2013 allegato al fascicolo di par-  
te, risultano le seguenti trascrizioni:

1. Trascrizione atto di vendita del 18.05.1988 – Reg.Part. 12777

Reg.Gen. 16571, a favore di

contro



10. Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio del 28.11.2001 –  
Reg.Part. 31423 Reg.Gen. 45741, a favore di Comune di Santeramo in  
Colle contro
11. Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio del 28.11.2001 –  
Reg.Part. 31424 Reg.Gen. 45742, a favore di Comune di Santeramo in  
Colle contro
12. Trascrizione atto di compravendita del 10.03.2004 – Reg.Part. 8130  
Reg.Gen. 11621, a favore di C  
. contro
13. Trascrizione atto di compravendita del 06.08.2011 – Reg.Part. 22608  
Reg.Gen. 31854, a favore di  
. contro
14. Trascrizione di ipoteca volontaria del 27.05.2008 – Reg.Part. 4703  
Reg.Gen. 24056, derivante da concessione volontaria a garanzia di mu-  
tuo condizionato del capitale di € 3.800.000,00 con tasso d'interesse  
del 6,879% della durata di 28 anni, per un totale di € 7.600.000,00, a  
favore di Banca della Nuova Terra s.p.a., con sede a Milano, e domicilio  
ipotecario eletto in via Borromei n°5, Milano contro  
con sede a Santeramo in  
Colle;
15. Trascrizione atto di riduzione di somma del 14.01.2010 – Reg.Part.  
180 Reg.Gen. 1446, con riduzione di somma dovuta da € 3.800.000,00  
a € 3.700.000,00 e riduzione della somma di ipoteca da €  
7.600.000,00 a € 7.400.000,00 favore di Banca della Nuova Terra

s.p.a., con sede a Milano, e domicilio ipotecario eletto in via Borromei n°5, Milano contro

. con sede a Santeramo in Colle;

16. Trascrizione quietanza e conferma del 14.01.2010 - Reg.Part. 181 Reg.Gen. 1445, a favore di Banca della Nuova Terra s.p.a., con sede a Milano, e domicilio ipotecario eletto in via Borromei n°5, Milano contro  
con sede a Santeramo in Colle;

17. Trascrizione atto di ipoteca volontaria del 01.03.2010 – Reg.Part. 1804 Reg.Gen. 10073, derivante da concessione volontaria a garanzia di mutuo condizionato del capitale di € 700.000,00 con tasso d'interesse del 1,467% della durata di 20 anni, per un totale di € 1.400.000,00, a favore di Banca della Nuova Terra s.p.a., con sede a Milano, e domicilio ipotecario eletto in via Borromei n°5, Milano contro  
. con sede a Santeramo in Colle;

18. Tascrizione verbale di pignoramento del 23.04.2013 – Reg.Part. 11047 Reg.Gen. 14686, a favore di Banca della Nuova Terra s.p.a., con sede a Milano, e domicilio ipotecario eletto in via Borromei n°5, Milano contro  
con sede a Santeramo in Colle.

Delle suddette trascrizioni saranno cancellate e/o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura: l'ipoteca volontaria (al pnt n°14), la quietanza e conferma (al pnt n°16) l'ipoteca volontaria (al pnt n°17) e il pignoramento(al pnt n°18).

## VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Sulla particella 1623 e precisamente ubicato nella parte sud in prossimità del

terzo capannone ovvero quello più distante dal cancello carrabile insiste un impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione. Tale impianto è oggetto di “contratto di appalto per la gestione e manutenzione” sottoscritto in data 11.07.2013 tra il “committente “  
e la “società appaltatrice”

Tale contratto ha per oggetto l'attività di gestione e manutenzione dell'impianto di digestione anaerobica e di produzione di energia elettrica in assetto cogenerativo alimentato a biogas e olio vegetale. La durata del contratto è di anni 15 con decorrenza dalla data di start-up dell'impianto. Il contratto prevede un corrispettivo in favore dell'appaltatrice pari a 0,18 cent iva esclusa per ogni Kwh elettrico prodotto. In ogni caso l'appaltatrice garantisce al committente un numero minimo di ore di lavoro dell'impianto pari a 4.040,00 tali da garantire al Committente un corrispettivo di €. 40.000,00.

Tale contratto non risulta registrato mentre da quanto si è potuto verificare in fase di sopralluogo lo start up non è ancora avvenuto. Secondo informazioni assunte la fase di start up dovrebbe essere di imminente avvio (All.to n°18).

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Attraverso indagini avviate presso l'ufficio amministrativo della

e presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Santeramo in Colle, è stato possibile reperire:

- Concessione Edilizia (All. n. 6) per l'esecuzione di opere n°260/C – 2001, autorizzativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di opifici da adibire a caseificio, oleificio e cerasi coltura in contrada Cocevoline;

- Permesso di Costruire (All. n. 7) n°30/P del 2003, prot. n° 1582/03 del 09.09.2003 rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle, per progetto in variante alla concessione edilizia n°260/c relativo alla costruzione di opifici da adibire a caseificio, oleificio e cerasi coltura;

- Permesso di Costruire (All. n. 8) n°148/P del 2003, prot. n° 380/04 del 20.02.2004 rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle, per variante alla C.E. n°260/C del 16.11.2001, e n°30/P/03 relative alla costruzione di opifici da adibire a caseificio, oleificio e cerasi coltura, sull'area distinta al catasto fabbricati al fg 59, p.lle n°142 - 954 - 273 - 274 - 275 - 337 - 148 - 34, posti in Santeramo in Colle in contrada Cocevoline;

- Autorizzazione di agibilità (All. n. 9) n°3879 del 11.11.2005 dei locali come sotto riportato:

VIA O PIAZZA	PIANI	LOCALI			DESTINAZIONE
		VANI	BAGNO	ACCESSORI	
CONTRADA CO-CEVOLINE	PIANO INTERRATO	1	-	-	ALLOGGIO SILOS
	PIANO TERRA	3	5	5	ATTIVITÀ ARTIGIANALE
	PIANO PRIMO	4	4	2	UFFICIO

- Autorizzazione di agibilità (All. n. 9) n°3879 del 24.11.2005 dei locali come sotto riportato:

VIA O PIAZZA	PIANI	LOCALI			DESTINAZIONE
		VANI	BAGNO	ACCESSORI	
CONTRADA CO-CEVOLINE	PIANO TERRA	1	2	2	ATTIVIT° ARTIGIANALE E CELLE
		3	-	-	

- Autorizzazione di agibilità (All. n. 10) n°19154/08 del 23.12.2008 dei locali come sotto riportato identificati catastalmente al fg.59, p.la 1623 sub. 6:

VIA O PIAZZA	PIANI	LOCALI			DESTINAZIONE
		VANI	BAGNO	ACCESSORI	
CONTRADA CO-CEVOLINE <sup>2</sup>	PIANO TERRA aMMEZZATO	2	2	-	DEPOSITO ALIMENTARE E DEPOSITO FITOFARMACI E UFFICI A SERVIZIO DEPOSITI
		2	-	-	

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. n.5**), rilasciato in data 03/12/2013 dal Responsabile del Procedimento Geom. Mastrandrea, vista l'istanza presentata dal sottoscritto in data 21/11/2013 registrata al prot. gen. 20723 del 25.11.2013 si attesta che i terreni distinti in catasto al fg. 59 mappali 1627, 1629,1630, 1632,1634 siti alla Contrada Cocevoline di Santeramo in Colle, ricadono in zona tipizzata E1, destinata in prevalenza all'agricoltura, alla foresta, alla caccia, in essa sono ammesse attività industriali connesse con

l'agricoltura, l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive e depositi di carburanti e simili nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

1	Tipizzazione	:	E1 – zona agricola
2	Superficie fondiaria (Sf)	:	10.000 m <sup>2</sup>
3	Indice di fabbricabilità fondiaria (iff)	:	0,03 mc/mq
		:	0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (*)
4	Altezza massima consentita	:	8,00 mt
5	Distanza dal ciglio stradale	:	minimo 20,00 mt
6	Distanza dai confini	:	minimo 10,00 mt
7	Distanza dai fabbricati	:	semisomma delle altezze dei fronti prospicienti

(\*) valore aggiuntivo da applicare all'intera superficie del lotto, per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione dei prodotti agricoli e/o annessi di industrie estrattive o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o all'allevamento a stabulazione fissa.

Quanto appena riportato è in virtù di P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°775 del 16.06.1999.

- Permesso di costruire (All. n. 16) n°94/P del 01.10.2010, prot. n° 15555 del 09.09.20010 rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle, relativo alla realizzazione di un impianto di generazione di energia elettrica da biomasse in assetto cogenerativo, sull'area distinta in Catasto terreni del Comune di S\_anteramo in Colle, al foglio n°59, p.lla 1623.

## **METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA**

Per la corretta individuazione del criterio e metodologia estimativa da adottare nella valutazione degli immobili oggetto della presente perizia è opportuno tenere in debita considerazione che gli immobili di una struttura industriale presentano rispetto ad altre tipologie caratteristiche diverse sotto vari profili (distributivo, funzionale, impiantistico) che ne determinano un costo di costruzione più elevato. Inoltre, nel caso in esame, si deve valutare che il bene da stimare è difficilmente comparabile con altre situazioni simili, poiché consta tre corpi di fabbrica con sviluppi planimetrici ed altimetrici differenti ed di un

impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione, pertanto il sottoscritto CTU ritiene di determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio di stima

“a costo di riproduzione deprezzato”

che è un procedimento di stima analitico (o indiretto) utilizzato allorché non si possono reperire sul mercato prezzi di riferimento certi per transazioni di immobili di quel tipo, a causa della loro scarsità ed opacità.

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile costo di ricostruzione che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare dei fabbricati analoghi, aventi la stessa consistenza, ubicazione, caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente deprezzato attraverso un coefficiente che tenga conto del loro stato di conservazione, cioè: sia del degrado fisico (vetustà), che economico-funzionale (obsolescenza economica) di tali fabbricati, in modo che il valore così determinato sia riferito alle specifiche condizioni di manutenzione in cui essi si trovano. Al valore così ottenuto va sommato quello del terreno di sedime già urbanizzato su cui i fabbricati insistono.

In pratica, il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per realizzare un immobile avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Ciò premesso, il valore di riproduzione deprezzato ( $V_{rip}$ ) si può ricavare dalla seguente espressione:

$V_{rip} = C_{rip} * C_d$
dove: $C_{rip}$ = costo di riproduzione; $C_d$ = coeff. di deprezzamento.

Il costo di riproduzione ( $C_{rip}$ ) si può ricavare dalla seguente espressione:

$C_{rip} = C_a + C_c$
dove: $C_a$ = costo dell'area di pertinenza dello stabilimento;

C<sub>c</sub> = costo di costruzione dei manufatti realizzati sull'area di sedime

Il costo dell'area di pertinenza è stabilito da un range entro cui oscillano i valori di mercato. Detti valori variano per le aree di pertinenza di immobili a destinazione industriale e commerciale suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a differenti fattori, quali la particolare posizione, la morfologia, l'orografia e la vicinanza a vie di comunicazione (Agenzia del territorio - Prezziario di massima per le stime N.C.E.U delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categoria "D" ed "E")). I valori sopra indicati sono da differenziarsi a seconda delle specifiche utilizzazioni (aree di servizio, posteggio, giardino, deposito, distacco, scarpate, aree annesse, ecc.) e dalle diverse estensioni. Per quanto concerne l'area di pertinenza costituita da terreno vegetale, oggetto di perizia, coerentemente ai prezzi medi di mercato, si assume il valore di 1,00 €/m<sup>2</sup>

$$C_{a1} = \text{€/m}^2 1,00 * \text{m}^2 19.367,50 = \text{€ } 19.367,50$$

Per quanto concerne l'area di pertinenza asfaltata, oggetto di perizia, si assume il valore di 15,00 €/m<sup>2</sup>

$$C_{a2} = \text{€/m}^2 15,00 * \text{m}^2 3.974,00 = \text{€ } 59.610,00$$

Per quanto concerne l'area di pertinenza costituita dall'area porticata con struttura di tipo pesante per campate di grande luce con elementi di rifinitura accurati, oggetto di perizia, si assume il valore di 180,00 €/m<sup>2</sup>

$$C_{a3} = 180,00 \text{ €/m}^2 * 4.176,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 751.680,00$$

Per un valore complessivo di:

$$\begin{aligned} C_{a \text{ tot}} &= C_{a1} + C_{a2} + C_{a3} = \\ &= \text{€ } 19.367,50 + \text{€ } 59.610,00 + \text{€ } 751.767,98 = \text{€ } 830.657,50 \end{aligned}$$

Il costo di costruzione (C<sub>c</sub>) si può ricavare dalla seguente espressione:

$$C_c = C_{dir} + O_p$$

dove:

$C_{dir}$  = costi diretti:

- $V_{sed}$  = Area di sedime
- $V_{c.costr}$  = valore costo di costruzione al mq

$O_p$  = oneri aggiuntivi:

- Oneri professionali
- Spese generali
- Utile dell'impresa

Il valore dell'area di sedime ( $V_{sed}$ ) è determinato dagli andamenti del mercato e dagli oneri accessori quali quelli urbani e concessori. Per la configurazione e la posizione del lotto in questione, ossia area industriale del Comune di Sante-ramo in Colle, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il seguente valore unitario: 150,00 €/m<sup>2</sup>, ottenuto applicando la riduzione del 70% al valore di costruzione, a nuovo dei manufatti, stimato di 500,00 €/m<sup>2</sup> tenuto conto dell'ubicazione e della richiesta del mercato, così come prescritto dal metodo "a costo di riproduzione deprezzato".

$$V_{sed} = 150,00 \text{ €/m}^2 * 3.352,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 502.800,00$$

Il valore del costo di costruzione ( $V_{c.costr}$ ) dipende dalle caratteristiche costruttive (terreno di sedime e tipologia fondale, tipo di prefabbricazione, tipo di tamponamento, solai infissi e grado di finitura, dotazioni di impianti etc...) e dalla scala dell'intervento (numero di corpi di fabbrica, dimensioni ed ingombri, altezze e distanze tra i pilastri e luci nette di travi e solai). Nel caso oggetto di stima il costo di costruzione si attesta intorno ai 500,00 €/m<sup>2</sup> (Agenzia del territorio - Prezziario di massima per le stime N.C.E.U delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categoria "D" ed "E")).

Con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria si determina la superficie commerciale ( $S_r$ ) così come riportato nella seguente tabella:

	ID	Superf. Commerciale
	piano terra: uffici e magazzino	789,42
	piano soppalcato: magazzino	153,24
LOTTO 1 - deposito alimentare		942,66
	piano interrato: deposito silos	241,04
	piano terra: uffici e laboratori	583,59
	primo piano: uffici	440,52
LOTTO 2 - oleificio		1265,15
	piano terra: magazzino e laboratorio	1098,71
LOTTO 3 - ciliegificio		1098,71
<b>Superficie commerciale totale</b>		<b>3306,51</b>

$$V_{c.costr} : \text{€}/\text{m}^2 500,00 * \text{m}^2 3.306,51 = \text{€} 1.653.255,00$$

Al valore di costo di costruzione vanno calcolati anche oneri aggiuntivi ( $O_p$ ) quali oneri professionali (2%), spese generali (15%) e infine l'utile dell'appaltatore (10%), così come regolamentato nel D.lgs 207/2011 – art.3 c.2.

oneri professionali 2%	spese generali 15%	utile dell'appaltatore 10%
€ 33.065,10	€ 247.988,25	€ 165.325,50
$O_p$ (tot oneri aggiuntivi)		€ 446.378,85

$$C_c = C_{dir} + O_p = (V_{sed} + V_{c.costr}) + O_p =$$

$$= \text{€}(502.800,00 + 1.653.255,00) + \text{€} 446.378,85 = \text{€} 2.602.433,85$$

Il coefficiente di deprezzamento ( $C_d$ ) è una opportuna e congrua detrazione dal valore relativo al costo di costruzione, composto da deprezzamento per vetustà e per obsolescenza economica per tenere conto:

- del deterioramento fisico dovuto all'uso e al congruente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, che può essere recuperato in alcuni casi con opere di manutenzione (ex: riparazioni, ripristini, etc) mentre in altri casi non può avvenire per la giustificazione economica a non intervenire;

- dell'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore;
- dell'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, etc.

Il coefficiente di deprezzamento ( $C_d$ ) è dato dalla somma del coefficiente di riduzione per età e del coefficiente per obsolescenza e funzionalità globale.

$C_d = D_v + D_o$
dove: $D_v$ = coeff. Di vetustà $D_o$ = coeff. Di obsolescenza

Il coefficiente di riduzione per età ( $D_v$ ) della sola costruzione è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la seguente formula:

$D_v (\%) = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$
dove: A = n° anni di vita dell'edificio.  <i>(formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili)</i>

Il coefficiente per obsolescenza e funzionalità globale ( $D_o$ ) riguarda la idoneità all'uso per il quale furono costruiti gli immobili, in virtù del progresso tecnologico. L'obsolescenza e la funzionalità globale riguardano principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- mediocre            10 – 15 %
- superata            15 – 25 %

Nel caso in esame data l'idoneità funzionale delle strutture esistenti alla loro destinazione d'uso, è opportuno considerare soltanto il deprezzamento per vetustà:

$$C_d = 100\% - D_v = 100 - \{[(8+20)^2 / 140] - 2,86\} = 100 - 2,74 = 97,26$$

Alla luce di quanto fin qui stimato, in virtù della formula del "valore di ricostruzione deprezzato"

$$V_{rip} = C_{rip} * C_d = (C_a + C_{ci}) * C_d = \\ = (\text{€ } 830.657,50 + \text{€ } 2.602.433,85) * 97,26\% = \text{€ } 3.339.024,65$$

---

Al solo fine di verificare la congruità di quanto determinato si farà riferimento al metodo comparativo, fatte però le dovute precisazioni per le ragioni su esposte.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro dell'immobile, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili simili in vendita a Santeramo in Colle (All.to n°14);
- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre del 2013 per immobili della fascia periferica, località Montefreddo – Viglione – Laterza – Stazione, zona D1 (All.to n. 15).

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti ai singoli lotti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione

degli ambienti interni, la presenza di balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario per l'unità immobiliare destinata a opificio, in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali e dei comuni limitrofi il valore di riferimento oscilla per capannoni, da un minimo di €/m<sup>2</sup> 650,00 a un max. di €/m<sup>2</sup> 750,00.
- dai valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per cui il valore di riferimento varia per capannoni, da un minimo di €/m<sup>2</sup> 850,00 a un max. di €/m<sup>2</sup> 1.180,00;

Quindi, considerata l'ubicazione, la tipologia dei fabbricati, e del piazzale, si ritiene lecito assumere come costi unitari differenziati per tipologia:

- €/m<sup>2</sup> 1375,00, per uffici;
- €/m<sup>2</sup> 900,00, per laboratori;
- €/m<sup>2</sup> 770,00 per magazzini;
- €/m<sup>2</sup> 150,00 per porticato e magazzino silos interrato;
- €/m<sup>2</sup> 1,00, per area agricola;
- €/m<sup>2</sup> 15,00, per area di manovra.

	ID	Superf. Commerciale	€/m <sup>2</sup>	
deposito alimentare	piano terra: uffici	143,42	1375,00	€ 197.202,50
	piano terra: magazzini	646,00	770,00	€ 497.420,00
	piano soppalcato: magazzini	153,24	770,00	€ 117.994,80
oleificio	piano interrato: deposito silos	241,04	150,00	€ 36.156,00
	piano terra: uffici	145,00	1375,00	€ 199.375,00
	piano terra: laboratori	438,59	900,00	€ 394.731,00
	primo piano: uffici	440,52	1375,00	€ 605.715,00
ciliegificio	piano terra: magazzino	1098,71	770,00	€ 846.006,70
	Maggior.ne celle frigorifere	250,00	150,00	€ 37.500,00
porticato		4176,00	150,00	€ 626.400,00
area pertinenziale	area di manovra	3974,00	15,00	€ 59.610,00
	terreno vegetale	19367,50	1,00	€ 19.367,50

$$V_{\text{comp}} = S_{\text{comm}} * \text{€/m}^2 = \text{€ } 3.637.478,50$$

ALLA LUCE DELLE VALUTAZIONI EFFETTUATE CON I DUE DIVERSI PROCEDIMENTI DI STIMA, SI SONO OTTENUTI VALORI DEGLI IMMOBILI IN ESAME CHE NON SI DISCOSTANO MOLTO FRA DI LORO.

PERTANTO SI RITIENE DI INDIVIDUARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON LA MEDIA ARITMETICA DEI DUE VALORI TROVATI SOPRA E CIOÈ:

$$\text{€ } (3.339.024,65 + 3.637.478,50) / 2 = \text{c.t. € } 3.500.000,00$$

**(Diconsi cifra tonda euro tremilionicinquecentomila/00euro)**

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

**€ 525.000,00**

Risulta dunque che:

**Valore complessivo = c.t. 2.975.000,00**

**Diconsi euro duemilioninoventosettantacinquemila/00**

Il valore complessivo dell'opificio è stato ripartito, proporzionalmente alle superfici commerciali dei tre capannoni industriali, al fine di determinare il valore di ciascun lotto, nel seguente modo:

$$\text{Valore LOTTO } n = [V_{\text{compl}} / (S_1 + S_2 + S_3)] * S_n$$

$$\text{Valore LOTTO } 1 = [V_{\text{compl}} / (S_1 + S_2 + S_3)] * S_1 =$$

$$[\text{€ } 2.975.000,00 / \text{m}^2 (942,66 + 1.265,15 + 1.098,71)] * \text{m}^2 942,66 =$$

**€ 848.146,54**

Diconsi euro ottocentoquarantottomilacentoquarantasei/54

$$\text{Valore LOTTO } 2 = [V_{\text{compl}} / (S_1 + S_2 + S_3)] * S_2 =$$

$$[\text{€ } 2.975.000,00 / \text{m}^2 (942,66 + 1.265,15 + 1.098,71)] * \text{m}^2 1.265,15 =$$

**€ 1.138.302,88**

Diconsi euro unmilione centotrentottomilatrecentodue/88

$$\text{Valore LOTTO 3} = [V_{\text{compl}} / (S_1 + S_2 + S_3)] * S_3 =$$
$$[\text{€ } 2.975.000,00/\text{m}^2(942,66 + 1.265,15 + 1.098,71)] * \text{m}^2 1.098,71 =$$
$$\text{€ } 988.550,58$$

Diconsi euro novecentottantottomilacinquecentocinquanta/58

## STIMA DELL'IMPIANTO DI BIOMASSE

Dalle indagini effettuate, il sottoscritto ha accertato che l'impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione è stato realizzato dalla società con sede a Fasano (Br) in Via Ciaia, 12 - 72015 .

Tale fornitura è stata fatturata dalla

con sede in - Stabilimento: Contrada Cocevoline sn -  
Santeramo in Colle (BA), in data 25.032010, per un importo di € 580.000,00  
IVA esclusa.

Per dare contezza di quanto detto si riporta una breve sintesi del capitolato tecnico (All.to n°17).

### Componenti dell'impianto

#### 1. Scavi e Rinterri

##### 1.1. Scavi

- Vasca equalizzazione [21,60m x 14,600m x 3,500m] = mc 1103,76
- Vasca digestore (par.ug.=3,14\*5,5\*5,5\*6,5) = mc 617,40
- Canaline raccolta acque dilavamento [0.3m x 0.3m x 200m] = mc 18,00

SOMMANO mc 1721,16

##### 1.2. Rinterri

- Intercapedine VASCA DI EQUALIZZAZIONE (par.ug.=315,36-246,96) = mc 68,40;
- Intercapedine VASCA DIGESTORE \*(par.ug.=(3,14\*5,5\*5,5)-(3,14\*5,3\*5,3)) = mc 6,78

SOMMANO mc 75,18

Costo Intervento (IVA esclusa) € 45.000,00

---

## **2. Platea di compostaggio e stoccaggio biomasse solide**

La platea in oggetto sarà costituita da un pavimento industriale in cemento armato carrabile ed accessibile da appositi mezzi necessari alla movimentazione dei materiali. Sarà previsto inoltre un sistema di raccolta del liquido di percolamento. Su di essa avverrà il compostaggio naturale dei fanghi provenienti dalla depurazione delle acque per via anaerobica e lo stoccaggio delle biomasse solide necessarie per il sostentamento del processo di digestione. La dimensione della platea di compostaggio è di circa 15 x 40 m per un totale di 600 m2.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 55.000,00

---

## **3. Vasca di equalizzazione**

La vasca è realizzata in cemento armato di tipo 325/425 ed inerti a varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato alla particolare destinazione del getto ed al procedimento di posa in opera. Realizzata con doppie lastre per muri in c.a. da 30 cm composti da cm 5 di lastra, cm 20 di vuoto, cm 5 di lastra armati da N. 5 tralicci H 20,5 tipo 5/7/5 verticali suddivisi su formato cm 250, che hanno funzione di tenere collegati le due lastre da cm 5, più doppia maglia di rete elettrosaldata f 5 20x20.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 150.000,00

---

#### **4. Digestore anaerobico**

Il digestore anaerobico è realizzato in cemento armato con casseri del tipo “PERI” in acciaio e legno per vasche circolari come di seguito descritto:

- realizzazione di doppie lastre per muri in c.a. da 30 cm composti da cm 5 di lastra, cm 20 di vuoto, cm 5 di lastra armati da N. 3 e 5 tralici H 20,5 tipo 5/7/5 verticali suddivisi su formato cm 120 e cm 250, che hanno funzione di tenere collegati le due lastre da cm 5, più doppia maglia di rete elettrosaldata f 5 20x20;
- Solaio H30 finito composto da cm 4,5 di lastra, cm 40 x H 20 di panni di polistirene incollati sulla lastra e getto di completamento. Sovraccarichi kg/mq: accidentale 400, permanente 270, peso proprio 418.
- Calcestruzzo cementizio a resistenza caratteristica dato in opera per muri in elevazione di spessore maggiore o uguale a 20 cm. Caratteristiche: confezionato e dato in opera secondo le norme vigenti in modo da raggiungere la classe di resistenza indicata. Consistenza: classe S2 (plastica) - Esposizione: classe 1 e 2A.
- N. 2 Scambiatori di calore e agitatori termici denominati “Thermogaslift” che assolvono a due funzioni fondamentali per il corretto funzionamento del digestore:
- N. 2 agitatori rompi crosta comprensivi di palo di sostegno per evitare la formazione di croste sul pelo libero delle due sezioni del digestore;
- N. 3 botole passo d'uomo a tenuta a gas;
- Sistemi di tenuta per tubazioni di ingresso uscite delle biomasse e del gas.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 170.000,00

#### **5. Vasca di miscelazione**

Per l'alimentazione del digestore sarà necessario pre-miscelare i componenti necessari al suo corretto funzionamento nelle giuste proporzioni:

- acque di vegetazione;
- sanse;
- altre biomasse

La vasca di miscelazione sarà di forma circolare con diametro interno di 2 m e profondità 1-2 metri e è corredata da una pompa di sollevamento avente prevalenza di circa 10m.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 15.000,00

---

## 6. Gasometro

Il gasometro sarà di tipologia a doppia membrana in PVC stabilizzato agli UV, della capacità nominale di 50 m<sup>3</sup> e sarà in grado di garantire una pressione di erogazione del biogas di 25-40 mbar, rilevare la quantità di gas accumulato al suo interno, rilevare la presenza di eventuali perdita di gas e garantire l'espulsione del gas in caso di sovra pressione accidentale.

Sarà di conseguenza corredato di: ventilatore ATEX, sonda ultrasuoni, valvola di sovra pressione idraulica.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 30.000,00

---

## 7. Torcia

La torcia ha la funzione di bruciare i gas prodotti dal digestore se non utilizzati in un gruppo di cogenerazione ed è gestita da un apposito dispositivo PLC in grado di gestire i segnali provenienti dal gasometro. Al raggiungimento di un determinato valore di pressione/volume all'interno del gasometro, il PLC comanda l'accensione della torcia e l'apertura di un'elettrovalvola conforme alla

normativa ATEX che apre il circuito del biogas, il quale viene di conseguenza bruciato in atmosfera.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 20.000,00

---

#### **8. Inspessitore fanghi**

Il sistema di inspessimento dei fanghi in uscita dal digestore sarà costituito da un separatore solido liquido a coclea il quale sarà alimentato da un'apposita pompa o per gravità. Sarà dimensionato in modo da poter smaltire almeno una quantità di fanghi pari a 10 m<sup>3</sup>/giorno.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 22.500,00

---

#### **9. Vasca per raccolta liquido da separatore**

L'acqua proveniente dalla separazione solido liquido dell'inspessitore sarà utilizzata o per la fertirrigazione ovvero sarà riutilizzata nel digestore per diluire la biomassa se troppo secca per il corretto funzionamento del digestore. La vasca sarà di tipo prefabbricata in c.a.v. del diametro di 2m, profonda 1-2 m e parzialmente interrata.

La vasca sarà corredata da una pompa sommersa di sollevamento avente prevalenza di circa 10m .

Costo Intervento (IVA esclusa) € 3.000,00

---

#### **10. Vasche di raccolta acqua da platea di compostaggio**

Il processo di compostaggio può prevedere la formazione di piccole quantità di acqua, così come, in caso di pioggia, l'acqua che si raccoglie sulla platea di compostaggio deve essere raccolta e viene inviata a due vasche di raccolta per poter essere o utilizzata nel digestore oppure conferita al depuratore.

Le dimensioni delle due vasche sono: f 2 x 2

Per un volume complessivo di 12 m3.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 12.000,00

---

### 11. Tubazioni

Le tubazioni di trasporto delle biomasse saranno realizzate in PEHD ed avranno diametri interni da 50 a 250 mm a seconda del fluido, dalle portate, dalla distanza e dei principi di trasporto. vasca di accumulo interrata acqua di vegetazione \_ vasca di equalizzazione, circa 110 m – f 250mm;

- vasca di equalizzazione \_ vasca di miscelazione, circa 10 m - f 50mm;

- vasca di equalizzazione \_ denocciolatore \_ vasca di miscelazione

- digestore \_ inspessitore fanghi, circa 20 m - f 250mm;

- inspessitore fanghi \_ rete fognaria, circa 200 m - f 250mm;

Costo Intervento (IVA esclusa) € 7.500,00

---

### 12. Pompe

Saranno installate le seguenti 4 pompe sommerse per permettere il trasporto delle acque di vegetazione:

- 2 pompe di estrazione da vasca di equalizzazione potenza 1.5/2.5kW prevalenza 10m , portata 4.5 l/s

- 1 pompa di estrazione dalla vasca di miscelazione potenza 1.5/2.5kW prevalenza 10m, portata 4.5 l/s

- 1 pompa di estrazione dalla vasca delle biomasse aggiuntive 1.5/2.5kW prevalenza 10m, portata 4.5 l/s

- 2 pompe a pistoncini per il trasporto delle acque di vegetazione e delle sanse denocciolate. Potenza 5.5kW, portata 10m3/h.

Costo Intervento (IVA esclusa) € 7.500,00

---

### **13. Impianto elettrico e automazione**

L'impianto elettrico e di automazione permette di portare l'alimentazione a tutte le macchine costituenti l'impianto e ai sensori presenti sullo stesso e di comandare gli azionamenti e gli automatismi che ne permettano il corretto funzionamento.

**Costo Intervento (IVA esclusa) € 40.000,00**

---

Dato che l'impianto è di recentissima realizzazione e non è mai stato azionato, lo start up infatti non è ad oggi ancora avvenuto, il valore stimato è invariato rispetto al costo sostenuto dalla                    per la sua realizzazione.

**Valore impianto = c.t. 580.000,00 (IVA escluso)**

**Diconsi euro cinquecentottantamila/00**

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU è stato incaricato di procedere alla stima dell'opificio in Santeramo in Colle - Contrada Cocevoline - identificato nel NCEU del Comune di Santeramo in Colle con i seguenti identificativi

- Fg. 59, p.lla 1623, su. 1-2-3-4-5-Opificio sito in contrada Cocievoline;
- Fg. 59, p.lle 1622 - 1627 - 1629 - 1630 - 1632 - 1634 - 314 - 275, ter-

rei annessi all'opificio;

intestati alla \_\_\_\_\_ . con  
sede In Santeramo In Colle.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- ❖ analizzato la documentazione ipocatastale;
- ❖ ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- ❖ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio - Catasto Censuario - OMI;
- ❖ effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali;
- ❖ effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle, per l'accertamento della regolarità edilizia;
- ❖ richiesto la documentazione inerente l'impianto di generazione di energia elettrica da biomasse e di depurazione delle acque di vegetazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
- Stabilimento: Contrada Cocevoline sn - Santeramo in Colle (BA).

e ha dato compiuta risposta ai quesiti posti dal Giudice, determinando il valore degli immobili come da seguente schema riepilogativo:

<b>Descrizione beni</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Valore da porre a base d'asta</b>
LOTTO 1	Santeramo in Colle	€ 848.146,54
LOTTO 2	Santeramo in Colle	€ 1.138.302,88
LOTTO 3	Santeramo in Colle	€ 988.550,58
<b>Valore Complessivo</b>		<b>€ 2.975.000,00</b>

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 38 pagine, oltre gli allegati e i rilievi fotografici.

Con osservanza

Il C.T.U. Dott. Ing. Pasquale Maurelli

---

# Allegato 5

---

R.G.E. 355/2013

---

Certificato di destinazione  
urbanistica

---

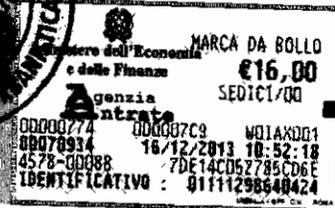


# COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

PROVINCIA DI BARI

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ASSETTO  
E TUTELA DEL TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA



Vista l'istanza presentata in data 21/11/2013 prot. n. 20723 del 25/11/2013, dall'ing. MAURELLI PASQUALE con studio in Bari alla via Orazio Flacco n. 11/9, in qualità di C.T.U. incaricato dal giudice dott. Magaletti Nicola nella procedura esecutiva R.G.E. n. 355/2013, con la quale si chiede un certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle 275-314-1627-1629-1630-1632-1634 distinte in catasto al foglio di mappa 59 di Santeramo in Colle;

Considerato che questo Comune è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 775 del 16.6.1999;

Visti gli atti esistenti presso il Settore Assetto e Tutela del Territorio - Servizio Urbanistica;

### CERTIFICA

che nel vigente P.R.G. le particelle 275-314-1627-1629-1630-1632-1634, site in agro di Santeramo in Colle, distinte in catasto al foglio di mappa 59, ricadono in zona tipizzata E1 agricola;

Le norme da applicare nella zona E1, agricola, sono le seguenti:

#### Zone per attività primarie di tipo "E1"

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive e depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf (superficie fondiaria): 10.000 mq

Iff (indice di fabbricabilità fondiario): max 0,03 mc/mq cui si aggiungono 0,1 mc/mq (ambidue gli indici vanno applicati all'intera superficie del lotto) per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli e/o conservazione di prodotti agricoli od annessi di industrie estrattive, o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o ad allevamenti a stabulazione fissa

Hm (altezza massima): 8,00 ml, salvo costruzioni speciali quali serbatoi, sili granari ed in genere tutte quelle per cui un'altezza superiore è indispensabile per la loro funzionalità

Dc (distanza dai confini non stradali): min. 10 ml

Df (distanza tra fabbricati): semisomma delle altezze delle fronti prospicienti

Ds (distanza dalla strada): min. 20 ml, salvo diverse prescrizioni di legge

con le ulteriori prescrizioni che le attività estrattive e quelle zootecniche in genere (ed in particolare quelle a stabulazione fissa) non sono ammesse a meno di un chilometro dal limite di PRG di zone C, D o F.

Le costruzioni per il ricovero degli animali, per allevamenti di animali a stabulazione fissa e per depositi di varia natura non possono avere finestre (con o senza infissi) a meno di m. 1,80 dal piano di calpestio.

Nelle zone E1 sono inoltre ammesse (a volume convenzionale zero) serre ed altre strutture precarie per l'agricoltura intensiva o la floricultura.

Si ammette la residenza solo se connessa all'attività agricola.

Le autodemolizioni sono disciplinate dall'apposita legge regionale.

I depositi di rottami dovranno essere allocati in aree a carattere agricolo, predeterminate dalla Amministrazione Comunale, prive di qualsiasi pregio ambientale.

Le attività produttive consentite nella zona omogenea E1 debbono essere strettamente connesse e correlate alla produzione agricola e/o estrattiva del terreno interessato dall'intervento.

Le particelle 275-314-1627-1629-1630-1632-1634 del foglio di mappa 59 ricadono nelle vicinanze dell'area in cui sono presenti componenti geo-morfo-idrogeologiche così come definito dal P.U.T.T./p. Puglia e, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale aree, è necessario rispettare quanto stabilito dall'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia.

Con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia.

Con delibera n. 2022 del 29/10/2013, la Giunta Regionale ha apportato modifiche al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia.

Le particelle 275-314-1627-1629-1630-1632-1634 del foglio di mappa 59 ricadono nell'Ambito di Paesaggio Alta Murgia – La Sella di Gioia del Colle.

L'ambito paesaggistico, definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR, rappresenta una articolazione del territorio regionale ai sensi dell'art. 135, comma 2 del Codice. Il PPTR articola l'intero territorio regionale in undici ambiti paesaggistici individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori:

- la conformazione storica delle regioni geografiche;
- i caratteri dell'assetto idrogeomorfologico;
- i caratteri ambientali ed ecosistemici;
- le tipologie insediative: città, reti di città infrastrutture, strutture agrarie;
- l'insieme delle figure territoriali costitutive dei caratteri morfotipologici dei paesaggi;
- l'articolazione delle identità percettive dei paesaggi.

Ogni ambito paesaggistico, rappresentato sinteticamente con schemi, è articolato in figure territoriali che rappresentano le unità minime paesistiche. L'insieme delle figure territoriali definisce l'identità territoriale e paesaggistica dell'ambito dal punto di vista dell'interpretazione strutturale.

In ogni ambito paesaggistico le figure territoriali e le relative invarianti strutturali comprendono al loro interno e connettono in forma sistemica i beni paesaggistici, i beni culturali, i contesti topografici stratificati e i contesti di paesaggio presenti nella figura stessa. L'interpretazione strutturale delle invarianti consente di articolare e integrare, in un quadro di riferimento coerente, l'insieme degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso.

Le particelle 275-314-1627-1629-1630-1632-1634 del foglio di mappa 59 ricadono nella zona in cui sono presenti componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (ZPS/SIC).

Siti di rilevanza naturalistica (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice) consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all'interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazionistico, come delimitati nella tavola 6.2.2 e le aree individuate successivamente all'approvazione del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Essi ricomprendono:

a) Zone di Protezione Speciale (ZPS) - ai sensi dell'art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell'ambiente - e "un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato I della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa";

b) Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all'allegato A o di una specie di cui allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza delle rete ecologica "Natura 2000" di cui all'art. 3 del d.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografica o nelle regioni biogeografiche in questione.

Si rilascia a richiesta dell'interessato e per uso consulenza tecnica di ufficio.

Santeramo in Colle, 03.12.2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Geom. Giuseppe MASTANDREA)



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA  
(Ing. Giovanni COLAIANNI)



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio

Esecuzione Immobiliare – GE: dott. Nicola MAGALETTI

Proc. Esec. N°. 355/2013

Creditore Procedente: Banca della Nuova Terra

Esecutato:

C.T.U.: Ing. Pasquale Maurelli

\*\*\*\*\*

## II INTEGRAZIONE DI CONSULENZA

### PREMESSA

All'udienza del **27.06.2014** il GE dott. Magaletti, disponeva *relazione di stima integrativa* alla stregua di quanto evidenziato nel verbale di udienza, assegnando il termine di 30 gg. dalla comunicazione del provvedimento e rinviando l'udienza al giorno 31.10.2014. Con istanza motivata, ritualmente depositata in cancelleria, lo scrivente chiedeva un differimento per il deposito della *relazione integrativa*.

In particolare nel predetto verbale, l'avv. Riviello, legale della \_\_\_\_\_ nel dare atto della corretta rideterminazione del valore dell'immobile a seguito della corretta redistribuzione delle superfici (**vedi perizia integrativa già depositata**) evidenzia la questione relativa alla "Conferenza di servizi" che ha permesso l'edificazione dell'intero complesso, che ha trasformato l'area da agricola "E1" ad artigianale industriale "D1" circostanza questa che influisce sui valore di stima del suolo. All'uopo l'avv. Riviello esibiva e depositava breve relazione di parte, a firma del dott. agr. Francesco Digregorio.

**In data 03.10.2014 (vedi verbale allegato)** lo scrivente CTU, previa convocazione delle parti, ha incontrato presso il proprio studio l'avv. Taranto Maria Antonietta (procuratore legale della Banca Nuova Terra), l'avv. Gianni Riviello (procuratore legale della \_\_\_\_\_) ed il rag. \_\_\_\_\_ dipendente della cooperativa. Il motivo dell'incontro è stato voluto dallo scrivente a seguito delle osservazioni mosse nel verbale di udienza del 27.06.2014. Sul punto lo scrivente ha rilevato e ribadito che a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Santeramo in Colle **non è**

**stato rinvenuto alcun atto** inerente la richiamata "conferenza di servizi" e **pertanto non ne ha potuto dare atto**. In ragione di ciò ed al fine di poter integrare con dati di fatto l'elaborato peritale veniva fatta richiesta di produzione di copia della richiamata Conferenza di servizi con il relativo progetto definitivo del compendio immobiliare.

Va altresì rilevato, che sul punto **la precedente consulenza tecnica di parte**, seguita al deposito della CTU a firma del tecnico p.a. Addabbo ha considerato il medesimo suolo alla stregua di suolo agricolo.

Tutto ciò premesso ed acquisito dal Comune di Santeramo:

1. copia del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale reg. verb.34 del 28.06.2001 (allegato 2);
2. progetto destinazioni d'uso delle aree e parametri urbanistico-edilizi (allegato grafico n. 1D/13 alla concessione edilizia n. 260/C del 16.11.2001) - allegato 3;
3. progetto di variante alla concessione edilizia n.º 260/C/01 del 16.11.2001 (allegato 4)

lo scrivente estende la seguente relazione di chiarimenti.

### **CHIARIMENTI**

Con atto del 28.06.2001 reg. verb.34 il Consiglio Comunale al fine di consentire la realizzazione di opifici da adibire ad oleificio, caseificio e cerasicoltura, su area ubicata in Santeramo in Colle alla via Gioia c. da Cocevoline, in catasto al foglio 59, particelle 142-954-273-274-275-337-148 e 314 (area qualificata E1 rurale) deliberava di approvare in via definitiva la variante al vigente strumento urbanistico che per effetto del provvedimento diventa "D1" (artigianale e piccolo industriale).

Di seguito si determina il valore dell'area utilizzando il ben noto criterio di "*stima a valore di trasformazione*".

I parametri urbanistico-edilizi in zona D1 consentono un *Iff pari a 2.00 mc/mq*. Pertanto considerata pari a 30.869 mq l'area di intervento (**A<sub>i</sub>**) ne consegue che l'intera area esprime una volumetria realizzabile pari a 61.739 mc. La superficie realizzabile, ipotizzando per stabilimenti industriali una altezza di piano di 6 m, è pari a  $61.739/6=$

10.289 mq. Assumendo un costo di costruzione di €/m<sup>2</sup> 344,00 riferito agli stabilimenti industriali con altezza di piano compresa tra 6 m e 8m si ottiene un costo totale di costruzione (**C<sub>cst</sub>**) pari a € 3.539.416. Il valore di trasformazione (**V<sub>tr</sub>**) è pari a €. 7.202.300 valore questo ottenuto moltiplicando la superficie realizzabile per € 700,00 mq. Ne consegue che il valore dell'area **V<sub>a</sub>** è pari a:

$$V_a = (V_{tr} - C_{cst}) / A_i$$

ovvero:

$$V_a = 7.202.300 - 3.539.416 / 30.869 = \text{in c.t. } 130 \text{ €/mq.}$$

valore questo in linea, tra l'altro, con le determinazioni assunte dalla C.P.E. (Commissione provinciale espropri) per suoli ubicati nella medesima zona.

Considerato pertanto che quanto attualmente realizzato è pari 46.666 mq. (vedi progetto variante n.2 - allegato 3) e che la volumetria residua è pari a circa 15.000 mc. (61.739 - 46.666), la superficie coperta realizzabile è pari a circa 2.500,00 mq.

**Ne consegue che il valore dell'area assume un valore pari ad € 300.000,00 (2.500 mq x 120 €/mq).**

In ragione di ciò il valore complessivo dell'intero **compendio immobiliare si ridetermina in c.t. in € 4.500.000 (quattromilionicinquecento/00)** vs. i 4.230.750,00 somma questa indicata nella prima integrazione di perizia.

Tanto si riferisce in ottemperanza a quanto richiesto.

Si allegano alla presente:

- ALL. 1 – Verbale di incontro;
- ALL. 2 – Copia del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale reg. verb.34 del 28.06.2001;
- ALL. 3 – Progetto destinazioni d'uso delle aree e parametri urbanistico-edilizi (allegato grafico n. 1D/13 alla concessione edilizia n. 260/C del 16.11.2001);
- ALL. 4 – progetto di variante alla concessione edilizia n.° 260/C/01 del 16.11.2001.

IL C.T.U.

Ing. Pasquale Maurelli