
Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO "[REDACTED]" - N°27/2020

Giudice Delegato: dott. Pasquale Russolillo

Rapporto di valutazione (art.173 bis c.p.c.)
Lotti 001÷027

LOTTO 001 - TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Aree edificabili alla Contrada Piani del Comune di Nusco (AV) oltre aree investite dalla sede stradale provinciale n.59

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 20, particelle 1004,1005,1006 (aree edificabili).

Foglio 20 particelle 78,907,909,910,912,913 (aree investite da SP n.59)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semiperiferica di espansione

Area urbanistica: zona C (residenziale) e zona G (verde pubblico)

Servizi presenti nella zona: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - agricola

Importanti centri limitrofi: Avellino

Attrazioni paesaggistiche: aree interne Alta Irpinia

Attrazioni storiche: centri storici minori

Principali collegamenti pubblici: autolinee extraurbane

3. CONFINI

Strada Provinciale n.59 – Via Contrada Peschiera - Via Eliodoro Capobianco

4. DATI CATASTALI

Foglio 20

particella	classamento	consistenza mq.	R.D.	R.A.	note
1004	seminativo	18.979	73.48	88.17	libera
1005	seminativo	542	2.10	2.52	libera
1006	seminativo	619	2.40	2.88	libera
78	seminativo	2.260	5.25	8.17	* in parte strada
909	seminativo	1.369	5.30	6.36	* in parte strada
913	seminativo	1.932	7.48	8.98	* in parte strada

907	seminativo	1.062	4.11	4.94	* interamente strada
910	seminativo	2.872	11.12	13.35	* interamente strada
912	seminativo	465	2.80	2.16	* interamente strada

* note: Le particelle interessate dalla sede stradale e zone di rispetto non sono state oggetto di valutazione economica perchè necessarie di frazionamento e/o cambio di intestazione catastale da parte dell'Ente proprietario della strada sp 59.

5. STATO DI POSSESSO

Particelle 1004,1005,1006: libere

Particelle 907,910,912: occupate interamente da sede stradale

Particelle 78,909,913: libere da frazionare e in parte occupate da sede stradale

6. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

7. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

8. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno eccetto le particelle occupate da sede stradale

9. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

10. TRASCRIZIONE

Trascrizione: Istrumento atto pubblico - compravendita del 09.05.2007

11. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 001€ 915.000,00

LOTTO 002 - TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Aree edificabili alla Via Dietro Le Mura del Comune di Nusco (AV) costituite da unico appezzamento diviso in tre lotti completamente circondato da strade e piazzali oltre aree comuni per ulteriore strada di accesso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: 00000000018

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 12, particelle 290,291,293 (aree edificabili)

Quota e tipologia del diritto

6/8 di [REDACTED] - Proprietà

1/8 di [REDACTED] Proprietà in regime di comunione con [REDACTED]

1/8 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: 01687060648

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 12, particelle 292,294,296 (strada comune)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semiperiferica di espansione

Area urbanistica: zona C1 (residenziale)

Servizi presenti nella zona: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Avellino

Attrazioni paesaggistiche: aree interne Alta Irpinia

Attrazioni storiche: centri storici minori

Principali collegamenti pubblici: autolinee extraurbane

3. CONFINI

Via Dietro Le Mura - Particelle 99-496-550-141

4. DATI CATASTALI

Foglio 20

particella	classamento	consistenza mq.	R.D.	R.A.	note
290	seminativo	1.023	2.38	3.70	
291	seminativo	1.018	2.37	3.68	
293	seminativo	1.014	2.36	3.67	
292	seminativo	176	0.41	0.64	strada comune
294	seminativo	112	0.26	0.40	strada comune
296	seminativo	100	0.23	0.36	strada comune

5. STATO DI POSSESSO

Particelle 290,291,293: libere

Particelle 292,294,296: occupate interamente da sede stradale

6. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

7. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

8. COMPROPRIETARI

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

9. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

10. TRASCRIZIONE

Trascrizione: Istrumento atto pubblico del 20.12.2002

11. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 002 € 106.000,00

LOTTO 003 – TERRENI E FABBRICATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Tale lotto coincide con l'intera macro area di Serro dei Mortali del Comune di Teora dell'estensione totale di mq. 137.387,00 viene suddivisa per una più facile comprensione in n.3 sottozone ed una piccola appendice nei pressi dell'uscita sulla viabilista ordinaria ove è ubicata la pesa a bilico.

L'area di tipo produttiva comprende attività di cava, impianti, annessi fabbricati di servizio, automezzi e mezzi d'opera ed attrezzature.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Proprietà

Cod. Fiscale: 01687060648

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ██████████

Foglio 12, particelle 97, 98, 101, 544, 589, 257, 258, 268, 338, 339, 633, 635, 637, 639, 640, 641, 642, 645, 646, 648, 649, 651, 652, 659, 660, 662, 663, 665, 666, 667, 668, 677, 107, 191, 192, 229, 230, 301, 302, 330, 362, 365, 367, 374, 106, 328, 466, 546, 547, 549, 528.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: la prima sottozona corrispondente alla particella 677 la più ampia (più altre piccole) contiene tutti gli immobili, impianti, strutture e attrezzature a servizio della attività principale dei ██████████ costituita essenzialmente dall'impianto di frantumazione e lavorazione inerti, dall'impianto di produzione calcestruzzo, vasche, etc. La seconda sottozona è tutta soggetta da attività di cava con ampi movimenti di terra. La terza sottozona, compresa nella vasta area a valle, a servizio della attività primaria della ditta ██████████ allo stato non ancora è stata interessata da opere di scavo o di movimenti di terra per cui risulta ancora agricola.

Area urbanistica: L'intera area è compresa prevalentemente in zona rurale o quella prossima agli impianti in aree di roccia affiorante a suscettività estrattiva. Il PUC recentemente elaborato ha classificato in zona rurale EO ed ET, nonché zona di riqualificazione aree estrattive.

Servizi presenti nella zona: sono presenti nella zona solo servizi connessi e necessari agli impianti.

Caratteristiche zone limitrofe: rurale

Importanti centri limitrofi: Avellino, Lione, Nusco.

Attrazioni paesaggistiche: aree interne Alta Irpinia

Attrazioni storiche: centri storici minori

Principali collegamenti pubblici: autolinee extraurbane

3. CONFINI

Terreni prevalentemente agricoli come da planimetria catastale. Area impianti PLANIMETRIA C

4. DATI CATASTALI:

- **CORPI DI FABBRICA**

Foglio 12

particella	Categoria	rendita €	corpo	utilizzo	note
677	D7	9.855,28	A	ufficio spogliatoio	
"	"	"	B	/	parz. demolito
"	"	"	C	strutture impianti	
"	"	"	D	base impianto betonaggio	
"	"	"	E	cabina ENEL e gruppi elettrogeni	
"	"	"	F	impianto di frantumazione	
"	"	"	G	raccolta inerti frantumati	
"	"	"	H	ricovero e manutenz. automezzi	

- **TERRENI**

Foglio 12

particella	classamento	consistenza mq.	R.D.	R.A.	note
101	incolto produtt.	7.150	2.22	1.11	
106	pascolo	36	1.49	0.93	
107	incolto produtt.	7.202	2.23	1.12	
191	incolto produtt.	1.510	0.47	0.23	
192	incolto produtt.	750	0.23	0.12	
229	incolto produtt.	1.670	0.52	0.26	
230	seminativo	11.442	17.73	32.50	
257	bosco ceduo	170	0.08	0.05	
258	bosco ceduo	215	0.10	0.07	
268	seminativo	1.345	2.43	4.52	
301	incolto produtt.	512	0.16	0.08	
302	incolto produtt.	110	0.03	0.02	
328	seminativo	5.016	7.77	14.25	
330	seminativo	1.590	2.46	4.52	
338	seminativo	98	0.18	0.33	
339	seminativo	117	0.21	0.39	
362	seminativo	395	0.71	1.33	
365	pascolo	2.450	1.01	0.63	
367	pascolo	125	0.05	0.03	
374	pascolo	6.260	2.59	1.62	
466	seminativo	800	1.24	2.27	
528	seminativo	211	0.71	0.93	ubicazione pesa
544	incolto produtt.	440	0.14	0.07	
particella	classamento	consistenza mq.	R.D.	R.A.	note

546	seminativo	5.240	8.12	14.88	
547	seminativo	2.321	3.60	6.59	
549	seminativo	20.925	32.42	59.44	
589	bosco ceduo	10	0.00	0.01	
633	bosco ceduo	540	0.11	0.17	
635	bosco ceduo	220	0.05	0.07	
637	bosco ceduo	80	0.02	0.02	
639	incolto produtt.	235	0.07	0.04	
640	incolto produtt.	15	0.01	0.00	
641	bosco ceduo	3.830	0.79	1.19	
642	bosco ceduo	310	0.06	0.10	
645	incolto produtt.	995	0.31	0.15	
646	incolto produtt.	2.000	0.62	0.31	
648	incolto produtt.	27	0.01	0.00	
649	incolto produtt.	93	0.03	0.01	
651	incolto produtt.	190	0.06	0.03	
652	incolto produtt.	280	0.09	0.04	
659	incolto produtt.	364	0.11	0.06	
660	incolto produtt.	240	0.07	0.09	
662	incolto produtt.	100	0.03	0.02	
663	incolto produtt.	74	0.02	0.01	
665	incolto produtt.	153	0.05	0.02	
666	incolto produtt.	293	0.09	0.05	
667	bosco ceduo	822	0.38	0.25	
668	bosco ceduo	188	0.09	0.06	
97	incolto produtt.	41	1.27	0.64	
98	incolto produtt.	330	0.10	0.05	

5. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: Libero – in possesso a società XXXXXXXXXX

6. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

7. CREDITORI ISCRITTI

Creditori iscritti: Procedura fallimentare

8. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

9. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

10. TRASCRIZIONE

Trascrizione:

- Con istrumento atto pubblico (compravendita) del 30.12.2003
particelle: 97,98,101,107,191,192,229,230,301,302,330,362,365,367,374--
- Con istrumento atto pubblico (compravendita) del 14.07.2005
particella 528-
- Con istrumento atto pubblico (compravendita) del 29.12.2006
particella 544-
- Con istrumento atto pubblico (compravendita) del 02.10.2007
particella 589--
- Con istrumento atto pubblico (compravendita) del 12.12.2008
particelle: 257,258,268,338,339--
- Derivanti da frazionamenti
particelle: 633,635,637,639,640,641,642,645,646,648,649,651,652,659,660,662,
663, 665,666,667,668--

11. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 003 € **1.422.731,00**

OMISSIS

Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO "[REDACTED]" - N°27/2020

Giudice Delegato: dott . Pasquale Russolillo

Relazione di stima

**PERIZIA TECNICA E DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA PIGNORATA
COSTITUITA DA BENI IMMOBILI E MOBILI**

- FALLIMENTO [REDACTED] N°27/2020

Giudice delegato: dott. Pasquale Russolillo.

PREMESSA

La società in epigrafe operante nel campo delle costruzioni e nel settore di attività estrattive (coltivazione di cava) e lavorazione di inerti, nell'ambito della Provincia di Avellino, risulta proprietaria di una molteplicità di beni immobili, mobili ed attrezzature nei seguenti comuni:

- **Nusco (AV)** aree edificabili alla contrada Piani, riportate al foglio 20 particelle 1004, 1005 e 1006, oltre altre particelle investite da molti anni dalla strada provinciale e contrassegnate in catasto dai numeri 78, 907, 909, 910, 912 e 913 (foto aerea "A").
- **Nusco (AV)** alla via Dietro Le Mura, aree edificabili riportate al foglio 12 particelle 290, 291 e 293 (foto aerea "B") oltre altre particelle corrispondenti ad una strada in comune con altra proprietà riportate al foglio 12 particelle 292, 294 e 296;
- **Teora (AV)** alla località Serra dei Mortali, foglio 12 particelle 97, 98, 101, 544, 589, 257, 258, 268, 338, 339, 633, 635, 637, 639, 640, 641, 642, 645, 646, 648, 649, 651, 652, 659, 660, 662, 663, 665, 666, 667, 668, 677, 107, 191, 192, 229, 230, 301, 302, 330, 362, 365, 367, 374, 106, 328, 466, 546, 547, 549 e 528 (foto aerea "C").

**{NB: le intestazioni dei beni sono riferibili a due distinte intestazioni catastali [REDACTED]
[REDACTED] vedi certificazioni allegate)**

Su parte di queste aree, per le sue specifiche esigenze lavorative la società ha realizzato, nel corso degli anni, impianti e manufatti edilizi ed al suo interno inoltre è presente un ampio numero di automezzi, beni mobili e attrezzature che i curatori hanno provveduto, con più accessi nei giorni 31.08.2020, 02.09.2020, 15.09.2020 e 18.01.2021 (come da relativi verbali allegati) ad inventariare ed affidare in custodia temporanea al sig. [REDACTED].

Alcuni di tali beni sono stati dati in uso ad altre aziende operanti nel medesimo settore con regolari contratti di nolo (vedi allegati).

In particolare consultando i verbali di inventario e attraverso sopralluoghi il sottoscritto tecnico incaricato ha provveduto alla redazione di un elenco di beni mobili costituito da mezzi di lavoro, automezzi e attrezzature nonché impianti per la lavorazione di inerti e calcestruzzi che attualmente sono in parte nell'impianto di Teora ed in parte come detto in uso ad altre società. Sempre all'interno dell'azienda e specificatamente nella sede di Nusco sono stati rinvenuti attrezzature in deposito e arredi negli uffici anch'essi oggetto di inventario. Pertanto i beni mobili riferibili alla società oggetto di procedura sono così sintetizzabili:

BENI MOBILI (ATTREZZATURE, AUTOMEZZI E MACCHINARI)

N.progr.	Tipologia	Descrizione
1	Attrezzatura	Cono di Abrams
2	Attrezzatura	Compressore a vite AIRBLOCK 50 HP
3	Attrezzatura	Mulino MARTELLO 66 matr. 446.360
4	Attrezzatura	Perforatrice pneumatica MONTALBERT T11
5	Attrezzatura	Perforatrice pneumatica MACOMEUDON TP3950
6	Attrezzatura	Martello pneumatico MACOMEUDON MK211EN
7	Attrezzatura	Semaforo mobile da cantiere
8	Attrezzatura	Pesa a ponte modello WP/AN
9	Autoveicolo	PEUGEOT 106 [REDACTED]
10	Autoveicolo	Fuoristrada NISSAN Patrol [REDACTED] corretta [REDACTED]
11	Autoveicolo	FIAT Doblò [REDACTED]
12	Autoveicolo	DAEWOO FSO T [REDACTED]
13	Dumper	PERLINI DP366 telaio n. [REDACTED]
14	Impianti	Impianto frantumazione BAIONI (vecchio)
15	Impianti	Impianto frantumazione BAIONI (nuovo)
16	Impianti	Impianto cls DRUETTA MIDDLE PREMIX 120

L'azienda oggetto di valutazione è stata pertanto suddivisa in due distinte parti e specificatamente beni immobili e beni mobili in modo da poter applicare i corretti metodi relativi di stima e per semplicità di lettura. Partendo dall'incarico complessivo si è provveduto ad una valutazione classica propria dell'estimo immobiliare per la parte di proprietà riferibile a terreni e fabbricati mentre per i beni mobili si è provveduto ad una valutazione complessiva dopo aver predisposto singole schedature dei beni con le foto degli stessi ove rintracciati e le informazioni salienti in modo da poter agevolmente verificare anche il singolo bene ed il relativo valore.

Qui di seguito viene esplicitato il lavoro svolto partendo dall'incarico, sui beni immobili e sui beni mobili traendo le dovute conclusioni complessive sull'azienda oggetto della procedura.

INCARICO

Per pervenire ad una verifica e stima di quanto inventariato la curatela fallimentare costituita dalla dott.ssa Concetta Pannella e avv. Antonio Gisoldo in data 09.12.2020 nominavano il sottoscritto dott. Arch. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti, pianificatori paesaggistici, della Provincia di Benevento al [REDACTED] e comunicavano al Giudice delegato dal Tribunale di Avellino dott. Pasquale Russoillo, l'affidamento dell'incarico richiedendo specificamente la sotto riportata attività:

1. Indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e il valore dell'immobile, depositando perizia (in doppio originale con due copie in carta semplice);
2. Produrre il certificato storico ventennale del catasto (NCEU, CT);
3. Produrre l'estratto della mappa censuaria;
4. Produrre i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi 20 anni;
5. Produrre copia autentica della planimetria del Nceu;
6. Produrre copia dell'atto di provenienza;

7. Ulteriori altre notizie ritenute utili;
8. Nonché descrivere e valutare tutto ciò che riguarda i beni mobili.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Atteso che l'insieme dei beni immobili e mobili della società in epigrafe investe due comuni ed aree anche di notevole estensione, una delle quali con al suo interno oltre gli immobili anche impianti, attrezzature e automezzi, si è proceduto inizialmente a settorializzare e raggruppare l'intera consistenza dei beni da sottoporre a verifica, stima e valutazione.

Le aree e i beni immobili interessati dalla procedura sono così individuabili :

- 1) Macro area sita nel Comune di Nusco (AV) alla contrada Piani** costituita da terreni riportati in catasto al foglio 20 particelle 1004, 1005 e 1006 per una superficie complessiva di mq 20.131 (planimetria "A"), oltre a terreni circostanti per mq 9.960 individuati catastalmente con i n°78, 907, 909, 910, 912 e 913 su parte dei quali oggi insiste un tratto della provinciale n°59 e che probabilmente non furono volturati all'epoca ai nuovi proprietari, per cui risultano ancora in testa ai XXXXXXXXXX

- 2) Macro area sita nel Comune di Nusco (AV) alla via Dietro le Mura** costituita da terreni riportati in catasto al foglio 12 particelle 290, 291 e 293 per una superficie complessiva desunta dai certificati catastali di mq 3.055 (planimetria "B") . Tali particelle sono classificate zona "C3" (edificabile) con caratteristiche speciali (100% vincolo idrogeologico e area di riserva controllata) dal vigente Piano Regolatore di Nusco e risultano quasi confinanti con il Centro Urbano in ottima posizione residenziale già urbanizzata e di notevole panoramicità, oltre particelle censite al foglio 12 part. 292, 294 e 296 costituenti una strada in comune.

- 3) Macro area nel Comune di Teora alla contrada Serra dei Mortali** costituita da terreni riportati in catasto al foglio 12 particelle 97, 98, 101, 544, 589, 257, 258, 268, 338, 339, 633, 635, 637, 639, 640, 641, 642, 645, 646, 648, 649, 651, 652, 659, 660, 662, 663, 665,

666, 667, 668, 677, 107, 191, 192, 229, 230, 301, 302, 330, 362, 365, 367, 374, 106, 328, 466, 546, 547, 549 e 528, per una superficie complessiva di ha 137.387 (planimetria "C").

E da costruzioni ed impianti anch'essi iscritti al catasto (vedi grafico 1 - con indicazione fabbricati da "A" a "H") così sintetizzabili :

- Prefabbricato per ufficio e spogliatoio (foto n°1 e 2);
- Capannone per ricovero automezzi e manutenzione (foto n°3, 4 e 5);
- Impianto di betonaggio (foto n°6);
- Impianti di frantumazione: nuovo (foto n°7) e vecchio (foto n°8);
- Manufatti e strutture di servizio: n°3 vasche in cls + serbatoio per contenimento acque + serbatoio gasolio per rifornimento automezzi;
- Vasche per contenimento inerti;

Inoltre in tale aree sita nel comune di Teora sono in deposito la maggior parte degli automezzi , mezzi d'opera e attrezzature (vedi elenco e schede allegate).

Dopo aver effettuato i primi necessari sopralluoghi su tutte e 3 le aree interessate e avanti riportate, al fine di riscontrare innanzi tutto quanto inventariato, si è proceduto ad esaminare per i comuni interessati (Nusco e Teora) gli strumenti urbanistici vigenti e comunque approvati e adottati, per desumere la destinazione urbanistica delle aree inventariate, nonché la cartografia Regionale vigente relativa alla regolamentazione delle attività estrattive per le aree del Comune di Teora considerata la particolarità dell'attività svolta dalla soc. [REDACTED]

Per tutte le zone interessate riferite come proprietà alla ditta investita dal presente procedimento di stima si sono estratte le documentazioni catastali (certificati ed estratti di mappa) e nel corso di tale verifica è emerso:

- *per la macro area 1* (Comune di Nusco) che la ditta [REDACTED] è

proprietaria come avanti riportato di altre particelle sempre del foglio 20 contrassegnate dai n°78, 907, 908, 909, 910, 911, 912 e 913 su alcune delle quali risulta realizzato un tratto della strada **provinciale, la n°59** per cui allo stato sono ininfluenti e resta solo una parte delle particelle 78 e 909 per complessivi mq 780, non certo utilizzabili, attesa la loro conformazione geometrica e singola estensione;

- **per la macro area n°3** (Comune di Teora - impianti e area di cava) oltre le particelle riportate nell'elenco al punto "A3" estratto dal portale dell'ufficio del territorio, risultano essere state impegnate, a titolo di occupazione, nell'attività della ██████████, anche altre particelle più esattamente le n°467, 516, 587, 193, 102, 562, e 100 sempre dello stesso foglio 12 ma non di loro proprietà, probabilmente con contratti di fitto.

Si sono estratte altresì, presso lo stesso portale dell'agenzia del territorio, le stime ufficiali relative alle zone censuarie della regione agraria di appartenenza delle aree di Nusco e Teora e le valutazioni medie vigenti nelle zone di cui avanti per i manufatti edilizi (capannoni, fabbricati, etc.).

MACROAREA n°1

Terreni presenti nella macro area n°1 ubicata nel Comune di Nusco (AV) alla località c.da Piani e riportati nel foglio 20 particelle 1004, 1005 e 1006 (██████████).

Tutti i terreni, sia quelli riportati nell'inventario, che gli altri visionati ed estratti presso l'ufficio del territorio e ricadenti nella macroarea in esame sono ubicati nel centro urbano di Nusco in zona già urbanizzata (dotata di tutti i sottoservizi) e completamente liberi e privi di elementi fisici che ne impediscono la loro utilizzabilità, a meno di quanto potrà emergere da atti amministrativi emessi per l'esecuzione della strada provinciale.

Dall'esame e confronto con gli atti urbanistici vigenti nel Comune di Nusco si desume che le particelle (1004, 1005 e 1006) della estensione complessiva di mq 20.131 originate dalla soppressione delle particelle n°908 e 911 sono classificate urbanisticamente come zona "C" (residenziale) per mq 11.752 e mq 5.900 come zona "G" (verde pubblico) la n°911, e mq 1.550 zona "G" (verde pubblico) e mq 929 come zona "C" (residenziale) la n°908. Quindi complessivamente si

hanno mq 11.752 + mq 929 = **12.681 mq** come area edificabile e mq 5.900 + 1.550 = **7.450 mq** come area a verde pubblico.

L'area edificabile ha per effetto del PRG una suscettività edificatoria complessiva (indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq) così determinata: mq 12.681 x 3 mc/mq = 38.043 mc. Considerata una cubatura media per vano (standard decreto 2 aprile 1968) pari a 100 mc vano può consentire l'edificazione di 380 vani (foto n°9).

Le restanti particelle, estratte presso l'ufficio del territorio ed ancora in carico ai [REDACTED], sono contrassegnate dai numeri 78, 907, 909, 910, 912 e 913. Su alcune di queste insiste (la n°907, 910 e 912) integralmente la strada provinciale n°59, sulle restanti insiste sempre la strada provinciale investendole in modo parziale, mentre altre parti di esse sono comprese nella zona "C" (la n°78 per mq 730, la n°909 per mq 50 - foto n°10). La 913 è in zona agricola con vincolo di non aedificandi assieme ad una piccola parte anch'essa in zona agricola ma edificabile per mq 480 (particella n°78). Sostanzialmente per tutte quelle investite da molti anni dalla sede stradale probabilmente non è stata effettuata la voltura, da parte dell'Ente che ha realizzato la strada, mentre nelle restanti, la poca edificabilità residua (derivante dal Piano Urbanistico) non può essere organicamente realizzata, per cui il suo valore non è assimilabile e quantificabile come l'area a monte (trattandosi di spezzoni di terreno o cubature frammentarie di difficile accorpabilità).

Circa la stima delle sopra elencate aree considerata la loro classificazione, utilizzabilità e suscettività edificatoria, tenendo per base il valore agricolo medio della regione agraria di appartenenza, si possono assumere i seguenti parametri unitari:

- Aree agricole non edificabili (seminativo) = €/mq 0,72;
- Aree agricole edificabili (edificabilità residua) = €/mq 5,00;
- Aree a verde pubblico (non è possibile edificare) ma costituire base per eventuali infrastrutture = €/mq 6,00;
- Aree per strade già realizzate ed esistenti non valutabili.

AREA EDIFICABILE CLASSIFICATA ZONA "C"

Per queste aree che rappresentano l'espansione dell'abitato ed allo stato risultano anche

già urbanizzate e dotate di tutti i sottoservizi, deve farsi riferimento alla loro suscettività edificatoria come avanti determinata. Considerato il numero dei vani possibili pari a 380, potrà ricavarsi l'incidenza suolo/vano ed avere così il valore complessivo di mercato dell'area.

Pertanto su mq $12.681 \times 3,00 = 38.043$ mc : 100 mc/vano secondo gli standard dell'aprile 1968:

- $38.043 : 100 = 380$ vani $\times 14.000,00$ €/vano = 5.320.000,00 €.

Su tale intervento grava un indice di incidenza media (suolo/vano) pari a 0,16 per cui il valore dell'area diventa:

- $5.320.000,00 \times 0,16 = 851.200 : 12.681$ mq = 67.124,00 €/mq.


L'intera macroarea ha quindi un valore complessivo come sotto riportato:

○ Area agricola non edificabile =	mq 1.932 x 0,72 €/mq =	€ 1.391,04 +
○ Area agricola edificabile =	mq 480 x 5,00 €/mq =	€ 2.400,00 +
○ Aree per verde pubblico =	mq 7.450 x 6,00 €/mq =	€ 44.700,00 +
○ Area in zona C =	mq 12.681 x 67,12 €/mq =	€ 851.148,72 +
○ Area in zona a valle	mq 780 x 20,00 €/mq =	€ <u>15.600,00 =</u>

Totale € 915.237,76

Tanto al netto delle aree utilizzate per la realizzazione della strada e altre opere di urbanizzazione primaria e sottoservizi.

MACROAREA n°2

Terreni presenti nella macroarea n°2 ubicata nel Comune di Nusco (AV) alla località Dietro Le Mura riportate nel foglio 12 particelle 290, 291 e 293 (grafico  - foto n°11 e 12), oltre particelle censite al foglio 12 part. 292, 294 e 296 costituenti una strada in comune.

Le tre particelle sopra indicate sono ubicate in zona adiacente al Centro Urbano completamente urbanizzata, anche in modo pregevole, e formano un unico appezzamento della estensione complessiva di mq 3.055 diviso in tre lotti completamente circondati da strade e piazzali in una zona classificata "C1", dal PRG vigente. cioè di tipo residenziale di espansione, quindi

suscettibile di edificazione con un indice di 0,60 mc/mq (basso) che consente una cubatura complessiva di mc $3.055 \times 0,60 = 1.683$ mc.

Considerato però che l'indice di fabbricabilità è più basso (0,60 mc/mq) e che la zona nonostante abbia più divisibilità in lotti dell'area quasi adiacente la sua valutazione necessariamente risulta inferiore, ma non secondo un rapporto puramente matematico in quanto l'area è più vantaggiosa per giacitura, per il suo inserimento in zona residenziale semiestensiva e quindi più appetibile per residenze unifamiliari, infatti possono essere realizzate n°3 costruzioni a villette da 600 mc ognuna circa.

Per l'insieme di tali fattori e di una più completa e rifinita urbanizzazione e vicinanza al centro urbano la sua valutazione può porsi in maniera abbastanza attendibile, utilizzando gli stessi parametri di base della zona "C", ma con valore di €/mq 35,00 per cui il valore dell'area = $3.055 \times 35,00 \text{ €/mq} = 106.925,00 \text{ €}$.

MACROAREA n°3

Terreni - immobili - impianti - attrezzature e mezzi d'opera presenti alla contrada Serro dei Mortali in Teora (AV) riportati nel foglio catastale n°12 particelle 97, 98, 101, 544, 589, 257, 258, 268, 338, 339, 633, 635, 637, 639, 640, 641, 642, 645, 646, 648, 649, 651, 652, 659, 660, 662, 663, 665, 666, 667, 668, 677, 107, 191, 192, 229, 230, 301, 302, 330, 362, 365, 367, 374, 106, 328, 466, 546, 547, 549 e 528 (foto aerea "C" con sovrapposto catastale grafico 4).

Tale macroarea dall'estensione totale di mq 137.387 di proprietà ██████ viene suddivisa in due sottozone compreso una piccola appendice, nei pressi dell'uscita sulla viabilità ordinaria ove è ubicata la pesa a bilico.

In una prima sottozona "A" di mq 45.417 corrispondente prevalentemente alla particella catastale n°677 - la più ampia più altre molto piccole -, sono ubicate tutti gli immobili, impianti e strutture e tratti stradali, a servizio dell'attività principale del ██████, costituita essenzialmente dall'impianto di frantumazione e lavorazione inerti, dall'impianto di produzione del calcestruzzo, da vasche, etc. (foto n°13). L'altra sottozona "B" è invece tutta utilizzata per la coltivazione della cava

(foto n°14). Tale seconda sottozona estesa circa mq 91.973 costituisce un tutt'uno con altre aree non di proprietà e investite dalla coltivazione e contiene altre strade di servizio per la circuitazione interna, piazzali di deposito (foto n°15), aree incolte e non interessate da attività estrattiva, e buona parte è investita da un processo di riqualificazione secondo un progetto prodotto negli anni precedenti dalla ditta proprietaria.

Risulta infatti che la Regione Campania, competente per legge (legge Regionale 54/85), aveva approvato un progetto di "coltivazione residua e di ricomposizione ambientale" per l'intera area non attuato completamente tanto che nel 2017 la ditta [REDACTED] ha avanzato richiesta di una proroga per la sua attuazione e completamento e la Regione Campania con D.D. n°80 del 09.08.2018 obbligava la ditta al recupero ambientale dell'intera zona.

All'interno della prima sottozona in prossimità della viabilità esterna vi è la parte più "urbanizzata", sistemata a più quote, con la presenza di una molteplicità di manufatti (quadro di insieme zona Serra dei Mortali) che hanno subito diverse modificazioni nel tempo in funzione della ubicazione degli impianti e sono stati oggetto di più concessioni edilizie e più recentemente di Permessi a Costruire, di cui l'ultimo nel 2014, variato nel 2015 (n°268 del 18.06.2015) e non completato nelle sue previsioni. Per tale motivazione si descrive qui si seguito quanto presente in tale sottozona nello stato di fatto in cui si trova tutto il compendio di manufatti, impianti e strutture di servizio, alla data del 1° sopralluogo avvenuto nel febbraio 2021 e si procederà alla loro valutazione nelle condizioni attuali con la pregiudiziale che a tale data tutti i macchinari erano fermi e l'intera attività risultava inattiva da molti mesi.

Si descrivono in dettaglio quanto presente nella sottozona "A" a monte (quota 613,20) dell'ingresso (foto n°16):

- Struttura prefabbricata ad un piano, di circa mq 90 (circa 13,00 mt x 7,00 mt) ubicata nei pressi dell'ingresso principale all'area degli impianti, costituita da 4 vani e accessori, coperta a tetto a due falde adibita ad uffici spogliatoio e servizi (fabbricato riportato al grafico "A" e foto n°18, 19 e 20);

- Capannone per il ricovero degli automezzi con struttura metallica e pareti in cls, costituito da due ampi locali terranei adibiti a rimessa e officina con annessi servizi, con al centro un ambiente, vano scala per accesso al piano superiore parziale, destinato a deposito e magazzino ricambi (f. 01/11/12). All'esterno del capannone esiste un'area per il rifornimento del carburante con annesso serbatoio metallico oltre un'ampia superficie coperta per gli automezzi (f. 01/11/12); L'intera copertura sia del capannone che dell'antistante tettoia è costituita da lamiere grecate sostenute da strutture longitudinali ed arcarecci metallici trasversali (f. 01/11/12);
- Lateralmente all'impianto di frantumazione nel piazzale superiore, su una platea di cls è sistemato invece l'impianto di betonaggio per la produzione del calcestruzzo. Al suo fianco sono ubicati i silos per il cemento e le vasche di dosaggio degli inerti mentre nel casotto prefabbricato posto alla base sono posizionati i quadri di comando. Sempre nei pressi dell'impianto ovviamente sono ubicate sia il punto di lavaggio delle betoniere che le vasche di accumulo e sedimentazione delle acque (vasca in cls) ed un laboratorio (f. 01/11/12 - f. 01/11/12), dotato anche di una pressa per lo schiacciamento dei cubetti di cls (f. 01/11/12).
- Nella parte più alta vicino ad un secondo accesso è ubicato un manufatto tecnico che ospita la centrale elettrica, il gruppo di compressori nonché il gruppo elettrogeno (f. 01/11/12 - f. 01/11/12). Il manufatto misura mt 23,00 x 4,20 mt ed è costituito da due livelli una dall'altezza netta di mt 2,60 ed una dall'altezza di mt 3,05.
Il corpo di fabbrica è interamente in cls armato e dotato di infissi metallici ed ha una copertura piana;
- L'impianto di frantumazione è ubicato in posizione baricentrica rispetto all'intera area del piazzale superiore mentre a quota sottostante di oltre 4,00 mt (f. 01/11/12), è concentrata la raccolta e distribuzione degli inerti frantumati a seconda della granulometria in n°9 box coperti in lamiera (f. 01/11/12) ma divisi da setti in cls.

Nella parte superiore il prodotto da frantumare dopo la raccolta in una ampia vasca metallica viene convogliato in:

- N°1 gruppo di frantumazione denominato *mulino primario* (██████████) e poi in n°3 gruppi di frantumazione denominati *mulini secondari* e successivamente passa nei 3 gruppi di vagliatura. L'impianto inoltre è dotato di un alimentatore a carrello, n°1 tramoggia, n°1 griglia a dischi.
- La ditta costruttrice risulta essere, come da documentazione esibita, la Baioni.

Tutti i vagli ed i nastri trasportatori sono dotati di copertura per l'abbattimento delle polveri secondo la normativa vigente (██████████), e sono state esibite anche le dichiarazioni di conformità dai titolari ██████████

Nella parte dell'area a valle insistono i sopra descritti box in cls in n° di 9 a servizio dell'impianto di lavorazione e raccolta di inerti per l'accumulo degli stessi frantumati della lunghezza di mt 95,00 x 16,00 mt con un ulteriore sottostante cunicolo per poter effettuare agevolmente il carico sui camion o altri mezzi di trasporto, ma allo stato tale cunicolo non risulta funzionante perché incompleto (██████████). L'intero impianto risulta realizzato sempre dalla Baioni nel 2005.

Nel piazzale superiore a quota di ingresso esiste anche un altro vecchio impianto di frantumazione ormai in disuso da molti anni e ridotto ad un ammasso di ferri, attaccati dalla ruggine, di notevole costo solo per il suo smontaggio e successivo smaltimento e che quindi rappresenta un decremento al valore complessivo di tutta la macro area n°3 (██████████)

██████████

- Le vasche di raccolta e accumulo acqua in cls armato ubicate in posizione utile per l'impianto di betonaggio costituiscono un unico manufatto di mt 25,00 x 3,50 mt e prelevano acqua anche dal laterale vallone dell'Orso.

Le aree esterne circostanti ed a servizio degli impianti sopra descritti sono pavimentate in parte a bitume, o a cemento battuto o sono in parte sterrate ma comunque consentono

una idonea circolazione per quelle che sono le necessità e la funzionalità dell'intero impianto. Si riporta anche che lungo la strada interna che collega il piazzale superiore di arrivo all'impianto fino al piazzale inferiore di carico del materiale frantumato esiste un impianto di innaffiamento della strada stessa per abbattere le polveri che si generano al passaggio degli automezzi (ANSSIS).

L'area è sistemata a terrazzamenti a quote variabili in funzione delle varie attività e dei relativi percorsi per ottimizzare i tempi e conseguentemente le operazioni di carico utili per l'entrata e l'uscita degli automezzi. Essa per circa 300 mt è recintata da muri in cls dell'altezza variabile da 80 cm a 1 mt oltre ad avere pannelli metallici chiusi sovrastanti per un'altezza di circa 1,20 che impediscono anche la visuale all'interno. Sulla particella 528 più distante da tale area in adiacenza della provinciale infine è ubicata la pesa a bilico per gli automezzi, in entrata e in uscita nei due sensi di marcia, a corsie separate (una sempre libera e una con la pesa) fornita anche di casotto quale custodia, così da agevolare anche questa particolare attività di controllo e gestione dell'impianto (ANSSIS).

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA SOTTOZONA A SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI LAVORAZIONE DI INERTI E CENTRO DI BETONAGGIO

Tale sottozona avente una sagoma di più poligoni irregolari uniti fra loro è costituita da un insieme di particelle, alcune non di proprietà, ricadenti secondo la classificazione del PRG prevalentemente in zona rurale e quelle prossime agli impianti in aree di "roccia affiorante", a suscettività estrattiva, mentre nel PUC, recentemente elaborato ed adottato con delibera di G.C. n°76 del 2015 dal Comune di Teora, le aree sono classificate oltre che zona rurale E0 - Agricola ordinaria ed ET, zona boscata e seminaturale anche zona di Riqualificazione Aree Estrattive. Secondo il Piano Regionale delle aree estrattive (vedi annesso) la zona dell'opificio industriale avanti descritta è compresa nella cava vera e propria e la restante area è compresa invece nella zona di Riqualificazione aree estrattive. Quest'ultima si estende anche essa come un poligono irregolare (vedi annesso), sviluppato nel senso della sua lunghezza investendo anche altre aree

confinanti ma non di proprietà dei [REDACTED], più esattamente nell'attività sono investite le particelle 562, 102, 100 e 193 sempre del foglio 12 estese mq 11.660 ormai seriamente compromesse (f. [REDACTED]). Per contro risultano non interessate dall'attività di coltura della cava intere particelle a valle di proprietà della [REDACTED] e parte delle particelle ubicate nell'area di saldatura delle due sottozone. Il PUC proprio per questa sottozona consente "la prosecuzione delle attività legittimamente autorizzate dalla Regione Campania fino alla scadenza della concessione subordinandole successivamente e necessariamente ad interventi di ripristino e sistemazione ambientale". A tal proposito risulta che la [REDACTED] ha avuto una sospensione dell'attività e ha avanzato istanza di proroga e ha contemporaneamente avuto comunicato l'obbligo di procedere al recupero ambientale dell'intera area (f. [REDACTED]).

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE

Individuati e descritti i beni dei [REDACTED], compresi nel territorio Comunale di Teora, sia quelli relativi alla funzionalità degli impianti ed all'esercizio dell'attività lavorativa vera e propria degli inerti, che quelli relativi alle attività di coltivazione della cava (attività estrattiva e attività di deposito e stoccaggio di materiali da trattare) si è proceduto, al fine di dare un valore complessivo a tutto l'insieme dei beni immobili presenti, a selezionare e catalogare le strutture, le aree urbanizzate, le aree di servizio (strade e piazzali) le aree destinate ai depositi e le aree ancora non investite da attività lavorative antropiche e rimaste allo stato non coltivate.

- **Aree a Monte "A" (grafico [REDACTED]):**
 - a) Aree utilizzate per piazzali a servizio degli impianti, strade o piani inclinati per carico e scarico e parcheggi arrivo e partenza automezzi: circa 20.000 mq;
 - b) Aree urbanizzate per strade e piazzali per circuitazione interna (pavimentate o con bitume o battuto di cls o massicciate a macadam, per circa mq 16.000;
 - c) Aree di pertinenza impianti non reversibili circa 6.000 mq;
 - d) Aree a verde (relitti di scarpata o aree inutilizzabili per mq 18.000 circa (complessivamente);

- **Area a valle "B" (omissis)**

Area di oltre 9 ha, indicate con la lettera "c" nel grafico 4, attualmente investita in parte da un ampio progetto di ricomposizione ambientale per mq 30.000 circa che coinvolge anche altre aree adiacenti (per circa mq 20.310) non di proprietà della ditta [REDACTED] che comunque sono state occupate o impegnate per trascinamento delle attività lavorative dalla ditta (particelle 100, 102, 193 e 562).

Tale sistemazione delle aree - comprese quelle non di proprietà - di area allo stato non ha avuto una completezza nella sua attuazione e necessita ancora di ulteriori massicci interventi in quanto è conformata da forti dislivelli rispetto ad un piano di campagna originario non più individuabile, per cui l'opera di ricomposizione pur se iniziata, necessita di notevoli lavori di riempimento per pervenire ad un livello di rimodellazione del sito quanto meno accettabile (omissis).

Tale situazione di fatto certamente ne dimezza il suo valore rispetto alla valutazione di area agricola ed alla sua estremità laterale, lato sud-ovest, vi è anche una grossa fascia di altre 4 ha (42.829 mq circa) rimasta agricola e non investita da attività estrattiva o altro da parte dei [REDACTED] per cui conserva il suo valore di bosco ceduo corrispondente al suo stato determinato della Regione agraria di appartenenza.

AREA PESA (mq 211)

È compreso nell'area avanti descritta e individuata con le lettere "A" e "B" anche la particella n°528 ove è posizionata la pesa. La sua estensione è di mq 211 e su di essa insiste la pesa del tipo basculante ed il relativo box fabbricato tutto ubicato lungo l'accesso all'area.

CRITERI DI STIMA

1) Aree: al fine di pervenire ad un valore complessivo di stima, per ogni tipologia di area di cui all'allegato 4 si è determinato un valore unitario espresso in €/mq riferito però alle loro condizioni attuali e così come esse si trovano ***nello stato di fatto*** e di diritto alla data odierna.

Indipendentemente dalla loro classificazione urbanistica, molto difficile da localizzare ***atteso il loro stato di sconvolgimento e le condizioni e stato d'uso***, è del tutto evidente che il loro valore di mercato non solo prescinde dalle classificazioni avanti riportate ma tiene conto della sua "vocazione" attuale ***impressa da molti anni di attività estrattiva***, legata all'attività pregressa svolta dalla società fallita ed ad un suo ***"possibile"*** valore di trasformazione e utilizzabilità.

Considerato che il prezzo agricolo medio delle aree in esame ubicate alla contrada Serra dei Mortali compresa nella Regione agraria n°6 della Provincia di Avellino oscilla tra €/mq 0,63 a € 1,35 €/mq, si può agevolmente stimare: ***Aree "urbanizzate" cioè trasformate a piazzali*** più o meno pavimentati, rampe, aree sottostanti o a servizio degli impianti tecnologici in cls battuto in ***5,00 €/mq*** (compreso massicciate, massetti, sovrastrutture, etc.).

Aree per strade di circuitazione o di collegamento esterno e interno a servizio di tutta l'area e per la movimentazione delle materie realizzate in sterrato, terra battuta, macadam o materiali similari ***4,00 €/mq***.

Relitti di aree verdi, scoscese o a scarpata o da risagomare comunque non più suscettibili di un loro impiego ***1,50 €/mq***.

Aree non interessate dalla coltivazione delle cave e rimaste allo stato agricolo naturale, pari al loro valore agricolo medio della regione agraria di appartenenza $[(0,63+1,35):2] = 0,99 \sim 1,00$ €/mq.

Aree da trasformare o in corso di trasformazione per attività di sistemazione ambientale avendo perso anche la loro funzione originaria di aree agricole e versando nelle condizioni attuali vedono dimezzato il loro valore agricolo medio anche in virtù della mancanza di certezza sulla destinazione futura al ritorno a aree agricole: valore agricolo medio $1,00 \times 0,50 = 0,50$ €/mq.

2) Beni fissi e impianti tecnologici

Nell'area a monte "A", insisteva e insiste ancora la vera e propria attività lavorativa dell'azienda, in essa, sono ubicate le strutture e i manufatti come singolarmente descritti, sia fissi che mobili o indipendenti, a servizio e di supporto e sostegno agli impianti tecnologici e quindi non autonomamente utilizzabili perché costituiscono elementi stabili e connessi al ciclo produttivo.

Di quelli descritti al paragrafo A2 solo il n°1 (struttura prefabbricata in legno ad un piano) dell'estensione di circa mq 90 e il n°2 capannone in acciaio e calcestruzzo per ricovero e manutenzione automezzi di circa mq 650 possono avere un utilizzo autonomo perché "suscettibili di altro uso" e quindi conseguentemente anche un valore non connesso alla specifica attività e per i quali si ritiene che il loro valore possa attestarsi secondo le tabelle immobiliari: **intorno a 400 €/mq per il corpo uffici e 300 €/mq per il capannone** per ricovero e manutenzione automezzi.

Per gli altri immobili o impianti costituiti da parti fisse e attrezzature tecnologiche (impianto di betonaggio e impianto di frantumazione) è del tutto evidente che la loro stima viene connessa espressamente al loro stato d'uso e alla loro funzionalità e utilizzabilità in loco o altrove (previa la loro rimozione), e al loro ammortamento se già avvenuto, o se su essi grava ancora. A questi impianti ovviamente sono legate le vasche di accumulo sia degli inerti che dell'acqua, così pure per quanto attiene la cabina elettrica il locale compressori, il gruppo elettrogeno connessi strettamente alla funzionalità ed efficacia degli impianti sia di betonaggio che di frantumazione senza i quali non avrebbero motivo di esserci. La loro valutazione pertanto viene fatta isolatamente per i singoli impianti (frantumazione e betonaggio) e per le singole strutture (vasche, gruppi elettrogeni, compressori) basandosi essenzialmente sul loro costo di produzione riferiti all'attualità ma con i dovuti abbattimenti legati all'uso e vetustà. Pertanto si ritiene per **l'impianto di frantumazione** (vedi foto n° 29, 30, 31 e 32) di partire dal suo costo iniziale dato in opera (cioè montato in cantiere) pari a € 800.000,00 come da documentazione esibita. L'impianto è stato interamente pagato e ammortizzato fin dal 2010 per cui considerato il suo stato d'uso il suo valore attuale è pari a € 600.000,00 € compreso l'eventuale costo di smontaggio e rimontaggio.

L'impianto di betonaggio compreso di tutto risulta invece più vecchio come epoca di realizzazione, ma le sue condizioni e stato d'uso sono molto buone, necessita solo di una revisione generale prima della sua messa in esercizio attualmente sospesa come da nota della Tecno Piemonte s.p.a. del 15.01.2002, da indagini di mercato il suo valore oscilla a € 100.000,00 a € 140.000,00 per cui si ritiene equo di valutarlo € 120.000,00.

Le altre strutture esistenti vasche (accumulo inerti e locali tecnici) e cabine di trasformazione vengono valutate, essendo oltre tutto completamente inamovibili, come avanti detto in funzione del loro costo di costruzione secondo analisi riferite all'epoca e sul quale deve essere applicato un abbattimento di una percentuale del 20% in rapporto del tempo trascorso e del loro stato d'uso, in complessivo si stimano pari ad un valore di € 40.000,00.

Per la pesa basculante ubicata all'esterno dell'area, considerata la sua peculiarità funzionale, da sottoporre certamente a verifica e nuova taratura, si ritiene che il suo insieme (cassetto, barra di fermo, pedana basculante e congegno di pesatura) possa essere stimata a corpo € 18.000,00.

Mentre la recinzione in cls e la rete di innaffiamento stradale estesa come avanti detto per circa 300 metri da una analisi sui costi di produzione riferiti all'attualità con i necessari abbattimenti relativi al loro stato d'uso si ritiene possano stimarsi in 100,00 €/ml per la recinzione e 60,00 €/ml per la rete di innaffiamento per un totale di 300 ml x 160,00 €/ml = € 48.000,00.

Si conclude che la stima (il valore) dell'intero complesso dei beni immobili e degli impianti presenti nella macroarea 3 del Comune di Teora che occupa altre 13 ha, può essere così riepilogata:

A - Area totale mq 137.387 così suddivisa:

- Aree Urbanizzate = mq 20.000 + 6.000 = 26.000 mq x 5,00 €/mq =	130.000,00+
- Aree per circuitazione = mq 16.000 x 4,00 €/mq =	64.000,00+
- Aree oggetto di risistemazione ambientale = mq 35.987 x 0,50 €/mq =	17.993,50+
- Aree relitti = mq 16.571 x 1,50 €/mq =	24.856,50+
- Aree agricole = mq 42.829 x 1,00 €/mq =	<u>42.829,00=</u>
Sommano €	279.679,00

B - Beni fissi e utilizzabili (locali uffici, capannone ricovero e manutenzioni automezzi)

al mq Locali uffici = (90x400,00=36.000,00) + 650x300 = 195.000,00) + + tettoia antistante (300x100,00 = 30.000,00)=	261.000,00+
- Strutture di servizio (vasche - locale cabina)	40.000,00+
- Impianto frantumazione	600.000,00+
- Corpo a valle accumulo inerti	200.000,00+
- Recinzione e impianto innaffiamento	48.000,00+
- Impianto di betonaggio	120.000,00+
- Pesa basculante e casotto	<u>18.000,00=</u>

Sommano € 1.287.000,00

Sommano (A+B) TOTALE € 1.566.679,00

C - A tale valore deve comunque essere sottratto il costo per il ripristino

ambientale imposto dalla Regione che sulla parte di area di proprietà

della ██████████ è pari a mq 35.987 x 4,00 €/mq come da progetto

redatto dalla stessa ditta ██████████ per cui si ha: mq 35987 x 4,00 €/m = € 143.948,00

Sommano (A+B) – C= RESTANO € 1.422.731,00

In sintesi l'intero complesso di Serra dei Mortali sito nel Comune di Teora può stimarsi in
€ 1.422.731,00

Per quanto attiene alle certificazioni ipotecarie/catastali e le trascrizioni degli atti di provenienza, appurata la complessiva assenza di elementi di rilievo, si è ritenuto utile soprassedere data la necessità di provvedere comunque in sede di eventuale alienazione dei beni alla relazione notarile ventennale. Pertanto le relative spese sarebbero risultate ripetibili con inutile aggravio per la procedura.

PARCO AUTOMEZZI E ATTREZZATURE FISSE E MOBILI

A tutti i beni, terreni, manufatti e impianti riportati e singolarmente elencati e valutati nelle pagine precedenti si deve aggiungere quanto riassunto nelle schede allegate che ~~va a costituire~~

Conclusioni

In sintesi la stima di tutto quanto sopra esposto salvo errori ed omissioni o di informazioni non fornite si ricapitola che l'intero compendio di beni mobili e immobili così come inventariati appartenente alla [REDACTED] è così determinata:

- per la macroarea 1 "Nusco" =	€ 915.000,00 +
- per la macroarea 2 "Nusco" =	€ 106.000,00 +
- per la macroarea 3 "Teora" =	<u>€ 1.422.731,00 =</u>
Sommano	€ 2.443.731,00 +
- per parco automezzi e attrezzature mobili e mezzi d'opera	€ 431.500,00 +
- per arredi e attrezzature rinvenute nella sede di Nusco	<u>€ 7.925,00=</u>
TOTALE	€ 2.883.156,00

Suddivisione in lotti

Come richiesto si è infine provveduto a suddividere in lotti i beni immobili e mobili stimati in ragione delle logiche di mercato e delle caratteristiche proprie dei beni.

Pertanto si propone di procedere con la seguente suddivisione

- Lotto 1: Terreni	
Aree edificabile alla contrada Piani in Nusco (AV)	€ 915.000,00
- Lotto 2: Terreni	
Area edificabile alla via dietro le mura in Nusco (AV)	€ 106.000,00
- Lotto 3: Terreni	
Area produttiva (cava e impianti) alla località Serra dei Mortali in	€ 1.422.731,00
- Lotto 4: Arredi ed Attrezzature per ufficio	
Arredi e attrezzature per ufficio sede Nusco (AV) Teora (AV)	[REDACTED]
- Lotto 5: Attrezzature	
Cono di Abrams	[REDACTED]
Compressore a vite AIRBLOCK 50 HP	[REDACTED]

- Lotto 19: Ruspa Cingolata

FIAT ALLIS FL14C € [REDACTED]

- Lotto 20: Dumper

PERLINI DP366 telaio n. 833080 € 1.000.000

- Lotto 21: Dumper

PERLINI DP255 € [REDACTED]

- Lotto 22: Escavatore Cingolato

CATERPILLAR 345/LME matr. [REDACTED] € [REDACTED]

- Lotto 23: Escavatore Cingolato

FIAT-HITACHI EX 355 n. tel. [REDACTED] € [REDACTED]

- Lotto 24: Escavatore Cingolato

FIAT-HITACHI EX 355 matr. [REDACTED] € [REDACTED]

- Lotto 25: Escavatore Cingolato

FIAT-ALLIS Fe 28 telaio n. [REDACTED] € [REDACTED]

- Lotto 26: Pala Gommata

CATERPILLAR 966/GII matr. [REDACTED] € [REDACTED]

- Lotto 27: Pala Gommata

KOMATSU WA [REDACTED] € [REDACTED]

Tanto in piena scienza ed in ossequio al mandato conferitomi.

IL TECNICO

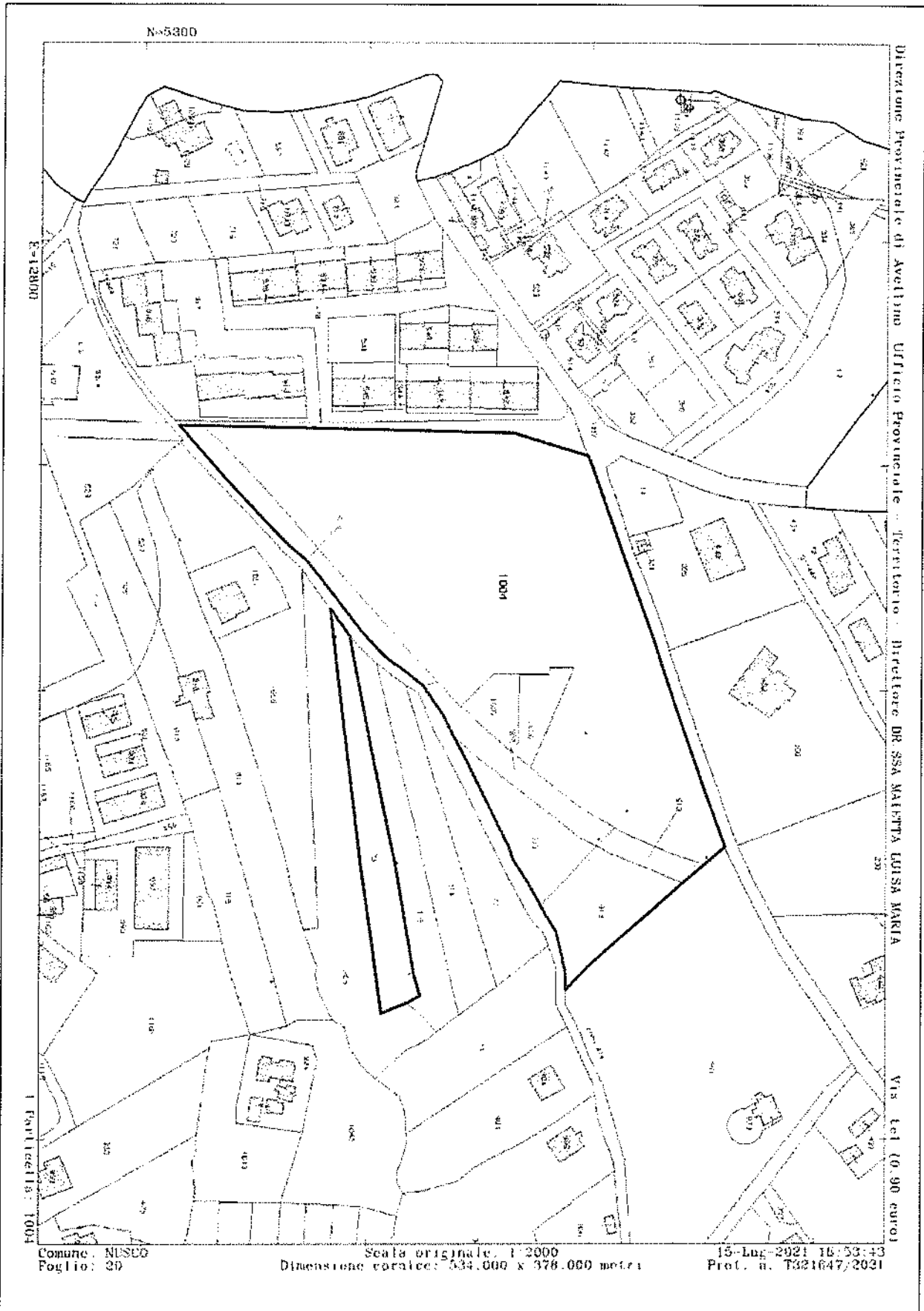
Arch. [REDACTED]

Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

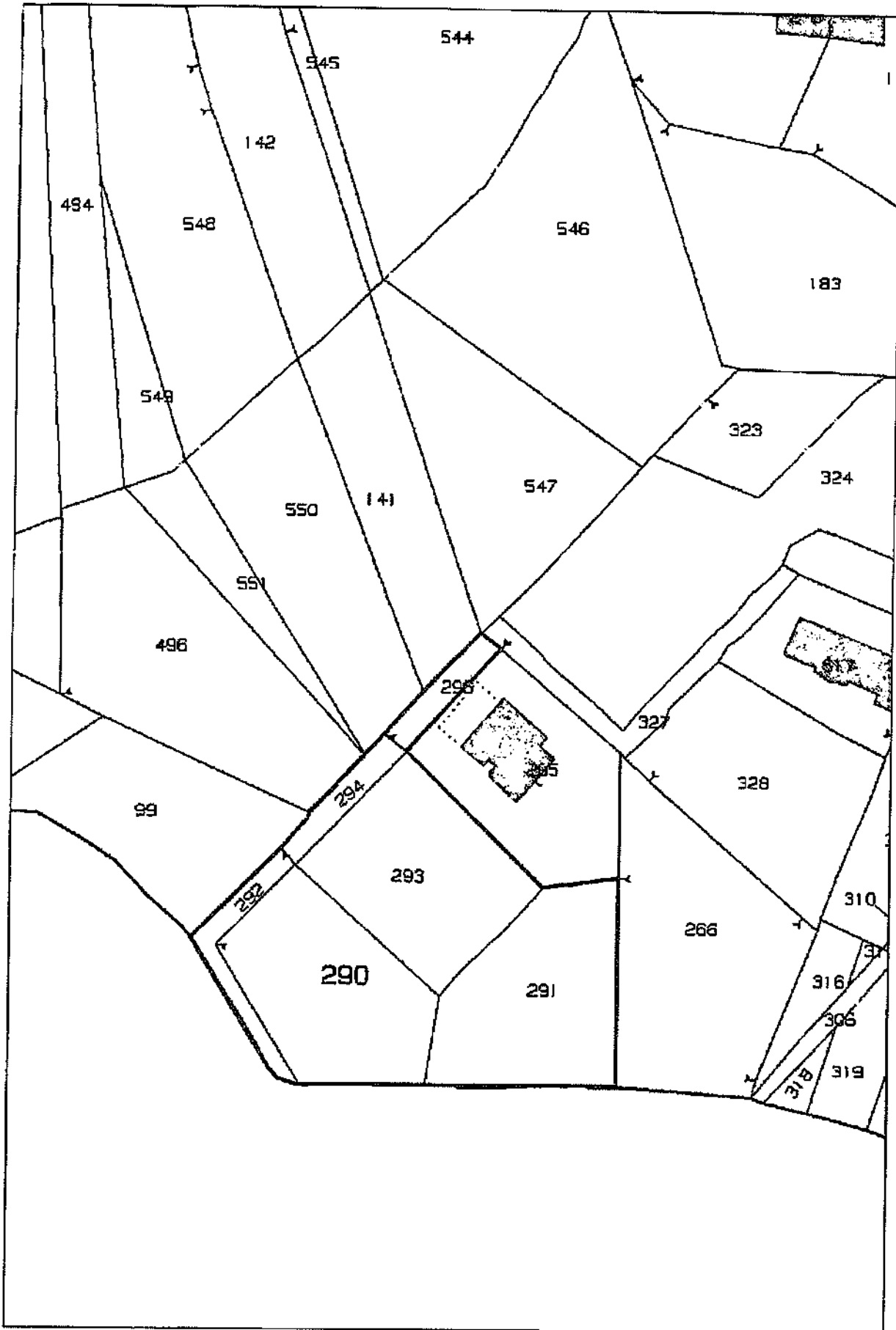
FALLIMENTO " [REDACTED] " - N°27/2020
Giudice Delegato: dott. Pasquale Russolillo

1) *GRAFICI AREE E BENI IMMOBILI*

PLANIMETRIA A



COMUNE DI NUSCO - MACROAREA N°2 PLANIMETRIA B



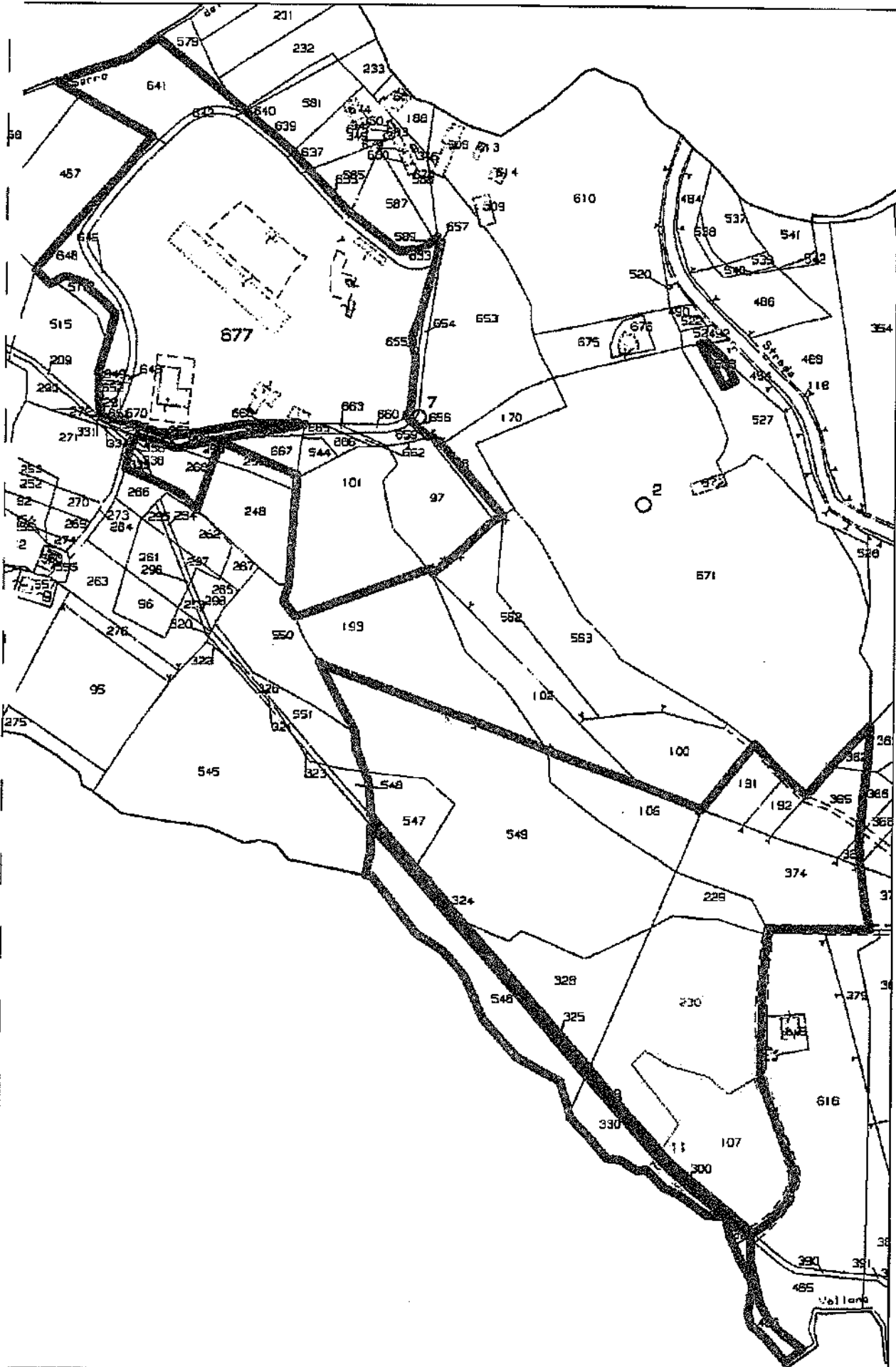


GRAFICO 1

QUADRO DI INSIEME ZONA SERRA DEI MORTALI

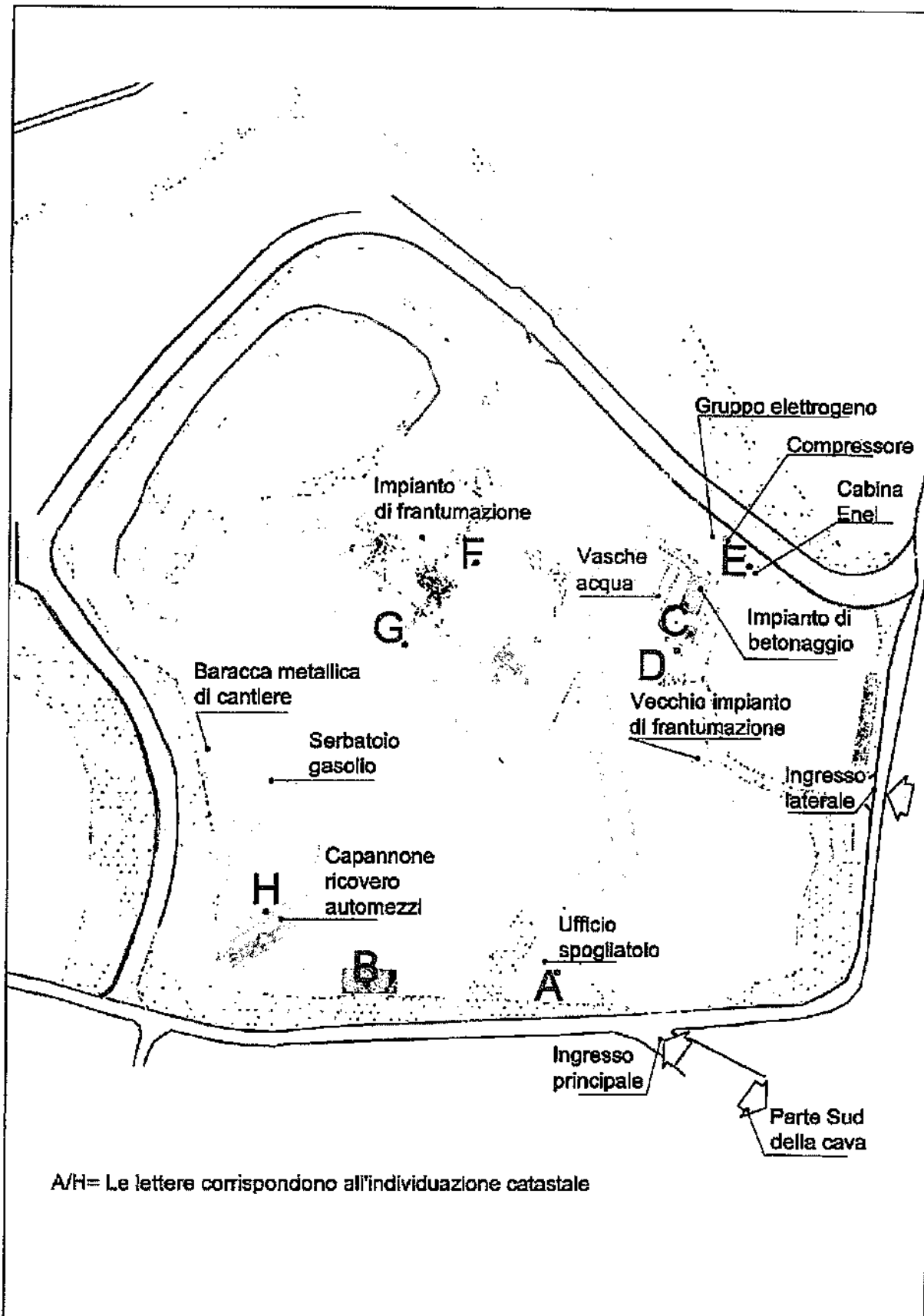


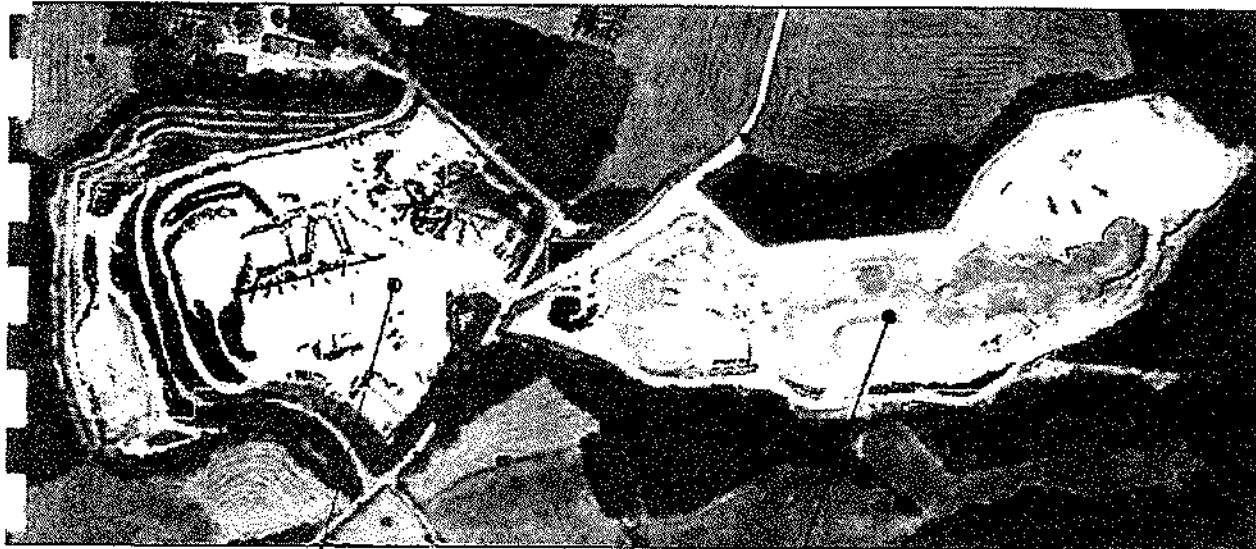
FOTO AEREA "A"



FOTO AEREA "B"



FOTO AEREA "C"



IMPIANTO
ZONA NORD

IMPIANTO
ZONA SUD

Nusco sotto "A"



Foto n°11

Nusco sopra



Foto n°12

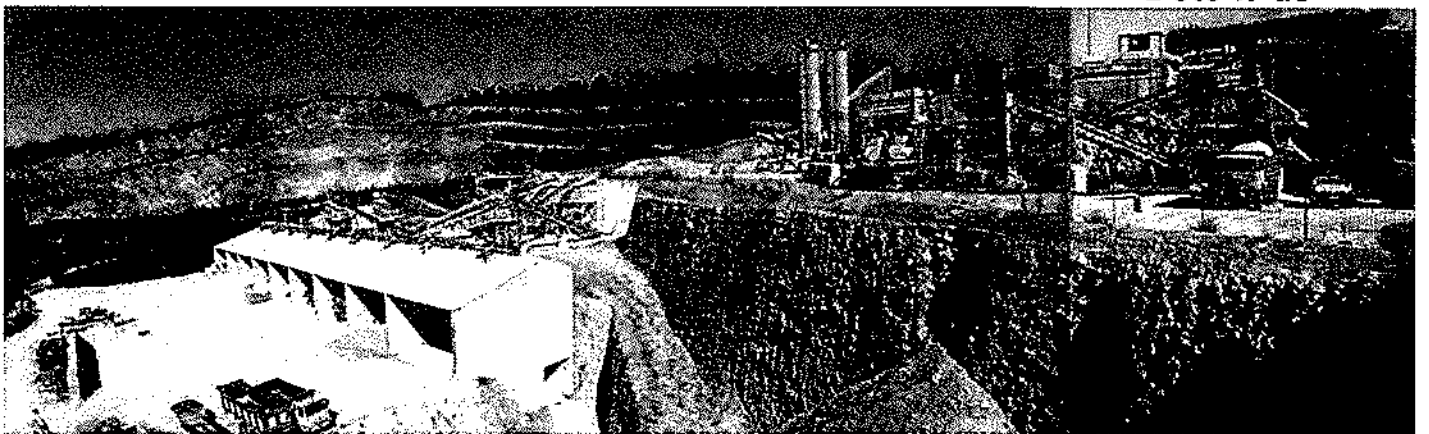


Foto n°13

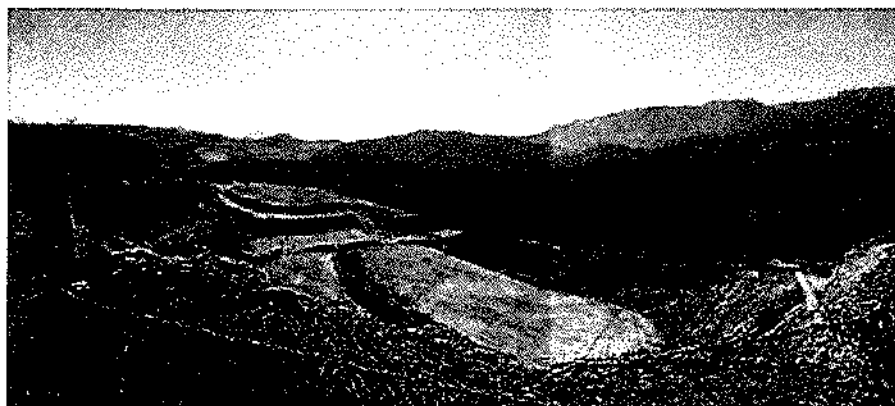


Foto n°14

