studio tecnico EVANDRI Luca
C.da Agelli n°24 – 63848 PETRITOLI (FM) __ Via G.Garibaldi n°59 – 63063 CARASSAI (AP) __ geom.evandri@libero.it _ 348/9168626

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento n°18/2014

SCAVITER S.r.l.

Giudice: ***Dott.ssa Chiara D'Alfonso***

Curatore fallimentare: ***Avv. Alfredo Tacchetti***

PERIZIA DI STIMA

Immobile S.VITTORIA IN MATENANO - F.25 PART. 388

UFFICI, CAPANNONI ED AREA IMPIANTO DI LAVAGGIO E TRASFORMAZIONE INERTI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio n°125/09

Geom. Luca Evandri

studio tecnico EVANDRI Luca
C.da Agelli n°24 – 63848 PETRITOLI (FM) __ Via G.Garibaldi n°59 – 63063 CARASSAI (AP) __ geom.evandri@libero.it _ 348/9168626

TRIBUNALE di FERMO

(Fallimento n. 18/2014 Reg. Fall. – SCAVITER srl)

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Area IMPIANTO DI BETONAGGIO Santa Vittoria in Matenano

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Luca Evandri - C.T.U.n°125/09 del Tribunale di Fermo, con studio tecnico a Carassai in via Giuseppe Garibaldi n.59, veniva nominato ed incaricato dal Tribunale di Fermo, di redigere una consulenza tecnica d'ufficio, ai fini di determinare il valore dell'immobile sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano (FM) in Località Ponte Maglio.

2. Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto ha preso visione dei luoghi, producendo la documentazione fotografica dell'Allegato 1, ed ha provveduto ad effettuare degli accessi presso gli uffici pubblici di competenza per acquisire la documentazione utile all'espletamento dell'incarico.
In particolare sono stati eseguiti degli accessi presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate, per acquisire le visure storiche del terreno oggetto di perizia, e presso l'U.T.C. di Santa Vittoria in Matenano, per visionare ed estrarre copia delle autorizzazioni edilizie esistenti.
Inoltre sono state effettuate delle indagini di mercato mirate all'individuazione di informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

3. Descrizione dell'impianto di betonaggio e cenni storici

3.1. Descrizione dell'area

L'area in questione, adibita ad impianto di lavaggio/trasformazione degli inerti, si trova nel territorio comunale di Santa Vittoria in Matenano in località Ponte Maglio, lungo la Strada Provinciale n.232 Valdaso.

L'immobile in oggetto, ricade sulla **particella 388 del foglio 25** del catasto dei fabbricati del Comune di Santa Vittoria in Matenano.

L'area ha una superficie catastale di 49.400 mq sulla quale sono dislocati rispettivamente, uffici, magazzini di supporto all'attività e aree di stoccaggio degli inerti e dei suoi residui di produzione (vedi planimetria allegata).

A livello catastale esso è censito nella opportuna categoria di riferimento, **D/7** *(categoria di fabbricati o edifici che siano stati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale)* con un **rendita di € 2.726,00**. Dall'esame dei luoghi, detta categoria catastale, risulta appropriata allo stato di utilizzo dei luoghi.

L'area d'impianto è raggiungibile dalla S.P.232 da due diversi accessi, di cui uno specifico per l'uscita degli automezzi del cantiere, in quanto presenta un leggero ristagno di acqua per la pulizia degli pneumatici prima dell'accesso alla strada provinciale.

Il piazzale è prevalentemente inghiaiato e in esso vi sono dislocati uffici, spogliatoi, rimessa automezzi e capanni per il riparo delle strumentazioni e mezzi di lavoro. Internamente vi sono inoltre installati diversi macchinari ed attrezzature di lavoro fisse, tra cui l'impianto di lavaggio degli inerti, il mulino e l'impianto di betonaggio che sono stati stimati separatamente alla presente perizia (vedi perizia beni mobili Scaviter S.r.l.).

3.2. Descrizione della destinazione di utilizzo.

La destinazione d'uso dell'area è prettamente specifica alla tipologia di attività esercitata dalla società fallita Scaviter s.r.l..

Quest'ultima, impiegava i luoghi in oggetto, in quanto specializzata nella produzione di inerti per l'edilizia e nella produzione di calcestruzzo, partendo dall'estrazione del materiale dalle proprie cave e proseguendo con la lavorazione, la frantumazione ed il lavaggio, sino all'ottenimento di materiali di diverse granulometrie, adatti ai diversi tipi di calcestruzzo per uso edilizio. Gli inerti venivano prelevati dalle cave ubicate nelle immediate vicinanze, poi stoccati in cumuli all'interno del piazzale, dopo essere stati sottoposti a macinazione e suddivisi per granulometria.

Per la produzione di calcestruzzo, il cemento veniva lavorato attraverso un impianto di betonaggio.

Si evidenzia che tale bene, denominato "impianto di betonaggio", costituito da 2 silos, ecc utile alla produzione del cemento, (autorizzazione Prov.le del 13/04/06 ad oggi la licenza risulta scaduta), pur trovandosi stabilmente infisso in loco, non fa parte del bene oggetto di stima, in quanto installato a seguito di contratto di leasing.

L'energia elettrica, necessaria al funzionamento dell'impianto, avveniva mediante un gruppo elettrogeno, alimentato a gasolio ed installato in loco.

3.3. Indagine ipotecaria

A seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio, si è desunto da un'indagine ipotecaria, le seguenti annotazioni nel periodo informatizzato dal 1991:

- *TRASCRIZIONE del 12/12/2001 – Registro Particolare 6224 Registro Generale 9122 Pubblico ufficiale Campana Carlo Repertorio 21043 del 26/11/2001. COMPRAVENDITA.*
- *ISCRIZIONE del 01/12/2004 – Registro Particolare 2602 Registro Generale 10209 Pubblico ufficiale Servizio riscossioni tributi conc.prov.Ap Repertorio 5608 del 16/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99*
  (Annotazione n°1562 del 22/12/2004 CANCELLAZIONE TOTALE)
- *ISCRIZIONE del 05/05/2009 – Registro Particolare 835 Registro Generale 3839 Pubblico ufficiale Campana Carlo Repertorio 38990/11160 del 07/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*
  Annotazione n°1959 del 16/12/09 (Restrizione beni)
  Annotazione n°2036 del 24/12/2209 (Restrizione beni)
- *TRASCRIZIONE del 29/04/2014 Registro Particolare 2301 Registro Generale 3102. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 535/2014 Atto Giudiziario.*
  SENTENZA DI FALLIMENTO.

3.4. Cenni storici e titoli edilizi autorizzativi

Di seguito si propone una sintesi storica, desunta dai documenti forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Vittoria, dalla Curatela e dal Proprietario.

In data 04/03/2015 alla presenza del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Vittoria in Matenano, Arch. Paola Tempestilli, il sottoscritto

richiedeva i titoli edilizi riguardanti l'Area individuata nella particella 388 del foglio 25 e procedeva alla visione ed all'estrazione della copia riguardante i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

(procedendo a ritroso fino all'anno 1976)

1. **Permesso di costruire a sanatoria n°659 – Prat. edilizia n°988/2010** "Realizzazione area di stoccaggio temporanea per limi provenienti dal lavaggio degli inerti dell'impianto adiacente. A SANATORIA".

   L'elaborato compilato dal Geom. Antonio Teodori, relaziona di un invaso di stoccaggio provvisorio fino alla data 31/12/2010. Si precisa che non sono state fornite al sottoscritto la dichiarazione di fine lavori riguardanti l'opera, pertanto l'opera dovrà considerarsi provvisoria al periodo autorizzato e laddove non ultimata, si dovrà ripristinare il terreno come da normative vigenti;
2. **Autorizzazione Provinciale prot.2047 del 13/04/06**, in riferimento alla Pratica edilizia comunale n°235 del 01/2005, per l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo impianto che da luogo ad emissioni in atmosfera. (Centrale di betonaggio). Il progetto è stato redatto dal Geom. Ascenzi Stefano, (vedi allegato 4.C) a firma del richiedente Vergari David.

   Il sottoscritto, da un esame dell'Autorizzazione Provinciale richiamata, desume che l'autorizzazione risulta scaduta decorsa i 4 anni dalla data del 12/04/2006;
3. **Denuncia d'inizio attività prot. 421 del 30/01/2003 Pratica Edilizia n°136/2003.** Elaborato tecnico redatto dall'Ing. Franco Stronati, in cui si denunciava la posa di un serbatoio di GPL interrato della capacità di litri 3000 orizzontale. Non è stata mostrata la fine lavori, pertanto si ricorda che i serbatoi di stoccaggio dei liquidi dovranno essere messi a norma con le adeguate protezioni;
4. **Concessione per eseguire attività edilizia n°549 del 12/05/01** Prat. edilizia n°826. Il presente elaborato redatto dal Geom.Bruno Monaldi, del Collegio di Fermo, prevede lavori di ristrutturazione dell'immobile adibito ad uffici, spogliatoi e rimessa automezzi.

Ulteriori autorizzazioni edilizie o condoni riguardanti l'immobile in esame, non sono stati rintracciati dagli archivi comunali, ma da un esame della relazione tecnica allegata alla pratica sopracitata, in possesso dell'U.T.C. (attualmente la meno recente a disposizione del Comune) a firma del Geom. Bruno Monaldi n°266 del Collegio dei Geometri di Fermo, risulta quanto segue: ***"L'edificio oggetto dei lavori fu realizzato nel 1976 senza richiedere la necessaria autorizzazione. A seguito della domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, presentata in data 29/06/1987, il Comune di S.Vittoria in Mat.no in data 14/10/99 ha rilasciato la relativa Concessione Edilizia a sanatoria n°14."***

Si precisa, che nella Perizia di Parte fornita dalla Curatela, giurata il 03/10/13 dal Geometra Sacconi Giampietro presso il Giudice di Pace di Amandola, lo stesso in riferimento alle autorizzazioni edilizie esistenti precisava quanto segue:

"Relativamente agli immobili di cui al punto "n."

(Impianto di inerti e calcestruzzi, composto da: - 1.Edificio destinato al piano terra, a spogliatoi, locale bollettazione e servizi, per una superficie complessiva di circa mq.92,00 ed al piano primo ad uffici e servizi per una superficie complessiva di circa mq.187,00 oltre ad un balcone della superficie di circa mq.12,00. - 2.Edificio destinato a custodia automezzi al piano terra della superficie complessiva pari a circa a mq.290,00. - 3.Piazzale della superficie catastale pari a mq.49.400,00, nel quale oltre ad essere presenti i sopra citati immobili risulta installato l'impianto di inerti e calcestruzzi, (…) . - 4. Sono presenti all'interno della sopra citata corte altri accessori e precisamente: Bascula, ponte in c.a. per riparazione e manutenzione autocarri, vasca in c.a. per contenimento ghiaia ed altre due vasche),

sono stati realizzati prima del 01/09/1967 e successivamente sono state rilasciate dal Comune di S.Vittoria in Matenano le seguenti concessioni edilizie: - Concessione edilizia in sanatoria n°14 del 14/11/2000 per aver eseguito opere abusive (istallazione impianto di betonaggio e costruzione di edificio adibiti ad uffici, locali comandi e depositi gruppo elettrogeni). – Concessione edilizia n°549 del 12/05/2001 per lavori di ristrutturazione uffici.

Relativamente alle due pratiche sopra citate: Domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, presentata in data 29/06/1987 di cui alla Concessione Edilizia a sanatoria n°14 del 14/10/99 e Concessione edilizia in sanatoria n°14 del 14/11/2000, il sottoscritto non ha potuto averne riscontro presso l'U.T.C. di Santa Vittoria in

Matenano. Si precisa inoltre, che né il Comune, né il Proprietario, hanno prodotto ulteriori Titoli autorizzativi, pertanto da un sopralluogo sul posto, si rilevano delle difformità urbanistiche, da sanare nei modi previsti per legge e dai regolamenti edilizi vigenti. Laddove ciò non sarà possibile, si dovrà procedere al ripristino dei luoghi originari attraverso la demolizione controllata dell'abuso.

4. Conformità urbanistica

Il bene oggetto di stima, è costituito da un piazzale di 49.400 mq circa, sul quale sono dislocati più immobili, facenti parte di un contesto organizzato e funzionale all'attività esercitata. *(In allegato, planimetria dove si individuano le rispettive ubicazioni)*

4.1. Immobile, porzione UFFICI al piano primo e locali al piano terra.

Con concessione n°549 del 12/05/2001 è stato autorizzata la ristrutturazione ed ampliamento attraverso sopraelevazione, dei locali oggi adibiti ad uso uffici. Tali locali risultano conformi allo stato autorizzato, presentano lievi difformità, comunque non sostanziali e sanabili attraverso richiesta di permesso di costruire in sanatoria e successiva variazione catastale.

4.2. Immobile, porzione adibita a RIMESSA AUTOMEZZI

Tale porzione di fabbricato, adiacente agli uffici, adibita a rimessa automezzi, risulta avere un maggior volume rispetto a quanto autorizzato dalla concessione n°549 del 12/05/2001.

Dettaglio della difformità:

stato dei luoghi:	sagoma pianta piano terra:	20,65 ml x 12,63 ml
	altezza interna:	h.min 4,30ml / h.max 6,80ml
stato approvato:	sagoma pianta piano terra:	13,71 ml x 12,64 ml
		h.min 5,06ml / h.max 7,43ml

Internamente risultano realizzate anche tramezzature nella porzione oggetto di demolizione. Si propone di eseguire la demolizione non più eseguita in fase di progetto, al fine di ripristinare i volumi precedentemente autorizzati, per un totale autorizzato di 1.911,55 mc o inferiore. Nel merito, la demolizione dovrà interessare anche i volumi non autorizzati sul prospetto nord della stessa, (trattasi di copertura in lamiera e muratura). Successivamente si dovrà e si dovrà presentare sanatoria relativa alle altezze interne dei locali e procedere alla variazione catastale.

4.3. Piccoli DEPOSITI VARI PER ATTREZZATURE E MEZZI.

I depositi-magazzini, dislocati all'interno del piazzale non risultano avere titoli edilizi abilitativi. Si evidenzia, come dalle foto allegate, che alcune strutture sono realizzate con componenti non idonei alla costruzione e con materiali posticci. Nello specifico, si è riscontrata in una di essa, utilizzata come rimessa automezzi, la composizione strutturale con elementi costruttivi in blocchi di cemento, sovrapposti e scollegati fra loro. A tal proposito se ne prescrive lo smantellamento controllato in quanto staticamente ritenuti non idonei e pericolosi compresi i piccoli capanni e ripari attrezzature. Tale sistema costruttivo è stato applicato anche a muri contro-terra, che non risultano idonei staticamente e pertanto dovranno essere rimossi in maniera controllata.

4.4. Piazzale, AREA CIRCOSTANTE L'IMPIANTO.

La superficie del piazzale è prevalentemente pianeggiante ed inghiaiata, e presenta una viabilità interna delineata dal passaggio dei mezzi nel corso degli anni. All'interno di esso, oltre agli immobili sopra descritti, vi sono rispettivamente:

- **Impianto di betonaggio:** concesso in leasing, (non fa parte della proprietà Scaviter s.r.l.), a seguito dell'Autorizzazione Provinciale prot.2047 del 13/04/06, Pratica edilizia comunale n°235 del 01/2005. L'autorizzazione attualmente risulta da rinnovare.
- **Impianto di trasformazione e lavaggio inerti:** E' composto da tramogge, mulini, frantoi, gruppi elettrogeni, ecc... Tali strutture sono stabilmente infisse al suolo e sono state stimate per il loro valore separatamente alla presente (vedi perizia

beni mobili Scaviter S.r.l.). Non si è riscontrata la presenza di una pratica autorizzativa all'istallazione ed al funzionamento di detto impianto, ma dai documenti forniti dall'U.T.C., negli elaborati e nelle pratiche rilasciate, ne è nota l'esistenza e l'attività, in quanto sono stati rilasciati provvedimenti in funzione di esso, relativi allo stoccaggio dei limi e materiali da esso prodotti. Ciò fa presupporre che lo stesso sia accordato, ma sarà cura di chi ne utilizzerà in futuro il bene (qualora esso non venga rimosso del tutto o venduto nelle singole componentistiche) di richiedere parere urbanistico circa il nuovo, o diverso utilizzo, in rispetto alle normative edilizie ed ambientali nonché dei distacchi dalle abitazioni, rumori, volumi e scarichi dalle lavorazioni prodotte.

- **Strutture in c.a. esistenti e vasche in c.a.:** A sostegno delle strutture che componevano le vecchie impiantistiche ed il nuovo impianto di lavorazioni inerti, sono state realizzate nel corso degli anni, strutture in cemento armato funzionali all'attività stessa, tali opere in c.a., pur censite catastalmente, non risultano avere una loro concessione edilizia, pertanto si dovrà procedere nel richiedere il relativo permesso a costruire in sanatoria per l'utilizzo delle strutture, in quanto strettamente accessorie per lo svolgimento dell'attività, ed alla demolizione di quelle non più utili alle funzioni dello stesso.
- **Laghetto di accumulo acqua:** A sud del piazzale si da atto che vi è la presenza di un laghetto d'acqua. Da quanto affermato, nella planimetria generale dell'insediamento produttivo, (inviata dalla Scaviter S.r.l. all'U.T.C. di Santa Vittoria in Matenano nella pratica edilizia 235/2005) tale invaso è descritto come "vasca di accumulo acqua per lavaggio inerti".
- **Deposito materiale inerti e vasca raccolta acque meteoriche:** A sud-est del piazzale, si da atto della presenza di un infossamento, tale area da documentazioni in atti presso il Comune di Santa Vittoria in Matenano *(vedi planimetria generale, inviata dalla Scaviter S.r.l. all'U.T.C. di Santa Vittoria in Matenano nella pratica edilizia 235/2005, in allegato)* risulta destinata a "Deposito materiale inerti e vasca raccolta acque meteoriche". A fronte di ciò, da un riscontro visivo dei luoghi, ai fini della sua funzione, attualmente risulta

mancante delle opere accessorie adatte alla speciale esigenza, quali opere di contenimento dei liquidi, teli idonei, ecc.. Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato, essa risulta ricadere per la maggior parte in zona Dp Produttiva speciale ed il minore parte in zona Verde di rispetto. Tali condizioni nell'ipotesi futura, che il piazzale non venga utilizzato per la specifica attività, dovrà essere eseguito un piano di recupero e valorizzazione ambientale. Pertanto il sottoscritto intende fornire un dato che potrebbe essere utile al Curatore, per l'eventuale costo di una futura rivalorizzazione dell'area, che si può considerare forfettariamente in 50.000 mc circa di terreno da ripistinare. Chiaramente un riscontro puntuale ed oggettivo dei volumi e del materiale utile per il ripristino, si può avere solo con un rilievo plano-altimetrico con idonea strumentazione. Il sottoscritto, ha sentito alcuni tecnici topografi, dotati della suddetta strumentazione, i quali per l'esecuzione del rilievo e la relativa restituzione delle sezioni, dei volumi della cava e della verifica di tutti i confini dell'insediamento produttivo, anche relativamente all'impianto esistente, hanno preventivato verbalmente una somma di circa € 12.000,00 oltre imposte ed oneri di legge. Pertanto in accordo con la curatela, al fine di contenere i costi della procedura, viene fatta una valutazione complessiva, stimata visivamente. Comprensibilmente, una parte di essa risulta ricolmata con i limi di provenienza dall'impianto adiacente, terreno di cui non è stata possibile analizzarne la natura e l'entità, ai fini di un ragionevole costo dell'elaborato peritale.

5. VALUTAZIONE DEL BENE

5.1 Costi di ripristino

In tale paragrafo vengono determinati i costi per il ripristino urbanistico dell'immobile e del piazzale.

- **Costo ripristino degli IMMOBILI:**

  I costi per il ripristino urbanistico, relativamente agli immobili sopracitati, in ordine agli aspetti elencati ed in base agli strumenti urbanistici vigenti,

presumerà i costi per le relative pratiche edilizie in sanatoria citate, variazioni catastali necessarie, e costi per le demolizioni controllate che vengono preventivati in circa: € 38.000,00

- **Costo ripristino dell'area adibita a Deposito materiale inerti e vasca raccolta acque meteoriche :**

I costi per il ripristino, consistono nel ricolmamento dell'area presa in esame e del relative pratiche di recupero e valorizzazione ambientale. Per quantificare il costo del ritombamento il sottoscritto ha svolto delle indagini di mercato presso i cavatori della zona, ottenendo due dati essenziali:

a) 3,50 €/mc il costo del terreno per il ripristino, reperito nel raggio massimo di 6-7 km;

b) 1,00€/mc il costo del lavoro (manodopera e mezzo) per ripristinare i luoghi.

Il valore appena determinato corrisponde ad un terreno disponibile in zona, ma diversi operatori del settore hanno evidenziato la difficoltà attuale a reperire in zona il terreno, perché vengono fatte sempre meno opere civili o edili e quindi sempre meno scavi. Ciò potrebbe portare ad un notevole incremento dei costi, per spese di trasporto da distanze superiori ai dieci chilometri o con strade disagevoli.

Considerando un valore forfettario di 50.000 mc di terreno si avrà un costo di:

- costo di ripristino: 50.000 mc x €/mc 4,50 = € 225.000,00 +
- costi vari, imprevisti, istruttoria, ecc = € 25.000,00 =

totale dei costi di ripristino ambientale € 250.000,00

costi di ripristino stimati € 38.000 + € 250.000 = **€ 288.000,00**

5.2 Criterio di stima.

Si è adottato il criterio della stima sintetica, in quanto le particolari caratteristiche della destinazione d'utilizzo del bene stimato, rendono complessa l'analisi in mancanza di

studio tecnico EVANDRI Luca
C.da Agelli n°24 – 63848 PETRITOLI (FM) __ Via G.Garibaldi n°59 – 63063 CARASSAI (AP) __ geom.evandri@libero.it _ 348/9168626

riferimenti certi. Pertanto si è proceduto con ipotesi costruite sull'esperienza, tenendo conto delle quotazioni Omi.

5.3 Stima sintetica.

In riferimento ai valori di mercato dei fabbricati e dei terreni simili in zona e nei riguardi di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile sopra descritto, distinto al catasto fabbricati del Comune di Santa Vittoria in Matenano al Foglio 25 Part.388 Sub.1 di categoria catastale D/7 possa essere così determinato:

Comune di Santa Vittoria in Matenano IMMOBILE F.25 Part.388			
descrizione	**sup.mq**	**valore €/mq**	**valore di stima**
LOCALI UFFICI al p.1°	195 mq	€/mq 1.050	€ 204.750,00
BALCONI UFFICI al p.1°	11,5 mq	€/mq 350	€ 4.025,00
LOCALI e UFFICI e SPOGLIATOI al p.t.	93 mq	€/mq 950	€ 88.350,00
MAGAZZINO automezzi al p.t.	173 mq	€/mq 400	€ 69.200,00
PIAZZALE valore medio	49.400 mq	€/mq 5,5	€ 271.700,00
totale valore immobili			**€ 638.025,00**
costi di ripristino (da sottrarre al valore)			€ 288.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA			**€ 350.025,00**

Da quanto sopra esposto, il più probabile valore di vendita dell'immobile risulta essere di € 350.025,00, che si arrotonda in: **€ 350.000,00**. (trecentocinquantamila/00 €)

Restando a disposizione per ogni eventuale integrazione o chiarimento alla presente, cordialmente saluto.

Petritoli, 27/04/2016

Il C.T.U. Geom. LUCA EVANDRI

Seguono gli allegati.