

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Fallimentare

Fallimento n.7/201

Giudice fallimentare: Dott.

Curatore: Avv. Roberta Reina

CTU:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Perizia di stima immobiliare del terreno sito nel Comune di Caccamo di  
proprietà della**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Archilegno design:

1

23-

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1. INCARICO

La sottoscritta [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4647 con studio in Palermo, Via A [REDACTED] è stata nominata in data 26/05/2017 esperto stimatore, con provvedimento del Giudice delegato nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, per la stima dei beni immobili della società [REDACTED] s.r.l.; considerando che la suddetta società è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Caccamo identificato al foglio 46 part. 79 - 61-80-223-63-211-68-69-64-81-224

## 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta dopo aver effettuato il primo sopralluogo alla presenza dell'avv. [REDACTED], si è recata più volte sui luoghi, insieme al topografo geom. [REDACTED] per una ricognizione dei luoghi e successivamente per effettuare il rilievo dell'intero appezzamento in data 19 aprile 2018. Le operazioni hanno avuto seguito con sviluppo e sovrapposizione del rilievo, restituzione grafica di questo, sovrapposizione alla mappa catastale vigente, calcolo dei punti di confine e determinazione dei picchetti da apporre.

In data 25 ottobre 2018 sono stati apposti dal topografo, con l'ausilio di diversi collaboratori, i termini lapidei di confine materializzati da paletti in ferro ad altezza di ml. 1,60 infissi per almeno ml. 1,00 nel terreno, (ved. All. 1 relazione topografo).

## 3. RIFERIMENTI CATASTALI;

Il terreno sito nel Comune di Caccamo identificato al catasto terreni:

Foglio 46 part. 79 - 61-80-223-63-211-68-69-64-81-224 (ved. All.3)

Foglio	Partic.	Porz	Qualità	Classe	Superficie mq ha are ca	Reddito Domenic. Agrario	Dati derivanti da
46	79	AA	Seminativo	3	74 73	€23,16 €5,79	Variazione del 15.05.2012
		AB	Pascolo	2	33 11	€2,74 €1,71	
46	61		Seminativo	2	15 44	€7,18 €1,59	Atto pubblico del 3.11.1993
46	80		Seminativo	4	44 40	€9,17 €2,29	Imp.mecca nografico 8.3.1988
46	223		Pasc cespug	2	15 08	€ 0,39 €0,08	Imp.mecc anografico 8.3.1988
46	63		Seminativo	3	59 42	€18,41 €4,60	Imp.mecc anografico 8.3.1988
46	211		Seminativo	4	44 30	€9,15 €2,29	Imp.mecc anografico 8.3.1988
46	68	AA	Seminativo	3	12 00	€3,72 €0,93	Tabella di variazione del 13/03/200 7
		AB	Sommacheto	2	43 62	€7,88 €2,25	
46	69	Fabb rurale			01 64		Imp.mecc anografico 8.3.1988
46	64	AA	Seminativo	4	1 05 31	€21,76 €5,44	Tabella di variazione del
		AB	Pascolo	1	06 80	€0,70 €0,35	



## 1. Destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art.30, comma 3 D.P.R. 06 Giugno 2001 n.380, che al foglio 46, particelle 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 79, 80, 81, 211, 214, 223, 224, sono destinate nel P.R.G. vigente (ved. All. 4) come segue:

1. Foglio 46, particella 61 con superficie pari a mq. 1544 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 1544, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 1544;
2. Foglio 46, particella 62 con superficie pari a mq. 6678 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 6678, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 4932.4, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 6678;
3. Foglio 46, particella 63 con superficie pari a mq. 5942 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 5942, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 3235.4, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 5942;
4. Foglio 46, particella 64 con superficie pari a mq. 11211 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 11211, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 11211, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 11211;
5. Foglio 46, particella 67 con superficie pari a mq. 4731 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 4731, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 149.5, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 4731;
6. Foglio 46, particella 68 con superficie pari a mq. 5562 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 5562, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 5562;
7. Foglio 46, particella 69 con superficie pari a mq. 164 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 164, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 164;

8. Foglio 46, parti- cella 79 con superficie pari a mq. 10784 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 10784, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 734.4, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 10784;
9. Foglio 46, particella 80 con superficie pari a mq. 4440 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 4440, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 3968, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 4440;
10. Foglio 46, particella 81 con superficie pari a mq. 851 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 851, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 851, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 851;
11. Foglio 46, particella 211 con superficie pari a mq. 4430 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 4430, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 3849.2, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 4430;
12. Foglio 46, particella 214 con superficie pari a mq. 2720 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 2720, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 2720;
13. Foglio 46, particella 223 con superficie pari a mq. 1508 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 1508, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 1478.6, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 1508;
14. Foglio 46, particella 224 con superficie pari a mq. 360 ricade in **Zona E** - Parti di territorio destinate ad usi agricoli per mq. 360, ricade in Fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua (da PRG) per mq. 249.5, ricade in Vincolo idrogeologico (da PRG) per mq. 360.

## 5. Inquadramento geologico

L'appezzamento di terreno oggetto della seguente stima, ricade, secondo quanto riportato dalla carta Geologica dei monti di Termini Imerese e delle Madonie occidentali (ved. All.1), a terreni prevalentemente: sabbie e arenarie da giallastre a grigie, con stratificazione

incrociata, alternate con peliti e lenti conglomeratiche.

## Tortoniano superiore –Messiniano Inferiore

**Membro pelitico argilloso (TRV3):** argille sabbiose e peliti bluastre con importanti intercalazioni arenitiche (TRV3b) a foraminiferi planctonici (biozone a Globorotaria suterae e Globorotalia conomiozea) e nanno fossili calcarei (biozone da Minilytha convallis a Reticulofenestra rotaria).



### AREA MONTE MISCIOTTO

#### 1. PREMESSA

L'area in oggetto è posizionata a sud di Caccamo, lungo la statale 285 (strada che collega Termini Imerese e Roccapalumba), in tale delimitazione si rinviene, in posizione sud-ovest, il M.te Misciotto. L'area denominata "M.te Misciotto" è interamente compresa nel territorio comunale di Caccamo. Il Monte Misciotto è un rilievo tabulare costituito interamente da strati di gesso in grandi cristalli trasparenti, detti "selenitici", alternati a strati sottili di argilla.

Al suo interno sono presenti alcuni siti di cava, sia attivi che dismessi, oltre che aree di generica attività estrattiva abbandonate da lungo tempo e probabilmente risalenti ad epoche storiche. L'attività estrattiva è rivolta principalmente allo sfruttamento degli affioramenti di Gesso che rappresentano l'unica riserva di tale materiale per l'intera provincia di Palermo. L'area è ubicata a sud del Comune di Caccamo (quella interessata dal nostro lotto oggetto di stima) e si estende in direzione N-S da Cozzo Incasaia a Case Puccio ed in direzione E-W dalla S.S. 285 "di Caccamo", che ne segna integralmente il suo margine orientale, alla Contrada la Noce.

#### 2. INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO

L'area in oggetto è inserita in una vasta zona a morfologia prevalentemente collinare con rilievi abbastanza dolci. Gli affioramenti rocciosi evidenziabili, sono correlati ai diversi gradi d'erosione subiti dai differenti litotipi affioranti: le rupi si evidenziano infatti sui banchi



gessosi, mentre nelle marne e nelle argille predomina una morfologia calanchiva.

La quota più elevata è rappresentata dal rilievo del Monte Misciotto (740 m) che, a differenza del resto dell'area, è caratterizzato da versanti piuttosto acclivi. L'area di interesse è interamente compresa nel bacino imbrifero del Fiume S. Leonardo; l'idrografia superficiale, in relazione ai litotipi presenti in affioramento, è caratterizzata dalla presenza di un reticolo idrografico variabile da dendritico a sub-dendritico, tipico dei terreni poco permeabili, ad eccezione delle limitate aree dove affiorano i gessi.

## 8. LINEAMENTI GEOLOGICI

L'area in esame ricade nel complesso strutturale dei Monti di Termini Imerese. Le formazioni in questa affioranti sono costituite da terreni "tardorogeni" di età compresa fra il Miocene superiore ed il Pliocene. La sedimentazione è avvenuta su una porzione della catena appenninico-maghrebide originatasi a partire dal Miocene in seguito alla deformazione di preesistenti domini paleogeografici del margine continentale africano.

La parte basale della successione è caratterizzata da depositi fluvio-deltizi e di mare basso; su questi si sovrappongono terreni dell'unità evaporitica superiore, a loro volta sottostanti a marne a globigerine che indicano mare profondo. L'unità evaporitica della zona è contenuta nel raggruppamento areale Ciminna-Baucina-Sambuchi e si differenzia dalle evaporiti della Sicilia centro-meridionale, principalmente per la mancanza del "Calcare di base". I sedimenti si sono depositati in bacini di piccole dimensioni su di un substrato costituito da marne e depositi di calcari fossiliferi.

Le analisi delle facies permettono di distinguere tre intervalli evaporitici, divisi da superfici erosive o da depositi non evaporitici. Il primo ed il terzo intervallo si sono originati in un ambiente di laguna, l'intervallo intermedio invece è caratterizzato da depositi di sabbia costiera.

I terreni messiniani formano una sinclinale con andamento NW-SE che nella sua porzione orientale; interessata da un sistema di faglie radiali di modesta entità, sviluppatosi prima della deposizione dell'ultimo intervallo evaporitico e presumibilmente dovuto alla deformazione sedimentaria della copertura deposizionale.

La successione presente in affioramento, dal basso verso l'alto, è costituita da: Argille, argille-sabbiose, marne grigie e grigio-verdastre, alternate a lenti di sabbie, arenarie e conglomerati. Lo spessore va dai 100 ai 1000 m. (Tortoniano superiore- Messiniano

inferiore).

#### 4. CONSIDERAZIONI IDROGEOLOGICHE

La presenza di litotipi a diverso grado di permeabilità, variabile per fenomeni chimico-fisici come il carsismo, l'erosione e la fratturazione, consente di identificare nell'area una serie idrogeologica rappresentata, dal basso verso l'alto, da:

- Substrato impermeabile costituito dalle argille del Tortoniano; questo complesso argilloso presenta una permeabilità molto bassa.
- Acquifero localizzato nei gessi caratterizzati da fenomeni d'erosione o dissoluzione; le formazioni gessose sono quindi dotate di una buona permeabilità secondaria per carsismo e fratturazione.
- Copertura impermeabile costituita dai Trubi che sovrastano i gessi; la permeabilità è così bassa da considerarsi quasi nulla rispetto ai terreni sottostanti.

La falda è interamente compresa nei gessi, è di modesta entità ed ha come livello di base il contatto con le argille.

Nella zona non si rilevano sorgenti.

#### 8. CONSIDERAZIONI SULL'ATTIVITÀ ESTRATTIVA

Nell'area di Monte Misciotto sono presenti 2 cave di cui una attiva censite dal CO.RE.MI. che estraggono, l'una i gessi della Serie Gessoso Solfifera, l'altra le argille tortoniane.

Il materiale estratto nella cava di argilla, con produzioni annue dell'ordine di diverse decine di migliaia di tonnellate, viene impiegato per la fabbricazione di laterizi nello stabilimento ubicato in prossimità della cava stessa.

Nell'altra cava, ubicata sul versante meridionale del Monte Misciotto in Contrada Muxotto, i gessi sono intercalati da strati irregolari di argilla. Il materiale, estratto in parecchie migliaia di tonnellate l'anno, viene impiegato nella Provincia di Palermo.

#### **Cava di Argilla**

##### Aspetto tecnico-minerario

L'attività nella cava di argilla, a mezza costa, viene condotta con l'impiego di mezzi meccanici.



La coltivazione avviene a gradoni di larghezza 5 m ed altezza massima di 10 m. Il piano di coltivazione prevede di mantenere costante la quota attualmente raggiunta e di estendere la superficie di coltivazione fino a 6 ha, mantenendo una produzione media autorizzata di 60.000 mc/anno.

L'escavazione avviene con l'ausilio di pale meccaniche gommate e cingolate e con l'impiego costante in cava di 2 operai, mentre il trasporto nell'impianto di laterizi viene eseguito con autocarri.

E' previsto, al termine della coltivazione, un intervento di sistemazione dell'area di cava consistente nella ricostituzione del manto vegetale e nella piantumazione di essenze erbacee ed arboree allo scopo di mitigare l'impatto visivo prodotto dall'attività estrattiva.

### Viabilità

L'area di Monte Misciotto ricade completamente nel territorio comunale di Caccamo ed è ubicata circa 5 Km a sud dal centro abitato.

La viabilità interna, per quanto limitata, consente il collegamento delle cave dislocate sul territorio con la viabilità principale. Tale visibilità principale è costituita dalla SS n° 285 collegante Termini Imerese con Rocca Palumba e che conduce, a nord, all'autostrada A19 di collegamento tra Palermo e Messina e, a sud, alle SS nn° 121 e 189 per Agrigento.

La parte orientale dell'area è costeggiata da una strada secondaria che permette di raggiungere gli abitati di Sciara e Monte Maggiore.

### **CRITERI DI STIMA**

Il terreno oggetto di stima, che come terreno agricolo avrebbe un valore irrisorio, essendo limitrofo alla cava di proprietà [redacted] società fallita nel maggio del 2016 che produceva laterizi ma con possibilità di un ipotesi di rilancio dell'impianto). Con le dovute valutazioni sulle limitazioni da applicare per la tutela dei valori che il vincolo idrogeologico punta a salvaguardare, il sito è idoneo ad essere classificato come AREA ESTRATTIVA.

Viene stimato secondo la possibilità di estrazione di inerti (sabbie e argille); Pertanto, la valutazione dello specifico caso in esame, verrà effettuata, sulla base di quanto accertato durante i vari sopralluoghi ed appreso dalla disamina accurata della documentazione agli

atti, previo verifica della legislatura in materia, vigente sia sul territorio Regionale che nella scala più ravvicinata dei territori Provinciale e Comunale.

Poiché lo scopo della stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto, si è ritenuto di seguire la metodologia estimativa sintetico-comparativa, basandosi sulla comparazione, quanto più possibile oggettiva, dei prezzi rilevati nel mercato immobiliare di beni analoghi sotto il profilo tipologico, posizionale e produttivo. Sviluppando tale metodologia, rilevando il prezzo di aree analoghe inserite nel mercato immobiliare in numero sufficiente da costituire una scala di valori noti, che permette di inserirvi per comparazione, nel giusto gradino di merito, il nostro lotto di terreno.

## VALUTAZIONE

L'intero lotto di proprietà della [REDACTED] si estende su una superficie complessiva di circa 4 HA 67 are 96 ca (pari a 46.796mq).

Attraverso le indagini eseguite in loco, e la consultazione di geologi e tecnici della zona, il valore a tumulo dei terreni agricoli (ogni tumulo è pari a 1400 mq), è compreso tra i 2000 e 3000euro .

Avendo preso in considerazione un valore pari a €2700 a tumulo il nostro valore sarà pari a:

- Lotto di terreno: 46.796mq
- 1 tumulo: €2.700,00
- N. 33,4 tumuli x 2.700,00: tot. Valore € 90.180,00

Il lotto di terreno sito nel Comune di Caccamo identificato al catasto terreni al Foglio 46 part. 79 - 61- 80 - 223- 63 - 211- 68 -69 -64 - 81 - 224, si estende per una superficie complessiva di circa 4 HA 67 are 96 ca e ha un valore pari a:

**€ 90.180,00 euro (novantamilacentoottanta/00).**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Allegati:**

**Allegato 1:** Relazione topografo;

**Allegato 2:** Tavole PRG del Comune di Caccamo;

**Allegato 3:** Estratti di mappa;

**Allegato 4:** Certificato di destinazione urbanistica;

**Allegato 5:** Delimitazione del terreno.



*Con la presente relazione, composta di n.12 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

Termini 12/02/2019

Il c.t.u.

