

TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.R.G. 03/2014



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

dott. ing. Francesco Olivadoti
Iscritto all'albo della provincia di Catanzaro al n. 2054
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 1713
C.F. LVDFNC68M19C352L- P.iva 02588950796

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO N.R.G. 03/2014
[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Song Damiani

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Olivadoti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 2054 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catanzaro al n° 1713, nominato CTU per la perizia estimativa chiesta dal Commissario Giudiziale dott. Alberto Mingrone, e convocato in data 25.11.2014 per l'assegnazione del seguente quesito:

<<Sulla base della documentazione in atti, espletati gli opportuni accertamenti, anche in loco, e acquisite le necessarie informazioni, anche in forma documentale, determini il C.t.u. il valore attuale di mercato dei beni indicati nell'istanza del Commissario Giudiziale, specificando dettagliatamente i criteri all'uopo utilizzando ed allegando documentazione fotografica.>>,

effettuati gli accertamenti tecnici, redige la presente relazione di perizia estimativa.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 27.11.2014 (cfr. all. n. 1), alla presenza del sig. [REDACTED] del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] nella sede operativa della ditta sita in Cicala- loc. Vicario, il sottoscritto ha preso visione diretta e fotografica degli automezzi (sia di proprietà che in leasing) ivi presenti ed inventariati dal Commissario Giudiziale, rilevandone le caratteristiche tecnico-commerciali dal libretto di circolazione, la presenza di accessori, le condizioni della carrozzeria e di usura degli pneumatici (cfr. all. nn. 11-13).

Terminate tali operazioni alle ore 13:00, insieme con i presenti, il sottoscritto si è recato presso la cava sita in Cicala- loc. Pietrogualtieri, dove ha preso visione diretta e fotografica dei luoghi (*cf. all. n. 2*).

Tali altre operazioni sono terminate alle ore 13:45 ed il sottoscritto CTU, insieme con i presenti, si è recato presso il terreno ubicato in Taverna (CZ)- loc. "Villaggio Racise", dove ha effettuato un rilievo diretto e fotografico dello stato (caratteristiche e condizioni) dello stesso terreno (*cf. all. n. 2*). Successivamente, ci si è spostati presso una ditta boschiva sita nel Comune di Sorbo San Basile (CZ) per visionare l'escavatore ivi presente.

Al termine di tali operazioni (alle ore 15:00), i presenti hanno raggiunto la cava di Soveria Simeri (CZ) e nel piazzale limitrofo il sottoscritto ha effettuato sugli automezzi gli stessi accertamenti tecnici condotti nella sede di Cicala (CZ) (*cf. all. nn. 11-13*).

Infine, le operazioni peritali sono state rinviate per il loro prosieguo al giorno successivo.

In data 28.11.2014 (*cf. all. n. 3*), alla presenza del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED], il sottoscritto ha proseguito le operazioni peritali presso il cantiere stradale sito in Bagnara Calabria (RC), dove ha preso visione diretta e fotografica degli automezzi (sia di proprietà che in leasing) ivi presenti ed inventariati dal Commissario Giudiziale, rilevandone le caratteristiche tecnico-commerciali dal libretto di circolazione, la presenza di accessori, le condizioni della carrozzeria e di usura degli pneumatici (*cf. all. nn. 11-13*).

Tali operazioni sono terminate alle ore 11:30 ed, insieme con i presenti, il sottoscritto CTU si è recato presso un'officina meccanica nel Comune di Cosenza, dove ha sottoposto quattro automezzi agli stessi accertamenti tecnici condotti nel cantiere stradale di Bagnara Calabria (*cf. all. nn. 11-13*).

Infine, terminate tali operazioni alle ore 13:30, i presenti si sono recati presso il sito di Squillace (CZ)- loc. Fiasco Caldaia, dove il sottoscritto CTU ha condotto sugli automezzi ivi presenti tutti gli accertamenti tecnici necessari ad acquisirne le caratteristiche tecnico-commerciali (*cf. all. nn. 11-13*).

Nei giorni successivi il sottoscritto ha condotto le indagini di mercato relative ai beni oggetto di perizia estimativa (Automezzi, Autovetture, Terreno in Sila e Cava di estrazione) rispettivamente presso concessionarie di automezzi ed operatori economici del mercato immobiliare locale. Inoltre, la valutazione di Automezzi ed Autovetture è stata condotta tramite la consultazione di quotazioni del secondo semestre 2014 fornite da riviste specializzate (Camion SuperMarket, Quattroruote, ecc.).

In data 03.12.2014 (cfr. all. 4), il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna copia della documentazione tecnica relativa al Terreno in Sila, allo scopo di accertare i parametri urbanistici della zona. Tuttavia, ad oggi tale richiesta non ha avuto alcun riscontro.

Nella stessa data, allo scopo di acquisire informazioni tecnico-commerciali sulla Cava di estrazione, il sottoscritto CTU ha richiesto alla ditta Gigliotti Calcestruzzi copia del piano di coltivazione della cava approvato con Permesso a costruire n. 08/2006 rilasciato dal Comune di Cicala. Tuttavia, ad oggi tale richiesta non ha avuto riscontro.

In data 03.12.2014 (cfr. all. 7, 8, 9) il sottoscritto CTU ha condotto un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro-Servizi Catastali e Servizio di pubblicità immobiliare, acquisendo, sia per il Terreno in Sila che per la Cava di estrazione, le visure storiche e l'estratto di mappa ed, inoltre, le trascrizioni e le iscrizioni relative alla Cava.

2. **Risposta al quesito**

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla determinazione del valore attuale di mercato dei beni (sia di proprietà che in leasing) indicati nell'istanza del Commissario Giudiziale:

- Autocarri;
- Escavatori e Pale meccaniche;
- Autovetture;
- Terreno in Sila;
- Cava di estrazione.

Ciò premesso, si riporta di seguito la valutazione di ciascuno dei beni elencati, specificando il criterio di stima adottato e le loro caratteristiche tecnico-commerciali, supportate da documentazione fotografica.

2.1 Valore attuale di mercato degli automezzi (Autocarri, Escavatori e Pale meccaniche)

Gli Automezzi (sia di proprietà che in leasing) periziati sono quelli indicati nell'attivo patrimoniale del piano concordatario della Gigliotti Calcestruzzi Snc.

2.1.a- Criterio di stima adottato

Il criterio di stima adottato per gli automezzi da cantiere usati è quello del più probabile valore di mercato, ricavato attraverso un'indagine di mercato condotta presso concessionarie di automezzi site nel territorio catanzarese nonché sulla base della consultazione di quotazioni fornite da riviste specializzate del secondo semestre 2014 (Camion SuperMarket, ecc.).

Tali quotazioni esprimono il valore (IVA inclusa) di un automezzo immatricolato per la prima volta nell'anno indicato e valgono per automezzi con queste caratteristiche:

- *Percorrenza massima di 35.000 km per automezzi d'opera e di cantiere 6x4 e 8x4 e di 60.000 km per automezzi di portata tra 3,5 e 7,5 tonnellate;*
- *Assenza di sinistri di importante entità;*
- *Assenza di manomissioni, procurate o volute;*
- *Tagliandi regolarmente eseguiti e documentabili;*
- *Periodiche revisioni di legge superate con esito positivo;*
- *Dotazione completa degli equipaggiamenti e degli accessori d'uso (cablaggi e cavi da rimorchio, tubazioni flessibili oleo-pneumatiche, ecc.) forniti dal costruttore;*
- *Pneumatici con usura massima del battistrada del 50%;*
- *Buono stato di conservazione generale di carrozzeria (esterna ed abitacolo), telaio, parti meccaniche, motore e batterie.*

Si precisa che lo stato di conservazione generale è quello osservabile da un'indagine esterna ed interna dell'automezzo, rilevandone usura per utilizzo e degrado complessivi. Infatti, per beni di complessa fattura tecnica, quali gli automezzi oggetto di stima, tale valutazione è da ritenersi indicativa e riferibile a beni utilizzati per lo scopo per cui sono stati progettati e costruiti, quindi con un usura media commisurata alla vetustà.

La valutazione dello stato di conservazione (esterno ed interno) degli automezzi è espressa tramite un giudizio basato su una scala descrittiva decrescente: ottimo, buono, discreto, sufficiente, mediocre, insufficiente, precario, pessimo.

Si fa rilevare che non è stato possibile eseguire una verifica di funzionamento di alcuni automezzi per cause riconducibili al prolungato periodo di inutilizzo.

Si precisa, inoltre, che tale stima non può ritenersi totalmente esaustiva in quanto potrebbe rendersi necessaria una valutazione tecnica approfondita, tramite smontaggio ed ispezione delle singole parti costituenti condotta da personale specializzato e presso officine autorizzate. Ciò allo scopo di accertare le effettive condizioni di usura ed il preciso valore commerciale, decurtando la spesa per il necessario ripristino degli stessi alle condizioni ritenute necessarie per il rispetto sia delle prescrizioni di legge per la circolazione stradale sia per garantire le sufficienti e complete funzionalità meccaniche.

Tutto ciò premesso, il valore attuale di mercato di un automezzo da cantiere usato è pari alla quotazione ricavata dalle riviste specializzate nonché dall'indagine svolta presso concessionarie locali di automezzi.

Per tenere conto di eventuali difformità riscontrate rispetto alle caratteristiche sopra elencate, è possibile determinare una quotazione personalizzata dell'automezzo, detraendo i costi di adeguamento per sanare tali difformità.

2.1.b- Identificazione, descrizione e valutazione degli automezzi

Il sottoscritto perito estimatore ha redatto la scheda tecnica di ciascun automezzo periziato, in cui se ne riportano i dati tecnico-commerciali, la documentazione fotografica, il giudizio sullo stato di conservazione generale ed il valore attuale di mercato determinato con il criterio di stima adottato (cfr. § 2.1.a).

Tutti gli automezzi periziati sono riportati, unitamente ai loro valori di mercato, nei seguenti elenchi distinti in "Automezzi di proprietà" ed "Automezzi in leasing":

AUTOMEZZI DI PROPRIETA'			
AUTOCARRI			
N. ORDINE	TARGA	MARCA E MODELLO	VALORE ATTUALE DI MERCATO
1	DG541PY	ASTRA VI- BETONIERA	18 000,00
2	CC031PS	IVECO DAILY 35 C11A -FURGONE	6 000,00
3	CC032PS	IVECO DAYLI 35 C11A - FURGONE	6 000,00
4	DW977FN	IVECO MAGIRUS 410E44H/80 CIFA 1300	5 000,00
5	BZ952MF	IVECO MAGIRUS 410E44H/80 CIPA MET	37 000,00
6	CA417XD	IVECO MAGIRUS 410E44H/80 CIPA MET	37 000,00
7	DG219PY	RAV 4	1 200,00
8	DP091YB	RAV 4	3 200,00
9	DR751SN	RAV 4	1 400,00
10	BF327PZ	SCANIA CV P 124- BETONIERA	5 000,00
11	CY912ZC	IVECO MAGIRUS 330,36 H	20 000,00
12	130WD	CASSONE	ROTTAME
13	CL360ZR	ASTRA VI HD7/C84,45	20 000,00
14	CP745NF	IVECO DAILY 35/29 (OFF)	4 000,00
15	EH858VR	IVECO MAGIRUS 410E38H/80	18 000,00
16	ES930CK	IVECO MAGIRUS 410E42H 4 2 CIFA 1300	20 000,00
17	CD739TT	SCANIA CV R 124 CB 8*4 HZ 470	28 000,00
18	AJ715TG	IVECO MAGIRUS 330,30 H	16 000,00
19	CS058FB	IVECO MAGIRUS 41044H/80 CIFA 1300	20 000,00
20	ZA154NG	PAJERO MITSUBISHI	3 000,00
21	BA23261	BERTOJA SR 36 RA- RIMORCHIO	4 000,00
22	DE037SL	IVECO 75 E 15 (GRU)	9 000,00
23	AY937ST	ASTRA VI BM- BETONIERA	5 000,00
TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DI TUTTI GLI AUTOCARRI DI PROPRIETA'			286 800,00

ESCAVATORI E PALE MECCANICHE		
N. ORDINE	MODELLO E MARCA	VALORE ATTUALE DI MERCATO
24	BENNA	350,00
25	ESCAVATORE FIAT KOB E215V	31 000,00
26	ESCAVATORE FIAT KOB E235V	40 000,00
27	PALA GOMMATA FIAT KOB W270	50 000,00
28	MARTELLO DEMOLITORE K500	2 000,00
29	MARTELLO RAMMER G100	22 000,00
30	MARTELLONE DA 2500 KG COMP.DI PUNTA	5 000,00
31	PALA FIAT HITACHI FR 160,2	15 000,00
32	DEMOLITORE IDRAULICO FRK225	1 000,00
33	KIT FORCHE TERNA	500,00
34	PALA GOMMATA FIAT W190	25 000,00
35	PALA NEW HOLLAND 190	30 000,00
36	ESCAVATORE FIAT KOB E385	45 000,00
37	ESCAVATORE NEUSON	9 000,00
TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DI TUTTI GLI ESCAVATORI DI PROPRIETA'		275 850,00

TOTALE AUTOMEZZI DI PROPRIETA'

€ 562 650,00

AUTOMEZZI IN LEASING			
AUTOCARRI			
N. ORDINE	TARGA	MARCA E MODELLO	VALORE ATTUALE DI MERCATO
38	AH587VM	IVECO 410E37 - BETONIERA	18 000,00
39	DA590VD	IVECO A410T44 - BETONIERA	32 000,00
40	DK512CG	IVECO 410T45 POMPA CIFA K41	150 000,00
41	AC94162	RIMORCHIO ZORZI	10 000,00
42	CW695KM	IVECO 410E44 - BETONIERA	20 000,00
43	DC070KS	IVECO 410T44 - BETONIERA	35 000,00
44	CE707MN	IVECO STRALIS 480	15 000,00
45	CE706MN	IVECO AUTOCARRO 410-44	30 000,00
46	DM638EP	DAF CF 85.460 - AUTOCARRO	55 000,00
47	DE478SL	IVECO A410T - BETONIERA	50 000,00
48	EB916AN	IVECO 410 45 -BETONIERA	60 000,00
49	DM887EP	VOLVO FH 400 - BETONIERA	50 000,00
50	EM165FV	IVECO 410 E44H - BETONIERA	20 000,00
51	CM057SF	IVECO DAILY 35 - FURGONE	3 500,00
52	AC94165	SEMIRIMORCHIO A VASCA	9 000,00
53	CE705NM	IVECO 410E44 - AUTOCARRO	30 000,00
54	DE513SL	IVECO A410 T/E4 - BETONIERA	40 000,00
55	DE480SL	IVECO A410 T/E4 - BETONIERA	40 000,00
56	DC069KS	IVECO A410 T/E4 - BETONIERA	40 000,00
57	DE479SL	IVECO A410 T/E4 - BETONIERA	40 000,00
TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DI TUTTI GLI AUTOCARRI IN LEASING			747 500,00

ESCAVATORI E PALE MECCANICHE		
N. ORDINE	MODELLO E MARCA	VALORE ATTUALE DI MERCATO
58	PALA NEW HOLLAND W 190B	65 000,00
59	ESCAVATORE NEW HOLLAND E 385	60 000,00
TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DI TUTTI GLI ESCAVATORI IN LEASING		125 000,00

TOTALE AUTOMEZZI IN LEASING

€ 872 500,00

2.2 Valore attuale di mercato delle Autovetture

Le autovetture di proprietà periziate sono quelle indicate nell'attivo patrimoniale del piano concordatario della [REDACTED]

2.2.a- Criterio di stima delle autovetture

Il criterio di stima adottato per un'autovettura usata è quello del più probabile valore di mercato, determinato sulla base di quotazioni ufficiali fornite da riviste specializzate (Quattroruote, AlVolante, ecc.).

Tali quotazioni ufficiali esprimono il valore (IVA inclusa e passaggio di proprietà escluso) di una vettura immatricolata per la prima volta nell'anno o nel semestre indicato e valgono per auto con queste caratteristiche:

- *chilometraggio percorso pari ad uno standard,*
- *equipaggiamenti di serie,*
- *meccanica e componenti elettrici ed elettronici perfettamente efficienti,*
- *tagliandi regolarmente eseguiti e documentabili,*
- *revisioni effettuate secondo la legge,*
- *carrozzeria e interni in buone condizioni, conformi all'età ed al chilometraggio,*
- *pneumatici in buono stato (con battistrada almeno al 50%) e conformi alla legge,*
- *assenza di sinistri importanti,*
- *appartenenza preferibilmente ad un solo proprietario.*

Per stabilire il valore di un'autovettura occorre considerare i chilometri percorsi e gli equipaggiamenti. Le quotazioni pubblicate sono elaborate tenendo conto degli equipaggiamenti presenti sulla maggior parte degli esemplari venduti da nuovi.

Per tenere conto di eventuali difformità rispetto alle suddette caratteristiche (chilometraggio effettivo diverso dallo standard, presenza di optional a pagamento, ecc.) è possibile determinare una quotazione personalizzata dell'autovettura, applicando i fattori correttivi indicati dalle stesse riviste.

La quotazione sale in funzione della presenza di equipaggiamenti aggiunti rispetto a quelli di norma presenti. Il valore da attribuire agli equipaggiamenti è pari al loro valore di acquisto.

La quotazione sale o scende in funzione del chilometraggio effettivamente percorsi rispetto a quello standard. Il valore da attribuire alla differenza di chilometri è determinato come segue:

- detrazione dello 0,4% del valore complessivo della quotazione standard per ogni 1000 km in più;
- aggiunta dello 0,2% del valore complessivo della quotazione standard per ogni 1000 km in meno.

Tutto ciò premesso, il valore attuale di un'autovettura usata è pari alla quotazione standard pubblicata su riviste specializzate adeguata con la maggiorazione per optional a pagamento e la maggiorazione/riduzione per differenza di chilometraggio.

2.2.b- Identificazione, descrizione e valutazione delle autovetture

Il sottoscritto CTU ha redatto la scheda tecnica di ciascuna autovettura periziata, in cui se ne riportano i dati tecnico-commerciali, la documentazione fotografica, il giudizio sullo stato di conservazione generale ed il valore attuale di mercato determinato con il criterio di stima adottato (cfr. § 2.1.a).

Tutte le autovetture periziate sono riportate nel seguente elenco, unitamente ai loro valori di mercato:

AUTOVETTURE DI PROPRIETA'			
N. ORDINE	TARGA	MARCA E MODELLO	VALORE ATTUALE DI MERCATO
60	DG880PS	FIAT 16 1.9 MJT	5 800,00
61	DG877PS	FIAT GRANDE PUNTO 1300 MJT DINAMIC	700,00
62	DG879PS	FIAT GRANDE PUNTO 1300 MJT DINAMIC	400,00
63	DK120CF	FIAT GRANDE PUNTO 1300 MJT DINAMIC	300,00
64	CF066LJ	PEUGEOT	500,00
65	AV176TZ	FIAT PUNTO	FUORI MERCATO
TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DI TUTTE LE AUTOVETTURE DI PROPRIETA'			7 700,00

2.3 Valore attuale del "Terreno in Sila"

Il "Terreno in Sila" periziato è quello indicato nell'attivo patrimoniale del piano concordatario della [REDACTED]

Si precisa che tale terreno è costituito da n. 2 terreni edificabili e n. 3 terreni agricoli. Pertanto, per le due tipologie di terreni, si è proceduto a distinguere il criterio di stima adottato e la conseguente valutazione.

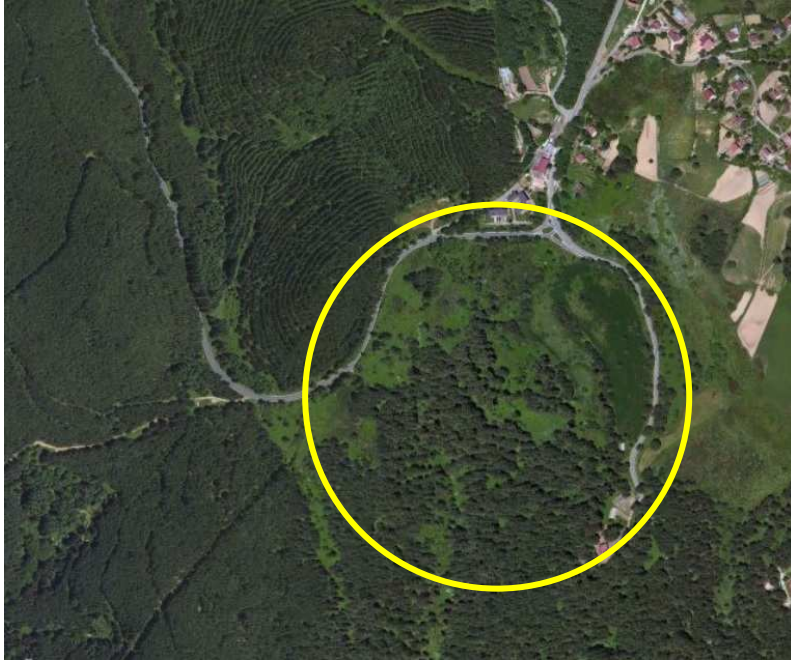


Figura n.2- Vista complessiva dell'area di ubicazione del Terreno in Sila

Il valore di mercato del "Terreno in Sila" è stato determinato sulla base degli elementi oggettivi disponibili ed utili risultati dall'accertamento tecnico diretto dei luoghi, dall'esame della seguente documentazione tecnica:

- *Relazione di perizia di stima della cava redatta dall'ing. jr Antonella Piccoli;*
- *Visure storiche per immobili ed Estratto di mappa (cfr. all. 6);*
- *PSC del Comune di Taverna e Regolamento edilizio urbanistico;*

oltre che dall'indagine condotta presso operatori del mercato immobiliare locale.

Si precisa che ad oggi la richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna (cfr. all. 4) non ha avuto alcun riscontro.

Pertanto, il sottoscritto CTU espone quanto rilevato sulle caratteristiche tecnico-commerciali dei terreni costituenti nel loro complesso il "Terreno in Sila".

2.3.a- Criterio di stima dei terreni edificabili

Il criterio di stima adottato per un terreno edificabile, considerato lo scopo della stima e le caratteristiche del bene da stimare, è quello del più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con altri immobili di caratteristiche simili oggetto di recente compravendita, assumendo come termine di paragone un parametro tecnico.

In genere, il parametro tecnico utilizzato per un terreno edificabile è il volume edificabile espresso in metri cubi, perché a parità di altre condizioni, il valore di un siffatto terreno è direttamente proporzionale al volume del fabbricato che si può realizzare.

A volte si adotta la superficie in metri quadri, se l'indice di edificabilità del terreno è simile a quello dei terreni da comparare.

Le caratteristiche influenti sul valore di un'area fabbricabile sono classificabili come condizioni estrinseche, condizioni intrinseche e situazione giuridica.

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle qualità relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa. Nel dettaglio, tali condizioni sono *posizione della zona (centrale, periferica, residenziale, ecc.), vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, ecc.), salubrità della zona, panoramicità, urbanizzazione e rumorosità.*

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione. Nel dettaglio, tali condizioni del lotto sono *dimensioni, forma geometrica, lunghezza del fronte stradale, giacitura, esposizione, natura, distanza dagli allacciamenti e facilità di accesso.*

La situazione giuridica consiste nell'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti all'utilizzazione edilizia di un'area. I vincoli principali riguardano *distanza rispettosa di fabbricati preesistenti, altezza massima costruibile, rispondenza fabbricati a caratteri architettonici tipici, indice di edificabilità, indice di utilizzazione e tempo per le concessione.*

Il valore del terreno edificabile si determina con la seguente formula:

$$\text{valore area} = \frac{\text{prezzo di mercato aree simili}}{\text{parametro aree simili}} \times \text{parametro area da stimare da stimare}$$

Il prezzo di mercato di aree simili si rileva attraverso indagini rivolte a due tipi di fonti: "*fonti accreditate o indirette*", costituite da osservatori del mercato immobiliare, che forniscono

indicazioni di carattere orientativo; "fonti fiduciarie", costituite da operatori del mercato immobiliare locali, che forniscono indicazioni puntuali.

2.3.b- Identificazione, descrizione e valutazione dei terreni edificabili

I terreni edificabili oggetto di stima sono censiti al NCT del Comune di Taverna (CZ) come segue (cfr. all. 6):

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie			R.D.	R.A.
			ha	are	ca		
26	43	Pascolo		08	30	0,43 €	0,30 €
26	725	Pascolo	2	43	50	8,80 €	3,37 €
TOTALE SUPERFICIE			2	51	80		

Lo stralcio planimetrico catastale mostra che tali terreni sono confinanti tra loro e possono considerarsi, di fatto, un unico appezzamento di terreno.

Ubicati nel territorio comunale di Taverna (CZ), più precisamente in località "Villaggio Racise". Un villaggio turistico montano della Sila Piccola, che fa parte dell'omonimo comprensorio, che include Villaggio Mancuso e Tirivolo, ma posto nell'immediato confine dal Parco Nazionale della Sila.

L'area di ubicazione dei terreni è in via di sviluppo e, completamente urbanizzata, presenta vari fabbricati di nuova costruzione e varie attività commerciali funzionanti poste a distanza di 30 metri circa.

Tale zona è classificata come "CT2- zona di espansione residenziale-turistica" con piano di lottizzazione già convenzionato (A.L.C.₁) i cui parametri urbanistico-edilizi sono:

Parametri	ALC ₁
Destinazione residenze per turismo, ristoranti, alberghi, villaggi turistici e attrezzature tempo libero	
Indice fabbricabilità fondiaria	0,80 mc/mq
Indice fabbricabilità territoriale	0,60 mc/mq
Superficie standard	18 mq/ab
N. massimo di piani	2
Altezza massima degli edifici	7 m
Distanza degli edifici	10 m
Distanza dai confini	5 m
Distanza dai fili stradali	5 m
Obbligo di lottizzazione convenzionato	

I terreni occupano una zona collinare a ridosso della strada provinciale SP 26 ed hanno conformazione irregolare, anche nel loro insieme, forma longilinea, in declivio per poi risalire fino a raggiungere l'altipiano stradale.

L'accesso ai terreni è garantito da tutti i lati, per la zona est si compie tramite una stradina privata visibile dalla strada provinciale, che assicura facili collegamenti con Catanzaro e Cosenza.

I terreni si presentano occupati da piante e sterpaglie di varia natura, oltre che da una pineta.

Il valore di stima complessivo dei terreni edificabili è pari a:

$$\text{valore area} = \frac{\text{prezzo di mercato aree simili}}{\text{parametro aree simili}} \times \text{parametro area da stimare}$$

L'indagine di mercato condotta presso operatori del mercato immobiliare ha consentito di accertare che il parametro di riferimento è la superficie dei terreni il prezzo unitario di aree simili è pari a 29,00 €/mq.

Pertanto, il valore attuale di mercato dei terreni edificabili è pari a 730.220,00 €, così determinato :

$$\begin{aligned} \text{valore attuale di mercato terreni edificabili} &= 25.180 \text{ mq} \times 29,00 \text{ €/mq} = \\ &= 730.220,00 \text{ €}. \end{aligned}$$

2.3.c- Criterio di stima dei terreni agricoli

Il criterio di stima adottato per un terreno agricolo, considerato lo scopo della stima e le caratteristiche del bene da stimare, è quello del più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con altri immobili di caratteristiche simili oggetto di recente compravendita, assumendo come termine di paragone un parametro tecnico (la superficie).

Le caratteristiche influenti sul valore di un'area agricola sono classificabili come condizioni estrinseche, condizioni intrinseche e situazione giuridica.

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle qualità relative all'area ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa. Nel dettaglio, tali condizioni sono *caratteri topografici, climatici, geologici, demografici ed economici ed agrari.*

Le condizioni intrinseche, proprie dell'area agricola, sono superficie, forma geometrica, sistemazione terreno, presenza di fabbricati rurali, presenza di vincoli, sistemazione terreno e viabilità.

Il valore del terreno agricolo si determina con la seguente formula:

$$\text{valore area} = \text{prezzo di mercato aree simili}(\text{€/mq}) \times \text{superficie terreno (mq)} \\ \text{da stimare}$$

Il prezzo di mercato di aree simili si rileva attraverso indagini rivolte a due tipi di fonti: "fonti accreditate o indirette", costituite da osservatori del mercato immobiliare, che forniscono indicazioni di carattere orientativo; "fonti fiduciarie", costituite da operatori del mercato immobiliare locali, che forniscono indicazioni puntuali.

2.3.d- Identificazione, descrizione e valutazione dei terreni agricoli

I terreni agricoli oggetto di stima sono identificati catastalmente come segue (cfr. all. 6):

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie			R.D.	R.A.
			ha	are	ca		
31	11	Pascolo	3	44	00	12,44 €	5,33 €
31	277	Pascolo cesp		09	90	0,26 €	0,15 €
31	289	Pascolo cesp		04	80	0,17 €	0,07 €
TOTALE SUPERFICIE			3	58	70		

Lo stralcio planimetrico catastale mostra che tali terreni sono confinanti tra loro e possono considerarsi, di fatto, un unico appezzamento di terreno.

I terreni sono ubicati nel territorio comunale di Taverna (CZ), più precisamente in località "Villaggio Racise". Un villaggio turistico montano della Sila Piccola, parte dell'omonimo comprensorio, ma posto nell'immediato confine dal Parco Nazionale della Sila.

I terreni occupano una zona collinare a ridosso della strada provinciale SP 26, hanno conformazione irregolare, anche nel loro insieme, fronteggiano la strada provinciale e si sviluppano in lieve declivio nella direzione sud-ovest.

L'accesso è garantito da tutti i lati, per la zona est si compie tramite una stradina privata visibile dalla strada provinciale che assicura facili collegamenti con Catanzaro e Cosenza.

Allo stato attuale, i terreni si presentano occupati da piante e sterpaglie di varia natura, oltre che da una pineta.

Il valore di stima complessivo dei terreni agricoli è pari a:

valore terreno = prezzo di mercato aree simili (€/mq) x superficie terreno (mq)

L'indagine di mercato condotta presso operatori del mercato immobiliare ha consentito di accertare che il prezzo unitario di aree simili è pari a 3,00 €/mq.

Pertanto, il valore attuale di mercato dei terreni agricoli è pari a 107.610,00 €, così determinato :

**valore attuale di mercato terreni agricoli = 35.870 mq x 3,00 €/mq =
= 107.610,00 €.**

2.3.e- Valutazione complessiva del "Terreno in Sila"

In conclusione, si ribadisce che il "Terreno in Sila" è costituito da i 2 terreni edificabili e dai 3 terreni agricoli, che sono stati valutati rispettivamente alle precedenti sezioni § 2.3.b e § 2.3.d. Pertanto, la valutazione complessiva del "Terreno in Sila" è pari a:

valore attuale di mercato terreni edificabili	730.220,00 € +
valore attuale di mercato terreni agricoli	107.610,00 € =
valore attuale di mercato del "Terreno in Sila"	837.830,00 €

2.4 Valore attuale di mercato della cava di estrazione

Il valore attuale di mercato della "cava di estrazione" è stato determinato sulla base degli elementi oggettivi disponibili ed utili alla stima, risultati dall'accertamento tecnico diretto dei luoghi, dall'esame della seguente documentazione tecnica:

- Relazione di perizia di stima della cava redatta dall'ing. jr Antonella Piccoli;
- Visure storiche per immobili ed Estratto di mappa (cfr. all. 8);
- Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio pubblicità immobiliare (cfr. all. 7);
- Certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 9);
- Preventivo di fornitura di misto di cava della [REDACTED] [REDACTED] datata 28.05.2014 (cfr. all. 10);

oltre che dall'indagine condotta presso operatori del mercato locale degli inerti.

Si precisa che, allo scopo di accertare il beneficio fondiario detraibile della cava, il sottoscritto CTU ha richiesto alla Gigliotti Calcestruzzi copia del progetto di coltivazione della cava autorizzato dal Comune di Cicala con il permesso a costruire n.

08/2006. Tuttavia, ad oggi tale richiesta non ha avuto giusto riscontro.

Ciò premesso, considerato che l'ing. jr. Piccoli ha fatto riferimento, nella propria Relazione di Perizia, ad un progetto di coltivazione della cava da presentare al Comune di Cicala e ad un rilievo topografico che ha eseguito nella cava, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare il valore del volume di inerti estraibili riportato in tale Perizia.

2.4.a- Criterio di stima della cava di estrazione

Il criterio di stima adottato per la cava ne ricava il valore (V_{CAVA}) dal beneficio fondiario retraibile (B_f), detratte la spese per il ripristino ambientale obbligatorio per legge (K) ed i crediti per il Comune (C) derivanti dai canoni proporzionali alla quantità di materiale cavato:

$$V_{CAVA} = B_f - K - C$$

Il beneficio fondiario retraibile totale (B_f) è calcolato come prodotto tra il volume di inerti estraibili dalla cava ed il prezzo unitario del materiale inerte da commercializzare:

$$B_f = V_{INERTI} * P_{UNITARIO}$$

dove il volume di inerti ricavabili (V_{INERTI}) è calcolato come prodotto tra l'intera area della cava e l'altezza media di estrazione ed il prezzo unitario ($P_{UNITARIO}$) è desunto da indagini di mercato.

Le spese per il ripristino ambientale obbligatorio per legge (K) sono stabilite in base al piano di coltivazione della cava

I crediti del Comune (C) derivano dall'applicazione alle quantità di materiale buono e di scarto dei rispettivi canoni unitari stabiliti dallo stesso Comune.

2.4.b- Identificazione, descrizione e valutazione della cava di estrazione

La cava è situata nel territorio comunale di Cicala (CZ) in località Pietrogualtieri, a distanza di 2 km circa dal centro abitato nella direzione Nord.

Confina ad Est con il fiume Elia ed è attraversato da una strada comunale che assicura facili collegamenti.



Figura n.2- Vista complessiva dell'area della cava di estrazione

I terreni interessati per intero dalla cava sono censiti al NCT del Comune di Cicala (CZ) come segue (cfr. all. 8):

foglio n.	part. n.	qualità	superficie		
			ha	are	ca
3	62	cast frutto		29	50
3	65	cast frutto		27	60
3	70	cast frutto		52	60
3	66	cast frutto	1	47	80
3	67	fabbr. rurale		1	20
3	336	cast frutto		2	80
3	64	cast frutto		26	0
3	26	incolt prod		6	60
3	153	incolt prod		26	10
3	71	pascolo arb		18	60
3	69	fabbr. rurale		1	70
3	68	cast frutto		38	0
3	24	incolt prod		12	40

La planimetria catastale mostra che tali terreni sono confinanti tra di loro è, di fatto, costituiscono un unico appezzamento di terreno (cfr. all. 8), la cui area è pari a 39.460 mq.

In merito al Volume di inerti estraibili dalla cava, l'esame della Relazione di Perizia dell'ing. jr. Piccoli, ha consentito di desumere che:

- l'area ancora da cavare, considerato che 3921 mq sono stati già cavati, è pari a 35.539;
- l'altezza media della cava è pari a 9,48 ml;

pertanto, di determinare il volume di inerti estraibili dalla potenziale cava è determinato dal prodotto tra l'area della cava e la sua altezza media

$$\text{Volume inerti estraibili} = \text{area cava} \times \text{altezza media}$$

dalla potenziale cava potenziale di estrazione

In merito alla titolarità del bene fondiario, l'ispezione presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro ha consentito di accertare che, a partire dal 1988, non ci sono iscrizioni e trascrizioni (sia a favore che contro) a nome della Gigliotti Calcestruzzi relative ai terreni costituenti la cava di estrazione. La Relazione peritale di stima della cava dell'ing. jr. A. Piccoli riporta che <<Le particelle oggetto dell'area di cava di stima sono pervenuti alla [REDACTED] a seguito delle seguenti scritture private di compravendita: ...>>.

In merito alla situazione giuridica, il certificato di destinazione urbanistica ha fatto rilevare che la cava è costituita da terreni con destinazione agricola e non soggiace ad alcun vincolo previsto dall'art. 1 bis della legge 428/1993.

Ciò premesso, fermo restando che all'attualità la cava non dispone di un piano di coltivazione autorizzato, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore degli inerti ricavabili dalla "potenziale cava" secondo il criterio di stima adottato (cfr. § 2.4.a):

$$V_{CAVA} = B_f - K - C$$

Il beneficio fondiario retraibile totale (B_f) è calcolato come prodotto tra il volume di inerti estraibili dalla cava ed il prezzo unitario del materiale inerte da commercializzare:

$$B_f = V_{INERTI} * P_{UNITARIO}$$

Il prezzo unitario del materiale estratto desunto dalla Relazione di perizia dell'ing. jr Piccoli (5,20 €/mc) è congruo con i prezzi di vendita desunti da un preventivo di vendita di materiale della stessa ditta (cfr. all. 10), oltre che con i prezzi del mercato locale degli inerti.

Pertanto, il beneficio fondiario retraibile è pari a:

$$B_f = 269.528 \text{ mc} \times 5,20 \text{ €/mc} = 1.401.545,00 \text{ €}$$

Le spese per il ripristino ambientale obbligatorio (K), desunte dalla stessa Relazione di perizia, sono pari a 10 €/mq per un importo totale di:

$$K = A \times c = 35.539 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 355.390 \text{ €}.$$

Il credito del Comune di Cicala (C), secondo quanto indicato nella Relazione peritale dall'ing. jr. Piccoli, <<deriva dall'applicazione alle quantità di materiale buono e di scarto, rispettivamente pari al 6% del prezzo di commercializzazione per cui è pari a 0,34 € per il solo materiale buono>>; pertanto, il relativo importo è:

$$C = V_{INERTI} \times \text{canone} = 269.528 \text{ mc} \times 0,34 \text{ €/mc} = 91.639 \text{ €}.$$

Tutto ciò premesso, fermo restando che la stima si basa sull'ipotesi che la cava possa essere sfruttata per un arco di tempo lungo essendovi ancora disponibilità di materiale estraibile, e supponendo che l'autorizzazione possa essere riconnessa dal Comune di Cicala senza grossi impedimenti, il valore attuale della cava è quantificato pari a 954.516,00 €, così determinato:

$$V_{CAVA} = B_f - K - C = 1.401.545 \text{ €} - 355.390 \text{ €} - 91.639 \text{ €} = 954.516 \text{ €}.$$

3 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto CTU ribadisce il valore attuale di mercato dei beni periziati (sia di proprietà che in leasing) indicati nell'istanza del Commissario Giudiziale datata 25.11.2014:

Beni periziati	Valore attuale di mercato
Autocarri di proprietà	286.800,00 €
Escavatori e pale meccaniche di proprietà	275.850,00 €
Autovetture di proprietà	7.700,00 €
Autocarri in leasing	747.500,00 €
Escavatori e pale meccaniche in leasing	125.000,00 €
Terreno in Sila	837.830,00 €
Cava di estrazione	954.516,00 €

Con la presente relazione si ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

Catanzaro, 05 dicembre 2014

Il Perito stimatore
dott. ing. Francesco Olivadoti

Allegati:

1. *Verbale di inizio delle operazioni peritali del 27.11.2014*
2. *Documentazione fotografica del Terreno in Sila e della Cava di estrazione*
3. *Verbale di prosieguo delle operazioni peritali del 28.11.2014*
4. *Richiesta documentazione tecnica all'U.T. del Comune di Taverna (CZ)*
5. *Richiesta progetto della Cava di estrazione alla Gigliotti Calcestruzzi*
6. *Visure storiche del Terreno in Sila ed Estratto di mappa*
7. *Ispezione relativa alla Cava di estrazione presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio pubblicità immobiliare*
8. *Visure storiche della Cava di estrazione ed Estratto di mappa*
9. *Certificato di destinazione urbanistica dei terreni della Cava di estrazione*
10. *Preventivo di fornitura di misto di cava della Gigliotti Calcestruzzi datato 28.05.2014*
11. *Schede tecnico-commerciali degli automezzi di proprietà*
12. *Schede tecnico-commerciali degli automezzi in leasing*
13. *Schede tecnico-commerciali delle autovetture di proprietà*

