

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE BARI

R.G. N. 150/2017

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ***** IN LIQUIDAZIONE

ING. CLAUDIO LARICCHIA

1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Claudio Laricchia, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 5412, è stato incaricato, a seguito di istanza presentata dal prof. *****, curatore del fallimento ***** in liquidazione n. 150/2017 Registro dei Fallimenti, dal Giudice delegato dott.ssa Rosanna Angarano, di stimare il valore dei beni immobili e beni mobili di proprietà della società *****

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione prodotta ed eseguite le indagini di rito al fine di acquisire tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, rilascia la seguente relazione tecnica estimativa.

I beni immobili e beni mobili oggetto di stima sono quelli riportati nella comunicazione del 03/07/2018 a firma del curatore fallimentare Prof. *****; con la stessa nota sono stati comunicati allo scrivente i quesiti ai quali rispondere con riferimento sia ai beni immobili che ai beni immobili.



Figura 2 Immagine aerea



Figura 3 Particolare immagine area



Figura 4 Particolare area di ingresso



Figura 5 Stralcio planimetria catastale

Nel seguito si riportano i principali dati catastali dell'immobile:

N°	Dati identificativi			Dati classamento					Prop.
	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Sup. (mq)	Rendita (euro)	Agricolo (euro)	
1	11	376	3	D/7			9.070,00		1/1

Attualmente sull'area in oggetto sono presenti le strutture delle quali nel seguito si fornisce dettagliata descrizione: ¹

2.1.1.1 CAPANNONE INDUSTRIALE

Sull'area oggetto di intervento è presente un capannone industriale avente forma rettangolare con superficie in pianta pari a circa 330 mq (12,20m x 26,90m).

La struttura del capannone è costruita da travi in acciaio con fondazione a plinti isolati. Le murature di tompagno sono realizzate con blocchi in calcestruzzo vibrato con la parte superiore finestrata al fine di consentire illuminamento e aerazione naturale.

Nella parte posteriore del capannone è presente un'area destinata agli spogliatoi ed ai servizi igienici ed un'area soppalcata alla quale si accede con una scala in ferro.

Il capannone presenta una pavimentazione industriale in cemento con eccezione delle aree destinate agli spogliatoi e servizi igienici dove vi è una pavimentazione in ceramica con pareti parzialmente rivestite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e fognario e impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

Le condizioni dell'immobile sono discrete.

L'ingresso al capannone, adibito a deposito, avviene unicamente da un da un accesso frontale posto lungo il lato corto del capannone.

L'area adibita a deposito ha superficie netta pari a circa 255 mq (11,60m x 22,00m)

In data 29/03/1986, la società ***** ha presentato al Comune di San Ferdinando di Puglia pratica di condono edilizio ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 per la costruzione di un capannone industriale a struttura metallica. Il Comune di San Ferdinando ha rilasciato concessione in sanatoria n. 48/95 in data 20/12/1995 (Allegato 1).

L'attuale stato dell'immobile in oggetto è conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria su richiamata.

¹ La descrizione non comprende le apparecchiature ed i macchinari impiegati nell'impianto di betonaggio poiché analizzati nel capitolo relativo ai beni mobili



Figura 6 Capannone industriale e area soppalco



Figura 7 Capannone industriale



Figura 8 Capannone industriale – area deposito fusti

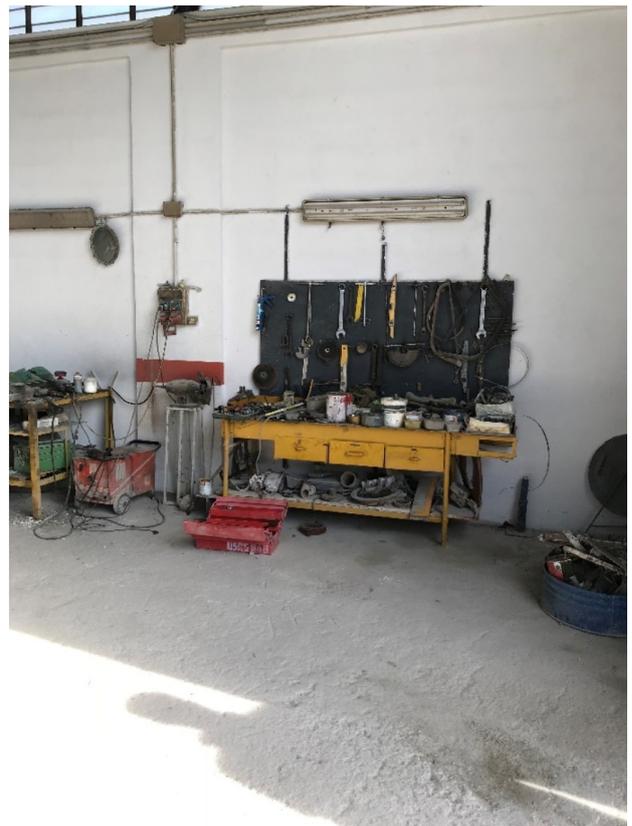


Figura 9 Capannone industriale – area tavoli da lavoro



Figura 10 Capannone industriale – area spogliatoi



Figura 11 Capannone industriale – area servizi igienici

2.1.1.2 BLOCCO UFFICI:

Il blocco uffici è posizionato nelle immediate vicinanze dell'area di ingresso ed è composta da due strutture prefabbricate.

L'edificio 1 è adibito ad uffici ed è costituito da una struttura prefabbricata a forma rettangolare con superficie pari a 76,05 mq e dimensioni di 9,75 m x 7,80 m.

Come evidenziabile dalla documentazione fotografica allegata, la struttura è costituita da pareti in lamiera zincata coibentata con infissi monoblocco e blocco servizi.

La zona riservata all'ufficio è costituita da un singolo ambiente con unico accesso.

L'immobile è munito di impianto elettrico e impianto di raffrescamento e riscaldamento.

Le condizioni d'uso sono discrete.

L'immobile è stato realizzato abusivamente ed è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 48/95 del 20/12/1995 rilasciata dal Comune di San Ferdinando di Puglia (Allegato 1).

La concessione edilizia rilasciata è relativa a due depositi in lamiera zincata.

L'attuale superficie in pianta dell'immobile è conforme a quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia ma la distribuzione interna è stata modificata senza alcun titolo abilitativo.



Figura 12 Blocco uffici – edificio 1



Figura 13 Blocco uffici – interno edificio 1



Figura 14 Blocco uffici – interno edificio 1

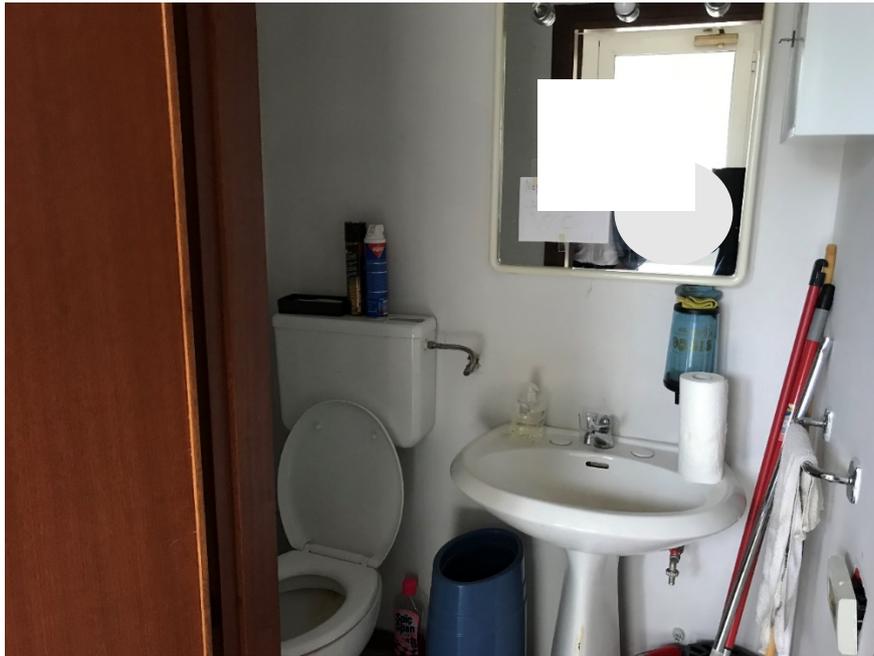


Figura 15 Blocco uffici – servizi igienici edificio 1

In prossimità del blocco uffici è presente un secondo immobile prefabbricato di forma rettangolare con superficie pari a 29,25 mq e dimensioni di 6,50 m x 4,50 m. Non è stato possibile accedere all'immobile poiché non sono disponibili le chiavi di accesso.

L'immobile è stato realizzato abusivamente e non è stata presentata allo scrivente alcuna documentazione in merito ad eventuali richieste di sanatoria.

Lo scrivente ha eseguito una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia a seguito della quale non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito all'immobile in oggetto. L'immobile non è altresì riportato in catasto.

In considerazione di quanto detto all'edificio uffici 2 non si è attribuito alcun valore.



Figura 16 Blocco uffici – edificio 2

2.1.1.3 AREA TETTOIE

Nell'area è presente una zona dove sono presenti delle tettoie in ferro utilizzare per il ricovero di mezzi e macchinari.

Le tettoie sono state realizzate abusivamente e non sono riportate in catasto.

Lo stato di conservazione delle tettoie è mediocre.

In considerazione di quanto detto all'area tettoie non si è attribuito alcun valore.



Figura 17 Tettoie



Figura 18 Tettoie

2.1.1.4 CENTRALINA DOSAGGIO E DEPOSITO

Nella zona centrale dell'area in oggetto è presente l'immobile che ospita la centralina di dosaggio dell'impianto di produzione con adiacente un'area adibita a deposito.

L'immobile che ospita per la centralina di dosaggio ha forma quadrata con lato pari a 3,50 m e superficie pari a 12,25 mq.

La zona destinata a deposito ha invece una superficie complessiva pari a 94,08 mq con accesso sia dal lato Nord che dal lato Sud come illustrato nell'allegato 2.

In data 31/03/1995, la società ***** ha presentato al Comune di San Ferdinando di Puglia pratica di condono edilizio ai sensi della legge 724/1994 per la realizzazione di due corpi di fabbrica a piano terra ad uso ufficio e deposito. Il Comune di San Ferdinando ha rilasciato concessione in sanatoria n. 39/96 in data 09/05/1996 (Allegato 2).

L'attuale stato dell'immobile in oggetto è conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria su richiamata.



Figura 19 Centralina di dosaggio



Figura 20 Centralina dosaggio



Figura 21 Centralina dosaggio



Figura 22 Area deposito



Figura 23 Area deposito

2.1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Ferdinando di Puglia è dotato del PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 28/05/2018.

Il PUG in conformità ai disposti della L.R. Puglia 20/2001 e del DRAG ed in adeguamento al PPTR, è articolato in “previsioni strutturali” (PUG/S) e “previsioni programmatiche” (PUG/P).

La parete strutturale persegue gli obiettivi della salvaguardia e delle invarianti strutturali del territorio, indica le grandi scelte di assetto a medio e lungo periodo costruite a partire dai contesti territoriali individuati, detta indirizzi e direttive per le previsioni programmatiche e per la pianificazione attuativa.

La parte programmatica contiene gli obiettivi specifici e a disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse, individua gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel breve-medio periodo, in relazione ad attori e risorse disponibili e/o mobilitabili, da raccordarsi con la programmazione finanziaria comunale e in particolare con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

L’art. 18/S delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definisce il sistema dei contesti territoriali definiti negli elaborati del PUG. Tali contesti sono intesi quali parti del territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. I contesti territoriali sono articolati in “contesti urbani” e “contesti rurali”, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione degli indirizzi e delle direttive del PPTR, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

L’art. 26/S definisce i contesti urbani; per ciascuno dei contesti urbani, caratterizzati da differenti condizioni di assetto fisico, insediativo e funzionale e da diverse tendenze di trasformazione edilizia e condizione socioeconomica, le previsioni strutturali del PUG indicano il perimetro e stabiliscono indirizzi e direttive strutturali, volte a definire specifiche politiche urbanistiche, ovvero gli obiettivi di tutela, uso e valorizzazione delle risorse, e le caratteristiche prestazionali sotto il profilo ambientale, morfologico, funzionale e procedurale delle trasformazioni compatibili con detti obiettivi.

Come direttive generali, le trasformazioni ammissibili nei contesti territoriali, sono comunque finalizzate:

- al contenimento del consumo di suolo
- alla riduzione dei costi insediativi
- al risparmio energetico e all’uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili
- alla riduzione dell’inquinamento acustico e dell’inquinamento luminoso
- all’aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani
- all’abbattimento delle barriere architettoniche
- allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile
- alla rigenerazione dei tessuti esistenti mediante azioni integrate di riqualificazione fisica e inclusione sociale.

L’area in oggetto è ricompresa tra i CUP – Contesti urbani periferici da riqualificare di cui all’art. 31/S delle NTA; sono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale finalizzate al miglioramento

della qualità ambientale e/o architettonica e/o urbanistica per una più equilibrata distribuzione dei servizi, di dotazioni territoriali o di aree a verde, nonché alla eliminazione di eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

La parte programmatica del PUG, indica, per ciascun contesto, gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare.

In particolare l'area è tipizzata come CUP.P/R – Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare – Produttivo di recupero di cui agli artt. 31.4/S e 49.3/P delle NTA.

Sono le aree già occupate (in tutto o in parte) da attività produttive di varia natura. Il PUG assume come finalità di riqualificazione edilizia ed ambientale dei luoghi ed il ripristino di un corretto rapporto tra volumi edilizi, spazi aperti e destinazioni d'uso.

L'intervento deve avvenire attraverso la formazione di un piano urbanistico esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica o privata che assume quale unità minima di intervento un contesto definito dell'elaborato "e2 – Previsioni programmatiche: carta dei contesti urbani" del PUG.

Sono usi previsti o consentiti nel CUP.P/R: attività produttive in genere; artigianali, abitazioni di servizio, attrezzature per lo sport; verde attrezzato; verde pubblico; attrezzature sanitarie; parcheggi; attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani; attrezzature per la mobilità; pubblici esercizi; commercio all'ingrosso e al dettaglio; magazzini e depositi; impianti di servizio alla produzione.

Nel CUP.P/R le previsioni del PUG si attuano mediante piano urbanistico esecutivo. Il PUE di iniziativa pubblica o privata, rispetta i seguenti parametri²:

- $S_m = S_t$ per PUE esteso all'intero contesto;
- $I_{ft} = 2,5$ mc/mq per PUE esteso all'intero contesto;
- $I_{ff} = 1,5$ mc/mq per PUE su aree libere;
- $V = 100$ % per le attività artigianali;
- $SUS = 20\%$ S_m

Sono ammesse le abitazioni, una per ciascuna unità produttiva, purché abbiano caratteristiche di servizio o di custodia, con superficie non superiore a 95 mq, comunque da computarsi nel volume massimo consentito.

L'art. 49.3/P per il contesto urbano periferico e marginale da riqualificare – produttivo di recupero prevede quanto di seguito riportato.

² Secondo le definizioni di cui all'art. 11/S delle NTA del PUG:

S_m = Superficie minima di intervento. Superficie fondiaria minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto oppure la superficie territoriale minima richiesta per ogni strumento urbanistico di esecuzione.

S_t = Superficie territoriale. Superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

I_{ft} = Indice di fabbricabilità territoriale. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

I_{ff} = Indice di fabbricabilità fondiaria. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

V = Volume. Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda

SUS = Superficie per opere di urbanizzazioni secondarie. Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie come definite dalla normativa vigente.

La nuova edificazione rispetta i seguenti parametri³:

- Df = pari almeno all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 mt e con possibilità di aderenza sul confine;
- Ds = secondo il DIM 1444/1968 fatti salvi gli allineamenti preesistenti;
- Dc = minima pari all'altezza dell'edificio, con minimo di 5 mt;
- Lf = lunghezza degli edifici massima non superiore a 30 mt;
- Sp= 20% Sm.

Le recinzioni devono essere di tipo unificato per dimensioni, forme, materiali, colori, e conformarsi a quanto indicato dal Comune con apposito provvedimento. In assenza di tale provvedimento le recinzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: del tipo a giorno sui lati di accesso dalle pubbliche vie, realizzate con cancellate in ferro di altezza pari a mt 1,50 ancorate su basamento in muratura di mt 1,00 (h. totale mt 2,50); del tipo chiuso sui lati di divisione del lotto (h. totale mt 2,50) in alternativa al punto precedente.

Gli edifici devono avere forme prismatiche semplici:

- le facciate esterne e interne devono essere possibilmente trattate con intonaco tradizionale (non plastico) colorato come nella tradizione locale (bianco, grigio, tonalità chiare del marrone);
- gli infissi (finestre, persiane, portoncini, portoni) devono essere verniciati nei colori della tradizione locale;
- le specie vegetazionali da impiantare devono essere obbligatoriamente autoctone e/o comunque appartenenti al paesaggio locale;
- le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- vanno garantite indicazioni progettuali e tipologiche che:
 - tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio;
 - usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno;
 - considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione;
 - privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.

³ Secondo le definizioni di cui all'art. 11/S delle NTA del PUG:

Df = Distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Dc = Distanze relative alle distanze legali tra proprietà così come stabilite dal Codice Civile.

Dst = Distanze relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio così come stabilite dal Codice della Strada.

Sp = superficie permeabile. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

In particolare il CUP.P/R in esame, interessato da invarianti ISG.CA – Invariante strutturale dell'assetto idrogeologico: corso d'acqua (art. 6 NTA del PAI – Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino) è individuato come contesto urbano con trasformabilità condizionata.

Secondo quanto previsto dall'art. 26.1/S delle NTA del PUG, i contesti urbani con trasformabilità condizionata sono individuati dalla tavola 4.5. del PUG e sono interessati dalla presenza di invarianti strutturali dell'assetto idrologico e geomorfologico.

La possibilità di attuazione delle previsioni urbanistiche in questi contesti è condizionata alla procedura di modifica e aggiornamento delle perimetrazioni del PAI, approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI e dell'art. 12 punto c, comma 3 della L.R. Puglia 20/2001, e conseguente variazione delle previsioni programmatiche con apposita deliberazione motivata del Consiglio Comunale, non soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

L'art. 6 delle NTA del PAI - Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali prevede quanto di seguito riportato:

1. Al fine della salvaguardia dei corsi d'acqua, della limitazione del rischio idraulico e per consentire il libero deflusso delle acque, il PAI individua il reticolo idrografico in tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia, nonché l'insieme degli alvei fluviali in modellamento attivo e le aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità.
2. Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la realizzazione di opere di regimazione idraulica.
3. In tali aree può essere consentito lo svolgimento di attività che non comportino alterazioni morfologiche o funzionali ed un apprezzabile pericolo per l'ambiente e le persone. All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito: a) l'impianto di colture agricole, ad esclusione del prato permanente; b) il taglio o la piantagione di alberi o cespugli se non autorizzati dall'autorità idraulica competente, ai sensi della Legge 112/1998 e s.m.i.; c) lo svolgimento delle attività di campeggio; d) il transito e la sosta di veicoli se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente; e) lo svolgimento di operazioni di smaltimento e recupero di cui agli allegati b) e c) del D.Lgs. 22/97 nonché il deposito temporaneo di rifiuti di cui all'art.6, comma 1, lett. m) del medesimo D.Lgs. 22/97.
4. All'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente comma 1, possono essere consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.
5. I manufatti e i fabbricati esistenti all'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente comma 1, ad esclusione di quelli connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerare in condizioni di rischio idraulico molto elevato e pertanto le Regioni, le Province e i Comuni promuovono e/o adottano provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione.
6. Sui manufatti e fabbricati posti all'interno delle aree di cui al comma 1 sono consentiti soltanto: a) interventi di demolizione senza ricostruzione; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di

risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico; c) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio senza che essi diano origine ad aumento di superficie o volume

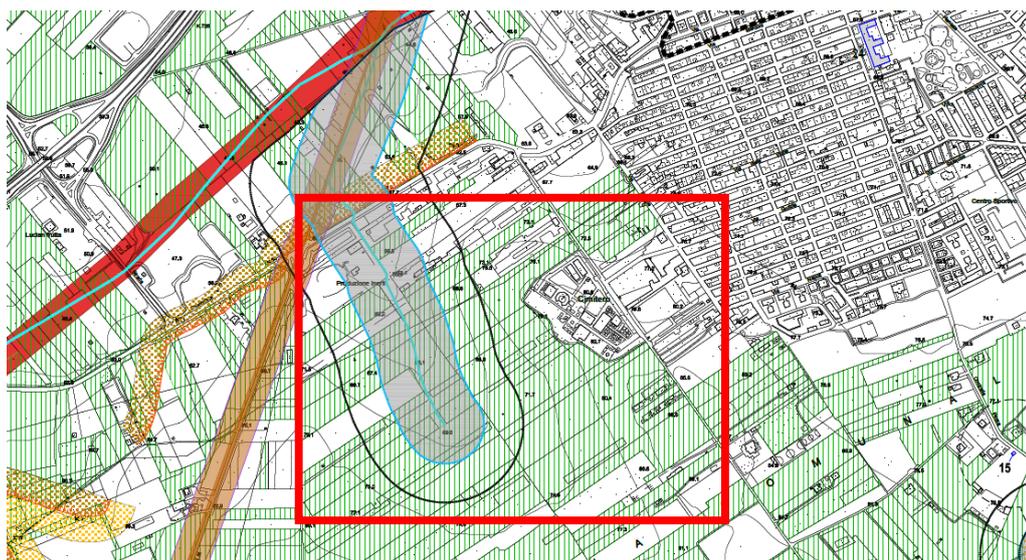
7. Per tutti gli interventi consentiti nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai commi 2, 4 e 6.
8. Quando il reticolo idrografico e l'alveo in modellamento attivo e le aree golenali non sono arealmente individuate nella cartografia in allegato e le condizioni morfologiche non ne consentano la loro individuazione, le norme si applicano alla porzione di terreno a distanza planimetrica, sia in destra che in sinistra, dall'asse del corso d'acqua, non inferiore a 75 m.

Infine su parte dell'area in oggetto insiste il Regio tratturello Ponte di Canosa – Trinitapoli.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia è Piano Paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009 n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica".

Per gli aspetti che ci interessano per il caso in esame, è necessario evidenziare che il PPTR individua gli ulteriori contesti paesaggistici, diversi da quelli indicati all'art. 134 del Codice, sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione.

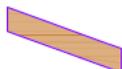
L'art. 76 delle NTA del PPTR elenca gli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative; tra questi vi sono le aree appartenenti alla rete dei tratturi e alle loro diramazioni minori. L'area di rispetto delle componenti culturali e insediative consiste in una fascia di salvaguardia dal perimetro esterno dei siti finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati.



ISG. CA, INVARIANTE STRUTTURALE: CORSO D'ACQUA (art. 6 e art. 10 NTA PAI AdB)

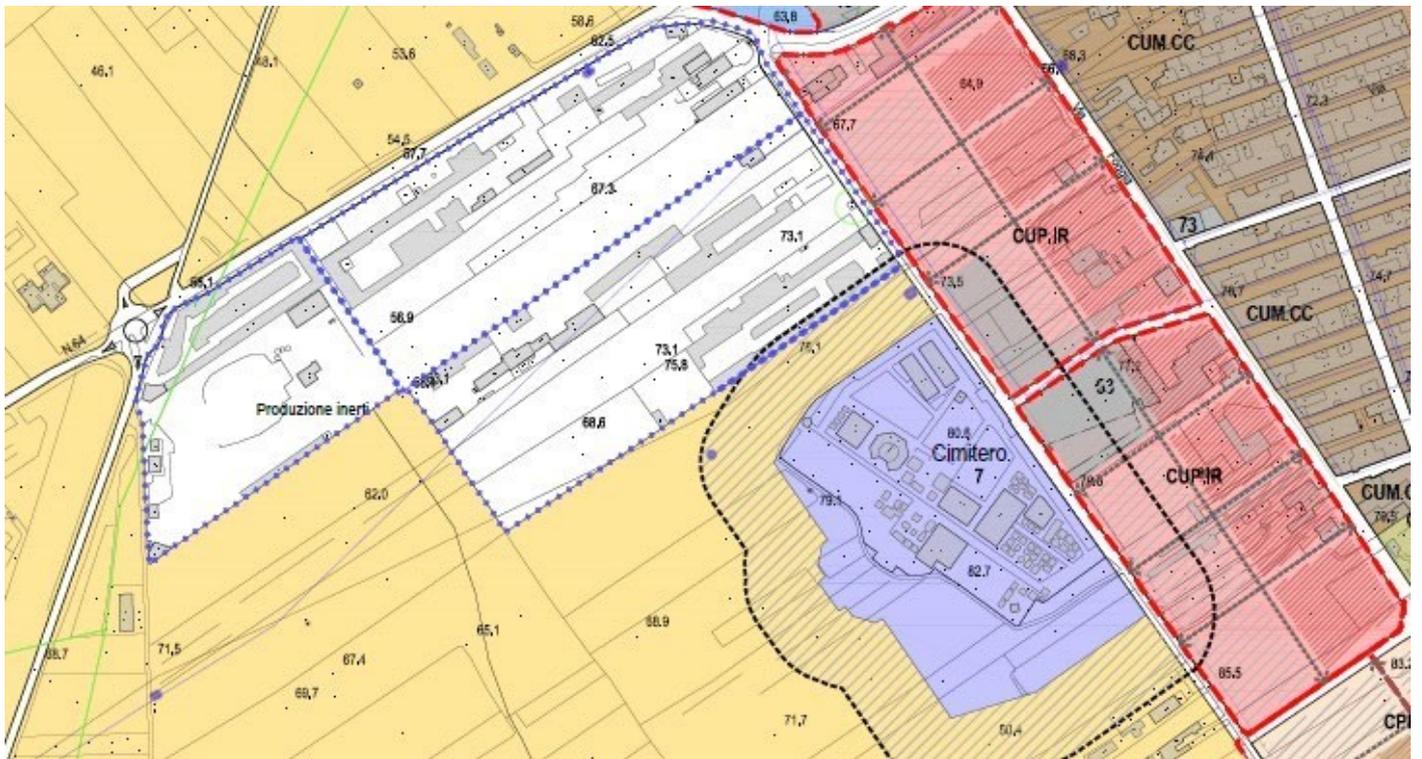


**UCP. T, INVARIANTE DELLA STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE:
AREA DI PERTINENZA DEL TRATTURO**



**UCP. AT, INVARIANTE DELLA STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE:
AREA DI RISPETTO DEL TRATTURO**

Figura 24 Tav. d.1.2 del PUG – Previsioni strutturali (PUG/S) – Carta delle invarianti strutturali paesistico, ambientali



Contesto con trasformabilità condizionata (vedi Tav. d.4.5)

Figura 26 Tav. e.2 del PUG – Previsioni programmatiche (PUG/P) – Carta dei contesti urbani

2.1.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Come illustrato in precedenza, sull'area oggetto di stima insistono più immobili, di diversa tipologia e destinazione, per i quali è necessario procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Come già evidenziato non è oggetto di stima l'intero impianto di betonaggio che sarà analizzato nel paragrafo relativo ai beni mobili.

In considerazione della particolare tipologia dell'area non è stato possibile reperire atti di acquisto di immobili paragonabili a quello in oggetto per cui per la determinazione del valore di stima si è deciso di fare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Quotazioni OMI (cfr. www.agenziaentrate.gov.it).

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona R1 – Extraurbana – Zona agricola, zona per la quale non sono disponibili quotazioni.

Per questo motivo si sono presi come riferimento i valori della zona immediatamente adiacente denominata D2 – Periferica – Zona di nuova espansione.

In considerazione dello stato di conservazione degli immobili nonché degli impianti e dei servizi presenti il valore di stima attribuito è quello di seguito riportato:

Descrizione	Sup (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Capannone industriale	330		
Blocco uffici	76,05		
Area tettoie			
Centralina di dosaggio	12,25		
Deposito centrale betonaggio	94,08		
Importo complessivo			

Ai valori della tabella di cui sopra, è da aggiungere il valore del terreno su cui sorge l'impianto che ha una superficie complessiva di 16.735 mq e che nelle aree libere da immobili o dagli impianti della centrale di betonaggio oggi occupa le aree di manovra e le aree per lo stoccaggio degli inerti.

Come illustrato nel paragrafo 2.1.2, l'area è ricompresa tra i CUP (Contesti urbani periferici da riqualificare) ed in particolare è tipizzata come CUP.P/R – Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare – Produttivo di recupero. Eventuali interventi di trasformazione devono avvenire attraverso la formazione di un PUE (Piano Urbanistico esecutivo) di iniziativa pubblica o privata che assume quale unità minima di intervento un contesto definito dall'elaborato "e2 – Previsioni programmatiche: carta dei contesti urbani" del PUG.

Il contesto per la formazione del PUE è costituito dall'area di proprietà della società FER BETON s.r.l. e dall'area adiacente (cfr. figura 25).

La superficie complessiva del comparto è pari a circa 21.800 mq.

La superficie di proprietà della società ***** è però superiore al 51% della superficie complessiva del comparto che consentirebbe, in forza della vigente normativa regionale in materia, alla stessa società di presentare il PUE anche qualora non vi fosse l'accordo dei proprietari delle restanti aree del comparto.

L'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal PUG, per il PUE esteso all'intero contesto, è pari a 2,5 mc/mq e quindi su una superficie complessiva di 21.800 mq è teoricamente possibile sviluppare una volumetria massima di 54.500,00 mc. L'effettiva realizzabilità di interventi edilizi è però fortemente limitata dalla presenza da una invariante strutturale dell'assetto idrogeologico – corso d'acqua che individua il contesto in oggetto come contesto urbano con trasformabilità condizionata (cfr. figura 24).

La possibilità di attuazione delle previsioni urbanistiche in questi contesti è condizionata alla procedura di modifica e aggiornamento delle perimetrazioni del PAI, approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI e dell'art. 12 punto c, comma 3 della L.R. Puglia 20/2001, e conseguente variazione delle previsioni programmatiche con apposita deliberazione motivata del Consiglio Comunale, non soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

In assenza delle suddette variazioni delle perimetrazioni del PAI che implicano la realizzazione di opere di mitigazione idraulica spesso complesse e onerose, qualunque intervento è soggetto alla normativa dettata dall'art. 6 delle NTA del PAI che sono riportate al paragrafo 2.1.2.

Come rilevabile dagli elaborati grafici riportati nel paragrafo 2.1.2, l'invariante strutturale dell'assetto idrogeologico interessa gran parte dell'area di proprietà della società *****

All'attualità pertanto della suddetta porzione di area non sono consentite nuove edificazioni e sui manufatti e fabbricati posti all'interno della stessa aree sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio senza che essi diano origine ad aumento di superficie o di volume.

Una residuale zona dell'area di proprietà della ***** è inoltre interessata dall'area di pertinenza e dall'area di rispetto del Regio Trattarello Ponte di Canosa – Trinitapoli.

Per quanto illustrato, una diversa utilizzazione del suolo oggetto di stima appare molto complessa ed improbabile. Ciò in considerazione anche degli usi previsti o consentiti nel CUP.P/R che sono: attività produttive in genere; artigianali; abitazioni di servizio; attrezzature per lo sport; verde attrezzato; verde pubblico; attrezzature sanitarie; parcheggi; attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani; attrezzature per la mobilità; pubblici esercizi; commercio all'ingrosso e al dettaglio; magazzini e depositi; impianti di servizio alla produzione.

Per un eventuale investitore potrebbe essere certamente più conveniente individuare aree libere nel territorio del Comune di San Ferdinando di Puglia per le quali il PUG prevede usi analoghi a quelli dell'area in oggetto ma non gravati da analoghi vincoli.

Appare pertanto più verosimile l'utilizzo del terreno per l'attività attualmente svolta.

Sulla base delle considerazioni svolte, lo scrivente ritiene congruo attribuire al terreno un valore di € 11,00/mq.

Tale prezzo è da considerarsi comprensivo anche del valore del soprasuolo ed in particolare dell'area a giardino posta nelle immediate vicinanze del blocco uffici, della recinzione del sito, del cancello automatizzato di ingresso, degli allacci ai pubblici servizi.

In considerazione della superficie complessiva pari a 16.735,00 mq, il valore attribuito è pari ad **€ 184.085,00**.

3 BENI MOBILI

Come richiesto dalla nota predisposta dal Prof. ***** relativa ai quesiti per la stima dei beni, i beni mobili sono stati raggruppati nelle seguenti categorie omogenee:

- Automezzi da trasporto pesanti
- Autoveicoli leggeri
- Impianto di betonaggio sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia
- Impianto di lavaggio betoniere sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia
- Impianti minori e attrezzature varie
- Altri impianti
- Attrezzature ufficio
- Beni con valore residuo nullo

Per ciascuna categoria omogenea, nel relativo paragrafo è indicato il metodo di stima seguito.

3.1 AUTOMEZZI DA TRASPORTO PESANTI

Gli automezzi da trasporto pesanti oggetto di stima sono quelli di seguito indicati:

- Autopompa MAN targa
- Pala a carico frontale Caterpillar 950/B matr. FG63R02738
- Autopompa IVECO MAGIRUS targa

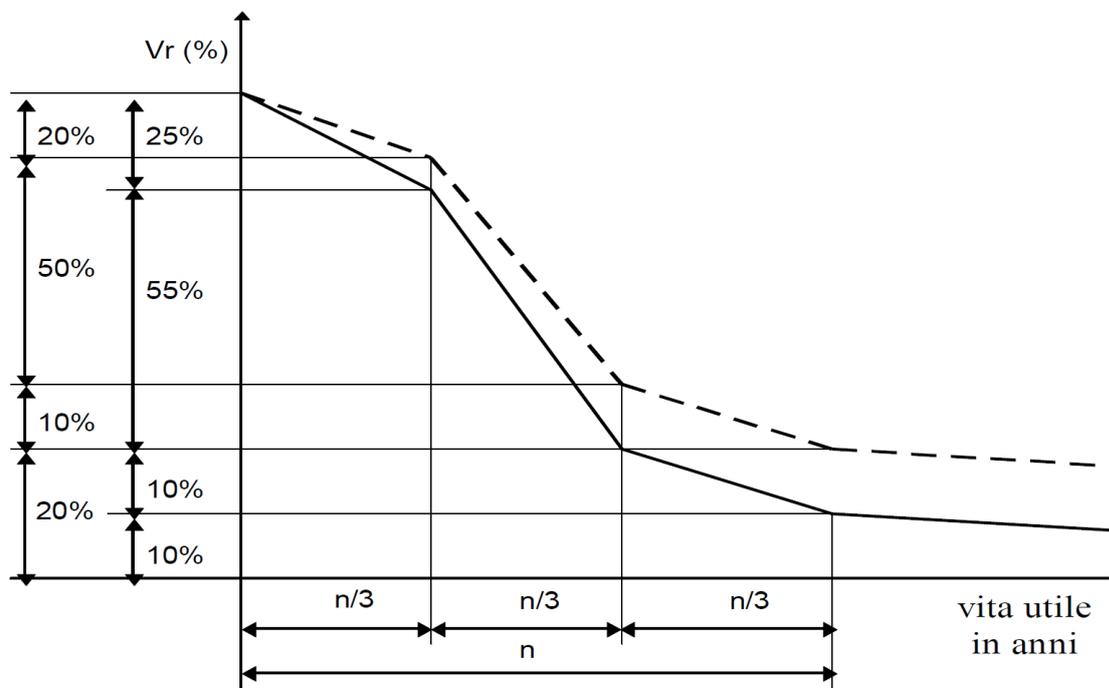
3.1.1 METODO DI STIMA

Un bene industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato.

Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei principali testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità ecc.

In via teorica la vita utile di un bene viene così suddivisa:

- Fase 1: di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20-25% del valore iniziale;
- Fase 2: che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore; alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20-30% del valore iniziale;
- Fase 3: che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore;
- Fase 4: che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al valore di recupero (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).



L'estimo industriale traduce quanto sopra nella seguente formula:

$$V_{mi} = C_{ss} \times \frac{V_r}{V_{tu}} \times PP$$

dove:

V_{mi} = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

C_{ss} = costo storico del bene

V_r = vita residua del bene

V_{tu} = vita utile del bene

PP = coefficiente di rivalutazione ISTAT del C_{ss}

Per i beni oggetto di stima la vita utile si assume pari ad anni 20; qualora il bene sia stato oggetto di importanti interventi di manutenzione straordinaria debitamente dimostrati, la vita utile deve essere adeguatamente incrementata.

3.1.2 AUTOPOMPA MAN 19240 FP/4,5M

Il veicolo in oggetto è un'autopompa per il pompaggio del calcestruzzo in punti anche non direttamente prossimi alle aree carrabili grazie a bracci di lunghezze ingenti oltre alla possibilità di collegamento a linee di tubazione.

Il veicolo è in discrete condizioni d'uso.

Il macchinario non è marcato CE e pertanto non conforme alla direttiva macchine 2006/42/CE.

Al sensi dell'art. 70 comma 2 del D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico per la Sicurezza del Lavoro) le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto e quelle messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente all'emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V.

Il veicolo risulta revisionato per l'ultima volta nell'anno 2013.

Data di prima immatricolazione: 30/12/1983

Targa:

Numero di immatricolazione: A016512BA03

Data di acquisto: 30/06/1986

Costo storico del bene: € 25.822,24 (registro n. 1 pag. 22)

Data lavori strutturali pompa: 31/07/1997

Costo lavori strutturali pompa: € 4.596,86 (registro n. 4 pag. 36)

Ulteriori migliorie:

Kit radiocomando + joystick: € 2.086,49 (registro n. 4 pag. 68)

Verniciatura cabina: € 1.200,00 (registro n. 5 pag. 21)

Periodo 1: 30/12/1983 – 30/07/1997

C_s = € 25.822,84

V_r = 6 anni

V_M = 20 anni (dalla data di immatricolazione)

PP = 2,034

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 30/07/1997:

V_{m} = € 15.756,73

In considerazione dell'importo dei lavori strutturali effettuati, il valore del macchinario diviene pari a:

V_{m} = € 15.756,73 + € 4.596,86 = € 20.362,59

In considerazione dei lavori effettuati, la vita utile della macchina può considerarsi pari ad anni 15 a far data dal 30/07/1997.

All'attualità pertanto, essendo stato superato il limite della vita utile aziendale, il bene conserva un valore residuo non inferiore al valore di recupero (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

Tale valore si pone pari ad € 1.500,00.



Figura 74 Vista frontale del veicolo



Figura 75 Vista laterale del veicolo



Figura 76 Vista laterale del veicolo



Figura 77 Vista posteriore del veicolo

3.1.3 PALA A CARICO FRONTALE CATERPILLAR 950/B MATR. FG63R02738

Il veicolo in oggetto è una pala caricatrice gommata per la movimentazione di materiale sciolto.

Il veicolo è in discrete condizioni d'uso.

Il macchinario non è marcato CE e pertanto non conforme alla direttiva macchine 2006/42/CE.

Al sensi dell'art. 70 comma 2 del D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico per la Sicurezza del Lavoro) le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto e quelle messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente all'emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V.

Data di prima immatricolazione: 1984

Numero di matricola:

Data di acquisto: 07/01/1991

Costo storico del bene: € 15.493,71 (registro n. 2 pag. 19)

Data lavori strutturali: 16/12/2004

Costo lavori strutturali pompa: € 10.974,12 (registro n. 5 pag. 33)

Periodo 1: 1984 – 16/12/2004

C_{ss} = € 15.493,71

$V_{\overline{V}}$ = 1 anno

V_{itU} = 20 anni (dalla data di immatricolazione)

PP = 2,192

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 30/07/1997:

V_{mm} = € 1.698,11

In considerazione dell'importo dei lavori strutturali effettuati, il valore del macchinario diviene pari a:

V_{mm} = € 1.698,11 + € 10.974,12 = € 12.672,23

In considerazione dei lavori effettuati, la vita utile della macchina può considerarsi pari ad anni 18 a far data dal 16/12/2004.

Periodo 2: 16/12/2004 – 31/10/2018

C_{ss} = € 12.672,23

$V_{\overline{V}}$ = 4 anni

V_{itU} = 18 anni

$PP = 1,215$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$V_{mm} = € 3.421,50$



Figura 79 Vista frontale del veicolo



Figura 80 Vista frontale del veicolo



Figura 81 Vista posteriore del veicolo



Figura 82 Vista laterale del veicolo

3.1.4 AUTOPOMPA IVECO MAGIRUS 330 30H

Il veicolo in oggetto è un'autopompa per il pompaggio del calcestruzzo in punti anche non direttamente prossimi alle aree carrabili grazie a bracci di lunghezze ingenti oltre alla possibilità di collegamento a linee di tubazione.

Il veicolo originariamente era accessoriato con una betoniera; in data 25/10/2007 vi è stata la trasformazione con il montaggio di una pompa per calcestruzzo Putzmeister modello BRP 1406.

Il macchinario è marcato CE e pertanto conforme alla direttiva macchine 2006/42/CE.

Il veicolo risulta revisionato per l'ultima volta nell'anno 2017.

Data di prima immatricolazione: 1991

Targa:

Numero di immatricolazione: A036435BA11

Data di acquisto: 27/11/2001

Data trasformazione pompa cls: 25/10/2007

Costo storico del bene: € 10.329,14 (registro n. 4 pag. 93)

Costo installazione pompa cls: € 13.280,53 (registro n. 4 pag. 93)

Verniciatura cabina: € 3.480,00 (registro n. 5 pag. 62)

Installazione serbatoio acqua: € 6.823,74 (registro n° 6 pag. 5)

Periodo 1: 1991 – 25/10/2007

$$C_{ss} = € 10.329,14$$

$$V_{TV} = 4 \text{ anni}$$

$$V_{tu} = 20 \text{ anni (dalla data di immatricolazione)}$$

$$PP = 1,129 (27/11/2001 - 25/10/2007)$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 30/07/1997:

$$V_{mm} = € 2.332,32$$

In considerazione dell'importo dei lavori effettuati per la trasformazione in autopompa, verniciatura della cabina e installazione serbatoio acqua, il valore del macchinario diviene pari a:

$$V_{mm} = € 2.332,32 + € 13.280,53 + € 3.480,00 + € 6.823,74 = € 25.916,59$$

In considerazione dei lavori effettuati, la vita utile della macchina può considerarsi pari ad anni 18 a far data dal 25/10/2007.

Periodo 2: 25/10/2007 – 31/10/2018

$$C_{ss} = € 25.916,59$$

$$V_{TV} = 7 \text{ anni}$$

V_{ku} = 18 anni

PP = 1,151

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

V_{mm} = € 11.600,55



Figura 83 Vista laterale del veicolo

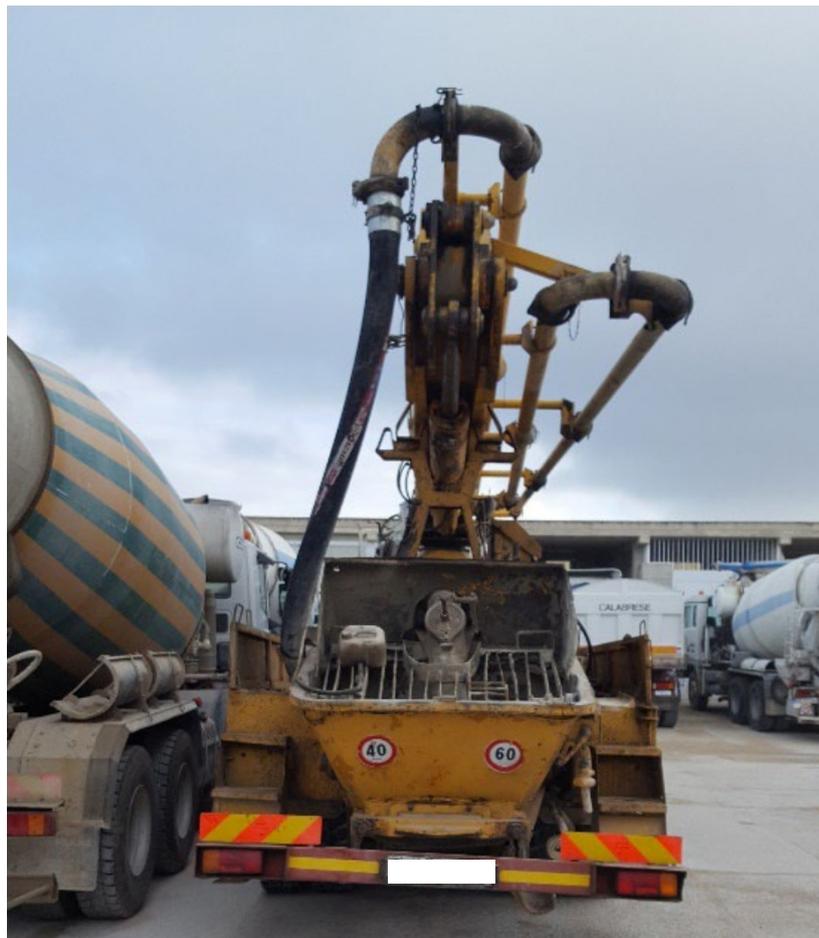


Figura 84 Vista posteriore del veicolo



Figura 85 Vista laterale del veicolo

3.2 AUTOMEZZI DA TRASPORTO LEGGERI

L'autoveicolo leggero oggetto di stima è quello di seguito indicato:

- Fiat Punto 1,9 JTD Dynamic

3.2.1 METODO DI STIMA

Si rimanda a quanto esposto al paragrafo 3.1.1.

3.2.2 FIAT PUNTO 1,9 JTD DYNAMIC

Il veicolo in oggetto è un'autovettura FIAT Punto 1,9 JTD Dynamic a quattro porte.

Data di prima immatricolazione: 15/12/2004

Targa:

Numero di immatricolazione: A363989RM04

Data di acquisto: 22/04/2008

Costo storico del bene: € 6.020,00 (registro n. 5 pag. 69)

Periodo: 22/04/2008 – 31/10/2018

C_{C} = € 6.020,00

V_{r} = 6 anni

V_{tu} = 20 anni (dalla data di immatricolazione)

PP = 1,128

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$V_{\text{mm}} = € 2.037,17$



Figura 87 Vista posteriore del veicolo



Figura 88 Vista anteriore del veicolo

3.3 IMPIANTO DI BETONAGGIO SITO NEL COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

I dati di seguito riportati e relativi alla descrizione dell'impianto di betonaggio sono stati rilevati dalla relazione tecnica allegata alla istanza di Autorizzazione Unica Ambientale – AUA presentata dalla società ***** ai fini dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ex art. 269 c. 2 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

L'impianto di betonaggio si estende su una superficie di circa 200 mq ed è dotata di una viabilità di servizio per la movimentazione dei mezzi d'opera.

L'area ove è presente l'impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo con annessi i silos per lo stoccaggio delle ceneri è pavimentata in cls.

Le acque meteoriche che precipitano sull'area pavimentata, confluiscono in vasche di accumulo e vengono riutilizzate nell'impianto di betonaggio.

La restante parte della superficie scoperta è permeabile.

Sono presenti proiettori alogeni montati all'estremità di pali di acciaio dell'altezza media di 8 metri, dislocati uniformemente lungo il perimetro dell'azienda ed in punti strategici, in modo da illuminare completamente la superficie aziendale.

3.3.1 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA'

La stazione di betonaggio è stata realizzata dalla società "*****" ed è individuata dalla sigla "*****". Ha una capacità di produzione teorica di circa 90 mc/h ed è costituita dai seguenti componenti:

3.3.1.1 IMPIANTO

L'impianto è costituito dai seguenti elementi tecnologici:

- **Gruppo di stoccaggio e pesatura aggregati:** costituito da una vasca di contenimento degli inerti, da una bilancia pesa inerti e nastri trasportatori. La vasca di contenimento degli inerti è dotata lateralmente di una struttura metallica aperta solo da un lato del carico in modo da limitare la dispersione della polvere nell'aria a seguito dell'azione del vento, al di sotto della vasca si trova una bilancia pesa inerti dalla quale, mediante un sistema di nastri trasportatori, gli inerti pesanti vengono condotti fino alla bocca di carico.
- **Gruppo stoccaggio cementi:** costituito da n. 4 silos, coclee tubolari, da una bilancia pesa cemento e da quattro impianti di fluidificazione. I silos sono provvisti ognuno di una valvola a farfalla (più una di emergenza) e di una coclea per il collegamento alla bilancia pesa cemento collegata a sua volta alla bocca di carico da un'ulteriore coclea; inoltre vi sono degli impianti di fluidificazione che facilitano la caduta dei materiali contenuti nei silos. Questi ultimi sono collegati ad un filtro a secco che consente la separazione dei cementi nella fase di scarico. Il filtro è composto da cartucce (maniche che filtrano l'aria in arrivo dai tubi flessibili collegati ai silos e che, scosse da getti d'aria, consentono la caduta dei materiali trattenuti in un contenitore di raccolta.
- **Gruppo elettropneumatico:** composto da un compressore da 500 litri di accumulo.
- **Cabina di comando:** contenente i quadri di comando dell'impianto dal quale l'operatore ha la possibilità di dosare le materie prime per ottenere i conglomerati cementizi.

- **Impianto di depurazione polveri:** consiste in un aspiratore posto superiormente alla bocca di carico delle materie prime; nel momento di trasferimento delle materie prime, interno alla bocca di carico si forma della polvere derivante dal cemento e dagli inerti di piccola granulometria. Tale impianto interviene in questa fase e mediante l'utilizzo di filtri separa l'aria dalle polveri le quali vengono allontanate e stoccate in apposito contenitore a tenuta stagna.

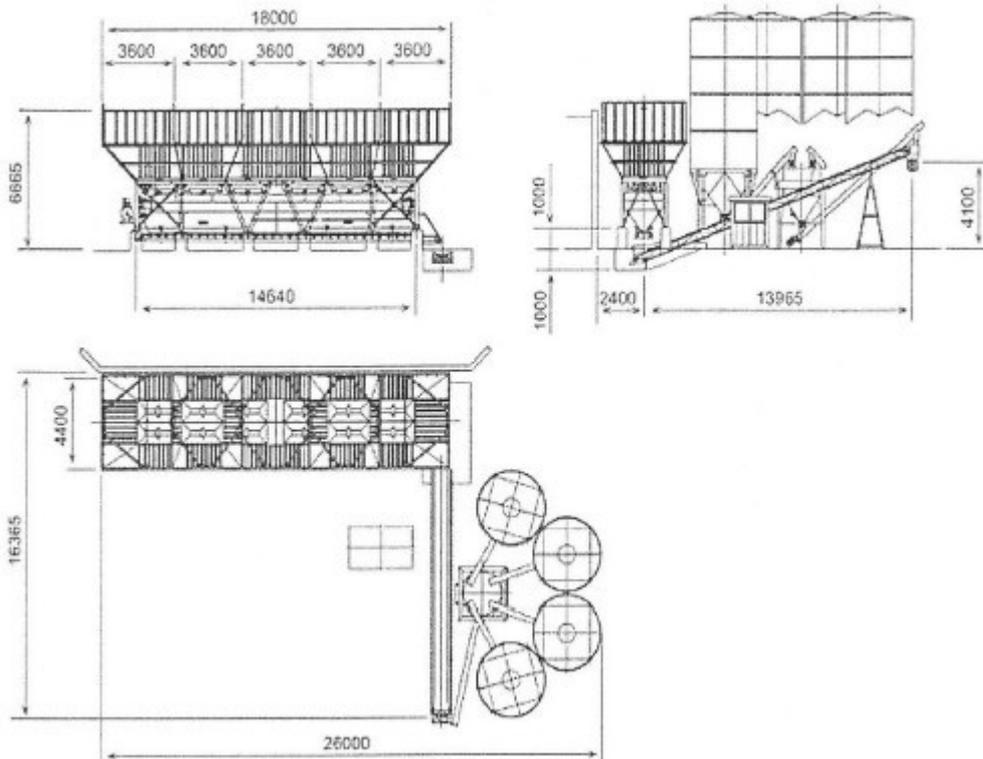


Figura 90 Schema impianto



Figura 91 Stazione di filtraggio e silos



Figura 92 Tramoggia e bilancia pesa aggregati



Figura 93 Cabina di comando

3.3.1.2 MATERIE PRIME

Per la produzione del calcestruzzo vengono utilizzate le seguenti materie prime:

- Aggregati: sabbia calcarea di frantoio di diametro massimo mm 4, ghiaietto calcareo di frantoio di diametro massimo mm 16, ghiaia calcarea di frantoio di diametro massimo di mm 32;
- Cementi
- Acqua
- Additivi.

3.3.1.3 CICLO PRODUTTIVO

Il responsabile dell'impianto aziona a mezzo di comandi elettrici:

- le bocchette di carico delle tramogge degli inerti, a mezzo di un sistema di valvole pneumatiche, secondo le dovute proporzioni e tenuto conto delle diverse pezzature;
- la coclea del silo predefinito per trasferire il cemento nella bilancia secondo le dovute proporzioni;
- la coclea del silo predefinito per trasferire le ceneri leggere di carbone nella bilancia secondo le dovute proporzioni;
- il nastro trasportatore gommato orizzontale, situato sotto la bilancia pesa inerti delle tramogge e trasferisce gli aggregati in un secondo nastro trasportatore gommato inclinato che convoglia gli inerti, attraverso la bocca di carico, nella betoniera;
- la pompa dell'acqua immettendola, secondo le proporzioni stabilite, nella betoniera;
- la pompa dell'additivo per l'immissione di questo, secondo le proporzioni stabilite, nella betoniera;

- la coclea a tenuta stagna per trasferire il cemento e le ceneri leggere di carbone dalla bilancia, attraverso la bocca di carico, nella betoniera;
- il calcestruzzo così prodotto, viene trasferito nell'autobetoniera posizionata sotto il punto di carico;
- contestualmente alla fase di carico, la botte dell'autobetoniera, ruotando attorno al proprio asse, continua a mescolare i materiali al fine di garantire l'impasto finale idoneo ad essere trasportato ed utilizzato.

Il prodotto finale è costituito da calcestruzzi preconfezionati di diverse classi di composizione e di resistenza meccanica a 28 giorni, prodotto essenzialmente destinato all'edilizia.

La produzione di calcestruzzo preconfezionato è stimata in circa **150 mc/giorno**.

3.3.1.4 TECNOLOGIE ADOTTATE PER CONTENERE L'INQUINAMENTO

L'impianto di betonaggio provoca una emissione di polveri nell'atmosfera. Tali emissioni avvengono principalmente presso le tramogge di contenimento (durante lo scarico e lo stoccaggio degli inerti), all'uscita dalla bilancia pesa inerti (al passaggio dal primo a secondo nastro trasportatore), presso la bocca di carico dell'autobetoniera al momento del trasferimento dei materiali all'interno.

Per limitare l'emissione e la diffusione di polveri nell'atmosfera sono stati previsti alcuni accorgimenti:

- impianto di nebulizzazione dell'acqua costituito da irroratori di tipo mobile posizionati in vari punti del piazzale alimentati da una rete di tubazioni con punti di captazione;
- filtri a cartucce/maniche presso i tubi di sfiato dei sili di stoccaggio dei cementi in modo da eliminare l'emissione in atmosfera delle polveri durante la fase di scarico; il filtro a cartucce è a secco ed è autopulente grazie alla presenza di una elettrovalvola temporizzata che aziona l'aria compressa capace di provocare uno scuotimento che permette alle particelle trattenute di cadere e quindi di essere raccolte in un contenitore a tenuta stagna;
- cappa situata superiormente alla bocca di carico dei materiali con aspiratore e relativo sistema di depurazione dotato di filtro a maniche e di un camino verticale. Tale impianto viene azionato automaticamente al momento del carico delle materie prime quando vi è produzione di polveri. L'azione del filtro permette all'aria di fuoriuscire depurata dal camino e le polveri vengono raccolte in un contenitore a tenuta stagna.

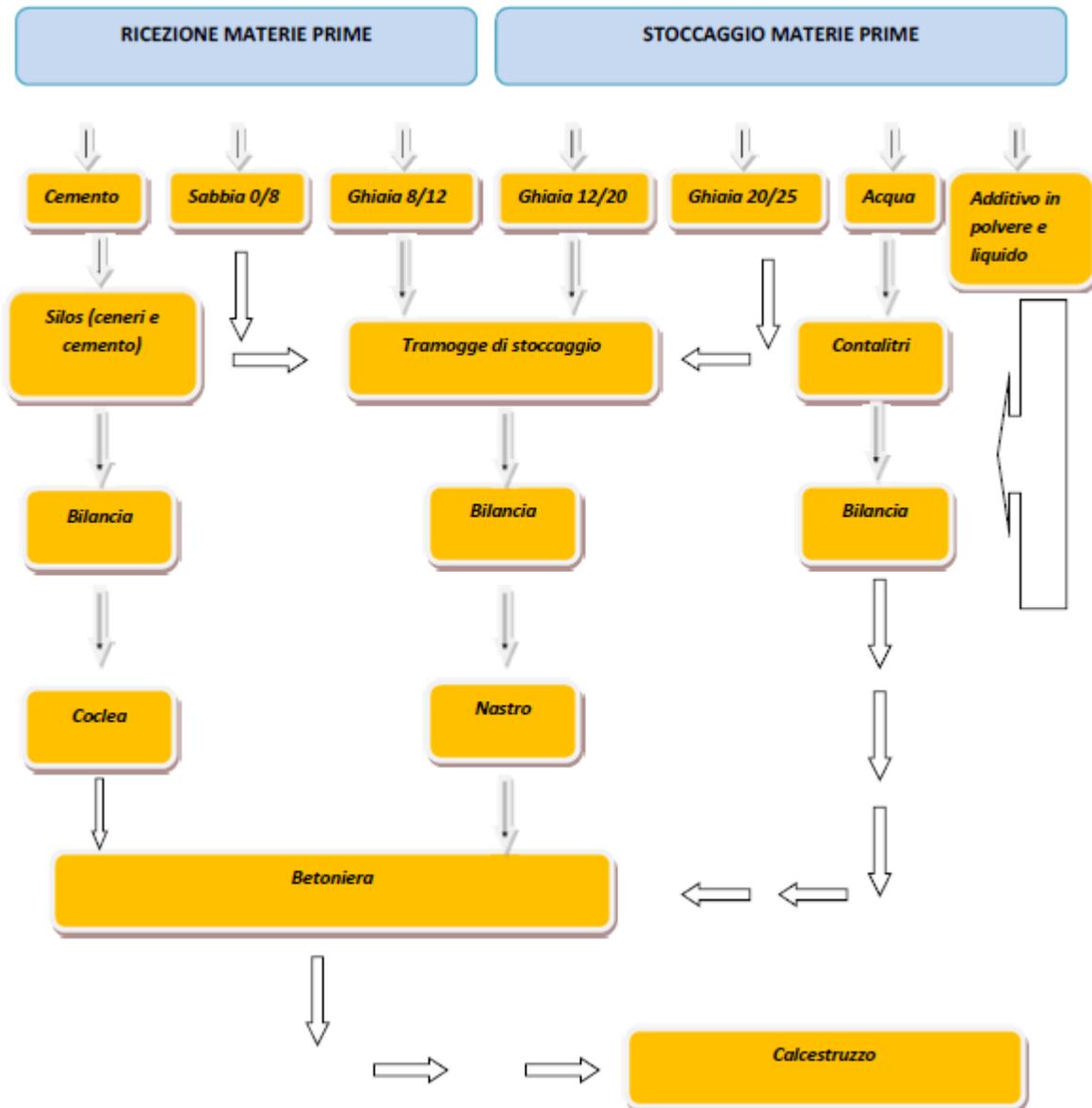


Figura 94 Schema del processo produttivo

L'impianto di betonaggio descritto è in discreto stato di manutenzione ed è funzionante anche se con produzioni molto inferiori rispetto a quelle teoriche.

Con contratto del 05/05/2017 (Allegato 6), la ***** ha concesso alla società ***** l'utilizzo, ovvero il nolo a freddo, dell'impianto di betonaggio e dell'impianto di lavaggio delle autobetoniere per un corrispettivo determinato in € 2,50 (oltre IVA) per ogni metro cubo di calcestruzzo prodotto con un corrispettivo minimo garantito pari ad € 2.500,00/mese (oltre IVA).

3.3.1.5 REGIME AUTORIZZATORIO

L'impianto di betonaggio è stato originariamente autorizzato dalla Regione Puglia con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2260 del 13/05/1997 ai sensi del D.P.R. 203/88.

In data 29 aprile 2006 è entrato in vigore il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) il cui articolo 281 – parte V – ha stabilito che le ditte aventi impianti in esercizio alla data di entrata in vigore dello stesso decreto, autorizzati, anche in via provvisoria, in forma esplicita o tacita, ai sensi del DPR 203/88, devono presentare domanda di rinnovo di autorizzazione ai sensi dell'articolo 296 del richiamato D.Lgs. 152/2006, prima della decadenza della precedente autorizzazione, e che tale rinnovo ha una validità di 15 anni.

L'istanza di che trattasi doveva essere presentata secondo apposito calendario stabilito dalla Regione ovvero, in mancanza, entro i termini indicati al comma 1 dell'articolo 281 che di seguito si riportano:

- a) tra la data di entrata in vigore della parte V del D.Lgs. 152/2006 ed il 31/12/2010 per impianti anteriori al 1988;
- b) tra il 01/01/2011 ed il 31/12/2014 per impianti anteriori al 2006 che siano stati autorizzati in data anteriore al 01/01/2000;
- c) tra il 01/01/2015 ed il 31/12/2018 per impianti anteriori al 2006 che siano stati autorizzati in data successiva al 31/12/1999

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 100 del 15/02/2007, la Regione Puglia ha approvato un proprio calendario per la proposizione di domanda di rinnovo di autorizzazione ex art. 281 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 che di seguito si riporta:

- a) tra la data di entrata in vigore della parte V del D.Lgs. 152/2006 ed il 31/12/2009 per impianti anteriori al 1988;
- b) tra il 01/01/2010 ed il 31/12/2013 per impianti anteriori al 2006 che siano stati autorizzati in data anteriore al 01/01/2000;
- c) tra il 01/01/2014 ed il 31/12/2016 per impianti anteriori al 2006 che siano stati autorizzati in data successiva al 31/12/1999.

Per quanto detto, la società ***** ricade nel caso di cui alla lettera b) della Deliberazione di Giunta Regionale su richiamata e pertanto avrebbe dovuto presentare richiesta di rinnovo dell'autorizzazione entro e non oltre il 31/12/2013.

Non avendo rispettato il termine ultimo previsto, l'originaria autorizzazione rilasciata dalla Regione Puglia e già richiamata è da ritenersi non più valida.

Per tale motivo, a seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 13 marzo 2013 n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale), in data 19/05/2017 la società ***** ha presentato presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di San Ferdinando di Puglia istanza di autorizzazione unica ambientale (AUA) per emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'articolo 269 del decreto legislativo 152/2006.

Con nota prot. 18223 del 24/05/2017 lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di San Ferdinando di Puglia ha trasmesso la succitata documentazione al Settore Tutela Ambiente della Provincia BAT, alla ASL BAT – Dipartimento di prevenzione, al Servizio Ambiente del Comune di San Ferdinando di Puglia.

Il Settore Tutela Ambiente della Provincia BAT, competente al rilascio dell'AUA per le emissioni in atmosfera e valutazione di impatto acustico, con nota prot. 19615 del 05/06/2017 ha dato comunicazione dell'avvio del procedimento, indizione e convocazione della conferenza di servizi istruttoria in forma semplificata e modalità asincrona.

Con successiva nota prot. 32503 del 13/09/2017 il Settore Tutela Ambiente della Provincia BAT ha preso atto dell'assenso senza condizioni espresso dal Comune di San Ferdinando di Puglia e dalla ASL BAT e del dissenso motivato di ARPA Puglia. Al fine della conclusione del procedimento di rilascio dell'AUA, con la stessa nota è stato chiesto alla società ***** di voler riscontrare, entro il termine di 30 giorni, quanto evidenziato da ARPA Puglia.

Nella nota con la quale ARPA Puglia comunicava, per quanto di competenza, valutazione tecnica sfavorevole al rilascio di AUA, in merito alla documentazione presentata dalla società ***** evidenziava quanto segue:

- la documentazione tecnica non fornisce dettagli sulla compartimentazione della zona di carico delle betoniere, necessaria per assicurare l'efficacia del sistema di aspirazione asservito e la limitazione delle emissioni diffuse di polveri;
- necessita acquisire dichiarazione da parte della società di non utilizzo di ceneri rinvenienti da processi di combustione ed utilizzate in miscelazione con il cemento in polvere;
- sempre al fine di limitare le emissioni di polveri diffuse e prevenire fenomeni di inquinamento della matrice suolo, necessita dotare l'impianto di pavimentazione impermeabilizzante anche dei percorsi carrabili interni all'impianto con relativa impiantistica (raccolta e trattamento acque meteoriche);
- la relazione di impatto acustico ambientale presentata (anno 2014) va aggiornata e completata con le valutazioni sull'impatto acustico differenziale, attesa la qualificazione agricola dell'area al contorno dell'impianto e gli eventuali ricettori in dette aree, ed un tempo di misura significativo per la valutazione delle condizioni di esercizio rappresentative del ciclo produttivo.

Nei termini previsti dal Settore Tutela Ambiente della Provincia BAT non è stata presentata dalla società ***** alcun riscontro al parere sfavorevole espresso da Arpa Puglia ma la conferenza dei servizi non è stata chiusa.

In data 27/07/2018 la società ***** in forza del contratto d'uso dell'impianto di betonaggio in oggetto richiamato al paragrafo 3.3.1.4 ha presentato al Settore Tutela Ambientale della Provincia BAT richiesta di subentro nel procedimento di AUA.

In riscontro alle osservazioni presentate da ARPA Puglia, ha fornito le seguenti osservazioni:

- la zona di carico delle autobetoniere è costituita da un box chiuso in lamiera grecate che rende efficace il sistema di aspirazione con filtro a maniche per polveri convogliate;
- la società BetonCifaldi non intende utilizzare, ad oggi, ceneri volanti nel proprio ciclo produttivo, la società FER BETON in data 07/04/2017 aveva già richiesto ufficiale cancellazione dell'iscrizione n. 58 del registro provinciale delle imprese esercenti l'attività di recupero rifiuti non pericolosi;
- l'area di carico è dotata di superficie impermeabile con sistema di raccolta acque in vasche di decantazione e riciclo delle acque nel ciclo produttivo (assenza di scarichi da autorizzare). Fanno parte dell'area dotata di pavimentazione impermeabile anche le piste carrabili. Ciò nonostante, come evidenzieremo nella relazione di emissione in atmosfera, il ciclo produttivo dell'impianto rispetta i limiti di normativa richiesti;
- la relazione di emissioni in atmosfera ed impatto acustico saranno presentate nei prossimi giorni a completamento dei campionamenti avviati in settimana.

Lo scrivente si è recato presso gli uffici del Settore Tutela Ambientale della Provincia BAT al fine di verificare lo stato della procedura di AUA; ad oggi sono pervenute al predetto ufficio le relazioni di emissioni in atmosfera ed impatto acustico predisposte dalla società ***** che saranno prontamente trasmesse ad ARPA Puglia unitamente alle osservazioni su riportate al fine della rivalutazione da parte dello stesso ente della richiesta di AUA.

A seguito del ricevimento del nuovo parere da parte di ARPA Puglia il Settore Tutela Ambientale procederà alla chiusura della conferenza dei servizi e, in caso di parere favorevole da parte della stessa ARPA Puglia, al rilascio della AUA.

3.3.2 METODO DI STIMA

Si rimanda a quanto esposto al paragrafo 3.1.1.

Nel caso in oggetto è necessario aggiungere che lo sviluppo tecnologico, che nel corso degli ultimi venti anni ha caratterizzato tutti gli ambiti produttivi, anche per la necessità di adeguarsi alle normative europee sulla sicurezza (direttiva macchine) ha inciso anche sulle prestazioni e sull'economicità degli impianti per produrre calcestruzzo. Diverse e più sofisticate procedure di trasformazione e lavorazione dei prodotti hanno cambiato la tempistica di lavorazione, la sua economicità e l'impatto delle lavorazioni sull'ambiente.

La vita media per impianti di produzione industriale si può valutare in circa 30 anni. Nel caso in esame, in considerazione del fatto che è stata effettuata una manutenzione ordinaria costante e che l'impianto è attualmente in discrete condizioni la vita utile può considerarsi incrementata di 10 anni portandola a complessivi 40 anni.

La tabella seguente riporta i costi storici e i periodi di acquisto dei vari componenti dell'impianto di betonaggio:

Descrizione	Data di acquisto	Costo storico	Riferimento cespiti
Impianto di betonaggio CIFA 95 + n° 3 silos	Agosto 1984	€ 38.112,00	Reg. n° 1 pag. 2
N° 1 silos	Maggio 1993	€ 8.779,77	Reg. n° 3 pag. 11
Sistema di filtraggio ciclonico e schizzo idraulico	Maggio 1995	€ 2.143,29	Reg. n° 4 pag. 20
Trasportatore a coclea	Luglio 2000	€ 7.451,44	Reg. n° 4 pag.70
Rullo	Luglio 2000	€ 700,57	Reg. 4 pag. 89
Nastro trasportatore + n° 2 cavalletti	Ottobre 2007	€ 6.360,00	Reg. 5 pag. 59
Nastro trasportatore + rulli	Marzo 2008	€ 2.045,00	Reg. 5 pag.67
Terminale elet. SCB mod. D400 P.2000 + cella carico GPA-MF 500 kg + terminale elet. SCB D400 P.5000	Aprile 2008	€ 2.250,00	Reg. 5 pag. 67
Essiccatore area compressa 1.800l/min + filtro + bypass e tubazioni	Maggio 2008	€ 1.800,00	Reg. 5 pag. 67
Sonda rilevazione umidità (€ 900,00) – Strum. digitale con uscita analogica (€ 640,00) – n° 2 pressostati per dosatore additivi (€ 1.680,00) – Kit consistometro per punto di carico (€ 950,00) – Sensore magnetico DN50 PN16 (€ 1.140,00) -N° 3 valvole DN50 per dosaggio acqua (€ 1.200,00)	Maggio 2008	€ 6.510	Reg. 5 pag. 67
Compressore a vite HP 10	Giugno 2008	€ 3.200,00	Reg. 5 pag. 72
Serbatoio aria Fini I 500,00	Giugno 2008	€ 400,00	Reg. 5 pag. 72

Impianto di aspirazione polveri	Luglio 2008	€ 18.500,00	Reg. 5 pag. 72
Quadro comandi aspiratore industriale stella/triangolo HP 15	Ottobre 2008	€ 1.700,00	Reg. 5 pag. 72
Motore ABB CV 12,5 1400 B5	Febbraio 2009	€ 365,00	Reg. 5 pag. 76
Coclea	Febbraio 2009	€ 2.850,00	Reg. 5 pag. 76
Motore ABB CV 10,0 1400 B5	Febbraio 2009	€ 330,00	Reg. 5 pag. 76
Vibratore 3/300	Febbraio 2009	€ 248,00	Reg. 5 pag. 76

In considerazione dei predetti periodi di acquisto dei componenti dell'impianto al fine dell'applicazione della formula matematica illustrata nel paragrafo 3.1.1. è necessario definire i seguenti periodi:

Periodo 1 – Prima installazione dell'impianto di betonaggio

Agosto 1984 – 31/10/2018

$$C_{ss} = € 38.112,00$$

$$V_rV = 6 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 40 \text{ anni}$$

$$PP = 2,745$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mM} € 15.692,62$$

Periodo 2 – Montaggio silos e sistema di filtraggio anni 1993 – 1995

Maggio 1995 – 31/10/2018

$$C_{ss} = € 10.923,06$$

$$V_rV = 6 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 29 \text{ anni}$$

$$PP = 2,745$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mM} € 6.203,54$$

Periodo 3 – Montaggio trasportatore a coclea e rullo anno 2000

$$C_{ss} = € 10.923,06$$

$$V_rV = 6 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 29 \text{ anni}$$

$$PP = 1,341$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mM} € 2.732,96$$

Periodo 4 – Completamento impianto anni 2007 – 2009

$$C_{ss} = € 46558$$

$$V_rV = 6 \text{ anni}$$

$$V_{ku} = 15 \text{ anni}$$

$$PP = 1,120$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} € 20.857,98$$

Sommando gli importi relativi ai vari periodi, il valore complessivo di stima diviene pari ad € 45.487,11

Il valore di stima è da considerarsi valido in caso di permanenza dell'impianto nel sito attuale; in caso di utilizzo in altro sito il valore calcolato deve essere adeguatamente ridotto per tener conto dei costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio.

A giudizio dello scrivente appare congruo prevedere una riduzione del 30% che porta il valore di stima ad **€ 31.840,98.**

3.4 IMPIANTO DI LAVAGGIO BETONIERE SITO NEL COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

All'interno dell'area di proprietà della società ***** è presente un impianto di lavaggio delle betoniere con riciclo delle acque di lavaggio e recupero dei fanghi con successiva loro essiccazione e stoccaggio per riutilizzo come inerti. L'impianto di lavaggio si presenta in discrete condizioni d'uso ed è funzionante.

3.4.1 METODO DI STIMA

Si rimanda a quanto esposto al paragrafo 3.1.1.

La vita media per l'impianto in oggetto si può valutare in circa 20 anni. Nel caso in esame, in considerazione del fatto che è stata effettuata una manutenzione ordinaria costante e che l'impianto è attualmente in discrete condizioni la vita utile può considerarsi incrementata di 10 anni portandola a complessivi 30 anni.

La tabella seguente riporta i costi storici e i periodi di acquisto dei vari componenti dell'impianto di lavaggio nonché di significativi interventi di manutenzione straordinaria:

Descrizione	Data di acquisto	Costo storico	Riferimento cespiti
Impianto di lavaggio Trommel T12 matr. 085641 (lavori di muratura + impianto elettrico e idrico)	Giugno 2008	€ 45.927,42	Reg. n° 5 pag. 71
Spese tecniche per collaudo statico		€ 0,00	Reg. n° 5 pag. 78
Rid. fon. TA40,40 + bussola + tenditore	Giugno 2009	€ 415,54	Reg. n° 5 pag. 80
Pompa KCM065FA	Luglio 2009	€ 1.150,00	Reg. n° 5 pag. 80
Motovibratore 537 kg	Marzo 2010	€ 400,00	Reg. n° 5 pag.85
Riscatto leasing		€ 0,00	Reg. 6 pag. 8

Prima installazione dell'impianto, completamento e manutenzione

Giugno 2008 – 31/10/2018

$$C_{\text{ss}} = € 47.892,96$$

$$V_{\text{V}} = 20 \text{ anni}$$

$$V_{\text{M}} = 30 \text{ anni}$$

$$PP = 1,117$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$V_{\text{mm}} = € 35.664,29$$



Figura 95 Impianto lavaggio betoniere



Figura 96 Vista posteriore impianto lavaggio betoniere



Figura 97 Vista posteriore impianto lavaggio betoniere



Figura 98 Nastro trasportatore fanghi

3.5 IMPIANTI MINORI E ATTREZZATURE VARIE

In questo paragrafo si riportano le stime degli impianti minori e delle attrezzature presenti presso il sito di San Ferdinando di Puglia che ospita l'impianto di betonaggio.

Per il metodo di stima applicato si rimanda sempre a quanto descritto nel paragrafo 3.1.1.

In considerazione dei limitati valori dei beni oggetto di stima nel seguito ci si limiterà ad indicare, per ciascuno di essi, i dati essenziali (periodo di acquisto, costo storico) necessari per la determinazione del valore residuo.

3.5.1 IDROPULITRICE FAIP TK 200

Periodo di acquisto: Aprile 1998

Riferimento cespiti: Reg. n° 4 pag. 43

$$C_{\text{S}} = € 1.974,94$$

$$V_{\text{r}} = 0 \text{ anni}$$

$$V_{\text{u}} = 20 \text{ anni}$$

$$PP =$$

Essendo terminata la vita utile si attribuisce al bene il valore residuo pari ad € 200,00.

3.5.2 CELLA DI CARICO A TRAZIONE

Periodo di acquisto: Maggio 1998

Riferimento cespiti: Reg. n° 4 pag. 43

$$C_{\text{S}} = € 454,47$$

$$V_{\text{r}} = 0 \text{ anni}$$

$$V_{\text{u}} = 20 \text{ anni}$$

$$PP =$$

Essendo terminata la vita utile si attribuisce al bene il valore residuo pari ad € 50,00.

3.5.3 POMPA SOMMERSA DOMO 15/B SG TRAVASO FANGHI

Periodo di acquisto: Luglio 2009

Riferimento cespiti: Reg. n° 4 pag. 43

$$C_{\text{S}} = € 450,00$$

$$V_{\text{r}} = 20 \text{ anni}$$

$$V_{\text{u}} = 30 \text{ anni}$$

$$PP = 1,113$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$V_{\text{mm}} = € 275,47$$

3.5.4 IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

La tabella seguente riporta i costi storici e i periodi di acquisto dei vari componenti dell'impianto di sollevamento acqua nonché di significativi interventi di manutenzione straordinaria:

Descrizione	Data di acquisto	Costo storico	Riferimento cespiti
Trivellazione pozzo	Gennaio 1991	€ 6.817,23	Reg. n° 2 pag. 20
Lavori di adeguamento pozzo	Agosto 1999	€ 7.075,46	Reg. n° 4 pag. 61
Serbatoio a membrana litri 200	Giugno 2007	€ 350,00	Reg. n° 5 pag. 56
Elettropompa 7,5 HP	Giugno 2007	€ 860,00	Reg. n° 5 pag.56
Serbatoio a membrana litri 300	Giugno 2007	€ 400,00	Reg. n° 5 pag.56
Pompa sommersa 10HP/6"/400V/2800g.m.	Febbraio 2008	€ 1.350,00	Reg. n° 5 pag.64

Il pozzo artesiano è stato regolarmente denunciato presso l'ufficio del Genio Civile di Foggia in data 18 luglio 1994.

Periodo 1 – Trivellazione pozzo**Gennaio 1991 – 31/10/2018**

$$C_{ss} = € 6.817,23$$

$$V_{rV} = 13 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 40 \text{ anni}$$

$$PP = 1,859$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mM} = € 4.118,80$$

Periodo 2 – Lavori di adeguamento pozzo**Agosto 1999 – 31/10/2018**

$$C_{ss} = € 7.075,46$$

$$V_{rV} = 13 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 32 \text{ anni}$$

$$PP = 1,375$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mM} = € 3.952,31$$

Serbatoio a membrana (200 litri), elettropompa HP 7,5, serbatoio a membrana (300 litri)**Giugno 2007 – 31/10/2018**

$$C_{ss} = € 1.610,00$$

$$V_{rV} = 9 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 20 \text{ anni}$$

$$PP = 1,159$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} \text{ € } 839,70$$

Elettropompa HP 10

Febbraio 2008 – 31/10/2018

$$C_{ss} = \text{€ } 1.350,00$$

$$V_{rV} = 10 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 20 \text{ anni}$$

$$PP = 1,136$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} \text{ € } 766,80$$

Sommando tutti i singoli importi il valore complessivo di stima diviene pari ad € 9.677,61

3.5.5 IMPIANTO ELETTROMECCANICO LABORATORIO

Periodo di acquisto: Luglio 2001

Riferimento cespiti: Reg. n° 4 pag. 88

$$C_{ss} = \text{€ } 8.223,54$$

$$V_{rV} = 3 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 20 \text{ anni}$$

$$PP = 1,306$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} = \text{€ } 1.610,99$$



Figura 99 Impianto per prova compressione provini cls

3.5.6 IMPIANTO EROGAZIONE CARBURANTE

Periodo di acquisto: Marzo 2003

Riferimento cespiti: Reg. n° 5 pag. 18

CC = € 8.483,00

$V_{\overline{V}}$ = 5 anni

$V_{\underline{V}}$ = 20 anni

PP = 1,253

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

V_{hm} = € 2.657,30



Figura 100 Impianto distributore carburante

3.5.7 CISTERNE OLI ESAUSTI

Periodo di acquisto: Dicembre 2008

Riferimento cespiti: Reg. n° 5 pag. 73

$$CC_{SS} = € 500,00$$

$$VV_{T} = 10 \text{ anni}$$

$$VV_{M} = 20 \text{ anni}$$

$$PP = 1,120$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} = € 280,00$$

3.5.8 VASCA QUATTRO POSTI PER FUSTI OLIO

Periodo di acquisto: Agosto 2010

Riferimento cespiti: Reg. n° 5 pag. 87

$$CC_{SS} = € 576,18$$

$$VV_{T} = 12 \text{ anni}$$

$$VV_{M} = 20 \text{ anni}$$

$$PP = 1,092$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} = € 377,51$$



Figura 101 Vasca porta fusti oli esausti

3.5.9 BANCO DI LAVORO

Periodo di acquisto: Gennaio 2012

Riferimento cespiti: Reg. n° 6 pag. 7

CC_s = € 470,00

$V_{\overline{V}}$ = 14 anni

$V_{\underline{V}}$ = 20 anni

PP = 1,050

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

V_{hm} = € 345,45



Figura 102 Tavolo da lavoro

3.5.10 MARTELLINO PICCONATORE SK80-GV9

Periodo di acquisto: Ottobre 2015

Riferimento cespiti: Reg. n° 6 pag. 17

CC_s = € 661,00

$V_{\overline{V}}$ = 12 anni

$V_{\underline{V}}$ = 20 anni

PP = 1,023

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

V_{hm} = € 547,77

3.5.11 TRAMOGGIA IN FERRO

Periodo di acquisto: non rilevabile

Riferimento cespiti: Reg. n° 5 pag. 7

CC_s = € 1.360,00

In considerazione delle precarie condizioni della tramoggia si assume come valore il valore residuo del bene che si stima pari ad **€ 250,00**

3.6 ALTRI IMPIANTI

In questo paragrafo si riportano le stime degli altri impianti non direttamente collegati all'impianto di betonaggio.

Per il metodo di stima applicato si rimanda sempre a quanto descritto nel paragrafo 3.1.1.

In considerazione dei limitati valori dei beni oggetto di stima nel seguito ci si limiterà ad indicare, per ciascuno di essi, i dati essenziali (periodo di acquisto, costo storico) necessari per la determinazione del valore residuo.

3.6.1 IMPIANTI SPECIALI INTERNI – CENTRALINA TELEFONICA SAMSUNG

Periodo di acquisto: Settembre 2010

Riferimento cespiti: Reg. n° 5 pag. 88

$$CC_s = € 300,00$$

$$V_rV = 7 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 15 \text{ anni}$$

$$PP = 1,095$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$V_{mm} = € 153,30$$

3.6.2 IMPIANTO DI VIDEO SORVEGLIANZA

Periodo di acquisto: Novembre 2011

Riferimento cespiti: Reg. n° 6 pag. 6

$$CC_s = € 7.725,80$$

$$V_rV = 8 \text{ anni}$$

$$V_{iM} = 15 \text{ anni}$$

$$PP = 1,058$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$V_{mm} = € 4.359,41$$

3.6.3 IMPIANTO ANTIFURTO

La tabella seguente riporta i costi storici e i periodi di acquisto dei vari componenti dell'impianto antifurto nonché di significativi interventi di manutenzione straordinaria:

Descrizione	Data di acquisto	Costo storico	Riferimento cespiti
Installazione antifurto	Aprile 1998	€ 2.582,28	Reg. n° 2 pag. 5
Impianto perimetrale	Aprile 1998	€ 6.817,23	Reg. n° 4 pag. 44
Adeguamento impianto perimetrale	Dicembre 2000	€ 1.007,09	Reg. n° 4 pag. 76
Chiave allarme	Dicembre 2000	€ 204,00	Reg. n° 4 pag.85
Adeguamento impianto perimetrale	Dicembre 2002	€ 440,00	Reg. n° 5 pag.13

Periodo 1 – Installazione antifurto e impianto perimetrale

Aprile 1998 – 31/10/2018

$$C_{ss} = € 1.651,09$$

$$V_rV = 5 \text{ anni}$$

$$V_{iu} = 21 \text{ anni}$$

$$PP = 1,403$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} € 2.637,50$$

Periodo 2 – Adeguamento impianto perimetrale e chiave allarme

Dicembre 2002 – 31/10/2018

$$C_{ss} = € 1.651,09$$

$$V_rV = 5 \text{ anni}$$

$$V_{iu} = 21 \text{ anni}$$

$$PP = 1,264$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mm} € 496,90$$

Sommando tutti i singoli importi il valore complessivo di stima diviene pari ad € 3.134,40.

3.7 ATTREZZATURE UFFICIO

3.7.1 MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO

La tabella seguente riporta i costi storici e i periodi di acquisto delle macchine elettroniche d'ufficio:

Descrizione	Data di acquisto	Costo storico	Riferimento cespiti
Fotocopiatrice Canon 6317	Settembre 1999	€ 1.110,38	Reg. n° 4 pag. 60
Calcolatrice Canon BP1400	Settembre 2001	€ 89,35	Reg. n° 4 pag. 90
Computer CPU Intel Pentium	Settembre 2004	€ 616,67	Reg. n° 5 pag. 30
Fotocopiatrice digitale Minolta	Dicembre 2004	€ 1.080,00	Reg. n° 5 pag. 30
Stampante Epson + modem	Dicembre 2004	€ 226,68	Reg. n° 5 pag. 30
Gruppo di continuità	Giugno 2006	€ 160,00	Reg. n° 5 pag. 45
Stampante Kyocera Laser FS1920	Luglio 2006	€ 560,00	Reg. n° 5 pag. 45
N° 2 personal computer Intel Core 2 Duo E6300 con monitor Hanns	Marzo 2007	€ 1.910,67	Reg. n° 5 pag. 50
Hard Disk 250GB	Marzo 2007	€ 230,00	Reg. n° 5 pag. 50
Gruppo di continuità	Luglio 2007	€ 66,67	Reg. n° 5 pag. 50
Gruppo di continuità	Agosto 2007	€ 66,67	Reg. n° 5 pag. 57
Computer Intel P4 3.2	Agosto 2007	€ 475,00	Reg. n° 5 pag. 57
Monitor LCD 19" Hanns-G	Ottobre 2007	€ 175,00	Reg. n° 5 pag. 58
Stampante Laser Kyocera FS-4100DN	Giugno 2013	€ 580,00	Reg. n° 6 pag. 11
Stampante Samsung Laser ML 2160	Ottobre 2014	€ 56,56	Reg. n° 6 pag. 14
PC Acer EM2610 – CPU Intel I5-4460 Ram 4Gb	Settembre 2016	€ 532,28	Reg. n° 6 pag. 21
Notebook Asus Vivobook X540AS-XX652ST	Gennaio 2017	€ 330,98	Reg. n° 6 pag. 23

In considerazione della rapida obsolescenza delle attrezzature elettroniche, viene attribuito valore residuo nullo a tutte le attrezzature acquistate anteriormente all'anno 2013.

Per le attrezzature più recenti (riportate in grassetto) si riporta la stima effettuata:

Periodo di acquisto anni 2013 - 2014**Ottobre 2014 – 31/10/2018**

$$C_{ss} = € 636,56$$

$$V_rV = 1 \text{ anno}$$

$$V_{tu} = 5 \text{ anni}$$

$$PP = 1,023$$

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

$$VV_{mM} € 130,24$$

Periodo di acquisto anni 2016 - 2017

Gennaio 2017 – 31/10/2018

CC_{ss} = € 863,26

VV_{rV} = 4 anno

VV_{iM} = 5 anni

PP = 1,018

Dall'applicazione della formula si ottiene il valore alla data del 31/10/2018:

VV_{iM} € 703,04

Sommando tutti i singoli importi il valore complessivo di stima diviene pari ad € 833,28.

3.8 BENI CON VALORE RESIDUO NULLO

In considerazione dello stato d'uso e dell'obsolescenza di attribuisce valore residuo nullo ai beni mobili di seguito elencati:

Descrizione	Data di acquisto	Costo storico	Riferimento cespiti
Scrivania con cassetiera	Novembre 1988	€ 103,30	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 1 pag. 46
Libreria	Novembre 1988	€ 51,65	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 1 pag. 46
Poltroncine + schedario	Novembre 1988	€ 258,21	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 1 pag. 46
N° 1 poltrona	Maggio 1989	€ 154,94	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 2 pag. 8
N° 2 armadi	Maggio 1989	€ 547,45	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 2 pag. 8
N° 1 scrivania	Maggio 1989	€ 113,63	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 2 pag. 8
N° 1 divanetto	Maggio 1989	€ 180,74	Macchine, mobili ordinarie d'ufficio Reg. n° 2 pag. 8

4 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Nel seguito si riporta il riepilogo dei valori di stima attribuiti ai singoli beni immobiliari e mobiliari.

Nella colonna "Rif. paragrafo" è indicato il paragrafo nel quale è riportato il calcolo del valore di stima.

Nella colonna "Rif. verbale inventario" è riportato, ove presente, il riferimento alla categoria del verbale di inventario del 23/02/2018 nonché il numero di registro e la pagina del libro cespiti.

Per semplicità di calcolo i valori sono stati approssimati per eccesso.

4.1 BENI IMMOBILI

Descrizione	Rif. paragrafo	Rif. verbale inventario	importo
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 376 Capannone industriale	2.1.3		€ 115.500,00
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 376 Blocco uffici	2.1.3		€ 30.420,00
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 376 Tettoia parcheggio	2.1.3	<i>Costruzioni leggere, tettoie, baracche</i> Registro n° 3 pag. 21 Registro n° 4 pag. 39	€ 0,00
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 376 Centralina di dosaggio	2.1.3	<i>Costruzioni leggere, tettoie, baracche</i> Registro n° 4 pag. 1	€ 3.675,00
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 376 Deposito centrale betonaggio	2.1.3		€ 28.224,00
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 376 Terreno	2.1.3	<i>Realizzazione giardino</i> Registro n° 4 pag. 79 Registro n° 4 pag. 91 <i>Automazione cancello</i> Registro n° 4 pag. 83 <i>Impianti generici</i> Registro n° 2 pag. 2	€ 184.085,00
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 11 – p.lla 608 Terreno	2.2.3		€ 5.538,00
Comune di San Ferdinando di Puglia	2.3.3		€ 108.823,00

Fg. 7 – p.lle 261, 285, 286, 309, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 407, 408, 511, 519, 520, 539, 565, 583, 585, 590, 633, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1133, 1134, 1145, 1146, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158			
Comune di San Ferdinando di Puglia Fg. 8 – p.lla 529 Terreno	2.4.3		€ 68.530,00
Comune di Trinitapoli Fg. 86 – p.lla 199 sub 1 Capannone	2.5.3		€ 45.000,00
Comune di Trinitapoli Fg. 86 – p.lla 199 sub 1 Terreno	2.5.3		€ 99.730,00
TOTALE STIMA BENI IMMOBILI			€ 689.525,00

4.2 BENI MOBILI

<i>Descrizione</i>	<i>Rif. paragrafo</i>	<i>Rif. verbale inventario</i>	<i>Importo</i>
Autopompa MAN 19420 FP/4,5M Targa BA767097	3.1.2	<i>Autoveicoli da trasporto pesanti</i> Registro n° 1 pag. 22 Registro n° 4 pag. 36 Registro n° 4 pag. 68 Registro n° 5 pag. 21	€ 1.500,00
Pala a carico frontale Caterpillar 950/B matr. FG63R02738	3.1.3	<i>Autoveicoli da trasporto pesanti</i> Registro n° 2 pag. 19 Registro n° 5 pag. 33	€ 3.422,00
Autopompa IVECO Magirus 330 30H – Targa BAB76182	3.1.4	<i>Autoveicoli da trasporto pesanti</i> Registro n° 4 pag. 93 Registro n° 5 pag. 62 Registro n° 6 pag. 5	€ 11.601,00
FIAT Punto 1,9 JTD Dynamic – Targa CS768GX	3.2.2	<i>Autoveicoli, motoveicoli e simili</i> Registro n° 5 pag. 69	€ 2.038,00
Impianto di betonaggio sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia	3.3.2	<i>Impianto di betonaggio</i> Registro n° 1 pag. 2 Registro n° 3 pag. 11 Registro n° 4 pag. 20 Registro n° 4 pag. 70 Registro n° 4 pag. 89 Registro n° 5 pag. 59 Registro n° 5 pag. 67 Registro n° 5 pag. 72 Registro n° 5 pag. 76	€ 45.488,00
Impianto di lavaggio betoniere sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia	3.4.1	<i>Impianto di lavaggio</i> Registro n° 5 pag. 71 Registro n° 5 pag. 78 Registro n° 5 pag. 80 Registro n° 5 pag. 85 Registro n° 6 pag. 8	€ 35.665,00

Idropulitrice FAIP TK 200	3.5.1	<i>Impianti e macchinari generici</i> Registro n° 4 pag. 43	€ 200,00
Cella di carico a trazione	3.5.2	<i>Impianti e macchinari generici</i> Registro n° 4 pag. 43	€ 50,00
Pompa sommersa DOMO 15/B travaso fanghi	3.5.3	<i>Impianti e macchinari generici</i> Registro n° 5 pag. 81	€ 276,00
Impianto sollevamento acqua	3.5.4	<i>Impianto sollevamento acqua</i> Registro n° 2 pag. 20 Registro n° 4 pag. 61 Registro n° 5 pag. 56 Registro n° 5 pag. 64	€ 9.678,00
Impianto elettromeccanico laboratorio	3.5.5	<i>Impianto elettromeccanico laboratorio</i> Registro n° 4 pag. 88	€ 1.611,00
Impianto erogazione carburante	3.5.6	<i>Impianto erogazione carburante</i> Registro n° 5 pag. 18	€ 2.658,00
Cisterne oli esausti	3.5.7	<i>Cisterne</i> Registro n° 5 pag. 73	€ 280,00
Vasca quattro posti per fusti olio	3.5.8	<i>Attrezzatura</i> Registro n° 5 pag. 87	€ 378,00
Banco di lavoro	3.5.9	<i>Attrezzatura</i> Registro n° 6 pag. 7	€ 346,00
Martello picconatore SK80-GV9	3.5.10	<i>Attrezzatura</i> Registro n° 6 pag. 17	€ 548,00
Tramoggia in ferro	3.5.11	<i>Impianti e macchinari generici</i> Registro n° 5 pag. 81	€ 250,00
Centralina telefonica Samsung	3.6.1	<i>Impianti speciali interni</i> Registro n° 5 pag. 88	€ 154,00
Impianto video sorveglianza	3.6.2	<i>Impianto di videosorveglianza</i> Registro n° 6 pag. 6	€ 4.360,00

Impianto antifurto	3.6.3	<i>Impianto allarme</i> Registro n° 2 pag. 5 Registro n° 4 pag. 44 Registro n° 4 pag. 76 Registro n° 4 pag. 85 Registro n° 5 pag. 13	€ 3.150,00
Macchine elettroniche ufficio	3.7.1	<i>Macchine mobili ordinarie d'ufficio</i> Registro n° 4 pag.60 Registro n° 4 pag. 90 <i>Macchine elettroniche d'ufficio</i> Registro n° 5 pag. 30 Registro n° 5 pag. 45 Registro n° 5 pag. 50 Registro n° 5 pag. 57 Registro n° 5 pag. 58 Registro n° 6 pag. 11 Registro n° 6 pag. 14 Registro n° 6 pag. 21 Registro n° 6 pag. 23	€ 834,00
Beni con valore residuo nullo	3.8	<i>Macchine mobili ordinarie d'ufficio</i> Registro n° 1 pag. 46 Registro n° 2 pag. 8	€ 0,00
TOTALE STIMA BENI MOBILI			€ 124.487,00

5 ALLEGATI

- Allegato 1) Comune di San Ferdinando di Puglia – Concessione edilizia in sanatoria n. 48/1995
- Allegato 2) Comune di San Ferdinando di Puglia – Concessione edilizia in sanatoria n. 39/1996
- Allegato 3) Comune di San Ferdinando di Puglia – Certificato di destinazione urbanistica dei terreni di seguito riportati:
- Fig. 7 – p.lle 261 – 285 – 286 – 309 – 379 – 380 – 381 – 382 – 383 – 384 – 407 – 408 – 511 – 519 – 520 – 539 – 565 – 583 – 585 – 590 – 633 – 1113 – 1114 – 1115 – 1116 – 1117 – 1118 – 1119 – 1120 – 1121 – 1122 – 1123 – 1124 – 1125 – 1126 – 1127 – 1128 – 1133 – 1134 – 1145 – 1146 – 1149 – 1150 – 1151 – 1152 – 1153 – 1154 – 1155 – 1156 – 1157 – 1158
 - Fig. 8 – p.lla 529
 - Fig. 11 – p.lle 376 – 608
- Allegato 4) Comune di Trinitapoli - Certificato di destinazione urbanistica dei terreni di seguito riportati:
- Fig. 86 – p.lla 199 sub 1
- Allegato 5) Contratto di affitto di fondo rustico tra le società ***** e Beton Minervino s.r.l.
- Allegato 6) Contratto di utilizzo impianti tra le società ***** e Betoncifaldi s.r.l.