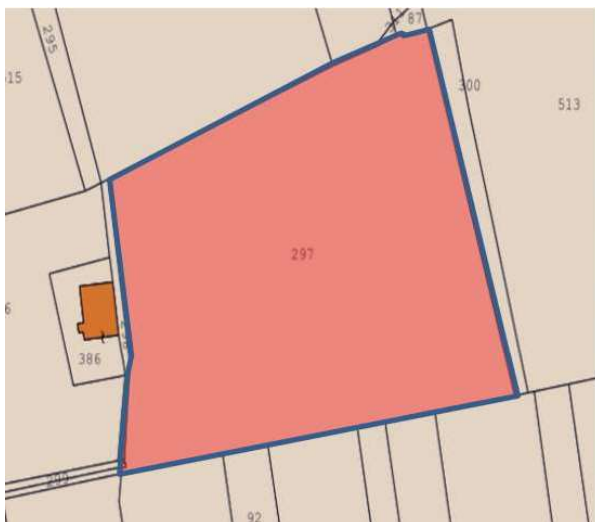


Lotto 5: Terreno edificabile della superficie di 13.650 m² in zona ASI con sovrastante impianto di recupero inerti - triturazione e vaglio con pesa (Rif. C.T. foglio 14 particella 297);



Coordinate del sito: 41° 3'9.68"N 14°35'34.86"E



Lotto 5 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
14	297		Seminativo irr. arbor.2	13.650	A1	303,13 €	179,77 €

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2012 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 1941 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 88575/18477 del 24/01/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 3481 Registro Generale 4256 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 68705/26620 del 19/04/2018 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE
3. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Il lotto in parola consta di un terreno della superficie complessiva di 13.650 m², dei quali 10.650 m² ricadono in zona industriale ed i rimanenti 3.020 m² in zona agricola.

All'attualità nel sito è presente un importante impianto di riciclaggio/recupero comprensivo di piattaforma di pesa, triturazione, vaglio e messa a ricovero per inerti e materiali non pericolosi.

Tale attività è autorizzata in forza di regolare Decreto Dirigenziale n.46 del 15/05/2013 dell'A.G.C.5 Ecologia Tutela dell'Ambiente, Disinquinamento della Protezione Civile di Benevento pubblicato sul B.U.R.C. n.28 del 27/05/2013. L'impianto è preposto alla lavorazione e stoccaggio dei seguenti materiali:

- Tipologia 6.1 - rifiuti in plastica CER 020104-150102-170203-191204-200139;
- Tipologia 7.1 - rifiuti da demolizione privi di amianti CER 101311 – 170101 – 170102 – 170103 – 170802 – 200904;
- Tipologia 7.10 (rifiuti costituiti da laterizi intonaci e conglomerati cementizi; CER 102103 – 120104 – 120117 – 120121;
- Tipologia 7.13 bis - terre e rocce da scavo CER 170504;
- Tipologia 13.1 lettera. “i” (carta cartone nelle forme commercializzate) CER 150101-200101;
- Tipologia 13.1 lettera. “P” (rifiuto igienico celluloso derivante dalla lavorazione del verde) CER 2002010;

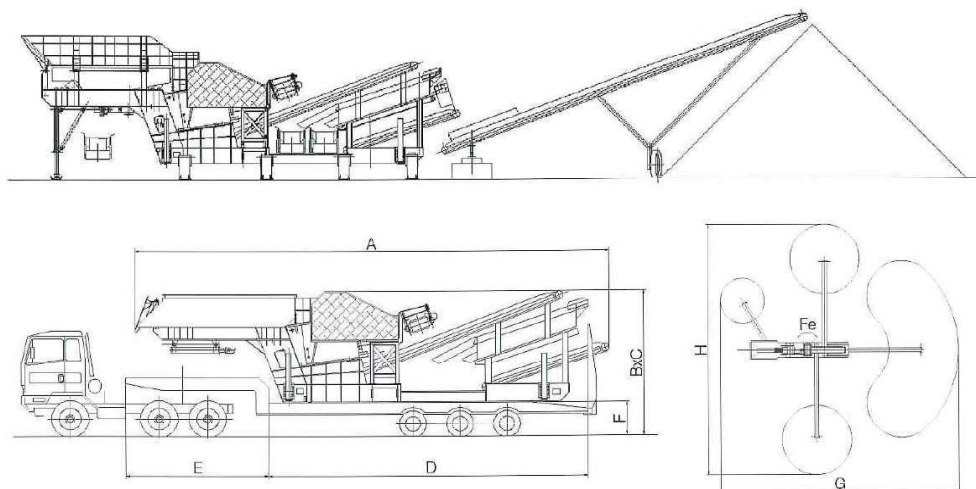
l'impianto in parola è ulteriormente autorizzato per la Messa in riserva R13 Con decreto Dirigenziale della Giunta Regionale della Regione Campania _ Dipartimento delle Risorse Naturali n.24 del 20/01/2015 dipartimento n.52_Dir/Gen/Dir.staff Dip 5- UOD/Staff Dir.Gen.15 Sezione O per i seguenti materiali:

- CER 010500 Fanghi Di Perforazione Ed Altri Rifiuti Di Perforazione;
- CER 080000 Rifiuti Della Produzione, Formulazione, Fornitura Ed Uso Di Rivestimenti (Pitture, Vernici E Smalti Vetrati), Adesivi, Sigillanti E Inchiostri Per Stampa;
- CER 120000 Rifiuti Prodotti Dalla Lavorazione E Dal Trattamento Fisico E Meccanico Superficiale Di Metalli E Plastica;
- CER 150000 Rifiuti Di Imballaggio, Assorbenti, Stracci, Materiali Filtranti E Indumenti Protettivi (Non Specificati Altrimenti);
- CER 160103 Pneumatici fuori uso;
- CER 160112 Pastiglie per freni, diverse da quelle di cui alla voce 160111;
- CER 160119 Plastica;
- CER 160120 Vetro;
- CER 160604 Batterie alcaline (tranne 160603);

- CER 170000 Rifiuti Delle Operazione Di Costruzione E Demolizione (Compreso Il Terreno Proveniente Da Siti Contaminati);
- CER 170101 Cemento;
- CER 170107 Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 170106;
- CER 170201 Legno;
- CER 170302 Miscele bituminose diverse da quelle di cui alla voce 170301;
- CER 170402 Alluminio;
- CER 170405 Ferro e acciaio;
- CER 170504 Terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 170503;
- CER 170802 Materiali da costruzione a base di gesso diversi da quelli di cui alla voce 170801;
- CER 170904 rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 170901, 170902 e 170903;

L'area in questione, per la porzione ricadente in zona A.S.I. è perfettamente pavimentata in conglomerato cementizio armato, munita di solida recinzione, cancello automatico ed impianto elettrico, nonché impianto di irrigazione e di un sistema di raccolta acque superficiali; il core dell'impianto è rappresentato da una macchina frantumatrice preposta alla disgregazione primaria e al vaglio del lavorato; il macchinario oggetto di valutazione, marca Continental Nord, tipo (modello) 7-750, matricola 13244 anno 2018, è un eccellente impianto per caratteristiche tecniche e know – how tecnologico; consta di frantoio jaw crusher e di un vaglio, con massima portata di trattamento materiali non pericolosi di 80 m³/h e massima pezzatura trattabile da 50 mm di diametro; le ulteriori informazioni quali ingombri e potenza elettrica impegnata in prelievo sono riportati nei datasheet a seguire.

Stato manutentivo e conservativo eccellente;



Tipo Type	Frantoio Jaw crushers	Vaglio Vibrating screens	Portata max Max feeding mc/h	Pezatura max Max feed size mm	A m	B m	C m	D min m	E m	F max m	G m	H m	Assorbimento Power kW
7-750	CNP 750x550	VV 12,30	35/80	500	13,2	4,0	2,5	8,9	3,95	0,9	28,0	30,0	100
10-900	CNP 900x650	VV 12,,30	40/100	600	13,5	4,0	2,5	9,9	3,25	0,9	28,0	30,0	125

Ai fini d'estimo del compendio, il lotto sarà valorizzato come somma del valore normale del terreno, più somma del valore degli impianti esistenti, più somma dei costi di costruzione sostenuti per rendere operativo e funzionante l'impianto, rapportati al solito ad un'attualizzazione per un periodo di 36 mesi, fissato come limite temporale per l'edificazione.

Pertanto, verrà considerato:

- il valore unitario di **56,91€/m²** per la porzione di terreno ricadente in zona ASI, mentre la rimanente parte ricadente in zona agricola verrà valorizzata a valor corrente di **3,52 €/m²**.
- Il costo di costruzione inerente a pavimentazione esterna di tipo industriale, recinzione, cancello ed impianto elettrico, stimato in ragione di **420k€** e pertanto congruo e coerente alla valorizzazione di cui all'allegato 12 del **Piano**;
- Un valore di **200k€ inerente ad impianto di triturazione** con vaglio più impianto di pesa [non valutato nella richiamata perizia a corredo del Piano].

Le calcolazioni al solito sono riportate in tabella a seguire.

area produttiva						
superficie lotto in zona ASI mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
10630	0,5	5315	53150	5315	265,75	5580,75

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~ 4%	Somma parziale (K1+K2+K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	1.836.066,75 €	128.524,67 €	73.442,67 €	€ 2.038.034,09	163.042,73 €	142.662,39 €	€ 2.343.739,21

valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	5580,75	€ 2.957.797,50	€ 614.058,29

Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075125	€ 604.938,77	€ 56,91

*=prezzario DEI Genio civile 2019 (E6 pag. 264)
**= O.M.I.

area agricola		
superficie lotto in zona agricola	€/mq	
3020	3,52 €	10.630,40 €

opere edili
importo sostenuto
420.000,00 €

Impianti
Pesa + Frantumatore con Vaglio
200.000,00 €

costi a detrarre
accatastamento impianto più spese tecniche
-4.000,00 €

Valore Cespite somma valori terreno più impianti	n anni durata investimento	(1+r)^n	valore attualizzato
1.231.569,17 €	3	1,015075125	1.217.219,43 €