TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE n°37/2023 R.G.Es. PROMOSSA DA "[illegible]" NEI CONFRONTI DI [illegible]

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare **n°37/2023** promossa da [illegible] Gabriella Di Natale & [illegible], p.i [illegible] 2580666, con sede in via Odone Belluzzi n°33 Roma, nei confronti di [illegible] da [illegible] nominava C.T.U. lo scrivente geom. Giuseppe Tudino che, in data 18/12/2023, accettava l'incarico.

Dopo aver proceduto alla ispezione dei beni pignorati e alla verifica presso gli uffici preposti al fine di avere tutte le informazioni necessarie, nonché a tutte le altre indagini che il caso impone, il sottoscritto fa luogo alla presente relazione di perizia.

PREMESSA:

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dal verbale di pignoramento e relative note di trascrizione, è risultato che il bene da trattare nella presente consulenza è, ad oggi, nella piena titolarità della [illegible] per averlo acquistato da [illegible] giusto atto di compravendita per notaio Filippo Rauccio del 07 settembre 2012, trascritto il 13 settembre 2012 ai nn°9525 del registro generale e 7597 del registro particolare.

Il bene in oggetto è costituito da:

- **<u>Impianto industriale</u>** in C.da Cese (Zona Industriale di Guardiaregia - CB)

  fg 1 - p.lla 96 - subb 1 e 2 - categ. D7 – piano T e 1 - rendita € 1.665.57
- **<u>Terreno edificabile</u>** in C.da Cese (Zona Industriale di Guardiaregia - CB)

  fg 1 - p.lla 95 - mq 480 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,50 - R.A. € 0,99

Il relativo verbale di pignoramento è datato 21 luglio 2023, rep. 931, trascritto in data 14 settembre 2023 e registrato ai nn°10065 del registro generale e 8316 del registro particolare. (**<u>VEDI ALLEGATO n°1</u>**)

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b4d4d9d4ff54a5708c03d4113c85db

RISPOSTA AL QUESITO "A"

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

Ai fini della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma cpc, e precisamente in merito alla ricostruzione dei passaggi traslativi, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento si è accertato che la documentazione in atti è completa e corrisponde con quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal dott. Roberto Colucci, notaio in Avezzano (AQ), nella quale è riportato l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato.

In allegato si riportano in copia i vari titoli traslativi a copertura del ventennio ante pignoramento. (**VEDI ALLEGATO n°2**)

RISPOSTA AL QUESITO "B"

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Dal verbale di pignoramento si evince che il bene oggetto di esecuzione ricade nel Comune di Guardiaregia (CB) ed è così distinto:

---

1) *IMPIANTO INDUSTRIALE*

fg 1 - p.lla 96 - subb 1 e 2 - categ. D7 – piano T e 1 - rendita € 1.665,57

---

2) **TERRENO EDIFICABILE**

fg 1 - p.lla 95 - mq 480 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,50 - R.A. € 0,99

Attuale intestazione catastale:

Inquadramento territoriale: (VEDI ALLEGATO n°3)

Visura storica catastale delle p.lle ed estratto di mappa: (VEDI ALLEGATO n°4)

Confinanti: L'impianto industriale identificato dalla p.lla 96 e il terreno edificabile identificato dalla p.lla 95, di fatto, costituiscono un unico corpo che confina con proprietà Giambattista Assunta e Giambattista Domenico, proprietà Bendetti Benedetto, proprietà Palladino Antonio e strade comunali in due lati.

Firmato Da: TIDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fdd4fa4ff5Acf70f8a03d4113c6fdb

Descrizione: Trattasi di un complesso immobiliare ubicato in località Cese, Zona Industriale del Comune Guardiaregia, costituito da un impianto di deposito di carburanti con annessa area esterna. La superficie catastale complessiva, costituita dalle p.lle 95 e 96, è di mq 4.070 di cui circa 2.500 sono occupati dall'impianto e sono recintati con un muro dell'altezza di mt 2,50 mentre la restante parte, di mq 1.570, è in stato di totale abbandono. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale ed è prossimo all'incrocio tra la statale 17 che da Isernia conduce a Campobasso e la 87 che proviene da Benevento.

La sua realizzazione risale alla seconda metà degli anni 80 ed è costituito da più corpi di fabbrica che di seguito si dettagliano: (**VEDI ALLEGATO n°5**)

1) uffici e pensilina di carico

Trattasi di un edificio disposto su due livelli che sviluppa una superficie lorda complessiva, a terra, di circa mq 115 mq.

La struttura portante è del tipo realizzata in opera, costituita da travi e pilastri in cemento armato. Il solaio di piano e la copertura sono in travetti prefabbricati e pignatte di laterizio. Le tamponature perimetrali sono realizzate con laterizi intonacati sulle due facce.

Il piano terra, avente altezza utile di mt 3,20, è destinato ad uffici con annessi servizi igienici, ripostiglio e locale centrale termica; quest'ultimo avente accesso direttamente dall'esterno.

La parte ad uffici, attraverso pareti mobili realizzate in alluminio e vetro, è suddivisa in tre aree in funzione delle diverse esigenze lavorative.

Il piano superiore, accessibile da una scala metallica del tipo a chiocciola, è utilizzabile solo come deposito considerate le altezze molto limitate.

La copertura dell'edificio si estende nella direzione dei depositi di carburante creando una pensilina a protezione dell'area di carico per una superficie di circa 60 mq.

Tutte le finiture, di recente realizzazione, sono del tipo comunemente riscontrabili in edifici di tipo civile; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei servizi igienici dove in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica.

I pavimenti sono tutti in gres porcellanato mentre gli infissi, sia interni che esterni, sono tutti in alluminio preverniciato.

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd4f6a4ff54cf708a03d41113c66b

L'impianto termico è del tipo tradizionale, con corpi scaldanti in ghisa nei servizi igienici e ventilconvettori negli altri ambienti. Il generatore è del tipo alimentato a gasolio con serbatoio esterno interrato.

L'edificio è completo di impianto elettrico e di illuminazione nonché completo di tutti gli arredi essenziali all'esercizio dell'attività.

Nel complesso versa in buono stato di manutenzione e di conservazione, così come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, nonostante il mancato utilizzo da diverso tempo.

2) <u>Deposito lubrificanti e deposito kerosene</u>

E' costituito da un piccolo edificio suddiviso in due locali adiacenti che nascono l'uno come magazzino di prodotti confezionati di olii lubrificanti e l'altro come magazzino di kerosene da riscaldamento.

Misurano rispettivamente 25 e 21 mq lordi circa e sono realizzati in muratura portante con solaio di copertura in laterocemento. Il piano di calpestio è leggermente sottoposto al livello esterno del piazzale per ovvie ragioni legate al contenimento di eventuali perdite di liquidi.

Al momento nella parte dedicata al deposito di olii lubrificanti sono accantonati attrezzi ed utensili vari inerenti la specifica attività.

Esternamente i locali sono rifiniti ad intonaco grezzo mentre all'interno sono rifiniti ad intonaco civile liscio. Gli infissi sono in ferro verniciato e dotati di griglia di ventilazione.

L'intero fabbricato è protetto dalle scariche atmosferiche mediante un sistema a gabbia di Faraday. Complessivamente il tutto versa in discreto stato di conservazione.

3) <u>Locale pompa antincendio e vasca di accumulo acqua</u>

Detto vano è costituito da un piccolo manufatto in muratura portante realizzato con le stesse caratteristiche del deposito lubrificanti.

Anche quest'ultimo ha il piano di calpestio sottoposto al livello esterno del piazzale e sviluppa una superficie lorda di circa 18 mq.

All'interno dello stesso è installata una elettropompa collegata al circuito antincendio.

Quanto alla vasca di accumulo dell'acqua, in parte progettualmente sottoposta al locale suddetto, non è stato possibile accertarne le reali dimensioni né le caratteristiche, se non dai grafici di progetto, essendo il sito occupato da un container metallico.

Firmato Da: TIDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bb4bb9bff5bef70f8c03dd113c5fab

4) <u>Impianto di stoccaggio</u>

E' costituito da tre serbatoi cilindrici ad asse verticale realizzati in lamiera di ferro saldata, di cui uno della capacità di 150 mc destinato come stoccaggio di *"olio combustibile"* e due, della capacità ognuno di 400 mc, destinati allo stoccaggio di *"gasolio"*.

Il serbatoio da 150 mc ha un diametro di mt 5,00 per un'altezza totale, compreso la parte conica in copertura, di mt 7,50. I due da 400 mc, invece, hanno un diametro di mt 8,25 per un'altezza totale di mt 8,50, compreso la parte conica. Il tutto come si rileva dai grafici progettuali. Tutti e tre sono fissati su basamento in calcestruzzo all'interno di una vasca di contenimento della profondità di circa mt 1,50 il cui fondo è sottoposto alla quota del piazzale circostante di almeno 80 cm.

In prossimità dei serbatoi vi sono anche due pensiline metalliche a sbalzo, aventi copertura in lamiera grecata, a protezione delle pompe per lo scarico dei combustibili.

La zona di carico delle autobotti, invece, è corredata di una passerella sopraelevata realizzata sempre in ferro con annessa scaletta di accesso.

L'impianto, da una ricognizione visiva, appare completo di tutti i componenti per il suo funzionamento.

A corredo dello stesso vi è una pesa a bilico per automezzi e un'area, in prossimità dell'ingresso, come si evince anche dai grafici di progetto, destinata ad accogliere una colonnina di carburante per uso privato con annesso serbatoio interrato da 5 mc.

L'impianto antincendio e anch'esso evidente in tutta la sua parte esterna, sia per quanto riguarda gli estintori, che sono dislocati lungo tutto il perimetro dell'area recintata e nei punti di maggiore rischio, che per quanto riguarda l'impianto idrico con annesse manichette necessarie per fronteggiare situazioni di emergenza.

Detto impianto fa capo ad una elettropompa dislocata in apposito locale, come innanzi già specificato, che dovrebbe prelevare l'acqua dalla vasca sottostante per immetterla in un circuito dedicato.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti, ed in particolare quello relativo al deposito dei carburanti, ivi compreso i silos, le pompe, le tubazioni, versando in una condizione di abbandono per mancato utilizzo, il loro regolare funzionamento rimane tutto da verificare attraverso specifiche prove.

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16d4f6d4ff5A1cf7f6f0c02d4113c6fdb

5) **Area a servizio dell'impianto - p.lla 96 in parte per mq 2.500**

L'area asservita all'impianto occupa una superficie di circa 2.500 mq, completamente recintata, dei complessivi 3.590 della p.lla 96.

La parte esterna alla recinzione, pari a circa 1.090 mq, è in stato di totale abbandono.

La stessa è accessibile dalla strada comunale Cese che la fiancheggia lungo tutto il fronte.

Quella a servizio dell'impianto, invece, è completamente pavimentata, in parte in battuto di cemento e in parte in conglomerato bituminoso. E' sistemata in debole pendenza verso il perimetro esterno, ove in prossimità dei muri di recinzione è collocata una canaletta per la raccolta delle acque piovane.

E' dotata di impianto di illuminazione costituito sia da pali disposti lungo tutto il perimetro che da corpi illuminanti nelle zone di maggiore necessità, nonché dotata di sistema di videosorveglianza.

6) **Terreno non edificato - p.lla 95 di mq 480 e p.lla 96 in parte per mq 1.090**

Trattasi dell'area esterna all'impianto costituita in parte dalla p.lla 95, di mq 480, ed in parte dalla p.lla 96 per mq 1.090.

Allo stato versa in condizioni di totale abbandono, non è recintata, non è pavimentata ed è del tutto autonoma rispetto al resto della proprietà.

La stessa, infatti, è accessibile direttamente sia dalla strada comunale "Cese" che dalla strada comunale detta "per Campobasso".

La superficie, piuttosto esigua, nonché la particolare forma geometrica la rendono, dal punto di vista urbanistico, difficilmente utilizzabile in modo autonomo.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata. (**VEDI ALLEGATO n°6**)

Identificazione pregressa dei beni pignorati

Dal confronto tra gli attuali dati catastali che identificano il bene oggetto di esecuzione e quelli riportati nel verbale di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, se ne evince l'esatta corrispondenza.

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fddfdcaff5fc6f0f8c03d11126f6b

Lo stesso dicasi sia rispetto a quelli riportati nell'atto di compravendita per notaio Filippo Rauccio del 07 settembre 2012, con cui la [illegible] acquistava da [illegible], che a quelli indicati nel decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Campobasso, il data 13 marzo 2012, con cui la piena proprietà veniva trasferita dalla Soc[illegible] a [illegible]me sopra generalizzato.

Per quanto riguarda gli atti precedenti a quest'ultimo le provenienze risultano essere diverse.

La p.lla 95 del foglio 1, iscritta al catasto terreni, è stata acquistata dalla [illegible] srl da [illegible] ntonio [illegible] 1950 con atto per notaio Fernando Carissimi del 24 luglio 1987, i cui dati attuali corrispondono a quelli riportati nel verbale di pignoramento.

Per la p.lla 96, invece, acquistata dalla [illegible] srl da [illegible] ad A [illegible] 1947, sempre con atto per notaio Carissimi del 23 aprile 1987, i relativi dati catastali sono stati aggiornati in data 10 marzo 1993, prot. 157677, a seguito dell'accatastamento dell'impianto realizzato.

Circa le eventuali difformità catastali ed ipotecarie, sia ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, con riferimento alla sua data di trascrizione, che ai fini della esatta cronistoria del bene nel ventennio precedente, non si rilevano incongruenze. Anche la planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale stato dei luoghi. **(VEDI ALLEG. n°7)**

RISPOSTA AL QUESITO "C"

Stato di possesso

In data 28/12/2023, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, avv. Angelica Pacini, previa convocazione effettuava un primo sopralluogo accertando che l'immobile risultava essere chiuso e l'impianto di deposito del carburante non in esercizio.

Nell'occasione venivano ispezionati sia parte degli edifici che le strutture relative all'impianto ed in particolare i silos in acciaio che risultavano essere vuoti come evidente anche dagli strumenti di misurazioni posti a ridosso degli stessi.

Firmato Da: TIDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16d4f6a4ff5a4f708a02d4d113a6fdb

Successivamente, in data 13 e 30 gennaio 2024, il sottoscritto provvedeva ad effettuare ulteriori sopralluoghi per completare tutti gli accertamenti necessari.

Durante la disamina della documentazione reperita presso il comune di Guardiaregia, ed in particolare dalla Determinazione Dirigenziale n°3092 del 19-06-2020 avente ad oggetto l'autorizzazione definitiva all'esercizio dell'attività e nomina della commissione di collaudo, si è accertato che la in qualità di proprietaria dell'immobile, ha stipulato un contratto di locazione con la "[illegible]" Registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 al n° 3T/7132 del 16-05-2018, con il quale lo stesso è stato concesso in fitto.

Ad oggi, purtroppo, nonostante la richiesta effettuata dal sottoscritto a mezzo pec in data 04 febbraio 2024 indirizzata a dp.1napoli@pce.agenziaentrate.it e successivo sollecito del 12 marzo 2024, non vi è stato alcun riscontro. (**VEDI ALLEGATO n°8**)

Non appena tale documentazione sarà consegnata si provvederà al suo inoltro quale integrazione alla presente.

RISPOSTA AL QUESITO "D"

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dall'esame della certificazione ipo-catastale e dai titoli di provenienza a partire dalla compravendita per notaio Ferdinando Carissimi del 31 luglio 1987 e fino alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 14 settembre 2023, tutte formalità sono elencate nell'allegato riepilogativo, distinto per particella. (**VEDI ALLEGATO n°9**)

Inoltre, dalla consultazione dell'atto di compravendita del 31 luglio 1987, per notaio Ferdinando Carissimi da Campobasso, e dell'atto del 7 settembre 2012, per notaio Filippo Rauccio da Avezzano (AQ), si è rilevata una servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto della presente esecuzione che in esso è così descritta: *"L'alienante comunica alla società acquirente che a favore dei terreni distinti con le p.lle 95 e 96 ed a carico dei terreni distinti con le p.lle 148 e 150 è costituita una servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno che ha inizio dalla superstrada Roma-Napoli e precisamente dal passo carrabile realizzato dal signo virtù della concessione ANAS n°11540 del 6 luglio 1987, e che corre lungo il lato sinistro della p.lla 148, a confine con il terreno di De Francesco Pietro*

Firmato Da: TIDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f4d4fda4ff5da5709a02dd1123a6db

o suoi aventi causa, raggiunge la p.lla 150 (ora 538), prosegue lungo il lato Sud della detta particella fino a raggiungere la strada comunale Cese nel punto ove detta strada si unifica con la strada comunale per Campobasso; detta stradetta ha la larghezza costante di mt cinque ed è al meglio identificata graficamente con colorazione in giallo nella planimetria allegata al detto atto di costituzione; la detta striscia di terreno, gravata da servitù di passaggio ha una superficie di circa 450 mq". Planimetria questa che non è presente nella copia dell'atto Carissimi del 7 settembre 2012 a me rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso.

Sempre dalla consultazione degli atti precedenti, ed in questo caso dalla "Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa" redatta da altro CTU, in riferimento alla procedura esecutiva n°50/2005 del R.G.E., nella quale si portava in evidenza una eventuale azione di esproprio da parte del Comune di Guardiaregia a carico della p.lla 95, per 4 mq, e della p.lla 96, per 670 mq, di cui alla Delibera di Giunta Municipale n°32 del 16 aprile 2007, avente ad oggetto lo studio di fattibilità inerente lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali dell'area industriale Padulo Conte, si precisa che la stessa non è mai stata resa esecutiva.

Da informazioni assunte presso il comune di Guardiaregia hanno riferito allo scrivente che allo stato la procedura all'epoca attivata è decaduta, essendo trascorsi cinque anni dalla sua attivazione, e che non vi sono, al momento, programmi e risorse finanziarie in merito alla sua riattivazione per cui il terreno è da considerarsi libero dal suddetto vincolo.

Urbanisticamente l'area nella quale ricade il complesso industriale in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39.

RISPOSTA AL QUESITO "E"

Regolarità edilizia e urbanistica

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Guardiaregia, su richiesta formulata dal sottoscritto con nota-pec del 29 dicembre 2023, relativamente all'immobile in oggetto, è stato reperito l'ultimo atto autorizzativo costituito dalla "*Concessione Edilizia n°15 del 19 ottobre 1987*", rilasciata oli srl avente ad oggetto *"Variante alla Concessione Edilizia n°3 del 24 aprile 1987"*. (**VEDI ALLEGATO n°10**)

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f4d4fe4ff5d4f7f82c02d4112c85ab

Confrontando la suddetta documentazione con l'attuale stato dei luoghi si è constatato che vi è corrispondenza tra gli stessi. Lo stesso dicasi per quanto riportato nell'attuale planimetria catastale.

Urbanisticamente l'intervento ricade in "Zona D", definita industriale, artigianale e commerciale dal vigente programma di fabbricazione.

Le strutture dei vari edifici risultano collaudate giusto atto depositato presso la Sezione Comuni Sismici della Regione Molise in data 25 gennaio 1988, riferimento pratica n°CBA0071, al quale e seguito, in data 5 luglio 1988, il relativo certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco di Guardiaregia secondo la destinazione prevista di deposito combustibili. (**VEDI ALLEGATO n°11**)

Relativamente allo stesso risultano reperiti i seguenti ulteriori atti autorizzativi:

- *"Determinazione Dirigenziale n°3092 del 19.06.2020"* da parte della Regione Molise Dipartimento Governo del Territorio, su istanza della ditta "[illegible] l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di stoccaggio e deposito di oli minerali. (**VEDI ALL. n°12**)
- *"Certificato di Prevenzione Incendi" - pratica n° 17458 del 26-11-2020,* rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Campobasso alla "[illegible]" con sede in via De Carolis n°22 - 80040 Volla (NA). (**VEDI ALLEGATO n°13**)
- *"Esito del Collaudo" del 02-12-2020 prot. 00186648* rilasciato dalla Regione Molise - IV Dipartimento - Governo del Territorio - Servizio Programmazione Politiche Energetiche. (**VEDI ALLEGATO n°14**)
- *"Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree"* rilasciato dal Comune di Guardiaregia. (**VEDI ALLEGATO n°15**)

RISPOSTA AL QUESITO "F"

Formazione dei lotti

Seppure trattasi catastalmente di due unità immobiliari distinte, considerato che per l'esigua superficie la p.lla 95 non è autonomamente edificabile, il tutto viene trattato come unico lotto con la p.lla 96.

Firmato Da: TIDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd4fe4ff5fc6f7f8c02dd112c6fd

LOTTO UNICO

Complesso industriale costituito catastalmente da:

fg 1 - p.lla 96 - subb 1 e 2 - categ. D7 - piano T e 1 - rendita € 1.665,57

fg 1 - p.lla 95 - mq 480 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,50 - R.A. € 0,99

RISPOSTA AL QUESITO "G"

Valori dei beni e costi

Premesso:

- che dalla documentazione presa in esame dal sottoscritto e in particolare come ultimi atti la *"Determinazione Dirigenziale n°3092 del 19.06.2020"* della Regione Molise che richiama in essa tutti i pareri acquisiti dalla " " nonché l'esito favorevole del collaudo finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione Unica effettuato congiuntamente, in data 16-10-2020, dal Responsabile del Servizio Programmazione Politiche Energetiche della Regione Molise, dal Responsabile dell'Agenzia delle Dogane di Campobasso, dal Comandante dei Vigili del Fuoco e dal Responsabile dell'Ufficio Autorizzazioni Impianti di Produzione Energia, sempre della Regione Molise, l'attività in oggetto risultava, a tale data, tecnicamente nelle condizioni di poter entrare in esercizio;
- che per il complesso industriale in oggetto, data la sua particolare destinazione, ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato non è stato possibile far riferimento a beni simili;

tutto ciò premesso, la stima è stata effettuata distinguendo la parte immobiliare, costituita dai vari edifici con annesse aree esterne, dall'impianto di stoccaggio costituito dai serbatoi e dalle apparecchiature connesse al suo funzionamento.

Per quanto riguarda il valore degli edifici lo stesso è stato determinato attraverso il metodo sintetico-comparativo con altri beni simili, calcolandone la loro superficie commerciale e a questa applicando la quotazione di mercato per metro-quadrato, tenendo conto dell'ubicazione, dell'epoca di realizzazione, delle finiture e dello stato di manutenzione e

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16d4f6a4ffc4c6798c034412c6db

conservazione. Considerato che il valore di mercato si aggira intorno alle 450 €/mq ne deriva un valore complessivo di 88.785,00 euro.

Lo stesso dicasi per l'area di pertinenza dell'impianto, ricadente sulla p.lla 96, sia per la parte recintata e pavimentata corrispondente a circa 2.500 mq che per quella esterna alla recinzione di circa 1.090 mq. Idem anche per la p.lla 95 di 480 mq.

Quanto agli edifici è da precisare che recentemente, nel periodo 2017-2018, gli stessi sono stati interessati da lavori di manutenzione che hanno riguardato sia gli uffici mediante il rinnovo dei pavimenti, degli impianti, dei servizi igienici e degli infissi, nonché la risistemazione del piazzale e dei vari locali accessori.

Per l'area di effettiva pertinenza dell'impianto, corrispondente alla parte pavimentata e recintata, il valore unitario per mq è stato determinato sommando il valore di mercato del terreno edificabile riferito alla specifica zona industriale, che da indagini effettuate si aggira intorno ai 10 €/mq, con il valore delle opere esistenti costituite principalmente dalla recinzione, dalla pavimentazione, dall'impianto di illuminazione, di videosorveglianza ecc. che, ad oggi, si stima avere un'incidenza di 15 €/mq, considerato anche lo stato di vetustà dei materiali, per un valore complessivo di 73.400,00 euro.

Il tutto come meglio specificato nella "*tabella di calcolo del valore*" che segue.

Quanto all'impianto stesso, costituito principalmente dai serbatoi e dalle pompe con annessi sistemi di gestione e sicurezza, considerato che non è stato possibile procedere ad una stima sintetica per confronto con altri impianti simili aventi le medesime caratteristiche, data la singolarità del bene, al fine di addivenire al suo più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno procedere partendo dalla rideterminazione del costo per la realizzazione dei serbatoi, facendo riferimento all'offerta della ditta costruttrice, Walter Tosto Serbatoi S.P.A., con sede a Chieti, opportunamente deprezzata tenendo conto del periodo trascorso, dello stato di conservazione e della loro vita economica.

Offerta, questa, allegata alla CTU di cui alla procedura n°50/2005 del R.G.E., redatta per analoghi motivi.

La stima dell'impianto, quindi, è stata effettuata principalmente sulla base del più probabile valore di ricostruzione dell'opera opportunamente attualizzato.

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f4d4d4ff54e4f08e03d4114e5fdb

Considerato:

- che nel 2007 il costo di realizzazione complessivo dei tre serbatoi, di cui uno da 150 mc e due da 400 mc, era stato stimato in 205.000,00 euro;
- che tra gli elementi che concorrono alla realizzazione degli stessi, quello che ha subito particolare aumenti è l'acciaio, che è passato da circa 0,60 €/kg del 2007 a circa 0,90 €/kg attuali, determinando un incremento del 50% circa;
- che nel costo di realizzazione di tali strutture l'incidenza dell'acciaio è pari al 40% circa;
- che alla luce di ciò, fermo restando l'incidenza della manodopera e di tutti gli oneri correlati per i quali l'incremento è meno significativo, l'attuale costo di realizzazione dei serbatoi ammonterebbe a circa 246.000,00 euro, come da calcoli in tabella allegata;
- che al valore così determinato va applicato un deprezzamento in virtù dell'età dell'opera e della sua vita economica prevista;
- che ad oggi sono trascorsi 37 anni dalla sua realizzazione e che per tali strutture si stima una vita utile di circa 50 anni, trattandosi di opere metalliche esposte alle intemperie e assoggettate ad un notevole degrado, soprattutto se non utilizzate per lunghi periodi e non trattate adeguatamente con interventi di manutenzione continua;
- che il deprezzamento percentuale è stato calcolato applicando la seguente formula:

$D = (((m/n) \times 100) + 20)^2/140 - 2,86$

dove oltre ai vari coefficienti "m" rappresenta l'età dell'opera ed "n" gli anni di vita economica previsti, ottenendo un deprezzamento del 60% circa, come da calcolo:

$D = ((37/50 \times 100) + 20)^2/140 - 2,86 = 60,25\ \%$

Valore dei serbatoi, ad oggi = 246.000,00 – 60% = <u>98.400,00</u> euro

A questo va aggiunto il valore di tutti gli impianti connessi, antincendio, pompe per il carico e lo scarico, pesa a bilico ecc. che si stimano in circa <u>30.000,00</u> euro complessivi, sempre considerando lo stato di vetustà, l'età e loro vita economica prevista, ancorché regolarmente funzionanti.

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ADIIRAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16d4f6a4ff54c7f98c024d1136f6fb

Ist. n. 6 dep. 18/06/202

VALORE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE: 290.585,00 euro

Per maggiori dettagli si rimanda alla tabella di calcolo allegata.

il CTU

geom. Giuseppe Tudino

tudino giuseppe
Collegio dei Geometri
di Campobasso
Geometra
18.03.2024 19:25:41
GMT+01:00

Firmato Da: TUDINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fdd6da4ff5fc7068c03dd1113c6fdb

TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE

LOTTO								
	EDIFICI ***uffici- sottotetto-pensilina di carico-deposito olii lubrificanti deposito kerosene-locale pompa antincendio***							
UNICO	***fg 1 - p.lla 96 - subb 1 e 2***							
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI CORREZ. % PER DESTINAZ.	SUPERFICIE COMM. MQ	VALORE €/MQ	VALORE TOTALE		
	UFFICI (p. terra)	115	100%	115,00				
	DEPOSITO (p. sottotetto)	115	30%	34,50				
	AREA DI CARICO	60	40%	24,00				
	DEPOSITO OLII LUBRIFICATI	25	40%	10,00				
	DEPOSITO KEROSENE	21	40%	8,40				
	LOCALE POMPA ANTINCENDIO	18	30%	5,40				
				197,30	450,00	88.785,00		
						VALORE DEGLI EDIFICI	€ 88.785,00	€ 88.785,00
	AREE ESTERNE ***area di pertinenza dell'impianto e area non edificata***							
	fg 1 - p.lla 95 di mq 480 e p.lla 96 sub 1 per mq 1.090							
	DESTINAZIONE	P.LLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE INTERESSATA	VALORE €/MQ	VALORE TOTALE		
	AREA A SERVIZIO DELL'IMPIANTO RECINTATA E PAVIMENTATA	96 (in parte)	3.590	2.500	10,00+15,00	62.500,00		
	AREA ESTERNA ALL'IMPIANTO	96 (in parte)	3.590	1090	10,00	10.900,00		
	AREA ESTERNA ALL'IMPIANTO	95	480	480	10,00	4.800,00		
				3.590,00		78.200,00		
						VALORE DEGLI IMMOBILI	€ 73.400,00	€ 73.400,00
	IMPIANTO DI STOCCAGGIO							
						TOTALE		
	COSTO DEI SERBATOI COME DA OFFERTA DELLA DITTA COSTRUTTRICE - ANNO 2007	n° 1 SERBATOIO DA 150 MC € 45.000,00		n° 2 SERBATOIO DA 400 MC € 160.000,00		205.000,00		
	INCREMENTO DEL COSTO DEI SERBATOI PER AUMENTO DELL'ACCIAIO DAL 2007 AD OGGI	INCIDENZA DELL'ACCIAIO SUL COSTO TOTALE 40% DI 205.000,00 = € 82.000,00		INCREMENTO DEL PREZZO DEL 50% SU € 82.000,00 = € 41.000,00		41.000,00		
				TOTALE ATTUALIZZATO DEL COSTO DEI SERBATOI		246.000,00		
	CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEI SERBATOI (OPPORTUNAM. DEPREZZATO)	D=(((m/n) x 100)+20)2/140		D=(((37/50) x 100)+20)2/140		60%		98.400,00
	VALORE DEGLI IMPIANTI CONNESSI, ANTINCENDIO, POMPE PER IL CARICO E LO SCARICO, PESA A BILICO ECC.	A CORPO CONSIDERANDO LO STATO DI VETUSTA', L'ETA' E LA VITA ECONOMICA PREVSITA						30.000,00
						VALORE TOTALE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE		290.585,00