

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Esecuzione: Dott. Michele CUOCO

PROCEDURA n° 294/2010 R.G.Es.

(riunita 298/10)

MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.

vs

****** ***** s.a.s.*

e

§§§§§ s.r.l.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesco CARBONE

INDICE

Pag. 3.....	PREMESSA
Pag. 5.....	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
Pag. 6.....	RISPOSTA AI QUESITI
Pag. 50.....	CONCLUSIONI

ALLEGATI:

ALLEGATO A – VERBALE DI SOPRALUOGO E VARIE

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE TECNICA

ALLEGATO D – RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

ALLEGATO E – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO F – VERBALI PIGNORAMENTO

ALLEGATO H – VARIE

Dott. Arch. Francesco CARBONE
Via delle Poste n. 39
82100 – Benevento

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Michele CUOCO
Tribunale Ordinario di Benevento

OGGETTO: TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari. Procedura n. 294/2010

*MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. contro ***** ***** S.A.S. e §§§§§ S.R.L.*

Consulenza Tecnica di Ufficio

• **PREMESSA**

Il giorno 8 novembre 2011, l'ill.mo G.d.E. nominava lo scrivente, dott. arch. Francesco CARBONE, con studio in Benevento alla via delle Poste n. 39, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 244/2009, affidandogli - previo giuramento di rito (12 Gennaio 2012) - il seguente

QUESITO

“provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento: in Morcone, identificati catastalmente al foglio 1, p.lle 252 sub 2 e 3, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 252, 79, 85, 94, 196, 62, 64, 60):

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della

superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*
- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa di superiore alla somma di 1000,00 euro*
- e. il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;*
- f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'esistenza disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- h. ad acquisire ogni informazione concernente:*
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;*

- *eventuali cause in corso;*
 - *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, delle superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*
- j. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura."*

Pertanto, in adempimento all'incarico conferitomi, avendo effettuato tutti gli accertamenti necessari, svolto i sopralluoghi per i dovuti riscontri ed esperite tutte le opportune indagini e verifiche, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica.

• SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In relazione all'incarico conferito, il sottoscritto CTU ha preliminarmente effettuato indagini presso l'Ufficio del Territorio di Benevento e l'Ufficio Tecnico del Comune di Morcone, per l'acquisizione di documenti ed atti necessari all'espletamento dell'incarico.

Acquisita la documentazione, lo scrivente comunicava mediante raccomandata a/r spedita il 03/05/2012 che il 21 maggio 2012 alle ore 16.00 avrebbe effettuato il sopralluogo.

Il 21 maggio 2012, ore 16.00 lo scrivente appurava la presenza delle parti interessate presso la "cava" per l'estrazione del materiale lapideo alla località Colle Alto, strada comunale Colle Alto in Morcone (BN); era presente il sottoscritto C.T.U. arch. Francesco Carbone, l'ausiliario del C.T.U. ing. ***** Vasaturo, l'avv. ***** Bernardo in rappresentanza della ***** S.A.S..

Si dava inizio alle operazioni peritali: si procedeva ad un sopralluogo sulle aree di cava, durante il quale si effettuavano rilievi fotografici e riprese video di terreni, immobili ed impianti ricompresi nell'area di cava.

• **RISPOSTA AI QUESITI**

Quesito lett. a

Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nell'ambito della presente procedura esecutiva, R.G.Es. 294/2010, promossa dalla MPS Capital Services Banca per le [REDACTED] nei confronti della ***** ***** s.a.s. e §§§§§ s.r.l., sono stati pignorati (*Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili n. 12295/8979 del 02/11/2010 al RR. II. di Benevento*) **gli immobili ubicati nel Comune di Morcone (BN) e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 252 sub 2 e sub 3** per la quota 1/1 del diritto di proprietà e la quota di 1/1 del diritto di superficie a favore di MPS Capital Services Banca per le [REDACTED] con sede a [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] contro, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, alla ***** ***** s.a.s. con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] e, per la quota di 1/1, il diritto di superficie contro la §§§§§ s.r.l. con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]

Alla suddetta procedura è riunita la n. 298/2010 al R.G.Es. nella quale MPS Capital Services Banca per le [REDACTED] nei confronti della ***** ***** s.a.s. e §§§§§ s.r.l., sono stati pignorati (*Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili n. 12774/9327 del 12/11/2010 al RR. II. di Benevento*) **gli immobili ubicati nel Comune di Morcone (Bn) e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 252 sub 1 e sub 2 e sub 3 ed al Catasto Terreni al foglio 1 le particelle 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 252, 79, 85, 94, 196, 62, 64, 60**, per la quota 1/1 del diritto di proprietà a favore di MPS Capital Services Banca per le [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la ***** ***** s.a.s. con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED].

I terreni su indicati costituiscono la cava di proprietà della ***** s.a.s.. Su tali terreni sono presenti svariati manufatti tutti afferenti la attività aziendale, manufatti che verranno più avanti descritti.

A seguito di accertamenti svolti dall'Agenzia del Territorio, si è avviata la procedura di accatastamento di tali manufatti, con conseguenti variazioni catastali. Conseguentemente, anche la situazione catastale dei terreni si è così modificata:

- Le particelle 253, 256 e 258 sono state soppresse, ed hanno dato rispettivamente origine alle particelle 264, 265 e 266;

- Dalla particella 252 sono state derivate, per frazionamento, le particelle 268 e 269.

Al catasto fabbricati (N.C.E.U.) gli immobili costituenti la particella 252 sono oggi così individuati:

- Fabbricato in N.C.E.U. al foglio 1 mappale numero 252 sub 3, contrada Montagna snc , piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita euro 348,61. (Alloggio Custode)
- Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al foglio 1 mappale numero 252 sub 5, contrada Montagna snc, piano S1.(Piazzale)
- Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al foglio 1 mappale numero 252 sub 6, contrada Montagna snc, piano S1.(Piazzale)
- Fabbricato in N.C.E.U. al foglio 1 mappale numero 252 sub 7, contrada Montagna snc , piano S1 – T – 1, categoria D/7, rendita euro 40.620,00. (Uffici e servizi)

I Terreni oggetto di pignoramento afferiscono tutti il foglio 1 della mappa catastale del Comune di Morcone. Essi sono tutti tra di loro limitrofi, ad eccezione della particella 85 che è isolata dal resto dei beni oggetto di pignoramento e confina ad est con la particella 86, a sud con la particella 88, ad ovest con la particella 84.

I restanti terreni sono delimitati, ad ovest dalle particelle 89 e 78, a sud dalla strada comunale Colle Alto e dalle particelle 99 e 95, ad est dalle particelle 213, 96, 88, 83, 81, 84, a nord dalle particelle 59, 61, 63 e 36.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche e funzionali dei beni oggetto di pignoramento, nonché degli oneri gravanti su di essi, è parere dello scrivente che la vendita potrebbe avvenire previa la formazione di un lotto unico.

Quesito lett. b

All'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e

accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Il lotto interessato è sito in località Colle Alto, strada comunale Colle Alto in Morcone (BN); esso consta di beni aziendali relativi all'attività dell'impresa ***** e della ditta §§§§§

L'attività primaria già esercita nei luoghi oggetto della presente procedura era quella di cava per l'estrazione di materiali lapidei, autorizzata ai sensi della L.R. 58/85, unitamente alle attività collaterali di frantumazione inerti, preparazione calcestruzzi e bitumi, realizzazione manufatti in calcestruzzo per opere civili e stradali.

Gli impianti relativi a tali attività fanno parte della presente procedura, unitamente a terreni già oggetto di estrazione, a fabbricati destinati ad uffici, servizi ed alloggio custode, a piazzali, locali tecnici ed opere di recinzione e contenimento.

L'attività di estrazione è oggi da intendersi cessata con la decadenza dell'autorizzazione regionale e con successivi provvedimenti del Settore Provinciale Cave tra cui l'apposizione dei sigilli sull'area.

I fabbricati presenti all'interno della cava sono:

1. Fabbricato uffici e servizi (Foglio 1 Particella 252 sub 7, piano seminterrato, terra e primo)

L'intero edificio si sviluppa su tre livelli, due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano terra ed al piano primo, articolati in due distinti corpi, sono ubicati gli uffici, la mensa, i laboratori, i blocchi servizi e l'alloggio custode.

Al fine di evitare confusioni indicheremo i corpi di fabbrica concordemente alla notazione data dai progettisti, che li hanno indicati rispettivamente come blocco lato sinistro e blocco lato destro a seconda della posizione che assumono reciprocamente guardando l'edificio dal prospetto principale.

Pertanto, nel blocco lato sinistro sono ubicati gli uffici con i relativi servizi mentre nel blocco lato destro si trovano la mensa, il laboratorio, i servizi e l'alloggio custode con un suo ingresso indipendente.

I due corpi di fabbrica sono tra di loro collegati orizzontalmente da una passerella pedonale.

Nella parte retrostante, una terrazza a livello praticabile funge da parziale copertura del livello seminterrato.

Al piano seminterrato sono ubicati la rimessa e l'officina.

I due distinti livelli funzionali sono collegati attraverso una scala interna in calcestruzzo armato, ubicata all'interno di un corpo scala posto a lato del blocco destro.

Le strutture portanti dell'edificio sono in calcestruzzo armato gettato in opera, costituite da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le fondazioni sono del tipo diretto a travi rovesce.

Le tamponature esterne sono costituite da due fodere in laterizio con interposti pannelli in polistirolo espanso, mentre i tramezzi interni sono realizzati con laterizi forati.

L'edificio presenta le pareti esterne intonacate, mentre le opere di lattoneria (grondaie, pluviali e scossaline a protezione dei cornicioni) sono del tipo in alluminio preverniciato.

La copertura dei due blocchi destinati a servizi complementari è a tetto con sovrapposto manto di tegole in cotto di argilla., mentre il terrazzo di copertura del seminterrato è pavimentato in piastrelle ceramiche.

L'intero fabbricato necessita di interventi per effetto del naturale degrado subito negli corso degli anni. Le facciate sono interessate parzialmente da fenomeni di degrado degli intonaci.

Sono presenti diffuse tracce di umidità e distacchi di intonaco su tutta la parte bassa delle pareti a confine con il terrazzo.

1.1 Blocco lato sinistro

Tale corpo di fabbrica, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a mt. 21,50 x. mt. 12,90 circa ed è costituito complessivamente da due piani in elevazione, piano terra e piano primo, ciascuno con un'altezza netta interna pari a mt. 2,70 circa. La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 280,00 circa.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala interna in cls armato con gradini rivestiti in marmo.

Al piano terra sono ubicati gli uffici, due depositi ed i relativi servizi, mentre il piano primo ospita gli uffici, la sala riunioni, la sala di attesa ed i relativi servizi

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate di prima scelta, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni ed il portone d'ingresso sono realizzati in profilati estrusi in alluminio e specchiature con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata. Le porte di sicurezza sono dotate di maniglione antipanico.

E' presente ai vari livelli la seguente dotazione impiantistica:

impianto elettrico e di illuminazione eseguito con linee incassate e dotato di lampade al neon del tipo a soffitto;

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade a sorgente autonoma di alimentazione;

impianto idrico sanitario;

impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a metano (ciascun livello presenta doppio impianto e doppia caldaia);

1.2 Blocco lato destro

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a mt. 16,00 x. mt. 12.90 circa ed è costituito complessivamente da due piani in elevazione, piano terra e piano primo, ciascuno con un'altezza netta interna pari a mt. 2,70 circa e tra di loro collegati mediante scale esterne in carpenteria metallica. La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 210,00 circa.

Al piano terra sono ubicati la mensa, un laboratorio, un deposito ed il blocco servizi (spogliatoio e wc), mentre il piano primo è attualmente destinato ad uffici, in parte ad abitazione con i relativi servizi.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate di prima scelta, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni ed il portone d'ingresso sono realizzati in profilati estrusi in alluminio e specchiature con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata. Le porte di sicurezza sono dotate di maniglione antipanico.

E' presente ai vari livelli la seguente dotazione impiantistica:

impianto elettrico e di illuminazione eseguito con linee incassate e dotato di lampade al neon del tipo a soffitto;

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade a sorgente autonoma di alimentazione;

impianto idrico sanitario;

impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a metano (ciascun livello presenta doppio impianto e doppia caldaia).

1.3 officina autorimessa

Il piano seminterrato, destinato ad officina ed autorimessa, di forma rettangolare ha dimensioni complessive in pianta rilevate pari a mt. 43,70 x mt. 27,30, per un'altezza netta interna pari a mt. 6,50.

I pavimenti sono in battuto di cemento del tipo industriale ed appaiono in discrete condizioni, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale.

Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale.

Le alzate e le pedate dei gradini della scala di collegamento con il piano terra sono del tipo in marmo, con corrimano in ferro.

I serramenti interni sono del tipo con telaio e riquadrature in profilati estrusi di lega leggera, ante tamburate rivestite con pannello in laminato plastico

Gli infissi esterni sono realizzati in profilati estrusi in alluminio con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata.

Le aperture di ingresso sono del tipo in struttura di ferro con pannelli sandwich, scorrevoli su guide a pavimento, aventi dimensioni di circa 4.80 x 5,00(h) ml.

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico del tipo industriale con canalizzazioni e cassette a vista,

Impianto di illuminazione completo di lampade al neon;

impianto di distribuzione di potenza dell'energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari produttivi realizzato con sistema del tipo a blindosbarra (conduttori del tipo a sbarre di rame posizionati internamente a una canalizzazione metallica);

Impianto aria compressa;

Impianto idrico.

2. Alloggio custode (Foglio 1 Particella 252 sub 3, piano primo)

L'unità immobiliare destinata ad alloggio custode è ubicata al piano primo del blocco servizi, sul lato destro. Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a mt. 7,70 x mt. 12,90 con un'altezza netta interna pari a mt. 2,70 circa. La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 100,00 circa.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro.

Le alzate e le pedate dei gradini della scala che consente l'accesso dal livello terra sono del tipo in marmo, con corrimano in ferro.

Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale.

Gli apparecchi igienico-sanitari sono in vetrochina bianca con rubinetteria del tipo pesante.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono realizzati in profilati estrusi in alluminio elettroverniciati e specchiature con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata con il lato interno realizzato in legno.

E' presente la seguente dotazione impiantistica:

impianto elettrico e di illuminazione eseguito con linee incassate e dotato di lampade al neon del tipo a soffitto;

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade a sorgente autonoma di alimentazione;

impianto idrico sanitario;

impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a metano.

3. Capannone prefabbricato per la realizzazione di manufatti in cls (Foglio 1 Particella 252 sub 7, piano seminterrato)

Il capannone principale, costituito da un unico livello, presenta forma rettangolare con dimensioni complessive esterne in pianta pari a mt. 20,30 x mt. 64,00 ed altezza netta sotto trave pari a mt. 6,60, per una superficie lorda in pianta dell'opificio di circa 1300 mq.

La struttura principale, che ospita gli impianti per la produzione di manufatti in calcestruzzo (blocchi in cls e tubi in cls), risulta quasi completamente interrata su due lati, mentre risulta completamente priva di pannellature perimetrali sugli altri due lati. L'illuminazione interna avviene in maniera naturale attraverso lucernari e in maniera artificiale tramite tubi fluorescenti a soffitto.

Le strutture portanti del capannone sono costituite da pilastri e travi in c.a.p., collegati fra di loro nelle due direzioni ortogonali

La copertura è realizzata con pannelli in lamiera preverniciata poggianti su con tegoli in c.a.p.

Adiacente al capannone principale (lato lungo fuori terra) vi è una seconda struttura costituita da una tettoia ed una parziale pannellatura verticale di chiusura, sempre di forma planimetrica rettangolare, in struttura portante in acciaio a protezione di sottostanti macchinari

Le dimensioni in pianta sono pari a mt. 6,00 x mt. 23,00 mentre l'altezza al colmo è pari a mt. 5,00 circa.

Le strutture portanti del detto corpo aggiunto sono costituite da pilastri e travi in acciaio collegati fra di loro nelle due direzioni ortogonali, mentre la copertura è realizzata con pannelli in lamiera coibentata preverniciata del tipo sandwich.

I pavimenti di entrambe i corpi sono in battuto di cemento del tipo industriale, ed appaiono in discrete condizioni.

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico del tipo industriale con canalizzazioni e cassette a vista,

Impianto di illuminazione completo di lampade al neon

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminati del tipo a neon,

impianto di distribuzione di potenza dell'energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari produttivi realizzato con sistema del tipo a blindosbarra (conduttori del tipo a sbarre di rame posizionati internamente a una canalizzazione metallica).

4. Vecchia officina (Foglio 1 Particella 252 sub 7, piano terra)

Il capannone destinato ad officina e deposito automezzi, già esistente all'atto della richiesta di Concessione edilizia n. 56/98 è costituito da un unico livello e presenta forma rettangolare con dimensioni complessive esterne in pianta pari a mt. 14,00 x mt. 30,50 ed altezza alla gronda pari a mt. 5,80.

La superficie lorda in pianta è di circa 430,00 mq.

E' costituito da un ambiente principale, all'interno del quale sono stati ricavati, mediante la realizzazione di un soppalco, due vani, al piano terra e al piano ammezzato, aventi ciascuno le dimensioni in pianta pari a mt. 4,30 x mt. 5,00.

Le strutture portanti del capannone sono costituite da pilastri e travi in c.a.p., collegati fra di loro nelle due direzioni ortogonali, la copertura è realizzata con tegoli in c.a.p. con sovrastante guaina di impermeabilizzazione.

Il capannone versa in gravi condizioni di abbandono ed è soggetto ad evidenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche. Inoltre, l'attività estrattiva della cava, nel corso degli anni, ha interessato quasi tutta l'area circostante, portando l'area di scavo fino alla struttura stessa, tanto da rendere visibili, per alcuni tratti, le strutture di fondazione.

Il tutto ha ovviamente seriamente compromesso la fruibilità e la sicurezza dello stesso, per cui si ritiene economicamente svantaggioso il ripristino funzionale e strutturale del capannone in oggetto.

Gli impianti presenti nell'area interessata dalla presente procedura sono:

5.1. Impianto di frantumazione inerti (Foglio 1 Particella 264 sub 2);

L'impianto, realizzato dalla Baioni Crushing Plants, è costituito da un gruppo semifisso primario di frantumazione e da un impianto di frantumazione inerti.

N. 1 gruppo semifisso primario di frantumazione mod. GP35/B.

N. 1 Impianto di frantumazione inerti.

L'impianto è costituito complessivamente da:

- tramoggia primaria di alimentazione di mc 36,
- alimentatore a piastre
- nastro trasportatore mt 15;
- nastro trasportatore semifisso mt. 15;
- gruppo semifisso di vagliatura;nastro trasportatore tipo U mt. 4;
- nastro trasportatore semifisso mt. 7,50;
- gruppo semifisso di lavaggio orizzontale mt. 37;
- tramoggia di alimentazione;
- gruppo semifisso di frantumazione;
- gruppo recupero fini;
- nastro trasportatore tipo U mt. 5,50;
- nastro trasportatore semifisso mt. 9;
- nastro trasportatore mt. 11;
- vaglio a masse eccentriche con lav mt. 22;
- nastro trasportatore semifisso mt. 7,50;
- vaglio a masse eccentriche con lav mt. 22;
- gruppo recupero fini;
- vaglio a masse eccentriche;
- nastro trasportatore semifisso mt. 22;
- vaglio a masse eccentriche;
- nastro trasportatore tipo U mt. 4;
- nastro trasportatore mt. 4;
- gruppo silos da 10 silos di stoccaggio da mc. 100 cad;
- alimentatore vibrante;
- nastro trasportatore semifisso mt. 18;
- gruppo semifisso di frantumazione;

- nastro trasportatore semifisso mt. 7,50;
- nastro trasportatore semifisso mt. 7,50;
- nastro trasportatore semifisso mt. 18,50;
- nastro trasportatore semifisso mt. 11;
- nastro trasportatore semifisso mt. 22;
- attacco per sottopasso;
- sottopasso cumulo nastro;
- separatore magnetico a piastre;
- bilancia con sistema controllo portata nt 80;
- bilancia con sistema controllo portata nt 65;
- vaglio a masse eccentriche;
- nastro trasportatore mt. 4;
- nastro trasportatore semifisso mt. 7,50;
- nastro trasportatore semifisso mt. 2,20.

5.2 Impianto automatico di chiarificazione acque provenienti da lavaggio inerti e disidratazione fanghi di risulta (Foglio 1 Particella 264 sub 2);

N°1 Impianto di chiarificazione **COMEC IC 160 GA/VR;**

N°1 Impianto di disidratazione **COMEC ID 2 x NPC 2500 E.**

L'impianto è costituito da:

- n. 1 serbatoio di raccolta acque torbide;
- n. 1 sistema di preparazione e dosaggio polietrolita PA 800;
- n. 1 vasca in acciaio in versione rialzata;
- n. 1 ponte raschiatore;
- n. 1 sistema di ispessimento fanghi;
- n. 1 pompa monovite di estrazione fanghi;
- n. 1 centralina di produzione aria compressa
- n. 1 serbatoio di accumulo e omogeneizzazione fanghi
- n. 1 agitatore per l'omogeneizzazione dei fanghi
- n. 2 pompe di alimentazione fanghi al nastro pressa;
- n. 2 pompe centrifughe ad alta pressione per lavaggio teli;
- n. 2 nastropresse NPC 2500 E a doppio telo filtrante;
- n. 1 pompa centrifuga sommergibile in esecuzione antiabrasiva;
- n.1 serie di tubazioni;

- n. 2 serbatoi di raccolta acque;
- n. 1 pompa centrifuga ad asse orizzontale per il riciclo acque chiare,
- n. 1 quadro elettrico.

5.3 Impianto di calcestruzzo (Foglio 1 Particella 266 sub 2 e part. 268);

N. 1 centrale di betonaggio EURO 5DP/MAX a doppia estrazione centrale.

Impianto dotato di doppia estrazione centrale, telaio mt. 13,40, sistemi di pesatura (inerti a celle di carico, cemento hopper a unicella), nastri estrattori, nastri caricatori, vibratori, n. 2 coclee di alimentazione autobetoniere Ø 273.

A completamento dell'impianto risultano:

- vibratore scomparto sabbia;
- cabina coibentata;
- copertura nastro caricatore e passerella laterale;
- copertura vasche stoccaggio inerti;
- n. 4 silos bullonati Ø 3500 da 1200 q.li ca, mc 90;
- impianto di abbattimento polveri sul punto di carico e in fase di depolverizzazione silos;
- automazione (sistema di computerizzazione BETONPLUS);
- mescolatori a doppio asse orizzontale MB 3000/2000;
- caricamento degli inerti in assenza di rampa di carico;
- nastri caricatori con disposizione in linea;

5.4 impianto per la produzione di conglomerati bituminosi completo di silo aggiuntivo di deposito prodotti finiti (Foglio 1 Particella 265 sub 2 e part. 269);

N. 1 impianto per la produzione di conglomerati bituminosi MARINI MAP 200.

L'impianto è costituito da:

- Impianto Predosaggi;
- Alimentazione Riciclato;
- Essiccatore materiali vergini;
- Gruppo rielezionatore dosatore;
- Alimentazione Filler e Bitume;
- Mescolatore;
- Silo di deposito;
- Filtro a maniche di tessuto;
- Silo aggiuntivo.

Predosatori costituiti da: N.2 gruppi dosatori per granulati e sabbie + n.1 nastro trasportatore per dosatore completo di n.25 protezioni laterali e inferiori + N.2 vibratori elettrici a funzionamento temporizzato + N.2 sistemi antigelo ad olio diatermico per tramoggia dosatore.

Essiccatore e filtro di tessuto costituito da: N.1 gruppo essiccatore + N.1 bruciatore ad alta pressione per olio combustibile e gas naturale + N.1 anello di riciclaggio + N.1 termometro ottico + N.8 protezioni laterali e inferiori per nastro trasportatore + N.1 silenziatore per ventilatore + N.1 filtro e maniche N.1 coclea estraitrice + N.3 coclee convogliatrici.

Riselezionatore-dosatore-mescolatore costituito da: N.1 gruppo riselezionatore-dosatore-mescolatore map200+coibentazione delle tramogge N.1 compressore aria e impianto pneumatico silenziati + N.5 indicatori di livello per tramoggia+ N.1 indicatore di livello per alimentazione automatica del filler + N.1 apparecchiatura dosaggio secondo filler + N.1 apparecchiatura per l'introduzione nel mescolatore di additivi in polvere.

Silo prodotti finiti sotto mescolatore costituito da: N.1 silo deposito prodotti finiti a 2 scomparti capacità 35+35 m³ + N.2 riscaldamenti elettrici + coibentazione cono inferiore e pareti verticali del silo + sistema di pesatura con cella di carico.

Cabina di comando costituita da:

N.1 banco comandi per il controllo e la gestione computerizzata di dosaggi.

Deposito e riscaldamento bitume costituito da: N.1 caldaia oleotermica con bruciatore per gas naturale e vaso di espansione + N.2 cisterne verticali riscaldate ad olio capacità 60.000 It. + N.2 regolazioni automatiche per temperatura + N.2 tubazioni per alimentazione e ritorno olio diatermico + N.1 tubazione e rubinetteria per bitume con collegamento cisterna-gruppo dosaggio e impianto + N.1 agitatore per cisterna verticale + N.1 scala alla marinara di accesso al tetto + N.1 passerella e corrimano sul tetto + N.1 gruppo di travaso per 2 cisterne.

Deposito olio combustibile costituito da: N.1 cisterna verticale per deposito olio combustibile da 40.000 It. + sistema di regolazione automatica della temperatura + tubazione per alimentazione e ritorno olio dinamico + N.1 set alimentazione bruciatore per olio combustibile denso + N.1 gruppo di travaso per 1 cisterna con motopompa e rubinetto.

Sistema di riciclaggio costituito da: N.1 dosatore per materiale da riciclare tipo 9D vj-r capacità 9 m3 trasportabile + N.1 vaglio sgrassatore + N.1 granulatore per riciclato + N.1 nastro di alimentazione anello di riciclaggio + N.16 protezioni laterali e inferiori per nastro trasportatore.

Silo filler e recuperati costituito da: N. 1 scomparto inferiore per fini recuperati cap 43 mc + N. 1 scomparto superiore per filler d'apporto 37 mc + N. 2 sistemi fluidificazione ad aria + N. 4 indicatori di livello per silo filler + N. 3 coclee estrattrici + N. 1 coclea convogliatrice + n. 1 supporto e valvola a comando manuale per coclea di evacuazione silo fini recuperati.

5.5 centrale di betonaggio e tubiera MACH 3/122 (Foglio 1 Particella 252 sub 5):

Centrale di betonaggio (MARIO CROCI)

L'impianto è costituito da:

- n. nastro traslante reversibile per alimentazione primaria inerti;
- n. 1 centrale volumetrica di contenimento per 5 inerti (capacità di ogni scomparto 20mc);
- n. 1 nastro convogliatore inerti;
- n. 1 nastro rinvio inerti reversibile
- n. 1 nastro rinvio inerti carico skip impastatrice C.I. 2250;
- n. 1 nastro rinvio inerti carico skip impastatrice C.I. 500;
- Impastatrice C.I. 2250 con skip di carico
- n. 1 pesatrice cemento con coclea estrattrice;
- n. 2 coclee trasporto cemento;
- n. 1 convogliatore impasti;
- n. 1 vagonetto scorrevole RP 2500 su bi-rotaia;
- n. 1 silo contenitore impasti collegato a nastro trasportatore
- n. 1 nastro trasportatore distribuzione impasti;
- n. 1 impastatrice C.I. 500 con skip di carico
- n. 1 pesatrice cemento con coclea estrattrice;
- n. 1 coclea trasporto cemento;
- n. 1 convogliatore impasti
- n. 1 silo contenitore collegato a nastro trasportatore;
- n. 1 nastro trasportatore per distribuzione impasto;
- n. 1 impianto dosaggio colore,
- n. 1 quadro elettrico di comando per il funzionamento di quanto sopra;

- n. 1 quadro elettrico di comando per il funzionamento del primario di carico inerti.

Tubiera automatica Croci, Mach 3/122 per la fabbricazione simultanea di tubi rotondi e ovoidali.

L'impianto è costituito da:

- tubiera automatica mach 3/122;
- dispositivo per produrre tubi h mt 1.00;
- carrello elettrico;
- n. 2 stampi rotondi del diam. 300 mm;
- n. 2 stampi rotondi del diam. 400 mm;
- n. 2 stampi rotondi del diam. 500 mm;
- n. 2 stampi rotondi del diam. 600 mm;
- n. 1 stampo rotondo del diam. 800 mm;
- n. 1 stampo rotondo del diam. 1000 mm;
- n. 1 stampo rotondo del diam. 1200 mm;
- n. 400 anelli di base diam. 300 mm;
- n. 400 anelli di base diam. 400 mm;
- n. 400 anelli di base diam. 500 mm;
- n. 400 anelli di base diam. 600 mm;
- n. 150 anelli di base diam. 800 mm;
- n. 100 anelli di base diam. 1000 mm;
- n. 80 anelli di base diam. 1200 mm;
- n. 1 stampo ovoidale 400/600 mm;
- n. 1 stampo ovoidale 500/750 mm;
- n. 1 stampo ovoidale 600/900 mm;
- n. 1 stampo ovoidale 700/1050 mm;
- n. 50 anelli di base 400/600 mm;
- n. 50 anelli di base 500/750 mm;
- n. 50 anelli di base 600/900 mm.

5.6 impianto automatico per la produzione di manufatti in calcestruzzo (FORM IMPIANTI)

Impianto "UNIMATIC 1100-N/DA" per la produzione dei seguenti manufatti in calcestruzzo:

- **Masselli autobloccanti** in varie colorazioni (con impastatrice CI 2250 – impasto da 1 mc);
- **Blocchi strutturali** (con impastatrice CI 2250 – impasto da 1.5 mc);
- **Masselli autobloccanti** con doppio strato.

L'impianto è costituito da:

- Vibropressa "Unimatic 1100 NI/DA";
- Doppia alimentazione integrata;
- Nastro uscita tavole dalla vibro pressa;
- Ascensore a catena;
- Carrello trasbordatore automatico;
- Carrello madre;
- Carrello figlio
- Discensore a catene;
- Nastro discensore
- Accatastatore automatico
- Tapparella formatura pacchi;
- Reggiatrice orizzontale;
- Reggiatrice vertical
- Nastro ritorno tavole in ciclo;
- Ribaltatore tavole;
- Spintore tavole
- Quadro comando generale;
- Pallettizzatore automatico
- Spruzzatore tavole
- Spazzole per blocchi;
- Celle di stagionatura in carpenteria metallica
- Accostapezzi;
- Cabinato afono per vibro pressa.

6. Terreni e piazzali

Le particelle interessate dalla presente procedura ricomprendono una superficie di circa 9 ettari, parzialmente costituita da terreni già oggetto di estrazione materiali lapidei (circa 4,5 Ha) caratterizzati dalla decorticazione della coltre superficiale e da terrazzamenti tali da conferire una

orografia innaturale, frutto della passata attività estrattiva e della mancata realizzazione del progetto di recupero ambientale.

I restanti suoli sono completamente infrastrutturati, spianati e pavimentati, e delimitati da muri di recinzione rispetto alla viabilità comunale.

Gli accessi al complesso produttivo, realizzati con cancelli in ferro con comando a distanza e completi di impianto di videocitofono, sono stati ricavati lungo il confine della strada comunale per Colle Alto, e da essi si diparte la viabilità interna del lotto.

Tutti i piazzali e le strade interne sono realizzati in Tout-venant di cava ovvero con idoneo misto di fiume dato in opera con uno spessore di cm 40, un sovrastante strato di cm 10 di misto granulometrico stabilizzato.

Gli impianti presenti nella cava sono:

- Impianto fognante per lo scolo delle acque bianche e nere costituito da pozzetti in calcestruzzo e tubazioni in P.V.C.
- Impianto elettrico a servizio delle attrezzature di produzione, costituito da un quadro di distribuzione e rete di distribuzione realizzata con cavi antifiamma.
- Impianto di illuminazione interna per tutte le costruzioni.
- Impianto di illuminazione esterna è costituito da armature stradali con lampade a vapore di mercurio da 150 watt montati sia su pali, sia su pastorali fissati alla pannellatura dei capannoni ed ai sostegni degli impianti di frantumazione e betonaggio.
- Impianto di messa a terra e di protezione delle scariche atmosferiche.
- Impianto antincendio interno, costituito da tubazione aerea da 2" chiusa ad anello e discese da un pollice e mezzo, e per ognuno dei capannoni e per il piano seminterrato, da quattro cassette idranti, complete di lance e manichette, da sei estintori portatili del tipo omologato. Per il reparto uffici, tale impianto è costituito, ad ogni piano, da cassetta in lamiera con portella anticorodal, da lancia con macchinetta, oltre due estintori portatili, analogamente avviene nella mensa.
- Impianto di distribuzione dell'aria compressa.
- Impianto di stoccaggio e distribuzione carburanti, costituito da cisterna interrata da 5.000 litri, completa di pozzetto per il controllo ed il rifornimento e dalla colonnina di erogazione.
- Impianto di gas metano. L'intero impianto è stato realizzato con tubazioni in acciaio per rete gas metano a media e bassa pressione, grezzi internamente e protetti esternamente con rivestimento speciale per metanodotti, interrati dal punto di consegna sino in prossimità del limite dell'impianto. Gli allacci ai singoli edifici sono stati realizzati con tubazioni a vista, staffate a muro secondo quanto indicato dall'Ente fornitore.

7. Altri manufatti presenti non assentiti da Concessione Edilizia

7.1 capannone per la realizzazione di manufatti in cls. Corpo aggiunto

Adiacente al capannone principale (lato lungo fuori terra) vi è una struttura, costituita da una tettoia ed una parziale pannellatura verticale di chiusura, sempre di forma planimetrica rettangolare, in struttura portante in acciaio, a protezione di sottostanti macchinari.

Le dimensioni in pianta sono pari a m 6,00 x m 23,00 mentre l'altezza al colmo è pari a m 5,00 circa.

7.2 manufatto edilizio a servizio dell'impianto di calcestruzzo

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a m 5,20 x m 6,40 circa ed è costituito complessivamente da due livelli, di cui uno parzialmente interrato ed uno fuori terra.

L'altezza netta interna è pari a m 2,20 per il piano seminterrato mentre varia da m 2,55 a m 3,05 per il piano fuori terra.

La superficie complessiva lorda per ciascun piano è pari a mq 34,00 circa.

Il piano terra è destinato alle apparecchiature al servizio dell'impianto di calcestruzzo mentre il piano seminterrato è destinato a deposito.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

7.3 manufatto edilizio a servizio dell'impianto di frantumazione inerti

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a m 5,40 x m 8,80 circa ed è costituito complessivamente da due livelli, di cui uno completamente interrato ed uno fuori terra.

Il collegamento tra i due livelli è assicurato da una scala interna.

L'altezza netta interna è pari a m 2,66 per il piano interrato mentre varia da m 2,10 a m 3,40 per il piano fuori terra.

La superficie complessiva lorda per ciascun piano è pari a mq 48,00 circa.

Sia al piano interrato che al piano terra sono ubicate le apparecchiature al servizio dell'impianto di frantumazione.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

7.4 manufatto edilizio a servizio dell'impianto di chiarificazione acque provenienti dal lavaggio di inerti.

Tale corpo di fabbrica, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a m 16,60 x. m 10,20 circa ed è costituito complessivamente da un piano unico fuori terra.

L'altezza netta interna varia da m 4,40 a m 5,00, mentre la superficie complessiva lorda è pari a mq 170,00 circa.

All'interno sono ubicate le macchine/attrezzature per il riciclo dei fanghi provenienti dalle acque di lavaggio degli inerti.

L'edificio presenta una struttura portante in carpenteria metallica. Le chiusure perimetrali e la copertura sono realizzati con pannelli tipo sandwich, costituiti da lamiera grecata preverniciata con interposto isolamento termico in poliuretano espanso. I pavimenti sono costituiti da getto in calcestruzzo armato con doppia rete elettrosaldata.

A parere dello scrivente tale manufatto, per destinazione e tipo di finiture, si configura come un volume meramente tecnico legato all'installazione impiantistica, e pertanto non è da portare nel computo delle volumetrie.

7.5 locale deposito carburante

Tale corpo di fabbrica, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a m 9,10 x. m 3,30 circa ed è costituito complessivamente da un unico piano fuori terra.

L'altezza netta interna varia da m 2,35 a m 3,35.

La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 30,00 circa

All'interno sono ubicati i contenitori per il carburante.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

7.6 locale quadri elettrici

Tale corpo di fabbrica presenta una forma irregolare, costituita da due lati tra di loro ortogonali aventi dimensioni di m 10,40 e m 8,60 circa ed un terzo lato di forma pressochè semicircolare. Esso è costituito complessivamente da due livelli completamente interrati su tre lati. L'accesso al livello superiore avviene tramite una scala in ferro esterna

L'altezza netta interna varia da m 2,70 a m 3,10 per il piano terra mentre varia da m 2,20 a m 3,30 per il piano superiore

La superficie complessiva lorda per ciascun piano è pari a mq 70,00 circa.

Le apparecchiature della cabina elettrica occupano un solo vano del piano terra.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituite da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

7.7 locale serbatoio idrico

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a m 3,40 x m 2,90 circa. L'altezza netta interna varia da m 2,05 a m 2,35.

La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 7,00 circa.

All'interno è ubicato un serbatoio idrico inox.

Le strutture portanti sono in blocchi in calcestruzzo vibrato e copertura con orditura principale in legno e sovrastante manto di copertura in coppi di argilla.

A parere dello scrivente tale manufatto, per destinazione e tipo di finiture, si configura come un volume meramente tecnico legato all'installazione impiantistica, e pertanto non è da portare nel computo delle volumetrie.

Quesito lett. c

Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali

competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).

La situazione attuale degli immobili esistenti sui terreni oggetto della presente procedura è scaturita dal progetto per la *"...realizzazione di un impianto di frantumazione di pietre e minerali vari fuori della cava, di un impianto per la produzione di calcestruzzo e bitume per l'edilizia, di un capannone per l'immagazzinamento e stoccaggio di asfalto a freddo in sacchi e per la manutenzione straordinaria di un capannone esistente"*, presentato da ***** nel febbraio 1998 ed assentito dal Comune di Morcone con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 56 del 24/08/1998** e con la successiva **Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Morcone in data 20/12/2000 ed acquisita al protocollo con il n. 9278.**

Su richiesta dello scrivente il Comune di Morcone (BN) ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica nel quale attesta che le particelle 252 sub 1 e sub 2 e sub 3 censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 e le particelle 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 252, 79, 85, 94, 196, 62, 64, 60, al Catasto Terreni al foglio 1 secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato in data 30/10/1990, ricadono in zona classificata **"E: Zona territoriale omogenea agricola"** con le prescrizioni urbanistiche indicate dalle norme di attuazione del PRG.

Il Comune certifica, inoltre, che le sopradette particelle di terreno e fabbricati, secondo le previsioni della Variante al Piano Regolatore Generale adottato in data 15/02/1995 con Delibera di C.C. n° 10, non approvata definitivamente, ricadono in zona classificata **"E-4: Aree di Insediamenti Estrattivi preesistenti"** (dette aree erano già interessate da attività di cava all'epoca dell'adozione del PRG approvato in data 30/10/1990 e per mera dimenticanza non furono inserite nel medesimo Piano come aree di preesistente attività estrattive) con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Intervento diretto previa presentazione di un piano – Programma Poliennale dell'attività prevista, con la perimetrazione della zona, l'indicazione della profondità prevista per gli scavi e l'impegno alla sistemazione delle superfici secondo le modalità e con le garanzie concordate con l'Amministrazione Comunale. Inoltre tutti i movimenti di terra, i prelievi di qualunque natura, le escavazioni per la formazione di vasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi, devono essere oggetto di Concessione Comunale e solamente in seguito a presentazione di Perizia Geologica. Per le attività estrattive è fatto salvo l'ottenimento delle relative autorizzazioni e nulla osta degli Enti preposti ai sensi delle vigenti Leggi in materia.

Le costruzioni realizzate nell'ambito degli impianti destinati alle industrie estrattive, saranno regolate dalla seguente normativa:

- Sm: superficie minima di intervento: mq 10.000
- If: indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 0,10
- H: altezza massima: mt 8,00
- Dm: distanza minima dai confini: mt 10,00
- Ds: distanza dalle strade: D.M. n°1404 del 01/04/1968
- Distanza dagli abitati, secondo le vigenti norme di legge.

Il Comune di Morcone inoltre certifica che le suddette particelle ricadono in zona soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell' art.1 del R.D. 30 dicembre 1923, n.3267.

Per quanto attiene al rischio frane, si rimanda all'apposita cartografia redatta dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno, competente per la zona in esame.

Vengono fatti salvi eventuali vincoli di natura paesaggistica, istituiti "ope legis" a norma dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/2004.

Con Autorizzazione di Agibilità del 10/07/2002, "il responsabile del settore tecnico del Comune di Morcone, in virtù della Concessione Edilizia n° 56 del 24/08/1998 e successiva DIA acquisita al protocollo comunale con il numero 9278 in data 20/12/2000, accertato che i lavori sono stati eseguiti rispondentemente alle autorizzazioni rilasciate, autorizza l'agibilità dell'impianto di frantumazione, dell'impianto di produzione di calcestruzzo e bitume per l'edilizia, di un capannone a struttura prefabbricata e di un preesistente capannone oggetto di manutenzione, il tutto sito in Morcone, località "Colle Pignataro"".

La C.E. 56/98 autorizza una volumetria complessiva di mc 9.257,12. Una successiva nota di chiarimento, fornita dall'UTC di Morcone nel dicembre 1999, certifica che la C.E. 56/98 è stata rilasciata in virtù dell'art. 21 delle N.T.A., ossia con riferimento a "*Preesistenti insediamenti produttivi e commerciali "D4"*".

Per tali insediamenti il P.R.G. di Morcone consente la ristrutturazione "*...con aumento di volumetria nel limite massimo del 200% del volume preesistente, in deroga alle norme edilizie vigenti*", mentre per le distanze e le altezze fanno riferimento le norme relative alla zona in cui si trova ubicato l'impianto. Alla luce di tale chiarimento, il planovolumetrico di progetto va interpretato nel senso che i 9.257,12 mc rappresentano la nuova edificazione a cui va sommata la volumetria(3.084,28 mc) della vecchia officina da ristrutturare. **La volumetria assentita assomma quindi a mc 12.341,40.**

Verifica planovolumetrica

Dal riscontro dello stato dei luoghi rispetto al progetto assentito, si è rilevata la sostanziale conformità dei piani terra e primo del fabbricato uffici e servizi, ma la presenza di una serie di

volumetrie non assentite, costituite da manufatti edilizi di servizio all'attività produttiva non indicati nei grafici concessori.

Si sono inoltre riscontrate le difformità, rispetto ai grafici assentiti, del capannone per la produzione dei manufatti in cls (indicato come stoccaggio asfalto in sacchi in C.E.) e del piano seminterrato del fabbricato uffici, oltre che l'assenza della sala controllo.

In particolare, il piano seminterrato, autorizzato per le dimensioni di m 43,70 x m 22,00 ed h = 5,50 m, presenta una profondità di m 27,30 ed un'altezza di m 6,50. Ciò, considerato che, essendo i locali interrati per 3 lati, la volumetria viene computata ai fini urbanistici al 50%, comporta una maggiore volumetria non assentita di $0,50 \times (43,70 \times 5,30 \times 6,50 + 43,70 \times 22,00 \times 1,00) = 1.190,82$ mc.

Il capannone manufatti in cls ha dimensioni di m 64,00 x m 20,20 ed h = 6,60 m, rispetto alla sagoma autorizzata di m 47,15 x m 20,20 con h = 7,00 m. Esso risulta traslato rispetto alla posizione prevista fino ad allinearsi con il fabbricato uffici sul fronte principale, comportando l'escavazione dell'area indicata nei grafici concessori come "TERRAPIENO". Vi è pertanto una maggior volumetria di mc 932,74. Vi è poi un corpo aggiunto in carpenteria metallica delle dimensioni di m 23,00 x m 6,00 con h = 5,00 m. Esso esprime una volumetria aggiuntiva non assentita di 345,00 mc.

Tale situazione viene parzialmente compensata dalla mancanza del fabbricato controllo, assentito per m 8,35 x m 20,20 con h = 7,00. Va dunque portata in detrazione una volumetria pari a 590,35 mc.

Per quanto concerne la vecchia officina, indicata da ristrutturare, essa era stata assentita con la C.E. n. 125 del dicembre 1980. Le superfici assentite erano di m 12,40 x m 15,40 di capannone oltre m 30,00 x m 15,40 di tettoia aperta su 3 lati, con h = 5,80 m. La volumetria assentita era dunque di 1.107,57 mc di capannone e 2.679,60 mc di tettoia. Nella C.E. 56/98 viene dato come preesistenza un manufatto delle dimensioni di m 30,17 x m 14,05 con h = 5,80 alla gronda ed un corpo aggiunto di m 15,35 x m 6,13 con h = 5,30. Il corpo aggiunto non è più presente.

La situazione dei volumi gravanti sulle aree in questione è dunque la seguente:

Corpo di fabbrica	Lungh. (m)	Largh. (m)	Altezza (m)	Superficie (mq)	Percent. fuori terra (%)	Volume ai fini della verifica (mc)
<i>Piano seminterrato fabbricato uffici</i>	<i>43,70</i>	<i>27,30</i>	<i>6,50</i>	<i>1.193,01</i>	<i>50</i>	<i>3.877,28</i>
<i>Lato sinistro fabbricato uffici</i>	<i>21,50</i>	<i>12,90</i>	<i>6,20</i>	<i>277,35</i>	<i>100</i>	<i>1.719,57</i>
<i>Lato destro fabbricato uffici</i>	<i>16,00</i>	<i>12,90</i>	<i>6,20</i>	<i>206,40</i>	<i>100</i>	<i>1.279,68</i>
<i>Capannone produz. manufatti</i>	<i>64,00</i>	<i>20,20</i>	<i>6,60</i>	<i>1.299,20</i>	<i>50</i>	<i>4.266,24</i>

Corpo aggiunto	23,00	6,00	5,00	138,00	50	345,00
Officina vecchia	30,50	14,00	5,80	427,00	100	2.476,60
Sala controllo impianto cls ¹	5,20	6,40	2,80	33,28	100	93,18
Sala controllo frantumazione	8,80	5,40	2,70	47,52	100	128,30
Deposito carburanti	9,10	3,30	2,85	30,03	100	85,58
Cabina elettrica	variabile	variabile	5,50	70,00	50	192,50
Totale				2.904,73²		14.463,93

¹= il piano seminterrato, avente altezza m 2,20, è considerato volume tecnico e non esprime volumetria

²= le superfici dei manufatti seminterrati vengono computate al 70% come da C.E. 56/98

Considerando la massima volumetria esprimibile dall'area pari a 12.341,40 mc, vi sono circa 2.353 mc di costruito non sanabili e dunque da demolire.

A parere dello scrivente, considerando che la vecchia officina, ormai da molto in disuso, è assolutamente da demolire per evidenti ragioni di sicurezza legate sia alla completa escavazione della zona limitrofa, con conseguente venuta a giorno delle fondazioni, sia per il marcato degrado che presentato le strutture in elevazione e le finiture, una possibilità per rientrare nella volumetria assentita potrebbe consistere nel demolire la vecchia officina.

Si potrebbe dunque richiedere un permesso a costruire in sanatoria per l'autorizzazione di tali interventi.

I relativi costi sarebbero:

Demolizione vecchia officina	€ 40.000,00
Oneri tecnici ed amministrativi	€ 10.000,00
Somma	€ 50.000,00

Quesito lett. d

all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

Dalle visure catastali acquisite presso l'Ufficio del Territorio di Benevento (*Allegato B*), risulta che i beni oggetto di pignoramento, sono censiti al **Nuovo Catasto Terreni** del Comune di Morcone (BN) come segue:

foglio 1, particelle 60, 62, 64, 79, 85, 94, 196, 252, 254, 255, 257, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266, 268, 269;

Al catasto fabbricati (N.C.E.U.) gli immobili costituenti la particella 252 sono oggi così individuati:

- Fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 3**, contrada Montagna snc , piano1, categoria A/3, classe1, vani 5, rendita euro 348,61. (Alloggio Custode)
- Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 5**, contrada Montagna snc, piano S1. (Piazzale)
- Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 6**, contrada Montagna snc, piano S1.(Piazzale)
- Fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 7**, contrada Montagna snc , piano S1 – T – 1, categoria D/7, rendita euro 40.620,00. (Uffici e servizi)

Ancora risultano in catasto fabbricati

- Impianto di frantumazione inerti **Foglio 1 Particella 264 sub 2;**
- Impianto automatico di chiarificazione acque provenienti da lavaggio inerti e disidratazione fanghi di risulta **Foglio 1 Particella 264 sub 2;**
- Impianto di calcestruzzo **Foglio 1 Particella 266 sub 2 e part. 268;**
- Impianto per la produzione di conglomerati bituminosi completo di silo aggiuntivo di deposito prodotti finiti **Foglio 1 Particella 265 sub 2 e part. 269.**

Quesito lett. e

All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'esistenza disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Esiste contratto di affitto di azienda (copia nell' Allegato H) in essere relativo agli impianti ed attrezzature industriali stipulato tra la Curatela del Fallimento §§§§§ ██████, in persona del ██████ la società ██████ ***** ██████ in persona del ██████. Il contratto, stipulato dal Notaio dott. Filippo Marinelli in data 11/11/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/11/2010 al n° 9398 ha durata di 2 anni, valido fino al 31 dicembre 2012 e rinnovabile. Il canone annuo è stabilito in € 100.000,00 +

iva per il primo anno e € 120.000,00 + iva per il secondo e gli eventuali successivi. Il contratto non prevede la locazione degli immobili..

Quesito lett. f

Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Sui suoli oggetto della procedura pende l'obbligo del recupero ambientale ai sensi della legislazione vigente. La ditta ***** aveva difatti ottenuto dal competente ufficio cave l'autorizzazione al recupero ambientale con Decreto n. 2659 del 15.11.2002, in forza di un progetto approvato.

Come constatato in seguito, la ditta ***** non ha dato esecuzione ai lavori di recupero ambientale, continuando abusivamente l'attività di coltivazione della cava. Dalla contestazione di tali illeciti sono scaturiti la revoca del decreto 2659, l'apposizione dei sigilli ed il sequestro della cava, oltre che un procedimento penale a carico dei responsabili.

Da tali circostanze si evince chiaramente che a carico dell'acquirente dei suoli andrà l'onere di eseguire il recupero ambientale.

Ai sensi dell'art. 567c.p.c. nel testo modificato dalle Leggi n° 80/2005e n° 263/2005 in tema di espropriazione forzata;PROCEDURA DI ESPROPRIO IMMOBILIARE.....

- A) Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 253**, seminativo, classe 5, are 61 ca 20, R.D. euro 4,74, R.A. euro 15,80.
- B) Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 254**, seminativo, classe 5, are 16 ca 00, R.D. euro 1,24, R.A. euro 4,13.
- C) Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 255**, seminativo, classe 5, are 02 ca 79, R.D. euro 0,22, R.A. euro 0,72.
- D) Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 256**, seminativo, classe 5, are 05 ca 18, R.D. euro 0,40, R.A. euro 1,34.
- E) Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 257**, seminativo, classe 5, are 08 ca 62, R.D. euro 0,67, R.A. euro 2,23.
- F) Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 258**, seminativo, classe 5, are 01 ca 75, R.D. euro 0,14, R.A. euro 0,45.

- G)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 259**, seminativo, classe 5, ha 01 are.71 ca 50, R.D. euro 13,29, R.A. euro 44,29.
- H)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 260**, seminativo, classe 5, are 56 ca 40, R.D. euro 4,37, R.A. euro 14,56.
- I)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 261**, seminativo, classe 5, are 73 ca 58, R.D. euro 5,70, R.A. euro 19,00.
- J)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 262**, seminativo, classe 5, are 61 ca 20, R.D. euro 4,74, R.A. euro 15,80.
- K)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 252**, ente urbano, ha 01 are 70 ca 87.
- L)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 79**, pascolo arborato, classe 2, are 39 ca 20, R.D. euro 3,04, R.A. euro 1,21.
- M)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 85**, pascolo arborato, classe 1, are 23 ca 00, R.D. euro 2,97, R.A. euro 1,19.
- N)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 94**, seminativo, classe 3, are 92 ca 20, R.D. euro 19,05, R.A. euro 33,33.
- O)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 196**, pascolo arborato, classe 2, are 48 ca 00, R.D. euro 3,72, R.A. euro 1,49.
- P)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 62**, pascolo arborato, classe 2, are 13 ca 70, R.D. euro 0,50, R.A. euro 0,21.
- Q)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 64**, pascolo arborato, classe 2, are 17 ca 40, R.D. euro 0,63, R.A. euro 0,27.
- R)** Terreno riportato in N.C.T. al **foglio 1 mappale numero 60**, pascolo arborato, classe 2, are 44 ca 40, R.D. euro 1,61, R.A. euro 0,69.
- S)** Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 1**, contrada Montagna snc, piano S1.
- T)** Fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 2**, contrada Montagna snc, piano s1 – T – 1, categoria D/7, rendita euro 19.138.00.
- U)** Fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 3**, contrada Montagna snc, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita euro 348,61.

Situazione degli intestatari al catasto

-Le unità immobiliari di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O, P, Q, R risultano catastalmente in ditta ***** ***** con sede in , codice fiscale , proprietà 1/1.

- Le unità immobiliari di cui alle lettere T e U risultano catastalmente in ditta §§§§§ con sede in , codice fiscale - proprietà specificata 1000/1000 fino al 21/03/2013 e ***** ***** con sede in (CB), codice fiscale - proprietà per l'area per il terreno.

Precisazioni Catastali

- Le unità immobiliari di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J derivano dalla soppressione della particella numero 92 del foglio 1 (ha 04 are 58 ca 22), giusta frazionamento del 13/03/2008 n° 64115 .1/2008 in atti dal 13/03/2008 (protocollo n° BN0064115).

- L'unità immobiliare di cui alla lettera K è stata unita alla particella numero 251 del foglio 1 (per registrazione D.V.), soppressa e unita alla particella numero 92. Le particelle numeri 252 e 251 derivano dalla soppressione del mappale numero 242 (ha 02 are 64 ca 96) ex mappale numero 172.

FORMALITA' RISCONTRATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI BENEVENTO TRASCRIZIONI A FAVORE.

Le unità immobiliari di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J sono pervenute, per l'intero della piena di proprietà, alla società ***** ***** con sede in , codice fiscale in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre 2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da ***** ***** A ***** ***** , perverranno in virtù di atto di compravendita per notar Vittorio de Felice del 24 novembre 1973, trascritto a Benevento il 3 dicembre 1973 al n° 10862 di Reg. Part., da Zeoli ***** , nato a

Le unità immobiliari di cui alle lettere K, S, T, U sono pervenute, per l'intero della piena proprietà, alla società ***** ***** , con sede , codice fiscale in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre

2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da *****
*****. A ***** ***** , perverranno
in virtù di atto di compravendita per notar Lombardi Francesco del 19 aprile 1983, trascritto a
Benevento il 29 aprile 1983 al n° 3601 di Reg. Part., nato a
(BN)

Le unità immobiliari di cui alle lettere L, M sono pervenute, per l'intero della piena proprietà,
alla società ***** ***** con sede in ***** codice fiscale
***** in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre
2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da *****
*****. A ***** ***** , perverranno
in virtù di atto di compravendita per notar Lombardi Francesco del 11 dicembre 1984, trascritto a
Benevento il 28 dicembre 1984 al n° 10747 di Reg. Part., da

L' unità immobiliare di cui alla lettera N è pervenuta, per l'intero della piena di proprietà, alla
società ***** ***** , con sede in *****
***** in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre
2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da *****
*****. A ***** ***** , è pervenuta
in virtù di atto di compravendita per notar Sandra Sebatelli del 8 luglio 1991, trascritto a
Benevento il 16 luglio 1991 al n° 5692 di Reg. Part., da ***** , nato a
A ***** , pervenne, per l'intero della piena proprietà, in
virtù di successione legittima di ***** fu *****
trascritta a Benevento il 31 maggio 1957 al n° 4025 di Reg. Part...

NOTA: Nell'atto di compravendita per notar Sandra Sebatelli del 1991, ***** ***** ,
dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni.

L' unità immobiliare di cui alla lettera O è pervenuta, per l'intero della piena di proprietà, alla
società ***** ***** , con sede in ***** codice fiscale
***** in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre
2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da *****
*****. A ***** ***** , è pervenuta
in virtù di atto di compravendita per notar Sandra Sebatelli del 6 settembre 1991, trascritto a
Benevento il 13 settembre 1991 al n° 7218 di Reg. Part., da ***** , nato

[redacted] i [redacted] A [redacted] pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione per notar Lombardi del 10 ottobre 1947, trascritto a Benevento il 28 dicembre 1947 al n° 9842 di Reg. Part., da [redacted] fu *****.

NOTA: Nell'atto di compravendita per notar Sandra Sebatelli del 1991, ***** ***** , dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni.

Le unità immobiliari di cui alle lettere P, Q sono pervenute, per l'intero della piena proprietà, alla società ***** ***** [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre 2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da ***** ***** , NATO A [redacted] ***** ***** , perverranno in virtù di atto di compravendita per notar Pilla Michele del 20 maggio 1994, trascritto a Benevento il 18 giugno 1994 al n° 5007 di Reg. Part., per la quota di 3/12 da [redacted] ***** , [redacted] per la quota di 3/12 da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 3/12 da [redacted] , nato [redacted] il [redacted] per la quota di 1/12 da [redacted] nato in [redacted] il [redacted] per la quota di 1/12 da [redacted] ***** , quota di 1/12 da [redacted] A [redacted] ***** ,

[redacted] , erano pervenute, ciascuno per le quote sopra indicate, in virtù di successione legittima di [redacted]

[redacted] .. A [redacted] perverranno per l'intero della piena proprietà, in virtù di successione legittima di [redacted] ***** , nato a [redacted]

L' unità immobiliare di cui alla lettera R è pervenuta, per l'intero della piena di proprietà, alla società ***** ***** [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] , in virtù di atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre 2000, trascritto a Benevento il 16 novembre 2000 al numero 10483 di Reg. Part., da ***** ***** , NATO [redacted] il 12 novembre 1933. A ***** ***** , è pervenuta in virtù di atto di compravendita per notar Michele Pilla del 20 maggio 1994, trascritto a Benevento il 18 giugno 1994 al n° 5007 di Reg. Part., da [redacted] ***** , nato a [redacted] per la quota di 3/12 ciascuno, nonché

[REDACTED]
nata i [REDACTED]
per la quota di 1/12 ciascuno. A [REDACTED] ***** , [REDACTED]
[REDACTED] era pervenuta, in virtù di successione
legittima di [REDACTED], nata [REDACTED] in
[REDACTED] trascritta a [REDACTED] n° 7506 di Reg. Part., ed in
virtù di successione legittima di [REDACTED]
[REDACTED] trascritta a Benevento il 5 maggio 1997 al n° 3557 di Reg.
Part...

[REDACTED] coniuge di [REDACTED]
[REDACTED] pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di divisione per notar Luigi
Michele Delli Veneri del 16 luglio 1980, trascritto a Benevento il 23 luglio 1980 al n° 7123 di
Reg. Part., da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PRECISAZIONI

Nell'atto di conferimento in società per notar Marina Capone del 9 ottobre 2000, trascritto a
Benevento il 16 novembre 2000 al n° 1048 di Reg. Part., ***** ***** , nato a
[REDACTED] dichiara che i beni trasferiti sono pervenuti in sue
esclusiva proprietà ed in regime d'impresa.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Ai fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n° 151, si evidenzia che il sig *****
***** [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] nata a
[REDACTED] il [REDACTED] (ivi deceduta il 31 agosto 1992) hanno contratto
matrimonio in [REDACTED] ed a margine dell'estratto per riassunto
dell'atto di matrimonio (che si allega) non risultano annotazioni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritta a Benevento in data 3 settembre 2003 al
n° 7976 di Reg. Part., a favore di §§§§§ SRI [REDACTED]

00996180709, contro ***** *****,
relativamente al diritto di superficie di tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

NOTA: la costituzione del diritto ad aedificandum è stata fatta per la durata di anni 13 a decorrere dalla stipula dell'atto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Capone Marina del 21 marzo 2000).

- **Ordinanza di sequestro conservativo**, trascritta a Benevento in data 21 febbraio 2008 al n° 1515 di Reg. Part., a favore di CURATELA DEL FALLIMENTO con sede in Benevento, codice fiscale contro ***** *****, nato gravante per l'intero della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui alle lettere K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U.

NOTA: risulta annotata a margine di detta trascrizione in data 29 ottobre 2009 al n° 1602 di Reg. Part., la sentenza di condanna esecutiva.

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Benevento in data 13 gennaio 2010 al n° 290 di Reg. Part., a favore dell' con sede in Roma, codice fiscale contro ***** *****, nato il gravante per l'intero della piena proprietà su tutte le unità immobiliari, fatta eccezione dell'unità di cui alla lettera M.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Benevento in data 2 novembre 2010 al n° 8979 di Reg. Part., gravante per l'intero della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui alle lettere T ed U, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE, con sede in codice fiscale a carico di ***** ***** S.A.S., con sede in codice fiscale per il diritto di proprietà ed a carico della §§§§§ SRL, con sede- codice fiscale per il diritto di superficie.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Benevento in data 12 novembre 2010 al n° 9327 di Reg. Part., a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.A.S., con sede in Firenze, codice fiscale a carico di ***** ***** S.A.S., con sede gravante per l'intero della piena proprietà su tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI CONTRO

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per lire 4.000.000.000, iscritta a Benevento il 12 marzo 2001 al n° 206 di Reg. Part., a favore di MEDIOCREDITO TOSCANO S.p.A., con sede in Firenze, codice fiscale [REDACTED] contro ***** [REDACTED] S.A.S., con sede in [REDACTED] ***** [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED] debitore non datore di ipoteca, gravante per l'intero della piena proprietà su tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali, per euro 1.143.321,44, iscritta a Benevento il 24 maggio 2002 al n° 768 di Reg. Part. , a favore di BAIONI CRUSHING PLANTS S.p.A. , con sede in Monte Porzio (PU), codice fiscale [REDACTED] contro ***** [REDACTED] ***** S.A.S., con sede [REDACTED] [REDACTED] ante l'intero della piena proprietà su tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

NOTA: risulta annotata in data 27 maggio al n° 892 postergazione di grado, con cui [REDACTED] [REDACTED] consente che la suddetta iscrizione prenda il grado posteriore rispetto all'ipoteca iscritta il 24 marzo 2004 al n° 1039 di Reg. Part., in favore della MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT – BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.p.A.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per euro 2.000.000,00, iscritta a Benevento il 24 marzo 2004 al n° 1039 di Reg. Part. , gravante per l'intero della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui le lettere T e U, a favore di MONTI DI PASCHI DI SIENA MERCHANT - BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.p.A., con sede a Firenze, codice fiscale [REDACTED] contro ***** [REDACTED] S.A.S., con [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà e §§§§§ [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di superficie.

-Ipoteca legale , per euro 237.957,74, iscritta a Benevento il 10 aprile 2006 al n° 1370 di Reg. Part., a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro §§§§§ [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] gravante per il diritto di proprietà superficiale sulle unità immobiliari di cui alle lettere T e U.

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per euro 123.231,69, iscritta a Benevento il 13 settembre 2007 al n° 3403 di Reg. Part., a favore di [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], contro §§§§§ [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[redacted] gravante per il diritto di proprietà superficaria sulle unità immobiliari di cui alle lettere T e U.

-Ipoteca legale, per euro 2.867.131,30, iscritta a Benevento il 16 gennaio 2008 al n° 63 di Reg. Part., a favore di EQUITALIA SERIT S.p.A., con sede in Isernia, codice fiscale [redacted], contro §§§§§ [redacted] con s [redacted] codice fiscale [redacted] avante per il diritto di proprietà superficaria sulle unità immobiliari di cui alle lettere T e U.

-Ipoteca legale, per euro 2.867.131,30, iscritta a Benevento il 9 luglio 2008 al n° 1175 di Reg. Part., a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale [redacted] contro §§§§§ [redacted] con s [redacted] cal [redacted] avante per il diritto di proprietà superficaria sulle unità immobiliari di cui alle lettere T e U.

Quesito lett. g

Ad acquisire ogni informazione concernente:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;*
- *eventuali cause in corso;*
- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.*

In base alla informazioni reperite durante il sopralluogo non ci sono spese di carattere condominiale relative all'immobile, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia.

Per quanto concerne eventuali cause in corso.....

Quesito lett. h

Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per

ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, delle superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

1. Terreni e piazzali

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa dei dati catastali dei terreni oggetto della presente procedura

<i>N</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie catastale (mq)</i>	<i>Qualità classe</i>	<i>Note</i>
1	1	60	4.440	<i>Pascolo 2</i>	
2	1	62	1.370	<i>Pascolo 2</i>	
3	1	64	1.740	<i>Pascolo 2</i>	
4	1	79	3.920	<i>Pascolo arb. 2</i>	
5	1	85	2.300	<i>Pascolo arb. 1</i>	
6	1	94	9.220	<i>Seminativo 3</i>	
7	1	196	4.800	<i>Pascolo arb. 2</i>	
8	1	252	15.917	<i>Ente urbano</i>	<i>Derivate part. 268 e part. 269 (preced. mq 17.087)</i>
	1	268	898	<i>Ente urbano</i>	
	1	269	272	<i>Ente urbano</i>	
9	1	253	Soppressa dal 24/01/2012		<i>Originata part. 264 N.C.E.U. (preced. mq 6.120)</i>
	1	264	6.120	<i>Ente urbano</i>	
10	1	254	1.600	<i>Seminativo 5</i>	
11	1	255	279	<i>Seminativo 5</i>	
12	1	256	Soppressa dal 24/01/2012		<i>Originata part. 265 N.C.E.U. (preced. mq 518)</i>
	1	265	518	<i>Ente urbano</i>	
13	1	257	862	<i>Seminativo 5</i>	
14	1	258	Soppressa dal 24/01/2012		<i>Originata part. 266 N.C.E.U. (preced. mq 175)</i>
	1	266	175	<i>Ente urbano</i>	
15	1	259	17.150	<i>Seminativo 5</i>	
16	1	260	5.640	<i>Seminativo 5</i>	
17	1	261	7.358	<i>Seminativo 5</i>	
18	1	262	6.120	<i>Seminativo 5</i>	

L'estensione attuale delle suddette particelle è di mq 90.699

Criteria di stima utilizzato

La stima viene richiesta per conoscere il più probabile prezzo attribuibile al bene in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento.

Per esprimere un attendibile giudizio possono essere adottati due metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il primo è senza dubbio da preferire, poiché basato sul diretto confronto dei beni da stimare con altri di analoghe caratteristiche intrinseche e posizionali.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più opportuno allo scopo ed oggettivo possibile, ho determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo.

In particolare i terreni in oggetto, già destinati all'estrazione e quindi interessati dalla coltivazione della cava, essendo cessata l'attività estrattiva, dopo l'opportuno recupero ambientale previsto dalla legge regionale, urbanisticamente ritorneranno ad essere terreni agricoli, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Morcone attualmente vigente. Ovviamente l'acquirente dovrà farsi carico degli oneri relativi all'attuazione del progetto di recupero ambientale, mentre è esclusa la possibilità concreta che si possa ottenere nel breve medio periodo una nuova autorizzazione all'estrazione.

Il criterio di stima da adottare per la valutazione di tali terreni, si rifarà quindi alla valutazione di mercato per le zone agricole, ma dovrà sicuramente tener conto di un coefficiente di abbattimento che tenga conto della innaturale morfologia dei terreni.

Diverso discorso andrà fatto per i piazzali e per le aree pertinenziali agli impianti produttivi ed ai fabbricati. Per tali cespiti, difatti, non solo è irrimediabilmente compromessa la vocazione agricola, ma inoltre sono state eseguite ingenti opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione, per cui non si potrà prendere come parametro il valore di un suolo agricolo.

Per entrambe le tipologie in trattazione il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto idoneo è quello della comparazione che sostanzialmente consiste nell'inserire il bene in trattazione in una scala di valori noti sul mercato di riferimento.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima e valore di mercato a mq

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato, sono state reperite informazioni e dati da diverse fonti quali: agenzie immobiliari e costruttori locali.

Le notizie acquisite hanno permesso di adeguare il prezzo di mercato al caso specifico, considerando alcuni fattori, sia essi positivi che negativi, emersi dalle indagini e di seguito elencati:

- posizione dei terreni rispetto al centro abitato ed ai sottoservizi primari;

- accessibilità dei suoli e distanza dalla viabilità
- orografia e clivometria
- possibilità di riconversione a diversa attività produttiva

Dall'analisi del mercato è emerso che i terreni oggetto di recupero ambientale possono avere sul mercato di riferimento un valore di circa **30.000 €/Ha**, mentre i piazzali, comprensivi delle infrastrutturazioni, dell'impiantistica, nonché dei basamenti e delle opere murarie e di contenimento necessarie all'installazione ed al funzionamento degli impianti produttivi possono essere quotati circa **20,00 €/mq**

Pertanto, per quanto concerne i terreni oggetto di recupero ambientale, individuati dalle particelle 60, 62, 64, 79, 94, 196, 260, 261, 262 del Foglio 1, che complessivamente sommano 44.608 mq si ottiene:

$$V_{TR} = 30.000 \times 4.4608 = \text{€ } 133.824$$

Per quanto concerne invece i piazzali e per le aree pertinenziali agli impianti produttivi ed ai fabbricati, individuati dalle particelle 85, 252, 259, 264, 265, 266, 268, 269 del Foglio 1, che complessivamente sommano 43.350 mq si ottiene:

$$V_P = 20,00 \times 43.350 = \text{€ } 1.734.000$$

2. Fabbricati

Criteria di stima utilizzato

La stima viene richiesta per conoscere il più probabile prezzo attribuibile al bene in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento.

Per esprimere un attendibile giudizio possono essere adottati due metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il primo è senza dubbio da preferire, poiché basato sul diretto confronto dei beni da stimare con altri di analoghe caratteristiche intrinseche e posizionali.

La stima è stata pertanto sviluppata facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed aventi la medesima connotazione zonale e destinazione urbanistica, per i quali è stato possibile rilevare i prezzi di mercato.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima e valore di mercato a mq

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato, sono state reperite informazioni e dati da diverse fonti quali agenzie immobiliari e costruttori locali, nonché consultando le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Le notizie acquisite hanno permesso di adeguare il prezzo di mercato al caso specifico, considerando alcuni fattori, sia essi positivi che negativi, emersi dalle indagini e di seguito elencati:

- ubicazione;
- epoca di costruzione;
- destinazione;
- caratteristiche costruttive;
- stato di manutenzione;
- superficie.

Dall'analisi del mercato è emerso che il fabbricato uffici, servizi e l'alloggio custode possono avere sul mercato di riferimento un valore di circa € 500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

I locali magazzino ed officina ubicati al piano seminterrato del fabbricato principale possono avere un valore di circa € 350,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, mentre il capannone prefabbricato ha un valore intorno a € 200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Privo di valore risulta essere il vecchio capannone officina. Esso difatti, per i motivi già elencati, va, a parere dello scrivente, demolito, rappresentando così un costo.

Unità immobiliare	Superficie (mq)	Coeff. omog.	Superficie comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
<i>Piano seminterrato, officina, autorimessa, magazzino</i>	<i>1.193</i>	<i>1</i>	<i>1.193</i>	<i>350,00</i>	<i>417.550</i>
<i>Lato sinistro fabbricato uffici piano terra</i>	<i>250</i>	<i>1</i>	<i>250</i>	<i>500,00</i>	<i>125.000</i>
<i>Lato sinistro fabbricato uffici piano primo</i>	<i>250</i>	<i>1</i>	<i>250</i>	<i>500,00</i>	<i>125.000</i>
<i>Lato sinistro fabbricato uffici terrazzo a livello</i>	<i>260</i>	<i>0,25</i>	<i>65</i>	<i>500,00</i>	<i>32.500</i>
<i>Lato destro fabbricato uffici piano terra</i>	<i>190</i>	<i>1</i>	<i>190</i>	<i>500,00</i>	<i>95.000</i>
<i>Lato destro fabbricato uffici piano primo</i>	<i>188</i>	<i>1</i>	<i>188</i>	<i>500,00</i>	<i>94.000</i>
<i>Lato destro fabbricato uffici terrazzo a livello + balconi</i>	<i>227</i>	<i>0,25</i>	<i>56,75</i>	<i>500,00</i>	<i>28.375</i>
<i>Capannone produz. manufatti</i>	<i>1.299</i>	<i>1</i>	<i>1.299</i>	<i>200,00</i>	<i>259.800</i>
<i>Corpo aggiunto</i>	<i>138</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>200,00</i>	<i>27.600</i>
<i>Officina vecchia</i>	<i>427</i>	<i>1</i>	<i>427</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
<i>Deposito carburanti</i>	<i>30</i>	<i>0,25</i>	<i>7,50</i>	<i>350,00</i>	<i>2.625</i>
<i>Cabina elettrica</i>	<i>70</i>	<i>0,25</i>	<i>17,50</i>	<i>350,00</i>	<i>6.125</i>
<i>Sommano</i>					<i>1.223.575</i>

3. Impianti produttivi

Criteria di stima utilizzato

Si considererà di seguito solo le installazioni impiantistiche mobili e o comunque rimovibili, suscettibili di essere ricollocate in altro sito produttivo. Delle predisposizioni ed opere civili ed edili necessarie all'installazione si è già trattato nel paragrafo relativo ai piazzali. Tale scelta è ponderata in funzione della eventualità che la vendita del lotto unico, sicuramente preferibile, non vada a buon fine, e si debba procedere alla vendita separata dei vari cespiti aziendali.

Il criterio di stima da adottare per gli impianti ed i macchinari è quello del più probabile valore di mercato. Per il più probabile valore di mercato è da intendersi la quantità di moneta che può sostituire il bene economico in una corrente transazione di mercato, essendo la moneta la merce di scambio. Affinché possa applicarsi questo criterio di stima è necessario che esista un mercato attivo di beni simili a quello da valutare dal quale siano rilevabili i prezzi. Il procedimento estimativo diretto del più probabile valore di mercato che di seguito adotteremo, per impianti e macchinari, si basa sul criterio di attribuire il valore ad un bene attraverso il confronto con altri beni simili di valore economico noto. Chiaramente per poter assumere il confronto un significato tecnico, non basta solo conoscere il prezzo del bene simile, ma è necessario avere cognizione anche delle caratteristiche tecniche di tutti i beni a confronto.

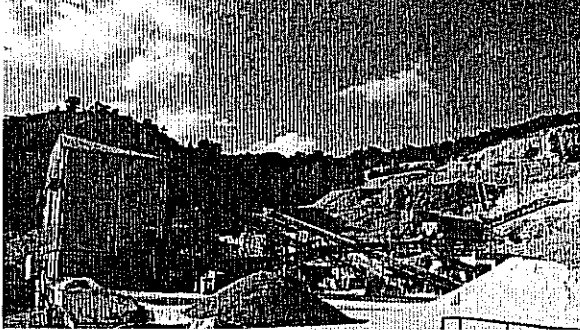
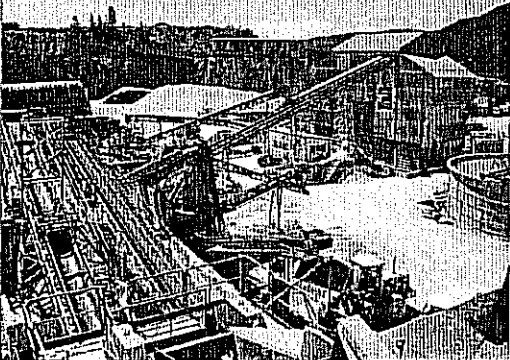


Il valore di mercato, in sostanza, esprime il corrispettivo ottenibile in ipotesi di cessione, presupponendo un periodo di tempo sufficiente a concludere la transazione a condizioni correnti di mercato. Tale configurazione di valore prende in considerazione anche l'appetibilità commerciale del bene, che risulta essere funzione della possibilità di riutilizzo dello stesso.

Al riguardo occorre evidenziare che la specificità delle installazioni impiantistiche e la loro dimensione non trascurabile, lasciano presupporre una non agevole ricollocazione sul mercato locale. È peraltro evidente che, qualora gli impianti dovessero essere venduti singolarmente, necessiterebbero di adattamenti ad un eventuale nuovo ciclo produttivo e di notevoli costi di trasporto per raggiungere una eventuale nuova collocazione.

Ad ogni buon conto, riferendosi ad una più larga scala, esiste la possibilità di alienazione dei singoli impianti produttivi, in quanto è attivo un mercato su scala europea.

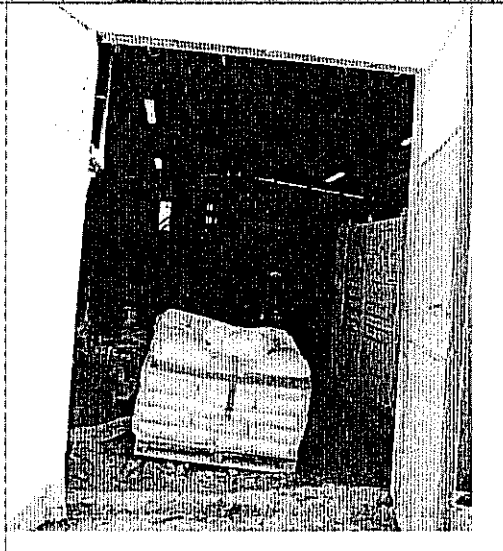
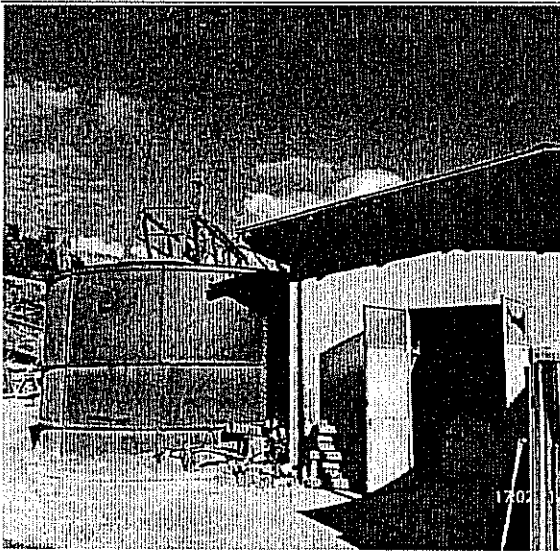
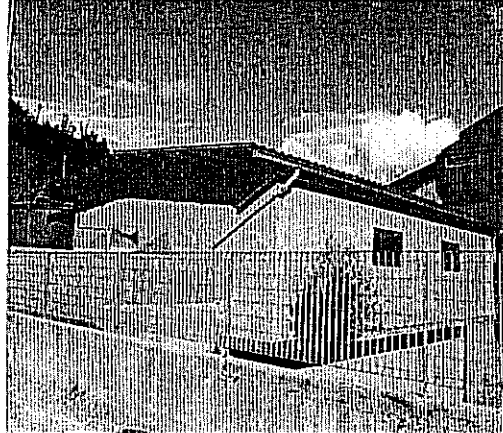
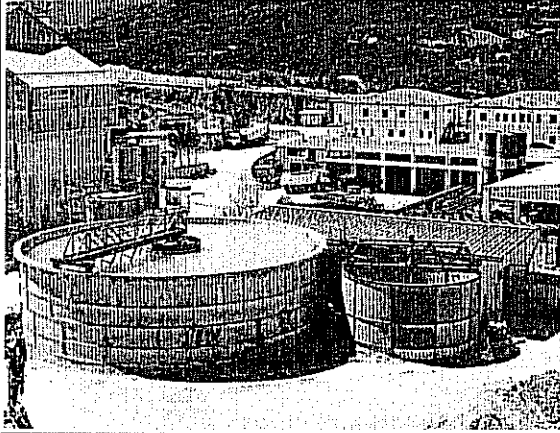
Il più probabile valore di mercato che si andrà a determinare per i beni oggetto di stima terrà conto di quanto sopra ed, inoltre, terrà conto del periodo di ammortamento per l'attività lavorativa già svolta, delle garanzie sui macchinari già scadute e della necessità di ricondizionamenti.

Sulla base di tali considerazioni e sulla base del mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad effettuare una stima per ciascuno degli impianti di produzione esistenti sui suoli oggetto della presente procedura.

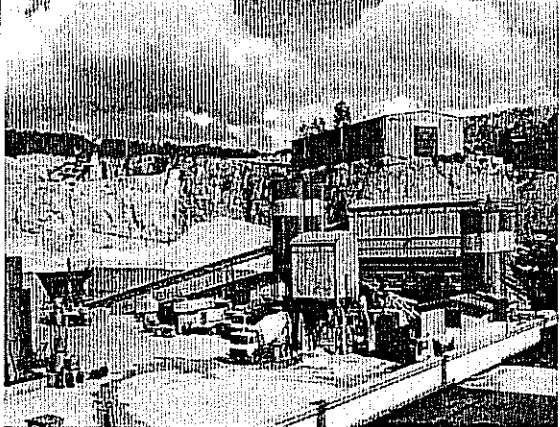
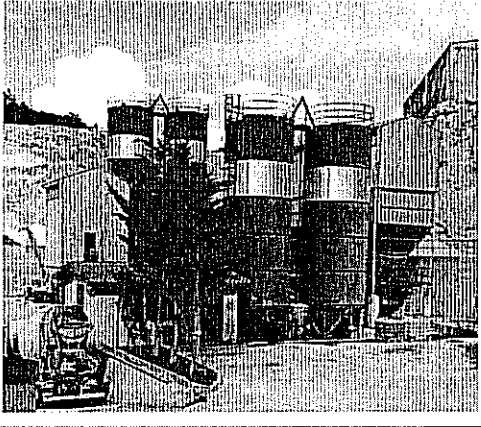
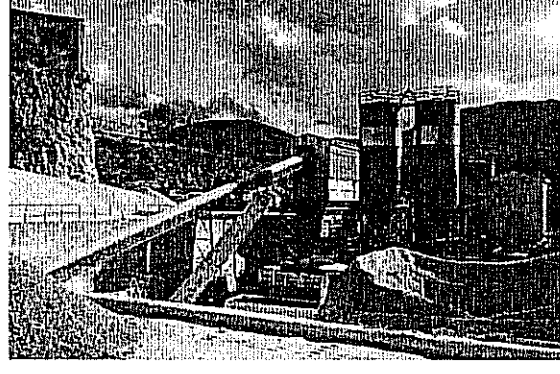

<i>Impianto</i>	Impianto di frantumazione inerti	<i>Rif. paragrafo</i>	5.1
<i>Modello/Tipo</i>	Gruppo semifisso GP35B		
<i>Anno acquisto</i>	2001		
<i>Prezzo acquisto</i>	€ 1.766.282		
<i>Stato d'uso</i>	Discreto - funzionante		
<i>Documentazione fotografica</i>			
			
			
<i>Valore di mercato attuale</i>	€ 500.000		

<i>Impianto</i>	Impianto di depurazione e chiarificazione	<i>Rif. paragrafo</i>	5.2
<i>Marca</i>	COMEC		
<i>Modello/Tipo</i>	Impianto di chiarificazione IC 160 GA/VR; Impianto di disidratazione ID 2 x NPC 2500 E.		
<i>Anno acquisto</i>	2001		
<i>Prezzo acquisto</i>	€ 495.799		
<i>Stato d'uso</i>	Discreto - funzionante		

Documentazione fotografica

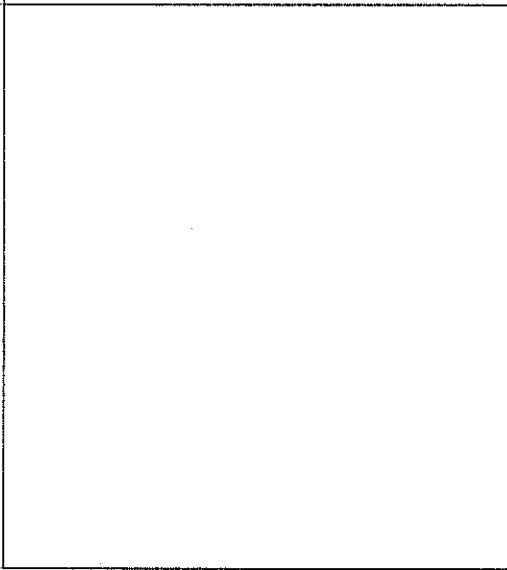
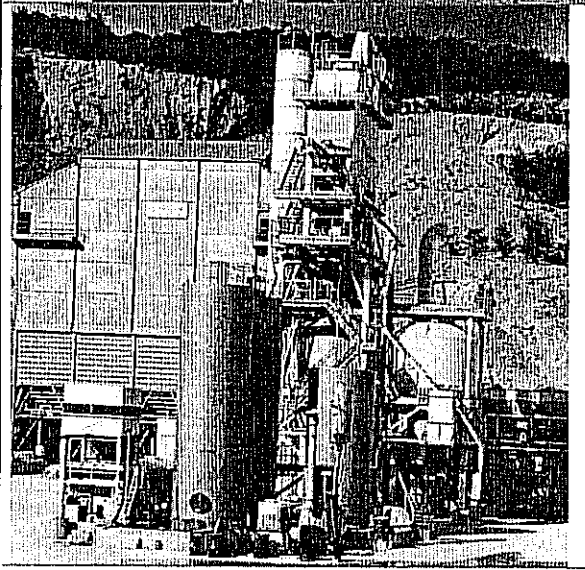
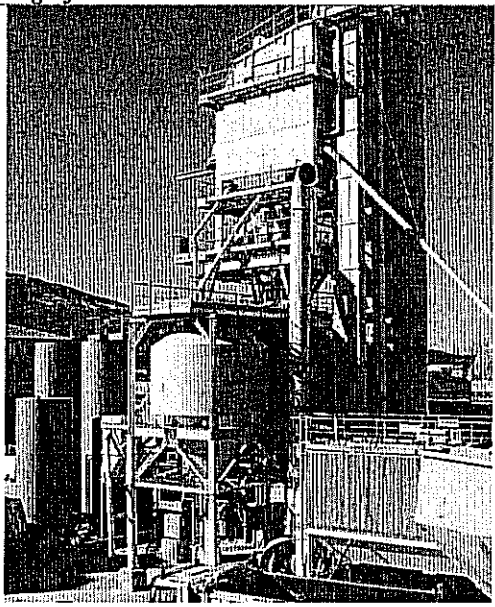
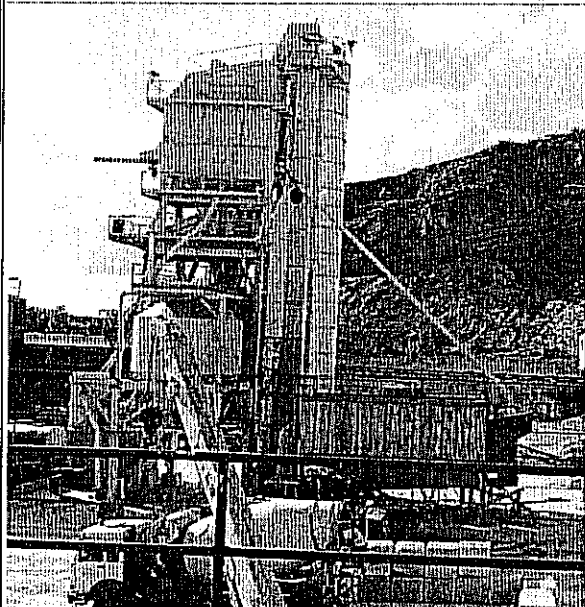


Valore di mercato attuale | € 120.000

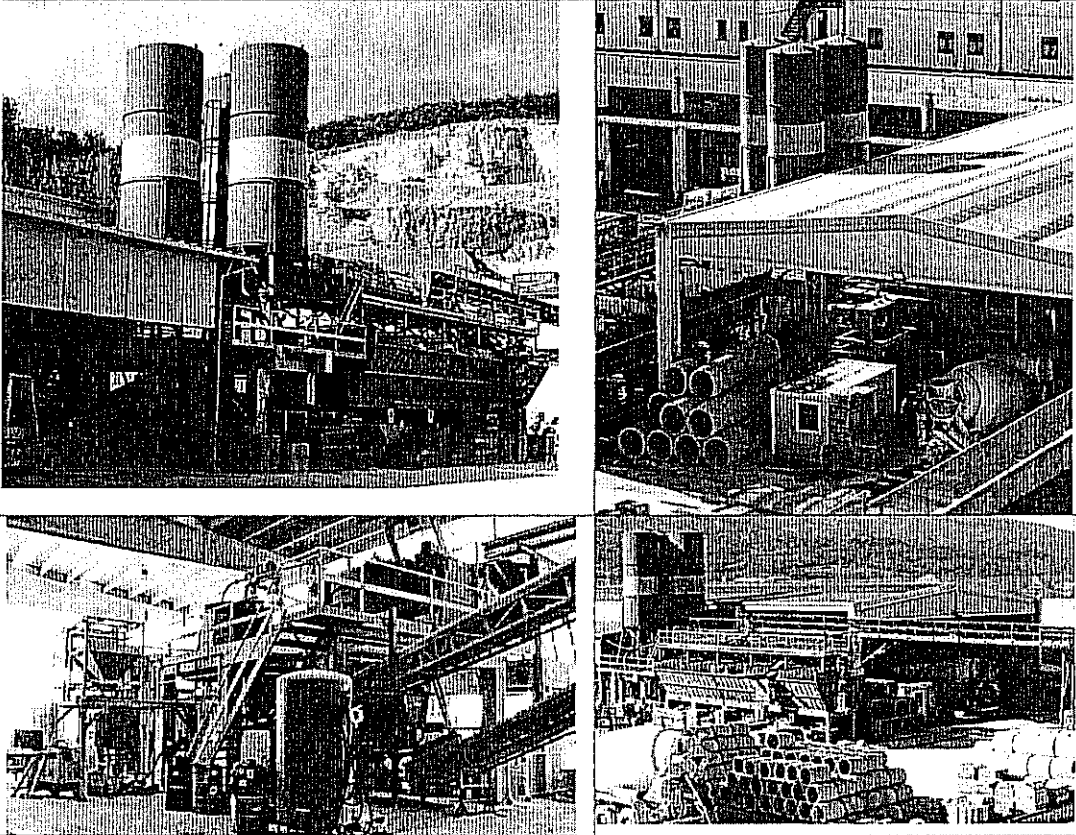
<i>Impianto</i>	Impianto di preparazione cls	<i>Rif. paragrafo</i>	5.3
<i>Marca</i>	EUROMECC		
<i>Modello/Tipo</i>	EURO 5DP/MAX		
<i>Anno acquisto</i>	2001		
<i>Prezzo acquisto</i>	€ 578.432		
<i>Stato d'uso</i>	Discreto - funzionante		
<i>Documentazione fotografica</i>			
			
			
<i>Valore di mercato attuale</i>	€ 170.000		

Impianto	Impianto di preparazione congl. bituminosi	Rif. paragrafo	5.4
Marca	MARINI		
Modello/Tipo	MAP 200 (compreso di silo aggiuntivo)		
Anno acquisto	2001		
Prezzo acquisto	€ 1.549.371		
Stato d'uso	Discreto - funzionante		

Documentazione fotografica



Valore di mercato attuale € 430.000

<i>Impianto</i>	Tubiera e centrale di betonaggio	<i>Rif. paragrafo</i>	5.5
<i>Marca</i>	MARIO CROCI		
<i>Modello/Tipo</i>	Tubiera Mach 3/122		
<i>Anno acquisto</i>	2001		
<i>Prezzo acquisto</i>	€ 1.071.648		
<i>Stato d'uso</i>	Discreto - funzionante		
<i>Documentazione fotografica</i>			
			
<i>Valore di mercato attuale</i>	€ 300.000		

4. ulteriori elementi di valutazione

Come già evidenziato, in capo alle aree di cava cade l'onere del ripristino ambientale, da eseguirsi quindi a carico del futuro acquirente. Il costo di attuazione del progetto di recupero fu indicato dalla ***** nel 2002 in € 110.000.

Ovviamente, a seguito delle ulteriori modificazioni avvenute nei luoghi di cava, non è certa la attuale fattibilità del detto progetto. Occorrerà ragionevolmente procedere alla redazione di un nuovo progetto di recupero al fine di quantificarne precisamente i costi.

Alla luce degli elementi disponibili, in considerazione del lasso di tempo intercorso dalla precedente quantificazione, dovendo esprimere in termini economici il deprezzamento subito dai

beni aziendali in relazione a tali oneri, lo scrivente ritiene congruo un deprezzamento complessivo dei beni oggetto della presente procedura di € 270.000.

Un ulteriore deprezzamento sarà costituito dagli oneri economici necessari a regolarizzare la situazione urbanistica dell'opificio, già quantificati in € 50.000.

In definitiva, riportando il tutto in una tabella riepilogativa, si ottiene

Descrizione		Valore di mercato (€)
1	<i>Fabbricati e manufatti edilizi</i>	<i>1.223.575</i>
2	<i>Terreni, piazzali, impianti generali, opere civili</i>	<i>1.867.824</i>
3	<i>Impianti produttivi</i>	<i>1.480.000</i>
	<i>Sommario</i>	<i>4.571.399</i>
4	<i>Deprezzamento per onere ripristino ambientale</i>	<i>270.000</i>
	<i>Deprezzamento per regolarizzazione situazione urbanistica</i>	<i>50.000</i>
	<i>Si detraggono</i>	<i>320.000</i>
	<i>Valore attuale compendio beni oggetto procedura</i>	<i>4.251.399</i>

Quesito lett. i

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti in relazione ai beni oggetto della presente procedura, la quota di pertinenza della procedura stessa risulta pari all'intero.

• CONCLUSIONI

I quesiti posti dalla S.V.Ill.ma sono stati analizzati dettagliatamente nel capitolo precedente e le relative risposte risultano esplicitamente fornite.

Tanto dovevo in ottemperanza all'onorevole incarico conferitomi.

Gli allegati alla presente relazione, che ne costituiscono parte integrante, sono sotto elencati.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Francesco CARBONE

ALLEGATI:

ALLEGATO A – VERBALE DI SOPRALUOGO E VARIE

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE TECNICA

ALLEGATO D – RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

ALLEGATO E – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO F – VERBALI PIGNORAMENTO

ALLEGATO H – VARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Esecuzione: Dott. Michele CUOCO

*PROCEDURA n° 294/2010 R.G.Es.
(riunita 298/10)*

MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.

vs

e

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco CARBONE**

INDICE

Pag. 3.....**QUESITO**

Pag. 4.....**PREMESSA**

Pag. 4.....**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Pag. 50.....**CONCLUSIONI**

ALLEGATI:

- ALLEGATO A1 – FOTOGRAFIE**
- ALLEGATO B1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- ALLEGATO C1 – VARIE**

Dott. Arch. Francesco CARBONE
Via delle Poste n. 39
82100 – Benevento

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Michele CUOCO
Tribunale Ordinario di Benevento

OGGETTO: TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari. Procedura n. 294/2010

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. contro [REDACTED]

Integrazione alla Consulenza Tecnica di Ufficio

• **QUESITO**

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Michele CUOCO, in data 08 Gennaio 2014 comunicava al professionista delegato alla vendita, Dott. CONTE, che: "Riesaminati gli atti di procedura; ritenuto che:

- l'impianto di preparazione del calcestruzzo e tutti gli altri impianti sono installazioni impiantistiche removibili, suscettibili di essere autonomamente ricollocate in altro sito produttivo ed in quanto tali non possono ritenersi sottoposti al vincolo di pignoramento;
- gli immobili sottoposti a sequestro preventivo, stante l'eventuale e successiva acquisizione a titolo originario in favore dell'Erario, all'esito del provvedimento di confisca, non possono, allo stato essere posti in vendita;
- quanto all'eventuale locazione delle aree residue (allo stato da ritenersi libere), ogni valutazione non può che riservarsi all'esito di eventuali proposte da sottoporsi separatamente all'attenzione di questo giudice previo deposito di una bozza di contratto;

Considerato che

- il tecnico ha stimato, separatamente, gli impianti ed i singoli immobili;
- la curatela ha prodotto copia dei singoli provvedimenti di dissequestro;

PTM

- invita il professionista delegato a riformulare il bando di vendita **escludendo gli impianti e le aree ancora in sequestro penale**, precisando, sin d'ora che ogni questione in ordine alla determinazione del prezzo di vendita dovrà essere risolta direttamente dal delegato con l'ausilio del tecnico nominato per la stima;
- invita il custode a depositare la minuta di un eventuale contratto di locazione, al canone che verrà determinato con l'eventuale ausilio del tecnico stimatore, precisando che la ripartizione del ricavato avverrà in sede di distribuzione;
- dispone trasmettersi gli atti al professionista delegato per il prosieguo”.

• **PREMESSA**

Gli immobili da valutare sono ubicati nel Comune di Morcone (Bn) e censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 252 sub 3, 5, 6, 7 ed al Catasto Terreni al foglio 1 le particelle 85, 252, 268, 269, 264, 254, 255, 265, 257, 266, 259.

I terreni oggetto di pignoramento appartengono tutti al foglio 1 della mappa catastale del Comune di Morcone. Essi sono tutti tra di loro limitrofi, ad eccezione della particella 85 che è isolata dal resto dei beni oggetto di pignoramento e confina ad est con la particella 86, a sud con la particella 88, ad ovest con la particella 84.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche e funzionali dei beni oggetto di pignoramento, nonché degli oneri gravanti su di essi, è parere dello scrivente che la vendita potrebbe avvenire previa la formazione di **un lotto unico**.

Il lotto interessato è sito in località Colle Alto, strada comunale Colle Alto in Morcone (BN); esso consta di beni relativi all'attività dell'impresa VENDITTI Antonio s.a.s.

• **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Il sottoscritto CTU, arch. Francesco CARBONE, avendo effettuato tutti gli accertamenti necessari, esperite tutte le opportune indagini e verifiche, rassegna la presente relazione tecnica.

I beni stimati nella presente relazione sono quelli indicati nella colonna a destra denominata “immobili da valutare”:

BENI IMMOBILI STIMATI NELL'INTEGRAZIONE ALL'ESECUZIONE R.G. Es. 294/10 COMUNE DI MORCONE Foglio 1				
MASSA IMMOBILIARE ES. IMM. 294/10 e 298/10	AREE SEQUESTRO PENALE ORDINANZA	AREE DISSEQUESTRATE ORDINANZA	IMMOBILI VALUTARE	DA
252 sub 1 → oggi: • pila 252 sub 5 • pila 252 sub 6			pila 252 sub 5 pila 252 sub 6 (N.C.E.U.)	
252 sub 2 → oggi: • pila 252 sub 7			252 sub 7 (N.C.E.U.)	
252 sub 3			252 sub 3 (N.C.E.U.)	
253 → oggi 264	253 → oggi 264	253 → oggi 264	264 (N.C.T.)	
254	254	254	254 (N.C.T.)	
255	255	255	255 (N.C.T.)	
256 → oggi 265	256 → oggi 265	256 → oggi 265	265 (N.C.T.)	
257	257	257	257 (N.C.T.)	
258 → oggi 266	258 → oggi 266	258 → oggi 266	266 (N.C.T.)	
259	259	259	259 (N.C.T.)	
260	Parte 93 e parte 91 e parte 92			
261 (Ex 82 e 197)	82 - 197			
262 (Ex 80)	80			
252 → derivate per frazionamento: 268-269	252 → derivate per frazionamento: 268-269	252 → derivate per frazionamento; 268 - 269	252-268-269 (N.C.T.)	
79	79			
85			85 (N.C.T.)	
94	94			
196	196			
62	62			
64	64			
60	60			
	250	250		
	244	244		
	247 (ex 91, 92, 206, 208, 242, 245, 239)	247 (ex 91, 92, 206, 208, 242, 245, 239)		
	59			
	61			
	63			
	80 → oggi 262			
	81			
	78			
	93 → oggi 260 e parte della 259			

I fabbricati presenti all'interno dell'area sono i seguenti:

1. Fabbricato uffici e servizi (Foglio 1 Particella 252 sub 7, piano seminterrato, terra e primo)

L'intero edificio si sviluppa su tre livelli, due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Al piano terra ed al piano primo, articolati in due distinti corpi, sono ubicati gli uffici, la mensa, i laboratori, i blocchi servizi e l'alloggio custode. (*Allegato A1 – foto 25*)

Al fine di evitare confusioni indicheremo i corpi di fabbrica concordemente alla notazione data dai progettisti, che li hanno indicati rispettivamente come blocco lato sinistro e blocco lato destro a seconda della posizione che assumono reciprocamente guardando l'edificio dal prospetto principale.

Pertanto, nel blocco lato sinistro sono ubicati gli uffici con i relativi servizi mentre nel blocco lato destro si trovano la mensa, il laboratorio, i servizi e l'alloggio custode con un suo ingresso indipendente.

I due corpi di fabbrica sono tra di loro collegati orizzontalmente da una passerella pedonale.

Nella parte retrostante, una terrazza a livello praticabile funge da parziale copertura del livello seminterrato.

Al piano seminterrato sono ubicati la rimessa e l'officina.

I due distinti livelli funzionali sono collegati attraverso una scala interna in calcestruzzo armato, ubicata all'interno di un corpo scala posto a lato del blocco destro.

Le strutture portanti dell'edificio sono in calcestruzzo armato gettato in opera, costituite da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le fondazioni sono del tipo diretto a travi rovesce.

Le tamponature esterne sono costituite da due fodere in laterizio con interposti pannelli in polistirolo espanso, mentre i tramezzi interni sono realizzati con laterizi forati.

L'edificio presenta le pareti esterne intonacate, mentre le opere di lattoneria (grondaie, pluviali e scossaline a protezione dei cornicioni) sono del tipo in alluminio preverniciato.

La copertura dei due blocchi destinati a servizi complementari è a tetto con sovrapposto manto di tegole in cotto di argilla., mentre il terrazzo di copertura del seminterrato è pavimentato in piastrelle ceramiche.

L'intero fabbricato necessita di interventi per effetto del naturale degrado subito negli corso degli anni. Le facciate sono interessate parzialmente da fenomeni di degrado degli intonaci.

Sono presenti diffuse tracce di umidità e distacchi di intonaco su tutta la parte bassa delle pareti a confine con il terrazzo.

1.1 Blocco lato sinistro

Tale corpo di fabbrica, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml. 21,50 x. ml. 12.90 circa ed è costituito complessivamente da due piani in elevazione, piano terra e piano primo, ciascuno con un'altezza netta interna pari a ml. 2,70 circa. La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 280,00 circa. I collegamenti verticali sono assicurati da una scala interna in cls armato con gradini rivestiti in marmo. Al piano terra sono ubicati gli uffici, due depositi ed i relativi servizi, mentre il piano primo ospita gli uffici, la sala riunioni, la sala di attesa ed i relativi servizi. (*Allegato A1 – foto 11*)

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate di prima scelta, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni ed il portone d'ingresso sono realizzati in profilati estrusi in alluminio e specchiature con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata. Le porte di sicurezza sono dotate di maniglione antipanico.

E' presente ai vari livelli la seguente dotazione impiantistica:

impianto elettrico e di illuminazione eseguito con linee incassate e dotato di lampade al neon del tipo a soffitto;

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade a sorgente autonoma di alimentazione;

impianto idrico sanitario;

impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a metano (ciascun livello presenta doppio impianto e doppia caldaia).

1.2 Blocco lato destro

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml. 16,00 x. ml. 12.90 circa ed è costituito complessivamente da due piani in elevazione, piano terra e piano primo, ciascuno con un'altezza netta interna pari a ml. 2,70 circa e tra di loro collegati mediante scale esterne in carpenteria metallica. La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 210,00 circa. Al piano terra sono ubicati la mensa, un laboratorio, un deposito ed il blocco servizi (spogliatoio e wc), mentre il piano primo è attualmente destinato ad uffici, in parte ad abitazione con i relativi servizi. (*Allegato A1 – foto 12*)

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con

tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate di prima scelta, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni ed il portone d'ingresso sono realizzati in profilati estrusi in alluminio e specchiature con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata. Le porte di sicurezza sono dotate di maniglione antipanico.

E' presente ai vari livelli la seguente dotazione impiantistica:

impianto elettrico e di illuminazione eseguito con linee incassate e dotato di lampade al neon del tipo a soffitto;

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade a sorgente autonoma di alimentazione;

impianto idrico sanitario;

impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a metano (ciascun livello presenta doppio impianto e doppia caldaia).

1.3 Officina autorimessa

Il piano seminterrato, destinato ad officina ed autorimessa, di forma rettangolare ha dimensioni complessive in pianta rilevate pari a ml. 43,70 x ml. 27,30, per un'altezza netta interna pari a ml. 6,50. I pavimenti sono in battuto di cemento del tipo industriale ed appaiono in discrete condizioni, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Le alzate e le pedate dei gradini della scala di collegamento con il piano terra sono del tipo in marmo, con corrimano in ferro. I serramenti interni sono del tipo con telaio e riquadrature in profilati estrusi di lega leggera, ante tamburate rivestite con pannello in laminato plastico. Gli infissi esterni sono realizzati in profilati estrusi in alluminio con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata. Le aperture di ingresso sono del tipo in struttura di ferro con pannelli sandwich, scorrevoli su guide a pavimento, aventi dimensioni di circa 4.80 x 5,00(h) ml. (Allegato A1 – foto 13)

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico del tipo industriale con canalizzazioni e cassette a vista;

Impianto di illuminazione completo di lampade al neon;

impianto di distribuzione di potenza dell'energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari produttivi realizzato con sistema del tipo a blindosbarra (conduttori del tipo a sbarre di rame posizionati internamente a una canalizzazione metallica);

Impianto aria compressa;

Impianto idrico.

2. Alloggio custode (Foglio 1 Particella 252 sub 3, piano primo)

L'unità immobiliare destinata ad alloggio custode è ubicata al piano primo del blocco servizi, sul lato destro. Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml. 7,70 x ml. 12,90 con un'altezza netta interna pari a ml. 2,70 circa. La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 100,00 circa. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro. Le alzate e le pedate dei gradini della scala che consente l'accesso dal livello terra sono del tipo in marmo, con corrimano in ferro. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate e colorate, i soffitti rasati con finitura liscia e tinteggiati con tempera commerciale. Gli apparecchi igienico-sanitari sono in vetrochina bianca con rubinetteria del tipo pesante. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono realizzati in profilati estrusi in alluminio elettroverniciati e specchiature con cristalli semiriflettenti ed elementi di finitura in lamiera presso piegata con il lato interno realizzato in legno.

E' presente la seguente dotazione impiantistica:

impianto elettrico e di illuminazione eseguito con linee incassate e dotato di lampade al neon del tipo a soffitto;

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade a sorgente autonoma di alimentazione;

impianto idrico sanitario;

impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a metano.

3. Capannone prefabbricato per la realizzazione di manufatti in cls (Foglio 1 Particella 252 sub 7, piano seminterrato)

Il capannone principale, costituito da un unico livello, presenta forma rettangolare con dimensioni complessive esterne in pianta pari a ml. 20,30 x ml. 64,00 ed altezza netta sotto trave pari a ml. 6,60, per una superficie lorda in pianta dell'opificio di circa 1300 mq.

La struttura principale, che ospita gli impianti per la produzione di manufatti in calcestruzzo (blocchi in cls e tubi in cls), risulta quasi completamente interrata su due lati, mentre risulta completamente priva di pannellature perimetrali sugli altri due lati. L'illuminazione interna avviene in maniera naturale attraverso lucernari e in maniera artificiale tramite tubi fluorescenti a

soffitto. Le strutture portanti del capannone sono costituite da pilastri e travi in c.a.p., collegati fra di loro nelle due direzioni ortogonali. La copertura è realizzata con pannelli in lamiera preverniciata poggianti su tegoli in c.a.p. (*Allegato A1 – foto 3 – 5 – 6*)

Adiacente al capannone principale (lato lungo fuori terra) vi è una seconda struttura descritta nel punto 6.1.

I pavimenti di entrambe i corpi sono in battuto di cemento del tipo industriale, ed appaiono in discrete condizioni.

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico del tipo industriale con canalizzazioni e cassette a vista,

Impianto di illuminazione completo di lampade al neon

impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminati del tipo a neon,

impianto di distribuzione di potenza dell'energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari produttivi realizzato con sistema del tipo a blindosbarra (conduttori del tipo a sbarre di rame posizionati internamente a una canalizzazione metallica).

4. Vecchia officina (Foglio 1 Particella 252 sub 7, piano terra)

Il capannone destinato ad officina e deposito automezzi, già esistente all'atto della richiesta di Concessione edilizia n. 56/98 è costituito da un unico livello e presenta forma rettangolare con dimensioni complessive esterne in pianta pari a ml. 14,00 x ml. 30,50 ed altezza alla gronda pari a ml. 5,80. (*Allegato A1 – foto 2 - 17*)

La superficie lorda in pianta è di circa 430,00 mq.

E' costituito da un ambiente principale, all'interno del quale sono stati ricavati, mediante la realizzazione di un soppalco, due vani, al piano terra e al piano ammezzato, aventi ciascuno le dimensioni in pianta pari a ml. 4,30 x ml. 5,00.

Le strutture portanti del capannone sono costituite da pilastri e travi in c.a.p., collegati fra di loro nelle due direzioni ortogonali, la copertura è realizzata con tegoli in c.a.p. con sovrastante guaina di impermeabilizzazione.

Il capannone versa in gravi condizioni di abbandono ed è soggetto ad evidenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche. Inoltre, l'attività estrattiva della cava, nel corso degli anni, ha interessato quasi tutta l'area circostante, portando l'area di scavo fino alla struttura stessa, tanto da rendere visibili, per alcuni tratti, le strutture di fondazione.

Il tutto ha ovviamente seriamente compromesso la fruibilità e la sicurezza dello stesso, per cui si ritiene economicamente svantaggioso il ripristino funzionale e strutturale del capannone in oggetto.

5.1. Terreno battuto (Foglio 1 Particella 264):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 264, esso ha una superficie di ha 0 are 61 ca 20, qualità classe Ente Urbano.

5.2 Piazzale (Foglio 1 Particella 254):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 254, esso ha una superficie di ha 0 are 16 ca 00, qualità seminativo classe 5.

5.3 Piazzale (Foglio 1 Particella 255):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 255, esso ha una superficie di ha 0 are 02 ca 79, qualità seminativo classe 5.

5.4 Piazzale (Foglio 1 Particella 265):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 265, esso ha una superficie di ha 0 are 05 ca 18, qualità classe Ente Urbano.

5.5 Piazzale (Foglio 1 Particella 257):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 257, esso ha una superficie di ha 0 are 08 ca 62, qualità seminativo classe 5.

5.6 Piazzale (Foglio 1 Particella 266):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 266, esso ha una superficie di ha 0 are 01 ca 75, qualità classe Ente Urbano.

5.7 Terreno battuto (Foglio 1 Particella 259):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 259, esso ha una superficie di ha 1 are 71 ca 50, qualità seminativo classe 5.

5.8 Piazzale (Foglio 1 Particella 252):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 252, esso ha una superficie di ha 1 are 59 ca 17, qualità classe Ente Urbano.

5.9 Piazzale (Foglio 1 Particella 268):

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 268, esso ha una superficie di ha 0 are 08 ca 98, qualità classe Ente Urbano.

5.10 Piazzale (Foglio 1 Particella 269);

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 269, esso ha una superficie di ha 0 are 02 ca 72, qualità classe Ente Urbano.

5.11 Terreno (Foglio 1 Particella 85);

Il terreno è censito al NCT del comune di Morcone (Bn) al foglio 1 p.lla 85, esso ha una superficie di ha 0 are 23 ca 00, qualità pascolo arb classe 1.

La maggior parte dei suoli è completamente infrastrutturata, spianata e pavimentata, e delimitata da muri di recinzione rispetto alla viabilità comunale.

Gli accessi al complesso produttivo, realizzati con cancelli in ferro con comando a distanza e completi di impianto di videocitofono, sono stati ricavati lungo il confine della strada comunale per Colle Alto, e da essi si diparte la viabilità interna del lotto.

Tutti i piazzali e le strade interne sono realizzati in Tout-venant di cava ovvero con idoneo misto di fiume dato in opera con uno spessore di cml 40, un sovrastante strato di cml 10 di misto granulometrico stabilizzato.

Gli impianti presenti nell'area, tutti da revisionare, sono:

- Impianto fognante per lo scolo delle acque bianche e nere costituito da pozzetti in calcestruzzo e tubazioni in P.V.C.
- Impianto elettrico a servizio delle attrezzature di produzione, costituito da un quadro di distribuzione e rete di distribuzione realizzata con cavi antifiamma.
- Impianto di illuminazione interna per tutte le costruzioni.
- Impianto di illuminazione esterna è costituito da armature stradali con lampade a vapore di mercurio da 150 watt montati sia su pali, sia su pastorali fissati alla pannellatura dei capannoni ed ai sostegni degli impianti di frantumazione e betonaggio.
- Impianto di messa a terra e di protezione delle scariche atmosferiche.
- Impianto antincendio interno, costituito da tubazione aerea da 2" chiusa ad anello e discese da un pollice e mezzo, e per ognuno dei capannoni e per il piano seminterrato, da quattro cassette idranti, complete di lance e manichette, da sei estintori portatili del tipo omologato. Per il reparto uffici, tale impianto è costituito, ad ogni piano, da cassetta in lamiera con portella anticorodal, da lancia con macchinetta, oltre due estintori portatili, analogamente avviene nella mensa.

- Impianto di distribuzione dell'aria compressa.
- Impianto di stoccaggio e distribuzione carburanti, costituito da cisterna interrata da 5.000 litri, completa di pozzetto per il controllo ed il rifornimento e dalla colonnina di erogazione.
- Impianto di gas metano. L'intero impianto è stato realizzato con tubazioni in acciaio per rete gas metano a media e bassa pressione, grezzi internamente e protetti esternamente con rivestimento speciale per metanodotti, interrati dal punto di consegna sino in prossimità del limite dell'impianto. Gli allacci ai singoli edifici sono stati realizzati con tubazioni a vista, staffate a muro secondo quanto indicato dall'Ente fornitore.

6. Altri manufatti presenti non assentiti da Concessione Edilizia

6.1 Capannone per la realizzazione di manufatti in cls. Corpo aggiunto

Adiacente al capannone principale (lato lungo fuori terra) vi è una struttura, costituita da una tettoia ed una parziale pannellatura verticale di chiusura, sempre di forma planimetrica rettangolare, in struttura portante in acciaio, a protezione di sottostanti macchinari.

Le dimensioni in pianta sono pari a ml 6,00 x ml 23,00 mentre l'altezza al colmo è pari a ml 5,00 circa (*Allegato A1 – foto 3, 14, 15*).

6.2 Manufatto edilizio a servizio dell'impianto di calcestruzzo

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml 5,20 x ml 6,40 circa ed è costituito complessivamente da due livelli, di cui uno parzialmente interrato ed uno fuori terra.

L'altezza netta interna è pari a ml 2,20 per il piano seminterrato mentre varia da ml 2,55 a ml 3,05 per il piano fuori terra.

La superficie complessiva lorda per ciascun piano è pari a mq 34,00 circa.

Il piano terra è destinato alle apparecchiature al servizio dell'impianto di calcestruzzo mentre il piano seminterrato è destinato a deposito.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls. (*Allegato A1 – foto 21*).

6.3 Manufatto edilizio a servizio dell'impianto di frantumazione inerti

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml 5,40 x. ml 8,80 circa ed è costituito complessivamente da due livelli, di cui uno completamente interrato ed uno fuori terra.

Il collegamento tra i due livelli è assicurato da una scala interna.

L'altezza netta interna è pari a ml 2,66 per il piano interrato mentre varia da ml 2,10 a ml 3,40 per il piano fuori terra (*Allegato A1 – foto 22*).

La superficie complessiva lorda per ciascun piano è pari a mq 48,00 circa.

Sia al piano interrato che al piano terra sono ubicate le apparecchiature al servizio dell'impianto di frantumazione.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

6.4 Manufatto edilizio a servizio dell'impianto di chiarificazione acque provenienti dal lavaggio di inerti.

Tale corpo di fabbrica, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml 16,60 x. ml 10,20 circa ed è costituito complessivamente da un piano unico fuori terra.

L'altezza netta interna varia da ml 4,40 a ml 5,00, mentre la superficie complessiva lorda è pari a mq 170,00 circa. (*Allegato A1 – foto 20*)

All'interno sono ubicate le macchine/attrezzature per il riciclo dei fanghi provenienti dalle acque di lavaggio degli inerti.

L'edificio presenta una struttura portante in carpenteria metallica. Le chiusure perimetrali e la copertura sono realizzati con pannelli tipo sandwich, costituiti da lamiera grecata preverniciata con interposto isolamento termico in poliuretano espanso. I pavimenti sono costituiti da getto in calcestruzzo armato con doppia rete elettrosaldata.

A parere dello scrivente tale manufatto, per destinazione e tipo di finiture, si configura come un volume meramente tecnico legato all'installazione impiantistica, e pertanto non è da portare nel computo delle volumetrie.

6.5 Locale deposito carburante

Tale corpo di fabbrica, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml 9,10 x. ml 3,30 circa ed è costituito complessivamente da un unico piano fuori terra.

L'altezza netta interna varia da ml 2,35 a ml 3,35.

La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 30,00 circa

All'interno sono ubicati i contenitori per il carburante.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

6.6 Locale quadri elettrici

Tale corpo di fabbrica presenta una forma irregolare, costituita da due lati tra di loro ortogonali aventi dimensioni di ml 10,40 e ml 8,60 circa ed un terzo lato di forma pressoché semicircolare. Esso è costituito complessivamente da due livelli completamente interrati su tre lati. L'accesso al livello superiore avviene tramite una scala in ferro esterna

L'altezza netta interna varia da ml 2,70 a ml 3,10 per il piano terra mentre varia da ml 2,20 a ml 3,30 per il piano superiore. (Allegato A1 – foto 23)

La superficie complessiva lorda per ciascun piano è pari a mq 70,00 circa.

Le apparecchiature della cabina elettrica occupano un solo vano del piano terra.

Le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera, costituite da pilastri, travi e solai in travetti prefabbricati. Le tamponature esterne sono costituite blocchi in cls.

6.7 Locale serbatoio idrico

Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta sono pari a ml 3,40 x ml 2,90 circa. L'altezza netta interna varia da ml 2,05 a ml 2,35.

La superficie complessiva lorda ai piani è pari a mq 7,00 circa.

All'interno è ubicato un serbatoio idrico inox.

Le strutture portanti sono in blocchi in calcestruzzo vibrato e copertura con orditura principale in legno e sovrastante manto di copertura in coppi di argilla.

A parere dello scrivente tale manufatto, per destinazione e tipo di finiture, si configura come un volume meramente tecnico legato all'installazione impiantistica, e pertanto non è da portare nel computo delle volumetrie.

Le dotazioni impiantistiche a servizio dei fabbricati descritte nella presente relazione sono tutti da revisionare.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli

atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).

La situazione attuale degli immobili esistenti sui terreni oggetto della presente procedura è scaturita dal progetto per la *"...realizzazione di un impianto di frantumazione di pietre e minerali vari fuori della cava, di un impianto per la produzione di calcestruzzo e bitume per l'edilizia, di un capannone per l'immagazzinamento e stoccaggio di asfalto a freddo in sacchi e per la manutenzione straordinaria di un capannone esistente"*, presentato da Venditti Antonio nel febbraio 1998 ed assentito dal Comune di Morcone con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 56 del 24/08/1998** e con la successiva **Denuncia di Inizio Attività** presentata presso il **Comune di Morcone in data 20/12/2000 ed acquisita al protocollo con il n. 9278.**

Su richiesta dello scrivente, il Comune di Morcone (BN) ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica nel quale, tra l'altro, attesta che le particelle 252 sub 1 e sub 2 e sub 3 (oggi sub 6 e sub 7 e sub 3), censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 e le particelle 264 (ex253), 254, 255, 265 (ex256), 257, 266 (ex258), 259, 252 e 268 e 269 (ex 252), 85 al Catasto Terreni al foglio 1 secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato in data 30/10/1990, ricadono in zona classificata **"E: Zona territoriale omogenea agricola"** con le prescrizioni urbanistiche indicate dalle norme di attuazione del PRG.

Il Comune certifica, inoltre, che le sopradette particelle di terreno e fabbricati, secondo le previsioni della Variante al Piano Regolatore Generale adottato in data 15/02/1995 con Delibera di C.C. n° 10, non approvata definitivamente, ricadono in zona classificata **"E-4: Aree di Insedimenti Estrattivi preesistenti"** (dette aree erano già interessate da attività di cava all'epoca dell'adozione del PRG approvato in data 30/10/1990 e per mera dimenticanza non furono inserite nel medesimo Piano come aree di preesistente attività estrattive) con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Intervento diretto previa presentazione di un piano – Programma Poliennale dell'attività prevista, con la perimetrazione della zona, l'indicazione della profondità prevista per gli scavi e l'impegno alla sistemazione delle superfici secondo le modalità e con le garanzie concordate con l'Amministrazione Comunale. Inoltre tutti i movimenti di terra, i prelievi di qualunque natura, le escavazioni per la formazione di vasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi, devono essere oggetto di Concessione Comunale e solamente in seguito a presentazione di

Perizia Geologica. Per le attività estrattive è fatto salvo l'ottenimento delle relative autorizzazioni e nulla osta degli Enti preposti ai sensi delle vigenti Leggi in materia.

Le costruzioni realizzate nell'ambito degli impianti destinati alle industrie estrattive, saranno regolate dalla seguente normativa:

- Sm: superficie minima di intervento: mq 10.000
- If: indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 0,10
- H: altezza massima: ml 8,00
- Dm: distanza minima dai confini: ml 10,00
- Ds: distanza dalle strade: D.M. n°1404 del 01/04/1968
- Distanza dagli abitati, secondo le vigenti norme di legge.

Il Comune di Morcone inoltre certifica che le suddette particelle ricadono in zona soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell' art.1 del R.D. 30 dicembre 1923, n.3267.

Per quanto attiene al rischio frane, si rimanda all'apposita cartografia redatta dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno, competente per la zona in esame.

Vengono fatti salvi eventuali vincoli di natura paesaggistica, istituiti "ope legis" a norma dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/2004.

Con Autorizzazione di Agibilità del 10/07/2002, "il responsabile del settore tecnico del Comune di Morcone, in virtù della Concessione Edilizia n° 56 del 24/08/1998 e successiva DIA acquisita al protocollo comunale con il numero 9278 in data 20/12/2000, accertato che i lavori sono stati eseguiti rispondenti alle autorizzazioni rilasciate, autorizza l'agibilità dell'impianto di frantumazione, dell'impianto di produzione di calcestruzzo e bitume per l'edilizia, di un capannone a struttura prefabbricata e di un preesistente capannone oggetto di manutenzione, il tutto sito in Morcone, località "Colle Pignataro".

La C.E. 56/98 autorizza una volumetria complessiva di mc 9.257,12. Una successiva nota di chiarimento, fornita dall'UTC di Morcone nel dicembre 1999, certifica che la C.E. 56/98 è stata rilasciata in virtù dell'art. 21 delle N.T.A., ossia con riferimento a "**Preesistenti insediamenti produttivi e commerciali "D4"**".

Per tali insediamenti il P.R.G. di Morcone consente la ristrutturazione "*...con aumento di volumetria nel limite massimo del 200% del volume preesistente, in deroga alle norme edilizie vigenti*", mentre per le distanze e le altezze fanno riferimento le norme relative alla zona in cui si trova ubicato l'impianto. Alla luce di tale chiarimento, il planovolumetrico di progetto va interpretato nel senso che i 9.257,12 mc rappresentano la nuova edificazione a cui va sommata la

volumetria (3.084,28 mc) della vecchia officina da ristrutturare. **La volumetria assentita assomma quindi a mc 12.341,40.**

Verifica planovolumetrica

Dal riscontro dello stato dei luoghi rispetto al progetto assentito, si è rilevata la sostanziale conformità dei piani terra e primo del fabbricato uffici e servizi, ma la presenza di una serie di volumetrie non assentite, costituite da manufatti edilizi di servizio all'attività produttiva non indicati nei grafici concessori.

Si sono inoltre riscontrate le difformità, rispetto ai grafici assentiti, del capannone per la produzione dei manufatti in cls (indicato come stoccaggio asfalto in sacchi in C.E.) e del piano seminterrato del fabbricato uffici, oltre che l'assenza della sala controllo.

In particolare, il piano seminterrato, autorizzato per le dimensioni di ml 43,70 x ml 22,00 ed h = 5,50 m, presenta una profondità di ml 27,30 ed un'altezza di ml 6,50. Ciò, considerato che, essendo i locali interrati per 3 lati, la volumetria viene computata ai fini urbanistici al 50%, comporta una maggiore volumetria non assentita di $0,50 \times (43,70 \times 5,30 \times 6,50 + 43,70 \times 22,00 \times 1,00) = 1.190,82$ mc.

Il capannone manufatti in cls ha dimensioni di ml 64,00 x ml 20,20 ed h = 6,60 ml, rispetto alla sagoma autorizzata di ml 47,15 x ml 20,20 con h = 7,00 ml. Esso risulta traslato rispetto alla posizione prevista fino ad allinearsi con il fabbricato uffici sul fronte principale, comportando l'escavazione dell'area indicata nei grafici concessori come "TERRAPIENO". Vi è pertanto una maggior volumetria di mc 932,74. Vi è poi un corpo aggiunto in carpenteria metallica delle dimensioni di ml 23,00 x ml 6,00 con h = 5,00 ml. Esso esprime una volumetria aggiuntiva non assentita di 345,00 mc.

Tale situazione viene parzialmente compensata dalla mancanza del fabbricato controllo, assentito per ml 8,35 x ml 20,20 con h = 7,00 ml. Va dunque portata in detrazione una volumetria pari a 590,35 mc.

Per quanto concerne la vecchia officina, indicata da ristrutturare, essa era stata assentita con la C.E. n. 125 del dicembre 1980. Le superfici assentite erano di ml 12,40 x ml 15,40 di capannone oltre ml 30,00 x ml 15,40 di tettoia aperta su 3 lati, con h = 5,80 ml. La volumetria assentita era dunque di 1.107,57 mc di capannone e 2.679,60 mc di tettoia. Nella C.E. 56/98 viene dato come preesistenza un manufatto delle dimensioni di ml 30,17 x ml 14,05 con h = 5,80 ml alla gronda ed un corpo aggiunto di ml 15,35 x ml 6,13 con h = 5,30 ml. Il corpo aggiunto non è più presente.

La situazione dei volumi gravanti sulle aree in questione è dunque la seguente:

Francesco CARBONE Architetto – vic. Arechi n. 6 – 82100 Benevento
Tel / Fax 0824/326192
Email : fcarbone@unina.it Pec: francesco.carbone@pec.it

Corpo di fabbrica	Lungh. (ml)	Largh. (ml)	Altezza (ml)	Superficie (mq)	Percent. fuori terra (%)	Volume ai fini della verifica (mc)
Piano seminterrato fabbricato uffici	43,70	27,30	6,50	1.193,01	50	3.877,28
Lato sinistro fabbricato uffici	21,50	12,90	6,20	277,35	100	1.719,57
Lato destro fabbricato uffici	16,00	12,90	6,20	206,40	100	1.279,68
Capannone produz. manufatti	64,00	20,20	6,60	1.299,20	50	4.266,24
Corpo aggiunto	23,00	6,00	5,00	138,00	50	345,00
Officina vecchia	30,50	14,00	5,80	427,00	100	2.476,60
Sala controllo impianto cls ¹	5,20	6,40	2,80	33,28	100	93,18
Sala controllo frantumazione	8,80	5,40	2,70	47,52	100	128,30
Deposito carburanti	9,10	3,30	2,85	30,03	100	85,58
Cabina elettrica			5,50	70,00	50	192,50
Totale				2.904,73²		14.463,93

¹ = il piano seminterrato, avente altezza ml 2,20, è considerato volume tecnico e non esprime volumetria

² = le superfici dei manufatti seminterrati vengono computate al 70% come da C.E. 56/98

Considerando la massima volumetria esprimibile dall'area pari a 12.341,40 mc, vi sono circa 2.353 mc di costruito non sanabili e dunque da demolire.

A parere dello scrivente, considerando che la vecchia officina, ormai da molto in disuso, è assolutamente da demolire per evidenti ragioni di sicurezza legate sia alla completa escavazione della zona limitrofa, con conseguente venuta a giorno delle fondazioni, sia per il marcato degrado che presentato le strutture in elevazione e le finiture, una possibilità per rientrare nella volumetria assentita potrebbe consistere nel demolire la vecchia officina.

Si potrebbe dunque richiedere un permesso a costruire in sanatoria per l'autorizzazione di tali interventi.

I relativi costi sarebbero:

Demolizione vecchia officina	€ 40.000,00
Oneri tecnici ed amministrativi	€ 10.000,00
Sommano	€ 50.000,00

Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che

fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

Dalle visure catastali acquisite presso l'Ufficio del Territorio di Benevento (*Allegato B1*), risulta che i beni oggetto di pignoramento, sono censiti al **Nuovo Catasto Terreni** del Comune di Morcone (BN) come segue:

foglio 1, particelle 85, 252, 254, 255, 257, 259, 264, 265, 266, 268, 269;

Al catasto fabbricati (N.C.E.U.) gli immobili costituenti la particella 252 sono oggi così individuati:

- Fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 3**, contrada Montagna snc, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita euro 348,61. (Alloggio Custode);
- Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 5**, contrada Montagna snc, piano S1. (Piazzale);
- Bene comune non censibile riportato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 6**, contrada Montagna snc, piano S1.(Piazzale);
- Fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 1 mappale numero 252 sub 7**, contrada Montagna snc, piano S1 – T – 1, categoria D/7, rendita euro 40.620,00. (Uffici e servizi);

Descrizione	Piano	Vecchia Denominazione Sub Particella 252	Nuova Denominazione Sub Particella variata il 05/06/2013	Nuova Denominazione Sub Particella variata il 23/08/2013
Corpo grande: immagazzinamento e stoccaggio, officina, rimessa, centrale termica, deposito, interspedine.	Seminterrato con corte	Sub 2		Sub 7
Capannone da abbattere: officina		Sub 2		Sub 7
Fabbr. uffici e servizi sx	Piano Terra	Sub 2		Sub 7
Fabbr. uffici e servizi dx	Piano Terra	Sub 2		Sub 7
Fabbr. uffici e servizi dx pinnerottolo scale	Piano Semint.,Terra, Primo	Sub 1	Sub 6	
Fabbr. uffici e servizi sx	Piano Primo	Sub 2		Sub 7
Fabbr. uffici e servizi dx	Piano Primo Sx	Sub 2		Sub 7
	Piano Primo Dx	Sub 3	Sub 3	
Piazzale	Seminterrato con corte	Sub 1	Sub 5 e particelle 268 e 269	

La specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Sui suoli oggetto della procedura pende l'obbligo del recupero ambientale ai sensi della legislazione vigente. La ditta Venditti aveva difatti ottenuto dal competente ufficio cave l'autorizzazione al recupero ambientale con Decreto n. 2659 del 15.11.2002, in forza di un progetto approvato.

Come constatato in seguito, la ditta Venditti non ha dato esecuzione ai lavori di recupero ambientale, continuando abusivamente l'attività di coltivazione della cava. Dalla contestazione di tali illeciti sono scaturiti la revoca del decreto 2659, l'apposizione dei sigilli ed il sequestro della cava, oltre che un procedimento penale a carico dei responsabili.

Da tali circostanze si evince chiaramente che a carico dell'acquirente dei suoli andrà l'onere di eseguire il recupero ambientale.

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, delle superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

1. Terreni e piazzali

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa dei dati catastali dei terreni oggetto della presente procedura

N	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Qualità classe	Note
1	1	85	2.300	Pascolo arb. 1	
2	1	252	15.917	Ente urbano	Derivate part. 268 e part. 269 (preced. mq 17.087)
	1	268	898	Ente urbano	
	1	269	272	Ente urbano	
3	1	253	Soppressa dal 24/01/2012		Originata part. 264 N.C.E.U. (preced. mq 6.120)
	1	264	6.120	Ente urbano	
4	1	254	1.600	Seminativo 5	
5	1	255	279	Seminativo 5	
6	1	256	Soppressa dal 24/01/2012		Originata part. 265 N.C.E.U. (preced. mq 518)
	1	265	518	Ente urbano	
7	1	257	862	Seminativo 5	
8	1	258	Soppressa dal 24/01/2012		Originata part. 266 N.C.E.U. (preced. mq 175)
	1	266	175	Ente urbano	
9	1	259	17.150	Seminativo 5	

L'estensione attuale delle suddette particelle è di mq 46.091.

Criteria di stima utilizzato

La stima viene richiesta per conoscere il più probabile prezzo attribuibile al bene in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento.

Per esprimere un attendibile giudizio possono essere adottati due metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il primo è senza dubbio da preferire, poiché basato sul diretto confronto dei beni da stimare con altri di analoghe caratteristiche intrinseche e posizionali.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più opportuno allo scopo ed oggettivo possibile, ho determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo.

In particolare i terreni in oggetto (pille 259 e 264), già destinati all'estrazione e quindi interessati dalla coltivazione della cava, essendo cessata l'attività estrattiva, dopo l'opportuno recupero ambientale previsto dalla legge regionale, urbanisticamente ritorneranno ad essere terreni agricoli, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Morcone attualmente vigente. Ovviamente l'acquirente dovrà farsi carico degli

oneri relativi all'attuazione del progetto di recupero ambientale, mentre è esclusa la possibilità concreta che si possa ottenere nel breve medio periodo una nuova autorizzazione all'estrazione.

Il criterio di stima da adottare per la valutazione di tali terreni, si rifarà quindi alla valutazione di mercato per le zone agricole, ma dovrà sicuramente tener conto di un coefficiente di abbattimento che tenga conto della innaturale morfologia dei terreni.

Diverso discorso andrà fatto per i piazzali e per le aree pertinenziali agli impianti produttivi ed ai fabbricati. Per tali cespiti, difatti, non solo è irrimediabilmente compromessa la vocazione agricola, ma inoltre sono state eseguite ingenti opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione, per cui non si potrà prendere come parametro il valore di un suolo agricolo.

Per entrambe le tipologie in trattazione il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto idoneo è quello della comparazione che sostanzialmente consiste nell'inserire il bene in trattazione in una scala di valori noti sul mercato di riferimento.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima e valore di mercato a mq

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato, sono state reperite informazioni e dati da diverse fonti quali: agenzie immobiliari e costruttori locali.

Le notizie acquisite hanno permesso di adeguare il prezzo di mercato al caso specifico, considerando alcuni fattori, sia essi positivi che negativi, emersi dalle indagini e di seguito elencati:

- posizione dei terreni rispetto al centro abitato ed ai sottoservizi primari;
- accessibilità dei suoli e distanza dalla viabilità;
- orografia e clivometria;
- possibilità di riconversione a diversa attività produttiva;

Dall'analisi del mercato è emerso che i terreni oggetto di recupero ambientale possono avere sul mercato di riferimento un valore di circa **30.000 €/Ha**, mentre i piazzali, comprensivi delle infrastrutture, dell'impiantistica, nonché dei basamenti e delle opere murarie e di contenimento necessarie all'installazione ed al funzionamento degli impianti produttivi possono essere quotati circa **20,00 €/mq**.

Dato che i terreni sono caratterizzati dai fattori sopraelencati, si ritiene attribuire il doppio del valore massimo riscontrato (20,00 €/mq) pari a 40,00 €/mq.

Pertanto, per quanto concerne i terreni oggetto di recupero ambientale, individuati dalle particelle 259 e 264 del Foglio 1, che complessivamente sommano 23.270 mq si ottiene:

$$V_{TR} = 30.000 \times 2,3270 = \text{€ } 69.810$$

Per quanto concerne invece i piazzali e per le aree pertinenti agli impianti produttivi ed ai fabbricati, individuati dalle particelle 85, 252, 254, 255, 257, 265, 266, 268, 269 del Foglio 1, che complessivamente sommano 22.821 mq si ottiene:

$$V_P = 40,00 \times 22.821 = € 912.840$$

2. Fabbricati

Criteria di stima utilizzato

La stima viene richiesta per conoscere il più probabile prezzo attribuibile al bene in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento.

Per esprimere un attendibile giudizio possono essere adottati due metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il primo è senza dubbio da preferire, poiché basato sul diretto confronto dei beni da stimare con altri di analoghe caratteristiche intrinseche e posizionali.

La stima è stata pertanto sviluppata facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed aventi la medesima connotazione zonale e destinazione urbanistica, per i quali è stato possibile rilevare i prezzi di mercato.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima e valore di mercato a mq

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato, sono state reperite informazioni e dati da diverse fonti quali agenzie immobiliari e costruttori locali, nonché consultando le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Le notizie acquisite hanno permesso di adeguare il prezzo di mercato al caso specifico, considerando alcuni fattori, sia essi positivi che negativi, emersi dalle indagini e di seguito elencati:

- ubicazione;
- epoca di costruzione;
- destinazione;
- caratteristiche costruttive;
- stato di manutenzione;
- superficie.

- Dall'analisi del mercato è emerso che il fabbricato uffici, servizi e l'alloggio custode possono avere sul mercato di riferimento un valore di circa € 500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

I locali magazzino ed officina ubicati al piano seminterrato del fabbricato principale possono avere un valore di circa € 350,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, mentre il capannone prefabbricato ha un valore intorno a € 200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Privo di valore risulta essere il vecchio capannone officina. Esso difatti, per i motivi già elencati, va, a parere dello scrivente, demolito, rappresentando così un costo.

Unità immobiliare	Superficie (mq)	Coeff. omog.	Superficie comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Piano seminterrato, officina, autorimessa, magazzino	1.193	1	1.193	350,00	417.550
Lato sinistro fabbricato uffici piano terra	250	1	250	500,00	125.000
Lato sinistro fabbricato uffici piano primo	250	1	250	500,00	125.000
Lato sinistro fabbricato uffici terrazzo a livello	260	0,25	65	500,00	32.500
Lato destro fabbricato uffici piano terra	190	1	190	500,00	95.000
Lato destro fabbricato uffici piano primo	188	1	188	500,00	94.000
Lato destro fabbricato uffici terrazzo a livello + balconi	227	0,25	56,75	500,00	28.375
Capannone produz. manifatti	1.299	1	1.299	200,00	259.800
Corpo aggiunto	138	1	138	200,00	27.600
Officina vecchia	427	1	427	0,00	0
Deposito carburanti	30	0,25	7,50	350,00	2.625
Cabina elettrica	70	0,25	17,50	350,00	6.125
Sommario					1.213.575

3. ulteriori elementi di valutazione

Come già evidenziato, in capo alle aree di cava cade l'onere del ripristino ambientale, da eseguirsi quindi a carico del futuro acquirente. Il costo di attuazione del progetto di recupero fu indicato dalla Venditti nel 2002 in € 110.000.

Ovviamente, a seguito delle ulteriori modificazioni avvenute nei luoghi di cava, non è certa la attuale fattibilità del detto progetto. Occorrerà ragionevolmente procedere alla redazione di un nuovo progetto di recupero al fine di quantificarne precisamente i costi.

Alla luce degli elementi disponibili, in considerazione del lasso di tempo intercorso dalla precedente quantificazione, dovendo esprimere in termini economici il deprezzamento subito dai

beni aziendali in relazione a tali oneri, lo scrivente ritiene congruo un deprezzamento complessivo dei beni oggetto della presente procedura di € 160.000.

Un ulteriore deprezzamento sarà costituito dagli oneri economici necessari a regolarizzare la situazione urbanistica dell'opificio, già quantificati in € 50.000.

In definitiva, riportando il tutto in una tabella riepilogativa, si ottiene

Descrizione		Valore di mercato (€)
1	Fabbricati e manufatti edilizi	1.213.575
2	Terreni, piazzali, impianti generali, opere civili	982.650
	Sommario	2.196.225
3	Deprezzamento per onere ripristino ambientale	160.000
	Deprezzamento per regolarizzazione situazione urbanistica	50.000
	Si detraggono	210.000
	Valore attuale compendio beni oggetto procedura	1.986.225

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti in relazione ai beni oggetto della presente procedura, la quota di pertinenza della procedura stessa risulta pari all'intero.

• CONCLUSIONI

I quesiti posti dalla S.V. Ill.ma sono stati analizzati dettagliatamente nel capitolo precedente e le relative risposte risultano esplicitamente fornite.

Tanto dovevo in ottemperanza all'onorevole incarico conferitomi.

Gli allegati alla presente relazione, che ne costituiscono parte integrante, sono sotto elencati.

Il C.T.U.

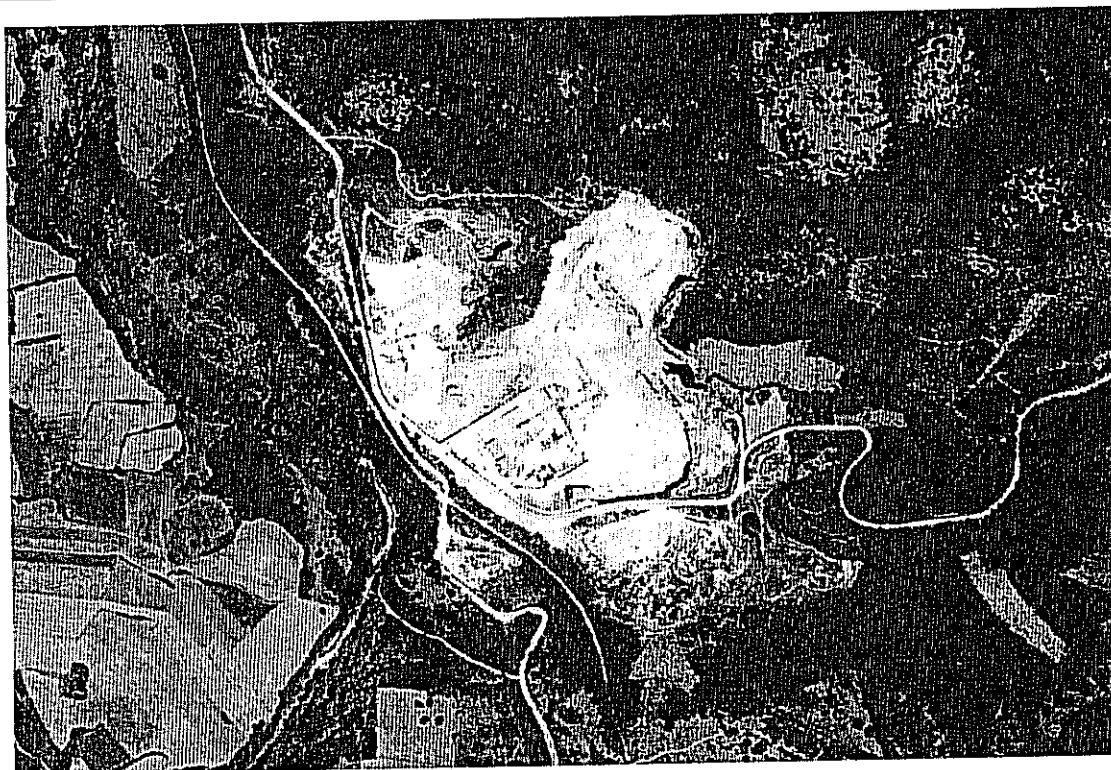
Dott. Arch. Francesco CARBONE

ALLEGATI:

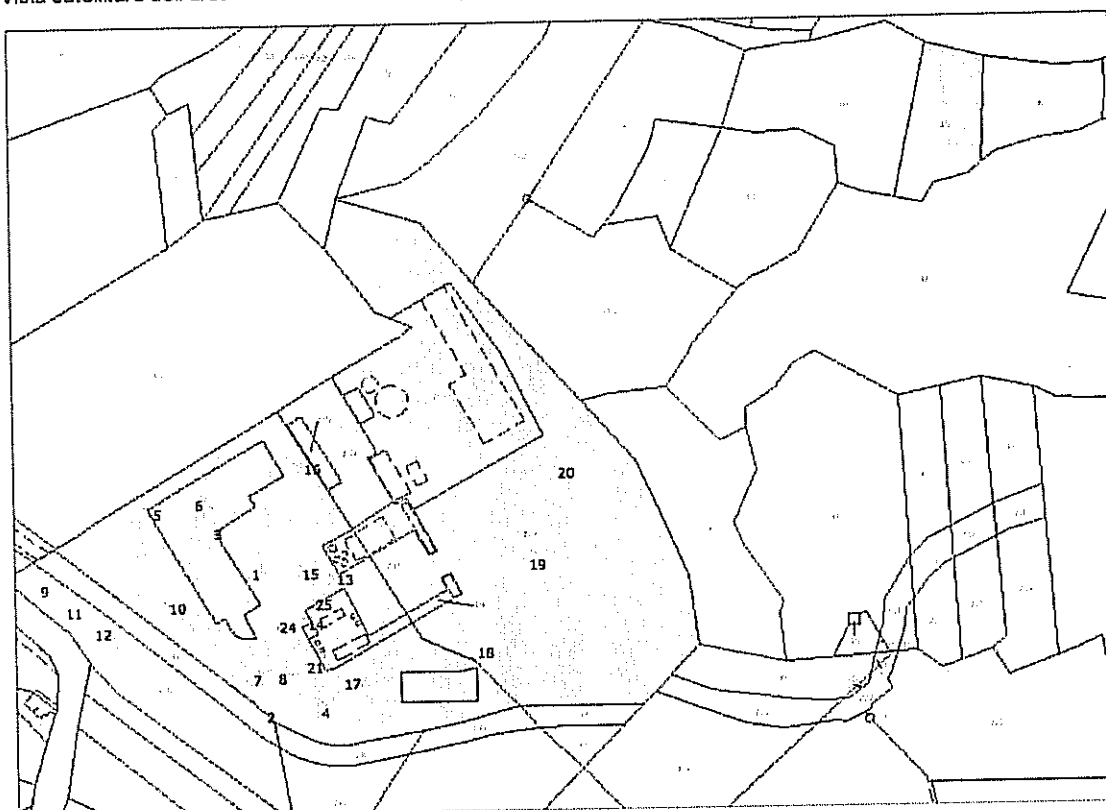
ALLEGATO A1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO B1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO C1 – VARIE



Vista satellitare dell'area della Cava di Morcone (BN).



Stralcio della mappa catastale con indicazioni dei coni ottici; in evidenza le particelle in esame.

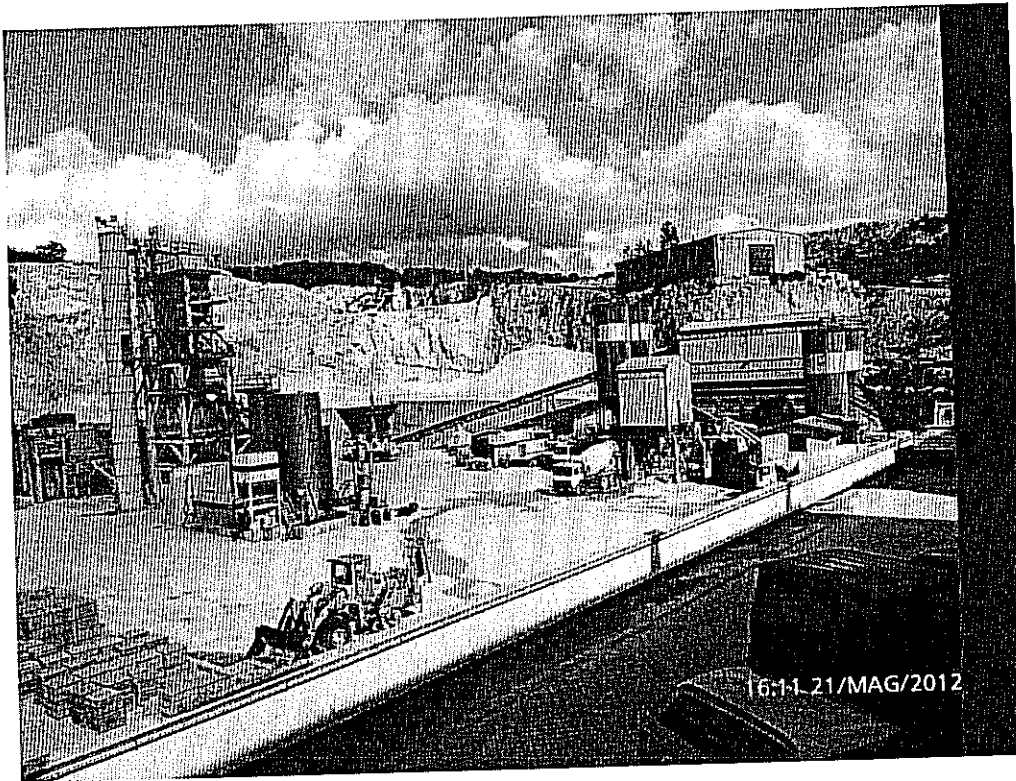


Foto 1: Vista del piazzale sito sulla particella 252

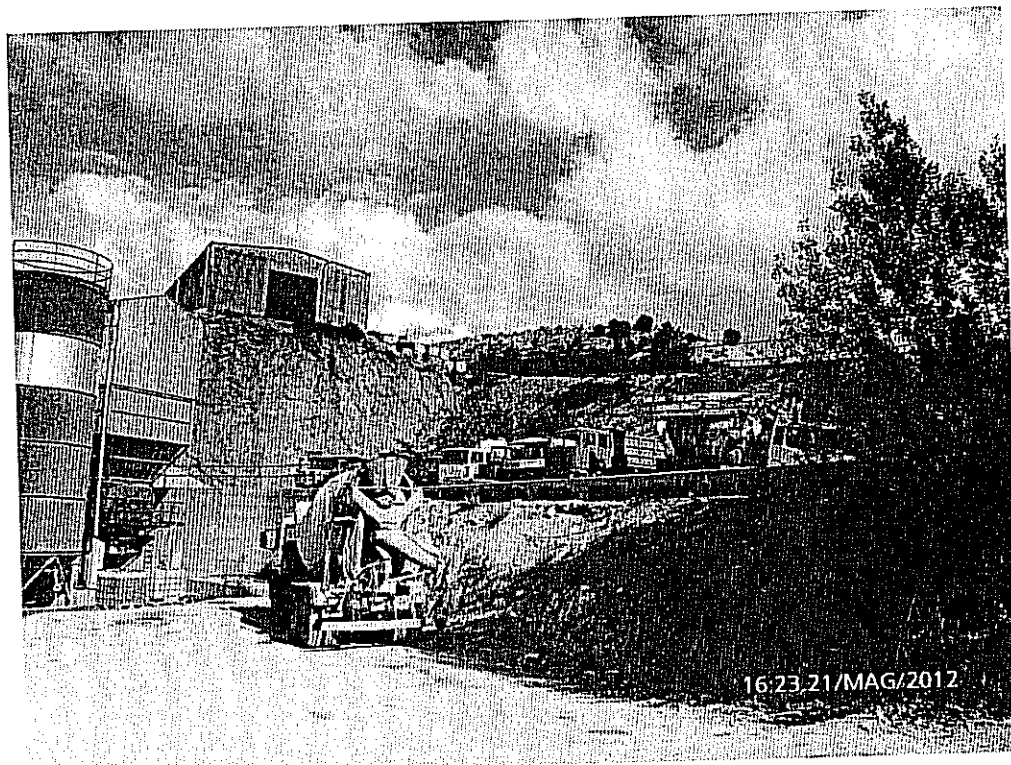


Foto 2: Il vecchio capannone officina dal piazzale

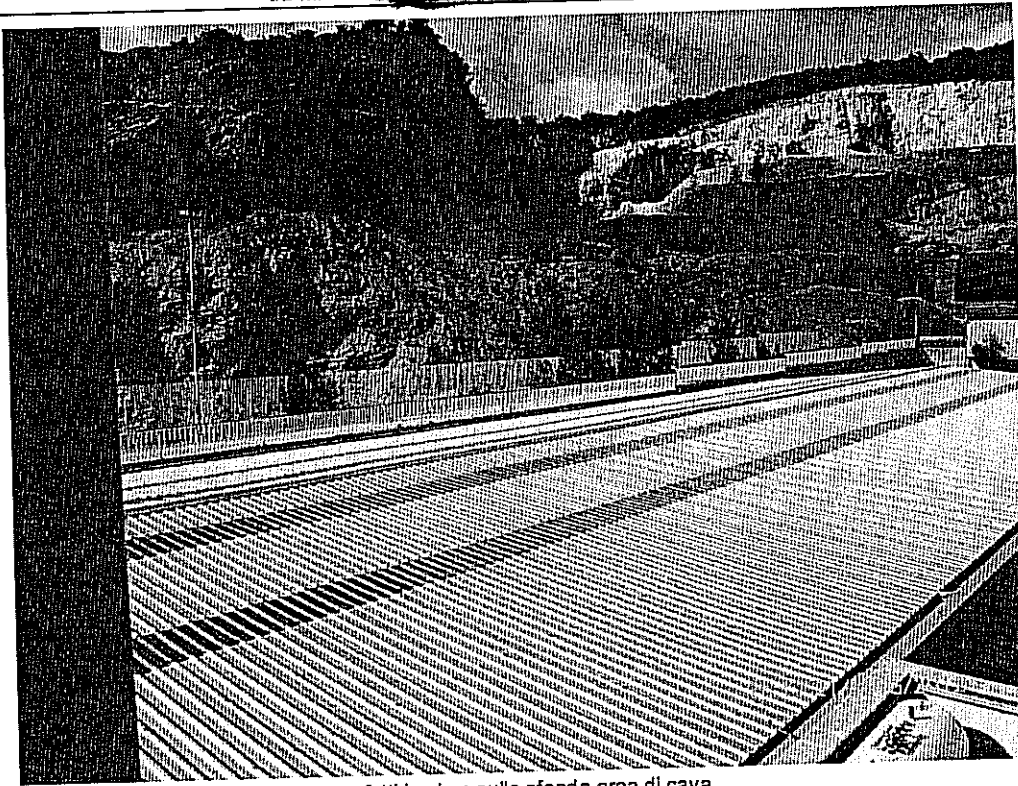


Foto 3: Copertura capannone manufatti in cls e sullo sfondo area di cava

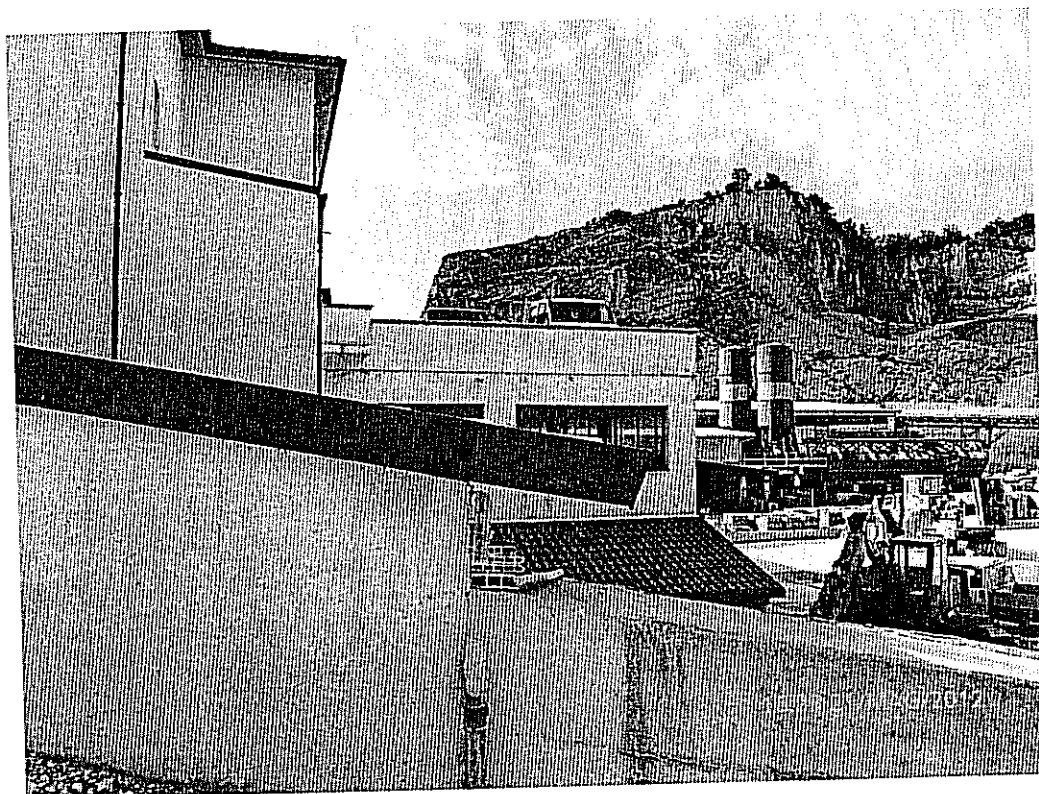


Foto 4: Fabbricato uffici e servizi

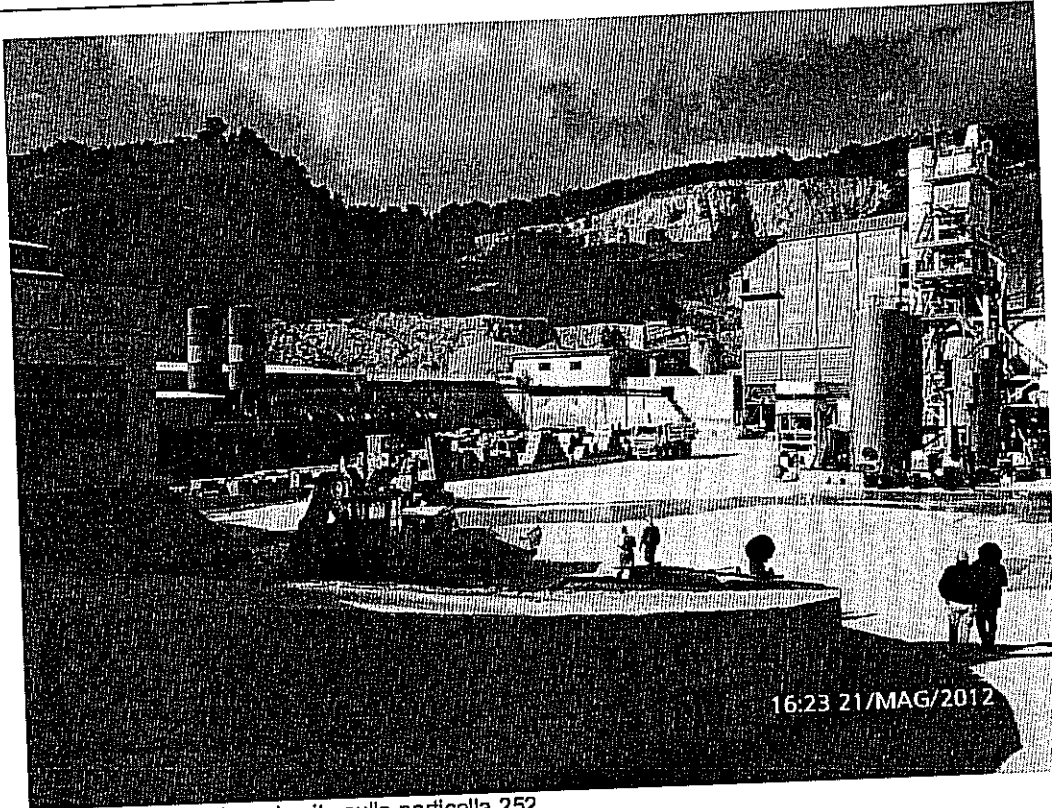


Foto 7: Vista del piazzale sito sulla particella 252

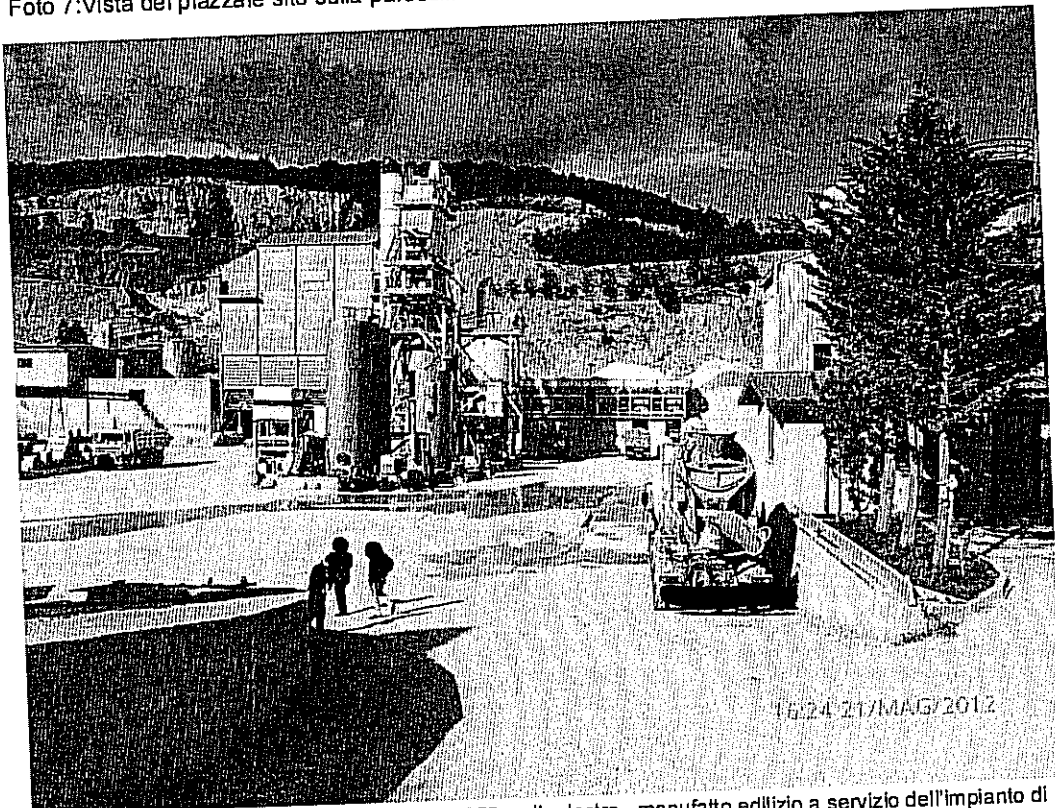


Foto 8: Vista del piazzale sito sulla particella 252, sulla destra manufatto edilizio a servizio dell'impianto di calcestruzzo

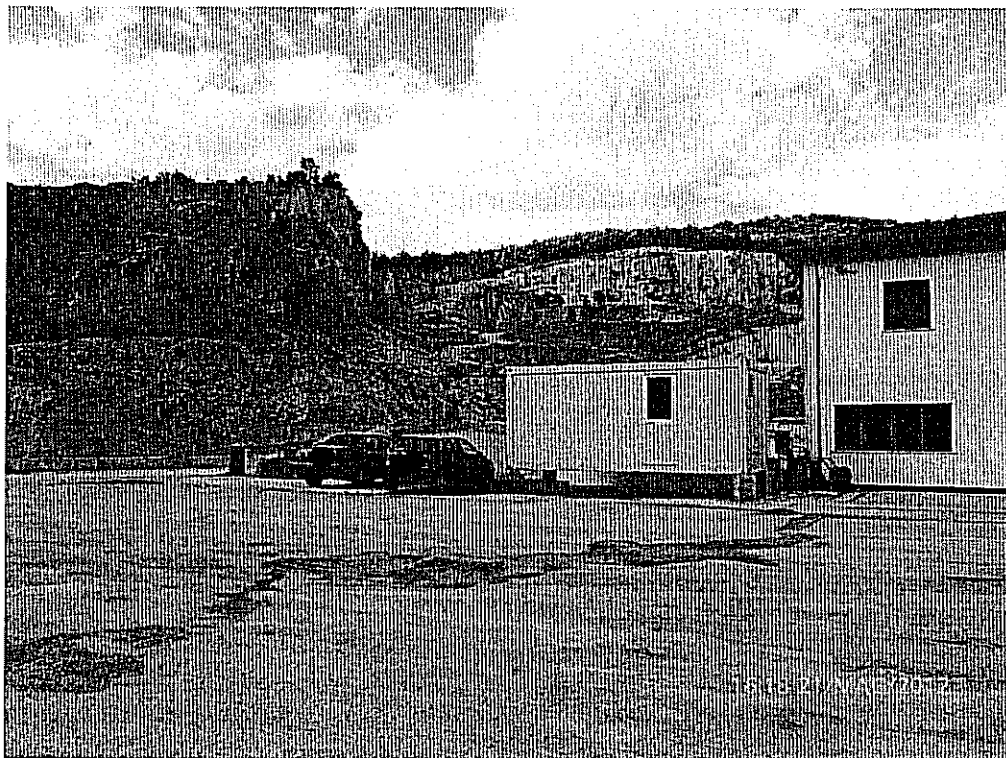


Foto 9: Piazzale zona ingresso particella 252



Foto 10: Piazzale zona ingresso e parcheggio, particella 252



Foto 11: Fabbricato uffici e servizi, blocco lato sinistro

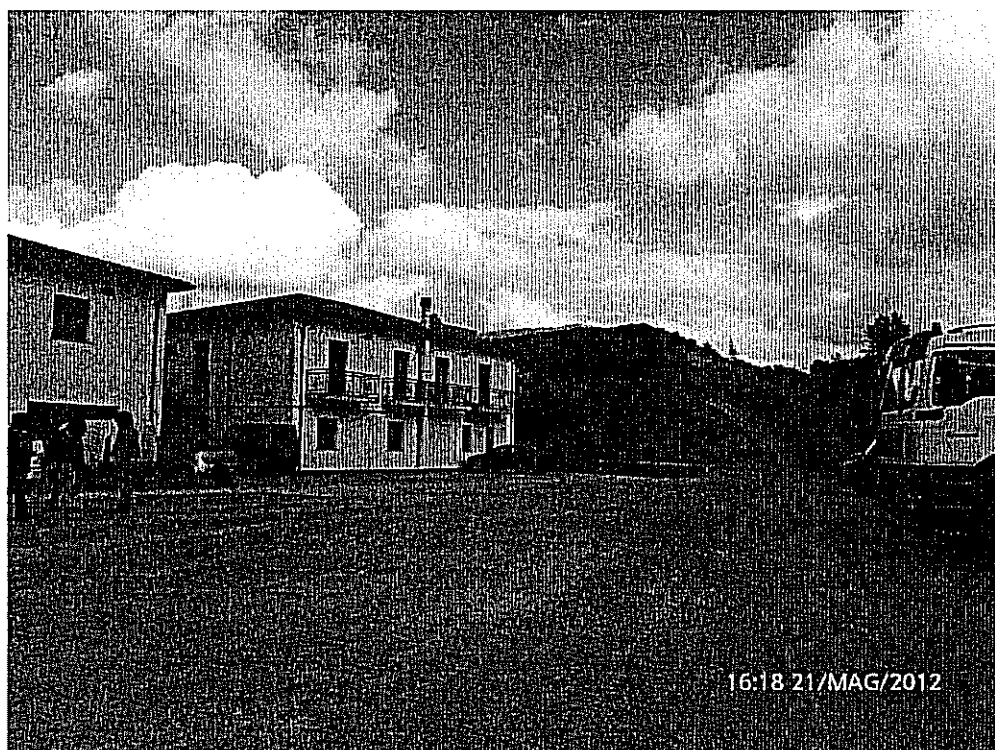


Foto 12: Fabbricato uffici e servizi, blocco lato destro

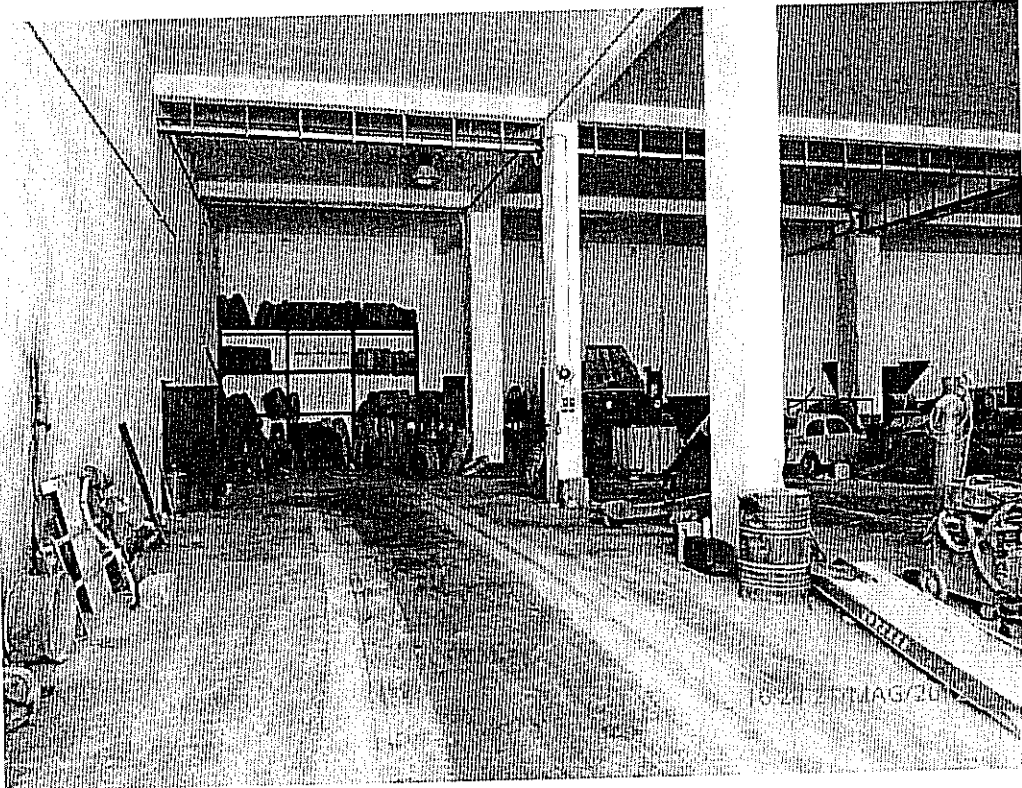


Foto 13: Fabbricato uffici e servizi, officina autorimessa

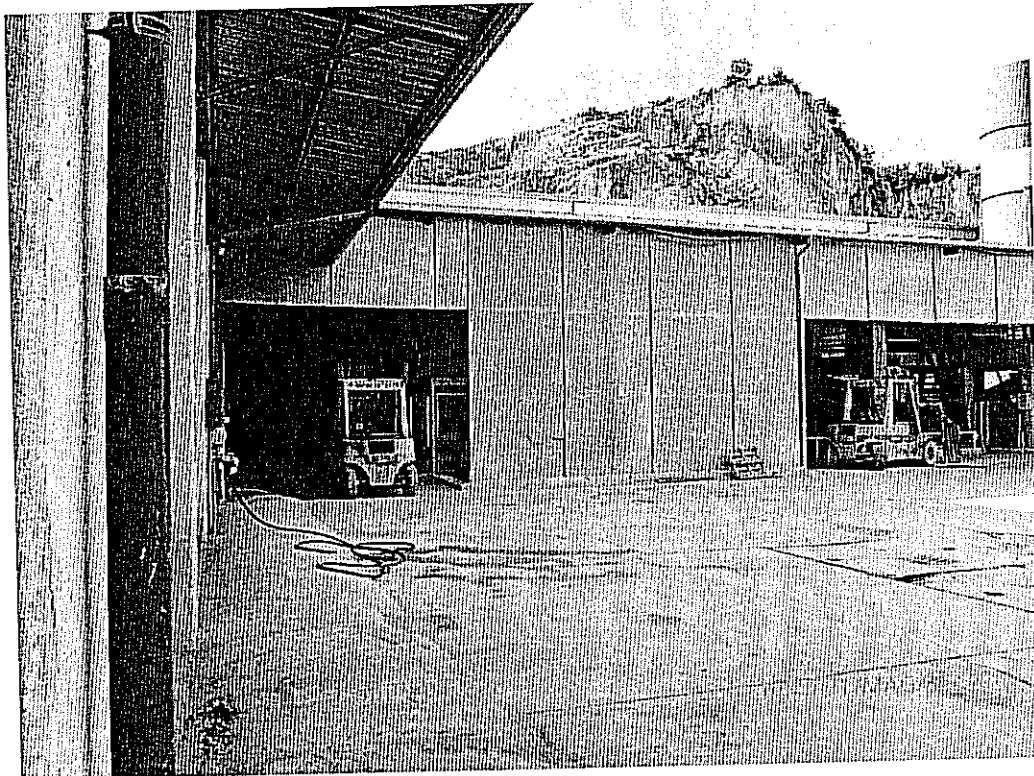


Foto 14: Corpo aggiuntivo al capannone manufatti in c/c

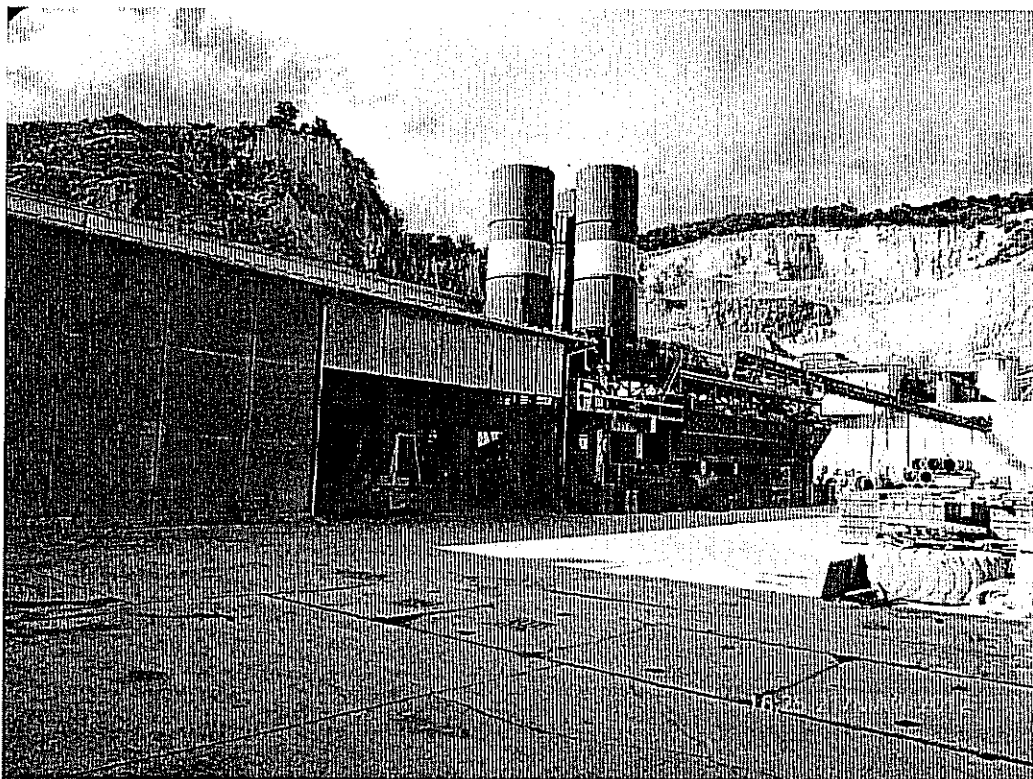


Foto 15: Capannone per la realizzazione di manufatti in cls. Corpo aggiunto

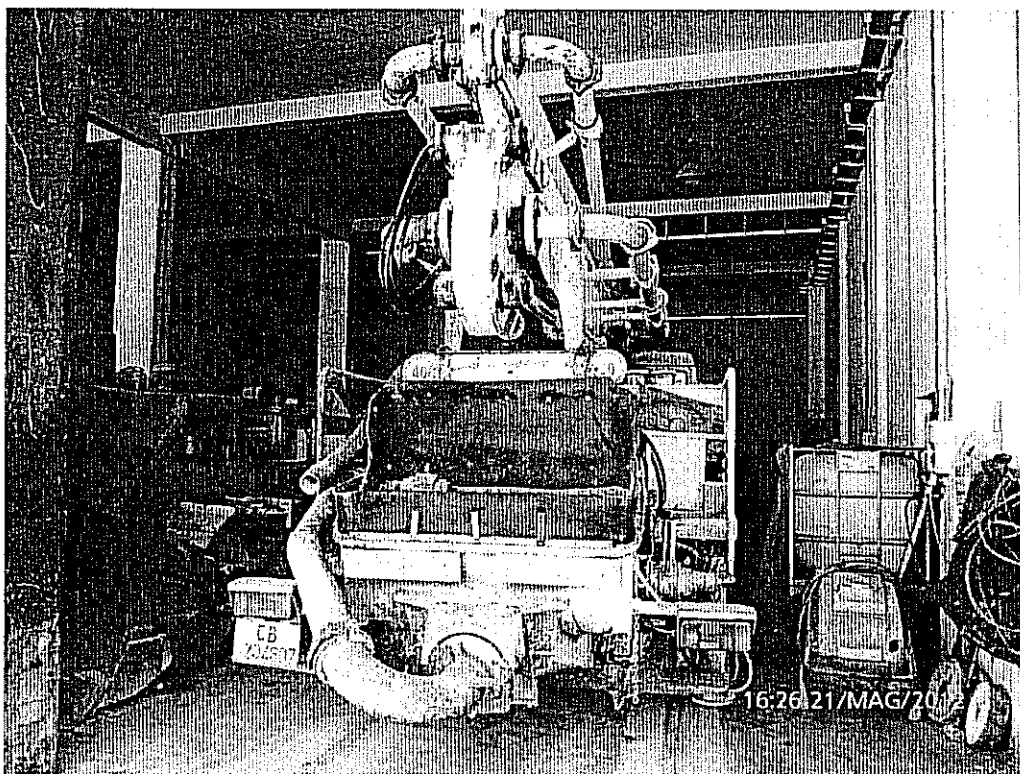


Foto 16: Officina autorimessa

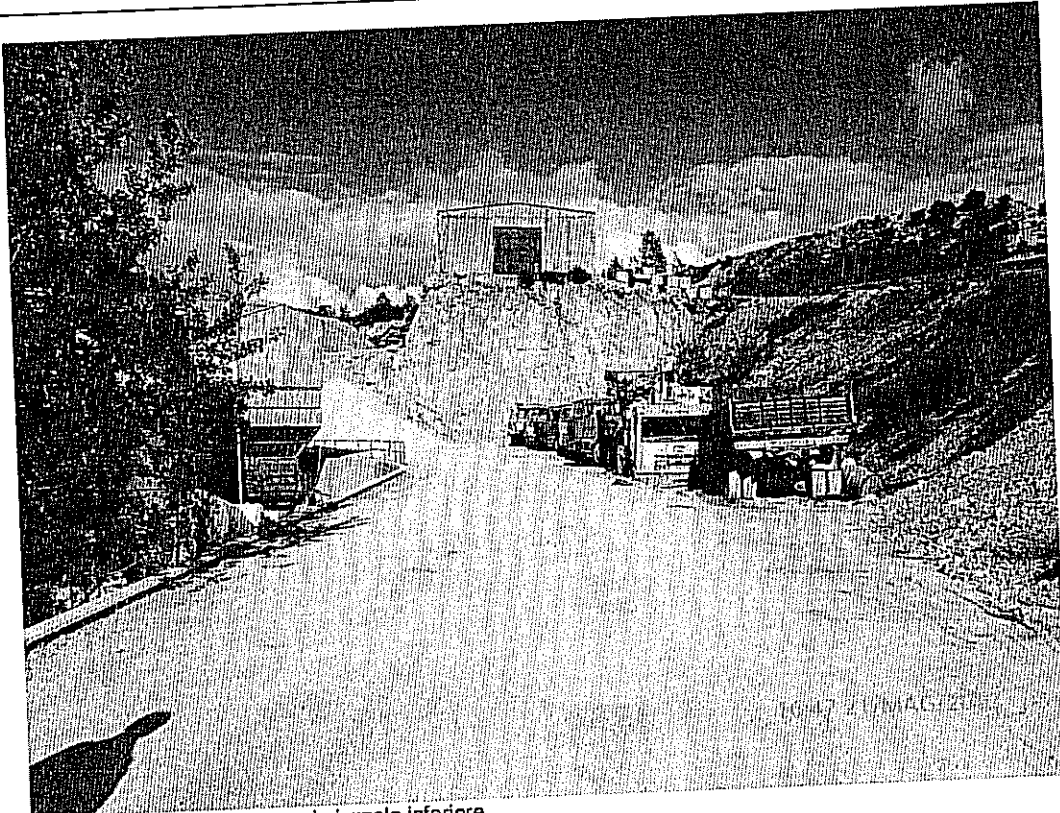


Foto 17: Viabilità d'accesso al piazzale inferiore

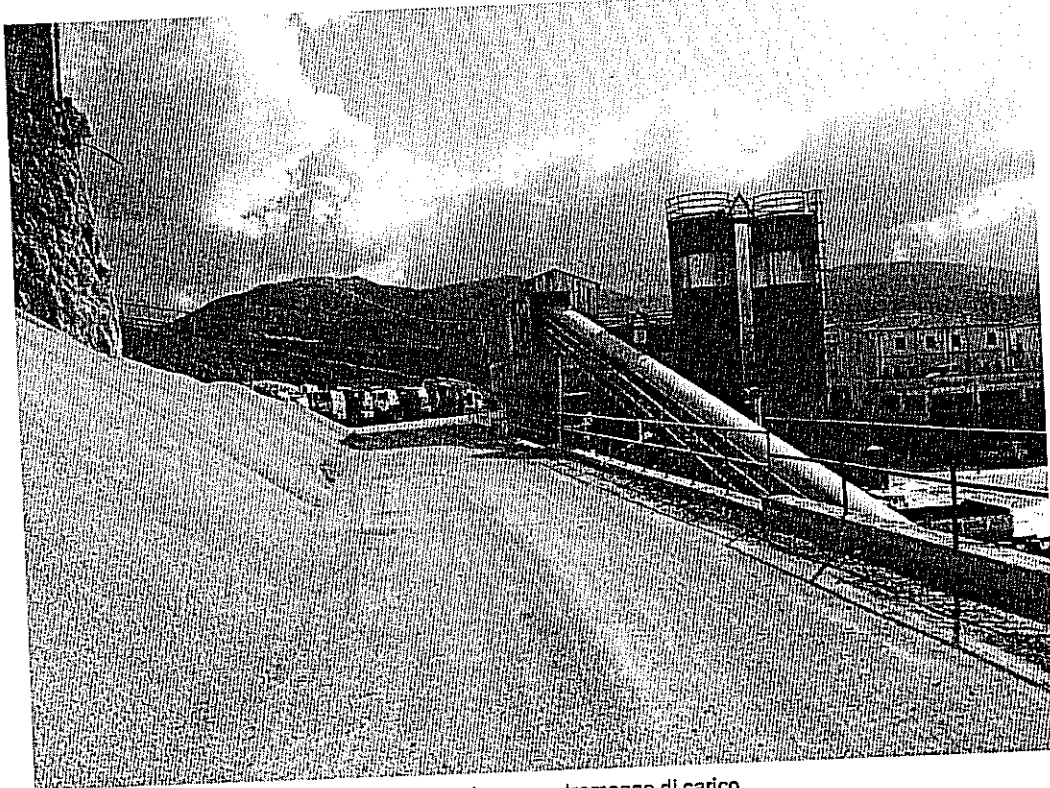


Foto 18: Viabilità di accesso al piazzale superiore zona tramogge di carico

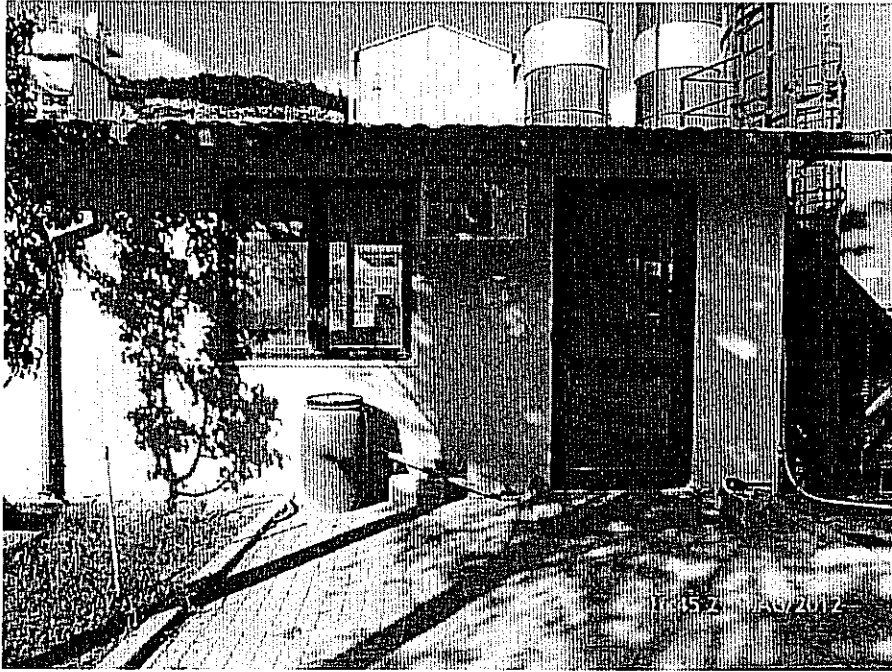


Foto 21: Manufatto edilizio a servizio dell'impianto di calcestruzzo

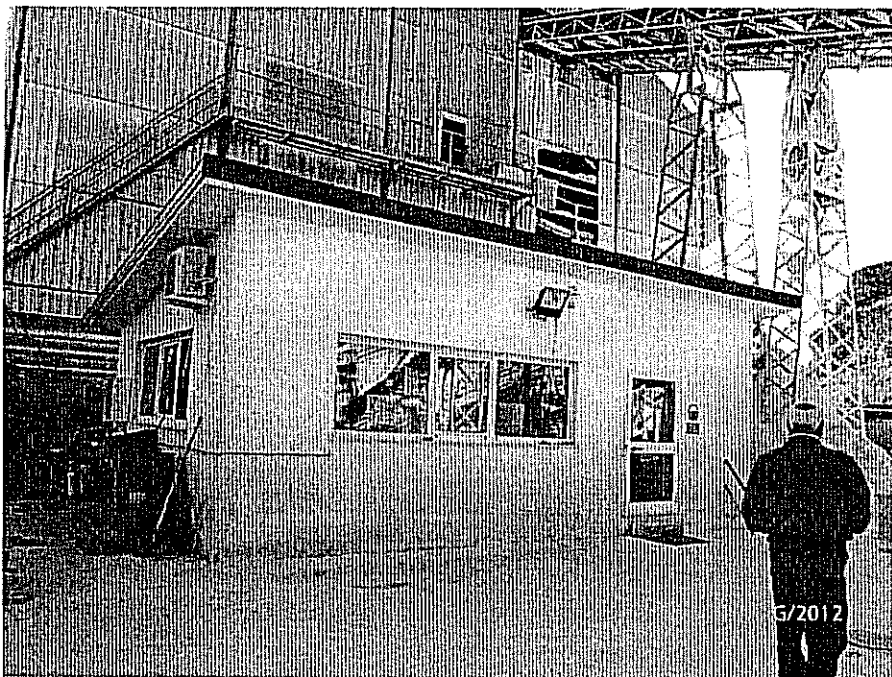


Foto 22: Manufatto edilizio a servizio dell'impianto di frantumazione inerti

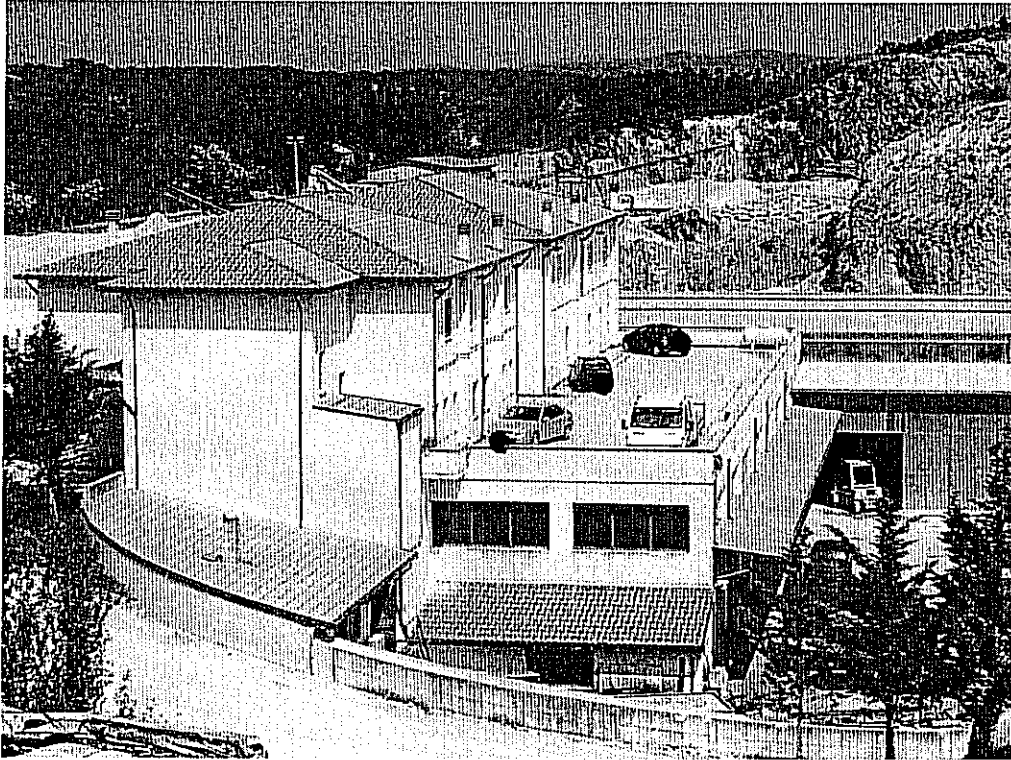


Foto 25: Visione del Fabbricato uffici e servizi