

# 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 **PIRELLA**

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 provvisoriali (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.<br>(m) | Largh.<br>(m) | Superficie<br>(m <sup>2</sup> - ha) | Valore unitario<br>Costo a nuovo<br>(€/m <sup>2</sup> - €/ha) | Età fabbricato<br>(anni) | n° Anni<br>(% su vita utile) | Coeff. DV<br>% Deprezzamento<br>per vetustà | Coeff. DF<br>% Deprezzamento<br>per degrado fisico | Coefficiente<br>caratteristiche<br>intrinseche -<br>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     |     | porticati                           |               |               | 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                                                 | 0,75                                                            | € 250,96       |
| 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 un milione quattrocento ottanta mila/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