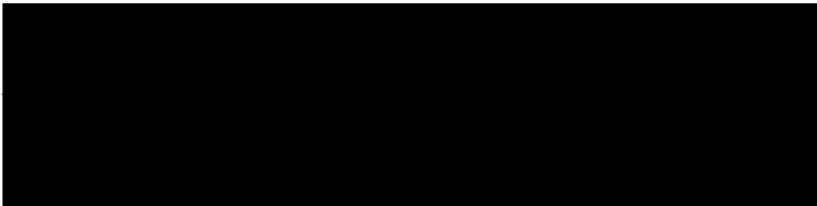


TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.R.G. 03/2014



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI



2054
1713

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.R.G. 03/2014

Ill.mo Sig. Giudice dott. ss. [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n. [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Catanzaro al n° [REDACTED], nominato CTU per la perizia e dal Commissario Giudiziale dott. [REDACTED] e convocato in data 25.11.2014 per l'assegnazione del seguente que sito:

<<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 tografica . >>, 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 [REDACTED], 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 il sottoscritto si è recato presso la cava sita in Cicci Pietrogualtieri, dove ha preso visione diretta e fotografica dei luoghi (cfr. all. n. 2).

Tali altre operazioni sono terminate alle ore 13:45 con 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 stesso terreno (caratteristiche e condizioni) dello stesso terreno (cfr. 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 Ciccala (CZ) (cfr. all. nn. 11-13).

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

In data 28.11.2014 (cfr. all. n. 3), alla presenza del [redacted] e del sig. [redacted] il sottoscritto ha proseguito le operazioni peritali presso il cantiere stradale sito in Bagnara Calabra (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 (cfr. 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 Calabra (cfr. 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 (cfr. all. nn. 11-13).

on i presenti, il
ala- loc.
tografica dei

ed il
to presso il
cise", dove ha
tato
(cfr. all. n. 2)

boschiva sita nel
avatore ivi

resenti hanno
zale limitrofo il
si accertamenti
(cfr. all. nn. 11-13)

per il loro

tto ha proseguito
sito in Bagnara
rafica degli
senti ed
e le
circolazione, la
ria e di usura

insieme con i
'officina
quattro
nel cantiere

presenti si sono
o Caldaia, dove
presenti tutti
caratteristiche

[REDACTED]

Nei giorni successivi il sottoscritto ha condotto le indagini di mercato relative ai beni oggetto di perizia stimata (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 fornite da riviste specializzate ([REDACTED]).

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 [REDACTED] 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 e 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 e del valore attuale di mercato dei beni (sia di proprietà che in leasing) indicati nell'istanza del Commissario Giudiziale:

-
-
-
-
- Cava di estrazione.



Ciò premesso, si riporta di seguito la valutazione
beni elencati, specificando il criterio di stima ad
caratteristiche tecnico-commerciali, supportate da
fotografica.

di ciascuno dei
ottato e le loro
documentazione

2.1









2.2



2.3











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 dal [redacted] dall'ing. jr
- Visure storiche per immobili ed Estratto di mappa (cfr. all. 8) ;
- Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi immobiliari (cfr. all. 7) ; o pubblicità
- Certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 9) ;
- Preventivo di fornitura di misto di cava della [redacted] [redacted] atata 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 al [redacted] l'originale e copia del progetto di coltivazione della cava autorizzato dal Comune di Cicala con il permesso a costruire n.

one" è stato
ponibili ed utili
etto dei luoghi,

dall'ing. jr
(cfr. all. 8) ;
o pubblicità

el mercato locale

o fondiario
esto alla
azione della cava
costruire n.

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

Ciò premesso, considerato che l'ing. jr. [REDACTED] 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 estraiibili 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 retribuito (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 retribuito totale (B_f) è calcolato come prodotto tra il volume di inerti estraiibili 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 e, 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. [redacted] h a 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;

[REDACTED]

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

$$\text{Volume inerti estraibili} = \text{area cava} \times \text{altezza potenziale di estrazione}$$

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 [REDACTED] a di estrazione. [REDACTED] relative ai terreni costituenti la cava. La Relazione peritale di stima della cava dell'ing. [REDACTED] riporta che <<Le particelle oggetto dell'area di cava di stima pervenuti alla [REDACTED] a seguito del [REDACTED] sono scritte private di compravendita: ...>>. le seguenti

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) :

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

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

$$B_f = V_{\text{INERTI}} \times P_{\text{UNITARIO}}$$

Il prezzo unitario del materiale estratto desunto dalla Relazione di perizia dell'ing. [REDACTED] (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 retribuito 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. [redacted], <<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:

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

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:

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

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
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

Allegati:

1. Verbale di inizio delle operazioni peritali del 27. 11.2014
2. Documentazione fotografica del Terreno in Sila e de
estrazione Ila Cava di
3. Verbale di prosieguo delle operazioni peritali del 28.11.2014
4. Richiesta documentazione tecnica all'U.T. del Comun e di Taverna (CZ)
5. Richiesta progetto della Cava di estrazione alla [REDACTED]
6. Visure storiche del Terreno in Sila ed Estratto di mappa
7. Ispezione relativa alla Cava di estrazione presso l'
delle Entrate– Servizio pubblicità immobiliare 'Agenzia
8. Visure storiche della Cava di estrazione ed Estratt o di mappa
9. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni
di estrazione della Cava
10. Preventivo di fornitura di misto di cava della [REDACTED]
[REDACTED] to 28.05.2014
11. Schede tecnico-commerciali degli automezzi di propr ietà
12. Schede tecnico-commerciali degli automezzi in leasi ng
13. Schede tecnico-commerciali delle autovetture di pro prietà

