

**R.G.E. N. 14/2022**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA**  
**– Ufficio Esecuzioni Immobiliari –**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

**Consulenza Peritale ed Estimativa inerente il compendio immobiliare sito in agro del Comune di Bernalda (MT) alla contrada Mercuragno – ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14/2022 R.G.E. promossa da**

**Quesiti integrativi posti dal Giudice per la Esecuzione,  
dott.ssa Francescapatrizia Berloco nel verbale  
d'udienza del 7 maggio 2024.**

**Il Tecnico estimatore**  
**Ing. Riccardo GIORGI**

**Bernalda, 19/06/2014**

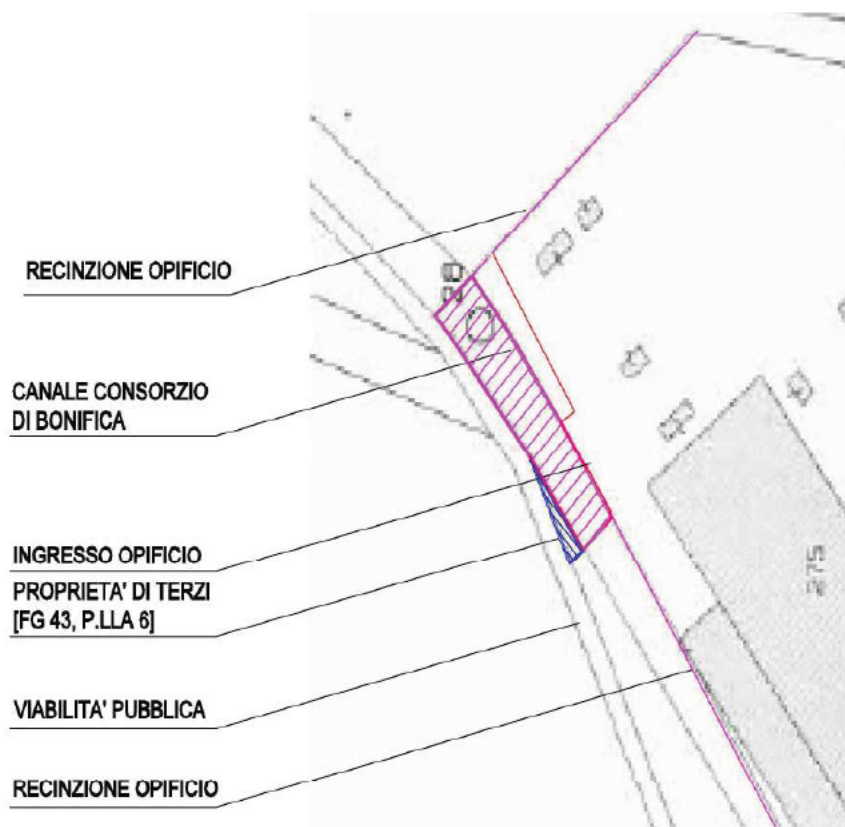
GIORGI RICC  
06.19 09:36:37  
CN=GIORGI.RICC/  
C=IT  
2.5.4.4=GIORGI  
2.5.4.4.2=RICCARDO



Il Giudice per l'Esecuzione della procedura indicata in oggetto nell'udienza del 7 maggio 2024 invitava lo scrivente, CTU, a fornire chiarimenti in ordine all'occupazione abusiva di parte di proprietà di terzi ed alla presenza di un canale tombato del Consorzio di Bonifica posti entrambi in corrispondenza dell'unico accesso dell'opificio.

### **ESAME E RISCONTRO DELLE OSSERVAZIONI POSTE**

Dopo il necessario approfondimento ed esperiti ulteriori accertamenti presso gli uffici preposti si riporta uno stralcio della planimetria catastale con l'indicazione della recinzione del lotto in cui ricade l'opificio e la zona antistante l'unico ingresso sia carrabile che pedonale al fine di poter meglio descrivere lo stato dei luoghi.



### **Occupazione abusiva di altra proprietà**

La proprietà occupata ha una estensione di circa 100 mq salvo una più precisa quantificazione che ne potrebbe derivare in contraddittorio tra le parti interessate. Ferme restando le implicazioni connesse alla azione posta in essere dalla ditta proprietaria dell'opificio ed alla necessità di regolarizzarne il possesso si ritiene che le operazioni di vendita del bene non siano precluse rimandando la risoluzione della problematica ad adempimenti al di fuori dalla procedura immobiliare di che trattasi. A parere dello scrivente, pur in condizioni meno comode per il transito dei veicoli pesanti, l'accesso potrebbe avvenire



senza interferenze con la proprietà di terzi indebitamente occupata.

### **Presenza di canale del Consorzio di Bonifica**

Dallo stralcio planimetrico emerge che l'intera recinzione nel tratto prospiciente la viabilità pubblica corre lungo il bordo del canale di bonifica. Nell'angolo Nord-Ovest del lotto questa arretra rispetto al canale per dare origine ad un'area a parcheggio esterna. In prosecuzione, a seguire, si colloca il cancello di accesso al lotto. In questo tratto, per una lunghezza di circa 60 metri, il canale è stato completamente ricoperto da una soletta in calcestruzzo a protezione di un sottostante tubo in acciaio del diametro di 800 mm posizionato all'interno dell'alveo del canale stesso. Da approfondimenti effettuati presso gli uffici del Consorzio di Bonifica di Basilicata è emersa l'inesistenza di autorizzazione a tale "occupazione" per l'attraversamento però è stato precisato, dagli stessi uffici, che questa può essere concessa "in sanatoria gratuita" previa richiesta da inoltrare al Consorzio. In tale occasione si dovrà procedere con la verifica della sezione della condotta interrata e nel caso questa non dovesse risultare sufficiente l'attraversamento potrà comunque essere autorizzato ma con l'obbligo, a carico del richiedente, di adeguare la sezione idraulica.

Da una prima valutazione, seppure di larga massima, si è avuto modo di verificare che l'attuale sezione del tubo possa assolvere al compito preposto senza ulteriori maggiorazioni di sezione. Pertanto il peso economico per la risoluzione del problema dell'attraversamento del canale di bonifica diventerebbe irrilevante.

In sintesi, quindi, si ritiene che queste due criticità, comunque da rimuovere, non pregiudicano l'iter in corso di vendita giudiziaria.

### **Problematica inerente la presenza di amianto**

Si coglie l'occasione per richiamare l'attenzione su un aspetto sopraggiunto successivamente al deposito della perizia e che solo una coincidenza, fortuita quanto favorevole, ne consente la trattazione in tale contesto.

In data 16-04-2024 si veniva a conoscenza del certificato emesso dal laboratorio "Servizi Consulenze Analisi Ambientali" di Marconia e richiesto dalla locataria del bene oggetto della procedura immobiliare, per la verifica della presenza di minerali di amianto nel materiale che costituisce i tegoli di copertura (**ALLEGATO N. 57**).



Rapporto di prova N°: 24.1073.01 Data Emissione: 15/04/2024  
Committente:  
Prodotto dichiarato: Verifica presenza amianto  
Descrizione Campione: Lacina prelevata c/o Capannone Stabilimento Committente  
Campione N°: 24.1073.01  
Produttore:  
Data Campionamento: 09/04/24  
Data ricevimento: 09/04/24 Ora: 17:30  
Data inizio Prova: 09/04/24 Data fine Prova: 11/04/24  
Procedura di Campionamento: A cura committente\*

Parametri	Unità di misura	Risultati	U	Metodi	Limiti	LDR
Amianto (contenuto totale)	%	<1		Metodica FT-IR 4C APAT-ARPA		1,0

**LEGENDA**

U: Incertezza relativa espressa nelle stesse unità di misura del risultato, calcolata adottando un fattore di copertura k=2 e un livello di fiducia P=95%, per la prova incisa obliqua, intervallo di fiducia al livello di probabilità del 95%, inteso come valore minimo e massimo.

LDR: Limite di Rilevabilità definito come la più bassa concentrazione di analita che può essere rilevata, ma non quantificata.

NOTE(\*)  
Tecnica: Spettrofotometria trasformata di Fourier  
Strumento: Jasco FT/IR-4100

Il presente rapporto di prova è atto, riguarda esclusivamente il campione sottoposto ad analisi così come ricevuto, e non può essere riprodotto parzialmente, se non previa approvazione scritta da parte di questo laboratorio.  
Si declina ogni responsabilità sulla natura e l'origine del campione nonché sulla sua rappresentatività nel caso di campionamento effettuato dalla committente e in caso di informazioni fornite dal cliente che possono influenzare la validità del risultato.  
I dati forniti dal cliente sono: Committente, Prodotto, Spazio, Descrizione campione, Prodotto e, nel caso di campionamento a cura committente, la data di campionamento, l'ora e la temperatura.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'/NON CONFORMITA'**  
Il campione analizzato non presenta minerali di Amianto.

**Il Responsabile di Settore**  
Dott. Francesco D'Arienzo

FINE RAPPORTO DI PROVA N° 24.1073.01

**Il Responsabile di Laboratorio**  
Dott. Roberto D'Arienzo  
Dir. di NT n.2/4/A

Firmato digitalmente da

**Roberto  
D'Arienzo**

**C = IT**

Laboratorio accreditato ACCORDIA (LAB 05, 0949) in conformità alla norma UNI-EN-ISO/IEC 17025:2018  
Laboratorio certificato UNI EN ISO 9001:2015 n. 2306/5  
Laboratorio certificato UNI EN ISO 14001:2015 n. 0157A/0022  
Laboratorio autorizzato dal Ministero della Salute per Analisi Amianto n. 5618A/06  
Laboratorio iscritto nell'elenco della REGIONE BASILICATA per l'autocertificazione industriale alimentare

Come è facile constatare in questo documento si rileva la **inesistenza** di tale materiale contraddicendo la certificazione allegata (**ALLEGATO N. 38**) dallo scrivente alla perizia originaria. In quel certificato, infatti, si dichiarava espressamente la presenza di particelle di amianto tanto da classificare il materiale, sottoposto ad analisi, come **SPECIALE PERICOLOSO**.

Tale incongruenza tra i due certificati, ovviamente non voluta dallo scrivente, ha imposto un ulteriore approfondimento che ha portato a far ripetere subito l'analisi di un ulteriore campione della copertura di cui se ne conservava parte. In data 24/04/2024, il laboratorio di Analisi e Ricerca in Chimica, Medicina ed Ecologia A.R.CH.MED.E. di Bari ha trasmesso, allo scrivente, il rapporto di prova n° 2404394 (**ALLEGATO N° 58**)

**RAPPORTO DI PROVA N° 2404394**

Committente ing. Riccardo Giorgi - Corso Umberto I,300 - 75012 Bernalda (MT)  
Num. Accettazione 04258-24  
Data ricevimento campione 19/04/2024  
Descrizione campione Frammento di materiale cementizio prelevato da copertura capannone  
Luogo del prelievo Contrada Mercurgagno Fg. 42 P.lla 363 Metaporto ^  
Campionamento effettuato a cura del committente ^  
Imballaggio doppia busta di plastica  
Data prelievo 17/04/2024 ^

LEGENDA: U.M. Unità di misura; V.T. Valore Trovato; U. Incertezza; V.L. Valore Limite; L.Q. limite di quantificazione; R. Recupero; C. Compliant; NC No Compliant; (\*) Informazioni fornite dal Cliente non influenti; (a) Informazioni fornite dal Cliente influenti sul risultato analitico

RISULTATI ANALITICI				
Num. Accettazione	04258-24 del 19/04/24		Data Inizio Prove	19/04/2024
			Data Fine Prove	24/04/2024
Parametro	U.M.	V.T.	L.Q.	Metodo
Amianto	% in peso	<0,1	0,1	CNR IRSA Q 64 Vol 3 1996 - Appendice III (FTIR)
Tipologia di amianto	-	-	-	MOCF in dispersione cromatica; FTIR contro standard certificati

**Note**  
L'analisi in spettrofotometria infrarossa (FT-IR) del campione analizzato, non mostra picchi di assorbimento ascrivibili a fibre asbestiformi e l'osservazione in microscopia ottica in contrasto di fase (MOCF) non ha presentato formazioni compatibili con fibre di amianto.  
I risultati analitici si intendono riferiti solo ed esclusivamente agli oggetti sottoposti a prova. Il presente rapporto può essere riprodotto solo per intero. La riproduzione parziale deve essere autorizzata per iscritto dal laboratorio. Il laboratorio declina ogni responsabilità relativamente al campionamento, qualora questo venga effettuato dal committente. I risultati ottenuti si riferiscono al campione come ricevuto. Quando le informazioni sono fornite dal cliente e possono influenzare la validità dei risultati, il laboratorio ne declina la responsabilità. La quantità di campione eccedente le necessità analitiche viene restituita al committente nei tempi e nei modi concordati.  
The analysis results are referred only and exclusively to listed objects. This report can only be reproduced in its full version. Partial reproduction must be allowed by written authorization by the Laboratory. The laboratory declines all responsibility for sampling. If this is carried out by the customer. The results obtained are referred to the sample as received. When the information is provided by the customer and can influence the validity of the results, the laboratory declines all the responsibility. The portion of sample that exceed the analytical needs is returned to the customer within the agreed times and ways.

Bari, 24/04/2024

Fine rapporto di Prova

**Direttore del Laboratorio**  
Dott. RAFFAELE PANNAICCIULLI  
Chimico  
Stampa:

da cui si evince che in effetti il materiale utilizzato in copertura è privo di minerali di amianto e quindi può essere smaltito in discarica come materiale da costruzione non pericoloso.

Alla luce di tali risultanze nasce quindi la necessità di rideterminare il valore da assegnare al bene oggetto di procedura immobiliare essendo venute meno alcune attività previste per rendere vendibile il bene stesso.

Quindi il più probabile valore di mercato precedentemente determinato in € 4.515.668,30 depurato dei costi rideterminati per garantire l'assenza di vizi nella valutazione del bene oggetto di vendita quali la regolarizzazione urbanistica, il precario stato di manutenzione e l'esecuzione di opere di risanamento igienico-conservativo del bene quali:

Pratica amministrativa presso enti vari (comune, beni ambientali) € 15.000,00

Opere di risanamento conservativo € 35.000,00

Opere di demolizione parti abusive € 85.000,00

Sanzioni per danno ambientale : € 90.000

Trattamento acque di prima pioggia € 20.000,00;

possa determinarsi in € 4.270.668,30.

Si ribadisce che non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione e che l'immobile oggetto di vendita è soggetto a tassazione I.V.A. poiché la proprietà è riferita a società.

Dovendo tener conto infine di possibili differenze subentranti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile quali l'ulteriore deperimento fisico o obsolescenze funzionali ed esterne che porterebbero all'aumento delle spese per l'esecuzione di opere di miglioramento si propone al giudice una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso rideterminandolo in € 3.843.601,47 (diconsi euro tremilioniottocentoquarantatremilaseicentouno/47) oltre IVA come per legge

Bernalda lì, 19 giugno 2024

Il perito estimatore

Ing. Riccardo Giorgi

GIORGI RICC  
06.19 09:37:21  
CN=GIORGI RICC/  
C=IT  
2.5.4.4=GIORGI  
2.5.4.4=RICCARDO



Allegati:

- Analisi campione ondulina in fibrocemento 1
- Analisi campione ondulina in fibrocemento 2

**(ALLEGATO N.57)**

**(ALLEGATO N.58)**

- RISPOSTA AL QUESITO N° 4

**(ALLEGATO N.56bis)**

