

TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. (ME)
SECONDA CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL CONCORDATO
PREVENTIVO [REDACTED]

N.5/2013 R. Conc. Prev.

COMMISSARIO GIUDIZIALE: avv.to Matteo Cicero

oooooooooooooooooooo

1. NOMINA E MANDATO

Il Commissario Giudiziale, avv.to Matteo Cicero, in data 05/06/2014 ha richiesto al Giudice Delegato dott.ssa Maria Magri, la nomina di un tecnico stimatore al fine di coadiuvarlo nella redazione dell'inventario del patrimonio della società debitrice e nella stima dell'attivo concordatario. Il Giudice Delegato a seguito di detta richiesta ha nominato la sottoscritta dott. arch. Tindara Maimone **quale estimatore** per procedere alla stima dei beni del concordato preventivo della società [REDACTED] con sede legale in Pace del Mela – area industriale ASI, Contrada Gabbia, frazione di Giammoro.

2. SOPRALLUOGHI

2.1 PRIMO ACCESSO

Il primo accesso sui luoghi è avvenuto, a seguito di accordi telefonici con il Commissario Giudiziale avv. Matteo Cicero, il **giorno ventisei giugno dell'anno 2014** alle ore 16,00 per le operazioni di inventario nella sede legale di Pace del Mela – area industriale ASI, Contrada Gabbia, frazione di Giammoro.
In tale data la sottoscritta ha firmato l'impegno a svolgere le operazioni inerenti le valutazioni richieste per poi asseverare con



giuramento la relativa relazione finale e lo ha consegnato all'avv. Matteo Cicero.

All'operazione sui luoghi sono presenti, oltre l'avvocato Matteo

la signora

socio della società stessa.

Si è proceduto alla presenza degli intervenuti a compiere un sopralluogo accurato e a prendere visione dei beni presenti individuandoli, a scattare fotografie e a prendere appunti su separati fogli.

In tale occasione, inoltre, l'avvocato Matteo Cicero produce la seguente documentazione in copia:

- 1) ricorso della società redatto dall'avv. Antonino Mazzei, depositata in data 20 dicembre 2013 (all. 1);
- 2) relazione del dott. Antonio Morgante (all. 2);
- 3) a - Valutazione giurata dei beni immobili, attrezzature fisse e mobili ed impianti della società agosto 2013 a firma del dott. arch. Saja Giuseppe (all. 3a);
b - Perizia di valutazione terreno in Monforte S. Giorgio (in catasto foglio 9 part. N°54 - 63) e terreno in Roccavaldina (in catasto foglio 2 part n° 422 - 438 - 446 - 674 - 675 - 447 - 457 - 679) (all. 3b);

2.2 SECONDO ACCESSO

Il secondo accesso sui luoghi è avvenuto, a seguito di accordi tramite email con il Commissario Giudiziale avv. Cicero, il **giorno ventiquattro settembre dell'anno 2014** alle ore 15,00 per la conoscenza dei terreni siti nei Comuni di Roccavaldina e Monforte



San Giorgio, che risultano intestati alla [REDACTED]

[REDACTED] omessi in vendita [REDACTED] come da preliminare di compravendita e di fatto già saldato, come da fatture allegare (all. 3c).

All'operazione sui luoghi sono presenti, oltre l'avvocato Matteo Cicero, [REDACTED] e rappresentante della Cavatoì srl e il s [REDACTED] socio della società stessa.

Si è proceduto alla presenza degli intervenuti a compiere un sopralluogo accurato e a prendere visione dello stato dei luoghi, a scattare fotografie e a prendere appunti su separati fogli.

3. DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE

Per una migliore organizzazione dell'elaborato di stima, i beni sono stati divisi in tre categorie:

- Beni mobili (automezzi)
- Beni immobili (terreni e fabbricati)
- Beni strumentali (impianti e macchinari)

I beni mobili e le attrezzature da stimare si trovano nella sede legale di Pace del Mela – area industriale ASI, Contrada Gabbia, frazione di Giammoro.

Si fa presente che al momento della visita è stato riportato della sig.ra [REDACTED], legale rappresentante della Cavatoì SRL che tutti i mezzi e le attrezzature presenti sono fermi per sospensione dell'attività dal giugno del 2012 e di questo si terrà conto in maniera opportuna nella stima di tutti i beni.



3.1 BENI MOBILI

Questi consistono in 5 veicoli dotati di betoniera e di due veicoli dotati di pompe per calcestruzzo. Al momento del sopralluogo, le 5 betoniere sono parcheggiate nella strada interna al lotto (foto n.2 - 3 della documentazione fotografica); le due pompe sono parcheggiate nel piazzale retrostante, lato Est (foto n. 5 - 6)

Per procedere con ordine alla stima, si è fatto riferimento a un elenco già esistente in cui erano riportati marca, modello e numero del telaio.

I beni da stimare sono i seguenti:

- **bene n.1:** Pompa per calcestruzzo modello PA 806 matricola n.1941 montata su autocarro FIAT 697 NP GU A targato ZA672YE.

Dalla carta di circolazione BM 0876922 N° A017056ME07 risulta che la prima immatricolazione è avvenuta nel 1974 e trasferita

il 06 aprile 2011; tale carta di circolazione è allegata alla presente perizia al n. 4a ed il mezzo è identificato dalla foto n. 5.

Per la valutazione di tale bene è stata effettuata una ricerca su internet, prendendo a riferimento macchine della marca, modello, tipologia e anno di immatricolazione in modo da creare una scala di valori affidabile per poi poter stimare con dati certi il più probabile valore di mercato del bene. La metodologia è stata la seguente: dapprima si è navigato alla ricerca dei siti internet che si occupano di vendita di beni usati similari; si sono individuati gli annunci con le caratteristiche adeguate, alcuni dei quali fornivano direttamente la specifica sul prezzo di vendita; per quelle in cui non era presente, la



sottoscritta ha inviato mail per ottenere la quotazione. Le informazioni ricevute sono state sintetizzate in una tabella:

ANNO IMMATRIC.	STATO MANUTENZIONE	QUOTAZIONE	SITO DI RIFERIMENTO
	DISCRETO	€ 3.000,00	ebay
1973	DISCRETO	€ 10.000,00	cercocamion (mail)
1974	BUONO	€ 5.300,00	trovocamion
	OTTIMO	€ 20.000,00	subito.it
	radiato	€ 3.600,00	subito.it
	DISCRETO	€ 5.000,00	subito.it
1973	DISCRETO	€ 15.000,00	betonveneta (mail)

Tale materiale di ricerca si allega al 4b.

Per detto mezzo, considerato lo stato di manutenzione, il prezzo dei mezzi in vendita della stessa tipologia, il costo degli accessori e dei pezzi sicuramente da cambiare, si considera nello stato di manutenzione in cui si trova un **prezzo di stima di € 10.000,00.** (diconsi euro diecimila/00).

- **bene n. 2:** Pompa per calcestruzzo montata su autocarro FIAT 300 PC IM Z targato ZA687YE.

Dalla carta di circolazione BP 0841615 N° A008493ME08 risulta che la prima immatricolazione è avvenuta nel 1977 e trasferita alla società Cavatoi in data 06 aprile 2011; tale carta di circolazione è allegata alla presente perizia al n. 5a. Tale mezzo è identificato dalla foto n. 5.

Per la valutazione di suddetto bene si è proceduto con lo stesso criterio della precedente, solo che nella ricerca su questo modello di mezzo si è trovato solo una quotazione del mezzo attrezzato con pompa per calcestruzzo. Dalla comparazione effettuata per il bene n.1, si riscontra che tra i mezzi attrezzati con pompa per calcestruzzo

e quelli non attrezzati, si evince una differenza di valutazione pari a circa € 5.000,00, imputabili alla quotazione della stessa pompa.

Le informazioni ricevute quindi sul modello FIAT 300 sono state sintetizzate nella seguente tabella:

ANNO IMMATRIC.	STATO MANUTENTIVO	QUOTAZIONE	SITO DI RIFERIMENTO
1977	BUONO	€ 6.000,00	trovocamion
1980	DISCRETO	€ 7.000,00	camionsupermarket
	DISCRETO	€ 4.000,00	subito.it
	DISCRETO	€ 5.900,00	subito.it
Con pompa	DISCRETO	€ 5.500,00	subito.it

Tale materiale di ricerca si allega al 5b.

Per detto mezzo, considerato lo stato di manutenzione, il prezzo dei mezzi in vendita della stessa tipologia, il costo degli accessori e dei pezzi sicuramente da cambiare, si considera nello stato di manutenzione in cui si trova un **prezzo di stima di € 11.000,00.** (diconsi euro undicimila/00).

- **BENE 3 - 4 - 5 - 6 - 7**

- **bene n.3:** Autoveicolo ASTRA V.I. modello HD7/C 64.40, targato CC498GR, telaio ZCNH764402P488437, con montato gruppo di betonaggio CIFA modello RY 1100 N.38041, immatricolato in data 14.02.2003. (carta di circolazione allegato n.6a)

- **bene n.4:** Autoveicolo ASTRA V.I. modello HD7/C 64.40, targato CC171GR, telaio ZCNH764402P488403, con montato gruppo di betonaggio CIFA modello RY 1100 N.38040, immatricolato in data 22.01.2003. (carta di circolazione allegato n.6b)



- bene n.5: Autoveicolo ASTRA V.I. modello HD7/C 64.40, targato CC172GR, telaio ZCNH764402P488368, con montato gruppo di betonaggio CIFA modello RY 1100 N.37961, immatricolato in data 22.01.2003. (carta di circolazione allegato n.6c)

- bene n.6: Autoveicolo ASTRA V.I. modello HD7/C 64.40, targato CC169GR, telaio ZCNH764402P488359, con montato gruppo di betonaggio CIFA modello RY 1100 N.37876, immatricolato in data 22.01.2003. (carta di circolazione allegato n.6d)

- bene n.7: Autoveicolo ASTRA V.I. modello HD7/C 64.40, targato DC002HK, telaio ZCNH764402P488372, con montato gruppo di betonaggio CIFA modello RY 1100 N.38039, immatricolato in data 22.01.2003. (carta di circolazione allegato n.6e)

Dalle carte di circolazione risulta che i mezzi sono tutti della stessa tipologia, con lo stesso modello di gruppo di betonaggio, e tutti di prima immatricolazione direttamente intestati alla società Cavatoli s.r.l. Dalla considerazione precedente, la stima effettuata su un mezzo si estende anche agli altri.

Anche in questo caso per la valutazione si è ricorso allo stesso metodo utilizzato per i beni precedenti. Le ricerche effettuate costituiscono l'allegato 6f.

Di seguito la tabella riepilogativa:

ANNO IMMATRIC.	STATO MANUTENTIVO	QUOTAZIONE	SITO DI RIFERIMENTO
2002	BUONO	€ 18.000,00	camionsupermarket
2002	BUONO	€ 19.000,00	camion-usati.vivastreet
2000	BUONO	€ 17.500,00	trovocamion
2002	OTTIMO	€ 25.500,00	camionsupermarket



Per detti mezzi, considerato lo stato di manutenzione, il prezzo dei mezzi in vendita della stessa tipologia, il costo degli accessori e dei pezzi sicuramente da cambiare, si considera nello stato di manutenzione in cui si trovano un prezzo di stima di € 20.000,00 cadauno. (diconsi euro ventimila/00).

3.2 BENI IMMOBILI

3.2.1 TERRENO SITO IN ROCCAVALDINA

Il terreno sito in Roccavaldina è ubicato in contrada Mandrazze, prospiciente alla SP 57 Cardà - San Salvatore, da cui è consentito l'accesso, come da individuazione sull'aerofotogrammetria (1:5.000, allegato 7a), e che collega il Comune di Torregrotta alla frazione SS. Salvatore del Comune di Roccavaldina, senza attraversare la cittadina, ma costeggiando il torrente Bagheria (foto n.7 - 8 - 9 - 10).

Il terreno di natura idoneo per il pascolo, ha una superficie di mq 12.540 ed è costituito da due lotti distinti vicini, ma non confinanti.

Il primo è costituito dalla particella 422 del foglio di mappa 2 del Comune di Roccavaldina; il secondo fondo è censito al N.C.T al foglio 2 part.lla 438 - 439 - 446 - 674 - 675 - 447 - 457 - 679.

Detti fondi sono visibili all'allegato estratto del foglio di mappa, indicati con apposita legenda. Dalle visure catastali (di cui all'allegato 7b) si evince quanto riassunto in tabella.



PART.	Ha are ca	QUALITA'	DATA ATTO ACQUISTO PIC
674	00 50	vigneto arb	19/01/1987
675	03 00	vigneto	
446	02 71	pascolo arb	
446	01 29	agrumeto	
438	27 90	pascolo	
439	01 90	vigneto	
679	00 50	agrumeto	23/04/1985
457	02 00	fabbr rurale	
447	00 25	uliveto	
447	70 95	pascolo	
422	13 60	pascolo	22/01/1985
422	00 80	pascolo arb	

Il fondo risulta ancora intestato alla

[REDACTED] da preliminare P.I.C. srl, e promosso [REDACTED] di compravendita del 14/07/2002 e da scrittura privata del 30/12/2006 (all. 3c). Avendo negli anni [REDACTED] versato il prezzo convenuto per l'acquisto del compendio immobiliare e atteso che il terreno è libero di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (verbale di udienza n 61/97 R.E., N. 2580 S. Cron.), nella previsione della presentazione della proposta di concordato preventivo la P.I.C. srl ha confermato con ulteriore scrittura privata del 13/06/2013, l'impegno di trasferimento di proprietà. I titoli di proprietà della P.I.C. srl di tali particelle sono di corredo alla perizia (allegato 7c). Detto fondo è stato da me visionato nel sopralluogo del 24/09/2014; in tale occasione il lotto costituito da più particelle si presentava per la parte limitrofa alla strada di giacitura pianeggiante, mentre la maggior parte della restante superficie, mostrava notevoli dislivelli e risultava sistemato a terrazze (foto 11- 12). Detti terrazzamenti scaturiscono



dal facilitare l'estrazione di materiali utilizzati nell'impianto, così come riportato verbalmente dai proprietari.

Non risulta però nessuna autorizzazione per attività estrattive da cava di materiale non di pregio e a mio parere non esistono le condizioni burocratiche per poter ottenere tale autorizzazione.

Inoltre in tale fondo ricade un fabbricato rurale, indicato con la particella 457, che riversa in pessime condizioni, essendo ridotto allo stato di rudere (foto 13- 14).

La porzione di fondo composta dalla particella 422 è invece particolarmente scoscesa e risulta incolta.

In entrambi i lotti, non vi è presenza di impianto di irrigazione.

Nel Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n° 244/DRU del 29/05/1997, il terreno è inserito in zona omogenea "E", destinato ad usi agricoli ed è possibile la costruzione di unità abitative nella misura massima di densità fondiaria di mc 0,03 per mq, due piani F.T. con altezza non superiore a ml 7,50. (alleg. 7d, certificato di destinazione urbanistica). Si fa presente che nel suddetto PRG non sono previsti dimensioni minime dei lotti per l'edificabilità.

Per la valutazione in oggetto si è proceduto adottando il metodo estimativo cosiddetto "sintetico-comparativo".

Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e dati storici ricavati direttamente da transazioni e perizie di stima. Inoltre si è fatto riferimento alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 61 del 31-12-2009, che pubblicava l'elenco dei valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura riferiti



all'anno 2008 ed in vigore nell'anno 2009. Si fa riferimento ai valori agricoli medi del 2009, poiché per la Regione Agraria n.9 denominata "Colline litoranee di Milazzo" in cui è compreso il comune di Roccavaldina, sono gli ultimi dati ufficiali, come di seguito riportati in tabella.

REGIONE AGRARIA N. 9 denominata "Colline litoranee di Milazzo" comprendente i comuni di Barcellona Pozzo di Gotto, Basicò, Castoreale, Condò, Falcone, Furnari, Gualtieri Sicaminò, Merì, Milazzo, Monforte S. Giorgio, Oliveri, Pace del Mela, Roccavaldina, Rodi Milici, San Filippo del Mela, San Pier Niceto, Spadafora, Torregrotta, Tripi, Valdina, Venetico.

TIPO DI COLTURA	VALORI ESPRESSI (in €/ha)
Seminativo	8.160,00
Seminativo arborato	9.180,00
Seminativo irriguo	15.300,00
Seminativo arborato irriguo	15.810,00
Orto	20.400,00
Orto irriguo	62.220,00
Agrumeto	42.500,00
Frutteto	24.480,00
Frutteto irriguo	46.920,00
Vigneto	40.800,00
Vigneto arborato	20.400,00
Vigneto uliveto	20.400,00
Uliveto	25.500,00
Mandorieto	13.260,00
Nocciolo	8.670,00
Ficodindieto	4.080,00
Querceto	5.610,00
Canneto	11.220,00
Pascolo	4.080,00
Pascolo arborato	4.080,00
Pascolo cespugliato	4.080,00
Bosco ceduo	5.406,00



PART.	QUALITA'	VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha)	mq	VALORE
674	vigneto arb	20400	50,00	€ 102,00
675	vigneto	40800	300,00	€ 1.224,00
446	pascolo arb	4080	271,00	€ 110,57
446	agrumeto	47500	129,00	€ 612,75
438	pascolo	4080	2790,00	€ 1.138,32
439	vigneto	40800	190,00	€ 775,20
679	agrumeto	47500	50,00	€ 237,50
447	uliveto	25500	25,00	€ 63,75
447	pascolo	4080	7095,00	€ 2.894,76
422	pascolo	4080	1360,00	€ 554,88
422	pascolo arb	4080	80,00	€ 32,64
TOT			12.340,00	€ 7.746,37

Considerato quindi che la superficie complessiva del terreno, ad esclusione del rudere, è di 12.340,00 mq e che la somma dei valori calcolati per valore medio è di 7.746,37, si ha che il prezzo medio dell'area è di € 0,63.

Da un confronto con una perizia di stima (all. 7e) su un terreno agricolo ricadente nel Comune di Roccavaldina, con qualità simili al nostro, notiamo che in tale relazione si considerano i seguenti valori:



TIPO DI COLTURA	VALORI ESPRESSI in €/Ha
Busco alto fusto	5.406,00
Incolto produttivo	1.836,00
Vivaio	132.600,00

I valori sono riferiti all'anno 2008 ai sensi dell'art. 10 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La coltura più redditizia fra quelle che coprono una superficie superiore al 5% su quella coltivata della regione agraria sopra indicata è l'agrumeto, il cui valore è di € 47.500,00 per Ha.

Di seguito riportati in tabella i valori estimativi del terreno applicando il valore agricolo medio.

PART.	QUALITA'	VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha)	mq	VALORE
674	vigneto arb	20400	50,00	€ 102,00
675	vigneto	40800	300,00	€ 1.224,00
446	pascolo arb	4080	271,00	€ 110,57
446	agrumeto	47500	129,00	€ 612,75
438	pascolo	4080	2790,00	€ 1.138,32
439	vigneto	40800	190,00	€ 775,20
679	agrumeto	47500	50,00	€ 237,50
447	uliveto	25500	25,00	€ 63,75
447	pascolo	4080	7095,00	€ 2.894,76
422	pascolo	4080	1360,00	€ 554,88
422	pascolo arb	4080	80,00	€ 32,64
TOT			12.340,00	€ 7.746,37

Considerato quindi che la superficie complessiva del terreno, ad esclusione del rudere, è di 12.340,00 mq e che la somma dei valori calcolati per valore medio è di 7.746,37, si ha che il prezzo medio dell'area è di € 0,63.

Da un confronto con una perizia di stima (all. 7e) su un terreno agricolo ricadente nel Comune di Roccavaldina, con qualità simili al nostro, notiamo che in tale relazione si considerano i seguenti valori:



QUALITA'	VALORE UNITARIO mq	INCREMENTO RISPETTO AL VALORE MEDIO
agrumeto	6,8	45%
pascolo	0,765	60%
pascolo arb	0,765	60%

Premesso quanto sopra, è stato ritenuto congruente un valore unitario pari a € 3,00/mq, il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica della porzione nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Conteggio Estimativo

$$\text{mq } 12.340,00 \times \text{€ } 3,00/\text{mq} = \text{€ } 37.020,00$$

La particella 457, come sopra espresso, è occupata da un fabbricato rurale, in muratura mista a pietrame, di 200 mq. Considerando il valore medio di mercato dei ruderi nel Comune di Roccavaldina, si considera un valore unitario pari a € 80/mq

Conteggio Estimativo

$$\text{mq } 200,00 \times \text{€ } 80/\text{mq} = \text{€ } 16.000,00$$

Sulla base delle indagini e conteggi effettuati si ritiene di determinare in € 53.020,00 (diconsi € cinquantatremilaventi,00), il più probabile valore di mercato il terreno comprensivo di fabbricato rurale ubicati nel Comune di Roccavaldina.

3.2.2 TERRENO SITO IN MONFORTE SAN GIORGIO

Il terreno sito in Monforte San Giorgio è ubicato nella zona denominata Monte Tirone, prospiciente al torrente Bagheria (foto 15 - 16). L'accesso è consentito tramite attraversamento del torrente,



imboccando un sentiero battuto della SP 57 Cardà - San Salvatore, (foto 17-18) come da individuazione sull'aerofotogrammetria (all. 8a).

Il terreno di natura idoneo per il pascolo, ha una superficie di mq 18.230,00 ed è costituito dalle particelle 54 e 63 del foglio di mappa 9 del Comune di Monforte San Giorgio. Detto fondo è visibile all'allegato estratto del foglio di mappa, indicato con apposita legenda. Dalle visure catastali (di cui all'allegato 8b) si evince quanto riassunto nella seguente tabella.

PART.	Ha are ca	QUALITA'	DATA ATTO ACQUISTO PIC
54	1 62 20	pascolo cesp	19/04/1989
63	20 10	agrumeto	

Il fondo risulta ancora intestato alla

promesso in vendita alla

l'acquisizione è stato già espresso per i terreni siti in Roccavaldina.

Detto fondo è stato da me visionato nel sopralluogo del 24/09/2014; in tale occasione, ho potuto constatare che il lotto è costituito da una parte pianeggiante, attualmente coltivata ad ortaggi, adiacente al torrente Bagheria, da cui è consentita l'unica possibilità di accesso, e da una gran parte particolarmente scoscesa coperta da vegetazione spontanea e da sporadici arbusti (foto 19 -20).

Anche di questo fondo viene riportato verbalmente dai proprietari l'utilizzo come cava, ma non risulta nessuna autorizzazione per attività estrattive da cava di materiale non di pregio e a mio parere



Asiatelegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta licenza di M. Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

non esistono le condizioni burocratiche per poter ottenere tale autorizzazione.

Nel vigente PRG, approvato dall'Assessorato Regionale Ambiente e Territorio con D.Dir. n°834/D.R.U. del 11/07/2006, il terreno è inserito in zona "E", agricola, sottoposta a vincolo idrogeologico, con limitazioni di edificabilità rispetto ai torrenti, come meglio espresso nel certificato di destinazione urbanistica redatto dal settore tecnico del Comune di Monforte (all. 8d). Considerati i vincoli di in edificabilità assoluta nelle fasce di rispetto dai torrenti e canali, è prevista la possibilità di costruzioni abitative nella misura massima di densità fondiaria di mc 0,03 per mq, con altezza non superiore a ml 7,00.

Per la valutazione in oggetto si è proceduto adottando il metodo estimativo cosiddetto "sintetico-comparativo", così come già espresso per il terreno sito in Roccavaldina.

Di seguito riportati in tabella i valori estimativi del terreno applicando il valore agricolo medio.

PART.	QUALITA'	VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha)	mq	valore
54	pascolo cesp	4080	16.220,00	€ 6.617,76
63	agrumeto	47500	2.010,00	€ 9.547,50
TOT			18.230,00	€ 16.165,26

Considerato quindi che la superficie complessiva del terreno è di 18.230,00 mq e che la somma dei valori calcolati per valore medio è di 16.165,26 si ha che il prezzo medio dell'area è di € 0,89.

Da un confronto con una perizia di stima su un terreno agricolo ricadente nel Comune di Monforte San Giorgio (all. 8e), con qualità



similari al nostro, notiamo che in tale relazione si considera come valore di mercato del terreno €2,50 al mq.

Premesso quanto sopra, è stato ottenuto un valore unitario pari a € 2,50/mq, il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica della porzione nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Conteggio Estimativo

$$\text{mq } 18.230,00 \times \text{€ } 2,50/\text{mq} = \text{€ } 45.575,00$$

Sulla base delle indagini e conteggi effettuati si ritiene di determinare in € 45.575,00 (diconsi € quarantacinquemilacinquecentosettantacinque,00), il più probabile valore di mercato il terreno ubicato nel Comune di Monforte San Giorgio.

3.2.3 TERRENO E FABBRICATO NEL COMUNE DI PACE DEL MELA

Il complesso immobiliare è situato in contrada Gabbia, nella zona A.S.I di Giammoro, del Comune di Pace del Mela (foto 21 -22). L'area è direttamente accessibile dalla diramazione viaria "C" dall'asse viario zona Industriale (all. 9a - aerofotogrammetria 1:2.000).

Trattasi di un compendio immobiliare di 3.554 mq, funzionale alla gestione e all'attività dell'impresa, composto da:

- un fabbricato di 75 mq, ad un elevazione F.T., destinato a uffici, servizi per il personale e un deposito, con struttura portante intelaiata in cemento armato, in discrete condizioni (foto 23);
- una strada di accesso in battuto di cemento (foto 3);



- un'area occupata dall'impianto di betonaggio e lavorazione materiale inerte (foto 24);

- una zona per lo scarico delle materie prime (foto 5).

Il fabbricato è individuato catastalmente alla particella 2247 del foglio 2 del Comune di Pace del Mela, mentre le aree di pertinenza sono individuate nello stesso foglio di mappa alle particelle 2240 - 2242 - 2248 - 1246 - 1247 - 1897, come evidenziato graficamente nell'estratto di mappa (all. 9b)

PART.	Ha are ca	QUALITA'
1897	04 71	vigneto
2240	01 27	vigneto
2242	05 25	vigneto
2246	23 50	vigneto
1246	00 10	vigneto arb
1247	00 70	vigneto arb
TOT in Ha	35 54	

Il complesso immobiliare è stato trasferito con atto di compravendita da parte della [REDACTED] di Tirreno in data 30/10/2010 (all. 9c).

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. 9d) si legge che la zona ricade nel PRG comunale vigente, approvato con D.D. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n.881 del 14/07/2003, nel "Perimetro di Piano Regolatore A.S.I.". Detto Perimetro è regolamentato dal PRG Consortile ASI, approvato con D.D. del Dipartimento Regionale Urbanistica ex Territorio ed Ambiente di Palermo n.557 del 26/07/2002 e successive modifiche ed integrazioni con DD n.910 del 31/10/2002. Secondo tale strumento, il lotto ricade in Zona D1 - Piani esecutivi esistenti e in particolare nella



zona D1.5 Nucleo di Industrializzazione Milazzo – Giammoro. Come si legge nell'art. 19.5 delle Norme di Attuazione del PRG Consortile ASI, tale area *"rappresenta l'insediamento industriale più importante della provincia, ... Strutturato in tutte le sue parti fondamentali, completamente urbanizzato e dotato di significative infrastrutture. Mostra contraddizioni irrisolte come la contrada Gabbia, incapsulata tra le aree industriali e assoggettata a servitù e pesanti disagi procurati da impianti inquinanti"*.

Si fa presente che, pur essendo di proprietà della ditta Cavatoì s.r.l., ricadendo nel PRG Consortile ASI, qualsiasi cambiamento deve essere vagliato dal Consorzio, come meglio espresso dall'art. 31 del "Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina" (all.9e)

Il lotto è inoltre assoggettato alle norme del Piano Paesaggistico relativo all'Ambito 9, adottato con D.D.G. n.8470 del 04/12/2009, ed al Piano di Caratterizzazione, ricadendo nel SIN Milazzo ed esattamente nella "Nuova Perimetrazione del Sito di Bonifica di interesse Nazionale per l'Area Industriale di Milazzo" istituita con Decreto Ministeriale 11/08/2006.

Per la valutazione in oggetto sono stati richiesti al Consorzio ASI, i valori medi di mercato sia per i terreni che per gli opifici presenti in quest'area. Si sono avute ampie delucidazioni verbalmente, dando un range di valori tra € 30 e € 40, dai contatti presi con i tecnici non è stato possibile ulteriore risposta per iscritto.

Premesso quanto sopra, è stato ottenuto un valore unitario per il terreno pari a € 35,00/mq, mentre per il fabbricato esistente pari a €



400,00 al mq. il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Conteggio Estimativo terreni

$\text{mq } 3.554,00 \times \text{€ } 35,00/\text{mq} = \text{€ } 124.390,00$

Conteggio Estimativo fabbricato

$\text{mq } 75,00 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 30.000,00$

Sulla base delle indagini e conteggi effettuati si ritiene di determinare in **€ 154.400,00** (diconsi €centocinquantaquattromilaquattrocento,00), il più probabile valore di mercato del fabbricato per uffici comprensivo del terreno di pertinenza, ubicati nel Comune di Pace del Mela, frazione di Giammoro.

3.3 IMPIANTI

3.3.1 IMPIANTO DI BETONAGGIO

Presso l'area precedentemente descritta in località Giammoro del Comune di Pace del Mela è installato un impianto di betonaggio, per la produzione di conglomerato cementizio, realizzato circa 25 anni fa ed aggiornato nel 2006 con nuove apparecchiature (all. 10a -fatture acquisto).

Dell'impianto originario rimangono:

- 3 silos metallici della capacità di 1 quintale cadauno di cemento
- nastro trasportatore (foto 25);

L'impianto Drybeton 100s, Marca SIMEM, acquistato nuovo di fabbrica nel 2006, con matricola C.E.D. 121.0.111 è costituito dai seguenti elementi:



- Tramoggia di carico aggregati divisa in n. 5 scomparti, con capienza di 50 mc cadauno (foto n. 26 - 27);
 - Sistema di pesatura con 4 celle di carico dalla portata di 10.000 kg cadauno, completato da display digitale;
 - Kit di reti di protezione a norma CE per il nastro estrattore;
 - Tramoggia pesatrice cemento da 5.000 lt, completata da valvola a farfalla pneumatica, vibratore e filtro sfiato;
 - Sistema di pesatura con 3 celle di carico dalla portata di 3.000 Kg cadauno, completato da display digitale;
 - Dosatore acqua diam. 50 mm con 2 valvole di alimentazione;
 - Tramoggia di carico betoniere, allo scarico nastro trasportatore;
 - Quadro di comandi manuali e serie di cavi e parti elettriche(foto 28).
- A completamento dell'impianto Drybeton 100s, ancora nel 2006, furono acquistati altre componenti SIMEM:
- Sponde contenitive per aumentare lo stoccaggio degli inerti a 150 mc: sopralzi laterali e intermedi di 40 cm di altezza apposti alla tramoggia a 5 scomparti;
 - Kit di Gambe di sostegno di altezza 2140 cm per la tramoggia a 5 scomparti;
 - Aumento dello spessore delle bocchette da 4 a 6 mm
 - Sonde di rivelazione umidità resistive
 - Filtro polveri cemento posto al punto di carico, completato da scala, tramoggia inferiore, maniche filtranti e aspiratore con motore da 11 Kw e relativo kit di tubazioni;
 - Cappa di aspirazione polveri al punto di carico betoniera;
 - Struttura di sostegno filtro sopra la bilancia cemento;



- Kit fluidificatore per silos cemento;
- Sensori di minimo livello per silos cemento;
- Valvole di sicurezza massima pressione per silos cemento;
- Kit coll filtro RM 6600 ai silos cemento;

Sulla scorta delle informazioni disponibili, l'impianto è in grado di produrre giornalmente 500 mc di conglomerato, ma l'attività è stata sospesa nel giugno 2012.

Dall'esame visivo delle singole componenti risulta che le condizioni generali di conservazione sono soddisfacenti e non sono visivamente manifesti danni o anomalie che ne ostacolino l'attività produttiva, a meno delle parti elettriche. Nel maggio 2013 infatti, ignoti hanno asportato il quadro elettrico, i cavi elettrici di collegamento ed il dispositivo di automazione elettronica, come si legge da denuncia presentata dalla Cavatoj s.r.l ed allegata (all.10b). La ripresa dell'attività è quindi subordinata, oltre a interventi straordinari di pulizia e revisione delle singole componenti, al ripristino di cablaggi, quadro elettrico e automazione.

Per una più accurata valutazione economica, la scrivente ha preso contatti con l'addetto commerciale dell' [redacted] produttrice di gran parte dell'impianto (ad esclusione del nastro inclinato e dei 3 silos di cemento) che mi ha dato ampie delucidazioni ed ha espresso una quantificazione di massima per l'intero impianto, compresi gli elementi già presenti pari a € 35-40.000,00 (all. 10c).

Valutato ciò e considerato che il mercato di questo settore non è molto attivo in questo momento storico, si considera una valutazione



a corpo per l'intero impianto pari a € 40.000,00 (diconsi € quarantamila,00).

3.3.2 IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Nel piazzale antistante l'impianto di betonaggio è inoltre presente un impianto di distribuzione dei carburanti ad uso interno: tale impianto è in realtà costituito solo da un serbatoio contenitore distributore mobile per gasolio dalla capacità di lt. 4929, poggiato su base metallica e coperto da pensilina (foto 29). Per tale impianto considerato il costo originario del serbatoio (fattura, all. 10d) si stima un valore a corpo pari a € 1.500,00 (diconsi € millecinquecento,00)

4. CONSIDERAZIONI SU ALTRI BENI PRESENTI

All'interno del fabbricato utilizzato per uffici si trovano sistemati alla rinfusa alcuni beni fra cui stampanti e computers, che allo stato non hanno alcun valore di mercato. Infatti, non solo sono ormai superati dalla veloce innovazione tecnologica, ma sono rovinati e non comunque più funzionanti perché conservati in luogo non idoneo.

Sono inoltre presenti arredi per uffici, quali scrivanie e armadi di varie dimensioni (foto 30-31), anch'essi senza alcun valore di mercato poiché in pessime condizioni di manutenzione.

5. CONCLUSIONI

I beni da stimare sono stati fotografati e numerati. Si riassumono i beni e i loro prezzi di stima:

BENI MOBILI	VALUTAZIONE
- Bene 1 (pompa cls su FIAT 697)	€ 10.000,00
- Bene 2 (pompa cls su FIAT 300)	€ 11.000,00
- Bene 3 (autobetoniera CC498GR)	€ 20.000,00
- Bene 4 (autobetoniera CC171GR)	€ 20.000,00



- Bene 5 (autobetoniera CC172GR)	€	20.000,00
- Bene 6 (autobetoniera CC169GR)	€	20.000,00
- Bene 7 (autobetoniera DC002HK)	€	20.000,00
TOT.	€	121.000,00

BENI IMMOBILI	VALUTAZIONE
- Terreno Roccavaldina	€ 37.020,00
- Rudere Roccavaldina	€ 16.000,00
- Terreno Monforte San Giorgio	€ 45.575,00
- Terreno Pace del Mela	€ 124.390,00
- Fabbricato Pace del Mela	€ 30.000,00
TOT.	€ 252.985,00

IMPIANTI	VALUTAZIONE
- Impianto Betonaggio	€ 40.000,00
- Impianto carburanti	€ 1.500,00
TOT.	€ 41.500,00

Così come già esposto nel capitolo n.4 "Considerazioni su altri beni presenti" sia all'interno del fabbricato, sia all'esterno nel terreno, vi sono alcuni beni che non hanno alcun valore di mercato.

Con quanto sopra spero di aver assolto al compito affidatomi in ogni sua parte e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Barcellona Pozzo di Gotto, 17.10.2014

Dott. arch. Tindara Maimone



Tindara Maimone

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 0909 17 OTT. 2014

IL FUNZIONARIO
 Salvatore Cr...

A black and white photograph showing a piece of paper that has been torn. The paper is held up, and a watermark is visible on its surface. The watermark consists of a stylized logo on the left and the text 'ASTALEgale.net' on the right. The logo is a square containing a stylized 'A' and 'S' intertwined. The text 'ASTALEgale.net' is written in a serif font, with 'ASTALE' in all caps and 'gale.net' in a smaller, lowercase font. The background is dark and out of focus.

ASTALEgale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDC 29/01/2009



Foto n.2 : VISTA DELL'INGRESSO DALLA VIABILITA' INTERNA DOVE SONO PARCHEGGIATE LE 5 B



Foto n.5 : VISTA DELLE DUE POMPE PER CALCESTRUZZO



Foto n.6 : DETTAGLIO DI UNA POMPA PER CALCESTRUZZO





lotto n. 10 : INGRESSO AL LOTTO DALLA STRADA PROVINCIALE 57



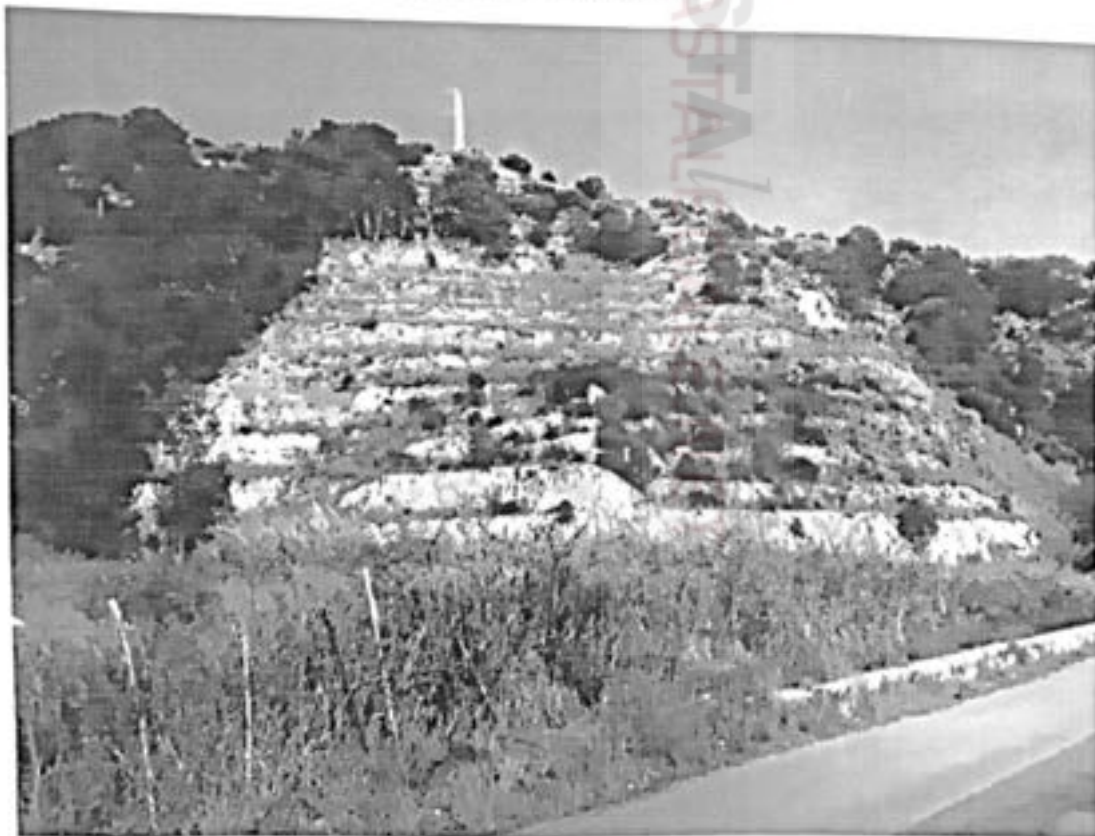
Assessorato Urbanistico - Settore Urbanistica - Ufficio Urbanistica - Via S. Maria Maddalena, 1 - 00100 Roma - Tel. 06/498081 - Fax 06/498082 - E-mail: urbanistica@comune.roma.it

V
24
n.
are
100
1-1

Foto n. 11 : PIAZZALE D'ACCESSO E TERRAZZAMENTI DEL LOTTO DI ROCCAVALDINA



Foto n. 12 : TERRAZZAMENTI DEL LOTTO DI ROCCAVALDINA



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foto n. 13 : FABBRICATO SITO IN ROCCAVALDINA



Foto n. 14 : FABBRICATO SITO IN ROCCAVALDINA



Foto n. 15 : VISTA DALL'ALTO DEL TERRENO SITO IN MONFORTE SAN GIORGIO, ESTRATTO DA BITUMAPS

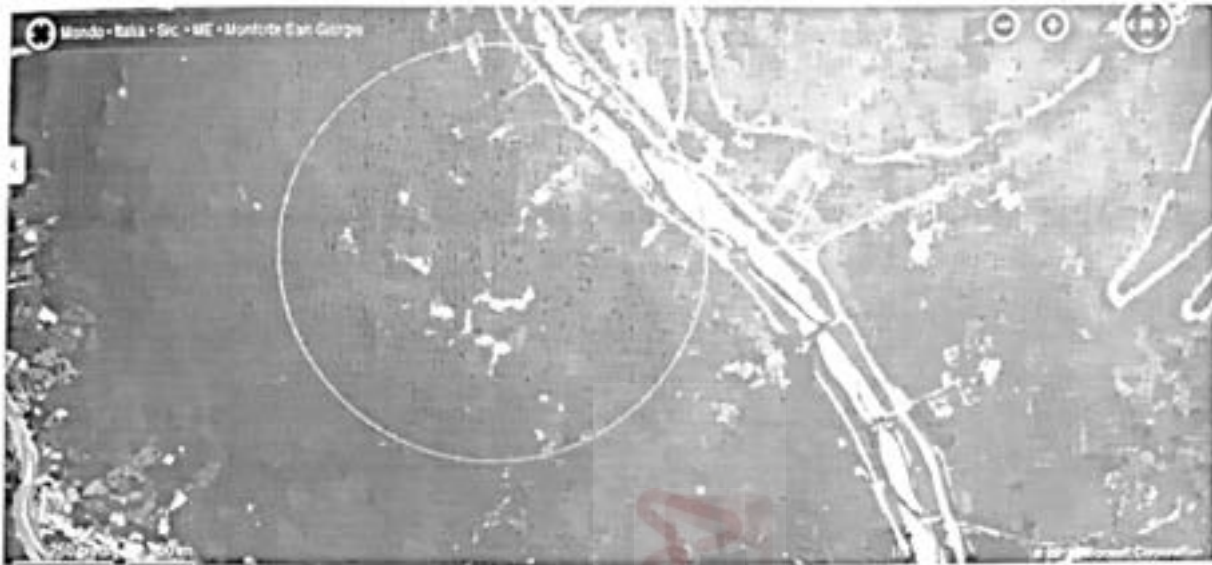


Foto n. 16 : VISTA DALL'ALTO DEL TERRENO SITO IN MONFORTE SAN GIORGIO, ESTRATTO DA GOOGLE MAPS

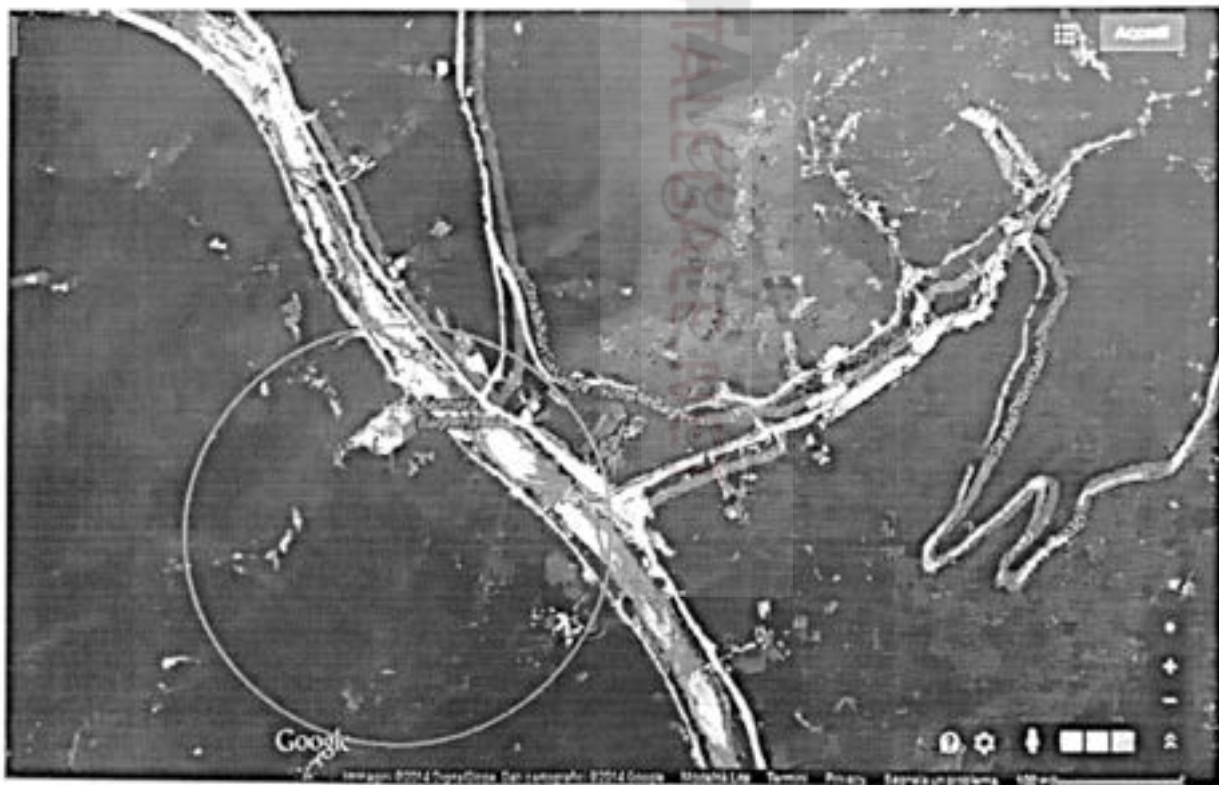


Foto n. 17 : ACCESSO AL SENTIERO CHE PORTA AL LOTTO DALLA STRADA PROVINCIALE 57



Foto n. 18 : ACCESSO AL LOTTO DAL SENTIERO CHE COSTEGGIA IL TORRENTE BAGHERIA



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/1/02/2009

Foto n. 19 VISTA DEL LOTTO DALLA STRADA PROVINCIALE 57



Foto n. 20 ZONA COLTIVATA AD ORTAGGI NEL LOTTO DI MONFORTE SAN GIORGIO



Foto n. 21 : VISTA DALL'ALTO DELL' IMPIANTO SITO IN GIAMMORO



Foto n. 22 : VISTA DALL'INGRESSO DELL' IMPIANTO SITO IN GIAMMORO



M
N. 1729
Arch.
Tindaro
MAIMONE
C.A.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foto n. 23 : FABBRICATO PER UFFICI E DEPOSITO



Foto n. 24 : PIAZZALE PER LA LAVORAZIONE DEGLI INERTI



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/1/02/2009

IMPIANTI

Foto n. 25 : PIAZZALE CON SILOS E NASTRO TRASPORTATORE



Foto n. 26 : TRAMOGIA DI CARICO DIVISA IN 5 SCOMPARTI, CON SISTEMA DI PESATURA INTEGRATO, SOPRALZI LATERALI E INTERMEDI E GAMBE DI SOSTEGNO



Foto n. 27 : TRAMOGIA DI CARICO DIVISA IN 5 SCOMPARTI



Foto n. 28 : QUADRO DI COMANDO MANUALE

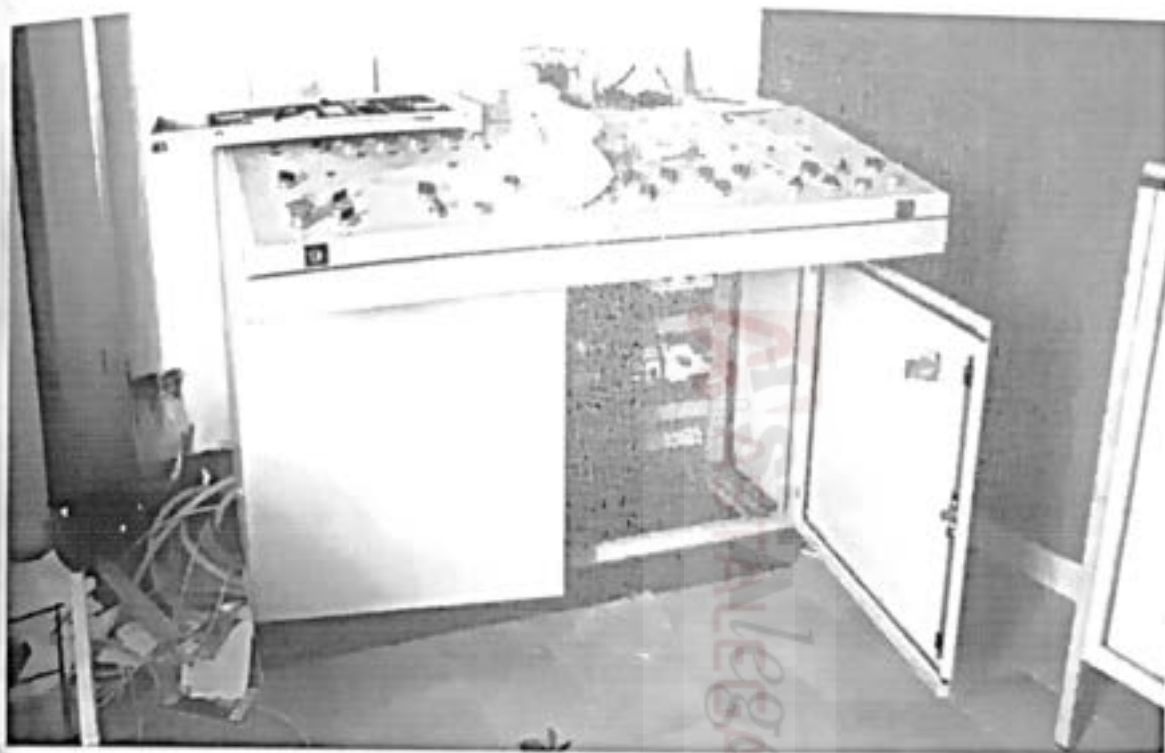


Foto n. 29 : IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



Foto n. 30 : INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PACE DEL MELA



Foto n. 31 : INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PACE DEL MELA

