

COMUNE DI ASCOLI PICENO
(PROVINCIA DI ASCOLI PICENO)

**IMPIANTI DI BETONAGGIO E FRANTUMAZIONE I-
NERTI UBICATI IN FRAZIONE CAMPOLUNGO N° 1**

PROPRIETA':



Allegati:

- *perizia di stima*
- *documentazione fotografica*
- *documentazione area in concessione demaniale*
- *documentazione catastale*



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, avuto incaricato dal sig. Dino Frascarelli, in qualità di liquidatore della società _____ in liquidazione, di determinare il più probabile valore di mercato di un impianto per la produzione di conglomerato cementizio e di un impianto di frantumazione, selezione e lavaggio inerti, dopo gli accertamenti sopralluogo effettuati è in grado di riferire quanto segue:

PREMESSA

Gli impianti in oggetto sono ubicati in Ascoli Piceno, Frazione Campolungo, in prossimità dell'uscita Zona Industriale Campolungo dell'Asse attrezzato Supertrada Ascoli Mare.

Quello di produzione del calcestruzzo cementizio occupa un'area di proprietà della superficie complessiva di mq. 15.043 che confina in parte con proprietà di altre imprese

Quello di frantumazione inerti è interamente posizionato su porzione di una più ampia area demaniale della superficie di mq. 9.112, posta in sponda sinistra del fiume Tronto, il cui utilizzo è stato dato in concessione alla società _____ con atto sottoscritto in data 11/10/2005, rep. 11089, registrato in Ascoli Piceno li 11/10/2005 al n° 2848, serie 3 (vedi allegato).

Il tutto è meglio evidente nella foto dall'alto (n° 1 dell'allegata documentazione fotografica) dove:

- con linea continua di colore giallo è delimitata l'area di proprietà _____ ;
- con linea continua di colore celeste è delimitata l'area demaniale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area di proprietà _____ è così suddivisa:

- 1) mq. 995 costituiscono il lotto su cui si eleva una palazzina adibita ad uffici, servizi, mensa, magazzino;
- 2) mq. 2.928 formano l'area di sedime dell'impianto, la strada di accesso e porzione dei piazzali di manovra;
- 3) mq. 660 costituiscono la residua parte dei piazzali di manovra;
- 4) mq. 1.680 costituiscono il tracciato di una vecchia strada d'accesso ora non più usata;
- 5) mq. 8.780 sono adibiti a deposito dei materiali inerti utilizzati nel ciclo produttivo.

Il fabbricato che si eleva sul lotto di cui al punto 1) è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno,

Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno in ditta:
con sede in proprietà per 1/1
ed è distinto al foglio 88 con le particelle:

- 601 sub. 2, Zona Censuaria 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 152, Rendita Euro 1.207,22, Via del Granoturco, piano T;
- 601 sub. 3, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 139 m², Superficie catastale 158, Rendita Euro 301,51, Via del Granoturco, piano S1.

L'area di cui al punto 2) è descritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno in ditta:

- con sede in proprietà per 1/1
ed è distinta al foglio 88 con la particella 656 sub. 2, Categoria area urbana, superficie catastale 2928, Zona Industriale Campolungo snc, piano T.

Le aree di cui ai punti 3), 4), 5) sono descritte all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, Catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno in ditta:

- con sede in proprietà per 1/1
e sono distinte al foglio 88 con le particelle:

PUNTO 3)

- 466, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0.03.60, Reddito Dominicale Euro 2,97 (Lire 5.760), Reddito Agrario Euro 2,42 (Lire 4.680);
- 467, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0.03.00, Reddito Dominicale Euro 2,48 (Lire 4.800), Reddito Agrario Euro 2,01 (Lire 3.900);

PUNTO 4)

- 475, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.04.85, Reddito Dominicale Euro 4,76 (Lire 9.215), Reddito Agrario Euro 3,63 (Lire 7.033);
- 477, Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie Ha 0.00.30, Reddito Dominicale Euro 0,02 (Lire 30), Reddito Agrario Euro 0,01 (Lire 9);
- 479, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.07.00, Reddito Dominicale Euro 6,87 (Lire 13.300), Reddito Agrario Euro 5,24 (Lire 10.150);
- 494, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.04.35, Reddito Dominicale Euro 1,68 (Lire 3.263), Reddito Agrario Euro 2,13 (Lire 4.133);
- 496, Qualità pascolo, Classe 2, Superficie Ha 0.00.30, Reddito Dominicale Euro 0,01 (Lire 15), Reddito Agrario Euro 0,01 (Lire 6);

PUNTO 5)

- 618, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.22.20, Reddito Dominicale Euro 21,78, Reddito Agrario Euro 16,62;



- 621, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.14.45, Reddito Dominicale Euro 7,84, Reddito Agrario Euro 8,21;
- 623, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.18.35, Reddito Dominicale Euro 9,95, Reddito Agrario Euro 10,42;
- 625, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.32.80, Reddito Dominicale Euro 17,79, Reddito Agrario Euro 18,63.

Nella concessione demaniale del 11/10/2005 l'area data in utilizzo alla _____ è catastalmente identificata con le particelle 53 e 54 del foglio 88 aventi superficie complessiva di mq. 9.112.

Tali dati non sono conformi a quelli risultanti agli atti dell'Agenzia del Territorio in quanto, come evidente nelle allegate visure catastali, la superficie complessiva delle due particelle è di mq. 7.920.

La residua superficie di mq. 1.192 (9.112-7.920) costituisce infatti porzione della particella 285 del foglio 88 che è stata stralciata dall'area demaniale data in concessione alla ditta _____

di _____ ed assegnata alla _____ a seguito di un accordo intervenuto tra le due ditte e ratificato dalla Provincia di Ascoli Piceno in data 13/04/2006 (vedi allegati).

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO DI BETONAGGIO

L'intera area di sedime dell'opificio ha giacitura pianeggiante ed è dotata di massicciata con materiale arido che in ampie porzioni è integrata da tappetino bituminoso o pavimento del tipo industriale in calcestruzzo cementizio (vedi foto n° 2-3-4-5-6-7-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35 dell'allegata documentazione fotografica).

L'impianto industriale per la produzione di calcestruzzo cementizio preconfezionato che vi si trova (vedi foto n° 2-3-24-25-26-27-28-29-30-31-32 dell'allegata documentazione fotografica) è entrato in funzione da circa 10 anni e nelle sue parti essenziali risulta composto da:

- centrale di betonaggio della ditta CIFA a 2 punti di carico di cui uno per misto cemento;
- vasche di carico da terra, tramogge per l'accumulo degli inerti;
- n° 4 silos di stoccaggio del cemento completi di filtro per l'abbattimento delle polveri e coclea di recupero;
- nastri trasportatori, pese cemento, cisterne additivo complete di pompe e dosatori, serbatoi acqua, compressore per la produzione dell'aria necessaria al dosaggio degli inerti;
- impianto di lavaggio delle autobetoniere;
- gruppo elettrogeno Cummins.

La cabina di monitoraggio della centrale di betonaggio (vedi foto n° 16-17 dell'allegata documentazione fotografica) è ubicata all'interno della palazzina uffici.

Quest'ultima è una costruzione edificata circa 6 anni orsono che ha in pianta forma marcatamente rettangolare e si eleva per due piani, di cui uno seminterrato, ciascuno della superficie coperta di mq.

PAGE
A

153 circa (vedi foto n° 4-5-6-7 dell'allegata documentazione fotografica). E' realizzata con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., tamponature perimetrali con blocchi a faccia vista, solai in latero-cemento e copertura piana. Il piano seminterrato (vedi foto n° 8-9-10-11-12-13-14-15 dell'allegata documentazione fotografica) ha altezza interna di m. 2,80 ed è adibito a mensa, spogliatoi, servizi, magazzino. Il piano terra (vedi foto n° 16-17-18-19-20-21-22-23 dell'allegata documentazione fotografica) ha altezza interna di m. 2,90 e comprende uffici.

Tutti gli ambienti sono completamente rifiniti con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio verniciato, pavimenti in ceramica, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

Nel piazzale anteriore alla palazzina è posizionata la pesa (vedi foto n° 3 dell'allegata documentazione fotografica).

L'impianto si trova in buone condizioni di manutenzione ed è completo di opere di sostegno in c.a. nonché di tutti i sottoservizi per la canalizzazione ed il collegamento delle linee elettriche, idriche, pneumatiche, di alimentazione.

E' inoltre in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie al suo funzionamento.

Precisazioni

Sul tracciato della strada ora non utilizzata, identificata dalle particelle 475, 477, 479, 494, 496, nonché sulla porzione del piazzale adibito a deposito dei materiali inerti identificato dalla particella 618, dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore di un lotto di terreno edificabile di proprietà della società _____ (anch'essa impresa del gruppo _____).

Il lotto, in quanto scaturito dal frazionamento dell'area di proprietà _____, non è infatti attualmente dotato di accesso autonomo dalla pubblica via.

Le porzioni di terreno interessate sono meglio evidenti nella foto n° 1 dell'allegata documentazione fotografica dove sono contornate da linea continua di colore giallo con linee interne di colore verde.

IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE INERTI

Trattasi di un impianto fornito dalla ditta _____ del quale la _____ è attualmente utilizzatrice, la proprietà è di una società di leasing, che è stato messo in funzione da circa 1 anno.

L'impianto (vedi foto n° 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58 dell'allegata documentazione fotografica) è posizionato, come detto, su un'area demaniale posta sulla sponda sinistra del fiume Tronto che è stata data in concessione in data 11/10/2005. La durata della concessione è di anni 4 decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto.

Il ciclo di produzione attuato dall'impianto è in sintesi il seguente:

- 1° stadio di frantumazione: frantoio primario a mascelle BP 900-600;
- 2° stadio di frantumazione: mulino secondario a martelli S 100;
- 3° stadio di frantumazione: mulino terziario a martelli MIL 1000S;
- stadio di sfangatura: sfangatrice rotativa ST 250;
- sgrossatura: vaglio vibrante pesante WSP 250/2 piani;
- 1° vagliatura: vaglio vibrante pesante V18.60/3 piani con impianto di lavaggio;
- 2° vagliatura: vaglio vibrante pesante V18.60/3.5 piani con impianto di lavaggio;
- n° 2 gruppi di recupero sabbie: con idrocicloni mod. GRF;
- impianto di recupero acque e trattamento fanghi: con decantatore dinamico a ponte raschiante e decantatore centrifugo.

Il processo per l'impianto di recupero delle acque di lavaggio a circuito chiuso è il seguente:

- preparazione e dosaggio del polielettrolita anionico attuato in modo completamente automatizzato;
- sollevazione e sedimentazione fanghi;
- ricircolo acque chiarificate;
- disidratazione dei fanghi con centrifuga.

Tutti i gruppi che compongono l'impianto e i relativi nastri di collegamento sono provvisti di carpenterie e chassis di sostegno fino a terra.

L'energia elettrica necessaria al funzionamento del complesso è fornita da un gruppo elettrogeno Caterpillar (vedi foto n° 59-60 dell'allegata documentazione fotografica) che è posizionato su terreno di

proprietà

Il terreno circostante che è utilizzato come piazzale di manovra e deposito è stato livellato e dotato di massicciata in materiale arido (vedi foto n° 61-62-63 dell'allegata documentazione fotografica).

L'impianto ha funzionato fino ad oggi per pochissimo tempo ed in modo saltuario. E' completo di opere di sostegno in c.a., basamenti, porzioni pavimentate con massetto in cls, tettoia di protezione dell'impianto di depurazione, cabine di monitoraggio nonché di tutti i sottoservizi per la canalizzazione ed il collegamento delle linee elettriche, idriche, pneumatiche, di alimentazione.

E' inoltre in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie al suo funzionamento.

Precisazioni

Nella concessione demaniale si specifica che l'impianto mobile di frantumazione, selezione e lavaggio inerti è installato su porzione della particella 53 della superficie di mq. 3.000 circa (vedi allegati).

In realtà l'area occupata risulta maggiore, come evidente nella vista dall'alto (vedi foto n° 1 dell'allegata documentazione fotografica), così come appare in esubero, rispetto alla superficie concessa in uso di mq. 9.112, l'area demaniale complessivamente occupata.



CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli impianti procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Nel caso specifico il bene economico è costituito da un insieme di immobili ed impianti che, organicamente considerati, formano il complesso produttivo di un'azienda dedita alla produzione e lavorazione del conglomerato cementizio e degli inerti.

Per una giusta ed equa valutazione si è ritenuto perciò opportuno procedere, per quanto attiene all'impianto di betonaggio, in base ai valori relativi riferiti a:

- del terreno, tenendo in debito conto che alcune porzioni dovranno essere gravate di servitù di passaggio a favore del lotto di proprietà ;
- delle opere realizzate sul terreno quali, massicciate, pavimentazioni, canalizzazioni, strutture in c.a.;
- dell'impianto di betonaggio tenendo conto che lo stesso è stato utilizzato fin dalla sua entrata in funzione per circa il solo 20% della sua capacità produttiva annua;
- della palazzina uffici e della sua corte di pertinenza.

Le valutazioni espresse sono riferite allo stato attuale del complesso.

Relativamente all'impianto di frantumazione inerti il valore finale è scaturito dalla somma dei valori parziali, riferiti all'attualità, attribuiti a:

- opere realizzate per l'installazione dell'impianto quali scavi, massicciata, canalizzazioni, opere varie in c.a.;
- impianto di frantumazione;
- impianto elettrico.

Si precisa infine che tutte le valutazioni sono prudenziali e pertanto al netto delle spese che si rendessero eventualmente necessarie per la regolarizzazione della concessione demaniale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

CENTRALE DI BETONAGGIO

Terreno

- ex strada di accesso - mq. 1.680 x € 37,00	€	62.160,00
- deposito inerti - mq. 8.780 x € 37,00	€	324.860,00
- rampe di carico tramogge - mq. 660 x € 37,00	€	24.420,00
- area urbana - mq. 2.928 x € 37,00	€	108.336,00

Massicciata e pavimento in cls

- mq. 12.368 x € 12,00	€	148.416,00
------------------------	---	------------

Opere in c.a	€	50.000,00
--------------	---	-----------

Impianto di betonaggio	€	270.000,00
------------------------	---	------------

Palazzina uffici compresa l'area di pertinenza

- piano seminterrato - mq. 153 x € 850,00	€	130.050,00
- piano rialzato - mq. 153 x € 1.050,00	€	160.650,00
- corte di pertinenza - mq. 842	€	17.108,00

	€	1.296.000,00
		=====

IMPIANTO FRANTUMAZIONE INERTI

Massicciata	€	100.000,00
Scavi, canalizzazioni, opere in c.a.	€	400.000,00
Impianto frantumazione	€	1.300.000,00
Impianto elettrico	€	100.000,00

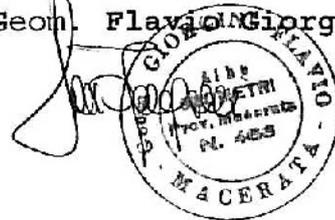
	€	1.900.000,00
		=====

VALORE COMPLESSIVO € 3.196.000,00
(Euro tremilionicentonovantaseimila/00)

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 19/01/2009

Il Tecnico
(Geom. Flavio Giorgini)



321