

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott.ssa Antonia Palombella

Esecuzione immobiliare n° 200010/2010

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORI INTERVENUTI

DEBITORE

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 2022
[QUANTIFICAZIONE COSTI BONIFICHE AMIANTO]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ing. Salvatore Roberto Addis

novembre 2025

1. PREMESSA

Con ordinanza in data 18.06.2025 il G.E. ha richiesto, al sottoscritto CTU nella procedura esecutiva R.G.E. n. 200010/2010, di **verificare la presenza di amianto nei materiali di copertura dei fabbricati del compendio al fine di accertare la presenza di amianto mediante analisi di laboratorio.**

2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

2.1 Attività preliminari e relative risultanze

Al fine di procedere con l'espletamento dell'incarico si è provveduto, preliminarmente, a richiedere preventivo di spesa per l'esecuzione dei campionamenti sui materiali di copertura dei fabbricati del compendio al fine di accertare la presenza di amianto mediante analisi di laboratorio.

A seguito dell'autorizzazione del G.E., in data 02/10/2025 si è provveduto, alla presenza del delegato dell'I.V.G. di Tempio Pausania – Geom. **PIRELLA**, all'esecuzione dei suddetti campionamenti ad opera della ditta

tramite i propri operatori Dott.ssa

In tale circostanza si è provveduto al prelievo di n° 12 campioni di materiale costituente le coperture dei fabbricati sottoponendoli, successivamente, alle analisi in spettrometria infrarossa per rilevare la presenza di fibre di amianto in una qualunque delle sue forme (crisotilo, crocidolite, amosite, ecc.).

I campionamenti sono stati pianificati in modo da permettere la caratterizzazione dell'intero panorama delle coperture presenti; infatti, i campioni sono stati prelevati, in maniera estesa, sulle coperture realizzate in periodi differenti e, a campione, su coperture rappresentative di fabbricati realizzati nell'ambito della stessa

concessione edilizia. Nell'Allegato A viene rappresentata la planimetria con i punti di campionamento. Ti tali campionamenti si è provveduto a redigere appositi verbali, allegati alla presente relazione (cfr. Allegato B).

I risultati di tali indagini hanno evidenziato la presenza di fibre di amianto in tutti i campioni analizzati (cfr. Allegato C).

In sede di campionamento il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad integrare i rilievi precedentemente eseguiti, per acquisire le ulteriori misure necessarie per la computazione degli interventi di bonifica.

Nel compendio sono presenti i seguenti fabbricati;

- Foglio **44** Part. **142** destinato a box per ingrasso;
- Foglio **44** Part. **143** destinato a box per ingrasso;
- Foglio **44** Part. **144** destinato a depositi e silos mangimi, granaglie e siero;
- Foglio **44** Part. **145** destinato a box scrofe;
- Foglio **44** Part. **146** destinato a box per ingrasso;
- Foglio **44** Part. **147 sub. 1** destinato a laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi igienici;
- Foglio **44** Part. **147 sub. 2** destinato ad abitazione custode;
- Foglio **44** Part. **147 sub. 3** destinato ad abitazione;
- Foglio **44** Part. **149** destinato a box svezzamento;
- Foglio **44** Part. **150** destinato a locale generatore;
- Foglio **44** Part. **151** destinato a box ingrasso;
- Foglio **44** Part. **152** destinato a sala parto;
- Foglio **44** Part. **153** destinato a sala parto;
- Foglio **44** Part. **154** destinato a box svezzamento;
- Foglio **44** Part. **155** destinato a box svezzamento;
- Foglio **44** Part. **156** destinato a box per ingrasso;
- Foglio **44** Part. **169** destinato a preparazione mangime. Deposito, locale motori;

- Foglio **44** Part. **196** destinato a locale quadri elettrici;
- Foglio **44** Part. **197** destinato a officina-magazzino e cisterna riserva idrica;
- Foglio **44** Part. **198** destinato a sala verri, magazzini, laboratorio, magazz. medicinali;
- Foglio **44** Part. **199** destinato a centrale termica;
- Foglio **44** Part. **200** destinato a centrale termica;
- Foglio **44** Part. **201** destinato a cella frigo;
- Foglio **44** Part. **202** destinato a porcilaia;
- Foglio **44** Part. **203** destinato a centrale termica;
- Foglio **44** Part. **204** destinato a centrale termica.

Per una migliore rappresentazione dei risultati ottenuti dalla campagna di campionamento è stata redatta apposita planimetria nella quale vengono riportate, con colorazione differente, le coperture che dovranno essere oggetto degli interventi di bonifica da amianto rispetto a quelle esenti (cfr. Allegato D).

2.2 Quantificazione dei costi di bonifica

La quantificazione dei costi necessari per la rimozione delle coperture contenenti amianto è stata fatta predisponendo il computo estimativo di tutte le operazioni necessarie. Queste possono essere riassunte sommariamente in:

- Opere provvisoriale (ponteggi, linee vita, ecc.);
- Rimozione lastre di copertura e operazioni di incapsulamento e imballaggio;
- Trasporto dei materiali a discarica autorizzata;
- Indennità di conferimento a discarica.

Nel complesso, le operazioni di bonifica delle coperture contenenti amianto hanno un costo stimato di **€ 853.531,89** IVA esclusa. Per la quantificazione dettagliata dei costi si rimanda all'Allegato F - Computo estimativo opere di bonifica amianto.

2.3 Aggiornamento dei valori di mercato (al lordo delle bonifiche)

Si è proceduto all'aggiornamento della stima del compendio effettuata nel 2022 provvedendo a ricalcolarne il valore applicando i nuovi dati dei coefficienti di deprezzamento per vetustà e per degrado fisico.

Si è introdotto, inoltre, un deprezzamento dei fabbricati oggetto di bonifica delle coperture contenenti amianto per tener conto del fatto che a bonifiche eseguite i fabbricati saranno privi di copertura.

Si ottengono le quotazioni di mercato riportate nella tabella di riepilogo seguente.

Foglio	Mappale	Sub	Destinazione	Lungh. (m)	Largh. (m)	Superficie (m ² - ha)	Valore unitario o Costo a nuovo (€/m ² - €/ha)	Età fabbricato (anni)	n° Anni (% su vita utile)	Coeff. DV % Deprezzamento per vetustà	Coeff. DF % Deprezzamento per degrado fisico	Coefficiente caratteristiche intrinseche - estrinseche	Valore
44	33		Terreno (pascolo)			1,9334	€ 5 000,00	-	-	-	-	0,65	€ 6 283,55
44	59		Terreno (vigneto)			1,1000	€ 5 000,00	-	-	-	-	0,65	€ 3 575,00
44	236		Terreno			7,8402	€ 5 000,00	-	-	-	-	0,50	€ 19 600,50
44	142		box ingrasso	99,30	16,70	1 658,31	€ 460,00	37	0,46	28,4904	31	0,80	€ 247 212,82
44	143		box ingrasso	99,30	16,70	1 658,31	€ 460,00	37	0,46	28,4904	31	0,80	€ 247 212,82
44	144		Sala miscelazione e dep. Mangimi	27,10	13,95	378,05	€ 340,00	37	0,46	28,4904	33		€ 49 498,37
44	144		Depositi siero	15,89	5,22	82,95	€ 380,00	37	0,46	28,4904	25		€ 14 659,53
44	144		Silos miscela	11,65	5,55	64,66	€ 380,00	37	0,46	28,4904	25		€ 11 427,33
44	145		box scrofe	84,90	34,00	2 886,60	€ 460,00	37	0,46	28,4904	31	0,75	€ 403 425,33
44	146		box ingrasso	17,05	89,10	1 519,16	€ 460,00	37	0,46	28,4904	33	0,75	€ 201 831,83
44	147	1	Uffici			83,31	€ 650,00	-	-	-	16	0,78	€ 35 480,06
44	147	2	Abitazione			81,72	€ 650,00	-	-	-	12	0,78	€ 36 461,53
44	147	3	Abitazione			164,07	€ 650,00	-	-	-	8	0,78	€ 76 527,41
44	148		legnaia - forno			19,33	€ -	-	-	-	-		€ -
44	149		svezamento	50,30	14,07	707,72	€ 460,00	29	0,36	19,7404	36	0,75	€ 108 065,78
44	149		locale caldaia	4,85	3,40	16,49	€ 400,00	38	0,48	29,6846	8		€ 4 110,32
44	150		loc. generatore	5,35	6,27	33,54	€ 400,00	37	0,46	28,4904	13		€ 7 850,69
44	151		box ingrasso	93,35	11,12	1 038,05	€ 460,00	34	0,43	25,0418	40	0,75	€ 125 195,13
44	152		sala parto	50,10	14,05	703,91	€ 480,00	34	0,43	25,0418	38	0,75	€ 93 654,26
44	153		sala parto	50,10	14,05	703,91	€ 480,00	34	0,43	25,0418	38	0,75	€ 93 654,26
44	154		svezamento	50,30	14,57	732,87	€ 480,00	34	0,43	25,0418	38	0,75	€ 97 508,17
44	155		svezamento	50,30	14,57	732,87	€ 480,00	34	0,43	25,0418	38	0,75	€ 97 508,17
44	156		box ingrasso	100,44	11,21	1 125,93	€ 420,00	29	0,36	19,7404	43		€ 176 197,30
44	156		locale caldaia	5,55	4,70	26,09	€ 400,00	29	0,36	19,7404	13		€ 7 017,86
44	169		prep. Mangime	12,06	8,06	97,20	€ 460,00	34	0,43	25,0418	17	0,75	€ 19 436,43
44	169		locale caldaia	2,45	1,35	3,31	€ 400,00	34	0,43	25,0418	7	0,75	€ 674,32
44	169		porticali			35,49	€ 120,00	34	0,43	25,0418	15	0,75	€ 1 915,08
44	169		deposito	6,00	4,65	27,90	€ 420,00	34	0,43	25,0418	23	0,75	€ 4 566,35
44	169		locale molini	5,44	3,05	16,59	€ 420,00	34	0,43	25,0418	23	0,75	€ 2 715,59
44	196		cabina quadri	3,75	6,07	22,76	€ 400,00	33	0,41	23,9369	17		€ 5 377,70
44	197		magazzino-officina	7,00	5,40	37,80	€ 420,00	29	0,36	19,7404	43	0,75	€ 4 436,50
44	197		vasca riserva idrica e locale pompe	15,45	4,50	69,53	€ 400,00	29	0,36	19,7404	30	0,75	€ 10 482,89
44	198		magazzino medicinali	2,90	4,20	12,18	€ 480,00	29	0,36	19,7404	43	0,75	€ 1 633,76
44	198		scarti macellazione-celle frigo	20,20	8,50	171,70	€ 460,00	29	0,36	19,7404	50	0,75	€ 17 924,70
44	198		scarti macellazione sala verri ecc.	18,65	8,50	158,53	€ 460,00	29	0,36	19,7404	50	0,75	€ 16 549,29
44	199		centrale termica 1	5,40	6,45	34,93	€ 400,00	29	0,36	19,7404	29	0,75	€ 5 356,11
44	200		centrale termica 2	4,65	5,45	25,34	€ 400,00	29	0,36	19,7404	13	0,75	€ 5 113,58
44	201		cella frigo	5,55	5,50	30,53	€ 300,00	29	0,36	19,7404	83		€ -
44	202		stalle all'aperto	8,35	5,35	223,36	€ 150,00	29	0,36	19,7404	30	0,75	€ 12 629,36
44	203		centrale termica 3	3,85	3,35	12,90	€ 400,00	33	0,41	23,9369	8		€ 3 511,38
44	204		centrale termica 4	3,85	3,35	12,90	€ 400,00	33	0,41	23,9369	10		€ 3 408,20
44	204		impianto depurazione			677,90	€ 440,00	33	0,41	23,9369	58		€ 53 877,97
TOTALE													€ 2 333 316,27

2.4 Determinazione del valore di mercato netto

Il valore del compendio determinato al § 2.3 valutato in € 2.333.316,27 deve essere decurtato degli oneri necessari per la bonifica delle coperture dai materiali contenenti amianto.

Pertanto, il valore del complesso immobiliare ammonta in definitiva a:

$$€ 2.333.316,27 - € 853.531,89 = € 1.479.784,38$$

In cifra tonda € 1.480.000,00

(euro unmilionequattrocentoottantamila/00)

La presente perizia, si compone fin qui di 6 pagine dattiloscritte, oltre a parte questa.

Sono da considerarsi parte integrante di essa i seguenti allegati:

- Allegato A: Planimetria campionamenti;
- Allegato B: n° 12 verbali di campionamento;
- Allegato C: n° 12 rapporti prove di laboratorio;
- Allegato D: Planimetria coperture contenenti amianto;
- Allegato E: Documentazione fotografica;
- Allegato F: Computo estimativo opere di bonifica amianto;

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato assegnato dal G.E. e si rimane a disposizione del Tribunale di Tempio Pausania per fornire i chiarimenti che dovessero, eventualmente, rendersi necessari.

Tempio Pausania 08/11/2025

Il C.T.U.
ing. Salvatore Roberto Addis