

TRIBUNALE DI PALERMO

FALLIMENTO [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

Fallimento n°43/99

* * *

PERITO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.ma Dr.ssa [REDACTED]

Giudice Delegato della

sezione Fallimentare

La presente relazione si suddivide nei seguenti paragrafi:

1 - PREMESSA	2
2 - DESCRIZIONE	2
3 - CAPACITÀ PRODUTTIVA RESIDUA DELLA CAVA.....	6
4 - CRITERI DI STIMA ADOTTATI	7
4.1 - Valore di vendita dei terreni agricoli.....	8
4.2 - Valore dei terreni adibiti a cava.....	9
4.3 - Criterio del costo di trasformazione	11
5 - CONCLUSIONI.....	12
6 - ELENCO ALLEGATI	13
7 - BIBLIOGRAFIA	13

1 - PREMESSA

Con ordinanza del 28/02/2001 la S.V. nominava il sottoscritto Ing. [REDACTED], per la determinazione del valore della cava all'attivo del fallimento [REDACTED] n°43/99.

Per rispondere compiutamente al quesito posto si è proceduto sia ad ispezionare i luoghi sia a verificare la capacità produttiva della cava e contestualmente le potenzialità di sfruttamento dei beni secondo diverse ipotesi. In particolare si è operata una verifica della capacità estrattiva residua della cava in relazione anche ai limiti di proprietà, pervenendo, a soluzioni alternative quali l'impiego dei terreni per il reinterro di sfabbricidi; ipotesi che trova conferma da una indagine di mercato che evidenzia l'assenza di strutture similari in un ampio territorio.

2 - DESCRIZIONE

Gli immobili facenti parte dell'attivo del fallimento sono di seguito elencati:

- 1) Lotto di terreno sito in Roccamena, contrada Maranfusa, esteso 43.760 mq, in catasto alla partita 4870, foglio 10, part. 61 (ex 8/b); pervenuto per atto di esproprio della Prefettura di Palermo del 30/09/1972 e trascritto il 06/10/1972 ai nn. 35779/28696 da potere dell'Ospedale Civile dei Poveri [REDACTED]. La planimetria del bene è riportata in Allegato 1, unitamente al certificato catastale rilasciato dal Comune di Roccamena (PA) dal quale emerge che il terreno originariamente era Seminativo di 2°.
- 2) Appezamento di terreno sito in Monreale, contrada Montagnola, esteso 2.925 mq, trasferito con atto del 23/09/1973 in Notar [REDACTED] (Rep. 28147, Racc. 1548, registrato a Palermo 05/10/1973 ai nn. 40167-33098) da potere [REDACTED], in catasto alla partita 37566 foglio 191, part. 157/b (ex 78/b), 158/b (derivante dalla particella 104/b); un ulteriore appezzamento di terreno di 3.906 mq in catasto alla partita

37566, foglio 191 particelle 78/b, 104/a (oggi 267 di mq 170 e 277 di mq 934 (frazionamento n. 10086) e 104/b. Allegato 2.

- 3) Fondo rustico con retrostante fabbricato rurale sito in Monreale, contrada Montagnola, acquistato con atto in Notar [REDACTED] del 13/03/1979, trascritto il 28/03/1979 ai nn. 13212/11545 da potere di [REDACTED] [REDACTED] esteso 12.540 mq, in catasto alla partita 37340, foglio 191, part. 77/b di 1.310 mq, 77/d di 710 mq, 265 (ex 103/a/a) di 4.000 mq, 278 (ex 103/a/b) di 6.000 mq, 279 (ex 103/a/c) di 418 mq, le ultime tre particelle derivano dal frazionamento n. 10086; infine la part. 266 (ex 103/b) di 102 mq. La vendita procede con un diritto di servitù di passaggio pedonale a favore del contiguo fondo di proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] che si esercita mediante un viottolo che si snoda lungo il confine con la proprietà di [REDACTED] Allegato 3.

- 4) Fondo rustico sito in Roccamena, contrada Montagna di Maranfusa, esteso 59.870 mq, in catasto alla partita 2800, foglio 10, particelle 10 di 5.250 mq (partita 2869), 11 (partita 3701) di 11.420 mq, 13 di 15.200 mq (proveniente dalla partita 3565), 12 (ex 12 di 28.000 mq da cui è stata staccata la part. 43) di 20.231 mq e 43 (ex 12) di 7.769 mq; le ultime due particelle provengono dal frazionamento n. 271/70; la particella 12 è pervenuta per acquisto con atto in Notar [REDACTED] del 07/10/1980 (Racc. 2860, Rep. 30978), registrato a Palermo il 24/10/1980 al n. 21881 da potere di [REDACTED]; la restante parte per atto in Notar [REDACTED] del 02/08/1985 (Re. 11659, Racc. 1339), registrato a Corleone (PA) 13/08/1985 n. 2161 da potere di [REDACTED] Allegato 4.

Sui terreni di cui sopra insistono n°3 corpi di fabbrica non più agibili a causa sia di ripetuti fenomeni di vandalismo (oltre a furti) sia per la mancata manutenzione straordinaria per il recupero statico delle strutture, specie per gli immobili realizzati in muratura portante.

Tabella 1 – Foglio 10, superfici delle particelle in mq.

Particella	Superficie	Ex	Qualità	Note
61	43.760	8/b	Sem. 2°	
10	5.250		Pascolo	
11	11.420		Pascolo	
12	20.231	12	Pascolo	Fraz. N. 271/70
13	15.200		-	
43	7.769	12	Pascolo	Fraz. N. 271/70

Corpo A

Rispetto all'ingresso è presente una palazzina ad un piano fuori terra, realizzata in muratura portante e tetto a due falde con copertura in tegole. Sono stati asportati gli infissi esterni ed interni compresi gli imbotti. La palazzina si compone di tre vani oltre ad un locale ripostiglio, bagno ed antibagno. Si noti che nella parete nord è presente una profonda lesione con sviluppo a 45° che interessa circa i 2/3 della parete; la lesione è originata da un cedimento della fondazione.

Corpo B

Alla destra rispetto al corpo A sono presenti due unità di cui la prima costituita da un garage realizzato in muratura portante (pietrame a vista) con tetto ad una falda; il bene presenta una pianta di 5 x 7 m. L'ingresso avviene da una saracinesca metallica. La seconda unità fungeva da locale mensa-dormitorio e consiste in una palazzina ad un piano fuori terra realizzata in muratura portante e tetto piano. Il locale, che presenta una pianta di 9,40 x 14 m per un'altezza

interna di 4,5 m, trova al suo interno due vani oltre a due ripostigli, bagno con zona antibagno.

Tabella 2 – Foglio 191, superfici delle particelle in mq.

Particella	Superficie	Ex	Note
267	170	104/a	Fraz. N. 10086 del 20/03/1991
277	934	104	Fraz. N. 10086 del 20/03/1991
104/b			
157/b		78/b	Fraz. N. 317/1972/73
158		104	Fraz. N. 317/1972/73
104/b		104	
265	4000	103/a/a	Fraz. N. 10086 del 20/03/1991
278	6000	103/a/b	Fraz. N. 10086 del 20/03/1991
279	418	103/a/c	Fraz. N. 10086 del 20/03/1991
266	102	103/b	
77/b	1310	77	
77/d	710	77	

Corpo C

Entrando sulla destra è stato edificato un locale uffici-magazzino per il ricovero e la manutenzione dei mezzi. L'edificio presenta una pianta di 51,70 x 16,50 m per un'altezza di 7 m ed è realizzato in pilastri e tegoli di copertura prefabbricati; le pareti sono tompagnate con blocchi in pomice-cemento. Il magazzino presenta 6 aperture aventi larghezza di 3,90 m per un'altezza di 4,10 m e sono chiuse con portoni in ferro scorrevoli su guide. L'accesso al locale uffici, posto al primo piano, avviene da una scala in ferro ormai fatiscente; sulla sinistra rispetto all'ingresso è presente un grande vano. Alla destra è stato ricavato un corridoio di disimpegno che conduce a due camerini ed ad un vano. Gli infissi esterni e quelli interni non sono più presenti. Al piano terra sono stati ricavati un locale cucina, una zona bagno ed antibagno e un locale uffici; tutti i locali menzionati presentano ingressi autonomi realizzati con portoncini metallici.

3 - CAPACITÀ PRODUTTIVA RESIDUA DELLA CAVA

La stima dei terreni e degli immobili non può prescindere dalla capacità residua di sfruttamento a cava dei volumi di terreno di pertinenza. In tale direzione si è preliminarmente individuata la concessione originaria (peraltro ormai temporalmente scaduta), procedendo poi alla valutazione dei volumi ancora cavabili mediante una ricostruzione grafica.

In data 9 novembre 1977 il Corpo Forestale Regionale – Ispettorato Dipartimentale di Palermo (Prot. n. 7370 – Pos. IV° - 2/78 – All. 5), in risposta all'istanza presentata dal Presidente di Amministrazione della [REDACTED] e [REDACTED], concedeva il nulla osta per gli scavi in zona vincolata per scopi idrogeologici ai fini di sfruttamento a cava. In tale documento si precisa inoltre che:

- la cava di pietra ricade nel foglio di mappa 10, particelle 6 – 10 – 11 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17;
- in data 29/10/1977 i terreni presentavano una pendenza del 100 % (pareti dei costoni verticali) e che il suolo dal punto di vista geologico è composto da calcareo monolitico compatto di consistenza tenace;
- lo sfruttamento della cava deve essere contenuto entro i limiti indicati nel grafico e rispettare le distanze allora previste dagli art. 116 e 121 del D.P.R.S. del 15/07/1958 n. 7 e D.P.R. del 26/04/1974 n. 1; devono altresì essere rispettate le distanze dal limite del fiume Belice secondo le prescrizioni del Genio Civile e salvaguardia delle sponde.

Dall'esame della planimetria allegata al "Nulla Osta" emerge che la superficie concessa a cava di pietra è suddivisa in due parti: la prima denominata *Area servizio cava* delimitata da una stradella e dal margine destro del fiume Belice, ricadente nella particella 6; la seconda *Zona da coltivare a cava* delimitata dalle particelle 6 (in piccola parte) 10, 11 (per buona parte), 13 ÷ 17.

Sulla scorta di tale documentazione si è proceduto ad acquisire la copia aereofotogrammetrica più recente della cava con volo eseguito nel mese di ottobre 1986, Allegato 6. Successivamente si è operata la scannerizzazione (acquisizione in formato digitale delle immagini) di tale documento e contestualmente della planimetria allegata alla concessione (Allegato 5) in modo da sovrapporre i confini delle particelle con le superfici già sfruttate. La sovrapposizione delle aree evidenzia che:

- ⇒ la cava interessa, in piccola parte, particelle di proprietà di terzi (part. 12 – 252 – 43 – 291) tutte ricadenti nel foglio 10 del Comune di Roccamena;
- ⇒ l'attività estrattiva è stata eseguita operando sezioni del profilo della montagna di altezze prossime a quelle contemplate nella concessione e riguardanti la zona da adibire a cava posta a nord-ovest (part. 9 – 10 – 11),
- ⇒ per quanto concerne la zona a cava ricadente nelle particelle 13 ÷ 17 (del foglio 10 del Comune di Roccamena) lo sfruttamento a cava non è stato eseguito; le superfici interessate ammontano a mq 63.700, cui corrisponde un volume cavabile di circa 1.485.000 mc.

Giova sottolineare che oggi lo *stato di fatto* è alquanto differente in quanto dalla data del volo l'attività estrattiva è proseguita per almeno altri 6 – 7 anni. Si ritiene pertanto che il volume effettivamente estraibile ammonta ad oggi in circa 1.050.000 mc.

4 – CRITERI DI STIMA ADOTTATI

La stima dei beni è stata eseguita adottando diversi criteri in relazione alla natura, tipologia e stato di conservazione degli immobili; nel seguito vengono riportate alcune brevi note esplicative dei criteri seguiti. I parametri ed i coefficienti utilizzati nel presente paragrafo sono stati desunti dai testi riportati nel capitolo “Bibliografia” e di volta in volta richiamati nei paragrafi seguenti.

4.1 - Valore di vendita dei terreni agricoli

Nel caso del terreno che insiste sul foglio di mappa 10, particella 61 di Roccamena si è adottato il criterio sintetico comparativo in relazione alla posizione e alla destinazione agraria. Non è stato possibile utilizzare il criterio della capitalizzazione del reddito vista la natura dei terreni, sprovvisti del substrato di terreno. La scelta operata, in altre parole, premia la potenzialità del fondo in una contrattazione di libero mercato, prescindendo dai costi di trasformazione e coltivazione. Per quanto concerne i valori di mercato si sono adottati i valori agricoli medi per regione e tipo di cultura previsti dall'art. 16 della legge del 22 ottobre 1971 n°865, secondo quanto precisato al punto successivo.

Come è noto la L. 865 quantifica il valore di fondi agrari in regime di espropriazione con carattere non obbligatorio in quanto viene data facoltà al proprietario di non accettare l'indennizzo di cui alla procedura tabellare e chiedere la valutazione specifica da parte della C.P.E. In questo caso l'indennità viene determinato sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agraria secondo due distinti regimi: automatico con le indennità aggiuntive e il secondo che si basa sulla determinazione da parte della Commissione (che provvede a determinare un valore somma del valore di mercato e del valore derivante dall'esercizio della azienda). Appare evidente che quest'ultimo criterio richiede, per la sua applicazione, la conoscenza amministrativa e formale delle vicende alla data dell'alienazione del fondo.

Come evidenziato in precedenza l'assenza di tali informazioni implica l'adozione del primo criterio nel quale sono previste indennità aggiuntive in relazione ai requisiti soggettivi del proprietario ed alla forma di conduzione dell'immobile da espropriare. In tale contesto si è considerata un'indennità aggiuntiva media, per le figure di proprietario coltivatore e proprietario non coltivatore, pari a 2,25 del valore VAM (media tra i coefficienti 1,5 e 3). La

stessa legge precisa che qualora sulle aree da espropriare siano presenti manufatti ed in genere opere di miglioramento fondiario (costruzioni, recinzioni, strade, etc..) dovrà essere corrisposto un ulteriore indennizzo da commisurare al valore delle opere, tenendo conto però del loro stato di conservazione, vale a dire applicando il criterio del costo vetustato. [Grillenzoni]

4.2 - Valore dei terreni adibiti a cava

Il valore dei terreni ricadenti entro la cava in Roccamena-Monreale è stato calcolato secondo quanto sancito dalla L.R. n° 127 del 9 dicembre 1980 riguardante le *“Disposizioni per la coltivazione dei giacimenti minerari da cava e provvedimenti per il rilascio e lo sviluppo del comparto lapideo di pregio nel territorio della Regione Siciliana”*. In particolare l’art. 32 *“Diritti dei privati in caso di concessione”* stabilisce che *“.....il concessionario o il soggetto autorizzato alla concessione deve corrispondere al proprietario del terreno in cui ricade il giacimento stesso o ad altro avente titolo un canone annuo da raggugliarsi, per il periodo di durata della concessione o della autorizzazione; al 2,50 per cento del materiale estratto e asportato per la commercializzazione, ovvero, a richiesta del proprietario o avente titolo, un indennizzo pari al 25 per cento annuo del valore agricolo dell'area riservata all'attività estrattiva, determinato a norma dell'art.16 della Legge 22 ottobre 1971, n°865 e successive modificazioni, nonché della legge del 29 luglio 1980, n°385.”*.

Per quanto concerne i valori di mercato si sono adottati i valori agricoli medi per regione e tipo di cultura previsti dall’art. 16 della legge del 22 ottobre 1971 n°865 e successivi aggiornamenti come dalla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana edita nel 2003 (Parte 1°, n°50 del 21/11/2003). Le regioni agrarie considerate sono:

- n°5 della Provincia di Palermo, denominata “Collina Interna – Colline di Monreale” e comprende i Comuni di Camporeale, Monreale;

- n°8 della Provincia di Palermo, denominata “Colline del Belice Sinistro” e comprende i Comuni di Bisacquino, Campofiorito e Roccamena.

La destinazione agraria del terreno (seminativo, pascolo) è stata individuata dalle indicazioni contenute negli atti di vendita, in assenza di tali indicazioni si è assunto che il terreno si presenta nelle stesse condizioni accertate nel corso dei sopralluoghi. In altre parole si è considerato che il terreno non ha subito trasformazioni se non quelle palesi come l'edificazione, la realizzazione di spazi attrezzati, lo sbancamento per cava, la realizzazione di recinzioni, ecc..

In relazione a quanto sopra e alla difficoltà di reperire dati certi sul volume di materiale estraibile per anno, si è adottato il criterio dell'indennizzo annuo assumendo una percentuale del 25% del valore agricolo medio dell'area (VAM). Il dettaglio della stima è riportato nella sottostante Tabella 3.

Tabella 3 – Valore dei terreni adibiti a cava e terreno agricolo (*).

Foglio	Part.	Superficie [mq]	Qualità	VAM [€/mq]	Valore [€]
10	61	43.760	Sem. 2°	0,614	€ 60.454,44*
10	10	5.250	Pascolo	0,17	3.346,88
10	11	11.420	Pascolo	0,17	7.280,25
10	12	20.231	Pascolo	0,17	12.897,26
10	13	15.200	Pascolo	0,17	9.690,00
10	43	7.769	Pascolo	0,17	4.952,74
Totale					€ 38.167,13
191	267	170	seminativo 3°	0,627	399,71
191	277	934	seminativo 3°	0,627	2.196,07
191	104/b	3.906	seminativo 3°	0,627	9.183,98
191	157/b	2.925	seminativo 3°	0,627	6.877,41
191	158		seminativo 3°	0,627	-
191	104/b		seminativo 3°	0,627	-
191	265	4.000	seminativo 3°	0,627	9.405,00
191	278	6.000	seminativo 3°	0,627	14.107,50
191	279	418	seminativo 3°	0,627	982,82
191	266	102	seminativo 3°	0,627	239,83
191	77/b	1.310	seminativo 3°	0,627	3.080,14
191	77/d	710	seminativo 3°	0,627	1.669,39
Totale mq		124.105	Totale		€ 48.141,84

Pertanto avremo un valore complessivo di € 146.763,41 che si arrotonda in € 146.500,00 (Leggasi Centoquarantaseimilacinquecentoeuro).

4.3 - Criterio del costo di trasformazione

Il criterio in questione può applicarsi nel caso di immobili il cui stato può essere vantaggiosamente mutato mediante trasformazione del cespite in un bene diverso. Tale è il caso di un terreno edificabile il cui valore, come è noto, è determinato quale differenza fra il ricavo conseguibile dalla iniziativa edilizia e la somma di tutti i costi e oneri realizzabili. In tal senso è necessario procedere preliminarmente ad una stima sintetico-comparativa, del prodotto edilizio retraibile dalla edificazione dell'area, in relazione alle diverse destinazioni dei prezzi correnti a fabbricati di pari tipologia e destinazione urbanistica, il tutto ovviamente riferito all'epoca di stima. Per quanto riguarda il costo di costruzione di un edificio questo è comprensivo di:

- costo dell'area di sedime e pertinenze;
- costo degli oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione;
- costi di costruzione;
- oneri accessori che comprendono gli oneri finanziari, il profitto imprenditoriale, e altri costi minori nonché gli oneri fiscali. L'incidenza costo dell'area sull'intero costo dell'edificio, in base alla teoria dell'adeguamento del costo al prezzo, può essere ottenuta quale quota parte del valore della costruzione quando si è in regime di libera concorrenza e nel caso di costruzioni periferiche o lontane dalla cinta muraria tale incidenza varia tra il 12 ed il 14%; con valore medio del 13%. A tale aliquota deve sommarsi il valore del costruito nelle condizioni in cui si trova (privo di infissi interni ed esterni, di servizi, di pavimentazione, ecc.); nel caso in questione il valore attuale è dato essenzialmente dal costo delle strutture, che incidono per una percentuale del 20%. Per quanto concerne il costo di costruzione, si è assunto il corrispondente costo di produzione per edifici residenziali (edilizia

convenzionata) fornito dall' I.S.T.A.T. in accordo all'art. 22 della legge n°392/1978 per le regioni meridionali.

Ne segue che la capacità edificatoria dei terreni (di 124,105 mq x 0,03 mc/mq = 3.723,15 mc) è totalmente sfruttata dagli immobili presenti, con una eccedenza di 2.248,20 mc. Tale eccedenza può essere facilmente eliminata riducendo la superficie del capannone, procedendo poi alla realizzazione di un progetto redatto ai sensi dell'art. 18 della L. 45/85. Il valore dell'area edificabile è pertanto dato:

$3.723,15 \text{ mc} \times 991,60 \text{ €/mc} \times 0,33 / 3,20 \text{ m} = 380.724,67 \text{ €}$
valore che si arrotonda in 380.000,00 € (Leggasi Trecentottantamila euro).

5 – CONCLUSIONI

La stima dei beni facenti parte dell'attivo del fallimento è stata eseguita utilizzando più criteri in relazione alla natura e destinazione; più in particolare:

- i terreni adibiti a cava sono stati valutati in relazione alla possibilità di trasformare il fondo in deposito di sfabbricidi o in cava; in tale direzione si è ottenuto un valore di 38.000,00 €, per i terreni ricadenti nel foglio 10 del Comune di Roccamena, e di 48.000,00 € per quelli ricadenti nel foglio 191 del Comune di Monreale;
- i terreni ricadenti in aree a servizio alla cava, individuati nel Comune di Roccamena al foglio 10 particella 61, ammontano ad € 60.500,00; il valore è stato dedotto utilizzando il criterio del valore di mercato, assumendo il valore VAM per l'anno 2003;
- infine, il valore del costruito (Corpi A – B – C) è stato determinato utilizzando il criterio del costo di trasformazione che premia più la capacità edificatoria dei terreni che il valore degli edifici esistenti; questi ultimi infatti appaiono fatiscenti e privi dei requisiti di abitabilità ed agibilità; sotto tali ipotesi si è ottenuto un valore di € 380.000,00.

Complessivamente si stima che i beni ricadenti nella cava Maranfusa ammontano in € 526.500 (Leggasi Cinquecentoventiseimilacinquecentoeuro).

6 – ELENCO ALLEGATI

- 1) Stralcio planimetrico del foglio 10 del Comune di Roccamena e visura storica catastale delle particelle evidenziate.
- 2) Stralcio planimetrico del foglio 191 del Comune di Monreale e visura storica catastale delle particelle evidenziate.
- 3) Copia dell'atto di vendita redatto in data 13/03/79 dal Notar [REDACTED] raccolta 2591, Repertorio n. 30144 e visura storica catastale delle particelle alienate.
- 4) Copia dell'atto di vendita redatto in data 07/10/1980 in Notar [REDACTED] Racc. 2860, Rep. 30978, registrato a Palermo il 24/10/1980 al n. 21881, e visure storiche catastali delle particelle alienate.
- 5) Nulla Osta rilasciato in data 9 novembre 1977 dal Corpo Forestale Regionale – Ispettorato Dipartimentale di Palermo (Prot. n. 7370 – Pos. IV° - 2/78 – All. 5).
- 6) Copia dell'aereofotogrammetria eseguita con volo del 30/10/1986.

7 - BIBLIOGRAFIA

- 1) – Marcello Orefice, Estimo, Ed. UTET, 1984.
- 2) – Antonello Santini, Umberto Per inetti, Analisi dei prezzi per l'edilizia, Ed. Gorlich, 1990.
- 3) Maurizio Grillenzoni, Giovanni Grittani, Estimo: teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Ed. Galderini, 1994.
- 4) Giuseppe Lo Bianco, Estimo, Vol. I e II, Ed. HOEPLI, 1981.
- 5) Giovanni Turala. Manuale di Estimo Immobiliare, Ed. Pirola, 1997.
- 6) Annuario Immobiliare per l'anno 1998
- 7) Tabulati forniti dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo per l'anno 1997

Palermo 27/07/2004

Il Perito

Ing. [REDACTED]