

INDICE

A) Premesse.....	2
B) Incarico e Quesiti Peritali.....	3
C) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza.....	6
D) I Sopralluoghi agli Immobili eseguiti.....	7
E) Le Risposte ai 9 Quesiti Peritali.....	14
• E.1) Quesito Peritale N.1.....	14
• E.2) Quesito Peritale N.2.....	17
• E.3) Quesito Peritale N.3.....	18
• E.4) Quesito Peritale N.4.....	19
• E.5) Quesito Peritale N.5.....	20
• E.6) Quesito Peritale N.6.....	20
• E.7) Quesito Peritale N.7.....	22
• E.8) Quesito Peritale N.8.....	22
VALUTAZIONE DEI BENI della Ditta eseguita	
E.8.1) Part.lla 211.....	23
E.8.2) Part.lla 475.....	27
E.8.3) Bacino Idrico.....	28
E.8.4) Impianto Serre.....	61
E.8.5) Muro di contenimento.....	76
E.8.6) Cella Frigorifera.....	77
E.8.7) Locale Uffici.....	80
E.8.8) Locale Servizi.....	81
E.8.9) Impianto di Nebulizzazione.....	82
E.8.9) Ombreggio e Bancali.....	82
E.8.10) Impianto e quadri elettrici.....	83
E.8.11) Due computer degli Uffici.....	84
E.8.11) Valutazione complessiva dei beni.....	84
• E.9) Quesito Peritale N.89.....	86
F) Elenco Foto e Foto per il G.E.....	87

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.209/06 R.G.E.

Ill.ma Dott.ssa M.E. D'Orsi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N.209/06 R.G.E. presso il Tribunale Ordinario di BENEVENTO

A) PREMESSE

Premesso che:

- in data 05-10-2009 l'ill.mo Giudice E. dott. F. De Risi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. G. Brugliere (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Benevento al n.751 e agli Albi dei CTU, sezioni Penale e Civile, del Tribunale di Benevento) nella procedura di Esecuzione Immobiliare N.209/06 R.G.E; **la nomina veniva depositata in Cancelleria in data 13-10-2009;**
- in data 19-12-2009, l'ufficiale giudiziario incaricato della consegna della suddetta nomina, non avendo trovato nessuno presso lo studio dello scrivente in Benevento alla Via dei Mulini n.111, nello stesso giorno depositava la nomina presso la Casa Comunale di Benevento;
- in data 07-01-2010 lo scrivente riceveva presso il suo studio in Benevento un avviso di avvenuto deposito di notifica di un atto giudiziario presso la Casa Comunale di Benevento e il giorno successivo 08-01-2010 lo scrivente ritirava la suddetta notifica, costituita da una comunicazione alle 5 parti interessate alla Esecuzione Immobiliare N.209/06 emessa in data 20-10-2009 dalla Cancelleria del suddetto Giudice E. e dalla nomina dello scrivente Ctu;
- pertanto, in data 11-01-2010 lo scrivente si recava presso l'Ufficio del nuovo Giudice E., ill.mo dott. M. Cuoco, per prestare il giuramento di rito; inoltre, dato che la nomina del 05-10-2009 era stata consegnata al CTU quasi al termine del mandato conferito dall'allora Giudice E. dott. F. De Risi, lo scrivente depositava contestualmente una **prima richiesta di proroga** del deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- in data 11-01-2010, lo scrivente Ing. G. Brugliere prestava il giuramento di rito all'ill.mo Giudice E. dott. M. Cuoco e firmava il Verbale di Giuramento dell'Esperto in cui il G.E. esplicitava **9 Quesiti Peritali** che saranno riportati nel successivo capitolo.

B) INCARICO E QUESITI PERITALI

Dal Verbale di Giuramento, allegato alla presente Relazione di Stima (cfr. All.6,7,8), il Ctu adesso estrae testualmente l'Incarico e **i nove Quesiti Peritali** posti, seguiti dalle indicazioni e precisazioni di rito; in ogni quesito vengono evidenziati, con un punto in grassetto, quelle parti successive che richiedono un approfondimento a parte rispetto alla prima parte del quesito.

“Provveda il Perito, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Paupisi, immobili identificati catastalmente al Foglio 5, Part.lle 211 e 475):

1. all'esatta **individuazione dei Beni oggetto del Pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed

- alla formazione, ove opportuno, di uno o più Lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2. all'esatta **elencazione ed individuazione dei Beni componenti il Lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

- Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e
- **per gli Impianti**, verrà indicata la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, verranno indicati i costi necessari al loro adeguamento;

3. alla **verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

- In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

4. all'**identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

5. all'**indicazione dello stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. alla **specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

7. ad **acquisire ogni informazione concernente:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e all'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

8. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi

- i criteri di stima utilizzati,
- le fonti delle informazioni utilizzate per la stima,
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale;
- esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

9. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

- precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima **almeno 2 fotografie esterne del bene** ed **almeno 2 fotografie interne del bene**, nonché

- la planimetria del bene,
- la visura catastale attuale e
- **la copia della Concessione Edilizia** o licenza edilizia e **Atti di Sanatoria**.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del Giudice E.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al Giudice E., nel qual caso il perito provvederà a notificare copia della richiesta alle parti costituite.

Il perito provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'art. 569 cod. proc. Civile, a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari.

Gli avvisi di ricevimento e le prove dell'avvenuta consegna dovranno essere spillati a cura dell'esperto all'elaborato consegnato in cancelleria.

Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, nel qual caso il perito presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti.

Autorizza l'esperto al ritiro dei fascicoli di parte e ad estrarre copia del fascicolo d'ufficio.

Pone l'anticipo di Euro 500,00 in favore dell'esperto a carico del creditore procedente, invitando il tecnico a comunicare tempestivamente eventuali omissioni ai fini della successiva dichiarazione di improcedibilità.

Ordina allo stimatore di **depositare anche 2 supporti informatici** (floppy disk o cd-rom, di cui uno per il custode) **dell'elaborato peritale**, premunendosi di non indicare nel supporto informatico le generalità dei soggetti eseguiti.

Autorizza il tecnico ad **avvalersi di un collaboratore** per l'esecuzione delle operazioni materiali ed all'utilizzo del mezzo proprio."

C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'incaricato CTU, dopo aver studiato e analizzato attentamente i 2 fascicoli riguardanti l'Esecuzione Immobiliare prodotti dall'Avv. xxxxxxxxxx, rappresentante legale dell'Istituto di Credito procedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e forniti dalla Cancelleria, effettuava uno studio preliminare della situazione attuale dei beni immobili in esame mediante i seguenti accessi:

- I. Accessi presso l'UTE di Benevento per consultare e prelevare copia del Foglio di mappa n.5 del Comune di Paupisi, le planimetrie e le visure catastali relative ai 2 immobili eseguiti e ai terreni circostanti.
- II. Accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paupisi per consultare e prelevare copie della Licenza Edilizia relativa agli immobili eseguiti e del Progetto in variante; inoltre sono state prelevate le destinazioni d'uso delle 2 Part.lle in esame e dei terreni circostanti gli immobili eseguiti ed altri documenti ritenuti utili per la procedura.
- III. Accessi presso il Genio Civile di Benevento per controllare la completezza ed esattezza della documentazione ivi depositata riguardante l'Impianto di serre eseguito.

- IV. Accessi presso la Conservatoria RR.II. di Benevento per consultare sia le eventuali trascrizioni e iscrizioni a carico delle 2 Part.lle in esame e degli immobili su esse realizzati, sia le compravendite di terreni simili alle 2 Part.lle in esame.
- V. Accessi presso i siti in esame nel Comune di Paupisi per effettuare svariati sopralluoghi agli immobili eseguiti.
- VI. Accessi presso la Cancelleria del Giudice E. per depositare l'istanza di proroga e la richiesta di ulteriori autorizzazioni e presso l'Ufficio del Giudice E. per presentare i primi risultati parziali ottenuti e per illustrare le motivazioni alla base della richiesta di ulteriori autorizzazioni.
- VII. Accesso presso l'Ufficio del Giudice E. dott.ssa D'Orsi in data 4-Ag-2010 per chiedere chiarimenti sul rifiuto dell'autorizzazione all'iscrizione alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Benevento, nonostante il notevole risparmio di tempo e di costi; il Giudice E. spiegava il rifiuto con il fatto che il CTU non poteva garantire un uso della banca dati limitato all'esclusivo espletamento dell'incarico, cosa non dovuta al CTU ma alla politica di gestione della banca dati a livello nazionale; il CTU allora comunicava verbalmente che i tempi e i costi delle indagini presso il catasto e il registro di conseguenza sarebbero aumentati di molto.

D) I sopralluoghi agli immobili eseguiti

Sopralluogo n.1 in data 03/04/2010

Dopo una regolare comunicazione del sopralluogo in esame a tutte le parti coinvolte (i 3 legali-banche, i 2 eseguiti), il 1° sopralluogo in data 03/04/2010 ha avuto inizio alle ore 9.00 nel Comune di Paupisi (BN), in Contrada Corte, in Via Organo (snc), presso la ditta dei 2 eseguiti, precisamente davanti ai 2 ingressi alle 2 serre su par.lla 475 del Foglio mappale n.5 del suddetto Comune.

Oltre allo scrivente Stimatore, accompagnato dal suo autorizzato Collaboratore Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1, Esecutato2.

Lo Stimatore, assistito dal suo collaboratore, ha realizzato un primo rilievo metrico e fotografico degli esterni sia dell’Impianto delle due serre, sia del Fabbricato Rurale adiacente alla seconda serra, edificato lungo l’iniziale lato Nord della serra.

Nel Verbale di questo sopralluogo, il Ctu ha evidenziato che **la realizzazione** sia dell’Impianto delle due serre e del Bacino Idrico, sia del Fabbricato Rurale, **è solo da supporre localizzata sulle 2 particelle esegutate** in esame, in quanto sui luoghi di causa non sono presenti i confini delle 2 particelle suddette, sottoforma di termini lapidei, in modo da evidenziare con certezza i limiti delle 2 terreni in esame; in queste condizioni di fatto, una delle 3 sovrastrutture esegutate potrebbe sconfinare fuori dai confini catastali delle particelle esegutate ospitanti.

Pertanto il Ctu si riservava di approfondire le indagini catastali riguardanti le 2 particelle esegutate presso l’Ufficio Catastale dell’Agenzia del Territorio di Benevento.

Inoltre lo Stimatore, nel Verbale in esame, ha anche evidenziato che ha riscontrato un enorme discordanza tra i disegni del progetto esecutivo dell’intero Impianto di serre e Fabbricato Rurale depositati presso l’Agenzia del Territorio del Comune di Paupisi e quanto edificato sulle 2 particelle esegutate in esame.

Per tutto quanto evidenziato fin qui, si rendeva necessario un 2° sopralluogo sui luoghi esegutati, che veniva fissato per la data 19/04/2010, previo invio di regolare comunicazione scritta, confermata da comunicazioni telefoniche (tramite il cellulare dell’Esecutato1).

Il 1° sopralluogo terminava alle ore 12.45 con la stesura e firma del Verbale di sopralluogo e una copia del suddetto Verbale veniva spedita come Raccomandata A.R. alle 5 parti coinvolte nella presente procedura.

Sopralluogo n.2 in data 19/04/2010

Dopo una regolare comunicazione del sopralluogo in esame alle 5 parti coinvolte nella presente procedura, il 2° sopralluogo in data 19/04/2010 ha avuto inizio alle ore 9.00 nel Comune di Paupisi, sulle stesse particelle del precedente sopralluogo.

Oltre allo scrivente Ctu, accompagnato dal suo autorizzato Collaboratore, erano presenti le seguenti persone:

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1, Esecutato2.

Lo Stimatore ha completato i rilievi metrici-fotografici delle 2 particelle esegutate e delle tre sovrastrutture su esse realizzate; più precisamente, i rilievi fotografici, realizzati anche dal collaboratore dello Stimatore con la sua fotocamera digitale, hanno ripreso anche gli interni

dell'Impianto delle due serre e i due locali del Fabbricato Rurale, con particolare riguardo all'Impianto di riscaldamento delle serre, realizzato nel 2° locale del Fabbricato Rurale. Lo scrivente ribadiva l'assenza dei confini delle 2 particelle esegutate, che richiedeva un successivo intervento di un Geometra Topografo per individuare tali indispensabili confini.

Per tutto quanto fin qui evidenziato, si rendeva necessario un 3° sopralluogo sui luoghi esegutati, che veniva fissato per la data 10/05/2010, previo invio di regolare comunicazione scritta, confermata da comunicazioni telefoniche (tramite il cellulare dell'Esutato1).

Il 2° sopralluogo terminava alle ore 13.30 con la stesura e firma del Verbale di sopralluogo e una copia del suddetto Verbale veniva spedita come Raccomandata A.R. alle 5 parti coinvolte nella presente procedura.

Sopralluogo n.3 in data 10/05/2010

Dopo una regolare comunicazione del sopralluogo in esame alle 5 parti coinvolte nella presente procedura, il 3° sopralluogo in data 10/05/2010 ha avuto inizio alle ore 15.30 nel Comune di Paupisi, sulle stesse particelle del precedente sopralluogo.

Oltre allo scrivente Ctu, accompagnato dal suo Collaboratore, erano presenti le seguenti persone:

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1.

Lo Stimatore era assistito anche dai due tecnici autorizzati dal nuovo G.E. M.E. D'Orsi; precisamente il Geom. xxxxxxxxxxxx per l'indispensabile rilievo topografico delle due particelle esegutate e delle tre sovrastrutture su esse costruite e l'Ing. xxxxxxxxxxxx (specializzato in Impianti Termotecnici) per la verifica e valutazione dei costosi Impianti Termici realizzati a servizio delle due serre; i due tecnici si limitavano ad una semplice prima ispezione dei luoghi e degli impianti esegutati per preparare i successivi due necessari sopralluoghi e venivano nominati ufficialmente dal Ctu al termine del sopralluogo, alla stesura del Verbale in esame.

Lo Stimatore, assistito dal suo collaboratore sia nei rilievi metrici, sia nelle riprese fotografiche, ha completato la ricostruzione fotografica degli interni dell'Impianto delle due serre e degli interni dei due locali dell'adiacente Fabbricato Rurale, con particolare riguardo all'Impianto di riscaldamento delle serre, realizzato nel 2° locale del suddetto Fabbricato; inoltre il Ctu ha fotografato i danni alle coperture in vetro delle due serre, mentre il suo collaboratore ha fotografato i danni alle fiancate in vetro delle stesse serre. Il 3° sopralluogo terminava alle ore 18.45.

Prima del 3° sopralluogo, il Ctu aveva accertato che i due esegutati non avevano volutamente ritirato dall'Ufficio Postale di Paupisi le Raccomandate A.R. (inviate loro dallo scrivente) contenenti gli

inviti a presenziare ai primi due sopralluoghi e i Verbali dei 2 suddetti sopralluoghi; pertanto, al termine del 3° sopralluogo, lo Stimatore informava l'Esecutato1 che la data dell'indispensabile successivo 4° sopralluogo gli sarebbe stata comunicata esclusivamente tramite cellulare, avendo l'Esecutato1 fornito gentilmente il proprio numero privato al Ctu, il quale gli garantiva che sarebbe stato usato esclusivamente per motivi riguardanti la procedura in corso; inoltre, lo Stimatore informava l'Esecutato1 che tutte le comunicazioni del Ctu riguardanti la procedura gli sarebbero giunte esclusivamente tramite cellulare, in modo da garantire un passaggio di informazioni rapido ed efficiente, comunque svincolato dai tempi a volte lunghi degli Uffici Postali.

Sempre con riferimento al 3° sopralluogo, lo Stimatore è tenuto ora a riferire un “incidente di percorso” non prevedibile dallo scrivente e che ha comportato un inevitabile ritardo nel prosieguo della procedura; il Ctu deve innanzitutto premettere che la ricerca di un Geometra disponibile a realizzare un rilievo topografico così impegnativo come quello richiesto dalla procedura (il rilievo di due terreni senza confini, di un enorme Impianto di serre affiancato da un vasto Bacino Idrico e corredato di un Fabbricato Rurale costituito da 2 locali) è stata lunga e faticosa, in quanto la maggior parte dei professionisti contattati conosce bene le piccole parcelle liquidate dai Giudici e pertanto preferiscono lavorare per i privati con compensi molto più corposi; contattando un collega Ctu di fiducia dello scrivente, lo Stimatore giungeva a conoscere il Geom. xxxxxxxxxx la cui professionalità apprezzava fin dal primo incontro di presentazione dell'incarico presso lo studio del Geom. a Bn; seguivano poi 2 altri incontri sempre lo studio del Geom. per preparare bene la prima ispezione del professionista sui luoghi eseguiti, corrispondente al 3° sopralluogo in esame; nei 3 incontri preparatori lo scrivente non comunicava i nomi degli Eseguiti, né il Geom. li chiedeva al Ctu, ritenendo entrambi queste informazioni dei nomi del tutto ininfluenti per lo svolgimento dell'incarico di rilievo topografico.

Pertanto in data 10/05/2010, nel primo pomeriggio, il Ctu e il suo collaboratore, accompagnato dai 2 tecnici autorizzati dal G. E., giungevano a Paupisi, in Via Organo, davanti alla casa della madre dell'Esecutato1, pronti a scendere verso le serre, guidati dal presente Esecutato1 cui lo scrivente presentava i 2 tecnici incaricati; non appena il Geom. xxxxxxxxxxxx riconosceva l'Esecutato1, iniziava con lo stesso un diverbio verbale tanto acceso, quanto incomprensibile; dunque il 3° sopralluogo iniziava, continuava e terminava caratterizzato da un crescente attrito tra l'Esecutato1 e il Geom. xx xxx, senza che nessuno delle 2 persone coinvolte desse la ben minima spiegazione all'attonito Ctu; avendo lo scrivente incaricato personalmente il suddetto Geom. ed essendo stati accolti con cortesia dall'Esecutato1 davanti alla casa della madre, il Ctu chiedeva scusa allo stesso del comportamento inqualificabile del suddetto Geom.; ancora molto agitato, l'Esecutato1 chiedeva al

Ctu la cortesia di poter firmare il Verbale in data successiva a scelta dello scrivente, perché molto frettoloso di sottrarsi dalla presenza del suddetto Geom.; lo Stimatore acconsentiva e dopo 2 giorni, in data 12/05/2010, l'Esecutato1 firmava il Verbale del 3° sopralluogo a Paupisi, in Via Organo, davanti alla casa della madre dello stesso.

Successivamente, in data 14/05/2010, il Ctu incontrava il Geom. xxxxxxxxxxxx presso lo studio dello stesso a Bn per preparare il sopralluogo del suo rilievo topografico sui luoghi eseguiti; al termine dell'incontro, lo scrivente domandava spiegazioni al Geom. circa il suo inqualificabile comportamento in occasione del 3° sopralluogo e veniva a conoscenza di un decennale contenzioso giudiziario tra il Geom. e l'Esecutato1; il Ctu avrebbe voluto proseguire con la collaborazione con il suddetto Geom., che prima del 3° sopralluogo era stato affidabile e professionale, ma soprattutto per non rinunciare al lavoro di preparazione già realizzato con lo stesso e quindi per non rallentare la procedura avviata; comunque, si era venuto a creare, contro la volontà del Ctu, un reale e molto probabile caso di riconsuazione del collaboratore dello Stimatore, nella persona del Geom. xxxxxxxx, da parte dell'Esecutato1, in quanto lo stesso avrebbe potuto molto facilmente dimostrare la causa di riconsuazione, con conseguente invalidamento di tutta la procedura esecutiva; pertanto il Ctu ha chiesto lumi all'Avv. xxxxxxxxxxx, legale della banca procedente, che gli ha confermato l'obbligo del Geom. incaricato ad essere Super Partis, come il Ctu che lo ha nominato, e quindi il dovere dello scrivente a rimuovere dall'incarico il Geom. xxxxxxxxxxx, per un'imprevedibile ed insuperabile incompatibilità dello stesso Geom.

Dunque in data 17/05/2010, lo Stimatore si è recato presso lo studio a Benevento del suddetto Geom., gli ha comunicato verbalmente la sua indispensabile rimozione dall'incarico e ha ritirato dallo stesso le planimetrie e disegni esecutivi delle 3 sovrastutture realizzate sui luoghi eseguiti; pur avendo già avviato il lavoro di preparazione del rilievo topografico a lui richiesto, il Geom. suddetto ha rinunciato spontaneamente anche al più piccolo compenso, dimostrando ancora una volta quella professionalità che aveva convinto il Ctu a nominarlo; successivamente lo Stimatore inviava una Raccomandata A.R. al Geom. per esonerarlo ufficialmente.

Dunque, dopo il 3° sopralluogo, in data 19/05/2010, il Ctu riprendeva la ricerca di un Geom. topografo di fiducia per conferire l'indispensabile incarico vacante; dopo aver contattato un Ctu di grande esperienza nelle Esecuzioni Immobiliari, amico dello scrivente, lo Stimatore, in data 28/05/2010, contattava il Geom. xxxxxxxxxxx (Geom. che collabora spesso con il suddetto Ctu nello svolgimento delle procedure esecutive) e si recava presso il suo studio tecnico in xxxxxxxxxxx per descrivere l'impegnativo incarico che il Geom. accettava solo in nome del rapporto di fiducia esistente tra lo scrivente e il suddetto Ctu.

Sopralluogo n.4 in data 2/07/2010

In data 2/07/2010 il 4° sopralluogo ha avuto inizio alle ore 16.20 nel Comune di Paupisi, sulle stesse particelle del precedente sopralluogo.

Oltre allo scrivente Ctu, accompagnato dal suo Collaboratore, erano presenti le seguenti persone:

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1.

Lo Stimatore era assistito anche dai due tecnici autorizzati dal nuovo G.E. M.E. D'Orsi; precisamente il Geom. xxxxxxxxxxxxxx (nominato con questo verbale) per l'indispensabile rilievo topografico delle due particelle esegutate e delle tre sovrastrutture su esse costruite e l'Ing. xxxxxx (specializzato in Impianti Termotecnici) per la verifica e valutazione dei costosi Impianti Termici realizzati a servizio delle due serre; il Geom. si limitava ad una semplice prima ispezione dei luoghi e degli impianti esegutati per preparare i successivi due necessari sopralluoghi; l'Ing. xxxxxx effettuava una seconda ispezione all'Impianto termico.

Lo Stimatore, assistito dal suo collaboratore sia nei rilievi metrici, sia nelle riprese fotografiche, ha completato la ricostruzione fotografica degli interni dell'Impianto delle due serre (danni alle pareti e alle coperture in vetro) e degli interni dei due locali dell'adiacente Fabbricato Rurale; inoltre ha rilevato le misure della cella frigorifera; inoltre il Ctu ha fotografato i danni alle coperture in vetro delle due serre, mentre il suo collaboratore ha fotografato i danni alle fiancate in vetro delle stesse serre. Veniva fissata per il giorno 7/7/2010 la data del successivo sopralluogo.

Il 4° sopralluogo terminava alle ore 18.10.

Sopralluogo n.5 in data 7/7/2010

In data 7/07/2010 il 5° sopralluogo ha avuto inizio alle ore 16.00 nel Comune di Paupisi, sulle stesse particelle del precedente sopralluogo.

Oltre allo scrivente Ctu, accompagnato dal suo Collaboratore, erano presenti le seguenti persone:

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1.

Lo Stimatore era assistito anche dal Geom. xxxxxxxxxxxxxx, accompagnato dal suo collaboratore Sig. xxxxxx per l'indispensabile rilievo topografico delle due particelle esegutate e delle tre sovrastrutture su esse costruite; il Geom. realizzava la prima parte del rilievo topografico.

Lo Stimatore, assistito dal suo collaboratore sia nei rilievi metrici, sia nelle riprese fotografiche, ha completato la ricostruzione fotografica degli Impianti elettrici presenti nel Fabbicato Rurale. Veniva fissata per il giorno 14/7/2010 la data del successivo sopralluogo.

Il 5° sopralluogo terminava alle ore 19.45.

Sopralluogo n.6 in data 14/7/2010

In data 14/07/2010 il 6° sopralluogo ha avuto inizio alle ore 16.00 nel Comune di Paupisi, sulle stesse particelle del precedente sopralluogo.

Oltre allo scrivente Ctu, accompagnato dal suo Collaboratore, erano presenti le seguenti persone:

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1.

Lo Stimatore era assistito anche dal Geom. xxxxxxxxxxxxxx, accompagnato dal suo collaboratore Sig. xxxxxxxxxxxxxx per l'indispensabile rilievo topografico delle due particelle esegutate e delle tre sovrastrutture su esse costruite; il Geom. realizzava la seconda ed ultima parte del rilievo topografico.

Lo Stimatore, assistito dal suo collaboratore sia nei rilievi metrici, sia nelle riprese fotografiche, ha completato la ricostruzione fotografica del Bacino e del Fabbicato Rurale. Veniva fissata per il giorno 23/7/2010 la data del successivo sopralluogo.

Il 6° sopralluogo terminava alle ore 20.00.

Sopralluogo n.7 in data 23/7/2010

In data 23/07/2010 il 7° sopralluogo ha avuto inizio alle ore 16.00 nel Comune di Paupisi, sulle stesse particelle del precedente sopralluogo.

Oltre allo scrivente Ctu, accompagnato dal suo Collaboratore, erano presenti le seguenti persone:

- per le 3 parti creditrici: nessun rappresentante;
- per la parte debitrice: Esecutato1.

Lo Stimatore, assistito dal suo collaboratore sia nei rilievi metrici, sia nelle riprese fotografiche, ha completato la ricostruzione fotografica dei 2 locali del Fabbicato Rurale e verificato gli effettivi confini della p.475. Il 7° sopralluogo terminava alle ore 18.30.

E) Le Risposte ai 9 Quesiti Peritali

Il Consulente fornirà ora risposta ad ogni singolo quesito peritale assegnato, nell'ordine in cui sono stati posti dal Giudice E., dopo aver riportato il testo di ogni quesito peritale.

E.1) Quesito Peritale N.1

1. esatta individuazione dei Beni oggetto del Pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La società “#####” (da adesso Ditta esegutata) di ##### (Amministratore; da adesso Esecutato1) e ##### (secondo socio; da adesso Esecutato2), con sede a Paupisi (BN), alla Contrada Corte, in Via Organo, risulta essere proprietaria, con proprietà piena, degli immobili siti nel Comune di Paupisi ed identificati catastalmente nel Fg.5, Part.lle 211 e 475.

Confini

- **Unità-1** La Part.lla 211, Foglio 5 del Comune di Paupisi, confina ad Est con le Part.lle 474 e 475, a Nord e ad Ovest con la Part.lla 242 ed a Sud con la Part.lla 484; sulla p.lla in esame la Ditta esegutata ha realizzato un Bacino Idrico (di pertinenza delle Serre).
- **Unità-2** La Part.lla 475, Foglio 5 del Comune di Paupisi, confina ad Ovest con la Part.lla 211 e a Nord, ad Est ed a Sud con la Part.lla 474; sulla p.lla in esame la Ditta esegutata ha realizzato un Impianto Serre e un Fabbicato Rurale (di pertinenza delle Serre).

Pertanto le 2 Part.lle in esame hanno un confine in comune che sulla planimetria catastale risulta essere uno stretto canale che attraversa la vallata costeggiata da Via Organo; nella realtà, i fratelli ##### hanno deviato il suddetto canale lungo i confini Sud ed Ovest della Part.lla 211 per far spazio ad un bacino idrico scoperto realizzato sulla Part.lla 211 che però sconfina ad Est nella la Part.lla 474; la Part.lla 475 risulta quasi del tutto circondata dalla Part.lla 474, che risulta essere di proprietà della madre dell'Esecutato1; sulla Part.lla 475 la Ditta esegutata ha realizzato un enorme impianto di serre, costituito da 2 serre affiancate poggianti su plinti di fondazione in c.a. e con

struttura portante in profilati di acciaio, sormontata da capriata in acciaio; inoltre sulla Part.IIIa 475 le serre sono affiancate, lungo il lato Nord, da una struttura a un solo livello: un fabbricato rurale adibito sia ad uffici (1° locale), sia a centrale termica (2° locale) di riscaldamento delle 2 serre.

Il 1° locale del fabbricato rurale consente l'accesso ad una cella frigorifera che sporge all'esterno del locale, sul lato Est; il 2° locale del fabbricato rurale, oltre ad ospitare la centrale termica, contiene le apparecchiature automatizzate per l'irrigazione e l'ombreggiamento delle 2 serre .

Anticipando la risposta ad alcuni quesiti peritali successivi ed alcune spiegazioni fornite più avanti, il Ctu rende subito noto che non è possibile la suddivisione in Lotti e che l'enorme impianto di serre e il fabbricato rurale adiacente non risultano all'oggi accatastati, anche se individuati dall'Agenzia del Territorio di Benevento quali strutture da accatastare d'ufficio, come confermato direttamente al Ctu dal Sig. xxxx, tecnico presso il Catasto dell'Agenzia suddetta.

In ossequio alla prima parte del 1° quesito peritale in esame, ora il Ctu riporta la puntuale ed esatta individuazione dei Beni oggetto del Pignoramento, precisando su quale particella catastale (del Foglio mappale n.5 del Comune di Paupisi) essi sono posizionati:

Individuazione dei Beni oggetto del Pignoramento

Terreni agricoli:

- Terreno agricolo di forma triangolare: p.lla 211 su Foglio 5 di Paupisi
- Terreno agricolo di forma rettangolare: p.lla 475 su Foglio 5 di Paupisi

Costruzioni e sovrastrutture realizzate:

Impianto di Serre: Capannone in ferro e vetro su p.lla 475

Fabbricato rurale: in ferro ed elementi prefabbricati su p.lla 475 (pertinenza delle Serre)

Bacino Idrico: in terra battuta su p.lla 211 (pertinenza delle Serre)

Impianti realizzati tutti pertinenza delle Serre

Centrale termica localizzata nel 2° locale del Fabbricato rurale su p.lla 475

Impianto di Irrigazione localizzato nel 2° locale del Fabbricato rurale su p.lla 475

Impianto di Nebulizzazione localizzato nel 2° locale del Fabbricato rurale su p.lla 475

Cella frigorifera adiacente al 1° locale del Fabbricato rurale su p.lla 475

Ombreggio mobile per Serre localizzato nell’Impianto di Serre su p.lla 475

Bancali in Acciaio per Serre localizzati nell’Impianto di Serre su p.lla 475

Impianto Elettrico e relativi quadri elettrici

localizzati sia nell’Impianto di Serre, sia nel Fabbricato rurale su p.lla 475

Computer per controllo condizioni climatiche delle Serre

localizzato nel 1° locale (Uffici) del Fabbricato rurale su p.lla 475

Computer per gestione amministrativa Uffici

localizzato nel 1° locale (Uffici) del Fabbricato rurale su p.lla 475

Dati Catastali dei Terreni e Sovrastrutture esegutati

I due terreni agricoli esegutati.

Comune di Paupisi (BN) Catasto **Terreni**

I 2 terreni agricoli sono stati individuati come Unità-1 e Unità-2 e i loro dati catastali sono stati riportati nelle sottostanti 2 tabelle

-- Terreno di forma triangolare: p.lla 211

Reddito

	Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie	dominicale	agrario
Unità-1	5	211	Seminativo	2	1590 mq	6,98 €	4,93 €

-- Terreno di forma rettangolare: p.lla 475

Reddito

	Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie	dominicale	agrario
Unità-2	5	475	Sem.Arboreo	1	4547 mq	37,57 €	25,83 €

Le tre sovrastrutture realizzate sui 2 terreni esegutati.

Sui 2 terreni agricoli suddetti gli esegutati hanno realizzato 3 sovrastrutture, individuate come Unità-3, Unità-4 e Unità-5, costituite da un Impianto di serre, da un Fabbricato rurale e da un Bacino Idrico, questi ultimi due a servizio dell’Impianto di serre. Si elencano le ultime tre Unità esegutate:

- Unità-3: Impianto di serre a 2 capriate realizzato sulla Part.lla 475

- Unità-4: Fabbricato rurale realizzato sulla Part.lla 475 e contenente un locale uffici (1° locale) e la centrale Termica (2° locale), con annesso una cella frigorifera all’esterno

- Unità-5: Bacino Idrico realizzato sulla Part.lla 211

Il Bacino Idrico non è soggetto ad accatastamento, mentre l'accatastamento è obbligatorio sia per l'enorme Impianto di serre realizzato sulla Part.lla 475, sia per il Fabbricato rurale (contenete 2 locali) realizzato anch'esso sulla Part.lla 475.

Al termine delle loro realizzazioni, non essendo stato effettuato l'accatastamento delle 2 ultime suddette unità eseguite, quelli che seguono non sono i dati catastali (inesistenti all'oggi) bensì le misure di superfici riportate dal Ctu, dopo la consegna del Rilievo Topografico da parte dell'incaricato Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 27-10-2010.

-- Impianto di serre a 2 capriate (da accatastare):

	Foglio	Part.lla			Superficie
Unità-3	5	475			2.649 mq

-- Fabbricato rurale con 2 locali su un solo livello di campagna (da accatastare):

	Foglio	Part.lla			Superficie
Unità-4	5	475			176 mq

-- Bacino Idrico (non soggetto ad accatastamento):

	Foglio	Part.lla	Superficie
Unità-5	5	211	865 mq

E.2) Quesito Peritale N.2

- all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

- Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es.

posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e

- **per gli Impianti**, verrà indicata la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, verranno indicati i costi necessari al loro adeguamento;

Buona parte della risposta a questo Quesito è presente nella risposta al Quesito precedente.

Tutti gli immobili elencati nella risposta al Quesito precedente sono nel Comune di Paupisi, in Via Corte (ex Via Organo), senza numero civico; la posizione sulle 2 p.lle esegutate è stata individuata nella risposta al Quesito precedente.

Alle 2 p.lle esegutate si accede da Via Corte e attraverso le 4 successive servitù di passaggio adesso elencate nell'ordine di attraversamento partendo da Via Corte:

- p.la 144
- p.la 143
- p.la 144
- p.la 474

Le 2 p.lle esegutate cadono in Zona En: zona agricola adibita a campicoltura; lo stesso vale per le p.lle confinanti; le 2 p.lle esegutate sono in zona periferica rispetto al centro storico di Paupisi, zona non servita da autobus.

Le informazioni richieste per il singolo bene sono riportate in occasione della sua stima, in quanto la influenzano con coefficienti percentuali riduttivi o maggiorativi; lo stesso vale per gli Impianti.

E.3) Quesito Peritale N.3

3. alla **verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

- **In caso di esistenza di opere abusive**, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale

sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

Tutte le opere realizzate dalla Ditta Esecutata sono regolari sotto il profilo urbanistico, in quanto dal Sindaco protempore fu firmata regolare Concessione Edilizia (allegata) in data 27/12/90, depositata in archivio comunale con Pratica Edilizia N.2/90, Prot. n.56.

A seguito delle alle avvenute varianti in corso d'opera, il Sindaco protempore (quale Presidente della Commissione Edilizia Locale) ad esse concedeva parere favorevole (allegato) con atto depositato in data 11/3/91 con Prot. N.630.

Tutte le opere realizzate dalla Ditta Esecutata furono regolarmente collaudate con successo e la relativa documentazione fu depositata presso il Genio Civile di Benevento.

Tutte le opere realizzate dalla Ditta Esecutata furono terminate nell'anno 1992.

Infine il Sindaco protempore concesse anche l'Autorizzazione di Agibilità ed Uso, depositata in data 3/3/93 con Prot. N.563.

E.4) Quesito Peritale N.4

4. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Le identificazioni catastali di tutte le opere realizzate dalla Ditta Esecutata e che risultavano accatastate, sono riportate nella risposta al Quesito Peritale N.1; inoltre, alla presente Stima, sono state allegate la Planimetria della zona eseguita e le visure delle 2 p.lle eseguite.

lo Stimatore ha accertato la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali delle 2 p.lle eseguite, mentre non risultano accatastate sia la struttura delle Serre sia il Fabbricato Rurale, in quanto del loro non accatastamento è ancora oggi fermamente convinto l'Esecutato1, Amministratore della Ditta Esecutata.

Dai vari accessi prodotti presso il Catasto di Benevento e dai colloqui con personale responsabile degli accatastamenti, risulta che sia l'Impianto di Serre, sia il Fabbricato Rurale saranno a presto

accatastati d'ufficio; il costo elevato delle 2 suddette procedure non ha consentito al Ctu di intervenire preventivamente.

E.5) Quesito Peritale N.5

5. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Tutte le opere realizzate dalla Ditta Esecutata sono di piena proprietà della stessa, come accertato in base alla certificazione notarile fornita dall'Avv.xxxxxxxxxxxxxx, difensore della Banca procedente, nella documentazione depositata in Cancelleria e sulla base di verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri (presente nell'Agenzia del territorio di Benevento); le suddette opere non risultano occupate da altri soggetti e pertanto non vi è in essere alcun contratto di affitto o locazione.

E.6) Quesito Peritale N.6

6. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Elenco delle formalità riguardanti le P.lle 211 e 475 del Foglio 5 di Paupisi

Trascrizioni a favore

Si elencano in ordine cronologico tutte le Trascrizioni a favore:

1. I due Immobili (n.2 terreni) sono pervenuti alla società ##### per l'intero, giusta atto di compravendita trascritto in data 13/3/91 al n.2548 R.P. da xxxxxxxxxxxxxxxx, madre dei due esecutati.
2. I due beni erano pervenuti a xxxxxxxxxxxxxxxx per Successione Legittima di xxxxxxxxxxxxxxxx trasmessa il 5/10/88 al n.7341R.P.
3. I due beni pervennero a xxxxxxxxxxxxxxxx giusta Atto di Divisione trascritto in data 4/10/47 al n.7281 R.P. per attribuzione di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Trascrizioni contro

Si elencano in ordine cronologico tutte le Trascrizioni contro:

1. Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 13/11/96 al n.8337 R.P. a favore del Banco di Napoli SpA con sede in Benevento contro l##### gravanti per intero sulle unità immobiliari siti in Paupisi (BN) riportati nel N.C.T.al foglio 5,Particella 211 e 475.
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 4/8/2006 al n.6696 R.P. a favore della XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, contro ##### gravanti per intero sulle sulle unità immobiliari siti in Paupisi (BN) riportati nel N.C.T.al foglio 5,Particella 211 e 475.

Iscrizioni contro

Si elencano in ordine cronologico tutte le Iscrizioni contro:

1. Ipoteca Volontaria iscritta il 23/5/91 al n.437 R.P. di 386.205.000 L. a favore della XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX contro ##### a garanzia di un debito di originarie L. 257.470.000 concesso giusta Atto di Mutuo del 14/5/91, gravanti per intero sulle sulle unità immobiliari siti in Paupisi (BN) riportati nel N.C.T.al foglio 5, Particelle 211 e 475.
2. Ipoteca Volontaria iscritta il 4/3/92 al n.136 R.P. di L. 256.000.000 a favore del Banco di Napoli SpA con sede in Napoli contro la ##### xxxxxxxxxxxx a garanzia di un finanziamento di originarie L. 128.000.000 concesso giusta Atto di Mutuo del 27/2/92, gravanti per intero sulle unità immobiliari siti in Paupisi (BN) riportati nel N.C.T. al Foglio 5, Particelle 211 e 475.
3. Privilegio Industriale iscritto il 11/5/93 al n.282 R.P. di L. 386.205.000 a favore della xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx contro la #####xxxxxxxxx, a garanzia di un finanziamento di originarie L. 257.470.000 concesso il 24/4/93, gravanti per intero sulle unità immobiliari siti in Paupisi (BN) riportati nel N.C.T. al Foglio 5, Particelle 211 e 475.
4. Ipoteca Legale iscritta il 11/4/06 al n.1376 R.P. di € 6.447,82 a favore della xxxxxxxxxxxxxx con sede in XXXXXXXXX contro la ##### xxxxxxxxxxxx, a garanzia di un debito di originarie € 3.223,91 gravante per l'intero del diritto dell'Enfiteuta sulle unità immobiliari siti in Paupisi (BN) riportati nel N.C.T. al Foglio 5, Particelle 211 e 475.

E.7) Quesito Peritale N.7

7. ad **acquisire ogni informazione concernente:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e all'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

Dall'analisi attenta di tutte le opere realizzate dalla Ditta Esecutata, analisi sviluppata nei vari sopralluoghi che si sono susseguiti, lo Stimatore deduce che sia ormai cessata da tempo qualsiasi attività commerciale e pertanto non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione o altre.

Nel ventennio tutte le opere realizzate sono rimaste di proprietà Ditta Esecutata.

E.8) Quesito Peritale N.8

8. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi

- A) i criteri di stima utilizzati;
- B) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- C) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale;
- D) esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

E.8.1) Valutazione della p.lla 211 del Foglio 5

Per la stima di questo terreno agricolo, come pure per la valutazione del terreno agricolo successivo, lo Stimatore ha scelto il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO che richiede la raccolta di un numero sufficiente di dati storici (compravendite di terreni agricoli simili).

Una volta definiti i limiti della zona entro la quale le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni agricoli possono ritenersi sufficientemente analoghe, occorrerà eseguire un'indagine molto accurata sulle compravendite avvenute in date prossime a quella di riferimento della stima, relative a superfici e colture sostanzialmente uguali a quelli del terreno da stimare. La stima si esegue applicando, all'estensione superficiale del terreno, i valori unitari rilevati riferiti al metro quadrato; l'estimatore, mediante aggiunte e detrazioni, terrà conto delle eventuali caratteristiche per le quali il bene da valutare differisce da quelli presi come riferimento.

Dopo che le compravendite sono state raccolte con molta fatica in numero sufficiente, occorre provvedere all'allineamento cronologico dei prezzi unitari trovati al fine di poter applicare il procedimento di stima SINTETICO-COMPARATIVO e costruire così una scala di prezzi noti dove inserire il terreno agricolo da stimare.

L'allineamento cronologico dei prezzi unitari noti avviene applicando alcune formule della Matematica Finanziaria che il Ctu non riporta per brevità.

Una volta ottenuto l'allineamento cronologico al 2010 dei prezzi unitari noti presenti nel campione, lo Stimatore ha provveduto a stimare il terreno in esame mediante la ben nota media ponderata dei prezzi unitari e delle superfici dei terreni compravenduti. (anche questa formula non viene riportata). Al fine di ottenere una valida verifica della stima effettuata, lo Stimatore ha poi costruito la retta dei minimi quadrati con i prezzi unitari noti e le relative superfici e su essa ha individuato la stima cercata; il Ctu ha poi imposto un criterio di verifica stringente: le 2 stime dello stesso terreno venivano considerate valide solo se la loro differenza percentuale non superava il 15%; in questo caso, lo Stimatore passava alla riconciliazione dei 2 valori mediante media aritmetica.

Chiaramente questo laborioso procedimento di allineamento, calcolo della prima stima, calcolo della seconda stima, validazione delle 2 stime sulla base della loro differenza percentuale, è stato ripetuto per ogni campione di prezzi unitari noti che il Ctu ha preparato e tutto ciò sino ad arrivare validazione delle 2 stime, avvenuta la quale lo Stimatore passava alla riconciliazione dei 2 valori.

Ma il vero grande e lungo sforzo, come la letteratura d'estimo insegna, il Ctu lo ha prodotto nella fase di raccolta dei dati storici, data la grande penuria di compravendite di terreni agricoli nella zona di Paupisi, a motivo di uno spinto frazionamento delle particelle che non invoglia i proprietari a vendere per incassare pochi spiccioli.

Ma anche in paesi posti nelle vicinanze di Paupisi il reperimento di dati sul mercato immobiliare locale ha mostrato aspetti molto problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

Soprattutto le vendite a corpo hanno vanificato le molte indagini del Ctu presso il Catasto di Benevento e lo hanno costretto a chiedere assistenza al collaboratore Geom. xxxxxxxxxx che nei mesi di Settembre ed Ottobre ha messo a disposizione dello scrivente il suo studio a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, unitamente al suo abbonamento alla Banca Dati del Catasto (a titolo totalmente gratuito) per consentire al Ctu di scaricare on-line un numero enorme di visure storiche che hanno condotto alla formazione dei 2 campioni di prezzi unitari che seguono nelle pagine successive sottoforma di tabelle; la prima tabella è il campione usato per stimare la p.lla 211, la seconda quella usata per stimare la p.lla 475.

Vendite Terreni Agricoli

Seminativo 2 S2

Tabella-1

N.	Comune	Fo.	Part.	<u>Data Vend</u>	<u>Vend in €</u>	Sup in a	<u>Qual. Clase</u>	ZA	<u>Val in €/ mq</u>
-1	S.'Agata dei Goti	15	71	<u>2-12-2003</u>	7500	64,1	S2	E	<u>1,2</u>
-2	S.'Agata dei Goti	17	514	<u>2-12-2003</u>	23.000	59,15	S3	E	<u>3,9</u>
x3	Morcone	49	77 421	<u>27-5--04</u>	1100	28,1 23,4	S3	E	<u>0,22</u>
x4	Frasso Telesino	3	199 309	<u>7-4--05</u>	1300	23,8 29,9	S2	E	<u>0,24</u>
x5	Paupisi	5	56 57	<u>12-2006</u>	30.000	17,20 46,60	S2	E	<u>4,7</u>
x6	-Faicchio -San Salvatore Telesino	25	367	<u>25-11-07</u>	36.500	78,9	S4	E	<u>2,63</u>
		6	9			59,9	S5		
-7	Apice	50	660	<u>24-9-08</u>	5000	31	S2	En	<u>1,63</u>
x8	Airola	13	252	<u>25-5-09</u>	15.000	51	S2	E	<u>3,0</u>
-9	Apollosa	20	37	<u>19-1--10</u>	4700	35	S3	En	<u>1,4</u>
x10	Foglianise	6	52	<u>22-1--10</u>	18.500	19	S2	E	<u>2,5</u>
			54 295			19,5 36,36			
x11	Paduli	50	81	<u>25-1--10</u>	15.000	35,20	S2	E0	<u>4,3</u>
-12	Frasso Telesino	3	518	<u>26-2--10</u>	3000	29,3	S2	En	<u>1,1</u>
-13	Bucciano	11	243	<u>26-2--10</u>	3800	12	S2	E	<u>3,3</u>
-14	Torrecuso	11	217	<u>5-3--10</u>	1150	6,3	S3	E	<u>1,83</u>

Seminativo Arborato 1 SA1

Tabella-2

N.	Comune	Fo.	Part	<u>Data Vend</u>	<u>Vend</u> in €	Sup in a	<u>Qual. Cl.</u>	ZA	<u>Val in €/ mq</u>
x1	Paupisi	5	141	<u>11-3-2002</u>	700	7,20	<u>SA 1</u>	En	<u>0,97</u>
x2	Paupisi	5	142	<u>11-3-2002</u>	600	5,40	<u>SA 1</u>	En	<u>1,11</u>
-3	Paupisi	5	157 357	<u>31-3--03</u>	1680	13,3 13,3	<u>SA 2</u>	En	<u>0,63</u>
x4	Durazza no	8	150	<u>13-12--03</u>	6500	48,9	<u>SA 1</u>	En	<u>1,33</u>
-5	Paupisi	5	217	<u>1-4-2005</u>	3150	41,3	<u>SA 2</u>	En	<u>0,8</u>
-6	Paupisi	4	52 83	<u>5-9-2006</u>	2200	7,2 31,7	<u>SA 2</u> <u>SA 3</u>	En	<u>0,6</u>
x7	Airola	13	64	<u>25-5--08</u>	12.000	45,8	<u>SA 2</u>	En	<u>2,62</u>
x8	S. 'Agata dei Goti	32	52	<u>15-10--08</u>	12.000	64,5	<u>SA 1</u>	En	<u>2,0</u>
x9	Pannara no	9	686	<u>15-10--08</u>	15.000	48,57	<u>SA 3</u>	En	<u>3,1</u>
x10	Arpaiese	1	368	<u>3-12-2008</u>	3000	12	<u>SA 1</u>	En	<u>2,5</u>
x11	Castelpo to	7	1119	<u>23-12-08</u>	5000	17,2	<u>SA 1</u>	En	<u>3,0</u>
x12	Pietrelci na	8	107 244	<u>2-12-2009</u>	10.000 €	13,10 2,90	<u>SA 1</u>	En	<u>6,3</u>
x13	Paupisi	5	569 570	<u>7-1--2010</u>	7000 €	10,10 8,02	<u>SA 4</u> <u>SA 3</u>	En	<u>3,9</u> (7,9)
x14	Airola	1	372 376 380 384 388	<u>13-1-2010</u>	15.000 €	7,69 1,91 2,36 1,97 8,32	<u>SA 2</u>	E2	<u>6,75</u> (8,4)
x15	Airola	1	371 375 379 383 387	<u>13-1-2010</u>	15.000 €	4,98 1,58 1,42 1,56 8,83	<u>SA 2</u>	E2	<u>8,2</u> (10,2)
-16	Airola	14	115 230 232	<u>26-2-2010</u>	35.000 €	3,5 37,1 19,2	<u>SA 2</u>	En	<u>5,6</u> (6,9)

Per la stima della p.lla 211 di estensione pari a 1590 mq (catastalmente Seminativo Classe2), il Ctu ha costruito ben 7 successivi campioni diversi a partire dalla Tabella-1; il 7° campione (costituito da 6 terreni, campione non riportato) ha consentito di validare i 2 valori stimati Vst per la p.lla 211 e che adesso vengono riportati:

Metodo di stima 1: $Vst1 = 14.162 \text{ €}, 8,91 \text{ €/mq}$

--- p.lla 211

Metodo di stima 2: $Vst1 = 15.120 \text{ €}, 9,51 \text{ €/mq}$

Il valore medio dei prezzi unitari risulta pari a : $9,21 \text{ €/mq}$.

Ora il Ctu ricorda che per giungere alla p.211 bisogna attraversare ben 4 servitù di passaggio e che il Bacino occupa quasi tutta la superficie della particella; per questi aspetti negativi, lo Stimatore introduce un deprezzamento del terreno pari al 45% che fa scendere il prezzo unitario a $5,1 \text{ €/mq}$.

Ma la presenza di una grande scorta d'acqua costituisce un vantaggio che il Ctu valuta con un incremento del 5% del valore precedente, ottenendo

stima finale del prezzo unitario per la p.lla 211: $5,4 \text{ €/mq}$.

valore di mercato della p.lla 211

$Vst = 8.580 \text{ €} + IVA$

E.8.2) Valutazione della p.lla 475 del Foglio 5

Per la stima della p.lla 475 di estensione pari a 4547 mq (catastalmente Seminativo Arboreo Classe1), il Ctu ha costruito ben 5 successivi campioni diversi a partire dalla Tabella-2; il 5° campione (costituito da 8 terreni, campione non riportato) ha consentito di validare i 2 valori stimati Vst per la p.lla 211 e che adesso vengono riportati:

Metodo di stima 1: $Vst1 = 52.868 \text{ €}, 11,63 \text{ €/mq}$

--- p.lla 475

Metodo di stima 2: $Vst1 = 47.776 \text{ €}, 10,51 \text{ €/mq}$

Il valore medio dei prezzi unitari risulta pari a : 11,00 €/mq.

Ora il Ctu ricorda che per giungere alla p.475 bisogna attraversare ben 4 servitù di passaggio e pertanto lo Stimatore introduce un deprezzamento del terreno pari al 20% che fa scendere il prezzo unitario a 8.8 €/mq. Pertanto risulta:

stima finale del prezzo unitario per la p.lla 475 8,8 €/mq

valore di mercato della p.lla 475

Vst = 40.000 € + IVA

E.8.3) Valutazione del Bacino Idrico (su p.lla 211)

E.8.3.A) Il Bene---Bacino Idrico.

Anticipando una parte della Risposta all'ultimo Quesito Peritale e tenendo conto delle risultanze emerse dal Rilievo Topografico realizzato dall'incaricato Geom. xxxxxxxxxxxx, il Ctu evidenzia che le 2 particelle 221 e 475 esegutate, insieme ai manufatti su esse realizzati dalla Ditta esegutata, devono necessariamente costituire un unico LOTTO INDIVISIBILE per i seguenti motivi:

1. l'Impianto di Serre esegutato è stato realizzato quasi del tutto sulla par.la 475 esegutata, in quanto una sua piccola parte è presente anche sull'adiacente par.la 211 esegutata, precisamente la zona posteriore (lato Ovest) sia della Serra1, sia della Serra2 (cfr. Rilievo Topografico All.A7);

2. l'Impianto di Serre non può funzionare senza l'irrigazione garantita dall'acqua addotta dall'adiacente Bacino Idrico, soprattutto nei mesi caldi dell'anno;
3. il Bacino Idrico, se si escludesse la sua funzione di irrigazione delle 2 Serre, non avrebbe nessuna altra finalità, nemmeno quella di irrigazione a pagamento degli altri terreni circostanti dove non vengono praticate coltivazioni intensive (bisognose di molta acqua), così come accertato dal Ctu in due accessi alla strada comunale che circonda il vallone che ospita le 2 part.lle eseguite e ne permette la visione dall'alto, guardando verso Nord.

Dopo questa doverosa precisazione, segue l'esame del Bacino Idrico, manufatto realizzato dalla Ditta eseguita e posto a servizio esclusivo dell'Impianto di Serre .

E.8.3.A) Individuazione del Bene Bacino Idrico.

Sulla part.lla 211 del Foglio mappale 5 del Comune di Paupisi, di proprietà della Ditta eseguita, la stessa ha realizzato un Bacino artificiale di grosse dimensioni: superficie totale=865 mq (con altezza massima dell'acqua invasata pari a 3,30 m), a servizio esclusivo delle 2 serre adiacenti, poste

ad un livello più basso, in modo da addurre acqua di irrigazione per gravità sfruttando la naturale pendenza del terreno.

In realtà, solo dopo la consegna del Rilievo Topografico realizzato dall'incaricato Geom. xxxxxxxxxxxxxx (consegna avvenuta solamente in data 27/10/210/), lo Stimatore ha potuto individuare l'esatta posizione del Bacino Idrico: difatti l'invaso si estende su ben 3 particelle diverse; precisamente, la maggior parte della superficie totale del Bacino, che ammonta a 865 metri quadrati, ricopre le 2 par.lle esegutate 211 e 475, mentre la rimanente superficie di 171 metri quadrati (che rappresenta ben il 20% della superficie totale) è sulla part.lla 474, non soggetta alla presente procedura esecutiva (cf. Rilievo Topografico All.A7).

In occasione del 1° incontro del Ctu con l'attuale G.E. dott.ssa D'Orsi, avvenuto presso l'Ufficio della stessa, lo scrivente evidenziava al G.E. la mancanza dei confini lapidei delle 2 particelle esegutate e quindi la possibilità di sconfinamento di uno dei manufatti esegutati (Bacino e/o Serre) su particella non soggetta a procedura esecutiva, facendo al G.E. proprio l'esempio di sconfinamento dell'Invaso artificiale e chiedendo alla stessa quali decisioni dovesse prendere il Ctu se si fosse verificata una simile eventualità.

L'attuale G.E. chiariva allo Stimatore che avrebbe dovuto considerare soggetta a rinterro la parte del Bacino esecutato sconfinante su particella non esecutata, in modo da restituire a quest'ultima particella e al suo legittimo proprietario lo stato originario della stessa, precedente all'intervento costruttore della Ditta esecutata.

E.8.3.B) Valutazione economica del Bene Bacino Idrico.

Sulla base di quanto chiarito dall'attuale G.E. nell'incontro suddetto, lo Stimatore procederà alla Stima del prezzo di mercato dell'Invaso idrico esecutato applicando il Procedimento di Stima basato sul Costo di Costruzione nel seguente modo:

1. lo scrivente immaginerà che si sia già realizzato il rinterro della parte del Bacino in esame sconfinante su particella 474 non esecutata e quindi stimerà il prezzo di mercato del nuovo Bacino Br con volume ridotto, prezzo indicato con Pbr (cfr. Fig.1 di pagina successiva 31bis);
2. dato che i luoghi esecutati saranno posti all'asta nello stato attuale, il rinterro suddetto rimane a carico dell'acquirente e quindi deve essere tenuto in conto dal Ctu in detrazione; pertanto, valutato dallo Stimatore con costo Cint i lavori complessivi di interrimento della

parte suddetta del Bacino esecutato, l'acquirente potrà comprare all'asta il nuovo Bacino (nb) con volume ridotto al seguente stimato prezzo di base d'asta P_{nb} così giustamente calcolato:

$$P_{nb} = P_{br} - C_{int} .$$

Pertanto, lo Stimatore eseguirà il progetto di un Bacino Idrico di dimensioni più ridotte rispetto a quelle dell'Invaso attuale e ne stimerà il prezzo di mercato; a tale scopo il Ctu ha realizzato la pianta dettagliata dell'attuale Bacino in scala 1:200, in modo da evidenziare gli svariati volumi elementari in cui può essere scomposto l'enorme volume del suddetto Bacino; la pianta è riportata nella presente Relazione come Fig.1 ed è stata ricavata dallo scrivente dalla pianta a scala più grande fotocopiata in uno degli accessi agli uffici del Genio Civile di Benevento che conserva la documentazione completa della Verifica Sismica dei manufatti realizzati dalla Ditta esecutata.

Sulla pianta di Fig.1 lo Stimatore ha evidenziato quella parte del Bacino attuale che dovrà essere soggetta a rinterro, indicata con un tratteggio obliquo, e denominata zona da interrare ZDI; la rimanente parte è il Bacino Br con dimensioni ridotte.

Nella Fig.1, scomponendo le 2 superfici associate a ZDI e a Br in figure geometriche elementari, il Ctu ha calcolato che la superficie coperta da ZDI ammonta a 171 mq, mentre la rimanente superficie coperta da Br è pari a 694 mq (calcoli non riportati per contenere le dimensioni della presente Relazione),

E.8.3.C) Valutazione economica del Bacino ridotto.

Prima di procedere al calcolo della Stima del prezzo di mercato del Bacino ridotto Br, lo scrivente ritiene necessaria una serie di osservazioni di carattere squisitamente tecnico che influenzerà sensibilmente l'effettive dimensioni del Bacino in forma ridotta, così come lo si ottiene dopo l'interramento della sua parte sconfinante nella part.lla 474 non eseguita (cfr. Fig.1, bacino Br); nella Fig.1, la parte rimanente del Bacino Br ha superficie totale di circa 694 mq; questo ultimo valore, in effetti, risulta essere solo teorico, basato su un calcolo effettuato in base alle dimensioni di Br indicate sulla Fig.1, ma in realtà la superficie totale del Bacino Br deve essere certamente minore per i seguenti motivi di carattere tecnico:

- sulla Fig.1, le 2 lunghe linee che delimitano la zona ZDI da interrare (formano un angolo di 78°) rappresentano rispettivamente il confine della part.lla 211 eseguita con quella 474 non eseguita (indicato con

Confine1 nella Fig.1) e il confine della part.lla 475 eseguita con la stessa 474 (indicato con Confine2 nella Fig.1); il futuro acquirente, dopo il rinterro della zona ZDI, a ridosso dei 2 confini suddetti realizzerà certamente un muretto in muratura (di spessore almeno 40 cm) sormontato da una recinzione metallica, sia allo scopo di delimitare le sue nuove proprietà, sia per ovvi motivi di sicurezza;

- la tubazione che attualmente preleva l'acqua dal bacino per trasportarla all'interno della Centrale Termica (realizzata nel 2° locale del Fabbricato rurale adiacente la Serra2) e che è stata installata lungo il confine curvilineo della zona ZDI, ossia nella part.lla 474 non eseguita (cfr. Fig.1), dovrà essere spostata a ridosso del suddetto muretto costruito lungo il Confine1, occupando una superficie di almeno 1 m (cfr. Fig.2 di pagina successiva 34bis); secondo la normativa vigente, questa zona larga 1 m deve essere disposta ad almeno 1 m dal Confine1, per cui a partire da tale confine si deve ritenere come occupata una fascia di ampiezza almeno 2 m;
- il nuovo manto di impermeabilizzazione, che nel Bacino Br dovrà ricoprire la parete in pendenza S1 adiacente al Confine1 (cfr. Fig.2), dovrà essere fissato in un opportuno scavo di ancoraggio realizzato a

ridosso della suddetta tubazione, occupando una superficie di almeno 1 m (cfr. Fig.2); pertanto, a partire da tale confine, si deve ritenere come occupata una fascia di ampiezza almeno 3 m;

- in base ai 3 punti precedenti, anche lungo il Confine2 (cfr. Fig.1) dovrà essere riservata una superficie totale di pari ampiezza (3 m) per gli stessi scopi; pertanto, la superficie della parte del Bacino Br compresa tra Confine2 e Confine3 (confine di separazione tra le 2 part.lle eseguite: cfr. Fig.1) risulterà talmente ridotta e trascurabile rispetto alla rimanente superficie totale del Bacino Br (i calcoli della superficie piccola non sono stati riportati) che all'acquirente converrà certamente interrirla, in quanto questo piccolo costo aggiuntivo di rinterro gli consentirà di risparmiare sia un lungo tratto della tubazione di trasporto dell'acqua, sia il costo e l'installazione di almeno 2 pozzetti di raccordo; inoltre otterrà il considerevole vantaggio di installare una tubazione di trasporto dell'acqua che corre rettilinea dal pozzetto di presa sino al pozzetto di raccordo adiacente alla Serra1 (cfr. Fig.2).

Per quanto fin qui esposto, è evidente che la parete inclinata S1 del Bacino Br dovrà iniziare ad una distanza dal Confine1 pari ad almeno 3,00 m e

che la parte del Bacino Br compresa tra Confine2 e Confine3 sarà certamente interrata dal futuro acquirente; ciò comporterà che la superficie totale del Bacino Br, così come appare sulla Fig.2, sarà certamente inferiore ai 694 mq calcolati per la Fig.1 e che l'effettiva superficie totale del nuovo Bacino Br dovrà essere calcolata sulla base della forma e delle dimensioni del Bacino Br indicate in Fig.2; pertanto, a partire dal calcolo dell'effettiva superficie totale del nuovo Bacino Br, lo scrivente stimerà il valore di mercato Pbr descritto precedentemente.

E.8.3.D) Valutazione della superficie totale del Bacino Br

La superficie totale del nuovo Bacino Br indicato in Fig.2 è quella che si può calcolare quando l'acqua in Br raggiunge lo sfioro, ossia quando l'acqua arriva all'altezza massima consentita di 3.30 m; precisamente è la superficie totale St racchiusa nel poligono avente i lati ABCDE (cfr. Fig.2), poligono individuato dalle pareti in pendenza del Bacino Br.

Lo Stimatore si appresta ora a calcolare la superficie St come somma di superfici di semplici figure geometriche elementari (quadrati, rettangoli, triangoli) in cui può essere scomposto il suddetto poligono che

ha i seguenti cinque lati (cfr. Fig.2): $A = 24.00 \text{ m}$, $B = 24.00 \text{ m}$, $C = 22.20 \text{ m}$, $D = 23.00 \text{ m}$, $E = 5.60 \text{ m}$.

Considerando che i lati A e C sono paralleli (cfr. Fig.2), il calcolo della superficie St è stato realizzato come somma dei seguenti addendi:

$$St = (22.20 \times 24.00) + (2.00 \times 1.80) + (2.00 \times 5.20/2) + (22.00 \times 7.00/2)$$

$$St = 532.80 + 3.60 + 5.20 + 77.00 = 619.00 \text{ mq}$$

Dunque risulta $St = 619 \text{ mq}$, valore realistico che tiene conto delle 3 precedenti osservazioni tecniche (riguardanti la superficie minima richiesta a ridosso del Confine1 e del Confine2), invece dei teorici 694 mq calcolati sulla Fig.1 (riduzione di superficie pari a 11%).

E.8.3.E) Valutazione del volume totale invasato nel Bacino Br

Ora viene calcolato il volume totale invasato nel nuovo Bacino Br indicato in Fig.2, ossia il massimo volume d'acqua Vt contenuto in Br quando in esso l'acqua raggiunge l'altezza massima allo sfioro (3.30 m); il valore di Vt sarà utilizzato dallo Stimatore per calcolare il costo dei lavori di sbancamento che l'acquirente dovrebbe sostenere per realizzare lo scavo del Bacino Br come nuovo.

Lo Stimatore procede al calcolo del volume V_t , ossia al calcolo del volume di scavo, mediante l'applicazione del metodo dei prismi retti; tale metodo consiste nel suddividere la planimetria del Bacino Br in un certo numero di poligoni elementari e nel calcolare i volumi di tutti i corrispondenti prismi retti aventi le basi sulla superficie di base e sulla superficie di progetto.

Nella Fig.2, il Ctu fa notare che la lunghezza e la larghezza del prisma retto che poggia sulla zona piana del Bacino Br (il fondo) risultano molto più grandi delle corrispondenti 2 dimensioni dei prismi retti aventi le basi sulle pareti in pendenza; pertanto, si può ritenere valida l'altezza massima dell'acqua pari a 3.30 m anche sulle pareti in pendenza (invece dell'altezza media di 1.50 m), accettando così un piccolo errore in eccesso nella valutazione di V_t pari a pochi percento rispetto all'effettivo valore (la valutazione dell'errore percentuale non è stata riportata).

Con questa considerazione tecnica il calcolo del volume di scavo V_t viene effettuato nel seguente semplice modo, a partire dal calcolo precedente della superficie totale St :

$$V_t = St \times 3.30 = 619.00 \times 3.30 = 2043 \text{ mc}$$

e quindi, approssimando per difetto, in modo da compensare in parte il suddetto errore percentuale, risulta determinato il seguente risultato:

$$\underline{V_t = 2040 \text{ mc}}$$

Tale valore è dunque il volume di terra complessivo che i lavori di sbancamento dovranno rimuovere per realizzare lo scavo che ospiterà l'acqua del nuovo Bacino Br indicato in Fig.2.

Per calcolare l'importo totale dei suddetti lavori di sbancamento, lo Stimatore applica gli opportuni Prezzi Unitari desunti dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania, Edizione 2010, Tomo 1 OPERE CIVILI (da adesso in poi riferito brevemente con Prezzario-2010).

I Lavori di sbancamento relativi al Bacino Br per un volume di terra complessivo pari a $V_t = 2040 \text{ mc}$, dovranno essere preceduti da lavori di pulizia e di preparazione dell'area d'intervento che ha superficie totale pari a $S_t = 619 \text{ mq}$; pertanto lo Stimatore valuta innanzitutto questi lavori e dopo procede a stimare i Lavori di sbancamento.

E.01.10 PREPARAZIONE DELL'AREA del Bacino Br in forma ridotta

Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	U. M.	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
E.01.10.10.a	Scavo di pulizia generale eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza fino alla profondità di m 0.4, compresa l'estirpazione d'erbe, arbusti e radici, la demolizione e rimozione di recinzioni, delimitazioni e simili in legno con la sola esclusione di manufatti in muratura o conglomerato	m ²	€ 0,88	619	€ 544,72
	Scavo di pulizia o scotico				
			Somma	parziale	€ 544,72

R.01.20 SCAVI ESEGUITI CON MARRSSCCHINE IN ZONE DISAGIATE

			Somma	parziale	€ 544,72
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
R.01.20.10.a	Scavo a sezione aperta o di sbancamento in zona ampia all'esterno di edifici, in terreno vegetale, in terreno naturale incoerente o poco coerente, in materiale di riporto, in pozzolana o tufi non lapidei, compreso carico su mezzo di trasporto Scavo a sezione aperta o di sbancamento in zona ampia all'esterno di edifici	m ³	€ 4,97	2040 m ³	€ 10 138,80
			Somma	parziale	€ 10 683,52

Il volume di terra Vt asportato deve poi essere condotto in discarica, che si suppone non oltre i 10 km dai luoghi eseguiti; per distanze maggiori occorre tenere in conto un sovrapprezzo riportato nel Prezzario-2010; pertanto l'ipotesi fatta è a vantaggio della vendita all'asta (ad un prezzo inferiore).

R.01.30 MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI a rifiuto di materiale proveniente da scavo

			Somma	parziale	€ 10 683,52
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
R.01.30.10.a	Trasporto a rifiuto di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata; per trasporti fino a 10 km	m ³	€ 6,08	2040 m ³	€ 12 403,20
			Somma	parziale	€ 23 086,72

Lo Stimatore precisa che non ha trovato curve di livello attendibili risalenti all'anno di realizzazione del Bacino, né una documentazione fotografica

che descrivesse lo stato del luogo dove sarebbe stato realizzato l'Invaso; pertanto, l'effettivo volume di terra allora asportato potrebbe essere stato sensibilmente superiore al valore stimato dal Ctu, con un aumento dei costi per la realizzazione dell'attuale bacino; il non poter determinare questi costi aggiuntivi va ancora a vantaggio della vendita all'asta (ad un prezzo inferiore).

Il Ctu adesso ricorda che per realizzare un Invaso come il Bacino Br non bastano i Lavori di Sbancamento, anche se indispensabili per disegnare la volumetria e la forma previste da progetto; l'opera va completata con un adeguato Sistema di Drenaggio (opera di sicurezza del Bacino) e con un'efficace Sistema di Impermeabilizzazione (allo scopo di trattenere l'acqua nel volume dell'Invaso).

Come si evince con chiarezza dalle sezioni del Bacino attuale depositate presso il Genio Civile di Benevento, quando fu terminata la messa in sagoma dell'Invaso, fu realizzato anche un Sistema Drenante sottotelo costituito da un lungo condotto di drenaggio in terra (disposto in pendenza secondo l'asse Sud-Nord: cfr. Fig.2), realizzato sul fondo di uno scavo (a sezione obbligata) eseguito sotto la superficie del fondo del Bacino (cfr. Fig.2).

Sul fondo dell’Invaso (opportunamente sagomato per ottenere degli impluvi nella zona di realizzazione del condotto drenante), ai tempi della sua realizzazione, fu steso uno strato di separazione e di rinforzo, strato indicato dall’Ing. progettista come “geocomposto” sulle sezioni suddette e disegnato sul fondo del Bacino; attualmente, un tale strato di separazione è di solito costituito da uno strato geotessile non tessuto (con peso non inferiore a 300 gr/mq), risvoltato per circa 1 m sulle pareti a pendenza del Bacino.

Dalle suddette sezioni si evince inoltre che, dopo la realizzazione del condotto drenante sotterraneo, in esso fu steso uno strato di 50 cm di ghiaia per tutta la sua lunghezza, in modo da realizzare un drenaggio orizzontale; sopra lo strato di ghiaia fu poi disteso un altro identico strato di geocomposto che fu risvoltato sulle pareti in pendenza fino all’ancoraggio nell’apposito scavo in testa all’argine.

Pertanto il Sistema Drenante del Bacino fu realizzato mediante la posa di 2 strati di geocomposto con in mezzo un condotto drenante in pendenza contenente un drenaggio orizzontale di ghiaia.

La realizzazione del Sistema Drenante del Bacino ha dunque richiesto le seguenti lavorazioni ordinate cronologicamente:

1. Scavo a sezione obbligata (per realizzare il condotto drenante)
2. Fornitura e posa in opera del 1° strato di geocomposto
3. Posa in opera di strato drenante di ghiaia sul suddetto 1° strato
4. Fornitura e posa in opera del 2° strato di geocomposto
5. Rinterro dello Scavo a sezione obbligata

Gli strati di geocomposto furono dunque distesi lungo il fondo del Bacino e lungo le pareti in pendenza e risvoltati in testa all'argine.

Per calcolare il costo di questi due strati di geocomposto richiesti dal Sistema Drenante, lo Stimatore innanzitutto provvede a determinare la superficie totale coperta dal singolo strato, indicata con Sts.

Per calcolare la superficie totale Sts, il Ctu determina la superficie totale del fondo del Bacino Sf, la superficie totale delle pareti in pendenza Sp ed infine la superficie totale del risvolto Sr, scomponendo i vari poligoni costituenti le 3 superfici suddette in semplici figure geometriche elementari (quadrati, rettangoli, triangoli).

Calcolo di Sf:

$$Sf = (16.80 \times 18.00) + (18.00 \times 5.60/2) + (1.00 \times 3.60) + (1.00 \times 2.00/2)$$

$$Sf = 357.40 \text{ mq.}$$

Calcolo di Sp:

$$Sp = 4.46 \times (18 + 2.8 + 16.8 + 1 + 1 + 18 + 1.4 + 1.5 + 2 + 0.3 + 0.25 + 1.4 + 19.2 + 1.5 + 1.6)$$

$$Sp = 387.00 \text{ mq.}$$

Il calcolo di Sr comporta la determinazione del perimetro P del Bacino; il Ctu, prevedendo un risvolto minimo di 2 m, ha così determinato Sr:

$$P = 24 + 24 + 22.20 + 23 + 5.6 = 99.00 \text{ m}$$

$$Sr = P \times 2 \text{ m} = 198.00 \text{ mq.}$$

Lo Stimatore ora ricorda che il calcolo della superficie totale Sts riguarda la superficie coperta dal singolo strato di geocomposto e quindi risulta:

$$Sts = Sf + Sp + Sr = 357.40 + 387 + 198 = 943.00 \text{ mq}$$

$$\underline{Sts = 943.00 \text{ mq.}}$$

Dunque è questa la superficie complessiva Sts che lo Stimatore userà per la valutazione del costo del singolo strato di geocomposto utilizzato per installare il Sistema Drenante del Bacino.

Ora il Ctu fa presente che nei disegni delle varie sezioni del Bacino depositate presso il Genio Civile è indicato uno strato complessivo di geocomposto, senza però specificare quale esso sia come prodotto commerciale, né come spessore, né come altra caratteristica specifica;

inoltre, nella relazione tecnica depositata presso l'Ente suddetto, il Bacino è descritto dall'Ing. progettista con pochissime parole e non viene affatto descritto il Sistema Drenante, né tanto meno il relativo strato complessivo di geocomposto; non è possibile infine accertare il tipo di geocomposto installato, senza rompere il manto di impermeabilizzazione del Bacino che lo ricopre, con conseguente enorme danno irreversibile.

Lo Stimatore precisa che la parola “geocomposto” indica una grande famiglia di prodotti per l'edilizia, in cui i singoli prodotti differiscono molto tra loro per spessore dello strato, resistenza a trazione nelle due direzioni e tante altre caratteristiche e soprattutto per il costo, come è facile riscontrare nell'analisi del Prezzario-2010; pertanto il Ctu è ancora una volta costretto a proseguire nel progetto del Bacino e a scegliere quel prodotto commerciale “geocomposto” più adatto alle grosse dimensioni del Bacino in esame, che contiene allo sfioro un'enorme volume di acqua, sulla base del quale fu progettato, anche a livello di Sistema Drenante e di relativo strato complessivo di geocomposto.

Analizzando con molta attenzione tutte le voci del suddetto Prezzario che descrivono le caratteristiche tecniche di tutti gli strati di geocomposito ivi

riportati, lo Stimatore ritiene che i due seguenti prodotti siano quelli che molto probabilmente ha scelto l'allora Ing. Progettista proprio per le loro notevoli doti di resistenza meccanica per lo strato 1, a contatto diretto con il terreno del Bacino (soprattutto con quello delle sponde) e considerevoli caratteristiche drenanti per lo strato 2, che fu steso sopra lo strato 1:

strato 1:

U.05.20.480.d geogriglia accoppiata con geotessile non tessuto a filo continuo in fibra di poliestere con le seguenti caratteristiche tecniche:

peso $> 1.000 \text{ g/m}^2$ con resistenza meccanica simmetrica nelle due direzioni (longitudinale e trasversale) $\geq 55 \text{ kN/m}$

strato 2:

U.05.20.410.a georete drenante/protettiva in Polietilene ad alta densità, a struttura tridimensionale ad ordini di fili paralleli, sovrapposti ed incrociati, accoppiata per termosaldatura a due geotessili non tessuti in Polipropilene per la realizzazione di geocomposito filtro/drenante, con resistenza a trazione $> 25 \text{ KN/m}$, del peso complessivo non inferiore a 1540 g/mq e dello spessore di $7,0 \text{ mm}$, alla pressione di 200 Kpa

Pertanto, il costo di questi 2 differenti strati di geocomposito si calcola nel seguente modo:

strato 1: geogriglia accoppiata con geotessile non tessuto

			Somma	parziale	€ 23 086,72
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
U.05.20.480.d	Fornitura e Posa in opera di <u>geogriglia</u> accoppiata con geotessile non tessuto a filo continuo in fibra di poliestere con le seguenti caratteristiche tecniche: peso > 1.000 g/m ² con resistenza simmetrica nelle 2 direzioni (longitudinale e trasversale) > 55 kN/m	m ²	€ 40,84	943 m ²	€ 38 512,12
			Somma	parziale	€ 61 598,84

strato 2: georete drenante/protettiva in Polietilene

			Somma	parziale	€ 61 598,84
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
U.05.20.410.a	Fornitura e Posa in opera di <u>georete drenante/protettiva</u> in Polietilene ad alta densità, a struttura tridimensionale ad ordini di fili paralleli, sovrapposti ed incrociati, accoppiata per termosaldatura a due geotessili non tessuti in Polipropilene per la realizzazione di geocomposito filtro/drenante, con resistenza a trazione > 25 KN/m, del peso complessivo non inferiore a 1540 g/mq e dello spessore di 7,0 mm, alla pressione di 200 Kpa	m ²	€ 11,21	943 m ²	€ 10 571,03
			Somma	parziale	€ 72 169,87

Lo Stimatore ora determina il costo dello Scavo a sezione obbligata che fu necessario per realizzare il condotto drenante sotto il fondo del Bacino; dallo studio delle piante e sezioni del Bacino depositate presso il Genio

Civile, il Ctu ha ricavato le seguenti 3 dimensioni dello Scavo a sezione obbligata:

- Profondità P dello scavo (misurata prendendo come riferimento la quota del fondo del Bacino); risulta $P = 1.70 \text{ m}$.
- Larghezza La dello scavo; risulta $La = 1.00 \text{ m}$.
- Lunghezza Lu dello scavo, come misurata sulla sezione trasversale del Bacino; risulta $Lu = 34.00 \text{ m}$.

Pertanto il volume totale Vt del suddetto scavo viene calcolato così:

$$Vt = Lu \times La \times P = 34 \times 1 \times 1.70 = 58 \text{ mc.}$$

Adesso segue il calcolo del costo dello Scavo a sezione obbligata che fu necessario per realizzare il condotto drenante, calcolo effettuato sulla base del volume totale Vt del suddetto scavo e del Prezzario-2010:

E.01.20 SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA per condotto di drenaggio

Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Somma Prezzo Unitario	parziale Quantità	€ 72 169,87 Prezzo Totale
E.01.20.10.a	Scavo a sezione obbligata, fino a profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rifiuto o per rilevato fino ad una distanza massima di 5000 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, pozzolana, lapillo, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 m ³)	m ³	€ 4,12	58 m ³	€ 239,00
			Somma	parziale	€ 72 408,87

Dopo la realizzazione del condotto drenante in pendenza, sul fondo del condotto viene steso uno strato drenante di 50 cm di ghiaia per tutta la sua lunghezza, realizzando così un drenaggio orizzontale; lo strato di ghiaia ha pertanto un volume V_g che viene calcolato così:

$$V_g = L_u \times L_a \times 0.50 = 34 \times 1 \times 0.50 = 17 \text{ mc.}$$

Il costo del suddetto drenaggio orizzontale con ghiaia viene così calcolato:

E.07.90 DRENAGGIO orizzontale con ghiaia

			Somma	parziale	€ 72 408,87
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
E.07.90.60.b	Esecuzione drenaggio orizzontale con ghiaia o ciottoloni di cava locale, posta a secco con ausilio di mezzi meccanici e con spianamento a mano Spessore oltre cm 10	m ³	€ 40,23	17 m ³	€ 683,91
			Somma	parziale	€ 73 092,78

Dopo la realizzazione del condotto drenante e la stesa del drenaggio orizzontale con ghiaia, segue il rinterro dello scavo con un volume di terra che si può ritenere con buona approssimazione pari al predente volume V_t ; pertanto il calcolo del costo del rinterro del suddetto scavo è il seguente:

E.01.40 RINTERRO del condotto drenante

			Somma	parziale	€ 73 092,78
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
E.01.40.10.a	Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo, compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto. Compreso ogni onere Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo	m ³	€ 2,00	58 m ³	€ 116,00
			Somma	parziale	€ 73 208,78

Sempre con riferimento al Bacino Br in forma ridotta (cfr. Fig.2), dopo la conclusione di tutte le opere di scavo ed esecuzione del Sistema drenante, si provvede alla realizzazione del Sistema di Impermeabilizzazione del Bacino allo scopo di trattenere l'acqua nel volume dell'Invaso.

Tenendo conto che il costoso e critico manto impermeabile da stendere sull'intera superficie del Bacino non deve entrare direttamente a contatto con l'acqua invasata (per evitare un suo rapido degrado), è indispensabile realizzare un adeguato Sistema di protezione del manto impermeabile che ne preservi l'integrità sia della parte superiore, sia della parte inferiore.

Un tale Sistema di protezione del manto si realizza ricoprendo il manto impermeabile con un adeguato strato di protezione, realizzando così la protezione idrica della parte superiore del manto; la protezione idrica della parte inferiore del manto (protezione da accumulo di acqua nel terreno di posa) è già stata realizzata con il Sistema Drenante, di cui si sfruttano i 2

successivi strati di geocomposito (geogriglia e georete), posti nella loro parte inferiore direttamente a contatto con il terreno di posa (geogriglia), e nella loro parte superiore (georete) direttamente a contatto con il manto impermeabile da proteggere.

Pertanto la realizzazione del Sistema Impermeabilizzante del Bacino, comprensiva del completamento del suddetto Sistema di protezione del manto impermeabile, ha richiesto le due seguenti lavorazioni ordinate cronologicamente:

1. Posa in opera di manto impermeabile
2. Posa in opera di strato protettivo superiore del manto impermeabile

Dai sopralluoghi effettuati dal Ctu sui luoghi eseguiti, precisamente dall'esame diretto delle sponde del Bacino realizzato, e dall'analisi del rilievo fotografico dei dettagli ingranditi delle stesse, lo Stimatore ha dedotto che probabilmente è stato usato il seguente manto impermeabile:

manto impermeabile in PVC dello spessore di 2.0 mm

mentre, dall'analisi visiva e tattile ravvicinata del bordo delle sponde del Bacino, lo Stimatore ha individuato il probabile strato protettivo superiore del manto impermeabile che risulta essere costituito da:

geogriglia antierosiva, accoppiata ad una rete grimpante, presaturata industrialmente mediante ghiaia e leganti bituminosi.

La funzione della geogriglia antierosiva è sostanzialmente quella di garantire maggiore stabilità al terreno di copertura finale, per quanto riguarda la parte all'asciutto della sponda, e di proteggere lo strato impermeabilizzante per quanto attiene la parte sommersa.

Lo Stimatore ora procede alla valutazione della posa in opera del manto impermeabile, ricordando che andrà fissato nelle trincee di ancoraggio realizzate lungo l'intero perimetro del bacino; pertanto, la superficie complessiva coperta da tale manto S_m è la stessa di quella calcolata per uno degli strati drenanti, ossia risulta $S_m = 943.00 \text{ mq}$.

La probabile scelta del manto impermeabilizzante installato corrisponde ad un manto impermeabile in PVC, dello spessore di 2.00 mm e quindi la stima della posa in opera di tale manto è la seguente:

E.12.30 MANTO IMPERMEABILE SINTETICO

			Somma	parziale	€ 73 208,78
Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
E.12.30.70.b	Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con manto in PVC per bacini, canali e laghetti artificiali con strato di segnalazione, fissato con piattine rivestite in pvc: spessore 2,0 mm	m ²	€ 22,94	943 m ²	€ 21 632,42
			Somma	parziale	€ 94 841,20

Lo Stimatore ora procede alla valutazione della posa in opera dello strato protettivo superiore del manto impermeabile, ricordando che anche questo strato andrà fissato nelle trincee di ancoraggio realizzate lungo l'intero perimetro del bacino; pertanto, la superficie complessiva coperta da tale strato Ss è ancora pari al precedente valore e quindi risulta essere:

$$S_s = 943.00 \text{ mq.}$$

Il probabile strato protettivo installato corrisponde ad una geogriglia antierosiva, accoppiata ad una rete grimpante, presaturata industrialmente mediante ghiaia e leganti bituminosi; pertanto, la stima della posa in opera di tale strato protettivo è la seguente:

U.09.40 RIVESTIMENTI E PROTEZIONI

Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Somma Prezzo Unitario	parziale Quantità	€ 94 841,20 Prezzo Totale
U.09.40.50.a	<u>Protezione antierosiva delle sponde</u> di grossi canali o fiumi, <u>con presenza di notevoli volumi di acqua</u> , realizzata con geocomposito costituito da una <u>geogriglia</u> ad alta resistenza <u>accoppiata</u> in un unico processo <u>a rete grimpante</u> in polipropilene con struttura superiore a maglia tridimensionale (indice alveolare >90%) termosaldato ad una inferiore a maglia piatta. Il geocomposito, con spessore = 20 mm e peso = 20 kg/m ² , sarà saturato con una miscela di inerti e leganti e dovrà avere una resistenza nominale a rottura superiore a 5 kN/m e permeabilità superiore a 15 l/sec/m ² con battente idraulico di 10 cm. Compresi sfridi, sovrapposizioni, accessori e mezzi d'opera necessari all'esecuzione del lavoro. Protezione antierosiva delle sponde di grossi canali o fiumi	m ²	€ 36,45	943 m ²	€ 34 372,35
			Somma	parziale	€129 213,55

Per quanto riguarda l’Impianto di prelievo dell’acqua dal Bacino Br, lo Stimatore fa notare che, nella pianta del Bacino depositata presso il Genio Civile, la tubazione a pendenza, che parte dal pozzetto di presa, si sviluppa sulla part.lla 474 non eseguita, come confermato dal rilievo topografico; pertanto, si deve prevedere la rimozione della suddetta tubazione a vista per trasferirla sulla part.lla 211 eseguita, precisamente a ridosso del Confine¹ (cfr. Fig.2), per i motivi già spiegati in precedenza; non sussiste nessun serio motivo tecnico che induca ad interrare tale tubazione, che può pertanto rimanere a vista ed avere uno sviluppo rettilineo e parallelo alla sponda D del Bacino Br (cfr. Fig.2), sino ad incontrare il pozzetto di cambio direzione (recuperato sulla part.lla 474 non eseguita) in prossimità della Serra¹, dove si ricongiunge alla preesistente tubazione in vista sulla part.lla 475 eseguita; per i motivi appena elencati, la rettifica dell’Impianto di prelievo dell’acqua dal Bacino Br, in modo che lo stesso si sviluppi, nel suo tratto iniziale, interamente sulla part.lla 211 eseguita, costituisce un intervento che può ritenersi praticamente a costo zero.

Per il Bacino da vendere all’asta, in detrazione alla valutazione complessiva fin qui determinata e corrispondente al valore di mercato del

Bacino Br, che è pari a $P_{br} = 129\,213,55 \text{ €}$, rimangono da stimare, per i motivi spiegati in precedenza, i seguenti 3 lavori di rinterro:

1. lavori di rinterro della zona ZDI (cfr. Fig.1)
2. lavori di rinterro della zona del Bacino compresa tra il Confine1 e il Confine3 (cfr. Fig.2)
3. lavori di rinterro della zona del Bacino a ridosso della linea retta costituita dal susseguirsi del Confine1 e del Confine3, di ampiezza pari ad almeno 2.40 m (cfr. Fig.2).

Sulla base di calcoli eseguiti dal Ctu (calcoli che non si riportano per contenere le dimensioni della presente Relazione di Stima), risulta che il volume d'acqua più piccolo raccolto dall'Invaso in forma ridotta, ossia dal Bacino ottenuto dopo il rinterro delle suddette 3 zone, è comunque sufficiente ai fabbisogni idrici dell'Impianto di Serre, in quanto il volume del Bacino originario fu giustamente sovradimensionato dall'Ing. Progettista, come verificato dal Ctu calcolando il volume d'acqua massimo contenuto nell'Invaso originario, sulla base della pianta e delle sezioni del Bacino fotocopiate durante alcuni accessi al Genio Civile di Benevento che conserva la documentazione completa della Verifica Sismica di tutti i manufatti realizzati dalla Ditta esecutata.

Questi 3 lavori di rinterro interessano una superficie totale Srt associata ad una zona che lo Stimatore indica nella Fig.3 della pagina successiva 55bis con la sigla ZDIT e con un fitto tratteggio (cfr. Fig.3).

Il Ctu procede ora a valutare la superficie totale Srt come differenza tra la superficie totale del Bacino originario Sbo (pari a 865.00 mq) e quella del Bacino ridotto Sbr (pari a 619.00 mq) e pertanto risulta:

$$Srt = Sbo - Sbr = 865.00 - 619.00 = 246.00 \text{ mq}$$

Per il calcolo del volume complessivo di rinterro Vcr associato alla superficie totale Srt, il Ctu utilizza un'altezza pari al massimo livello dell'acqua raggiunto nel Bacino allo sfioro (3.30 m), ossia rinuncia all'utilizzo di un'altezza media ed accetta un errore per eccesso nella valutazione di Vcr che però risulta essere di pochi per cento rispetto al valore effettivo (la verifica del valore del suddetto errore percentuale non viene riportata per contenere le dimensioni della presente Stima).

Pertanto risulta:

$$Vcr = Srt \times 3.30 \text{ m} = 246.00 \times 3.30 \text{ m} = 811.80 \text{ mc.}$$

Con questo valore, lo Stimatore ora calcola il costo complessivo dei tre suddetti lavori di rinterro nel seguente modo:

E.01.40 RINTERRO della zona ZDIT

Articolo	Descrizione dei lavori e degli elementi	Unità di misura	Prezzo Unitario	Quantità	Prezzo Totale
E.01.40.30.a	Rinterro con materiale arido, compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto. Compreso ogni onere Rinterro con materiale idoneo proveniente da cave	m ³	€ 20,38	811.80 m ³	€ 16 544,48
			Somma	parziale	€ 16 544,48

Questo valore appena calcolato (Cint = € 16 544,48) va in detrazione al valore complessivo determinato in precedenza (Pbr= € 129 213,55) e pertanto risulta che il nuovo Bacino Br con volume ridotto, senza considerare il suo stato d'uso e di manutenzione, ha il seguente valore di mercato Pnb (valutato con il procedimento di Stima basato sui COSTI DI COSTRUZIONE) così giustamente calcolato:

$$Pnb = Pbr - Cint = € 129 213,55 - € 16 544,48 = 112 669,07 €$$

$$\underline{Pnb = 112.669 €}$$

Sulla base di quanto richiesto espressamente dal Quesito Peritale n.8 (valutazione complessiva dei beni), lo Stimatore ora si appresta a considerare l'effettivo stato d'uso e di manutenzione del Bacino, al fine di poter stimare una giusta percentuale correttiva del precedente valore Pnb.

Dai vari sopralluoghi effettuati dal Ctu sui luoghi eseguiti, dall'esame diretto dello stato di conservazione sia delle sponde del Bacino realizzato, sia di tutto l'Invaso, e aiutato dall'analisi del rilievo fotografico dei dettagli

ingranditi delle sponde, lo Stimatore ha potuto dedurre che il Bacino in esame è ancora del tutto valido dal punto di vista funzionale; dal punto di vista della manutenzione presenta invece delle evidenti pecche: alcuni rigonfiamenti appaiono sullo strato protettivo delle sponde (sulla geogriglia), lo specchio d'acqua ad Ovest ed a Sud sembra ospitare una rigogliosa flora acquatica che con le sue continue perdite in acqua di materiale vegetale potrebbe creare qualche problema alla fossa di filtraggio dell'acqua; infine, il camminamento di ispezione, previsto da progetto lungo la rete metallica di protezione, ormai non risulta più agevole, né affatto sicuro.

Per tutti questi motivi, il Ctu ritiene che sia doveroso stimare una giusta percentuale correttiva del valore complessivo Pnb calcolato in precedenza che tenga in considerazione lo stato attuale di manutenzione del Bacino, correttivo che lo Stimatore ritiene pari al 15%.

Inoltre il Ctu fa presente che l'acquirente compra un Bacino che ha già 18 anni di attività e che quindi sia doveroso stimare una giusta percentuale correttiva del valore complessivo Pnb calcolato in precedenza che tenga in considerazione la vetustà del Bacino; lo Stimatore ritiene che, per questo particolare manufatto, il coefficiente correttivo per vetustà si debba

calcolare considerando un deterioramento percentuale dello 0,5% per ogni anno trascorso dalla sua realizzazione; essendo trascorsi 18 anni, si ha un deprezzamento per vetustà del Bacino pari al 9%.

Pertanto l'acquirente potrà comprare all'asta il nuovo Bacino Br con volume ridotto al seguente stimato valore di base d'asta V_{nb} così giustamente calcolato:

$$112.669 \text{ €} - (112.669 \text{ €} \times 15\% = 16.900 \text{ €}) = 95.769 \text{ €}$$

$$95.769 \text{ €} - (95.769 \text{ €} \times 9\% = 8.619 \text{ €}) = 87.149,82 \text{ €}$$

ed approssimando alla cifra tonda risulta:

Valore di mercato del Bacino Idrico

$$\mathbf{\underline{V_{nb} = 87.150,00 \text{ €} + IVA}}$$

Valore unitario di mercato del Bacino Idrico

$$\mathbf{\underline{101 \text{ €/mq}}}$$

Dunque è questo il valore di base d'asta, stimato dal Ctu, a cui verrà posto in vendita il Bacino nello stato attuale, prevedendo a carico dell'acquirente sia il rinterro delle 3 zone individuate in precedenza dallo Stimatore, sia la manutenzione del Bacino.

Solo per eseguire una verifica del valore stimato per il Bacino, lo Stimatore fa riferimento al Prontuario Tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Catania (più dettagliatamente descritto nel Capitolo sulla Valutazione delle Serre), che fornisce una tabella per la valutazione del costo di una piscina interrata completa (eccetto l'illuminazione), di cui si conosce il volume totale in mc; una piscina è assimilabile ad un bacino di pari volumetria e pertanto la piscina più simile al Bacino in esame è quella che in tabella presenta un volume di 3000 mc (valore vicino al volume del Bacino) e che costa complessivamente 130.000 €, con un costo unitario per volume (al mc) pari a 43,3 €/mc.

Il Bacino ridotto in esame è stato stimato con un valore $V_{nb} = 87.150,00 \text{ €}$ e presenta un volume effettivo di 2045 mc, con un costo unitario riferito al volume (al mc) pari a 42,6 €/mc.

Naturalmente il valore di 42,6 €/mc è stato ottenuto in maniera molto più rigorosa (rispetto al valore surrogato di 43,3 €/mc) e differisce dal valore di 43,3 €/mc di un errore percentuale in eccesso di soli 2%, errore piccolissimo e quindi trascurabile.

Lo Stimatore conclude che questa verifica del valore stimato per il Bacino con il criterio di stima basato sui costi di costruzione conferma da una

parte la validità del criterio di stima adottato e dall'altra l'attendibilità dei dati forniti dal Prontuario Tecnico reso disponibile on-line dall'Agenzia del Territorio di Catania.

E.8.4) Valutazione dell'Impianto Serre (su p.lla 475)

E.8.4.A) Individuazione del Bene—Impianto Serre.

Sulla p.lla 475 del Foglio mappale 5 del Comune di Paupisi, di proprietà della Ditta esecutata, la stessa ha realizzato un Impianto Serre .

di grosse dimensioni nette: Larg. = 26,15 m, Lung. = 101,30 m, con altezza in gronda $H_g = 3,30$ m e altezza massima al colmo in copertura pari a $H_c = 5,90$ m, con superficie totale coperta pari a $St = 2.649$ mq e volume totale realizzato pari a $V_t = 12.190$ mc circa.

L'asse longitudinale dell'Impianto Serre è parallelo al lato più lungo della p.lla 475 e pertanto tale asse è orientato secondo la direzione Est-Ovest e consente all'area dell'Impianto Serre di sfruttare al massimo l'estensione rettangolare della p.lla 475.

L'Impianto Serre risulta però estendersi anche sull'adiacente p.lla 211; precisamente, la parte posteriore delle 2 Serre giace sulla suddetta p.lla e ciò implica che non si potrà suddividere l'insieme dei Beni Esecutati in 2 Lotti distinti, senza ricorrere ad un'indispensabile frazionamento della p.lla 211; ma la suddivisione in 2 Lotti distinti è solo un'opzione teorica in quanto l'Impianto Serre, posto ad un livello più basso rispetto al Bacino realizzato sulla p.lla 211 (in modo da addurre acqua di irrigazione

per gravità sfruttando la naturale pendenza del terreno), non può svolgere le sue normali funzioni industriali senza il grande apporto d'acqua fornito dal Bacino; lo stesso vale per il Bacino che, realizzato a servizio esclusivo delle due serre adiacenti, qualora fosse svincolato funzionalmente dall'Impianto Serre non avrebbe alcuna ragione economica di esistere, anche a fronte della sua costosa manutenzione, in quanto il Bacino non risulta circondato da terreni in cui si svolgono colture intensive, grandemente bisognose d'acqua, e che quindi richiederebbero un servizio di notevole approvvigionamento d'acqua a pagamento.

La struttura dell'Impianto Serre è costituita da 2 Serre adiacenti, di forma rettangolare, al cui interno non vi è soluzione di continuità nel volume enorme realizzato; dalla Relazione Geologica depositata presso il Genio Civile, si deduce che l'area di intervento su cui doveva sorgere l'Impianto Serre era caratterizzata da un pronunciato avvallamento che è stato trasformato in una superficie piana mediante la realizzazione di un imponente muro di contenimento in c.a. che circonda tutto il perimetro dell'Impianto Serre e da notevoli lavori di sbancamento e rinterro (lavori che non possono essere stimati per una totale assenza di informazioni sull'area di intervento all'inizio dei lavori, 1990; ciò si traduce in un valutazione totale dei Beni eseguiti più piccola, a favore della sua vendita).

Adiacente all'Impianto Serre, sul lato destro della Serra 2, la Ditta esecutata ha realizzato un Fabbricato Rurale, una cella frigorifera e un serbatoio di combustibile liquido che alimenta la Centrale Termica dell'Impianto Serre; il Fabbricato Rurale

contiene un locale adibito ad Ufficio (1° locale) ed un locale che ospita la Centrale Termica e l’Impianto di Irrigazione (2° locale).

L’Impianto Serre è stata realizzato dalla Ditta specializzata “xxxxxxxxxxxxx” di xxxxx (xx) per la struttura portante metallica in elevazione e dall’Impresa “xxxxxxxxxxxxx” di xxxxxxxxxxxxxx per le fondazioni in c.a. e il muro di contenimento (la stessa Ditta di xxxxxxxxxxxxxxxx ha realizzato anche il Bacino).

Dal punto di vista tecnologico, l’Impianto Serre realizzato è una serra tipo SFC/13, adibita alla coltivazione di fiori e piante pregiate (rose ed orchidee), con struttura portante prefabbricata in acciaio costituita 2 navate e ben 27 campate; gli elementi strutturali in acciaio utilizzati sono: Portali (telai realizzati con pilastri IPE-120 e travi a traliccio in lamiera metallica), Arcarecci (realizzati con lamiera metallica profilata a C) e Controventature (costituite da crociere in profilato metallico a C).

Tutti i materiali installati sono profilati in acciaio FE-360: IPE-120, lamiere, tondo, piatto e bulloni classe 8.8; l’Impianto Serre è dunque una enorme struttura industriale, stabilmente fissa al terreno (non smontabile, anche a causa dell’elevato peso totale), caratterizzata da un notevole numero di elementi costruttivi (realizzati in fabbrica e montati sul posto) e quindi da un elevato contenuto tecnologico.

Per questi ultimi 2 motivi lo Stimatore ritiene che l’Impianto Serre non possa essere stimato con il criterio analitico basato sul costo di costruzione (come per il Bacino).

Per poter scegliere il più adatto criterio di stima per la valutazione dell’Impianto Serre, il Ctu ritiene che bisogna prima classificare la struttura dal punto di vista Tipologico-Catastale.

A causa dell'enorme superficie coperta e della notevole altezza raggiunta, l'Impianto Serre deve essere classificato come **Opificio Industriale**, con riferimento alla seguente autorevole definizione:

“Affinche un fabbricato possa essere considerato, agli effetti catastali, come Opificio Industriale, non è necessario che nel fabbricato esistano grandi impianti di macchine fisse, ma occorre stabilire che si tratti di locali dotati di meccanismi dove si attende alla lavorazione di materie prime ed alla produzione di merci e non si eserciti un semplice mestiere, ed inoltre che i locali siano arredati secondo i dettami ed i progressi della scienza in rapporto alla relativa industria.“ (Sentenza della Comm. Centrale del 26/3/1937, n. 100807).

I due locali delimitati dalle 2 serre sono:

1. dotati di meccanismi, precisamente di automatismi, come l'Impianto automatico di Riscaldamento e l'Impianto automatico di Irrigazione (comandati dalla Centrale Termica);
2. in essi la lavorazione di materie prime è la seguente: in un ambiente artificiale chiuso e protetto, si coltivano piante ornamentali fuori stagione o fiori che necessitano di protezione e di speciali condizioni di temperatura ed umidità (definizione di serra dal Glossario OMI);
3. i due meccanismi indicati al punto 1 sono allo stato dell'arte e pertanto realizzano i progressi della scienza in rapporto alla relativa industria.

Sulla base della perfetta corrispondenza con i tre punti precedenti, lo Stimatore deduce che l'Impianto Serre è da ritenersi sicuramente un Opificio Industriale.

Alla definizione di Opificio Industriale si associa sempre quella di Capannone Industriale, a motivo del locale principale che ospita l'opificio; dal glossario OMI si riporta la definizione di Capannone industriale (Categoria catastale D/1):

-Caratteristiche Strutturali e Tipologiche

“Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, in dipendenza del tipo di attività che vi si deve svolgere. Ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m; ha luci comprese tra i 10 e i 30 metri; la superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq.”

-Caratteristiche di Destinazione Prevalente

Adibito esclusivamente ad attività imprenditoriale a carattere Industriale, impiantisticamente idonea allo scopo.

Utile risulta essere anche la definizione di Capannone Tipico:

Capannone Tipico (Categoria catastale D/7)

-Caratteristiche Strutturali e Tipologiche

“Struttura edilizia realizzata principalmente con malte e calcestruzzi basati su reazioni chimico fisiche dei relativi componenti. Ha luci inferiori ai 10 metri; superficie coperta di norma compresa tra i 500 e i 1.000 mq.; altezza media all'interno di 5,00 mt.”

-Caratteristiche di Destinazione Prevalente

Adibito esclusivamente ad attività imprenditoriale per la piccola o media impresa a prevalente destinazione produttiva.

Da queste 2 definizioni lo Stimatore deduce che la struttura dell’Impianto Serre può essere classificata con certezza come Capannone industriale.

Essendo un Opificio Industriale, all’Impianto Serre deve essere poi attribuita la Categoria catastale D/1, ossia rientra negli immobili del Gruppo catastale D: Immobili a destinazione speciale.

E.8.4.B) Valutazione economica del Bene—Impianto Serre.

Ai fini valutativi dell’Impianto Serre, lo Stimatore ritiene utile fare riferimento alle informazioni fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (dipendente dall’Agenzia del Territorio di Bn); il Ctu ha eseguito un’interrogazione su Paupisi, sulla Destinazione d’uso Produttiva, ottenendo la seguente schermata aggiornata al Semestre 1-2010:

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1 Provincia: BN Comune: PAUPISI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	335	380	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)

Per valutare l’Impianto di Serre si sceglie il valore centrale dell’intervallo OMI delimitato dai valori

Min e Max, in quanto quel valore centrale di 358 €/mq rappresenta il valore più probabile a cui sarebbe venduto un Capannone tipico a Paupisi; ma l’Impianto di Serre rientra nella Tipologia dei Capannoni Industriali, Tipologia sostanzialmente diversa da quella dei Capannoni tipici; lo Stimatore, pertanto, valuta questa differenza tipologica mediante un coefficiente riduttivo del 15% e quindi il valore centrale di 358 €/mq si riduce a 304 €/mq. Rimane da valutare l’Impianto di Serre dal punto di vista della vetustà e del suo stato manutentivo attuale; le Serre furono costruite 18 anni fa e pertanto lo Stimatore ritiene che il deterioramento complessivo dell’Impianto possa essere valutato con un coefficiente riduttivo pari al 18% (1% per ogni anno trascorso), per cui il precedente valore scende a 249 €/mq.

Sulla base dei vari sopralluoghi espletati all’esterno e soprattutto all’interno delle 2 serre, e dall’analisi attenta degli ingrandimenti fotografici di alcuni dettagli sia della copertura, sia delle pareti laterali, secondo lo Stimatore, dal punto di vista dello stato manutentivo generale in cui giace il Capannone, risulta quanto segue:

- la struttura portante in acciaio del Capannone Industriale in esame non ha affatto subito le offese del tempo, né degli agenti atmosferici;
- sia sulle pareti laterali del Capannone in esame, sia sulla sua copertura, risultano danni diffusi alle chiusure in vetro tra gli elementi strutturali; come ciò sia potuto accadere rimane ignoto al Ctu, soprattutto considerando che il

Capannone giace in una vallata dove le abitazioni più vicine sono molto lontane;

- lo stato di abbandono inscenato nella Serra2 (adiacente al Fabbricato Rurale) ed enfatizzato dalla presenza di un vecchia auto (degnata di comparire in uno scasso) e di una enorme sega elettrica (forse regalo di una falegnameria fallita), è stato ritenuto dallo Stimatore creato ad arte e pertanto un tale stato di abbandono non è stato tenuto affatto in considerazione dal Ctu, anche immaginando la stessa Serra2 ripulita di una tale immondizia e sulla base di quanto esposto al punto successivo;
- nella Serra1, che è in totale comunicazione con la Serra2, non è affatto presente lo stato di abbandono che si può ammirare pochi metri più in là nella Serra2; anzi, la Serra1 è coltivata con grande successo mediante coltivazioni rigogliose poste direttamente a terra e che dalla sinistra dell'ingresso della Serra1 si estendono per un quarto circa della sua lunghezza; ciò a dimostrazione concreta che l'Impianto Serre è ancora del tutto valido dal punto di vista produttivo, se curato con passione e professionalità come fanno i due Esecutari;
- in occasione di visite non ufficiali al vallone che ospita l'Impianto di Serre (in periodi a cavallo tra gennaio e febbraio), il Ctu ha percorso in auto la strada che scendendo da Via Corte passa davanti all'Impianto Serre (ammirato dalla strada e da lontano), per poi risalire in posizione molto sovrelevata, da cui lo scrivente ha controllato l'integrità delle coperture delle 2 Serre con un binocolo potente; più di una volta, sopraggiunto il crepuscolo, il Ctu ha potuto osservare

l'illuminazione dall'interno di una sezione di una Serra, poi, dopo svariato tempo, seguita dall'illuminazione della sezione successiva e così via per tutta la lunghezza della Serra; ciò dimostra non solo che l'Impianto di illuminazione è efficiente ma anche che sicuramente l'attività produttiva continua, anche se a ritmi blandi, come osservato nel punto precedente.

Da tutto quanto fin qui osservato, lo Stimatore conclude che l'Impianto Serre è ancora produttivo, anche se non a livelli industriali, e che quindi si conservano ancora del tutto le potenzialità produttive industriali; dal punto di vista della manutenzione strutturale del Capannone le cose cambiano drasticamente: le diffuse rotture delle superfici vetrate sia sulle pareti laterali, sia sulla sua copertura, impediscono di fatto una coltivazione in ambiente riscaldato, controllato e protetto dai predatori, soprattutto nei mesi più rigidi, limitando così le capacità produttive industriali; pertanto le superfici vetrate danneggiate devono essere sostituite al più presto, per esempio dalla qualificata Ditta xxxxxxxxxxxxxxxx.

Pertanto lo Stimatore ritiene giusto introdurre un coefficiente riduttivo del valore stimato in precedenza e che tenga conto del precario stato di manutenzione delle superfici vetrate; il coefficiente riduttivo è stato stimato nella misura del 5% del valore precedente (249 €/mq) e quindi per l'Impianto di Serre si giunge alla stima di 237 €/mq.

L'Impianto ha superficie totale coperta pari a $St = 2.649$ mq e pertanto il valore di stima Vis per le 2 serre è pari a:

$$Vis = 237 \text{ €/mq} \times 2.649 \text{ mq} = 627.813 \text{ €}$$

Valore di mercato dell’Impianto Serre

$$\underline{\text{Vis} = 627.813 \text{ €} + \text{IVA}}$$

Valore unitario di mercato dell’Impianto Serre

$$\underline{237 \text{ €/mq}}$$

Essendo il volume totale realizzato per le Serre pari a $V_t = 12.190 \text{ mc}$, risulta che l’Impianto di Serre è stato stimato a 46 €/mc.

Per una verifica della stima appena calcolata per l’Impianto Serre, lo Stimatore ritiene utile fare riferimento al Prontuario Tecnico prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, ad uso specifico degli Stimatori per la valutazione degli Immobili a destinazione speciale del Gruppo catastale D, compresa la Categoria catastale D/1 a cui appartiene l’Impianto Serre, la cui costruzione fu iniziata nel 1990, come dichiarato sia dall’Esecutato¹, sia dall’Ing. xxxxxxxxxxxxxx e Direttore dei Lavori nella richiesta di Licenza Edilizia.

Il suddetto Prontuario Tecnico consiglia la valutazione di un Capannone Industriale (come l’Impianto Serre) mediante l’utilizzo dei costi di costruzione unitari valutati nel biennio 1988-89 per una tale struttura; si tratta dunque dell’applicazione del Criterio di Stima basato sui Costi di Costruzione Unitari deprezzati, ossia si valuta la struttura con riferimento ai Costi di Costruzione Unitari del periodo di realizzazione

della stessa e pertanto in questa valutazione si tiene già in considerazione la vetustà della struttura, a motivo dei costi deprezzati usati per la stima.

Lo Stimatore fa poi notare che i Costi di Costruzione Unitari di strutture speciali, come quelle della categoria D1, proprio perché riferiti a strutture ad elevato contenuto tecnologico, non risentono del luogo in cui la struttura speciale viene realizzata (ovviamente ad esclusione dei costi di trasporto, che dipendono esclusivamente dalla sede dell'azienda costruttrice).

Dopo queste doverose premesse, lo Stimatore si appresta a valutare l'Impianto Serre secondo la metodologia di stima consigliata dall'autorevole suddetto prontuario tecnico.

L'Impianto Serre in esame ha volume totale pari a $V_t = 12.190$ mc; la sua struttura è stata classificata come Capannone Industriale e la sua costruzione fu terminata nell'anno 1992.

Tale Impianto viene valutato con il Criterio di Stima basato sui Costi di Costruzione Unitari deprezzati che utilizza i costi di costruzione unitari valutati nel biennio 1988-89 per una tale struttura.

Pertanto l'Impianto Serre viene stimato con il valore di mercato V_{st} fornito dalla seguente formula:

$$V_{st} = (C_{uc} \times K_m) \times V_t \quad [€]$$

dove i tre fattori hanno il seguente significato:

Cuc = Costo unitario di costruzione del fabbricato riferito al biennio economico 1988-89;

Km = Coefficiente moltiplicativo che tiene in conto che il fabbricato è stato terminato nel biennio 1991-92 a costi decisamente superiori;

Vt = volume totale del fabbricato in mc.

Il suddetto fattore Cuc si calcola con la seguente espressione:

$$Cuc = Val \times Cs$$

in cui dove i due fattori hanno il seguente significato:

Val = valori unitari del costo di costruzione del fabbricato riferito al biennio 1988-89 ed ottenuto dalla Tabella N.1 del suddetto Prontuario;

Cs = coefficiente di struttura ottenuto dalla Tabella dei Tipi Edilizi del suddetto Prontuario.

Nel caso di capannoni industriali realizzati con tecnologie diverse rispetto ad una tipologia standard, i valori unitari del costo di costruzione (Val) dovranno opportunamente essere ridotti gradualmente secondo un coefficiente di struttura Cs , desumibile dalla Tabella dei Tipi Edilizi; in questa tabella l'Impianto Serre risulta corrispondere alla Tipologia Edilizia B e pertanto su tale tabella si legge che $Cs = 0,95$.

I valori unitari del costo di costruzione del fabbricato riferito al biennio 1988-89 (Val) sono presenti nella Tabella N.1 del suddetto Prontuario in cui per la Tipologia Edilizia B e per l'ampiezza della luce della struttura in esame che è superiore ai 20 m e inferiore ai 30 m sono riportati il valore minimo di 42 € e il valore massimo di 51 € per Val riferito al biennio 1988-89; indicata con Htp l'altezza di interpiano del Capannone Industriale, si fa notare che in tale tabella il valore minimo (42 €) va adottato per valori di $Htp > 7,00$ m mentre il valore massimo (51 €) va adottato per $Htp = 5,00$ m; per misure comprese tra 5,00 m e 7,00 m si procede per interpolazione lineare al fine di individuare il valore di Val non tabellato.

Nel caso in esame si può ritenere $Htp = 5,00$ m e pertanto si ha il seguente valore : $Val = 51$ €.

Per quanto riguarda la stima del valore K_m (Coefficiente moltiplicativo che tiene in conto che il fabbricato è stato terminato nel biennio 1991-92 a costi decisamente superiori), considerando che i costi di costruzione sono sempre aumentati ad ogni nuovo anno, lo Stimatore ritiene con prudenza di scegliere un aumento del 3% per ogni anno dopo il biennio di riferimento 1988-89 e pertanto risulta $K_m = 1,09$.

Sulla base dei valori fin qui determinati si può scrivere:

$$Cuc = Val \times Cs = 51 \text{ €} \times 0,95 = 48,5 \text{ €}$$

e quindi stimare il valore di mercato V_{st} per l'Impianto Serre:

$$V_{st} = (Cuc \times Km) \times V_t = (48,5 \text{ €} \times 1,09) \times 12.190 \text{ mc}$$

$$\underline{\underline{V_{st} = 644.425 \text{ €}}}$$

Pertanto, questa è la stima del valore di mercato dell'Impianto Serre inteso come struttura del Capannone Industriale in esame; il valore è stato valutato con il Criterio di Stima basato sui Costi di Costruzione Unitari deprezzati e poi riportati all'anno di conclusione dell'opera.

Il suddetto valore allo Stimatore appare coerente con l'elevata tecnologia costruttiva presente nel Capannone Industriale in esame e con le sue considerevoli dimensioni.

Al valore precedente non bisogna apportare detrazioni percentuali per vetustà, avendo adottato il suddetto criterio di stima, bensì bisogna tenere in giusta considerazione lo stato manutentivo in cui giace l'Impianto Serre inteso come struttura del Capannone Industriale in esame, senza considerare gli impianti accessori che verranno stimati a parte.

Sulla base delle considerazioni prodotte con il 1° criterio di stima, lo Stimatore ritiene giusto introdurre un coefficiente riduttivo del valore stimato in precedenza e che tenga conto del precario stato di manutenzione delle superfici vetrate; il coefficiente riduttivo è stato stimato nella misura del 5% del valore di V_{st} e quindi per l’Impianto Serre il nuovo valore stimato al ribasso V_{is} risulta essere:

$$V_{is} = V_{st} - (V_{st} \times 5\%) = 644.425 \text{ €} - (644.425 \text{ €} \times 5\% = 32.221 \text{ €})$$

$$\underline{V_{is} = 612.200 \text{ €.}}$$

Con il 1° criterio di stima si è giunti ad un valore finale pari a:

$$\underline{V_{is} = 627.813 \text{ €}}$$

che differisce dal precedente valore per un piccolo errore in eccesso del 3%, e quindi trascurabile.

Lo Stimatore conclude che questa verifica del valore stimato per l’Impianto Serre con il criterio di stima suddetto conferma da una parte la validità del criterio di stima basato sulle valutazioni OMI e dall’altra l’attendibilità dei dati forniti dal Prontuario Tecnico reso disponibile online per gentile concessione dell’Agenzia del Territorio di Catania.

E.8.5.A) Individuazione del Bene—Muro di Contenimento

Sulla p.lla 475 del Foglio mappale 5 del Comune di Paupisi, la Ditta esecutata ha realizzato un enorme muro di contenimento in c.a. per sostenere il piano di appoggio dell'Impianto Serre (cfr. All.X), essendo in origine ivi presente un ampio vallone; il muro circonda completamente il perimetro del Capannone e ha le seguenti dimensioni: alla base del muro Larg. = 1,70 m, in testa Larg. = 1,20 m; Lung. = 256,30 m ed altezza pari a $H = 4,60$ m.

E.8.5.B) Valutazione del Bene—Muro di Contenimento

Nella documentazione deposita presso il Genio Civile, l'elaborato "Carpenterie ed Armature" riporta la sezione trasversale del muro che risulta ricca di ferri d'armatura sia per il collegamento trasversale, sia per quello longitudinale; manca invece l'importante sezione longitudinale del muro, in cui lo Stimatore avrebbe potuto contare quante volte le armature trasversali si ripetono per esempio in 10 m di lunghezza del muro, al fine di calcolare le quantità di cemento e ferri d'armatura presenti in 10 m di muro; senza l'indispensabile sezione suddetta, lo Stimatore non può calcolare il costo di costruzione del muro elencando le lavorazioni

elementari richieste, né può fare ipotesi di studio semplificative in quanto esse porterebbero certamente a grossolani errori di valutazione per eccesso o per difetto, facilmente contestabili dai Consulenti Tecnici di Parte nominati dai soggetti coinvolti nella presente procedura.

Pertanto lo Stimatore è costretto a rinunciare alla stima del poderoso muro di contenimento in c.a., con conseguente riduzione sensibile del valore complessivo dei Beni esegutati e ciò a favore della vendita all'asta.

E.8.6.A) Individuazione del Bene—Cella Frigorifera.

Sulla p.lla 475 del Foglio mappale 5 del Comune di Paupisi, la Ditta esegutata ha installato un Impianto di Cella Frigorifera, adiacente il Fabbricato Rurale (cfr. All.X), a cui si accede dal 1° Locale.

La Cella Frigo ha grosse dimensioni: Larg. = 2,40 m, Lung. = 3,30 m, altezza H = 2,90 m, con superficie totale coperta pari a St = 7,92 mq e volume totale installato pari a Vt = 23,00 mc circa.

Da verifiche eseguite più volte nei vari sopralluoghi espletati, la Cella Frigo risulta funzionante e dotata di automatismo programmabile On-Off (in funzione, in stand-by) basato sul raggiungimento della temperatura prefissata mediante ghiera graduata.

E.8.6.B) Valutazione del Bene—Cella Frigorifera.

Per un tale Impianto, che ormai ha raggiunto livelli tecnologici molto avanzati, la stima per costi di costruzione è un'opzione solo teorica, praticabile solo da pochi esperti del settore molto qualificati.

D'altronde, le Celle Frigo vengono ormai vendute esclusivamente sulla base del volume totale installato in esse, mediante pratiche tabelle riportanti i costi/mc realizzate dalle stesse Ditte costruttrici.

Per questi motivi, lo Stimatore ritiene di poter ancora ricorrere alle pratiche tabelle approntate allo scopo nel Prontuario Tecnico descritto in precedenza; la tabella ivi presente è la Tabella n.14 “Impianti frigoriferi”, che permette di conoscere il costo della Cella in esame (Fornitura e posa in opera della Cella funzionante) in base al volume in mc della stessa; nella suddetta tabella il volume $V_t = 23,00$ mc della Cella in esame non è presente, ma è riportato il volume inferiore $V_t = 14,00$ mc a cui corrisponde il costo di 4.200 €, mentre per il suo valore superiore $V_t = 26,00$ mc corrisponde il costo di 7.500 €; pertanto, lo Stimatore deve provvedere alla stima della Cella in esame mediante interpolazione lineare delle 2 coppie di valori desunti dalla suddetta Tabella.

Dai calcoli effettuati dal Ctu (che non si riportano per contenere le dimensioni della presente Relazione), il costo della Cella in esame C_c è pari al valore:

$$C_c = 6675 \text{ €}.$$

Anche per questo Impianto lo Stimatore deve introdurre coefficienti riduttivi del valore appena calcolato per tenere in conto vetustà e stato manutentivo attuale. Per quanto riguarda lo stato manutentivo attuale della Cella, esso appare ordinario e pertanto lo Stimatore non necessita di introdurre il relativo coefficiente riduttivo; per quanto riguarda la Vetustà dell'Impianto, essa si deve tenere in considerazione, in quanto l'età della Cella è ormai 18 anni; lo Stimatore considera una tale Vetustà introducendo un coefficiente di deterioramento complessivo pari al 15% e pertanto il valore definitivo di stima V_c è pari a:

$$V_c = 6675 \text{ €} - (6675 \text{ €} \times 15\% = 1001 \text{ €}) = 5674 \text{ €}$$

Valore di mercato della Cella Frigorifera

$$**$V_c = 5674 \text{ €} + IVA$**$$

Non ha alcun senso calcolare il valore al mq di un simile impianto mentre spesso viene richiesto il **valore al mc** che risulta pari a **247/mc**

E.8.7.A) Individuazione del Bene—Fabbricato Rurale.

Il Fabbricato Rurale è una struttura prefabbricata che giace sulla p.lla 475, in posizione adiacente alla Serra2; ospita nel 1° locale uffici, mentre nel 2° locale è installata una Centrale Termica ed un Impianto di Irrigazione.

La struttura è stata realizzata con elementi prefabbricati: strutture portanti in acciaio, compagni in C.A.V. , solai tipo Omniabausta con impermeabilizzazione.

E.8.7.B) Valutazione del Bene—Locale uso Ufficio

Tale locale ha dimensioni nette 10,30 m x 7,50 m, altezza 2,80 m ed una superficie commerciale pari a 86 mq; è illuminato da 3 finestre ed è da ritenersi una pertinenza delle Serre; pertanto, tale locale può essere stimato con lo stesso valore unitario delle Serre, ossia a 234 €/mq.

Lo Stimatore, considerando che la struttura portante del locale Ufficio e le sue tompagnature sono strutturalmente migliori di quelle delle Serre e che tale locale può essere facilmente destinato ad altro uso, ritiene di poter riconoscere a tale locale un aumento del valore del 15% e pertanto il locale uso Ufficio viene stimato con il valore di 270 €/mq.

Il locale ad uso Ufficio viene stimato con il seguente valore Vu:

$$V_u = 86 \times 270 = 23.260 \text{ €}$$

Valore di mercato per Locale uso Ufficio

$$\underline{V_u = 23.260 \text{ €} + \text{IVA}}$$

E.8.7.C) Valutazione del Bene—Locale uso Servizi

Tale locale ha dimensioni nette 10,80 m x 7,50 m, altezza 2,80 m ed una superficie commerciale pari a 90 mq; ospita al suo interno sia la Centrale Termica con 2 caldaie, sia l’Impianto Idrico; è da ritenersi una pertinenza delle Serre e pertanto tale locale può essere stimato con lo stesso valore unitario delle Serre, ossia a 234 €/mq.

Lo Stimatore, considerando che tale locale è quasi del tutto ingombro dei 2 Impianti suddetti, che non è affatto illuminato ma soprattutto areato a motivo dei 2 potenti bruciatori ivi installati, ma soprattutto che non può cambiare destinazione d’uso, ritiene di dover attribuire al valore di tale locale un coefficiente riduttivo pari al 50% e pertanto il locale ad uso Servizi viene stimato con il valore di **117 €/mq**.

Il locale viene stimato con il seguente valore V_s :

$$V_s = 90 \times 117 = 10.530 \text{ €}$$

Valore di mercato per Locale uso Servizi

$$**V_s = 10.530 € + IVA**$$

E.8.7.D) Valutazione dei Beni—Centale Termica e Impianto Idrico

Nel locale uso Servizi il collaboratore del Ctu, Ing. xxxxxxxxx ha valutato i seguenti 2 impianti ivi presenti:

Centale Termica + Impianto Idrico = 75.475 € + IVA

E.8.7.E) Valutazione del Bene---Impianto di Nebulizzazione

Nel locale uso Servizi è presente una apparecchiatura elettronica programmabile che avrebbe dovuto controllare l'Impianto di Nebulizzazione; dalle verifiche eseguite dal Ctu, tale apparecchiatura sembra che non sia mai entrata in funzione, lo stesso dicasi per l'Impianto di Nebulizzazione.

A motivo di un tale pluridecennale fermo, lo Stimatore ritiene che ormai l'Impianto di Nebulizzazione sia del tutto inutilizzabile e pertanto il suo valore di mercato si è ormai azzerato.

E.8.7.F) Valutazione dei Beni—Ombreggio e Bancali

Nell'Impianto Serre sia l' Ombreggio mobile per Serre, sia i Bancali in Acciaio ancora montati e quelli gettati a terra, sono in un tale stato di abbandono manutentivo che lo Stimatore può ritenere il loro valore di mercato ormai azzerato.

E.8.7.G) Valutazione— Impianto Elettrico e relativi quadri degli Uffici

L'Impianto Elettrico e i relativi quadri elettrici presenti nel 2° locale del Fabbricato Rurale sono stati valutati a corpo insieme alla Centrale Termica e all'Impianto Idrico.

Nel 1° locale adibito ad Uffici è presente **un piccolo quadro elettrico contenete 4 strumenti di misura** di grandezze elettriche, perfettamente funzionante e in buono stato di manutenzione; ma, a causa della sua elevata vetustà, una sua ragionevole stima risulta essere di 400 €.

A fianco del piccolo quadro è presente un **quadro elettrico più grande** contenente interruttori magnetotermici e interruttori differenziali; a prescindere dal loro effettivo uso, secondo la normativa vigente, tali organi di protezione vanno sostituiti ogni 5 anni e pertanto, anche a causa della sua elevata vetustà, il **valore** di questo quadro elettrico può ritenersi **ormai azzerato.**

Sempre a causa della sua elevata vetustà e della inesistente manutenzione, è da ritenersi **praticamente nullo il valore** sia dell'Impianto Elettrico presente nel locale Uffici, sia dell'Impianto Elettrico presente nell'Impianto Serre, a prescindere se sia ancora funzionante.

VALUTAZIONE = 400 € + IVA

E.8.7.H) Valutazione dei 2 Computer degli Uffici

Dalle foto allegate, è evidente che questi 2 Computer furono comprati nel 1992 (anno di conclusione delle opere in esame) e pertanto sono dei veri cimeli degni di comparire in un museo tecnologico; il loro valore è totalmente nullo.

E.8.7.I) Valutazione complessiva di tutti i beni della Ditta eseguita

Segue adesso il doveroso riepilogo di tutte le valutazioni compiute dallo Stimatore con l'indicazione finale del Valore di mercato complessivo di tutti i beni della Ditta eseguita.

Valutazione di Tutti i Beni della Ditta Esecutata

Nome del Bene	Valore di Mercato + IVA
Terreno agricolo p.lla 211	8.580 €
Terreno agricolo p.lla 475	40.000 €
Impianto di Serre	627.813 €
Fabbricato rurale—1° locale uso Ufficio	23.260 €
Fabbricato rurale—2° locale uso Servizi	10.530 €
Bacino Idrico	87.150,00 €
Centrale termica + Impianto di Idrico	75.475 €
Impianto di Nebulizzazione	0 €
Cella frigorifera	5674 €
Ombreggio mobile per Serre	0 €
Bancali in Acciaio per Serre	0 €
Impianto Elettrico e relativi quadri elettrici sia in 2° locale, sia in Serre	400 €
Due computer per il 2° locale	0 €
<u>Valutazione TOTALE</u>	<u>878.882 €</u>

E.9) Quesito Peritale N.9

9. nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

- precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Nel caso in esame non si tratta di quota indivisa; l'insieme dei beni della Ditta esecutata non risulta affatto divisibile per tutti i motivi già esposti in precedenza, ma soprattutto perché tutti i beni (eccetto le Serre) sono di pertinenza dell'Impianto di Serre e pertanto la divisione di un bene da tutti gli altri rimanenti beni rende quel bene inutile e ciò che avanza risulta essere privato di un elemento indispensabile.

Tutto questo dovuto per l'incarico affidato al Ctu, che rimane a completa disposizione del Giudice E. sia per chiarimenti, sia per approfondimenti.

San Giorgio del Sannio, 30/11/2010

Il C.T.U.

Dott. Ing. G. Brugliere

Contenuto del Fascicolo Allegati consegnato alle Parti

1. Planimetria delle p.lle 211 e 475 (A3)
2. Visura catastale della p.lla 211
3. Visura catastale della p.lla 475
4. Copia della Licenza Edilizia ottenuta dalla Ditta esecutata (A3)
5. Copia del parere favorevole alle varianti ottenuta dalla Ditta
6. Copia dell'Autorizzazione Agibilità-Uso ottenuta dalla Ditta
7. Elaborato grafico prodotto dal Ctu: Fig.1 (A3)
8. Elaborato grafico prodotto dal Ctu: Fig.2 (A3)
9. Elaborato grafico prodotto dal Ctu: Fig.3 (A3)
10. Elenco Foto seguito da 66 Foto dei Beni della Ditta