
Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] - N°27/2020

Giudice Delegato: dott . Pasquale Russolillo

- ***RAPPORTO SINTESI DI VALUTAZIONE***
- ***RELAZIONE DI STIMA***
- ***ALLEGATI***

[REDACTED]

[REDACTED]

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: 0000000018

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 Desiderio Rita

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 [REDACTED] Proprietà

Cod. Fiscale: 01687060648

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 strumento atto pubblico (compravendita) del 30.12.2003
particelle: 97,98,101,107,191,192,229,230,301,302,330,362,365,367,374--
- Con strumento atto pubblico (compravendita) del 14.07.2005
particella 528-
- Con strumento atto pubblico (compravendita) del 29.12.2006
particella 544-
- Con strumento atto pubblico (compravendita) del 02.10.2007
particella 589--
- Con strumento 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

- Apparecchio telefonico PROMELIT
- Appendiabiti
- Scrivania angolare in legno con cassetiera
- Scrivania in ferro con 3 cassetti piano in legno
- N.3 scaffali in metallo
- Armadio portadocumenti 6 ante in vetro
- Scrivania grigia con 2 cassetiere
- PC LG + MONITOR Lg + tastiera MEDIAKING
- N.6 scaffali in ferro
- Mobile reception doppia postazione
- Sedia in tessuto rosso con rotelle
- Libreria in legno
- PC DeepCool + monitor Philips + tastiera HP
- PC Asus + monitor Samsung + tastiera bianca
- Poltrona nera con rotelle
- N.2 sedie in tessuto blu
- Appendiabiti da parete
- N.2 tapparecchi telefonici PROMELIT
- Telefono cordless Motorola
- N. 2 mobili da ufficio portadocumenti bianchi
- Porta in vetro ingresso
- Tappeto ingresso grigio F.Ili Natale
- Vaso in ceramica colorato F.Ili Natale

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà [REDACTED] - custodia affidata al sig. [REDACTED] rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 004 € **7.925,00**

LOTTO 005 –ATTREZZATURE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Attrezzature per attività costruzioni stradali ed edilizia.

Quota e tipologia del diritto

████████████████████ - **Proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

**Attrezzature da banco o trasportabili per lavori stradali, scavi e demolizioni
come da elenco:**

- Cono di Abrams
- Compressore a vite AIRBLOCK 50 HP
- Mulino MARTELLO 66 matr. 446.360
- Perforatrice pneumatica MONTALBERT T11
- Perforatrice pneumatica MACOMEUDON TP3950
- Martello pneumatico MACOMEUDON MK211EN
- Semafori mobile da cantiere (n.7)
- Cisterna gasolio DEMO matricola MT 009083/03 (gialla)
- Ponteggio metallico CONDOR Omega (46 pezzi)
- Macchinetta per tubi alta pressione
- Schiaccia cubetti
- Tornio
- Trapano a colonna
- Tagliacimento con 2 dischi e accessori
- Pressa / sega THOMAS mod.31050
- Saldatrice a filo continuo MAX370
- Motosaldatrice MOSA matr. MS200
- Motosaldatrice MOSA matr. MS270
- Martellone MONTALBERT 501
- Martellone MONTALBERT 1001
- Gruppo elettrogeno 50KWA matr. 50005/13
- Gruppo elettrogeno 100KWA matr. 11737
- Gruppo elettrogeno 225KWA matr. 2963
- Motocompressore VARISCO Ø100 matr. 42282
- Motocompressore VARISCO Ø100 matr. 42283
- Motocompressore ATLAS-COPCO AX80

- Livellatrice LEVEL 100 matr. G688
- Livellatrice LEVEL 108 matr. M/Honda
- Motocompressore ATLAS COPCO AX80DD matr. ARP-672404
- Pinza posa cordoli portata 550 Kg serie PMA matr. *1254*
- Macchina combinata taglia/piega ferro LEADERMEC matr. 14716
- Motocompressore ATLAS-COPCO XAS97DD matr. AIP-703713
- Intonacatrice TURBOSOL Serie UNI 30 mod. DM/F matr. 01/23037/90
- Macchina Spritz-beton TURBOSOL mod. T7 matr. 410177/08
- Betoniera a bicchiere OBIM M362 matr. 003269 Con.Dor
- Cisterna gasolio METAL TANK 9000 lt (blu)
- Martellone MONTALBERT V55 matr. 153804
- Martellone demolitore INDECO Tipo mes 5000 matr. 1280

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà [redacted] - custodia affidata al sig. [redacted] rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 005 € **29.300,00**

LOTTO 008 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciale

Quota e tipologia del diritto

████████████████████ Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Automezzi

- autobetoniera ASTRA BM 305 F2 Tg. FC256NE
- autobetoniera ASTRA BM 304 F2 Tg. AB276BH
- autocarro IVECO Daily 35C13A Tg. BH652NB

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ - custodia affidata al si ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 008 € 13.500,00

LOTTO 011 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciali

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Autogru:

- BENDINI 25 Beta TG. NA AE6 39

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ - custodia affidata
al si ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 011 € 22.000,00

LOTTO 015 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciali

Quota e tipologia del diritto

██████████ - **Proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Automezzi:

- **Muletto** trattore MANITOU
- **Dumper** PERLINI DP 366 (telaio n.833083 non funzionante)
- **Dumper betoniera** FIORI tipo Airone 2000 (non funzionante)
- **Ruspa cingolata** CATERPILLAR D9H serie 90V

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ - custodia affidata al sig ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 015 € **11.000,00**

LOTTO 021 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciali

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà

Cod. Fiscal ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Dumper:

- PERLINI DP 255

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ - custodia affidata
al sig ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 021 € 17.000,00

LOTTO 023 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciali

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Escavatore cingolato:

- FIAT-HITACHI EX 355 (telaio 335 ME0138)

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ - custodia affidata
al sig ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 023 € 29.000,00

LOTTO 025 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciali

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Escavatore cingolato:

- FIAT-ALLIS FE 28

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ custodia affidata
al sig ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 025 € 11.000,00

LOTTO 026 – AUTOVEICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Mezzi di trasporto speciali

Quota e tipologia del diritto

██████████ - **Proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

2. INDIVIDUAZIONE BENI:

Pala gommata:

- CATERPILLAR 966/GII

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: proprietà ██████████ - custodia affidata al sig ██████████ rappresentante legale della stessa.

4. CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: Procedura fallimentare

5. COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Misure Penali: NO

7. PREZZO

Criteri di valutazione : vedi perizia di stima

Valore complessivo - LOTTO 026 € **39.000,00**

Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO "██████████" - 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 Tg. BS132KS |
| 10 | Autoveicolo | Fuoristrada NISSAN Patrol Tg. ZA254NF corretta ZA354NF |
| 11 | Autoveicolo | FIAT Doblò Tg. CF907VZ |
| 12 | Autoveicolo | DAEWOO FSO Tg. BH242NB |
| 13 | Dumper | PERLINI DP366 telaio n. 833083 |
| 14 | Impianti | Impianto frantumazione BAIONI (vecchio) |
| 15 | Impianti | Impianto frantumazione BAIONI (nuovo) |
| 16 | Impianti | Impianto cls DRUETTA MIDDLE PREMIX 120 |

| | | |
|----|--------------|---|
| 17 | Impianti | Cabina MT/BT |
| 18 | Muletto | MANITOU |
| 19 | Pala gommata | CATERPILLAR 966/D matr. 94X1640 |
| 20 | Attrezzatura | Cisterna gasolio DEMO matricola MT 009083/03 (gialla) |
| 21 | Attrezzatura | Ponteggio metallico CONDOR Omega |
| 22 | Attrezzatura | Macchinetta per tubi alta pressione |
| 23 | Attrezzatura | Schiaccia cubetti |
| 24 | Attrezzatura | Tornio |
| 25 | Attrezzatura | Trapano a colonna |
| 26 | Attrezzatura | Tagliamento con 2 dischi e accessori |
| 27 | Attrezzatura | Pressa o sega THOMAS mod.31050 ? |
| 28 | Attrezzatura | Saldatrice a filo continuo MAX370 |
| 29 | Attrezzatura | Motosaldatrice MOSA matr. MS200 |
| 30 | Attrezzatura | Motosaldatrice MOSA matr. MS270 |
| 31 | Attrezzatura | Martellone MONTALBERT 501 |
| 32 | Attrezzatura | Martellone MONTALBERT 1001 |
| 33 | Attrezzatura | Gruppo elettrogeno 50KWA matr. 50005/13 |
| 34 | Attrezzatura | Gruppo elettrogeno 100KWA matr. 11737 |
| 35 | Attrezzatura | Gruppo elettrogeno 225KWA matr. 2963 |
| 36 | Attrezzatura | Motocompressore VARISCO Ø100 matr. 42282 |
| 37 | Attrezzatura | Motocompressore VARISCO Ø100 matr. 42283 |
| 38 | Attrezzatura | Motocompressore ATLAS-COPCO AX80 |
| 39 | Attrezzatura | Livellatrice LEVEL 100 matr. G688 lisciatrice |
| 40 | Attrezzatura | Livellatrice LEVEL 108 matr. M/Honda |
| 41 | Attrezzatura | Motocompressore ATLAS COPCO AX80DD matr. ARP-672404 |
| 42 | Attrezzatura | Pinza posa cordoli portata 550 Kg serie PMA matr. *1254* |
| 43 | Attrezzatura | Macchina combinata taglia/piega ferro LEADERMEC matr. 14716 |
| 44 | Attrezzatura | Motocompressore ATLAS-COPCO XAS97DD matr. AIP-703713 |
| 45 | Attrezzatura | Intonacatrice TURBOSOL Serie UNI 30 mod. DM/F matr. 01/23037/90 |

| | | |
|----|----------------------|--|
| 46 | Attrezzatura | Macchina Spritz-beton TURBOSOL mod. T7 matr. 410177/08 |
| 47 | Attrezzatura | Betoniera a bichiere OBIM M362 matr. 003269 Con.Dor |
| 48 | Autocarro | IVECO Daily 35C13A Tg. BH652NB |
| 49 | Autocarro | IVECO Magirus 330-36 H 3 2 Tg. FR105RB ex tg. AV322160 |
| 50 | Autocarro | FIAT PC 90 A con Gru EFFER 140/4S tg. BF029FN |
| 51 | Autogru | BENDINI 25 Beta telaio n. 251157/1986 Tg. NAAE639 |
| 52 | Autoveicolo | FIAT Punto tg. CL917ED |
| 53 | Autoveicolo | Fuoristrada NISSAN Tg. AV328492 |
| 54 | Betoniera | Dumper betoniera FIORI tipo Airone 2000 matr. 2321 |
| 55 | Miniescavatore | BOBCAT 328 Matr. 2342-14150 |
| 56 | Minipala | BOBCAT S175 H AHC Matr. Telaio 5181-15336 |
| 57 | Rullo ferro/ferro | DYNAPAC TANDEM vibrante CC142/F matricola nr.60211700 Tg. ABY816 |
| 58 | Rimorchio | COMETTO GSX 3/MO Tg. AB34521 |
| 59 | Rimorchio | Cassonato ASTRA Tg. AA96087 |
| 60 | Trattore | ASTRA BM6436 Tg. AP107BD |
| 61 | Ruspa cingolata | FIAT ALLIS FL14C |
| 62 | Attrezzatura | Cisterna gasolio METAL TANK 9000 lt (blu) |
| 63 | Attrezzatura | Martellone MONTALBERT V55 matr. 153804 |
| 64 | Attrezzatura | Martellone demolitore INDECO Tipo mes 5000 matr. 1280 |
| 65 | Autobetoniera 3 assi | ASTRA BM 305 F2 Tg. FC256NE |
| 66 | Autobetoniera 3 assi | ASTRA BM 304 F2 Tg. AB276BH |
| 67 | Dumper | PERLINI DP366 telaio n. 833080 |
| 68 | Dumper | PERLINI DP255 |
| 69 | Escavatore cingolato | CATERPILLAR 345/LME matr. CCC01062 |
| 70 | Escavatore cingolato | FIAT-HITACHI EX 355 n. telaio 335ME0138 |
| 71 | Escavatore cingolato | FIAT-HITACHI EX 355 matr. 335ME0342 |
| 72 | Escavatore cingolato | FIAT-ALLIS Fe 28 telaio n. A7H0282L |
| 73 | Pala gommata | CATERPILLAR 966/GII matr. AWY00722 |
| 74 | Pala gommata | KOMATSU WA 380-5 |

| | | |
|----|--------------------|--|
| 75 | Pompa calcestruzzo | FIAT 300 PC B con pompa PUTZMEINSTER 33 ml tg. FM455GW |
| 76 | Ruspa cingolata | CATERPILLAR D9H serie 90V |

ARREDI E ATTREZZATURE DI UFFICIO

| N.progr. | Tipo | Specifica arredo/app.elettronica/attrezzatura |
|----------|-----------------|---|
| 1 | attrezzatura | Insegna luminosa con logo ██████████ |
| 2 | arredo | Armadio in legno e vetro a 3 ante |
| 3 | arredo | N. 3 Sedie di pelle nera |
| 4 | arredo | Scrivania angolare con 2 cassettiere |
| 5 | arredo | Mobile da ufficio con portafascicoli |
| 6 | arredo | Quadro foto piramide |
| 7 | app.elettronica | PC completo (case,monitor e tastiera) marca Lenovo |
| 8 | app.elettronica | Apparecchio telefonico marca PROMELIT mod.NEX330D |
| 9 | arredo | N.2 divani biposto pelle marrone |
| 10 | arredo | Tavolo vetro e ferro battuto |
| 11 | arredo | Orologio da muro ██████████ |
| 12 | arredo | Quadro (cammelli) |
| 13 | arredo | Tavolino in legno |
| 14 | arredo | Mobile contenitore 6 ante legno e vetro |
| 15 | arredo | Scrivania angolare in legno con 2 cassettiere |
| 16 | arredo | Poltrona in stoffa nera |
| 17 | arredo | N.3 sedie rosse |
| 18 | arredo | Cassaforte FIAMCA |
| 19 | arredo | Mobile contenitore basso in legno 6 ante con 2 cassetti |
| 20 | arredo | Appendiabiti |
| 21 | app.elettronica | PC completo THINKCENTRE + 2 tastiere LENOVO - ASUS |
| 22 | attrezzatura | Tritadocumenti FELLOWES |
| 23 | arredo | Scrivania angolare in legno con 2 cassettiere |
| 24 | arredo | N.3 sedie in pelle beige |

| | | |
|----|-----------------|--|
| 25 | arredo | Poltrona in tessuto nero |
| 26 | arredo | Mobile contenitore legno e vetro |
| 27 | arredo | Mobile vetrinetta |
| 28 | arredo | Mobile basso angolare 12 ante e 2 cassettiere |
| 29 | app.elettronica | PC completo LG (case,monitor) tastiera BENQ |
| 30 | app.elettronica | Apparecchio telefonico PROMELIT |
| 31 | arredo | Appendiabiti |
| 32 | arredo | Scrivania angolare in legno con cassetiera |
| 33 | arredo | Scrivania in ferro con 3 cassetti piano in legno |
| 34 | arredo | N.3 scaffali in metallo |
| 35 | arredo | Armadio portadocumenti 6 ante in vetro |
| 36 | arredo | Scrivania grigia con 2 cassettiere |
| 37 | app.elettronica | PC LG + MONITOR Lg + tastiera MEDIAKING |
| 38 | arredo | N.6 scaffali in ferro |
| 39 | arredo | Mobile reception doppia postazione |
| 40 | arredo | Sedia in tessuto rosso con rotelle |
| 41 | arredo | Libreria in legno |
| 42 | app.elettronica | PC DeepCool + monitor Philips + tastiera HP |
| 43 | app.elettronica | PC Asus + monitor Samsung + tastiera bianca |
| 44 | arredo | Poltrona nera con rotelle |
| 45 | arredo | N.2 sedie in tessuto blu |
| 46 | arredo | Appendiabiti da parete |
| 47 | app.elettronica | N.2 apparecchi telefonici PROMELIT |
| 48 | app.elettronica | Telefono cordless Motorola |
| 49 | arredo | N. 2 mobili da ufficio portadocumeenti bianchi |
| 50 | attrezzatura | Porta ingresso autom. ██████████ |
| 51 | attrezzatura | Tappeto ingresso grigio ██████████ |
| 52 | attrezzatura | Vaso in ceramica colorato ██████████ |

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 Russolillo, 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 (grafico n°2).

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 $1.932 \times 0,72$ €/mq = € 1.391,04 +
- Area agricola edificabile = mq $480 \times 5,00$ €/mq = € 2.400,00 +
- Aree per verde pubblico = mq $7.450 \times 6,00$ €/mq = € 44.700,00 +
- Area in zona C = mq $12.681 \times 67,12$ €/mq = € 851.148,72 +
- Area in zona a valle mq $780 \times 20,00$ €/mq = € 15.600,00 =

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 3 - 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