



Consorzio di
Bonifica Integrale

COMPENSORIO SARNO BACINI DEL SARNO, DEI TORRENTI
VESUVIANI E DELL'IRNO

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA RETE IRRIGUA IN
PRESSIONE IN LOC. PANTRICE DEL COMUNE DI CASTEL
SAN GIORGIO (SA)
I° STRALCIO

LIVELLO DI DEFINIZIONE DEL PROGETTO

STUDIO DI FATTIBILITÀ 0

DEFINITIVO 0

ESECUTIVO 0 X

ELABORATO:

N. II

POZZO PRIVATO . STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

DATA : FEBBRAIO 2021

IL PROGETTISTA:

ING. LUCA GIORDANO

(CAPO SETTORE IMPIANTI SERVIZI A RETE ED IRRIGAZIONE)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ING. GERARDO GUSTATO

(CAPO SETTORE APPALTI, PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI)

COLLABORAZIONI:

GEOM. VINCENZO D'ACUNZI

(SETTORE IMPIANTI SERVIZI A RETE ED IRRIGAZIONE)

PIANO ANALITICO DI ESPROPRIO

GEOM. GIOVANFIORE CATALANO

(CAPO SETTORE CATASTO ED ESPROPRI)

POZZO PRIVATO IN CASTEL SAN GIORGIO ALLA VIA PANTRICE ANGOLO VIA CAVALIERE D'AURIA

RELAZIONE DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima del valore di mercato del pozzo indicato in epigrafe l'Ufficio si è basato sulle caratteristiche di pozzi consortili trivellati nel medesimo Comune, presumendo le stesse modalità di realizzazione ed ovviamente lo stesso approfondimento della sezione di trivellazione.

Il bene immobile oggetto della stima è costituito dal pozzo privato per emungimento acqua irrigua ubicato nel Comune di Castel San Giorgio (SA) alla Via Pantrice in corrispondenza dell'incrocio con Via Cavaliere Vincenzo d'Auria coordinate GPS latitudine 40.777127°N longitudine 14.691489°E.

Esso insiste sul fondo agricolo identificato in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al foglio n. 8 mappale n. 2910 avente estensione di 16 mq contigua alla più ampia particella n. 2909 di stessa proprietà; il boccapozzo risulta posizionato a circa 1,5 metri da Via Cav. Vincenzo D'Auria e a circa 7 metri da Via Pantrice (misurazioni effettuate tramite tecnica GIS).



Figura 1 - inquadramento territoriale pozzo Via Pantrice (ortofoto)

Prot.

Il,



Figura 2 - inquadramento territoriale pozzo Via Pantrice (visuale da Via Pantrice)



Figura 3 - inquadramento territoriale pozzo Via Pantrice (visuale da Via Cav.D'Auria)

Prot.

li,

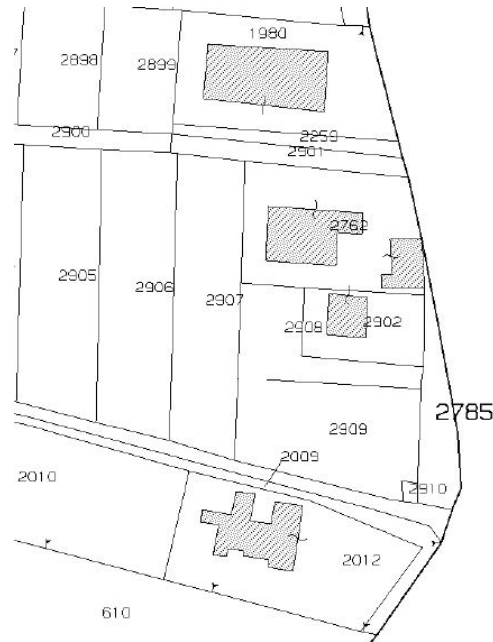


Figura 4 - stralcio mappa catastale Via Pantrice

La visura eseguita sul portale Sister dell'Agencia del Territorio ha permesso di risalire alle generalità degli intestatari della particella ed alla qualità del mappale, il tutto così distinto:



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2021

Data: 04/03/2021 - Ora: 09.06.24 Fine
 Visura n.: T37323 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTEL SAN GIORGIO (Codice: C259) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 8 Particella: 2910

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	8	2910		-	SEM IRR ARB 2	00 16		Dominicale Euro 0,48 Agrario Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 10/02/2016 protocollo n. SA0036780 in atti dal 10/02/2016 presentato il 10/02/2016 (n. 36780.1/2016)
Notifica					Partita				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	MILITE Maria;MAR QUERCIA nata a NOCERA SUPERIORE il 29/04/1940	MLTMRA40D69F913K*	Comproprietario
2	MILITE Maria nata a NOCERA SUPERIORE il 29/04/1940	MLTMRA40D69F913K*	(1) Proprieta' per 1/6
3	QUERCIA Anna nata a CAVA DE' TIRRENI il 25/01/1973	QRCNNA73A65C361M*	(1) Proprieta' per 1/12
4	QUERCIA Antonietta nata a CAVA DE' TIRRENI il 25/01/1973	QRCNNT73A65C361F*	(1) Proprieta' per 1/12
5	QUERCIA Carmine nato a FISCIANO il 11/04/1964	QRCCMN64D11D615Q*	(1) Proprieta' per 1/12
6	QUERCIA Domenico nato a FISCIANO il 24/03/1963	QRCDNC63C24D615P*	(1) Proprieta' per 1/12
DATI DERIVANTI DA	SUCCESIONE EX LEGE di QUERCIA VINCENZO del 20/09/2018, registrata il 20/11/2019 al Volume: 8888 Numero: 359159 Sede: in atti dal 20/12/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PF: SALERNO reg. particolare 36550.1/2019		

Unità immobiliari n. 1

Prot.

li,

Caratteristiche costruttive del pozzo

All'attualità non si possiede alcuna documentazione relativa alle caratteristiche costruttive del pozzo, tuttavia in virtù della relativa prossimità con il pozzo consortile "Schiavone" (circa 500 metri), trivellato nel 2005 in luogo del precedente pozzo per franamento della camicia metallica di rivestimento, e dall'analisi delle tecniche costruttive con le quali sono stati realizzati altri pozzi consortili nel tenimento comunale, è lecito ipotizzare che lo scavo sia stato realizzato con sonda a percussione fino alla profondità di 100 metri. Il rivestimento definitivo del perforo dovrebbe essere costituito da una colonna di tubi così disposti:

- Tubo cieco, materiale di ferro catramato, diametro 300 mm, spessore 4 mm, lunghezza barra 6 metri. Progressive: dal p.c. a -15m, da -35m a -82m;
- Tubo filtro, materiale di ferro catramato, diametro 300 mm, spessore 4 mm, lunghezza barra 6 metri. Progressive: da -15m a -35m, da -82m a -100m.

Come da consolidata prassi costruttiva, in corrispondenza della colonna filtrante e dei tubi ciechi, l'intercapedine tra il foro e la tubazione dovrebbe presentarsi riempita con materiale granulare inerte (ghiaietto carbonatico) immesso a caduta libera dal boccapozzo, a partire dal p.c. fino al fondo foro

Tra le pareti del perforo e la tubazione sicuramente sarà presente una cementazione al fine di stabilizzare il tutto.

La portata del pozzo dovrebbe attestarsi sui 25 l/s.

Dall'esame della documentazione fotografica il boccapozzo è costituito da un tratto di tubo cieco emergente sul piano campagna per circa 50 cm, privo di pozzetto di protezione.

Procedura di stima

Il valore della stima verte sull'aspetto economico del costo di costruzione del pozzo tramite un computo metrico estimativo, a partire dal prezzo dei materiali in opera.

Il deprezzamento o vetustà verrà determinato ricorrendo alle percentuali di deprezzamento che variano in dipendenza degli anni del bene oggetto di stima.

Pertanto, visto che il pozzo al momento della stima ha un certo numero di anni, il suo probabile valore di mercato sarà uguale al costo di costruzione attuale meno la vetustà o deprezzamento. Tale deprezzamento si potrà calcolare valutando la percentuale come $100 \times \frac{m}{n}$ ove "m" sono gli anni di età del pozzo al momento della stima, ed "n" gli anni di durata probabile complessiva.

Nel procedimento che segue, è stato preso a riferimento l'analisi dei nuovi prezzi unitari (NP) non contemplati dalla tariffa OO.PP. Regione Campania inclusi nella perizia di variante n.1, elaborato integrativo n. 47, del completamento, ammodernamento ed adeguamento della rete di distribuzione irrigua del distretto di Uscioli Camerelle in Comune di Nocera Superiore, datata giugno 2015.

Prot.

li,

L'analisi prezzi fa riferimento all'utilizzo di tubazioni di rivestimento del diametro DN300mm; In altri termini:

Analisi prezzo NP27 riferito a tubazione cieca diametro DN300mm

- Prezzo di applicazione netto a metro: € 117.77 (al 2020 € 120,97 tenuto conto delle variazioni Istat)

Pozzo

- Profondità scavo: 100m
- Tubo cieco: $\varnothing = 300mm$, 62 metri
- Tubo finestrato: $\varnothing = 300mm$, 38 metri
- Anno trivellazione: 1980
- Vetustà al 2020: 40 anni
- Previsione di vita utile: 60 anni;
- Deprezzamento = $\frac{40 \text{ anni}}{60 \text{ anni}} \times 100 = 66,67\%$

Valori di costruzione:

- Perforazione: $\frac{€120.00}{m} \times 100m = €12'000.00$
- Tubo cieco: $€121.00 \times 62m = €7'502,00$
- Tubo finestrato: $(€121.00 + 16.54) \times 38m = €5'226,52$
- Ghiaietto calibrato drenante: $€13.50/m^3 \times 100m \times 0.57 \frac{m^3}{m} = €769.50$

Totale costo di costruzione: €25'498,02 + Iva 22% = **€31'107.58 Iva inclusa**

Deprezzamento = $0.6667 \times \text{Totale costo di costruzione} = €20'739,42$

Stima probabile valore di mercato al 2020 = € 31'107.58 – € 20'739,42
= **€10'368,15**

Riepilogo stima

denominazione pozzo	Costo Costruzione (Iva inclusa)	Deprezzamento	Stima
Pozzo Via Pantrice in ditta Milite + Quercia	€30'713,52	66,67% (40/60)anni	€ 10'236,81

Il Progettista
ing. Luca Giordano