

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 e 16), 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 ██████████ 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°17 - vedi planimetria su base aereofotogrammetrica - grafico 5):

- 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 (foto n°21 e 22). All'esterno del capannone esiste un'area per il rifornimento del carburante con annesso serbatoio metallico oltre un'ampia superficie coperta per gli automezzi (foto n°23); L'intera copertura sia del capannone che dell'antistante tettoia è costituita da lamiere grecate sostenute da strutture longitudinali ed arcarecci metallici trasversali (fabbricato grafico "H" - foto n°24);
- 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 (foto n°25 e 26 - fabbricato grafico "C"), dotato anche di una pressa per lo schiacciamento dei cubetti di cls (foto n°27).
- 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 (foto n°28 fabbricato grafico "E"). 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 (foto n°29), è concentrata la raccolta e distribuzione degli inerti frantumati a seconda della granulometria in n°9 box coperti in lamiera (foto n°30) 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** (foto n°31) 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 (foto n°32), e sono state esibite anche le dichiarazioni di conformità dai titolari XXXXXXXXXX

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 (foto n°33). 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 (foto n°34 e 35).

- 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 inaffiamento della strada stessa per abbattere le polveri che si generano al passaggio degli automezzi (foto n°36).

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 (foto n°37 e 38).

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 Riquilificazione Aree Estrattive. Secondo il Piano Regionale delle aree estrattive (vedi grafico 6) la zona dell'opificio industriale avanti descritta è compresa nella cava vera e propria e la restante area è compresa invece nella zona di Riquilificazione aree estrattive. Quest'ultima si estende anche essa come un poligono irregolare (foto aerea n°2), 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 (foto n°39, 40, 41 e 42). 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 intereventi 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 (foto n°43, 44, 45 e 46).

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 7):**

- 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);

- **Aree a valle "B" (grafico 7) (foto n°44)**

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 trascinarsi 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 (foto n°47, 48, 49 e 50).

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 manutenzione 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

l'intero parco di automezzi, attrezzature mobili e mezzi d'opera presenti soprattutto sulla macroarea 3 ubicata nel Comune di Teora.

In particolare tutti i mezzi presenti nell'inventario e riferibili alla società oggetto di procedura erano e sono dislocati nelle varie sedi e la maggior parte come da contratto di nolo (vedi allegato) e come detto sono in uso ad altre società.

Pertanto ci si è recati presso le sedi di Teora e di Nusco provvedendo a visionare i beni fotografando gli stessi e effettuando le verifiche principali necessarie alla corretta individuazione di ogni singolo bene. Per i mezzi e per le attrezzature si è provveduto inoltre ad accertare l'esistenza dei documenti ufficiali necessari, quali libretto di circolazione (per gli automezzi) e certificazioni di conformità per i macchinari.

Una parte di detti beni come detto è in uso e pertanto funzionante mentre altri mezzi sono risultati "fermi ". Di tali mezzi per alcuni è risultata palese la loro inutilizzabilità ed inoltre alcuni macchinari , per lo più elementi secondari , non è stato possibile accedere agli stessi poiché non rinvenuti all'interno degli ambienti visionati o non accessibili (es. pompa sommersa).

Una volta concluso l'accertamento sui beni si è provveduto ad una stima comparativa analizzando il mercato esistente dei macchinari e delle attrezzature usate.

In particolare esiste ampia documentazione reperibile facilmente sul web proprio attraverso siti ed aziende specializzate nella commercializzazione di tali beni.

Nel caso in cui è stata possibile reperire prezzi confrontabili si è operato con comparazione diretta mentre nel caso in cui non si è reperito un sufficiente numero di prezzi di mercato si è operato attraverso la stima per surrogazione ovvero valutando beni simili per tipologia e produttività o in alternativa si è provveduto alla valutazione del prezzo a nuovo applicando poi il deprezzamento lineare in ragione dell'uso attingendo alla letteratura di settore (Stima dei beni mobili) che mette a disposizione diversi valori tabellati in funzione delle tipologie di mezzi e di beni. Inoltre per alcuni beni non funzionanti si è ritenuto opportuno valutare comunque il valore residuo come materia prima seconda poiché come noto esiste anche la possibilità di riutilizzo dei

relitti come materia e tale valore in presenza di elementi metallici e di grandi dimensioni ha comunque un apprezzabile rilievo. Tutte le informazioni rintracciate sono state sintetizzate ove presenti nella singola scheda predisposta per i beni più significativi e la documentazione relativa è allegata alla presente perizia di stima.

Per quanto attiene agli impianti più significativi e relativi allo stabilimento di produzione e lavorazione di inerti e cls presente nel Comune di Teora pur avendo provveduto alla redazione della scheda macchinario e alla verifica della documentazione del singolo bene si è ritenuto opportuno valutare gli stessi impianti come valore complementare dello stabilimento infatti tali beni pur avendo un proprio valore di riferimento devono essere considerati in rapporto all'area servita ed al complesso degli impianti presenti (Cabina, Pesa, Impianto cls..) pertanto tali valori sono stati inseriti nella stima immobiliare e non in quella dei beni mobili singoli.

Si riportano di seguito in allegato le singole schede con foto per ogni automezzo o attrezzature mobili con le singole caratteristiche tecniche ed un sommario stato d'uso descritto da una "analisi a vista" con gli elementi identificativi necessari nonché con la loro valutazione.

L'insieme di tutte le singole valutazioni porta ad un valore complessivo del parco automezzi e attrezzature mobili pari a (431.500,00 € + 7.925,00 €) = 439.425,00 €

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 ██████████ 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	
Area 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)	€ 7.925,00
- Lotto 5: Attrezzature	
Cono di Abrams	€ 50,00
Compressore a vite AIRBLOCK 50 HP	€ 900,00

Mulino MARTELLO 66 matr. 446.360 € 2.000,00

Perforatrice pneumatica MONTALBERT T11 € 300,00

Perforatrice pneumatica MACOMEUDON TP3950 € 250,00

Martello pneumatico MACOMEUDON MK211EN € 300,00

Semafori mobile da cantiere (n.7) € 700,00

Cisterna gasolio DEMO matricola MT 009083/03 (gialla) € 400,00

Ponteggio metallico CONDOR Omega (46 pezzi) € 400,00

Macchinetta per tubi alta pressione € 350,00

Schiaccia cubetti € 300,00

Tornio € 1.300,00

Trapano a colonna € 900,00

Tagliacimento con 2 dischi e accessori € 700,00

Pressa / sega THOMAS mod.31050 € 800,00

Saldatrice a filo continuo MAX370 € 350,00

Motosaldatrice MOSA matr. MS200 € 650,00

Motosaldatrice MOSA matr. MS270 € 500,00

Martellone MONTALBERT 501 € 700,00

Martellone MONTALBERT 1001 € 800,00

Gruppo elettrogeno 50KWA matr. 50005/13 € 900,00

Gruppo elettrogeno 100KWA matr. 11737 € 1.000,00

Gruppo elettrogeno 225KWA matr. 2963 € 1.500,00

Motocompressore VARISCO Ø100 matr. 42282 € 200,00

Motocompressore VARISCO Ø100 matr. 42283 € 200,00

Motocompressore ATLAS-COPCO AX80 € 1.100,00

Livellatrice LEVEL 100 matr. G688 € 300,00

Livellatrice LEVEL 108 matr. M/Honda € 350,00

Motocompressore ATLAS COPCO AX80DD matr. ARP-672404 € 1.900,00
Pinza posa cordoli portata 550 Kg serie PMA matr. *1254* € 200,00
Macchina combinata taglia/piega ferro LEADERMEC matr. 14716 € 650,00
Motocompressore ATLAS-COPCO XAS97DD matr. AIP-703713 € 3.600,00
Intonacatrice TURBOSOL Serie UNI 30 mod. DM/F matr. 01/23037/90 € 750,00
Macchina Spritz-beton TURBOSOL mod. T7 matr. 410177/08 € 800,00
Betoniera a bicchiere OBIM M362 matr. 003269 Con.Dor € 300,00
Cisterna gasolio METAL TANK 9000 lt (blu) € 600,00
Martellone MONTALBERT V55 matr. 153804 € 1.000,00
Martellone demolitore INDECO Tipo mes 5000 matr. 1280 € 1.300,00
Totale € 29.300,00

- Lotto 6: Autovetture

PEUGEOT 106 Tg. BS132KS € 800,00
Fuoristrada NISSAN Patrol Tg. ZA254NF corretta ZA354NF (incidentato) € 2.000,00
FIAT Doblò Tg. CF907VZ € 1.500,00
DAEWOO FSO Tg. BH242NB (non funzionante) € 500,00
FIAT Punto tg. CL917ED € 900,00
Fuoristrada NISSAN Tg. AV328492 (non funzionante) € 1.000,00
Totale € 6.700,00

- Lotto 7: Rimorchi

COMETTO GSX 3/MO Tg. AB34521 € 6.500,00
Cassonato ASTRA Tg. AA96087 € 5.000,00
Totale € 11.500,00

- Lotto 8: Autobetoniere 3 assi + Autocarro

ASTRA BM 305 F2 Tg. FC256NE € 3.500,00
ASTRA BM 304 F2 Tg. AB276BH € 4.000,00

IVECO Daily 35C13A Tg. BH652NB € 6.000,00

Totale € 13.500,00

- Lotto 9: Trattore Stradale

IVECO Magirus 330-36 H 3 2 Tg. FR105RB ex tg. AV322160 € 12.000,00

- Lotto 10: Autocarro con Gru

FIAT PC 90 A con Gru EFFER 140/4S tg. BF029FN € 10.000,00

- Lotto 11: AutoGru

BENDINI 25 Beta telaio n. 251157/1986 Tg. NAAE639 € 22.000,00

- Lotto 12: Rullo Ferro

DYNAPAC TANDEM vibrante CC142/F matricola nr.60211700 Tg. € 16.000,00

- Lotto 13: Trattore Stradale

ASTRA BM6436 Tg. AP107BD € 19.000,00

- Lotto 14: Pompa per Calcestruzzo

FIAT 300 PC B con pompa PUTZMEINSTER 33 ml tg. FM455GW € 16.000,00

- Lotto 15: Automezzi

Trattore MANITOU € 500,00

PERLINI DP366 telaio n. 833083 (non funzionante) € 5000,00

Dumper betoniera FIORI tipo Airone 2000 matr. 2321 (non funzionante) € 500,00

CATERPILLAR D9H serie 90V € 5.000,00

Totale € 11.000,00

- Lotto 16: Pala Gommata

CATERPILLAR 966/D matr. 94X1640 € 38.000,0

- Lotto 17: Miniescavatore

BOBCAT 328 Matr. 2342-14150 € 9.500,00

- Lotto 18: Minipala

BOBCAT S175 H AHC Matr. Telaio 5181-15336 € 9.000,00

- Lotto 19: Ruspa Cingolata

FIAT ALLIS FL14C € 9.000,00

- Lotto 20: Dumper

PERLINI DP366 telaio n. 833080 € 14.000,00

- Lotto 21: Dumper

PERLINI DP255 € 17.000,00

- Lotto 22: Escavatore Cingolato

CATERPILLAR 345/LME matr. CCC01062 € 22.000,00

- Lotto 23: Escavatore Cingolato

FIAT-HITACHI EX 355 n. telaio 335ME0138 € 29.000,00

- Lotto 24: Escavatore Cingolato

FIAT-HITACHI EX 355 matr. 335ME0342 € 27.000,00

- Lotto 25: Escavatore Cingolato

FIAT-ALLIS Fe 28 telaio n. A7H0282L € 11.000,00

- Lotto 26: Pala Gommata

CATERPILLAR 966/GII matr. AWY00722 € 39.000,00

- Lotto 27: Pala Gommata

KOMATSU WA 380-5 € 40.000,00

Tanto in piena scienza ed in ossequio al mandato conferitomi.

IL TECNICO

Arch. 

Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] " - N°27/2020

Giudice Delegato: dott . Pasquale Russolillo

ELENCO ALLEGATI

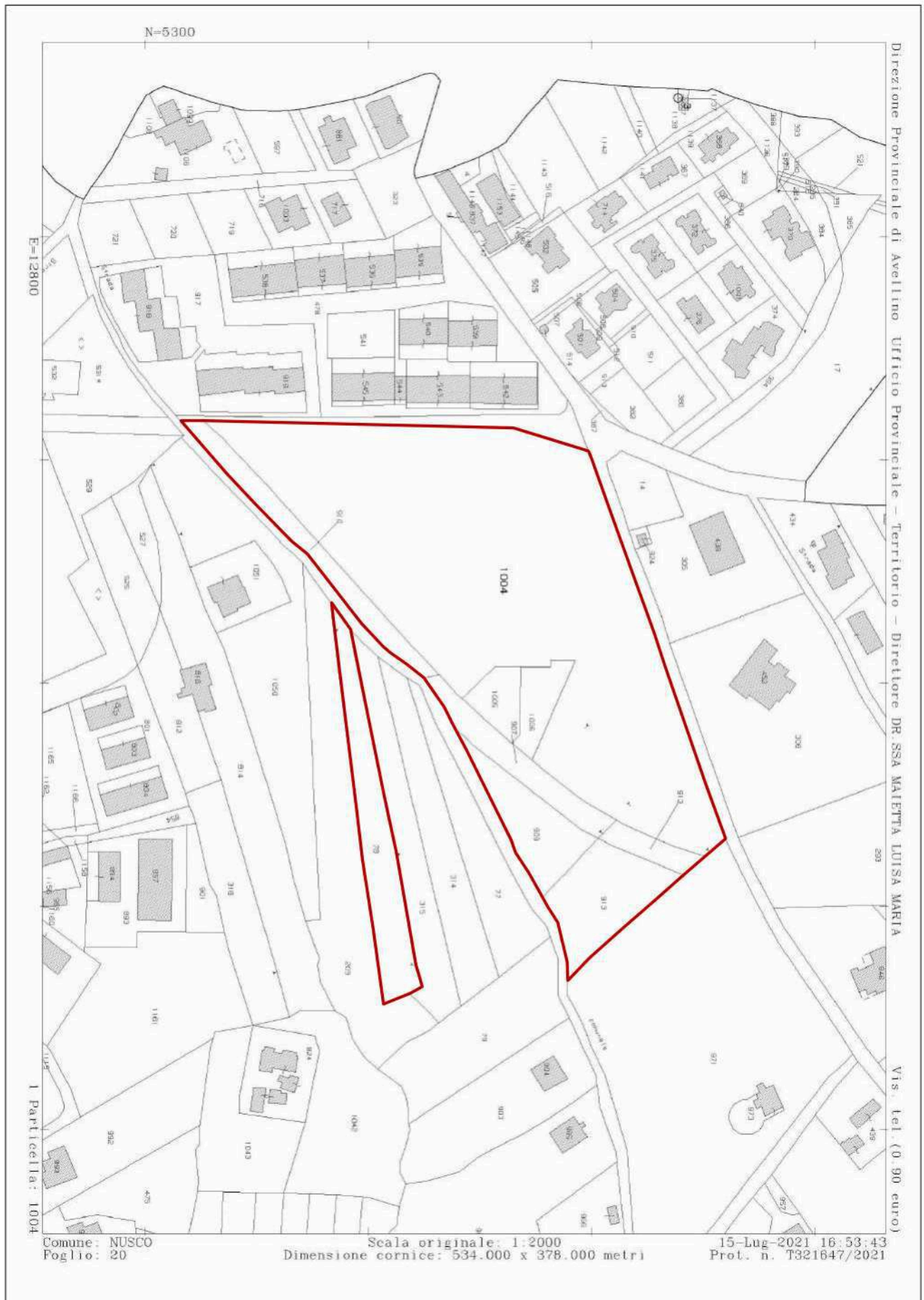
- 1) Grafici aree e beni immobili**
 - 2) Rilevo fotografico**
 - 3) Elenco Beni Mobili e relativa schedatura (attrezzature, automezzi, macchinari)**
 - 4) Elenco Arredi e Attrezzature ufficio Sede di Nusco e rilievo fotografico**
 - 5) Verbali inventario e sopralluoghi**
 - 6) Incarico ricevuto**
 - 7) Documentazione Catastale**
 - 8) Documentazione beni e immobili**
 - 8.1 contratti di nolo e affitto;**
 - 8.2 certificato conformità impianto;**
 - 8.3 bolle impianto frantumazione;**
 - 8.4 comunicazione sospensioni impianti;**
 - 8.5 certificato destinazione urbanistica;**
 - 8.6 titoli edilizi;**
 - 8.7 visure PRA, certificazioni e libretti circolazione mezzi;**
-

Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

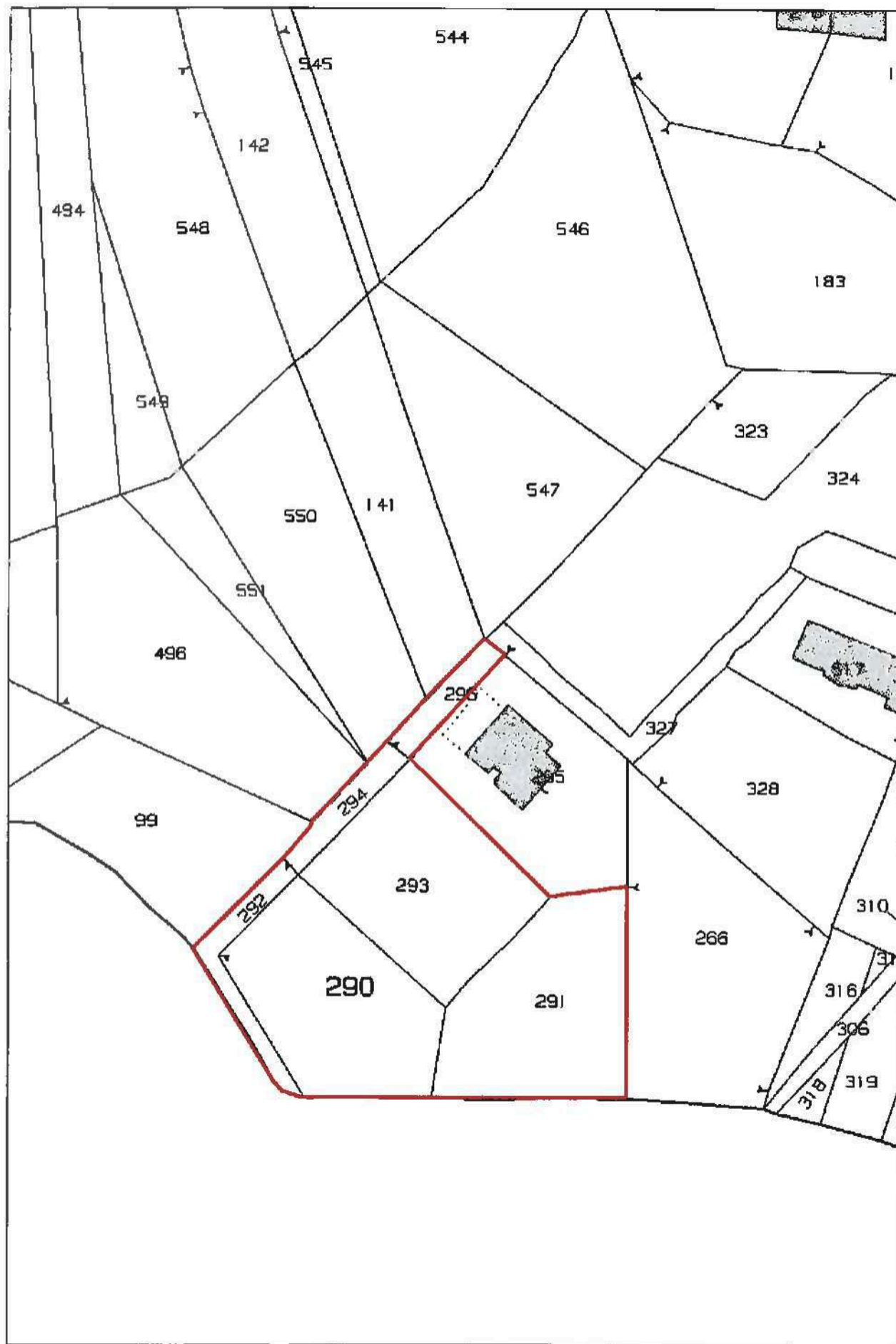
FALLIMENTO "[REDACTED]" - N°27/2020
Giudice Delegato: dott. Pasquale Russolillo

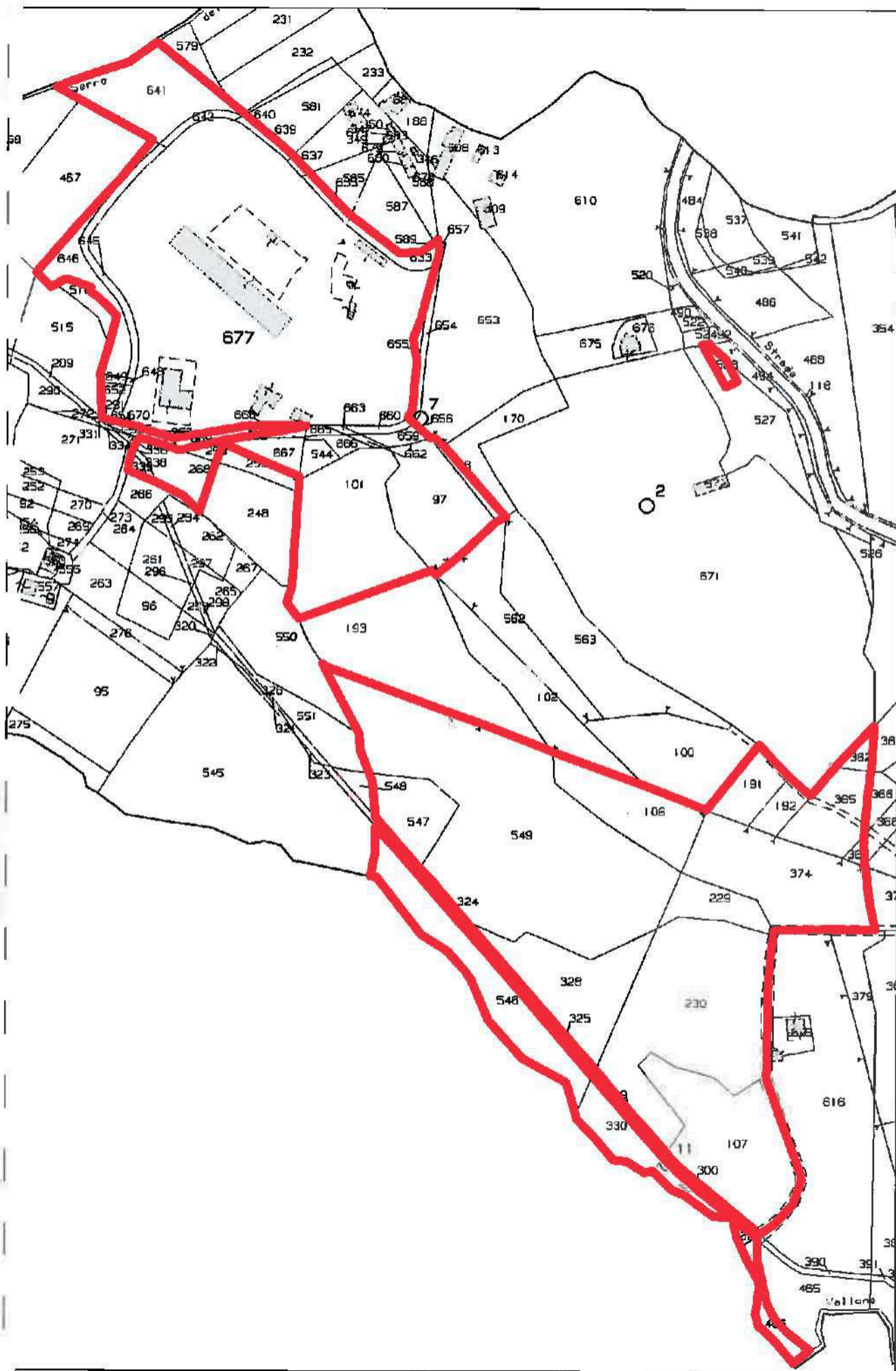
1) *GRAFICI AREE E BENI IMMOBILI*

PLANIMETRIA A

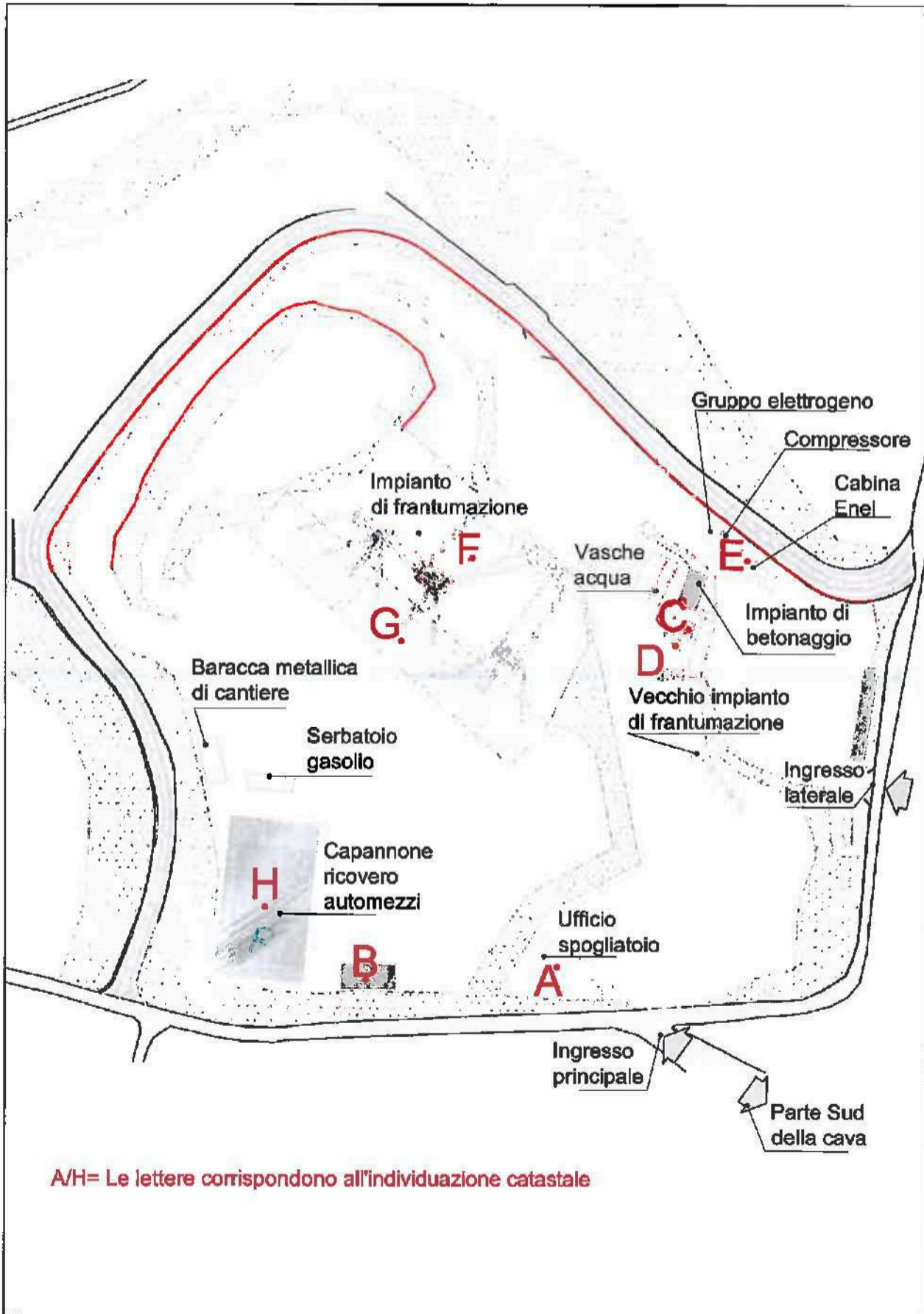


COMUNE DI NUSCO - MACROAREA N°2 PLANIMETRIA B





QUADRO DI INSIEME ZONA SERRA DEI MORTALI



Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Teora Serro Dei Mortali civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 677 Subalterno:	Compilata da: Recupero Luigi Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Avellino N. 521

PREFABBRICATO IN LEGNO

Corpo di fabbrica "A"



*Piano TERRA
h. 2,50*



Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di TEORA (L.102) - < Foglio: 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: T-1-S1;

GRAFICO B

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino**

Dichiarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012

Planimetria di u.d.u. in Comune di Teora

Serro Dei Mortali

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 12

Particella: 677

Subalterno:

Compilata da:
Recupero Luigi

Iscritto all'albo:
Ingegneri

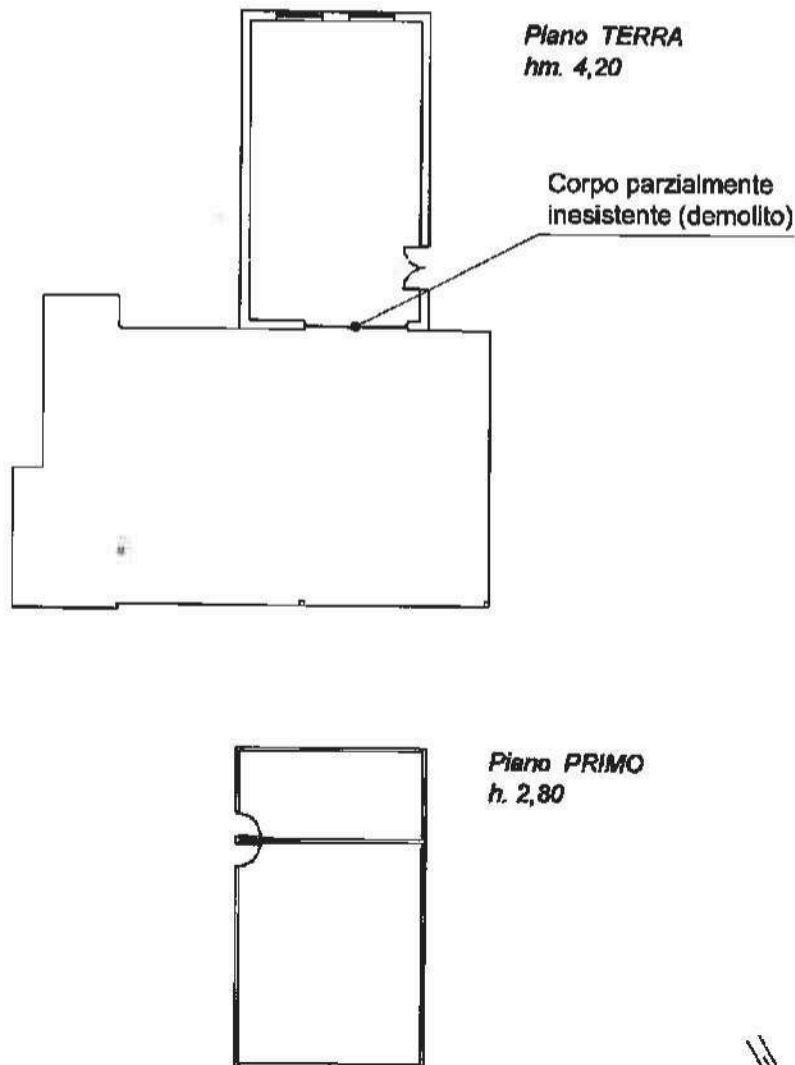
Prov. Avellino

N. 521

Scheda n. 2

Scala 1:200

Corpo di fabbrica " B "



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di TEORA (L.102) - < Foglio. 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: T-1-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino**

Dichiarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Teora

Serro Dei Mortali

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 677

Subalterno:

Compilata da:
Recupero IMIgi

Iscritte all'albo:
Ingegneri

Prov. Avellino

N. 521

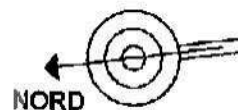
Scheda n. 3

Scala 1:200

Corpo di fabbrica " C "



Piano TERRA
hm. 2,85



Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di TEORA (L.102) - < Foglio: 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: T-1-S1;

GRAFICO D

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino**

Dichiarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012

Planimetria di u.i.n. in Comune di Teora

Serro Dei Mortali

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 677

Subalterno:

Compilata da:
Recupero Luigi

Iscritta all'albo:
Ingegneri

Prov. Avellino

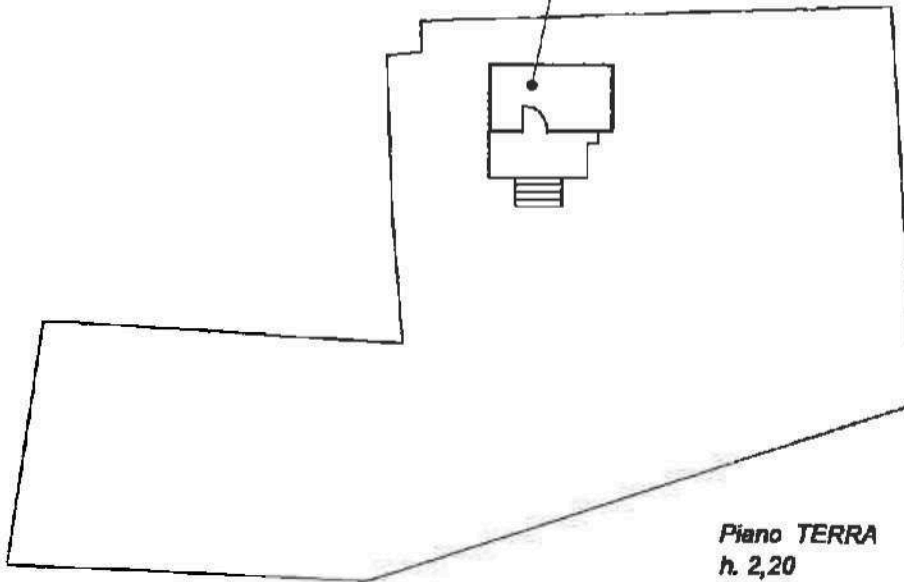
N. 521

Scheda n. 4

Scala 1:200

Corpo di fabbrica "D"

Base impianto betonaggio
(vedi foto scheda n°18 Beni immobili)



Piano TERRA
h. 2,20

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

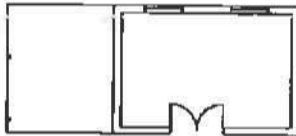
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di TEORA (L.102) - < Foglio: 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: T-1-S1;

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Teora Sarro Dei Mortali civ. SNC		
Scheda n. 5	Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 677 Subalterno:	Compilata da: Recupero Luigi Iscritta all'albo: Ingegnari Prov. Avellino N. 521

LOCALE CENTRALE E GRUPPI ELETTROGENI IN CLS

Corpo di fabbrica " E "

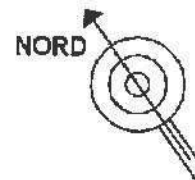


Piano TERRA
hm. 2,60



Piano PRIMO
h. 3,05

CABINA ELETTRICA



Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di TEORA (L102) - < Foglio: 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
CONTRADA SARRO DEI MORTALI SNC piano: T-1-S1;

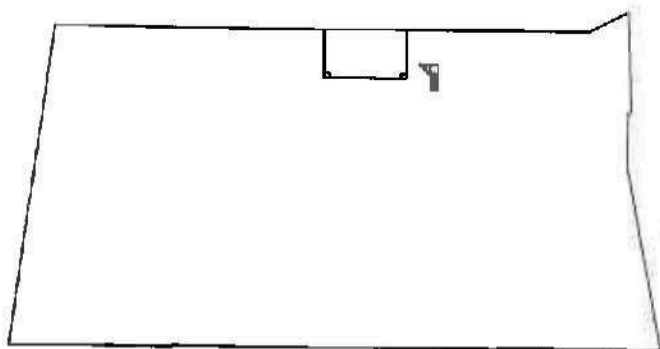
Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Teora Serro Dei Mortali civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 677 Subalterno:	Compilata da: Recupero Luigi Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Avellino N. 521

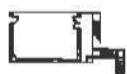
Scheda n. 6 Scala 1:600

IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE

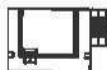
Corpo di fabbrica " F "



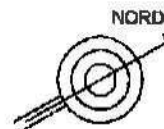
Piano TERRA
h. 5,00



Piano PRIMO
h. 2,70



Piano SECONDO
h. 2,75



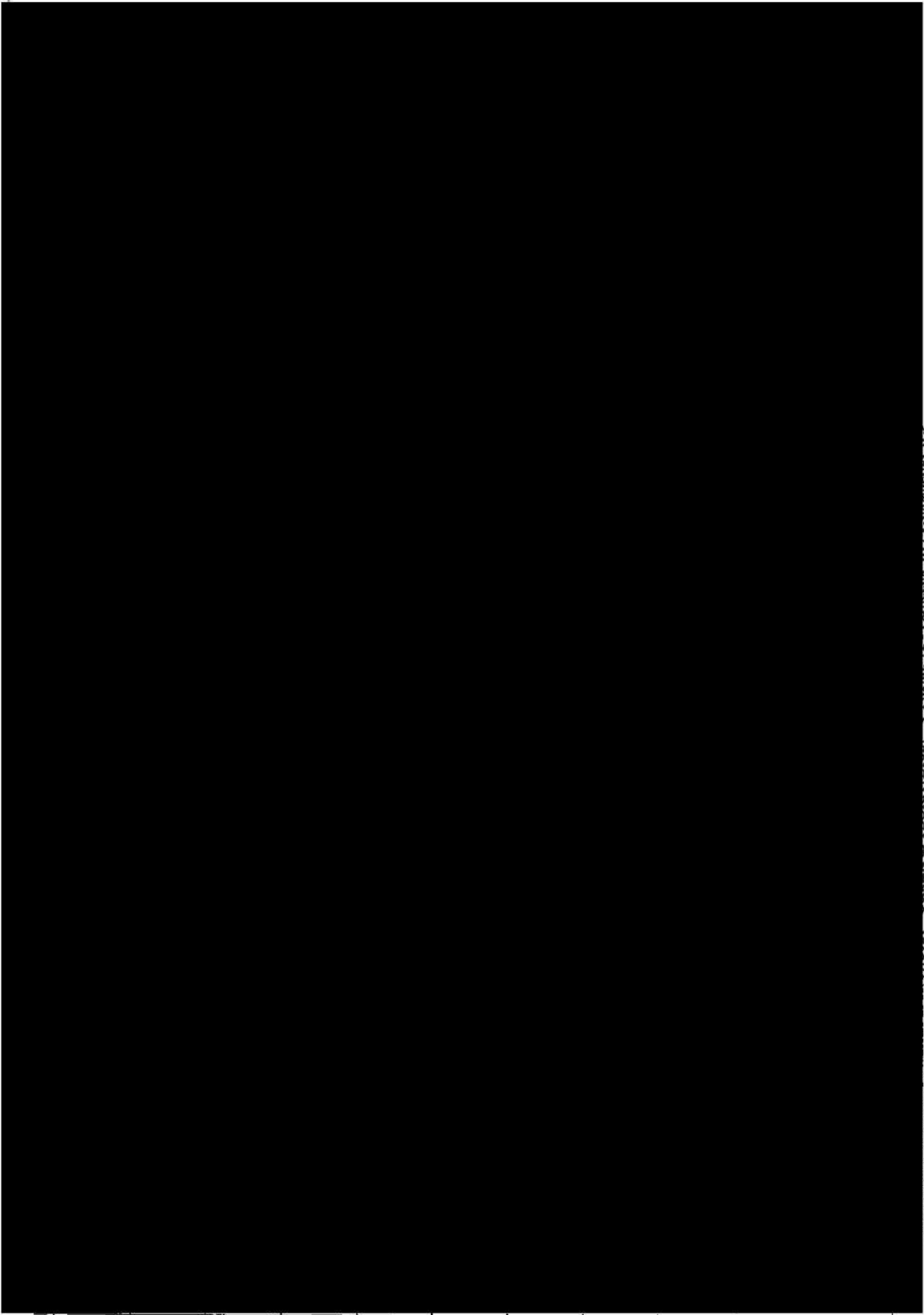
Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di TEORA (I.102) - < Foglio: 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
 CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: T-1-S1;

GRAFICO G



CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: T-I-S1;

GRAFICO H

Data: 15/07/2021 - n. T361480 - Richiedente: GNGGNN73C15A783X

Declarazione protocollo n. AV0004245 del 12/01/2012

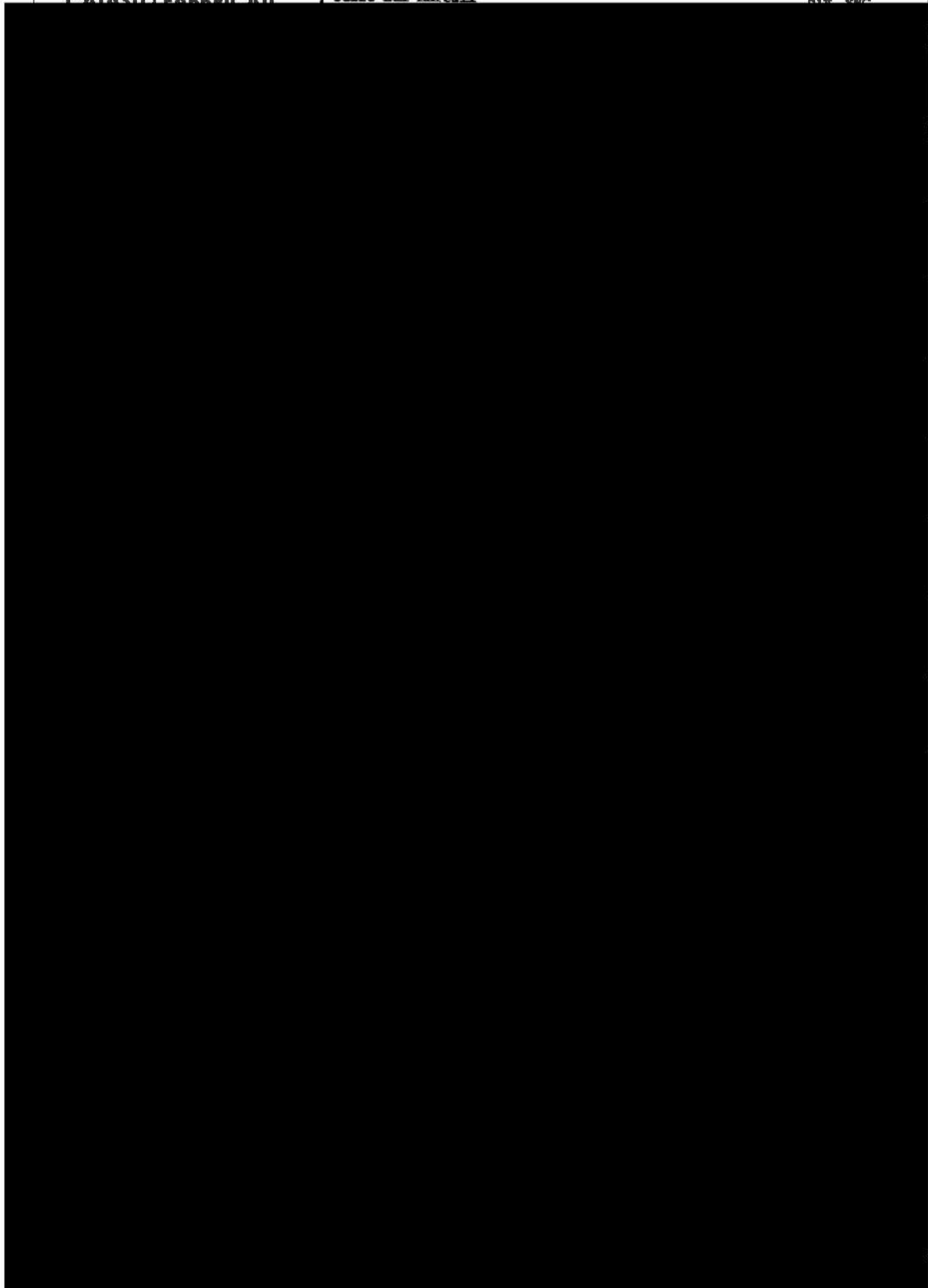
Agenzia del Territorio

Planimetria di u.f.v. in Comune di Teora

CATASTO FABBRICATI

Serro Dei Mortali

cat. 677



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di THORA (L.102) - < Foglio: 12 - Particella: 677 - Subalterno: 0 >
CONTRADA SERRO DEI MORTALI SNC piano: F-1-S1;

GRAFICO 2

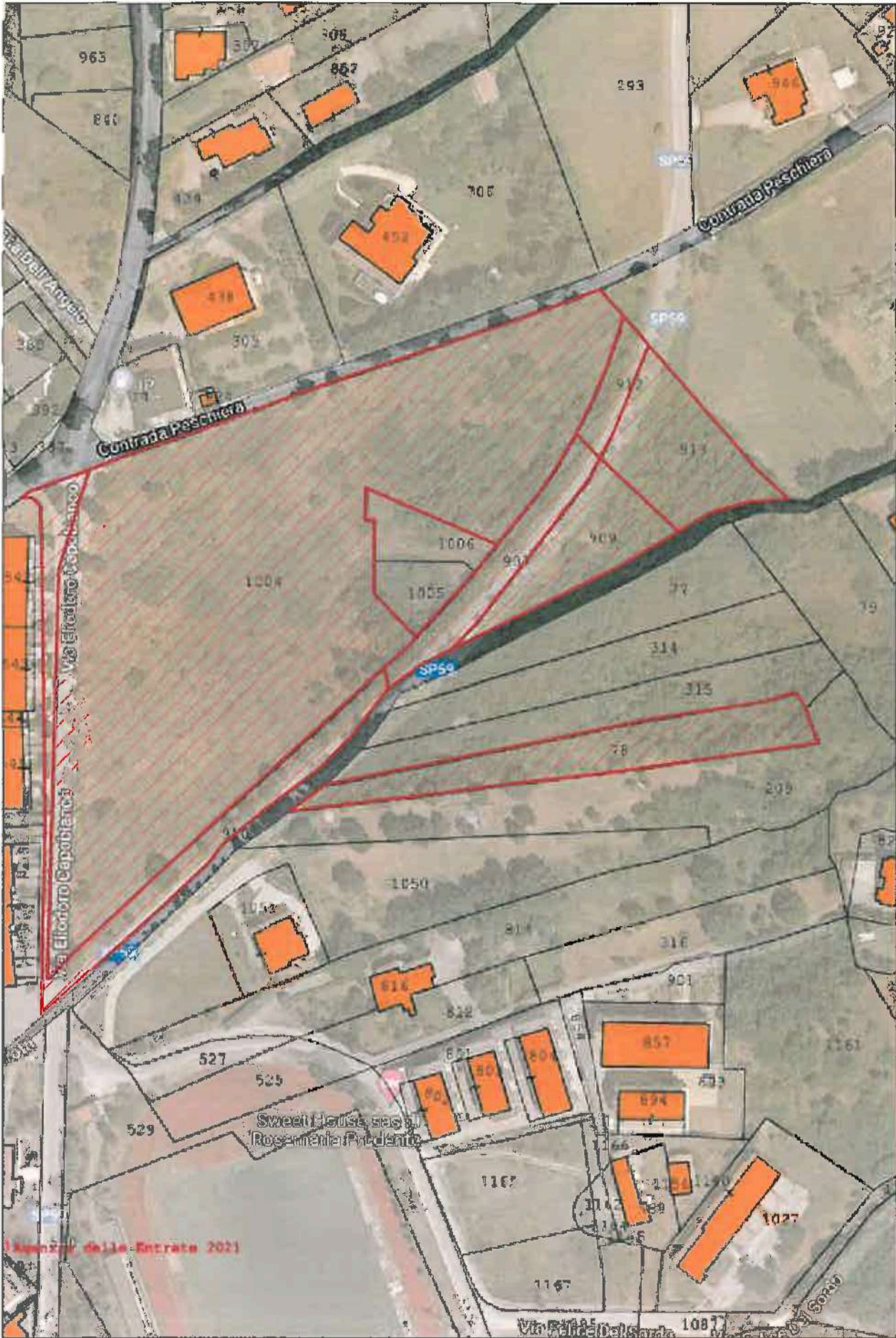
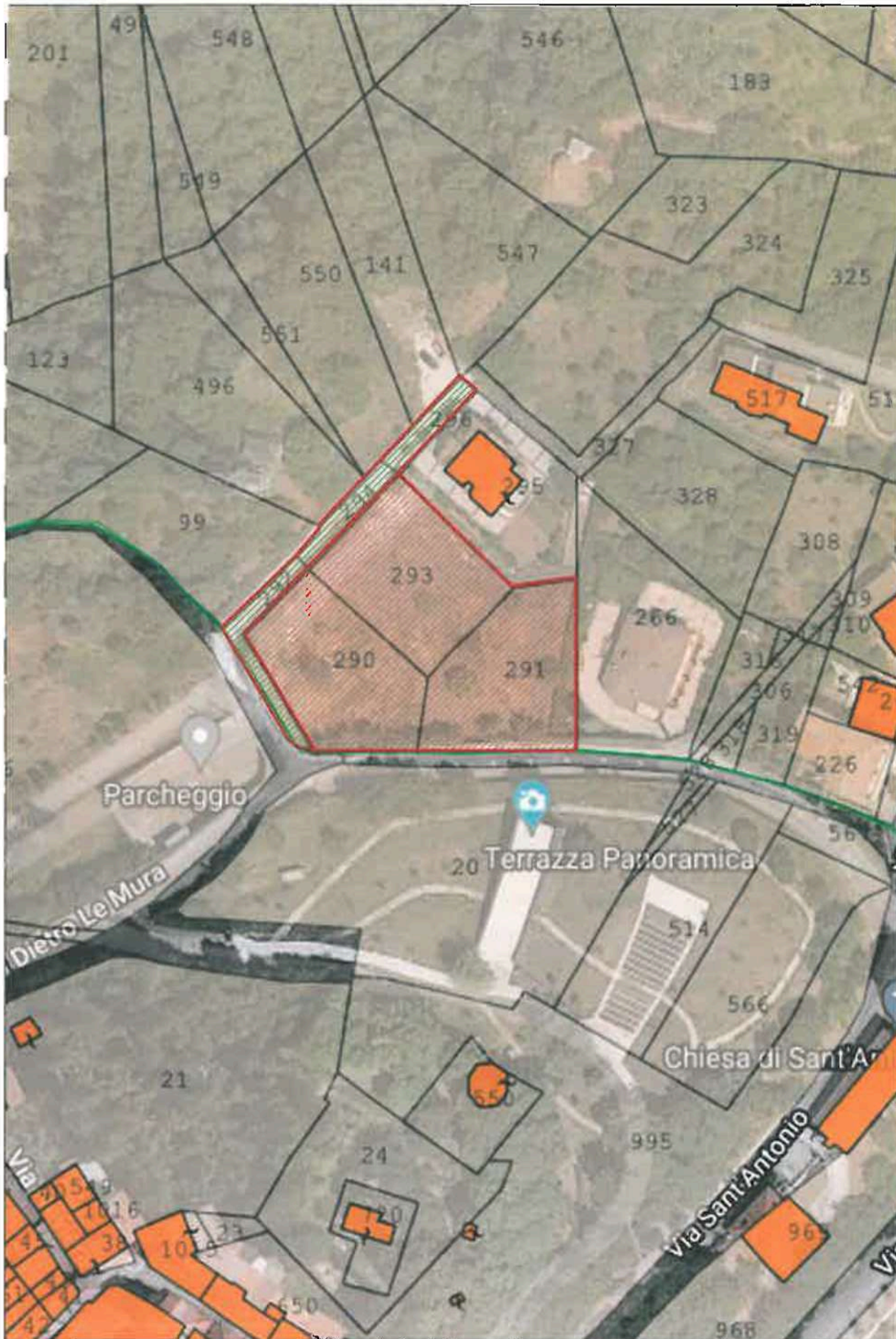
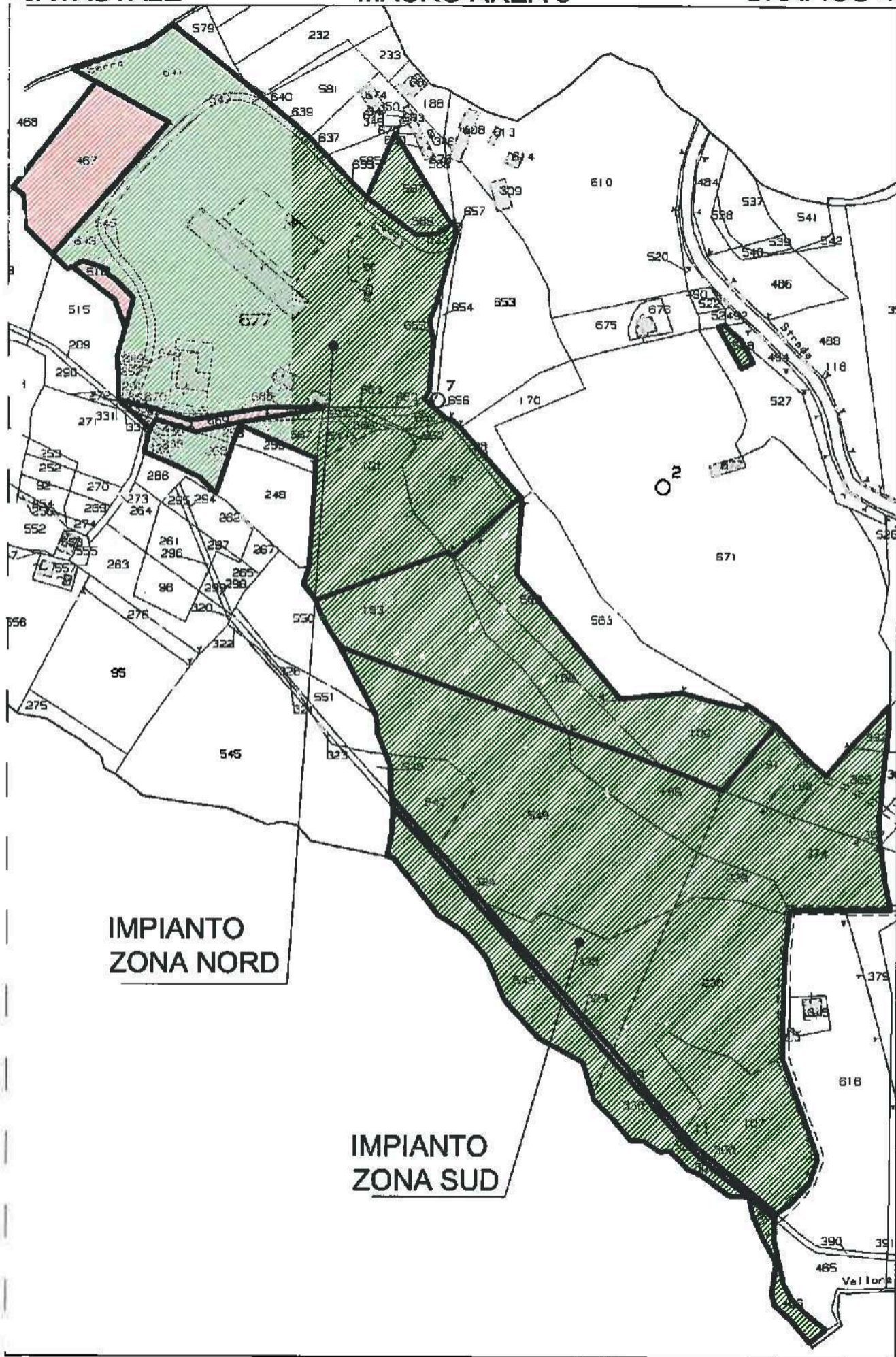


GRAFICO 3





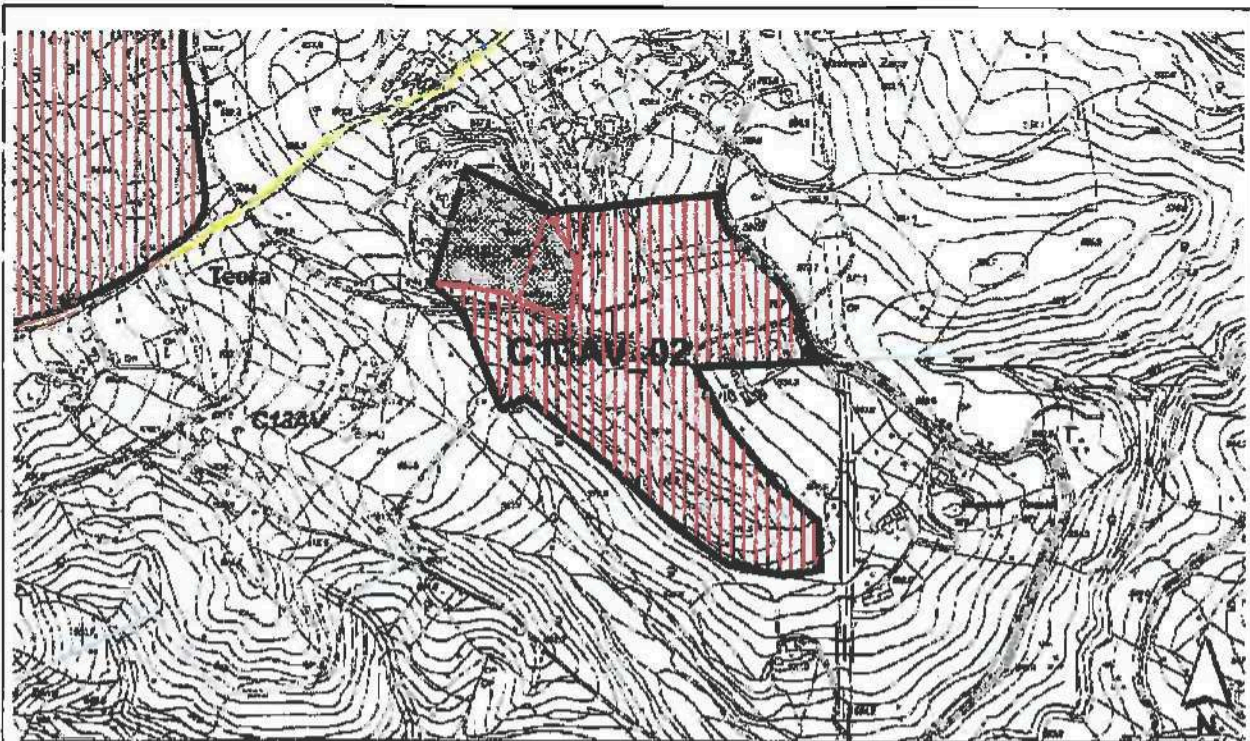
IMPIANTO
ZONA NORD

IMPIANTO
ZONA SUD

 AREA DI PROPRIETÀ

 AREA OCCUPATA NON DI PROPRIETÀ

GRAFICO 6



A.G.C. LL.P.P.
Settore Provinciale Genio Civile di
Avalino

1:5000

COMUNE DI TEORA

COMPARTO C13AV_02
Gruppo 7 - Calcere
Area comparto al netto cave mq 106.332

Comparto
 Cave
 Sup. comparto al netto cave
 Area suscetibile di estrazione
 Area di riserva
 Limiti Comune

Area suscetibili di Nuove Estrazioni, Area di Riserva, Area di Crisi, Zone Critiche, Zone Altamente Critiche, Area di Particolare Attenzione Ambientale

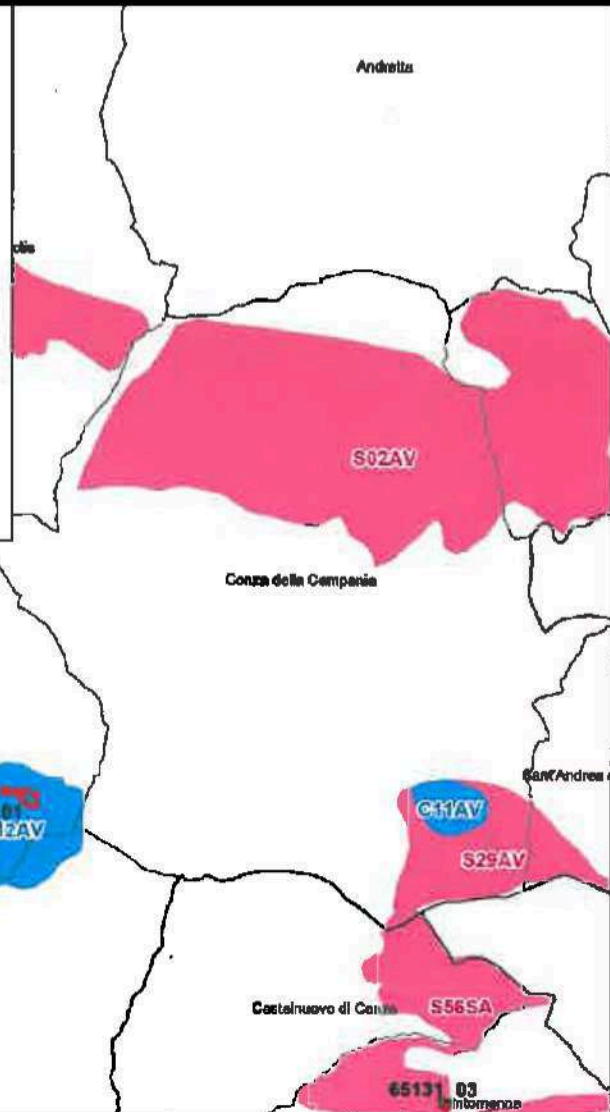
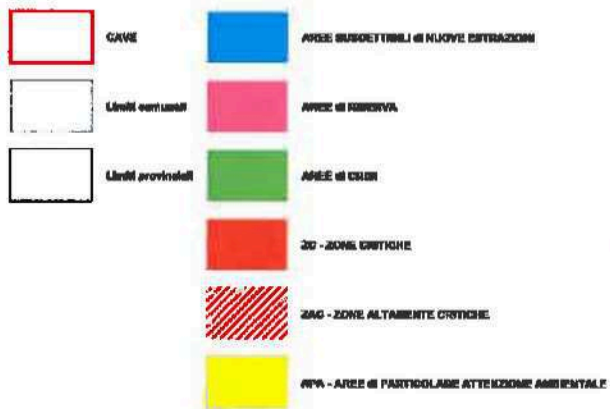
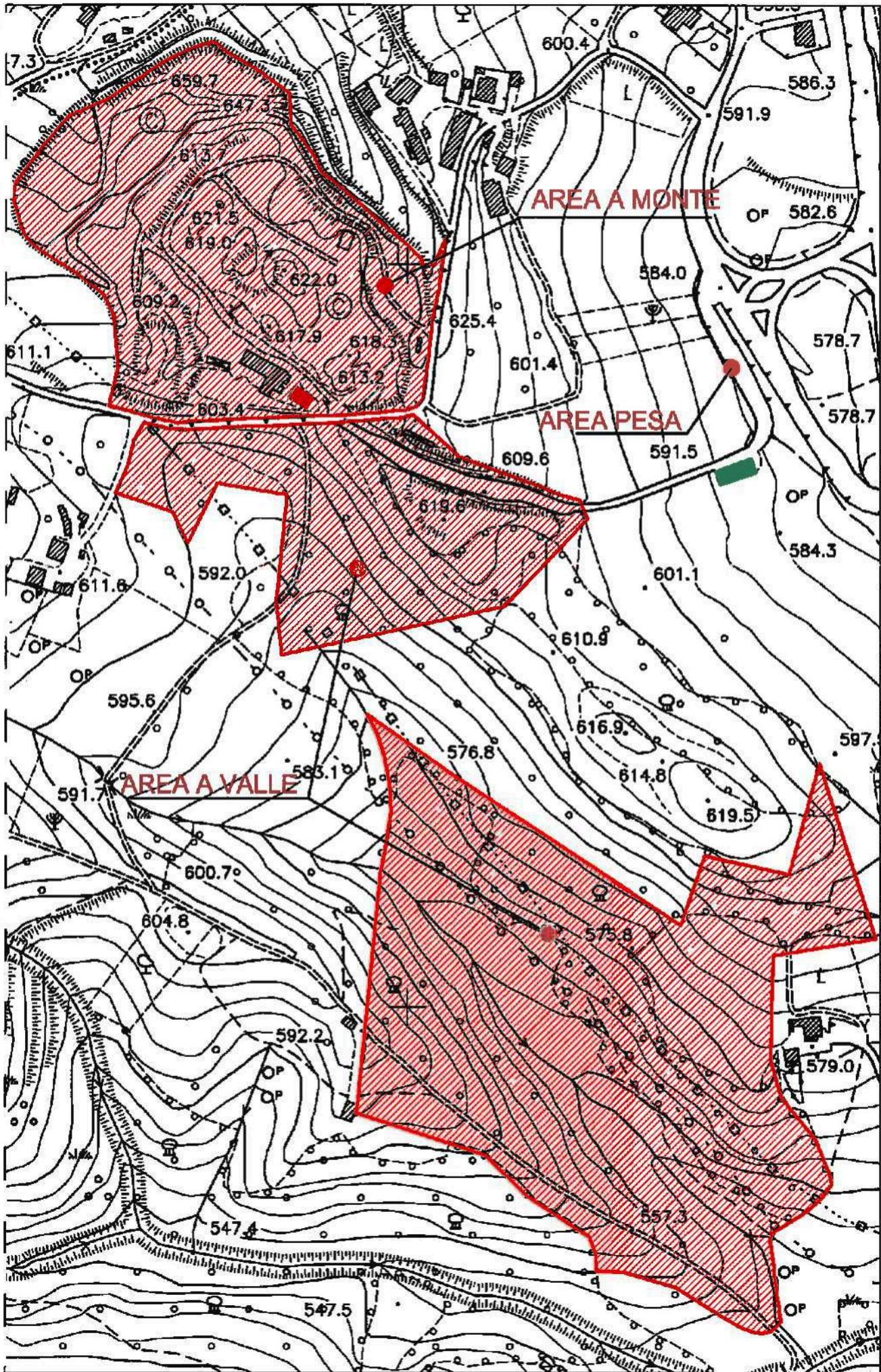


GRAFICO N°7



Tribunale di Avellino
SEZIONE FALLIMENTARE

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

2) RILEVO FOTOGRAFICO

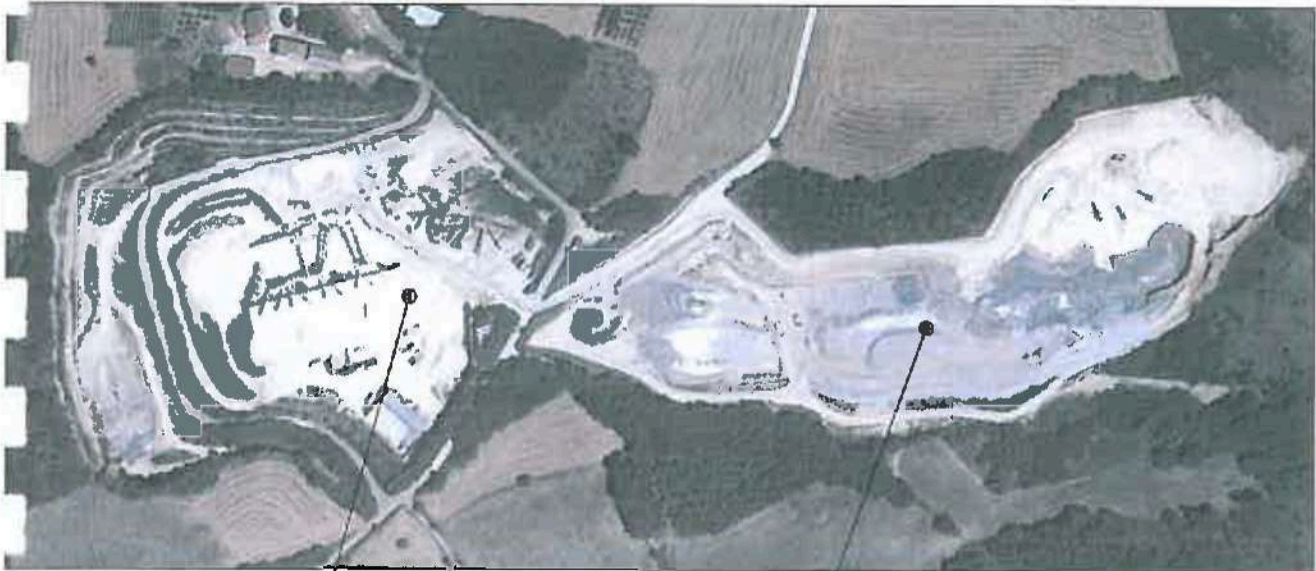
FOTO AEREA "A"



FOTO AEREA "B"



FOTO AEREA "C"



IMPIANTO
ZONA NORD

IMPIANTO
ZONA SUD

Prefabbricato in legno - zona ingresso

Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4



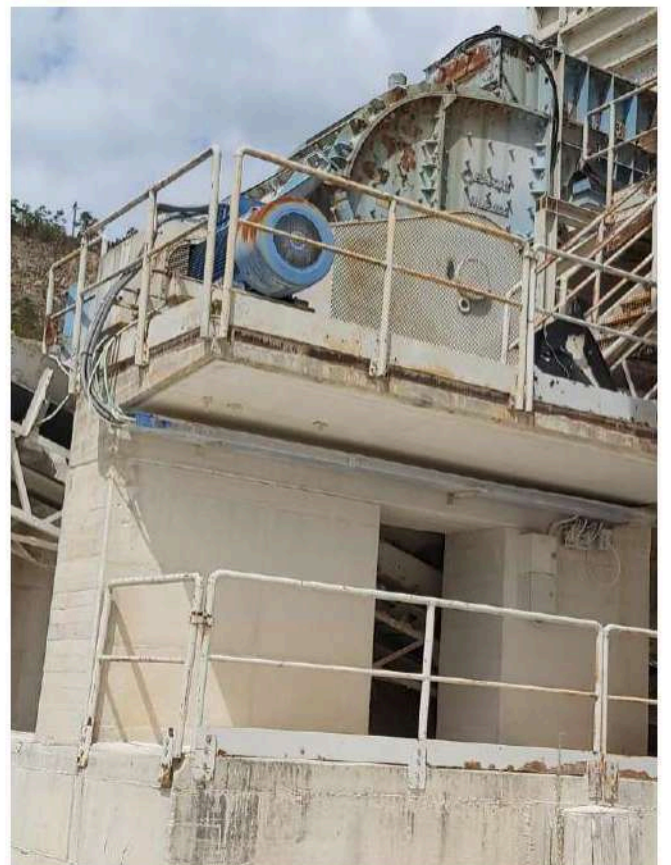


Foto n°6

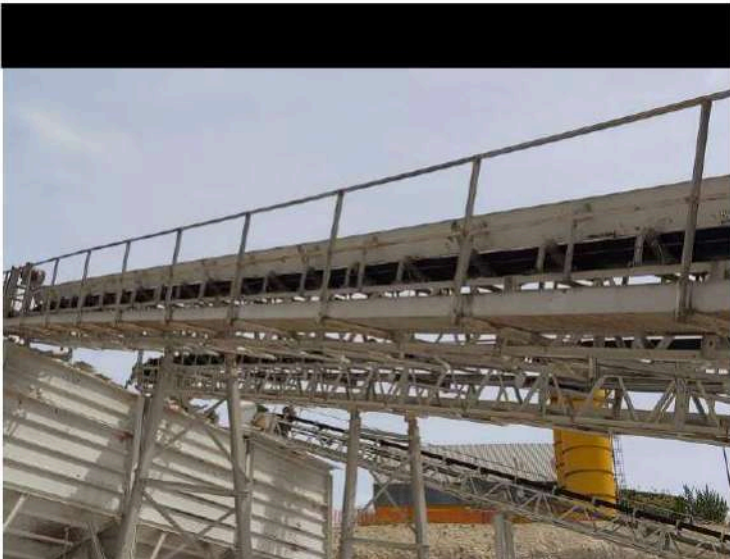
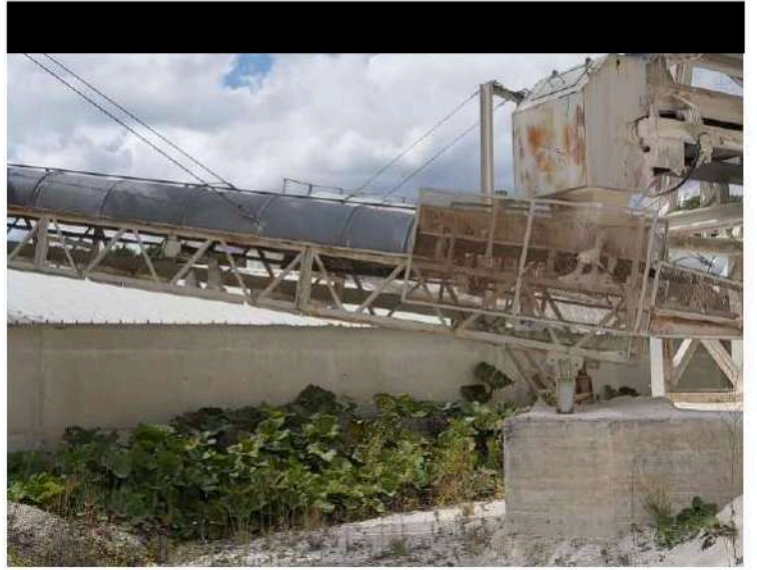


LOCALE SERVIZIO

CABINA DI COMANDO







Vecchio impianto di frantumazione



Foto n°8



Foto n°9



Foto n°10



Nusco sotto "A"



Foto n°11

Nusco sopra



Foto n°12



Foto n°13



Foto n°14



Foto n°15



Foto n°16



Foto n°17



Foto n°18



Foto n°19



Foto n°20



Foto n°21



Foto n°22

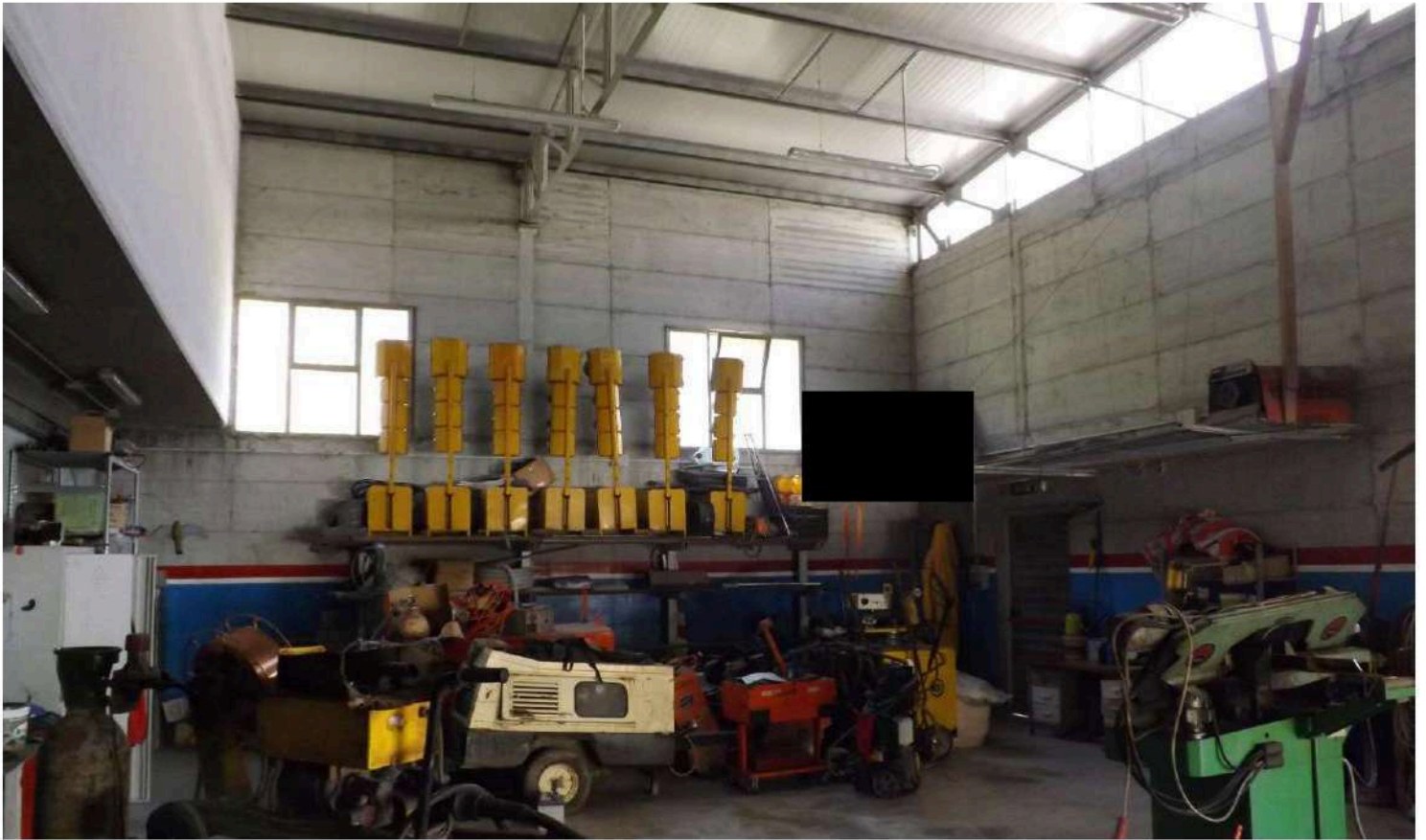


Foto n°23



Foto n°24

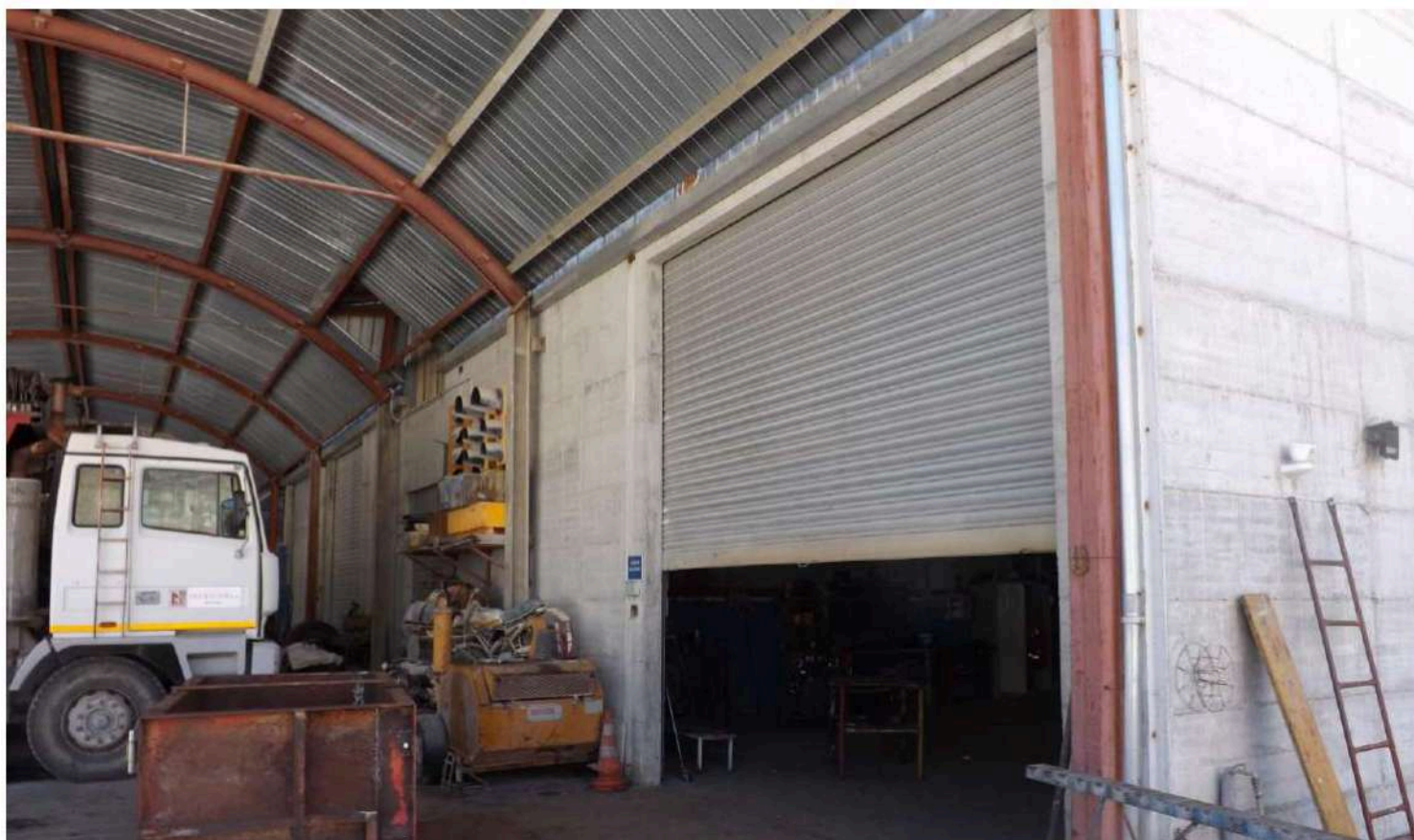


Foto n°25



Foto n°26



Foto n°27



Foto n°28



Foto n°29



Foto n°30



Foto n°31



Foto n°32



Foto n°33



Foto n°34



Foto n°35



Foto n°36



Foto n°37



Foto n°38



Foto n°39



Foto n°40



Foto n°41



Foto n°42



Foto n°43



Foto n°44



Foto n°45



Foto n°46



Foto n°47



Foto n°48



Foto n°49



Foto n°50

