Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu



Perizia tecnica di stima di un fondo di terreno già complesso estrattivo di pietra lavica dell'Etna denominato "[redacted]", sito in C.da Vitelleria del Comune di Belpasso (CT) Fallimento [redacted] srl in liquidazione. Proc. n. 94/2021 RF TRIB CT

Belpasso, 15 Settembre 2026

Il Tecnico incaricato
Dr. Ing. Raimondi Carmelo

Ingegnere CARMELO RAIMONDI ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA 28.09.2026 15:57:24 GMT+02:00

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSA 3
2. UBICAZIONE, INQUADRAMENTO E SITUAZIONE VINCOLISTICA 5
3. SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ATTUALE E INDICAZIONI PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI AL FINE ESTRATTIVO 13
4. SITUAZIONE ATTUALE DEI LUOGHI 15
5. CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE, GEOLITOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE 19
6. CONSISTENZA CATASTALE DELL'AREA DEL SITO ESTRATTIVO E DELLE AREE CONTIGUE 20
7. VALUTAZIONI ECONOMICHE, DI MERCATO E ONERI VARI 24
7.1. VALORE ECONOMICO DEL TERRENO 24
7.2. VALUTAZIONE DEI QUANTITATIVI POTENZIALMENTE ESTRAIBILI COME GIACIMENTO RESIDUO DEL SITO IN OGGETTO E RELATIVO VALORE ECONOMICO 25
7.3. ONERI PER LA BONIFICA DEI MATERIALI ILLECITAMENTE DEPOSITATI NEL PIAZZALE BASSO DELL'EX AREA DI CAVA 27
7.4. ONERI PER LA VOLTURA E LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE 29
7.5. VALUTAZIONE DEI QUANTITATIVI DI TERRE E ROCCE DA SCAVO POTENZIALMENTE RICEVIBILI DA CANTIERI ESTERNI AI FINI DEL RITOMBAMENTO DELL'AREA ED IL RIPRISTINO ALLE CONDIZIONI ORIGINARIE COME OPERE DI RECUPERO AMBIENTALE 29
8. CONCLUSIONI E GIUDIZIO FINALE DI STIMA 31

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

1. *PREMESSA*

Lo scrivente Ingegnere per l'Ambiente ed il Territorio Raimondi Carmelo, già Perito Geo-Minerario, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1037, con studio professionale in Belpasso (CT), via Quinta Traversa n° 1/a, è stato incaricato dalla Curatela del Fallimento [redacted] S.r.l. in liquidazione (Proc. n. 94/2021 RF), nella persona del Curatore Avv. Rosanna Zingali, di procedere alla redazione della presente relazione tecnica di stima.

L'incarico ha per oggetto la valutazione e la stima di un fondo di terreno già complesso estrattivo di pietra lavica dell'Etna denominato convenzionalmente [redacted] ubicato in contrada "Vitelleria" del Comune di Belpasso (CT), oggi dismesso, e prevede l'assolvimento dei seguenti quesiti principali:

a) Identificare il bene con esatta conformità catastale, urbanistica e di titolarità;
b) Verificare se le particelle ricadono all'interno del Piano Regionale delle Attività Estrattive della Regione Sicilia e/o degli strumenti che ne consentono l'ampliamento;
c) Descrivere la consistenza e lo stato attuale dei luoghi;
d) Determinare il più probabile valore di mercato del compendio, considerando la capacità estrattiva residua;
e) Indicare l'eventuale necessità di autorizzazioni per il ripristino o la nuova attività estrattiva;
f) Detrarre dal valore finale stimato i costi necessari per l'eventuale regolarizzazione catastale o per gli obblighi di ripristino ambientale a carico della procedura;
g) Individuare qualsivoglia ogni altro elemento che possa incidere sul valore di mercato del bene;

Nella presente relazione si è proceduto alla stima del valore di mercato del compendio, distinguendo la componente fondiaria da quella mineraria e detraendo i relativi oneri, come sarà meglio esplicitato nei capitoli successivi.

Sulla base delle risultanze della visura ipotecaria della Nota di Trascrizione della sentenza di fallimento con numero di repertorio n. 96 del 13/05/2021 emessa dal Tribunale di Catania, i beni oggetto della presente analisi risultano censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Belpasso (NCT) al Foglio 26. In particolare, il compendio immobiliare comprende il nucleo originario della ex cava, costituito dalle particelle catastali 118, 122, 134, 135, 136 e 137, nonché le ulteriori aree contigue sulle quali è auspicabile operare l'ampliamento del sito estrattivo, individuate nelle particelle 116, 119, 120, 123 e 133.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Dalle risultanze documentali acquisite, i beni sopra descritti risultano intestati in quota totalitaria in piena proprietà alla società [redacted] S.r.l. in liquidazione. Il compendio risulta inoltre regolarmente acquisito alla massa fallimentare, in forza della sentenza dichiarativa di fallimento, sopra richiamata, emessa dal Tribunale di Catania come riportato nella nota di trascrizione Registro generale n. 26036 e Registro particolare n. 19541. (Vedasi ALLEGATO 1)

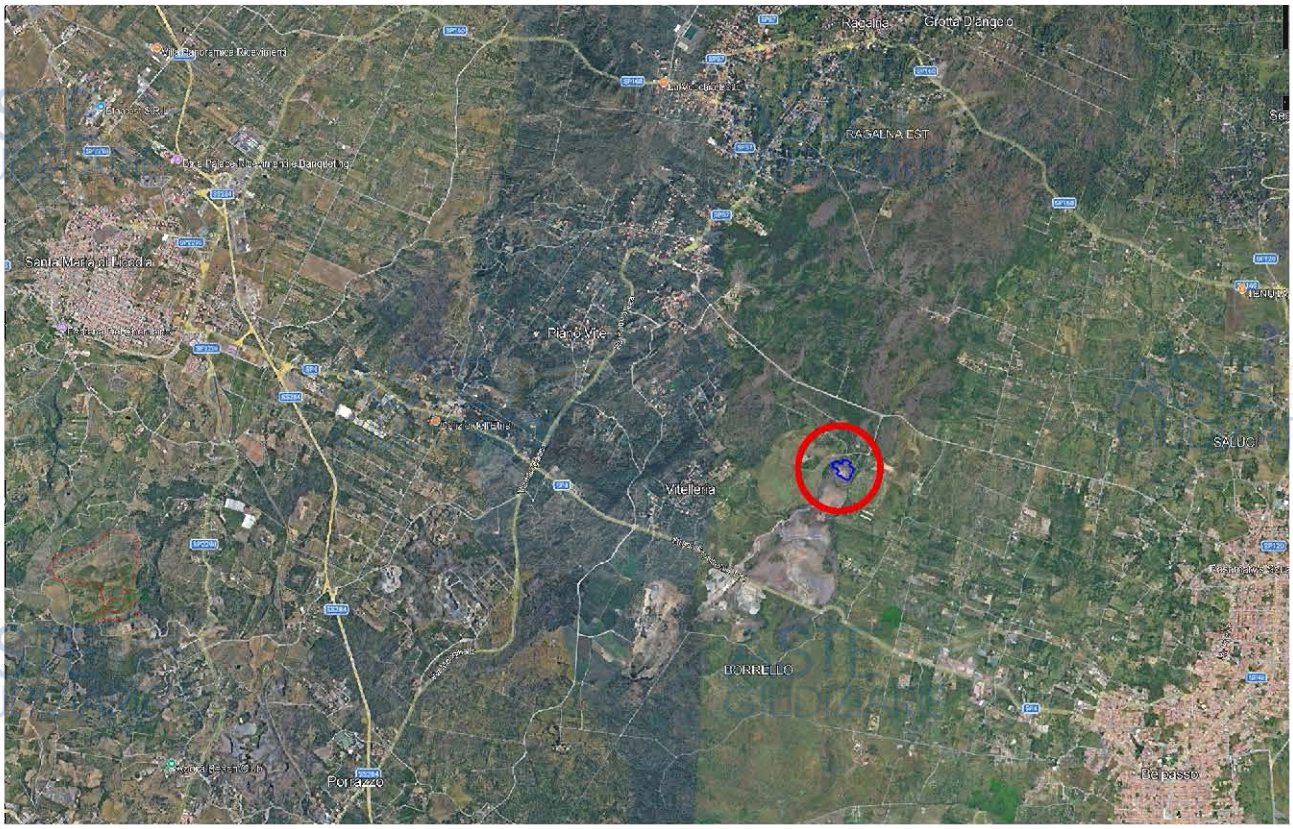
L'area oggetto di valutazione è interessata dalla presenza di una ex cava denominata '[redacted] – [redacted]', la cui attività estrattiva è stata esercitata storicamente sulla base del provvedimento REG. n. 9/98 del 18/03/1998, rilasciato dal Distretto Minerario di Catania, con una validità originariamente prevista per la durata di 15 anni. Il titolo autorizzativo è pertanto giunto alla naturale scadenza in data 17/03/2013, determinando la cessazione dell'efficacia del provvedimento che disciplinava l'attività estrattiva presso il sito. Di conseguenza, essendo privo di un titolo minerario vigente si configura amministrativamente come cava dismessa.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

2. *UBICAZIONE, INQUADRAMENTO E SITUAZIONE VINCOLISTICA*

L'area è situata nelle pendici meridionali del massiccio etneo, in una zona a spiccata vocazione estrattiva per la presenza di potenti colate laviche storiche. Esso ricade nel territorio del Comune di Belpasso (CT), dista circa Km 2,5 a Nord-Ovest dal centro abitato del medesimo comune e ricade, secondo la cartografia dell'I.G.M., nella tavoletta a scala 1:25000 denominata "ADRANO" del Foglio 269 I N.E. (vedasi Allegato 2), ad un'altitudine media con quota di 580 m s.l.m.



Il sito è raggiungibile partendo dalla periferia nord-ovest del centro abitato di Belpasso percorrendo totalmente la via Calatafimi e successivamente il Viale Lunghe per circa 500 metri entrambe totalmente su fondo asfaltato. Successivamente, arrivati in prossimità di uno slargo presente sulla sinistra bisogna svoltare verso sud dove si imbocca un tratto di strada asfaltato. Terminato tale tratto si svolta sulla destra verso una pista a fondo naturale sempre camionabile, percorsi 50 metri a sinistra si diparte l'arteria sterrata camionabile che giunge all'area in questione (vedasi figura seguente).

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

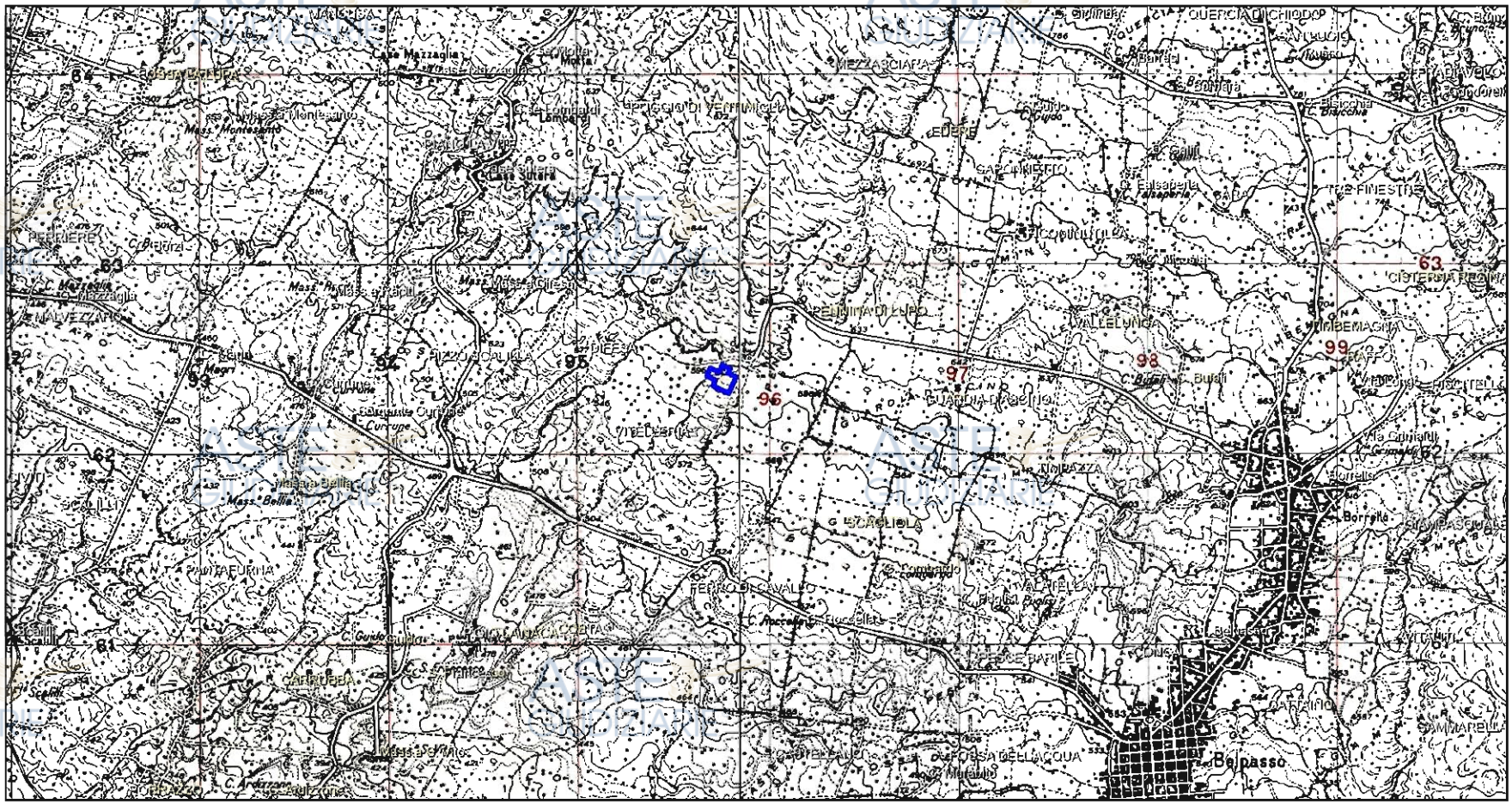
Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu



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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

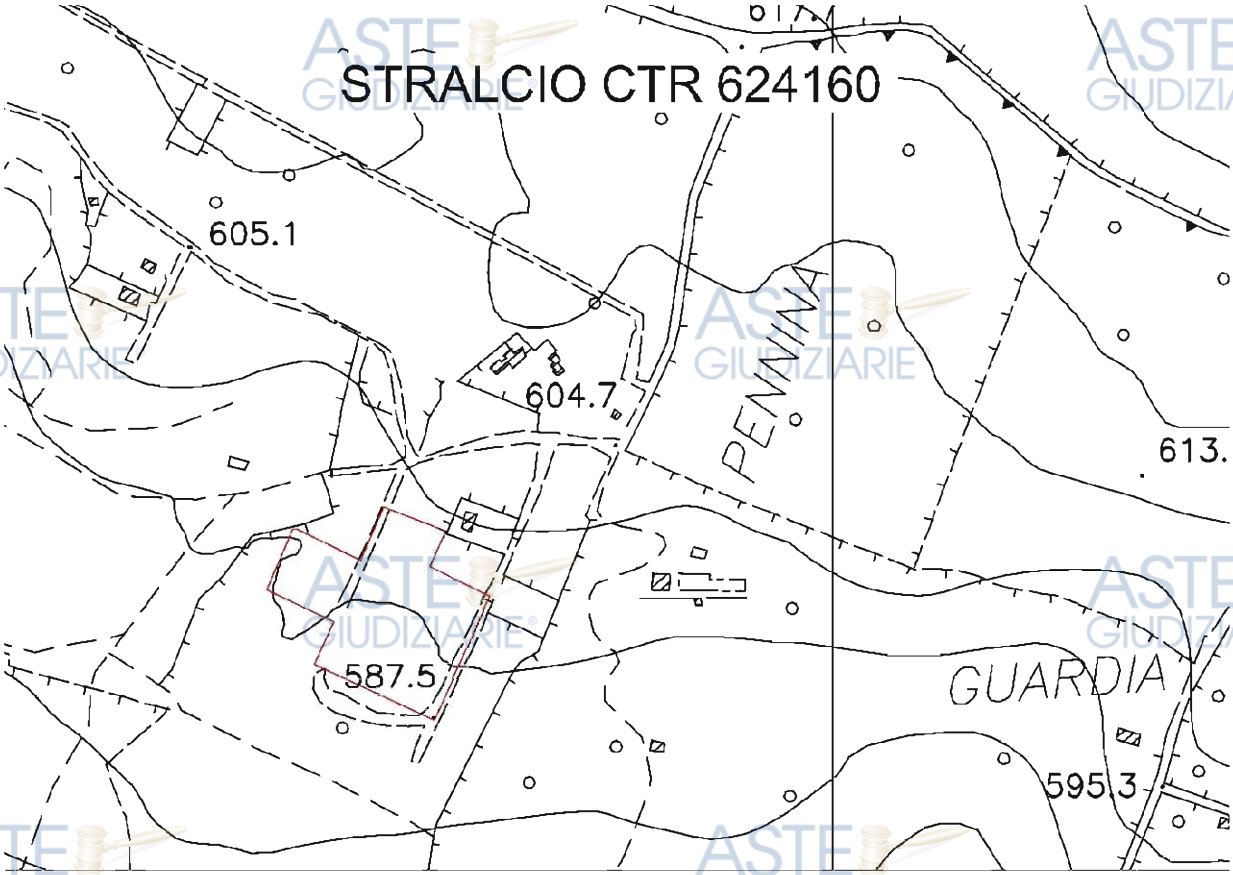
Stralcio IGM 1:25000



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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Inoltre, è inserita nella planimetria della Carta Tecnica Regionale n° CTR 624160 a scala 1:10.000 (vedasi Allegato 3) di cui si riporta un particolare.



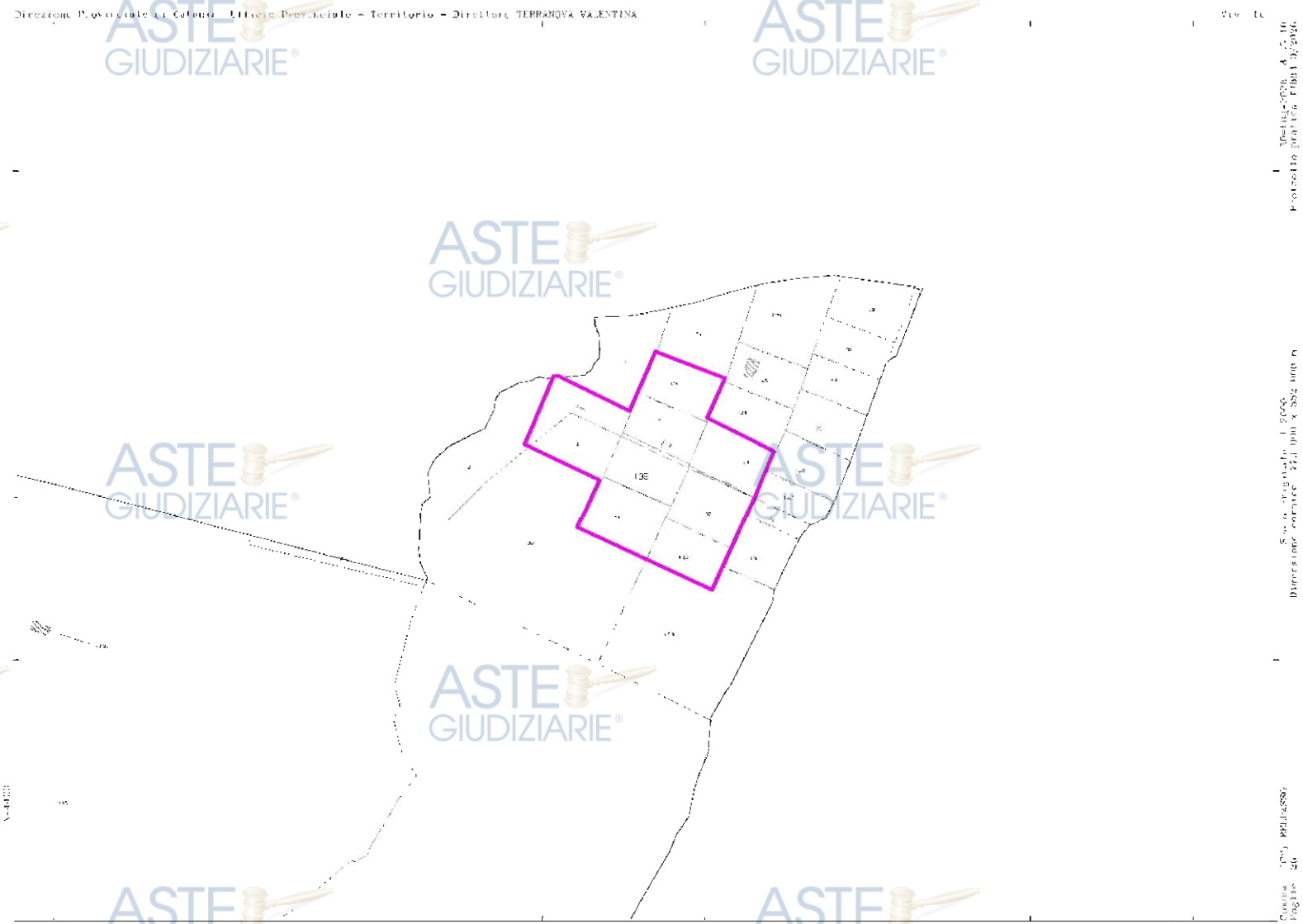
L'area nella totale disponibilità della Soc. [redacted] S.r.l.", avente un'estensione complessiva di 11.750 mq, è individuata dalle particelle n. 116, 118, 119, 120, 122, 123, 133, 134, 135, 136 e 137 del foglio di mappa n. 26 del Comune di Belpasso così come rappresentato nella figura della pagina seguente rappresentante l'estratto di mappa catastale. Il contorno dell'area è identificato con linea colore magenta nella figura della pagina seguente. (Vedasi anche Allegato 4)

L'area oggetto di stima è inserita nei Piani Regionali dei Materiali Lapidei di Pregio e dei Materiali da Cava (Piano Cave), approvato con D.P.R.S. n. 19 del 03/02/2016 ed aggiornato con Decreto dell'Assessorato Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità n° 57 del 31.12.2023. Tale strumento regola l'attività estrattiva sul territorio della Regione Siciliana, identificando i bacini sulla base di rigorosi studi giacimentologici, urbanistici, vincolistici e socioeconomici.

Il sito è identificato con il n° CT012 inserito nell'area di I livello "CT15.I" ed individuabile con ovale di color magenta nella figura delle pagine seguenti. (Vedasi anche Allegato 5)

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

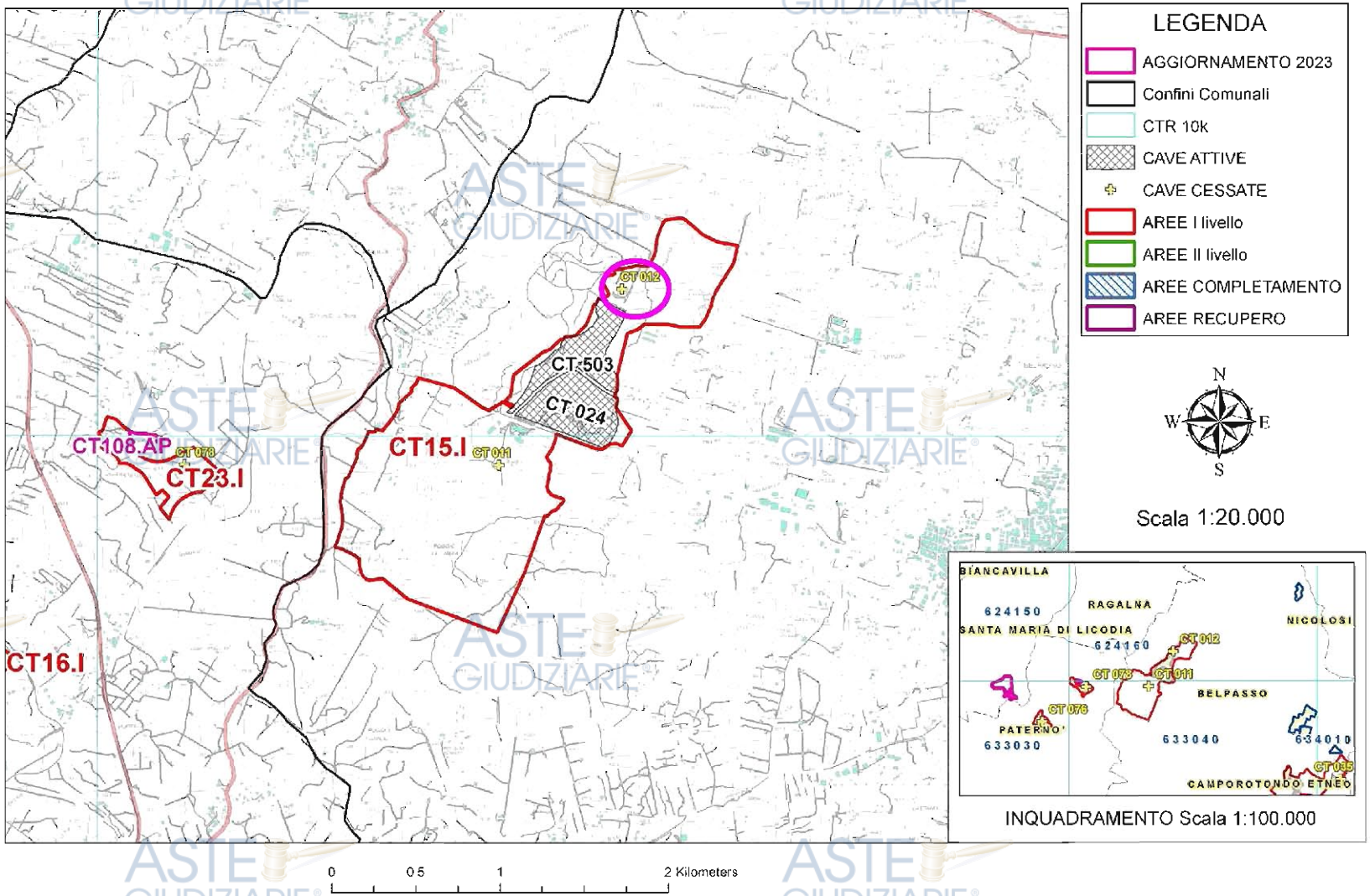


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

PIANO CAVE AGGIORNATO 2023

PLANIMETRIE AREE DI PIANO



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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Secondo quanto riportato nel Piano Cave, le aree di primo livello presentano un elevato interesse industriale e sono considerate strategicamente importanti sotto il profilo socio-economico per le loro specifiche caratteristiche giacimentologiche. Tali aree risultano idonee a ospitare attività industriali per l'esercizio e lo sviluppo dell'attività estrattiva.

L'inserimento in tale zona conferisce al compendio immobiliare una valenza estrattiva-industriale che modifica sostanzialmente la natura economica del bene rispetto alla semplice classificazione urbanistica di "Zona Agricola" prevista dal P.R.G. del Comune di Belpasso. Tale compatibilità estrattiva permanente garantisce la possibilità di riattivare l'iter autorizzativo per lo sfruttamento del giacimento, previo rilascio di un nuovo provvedimento da parte del Distretto Minerario.

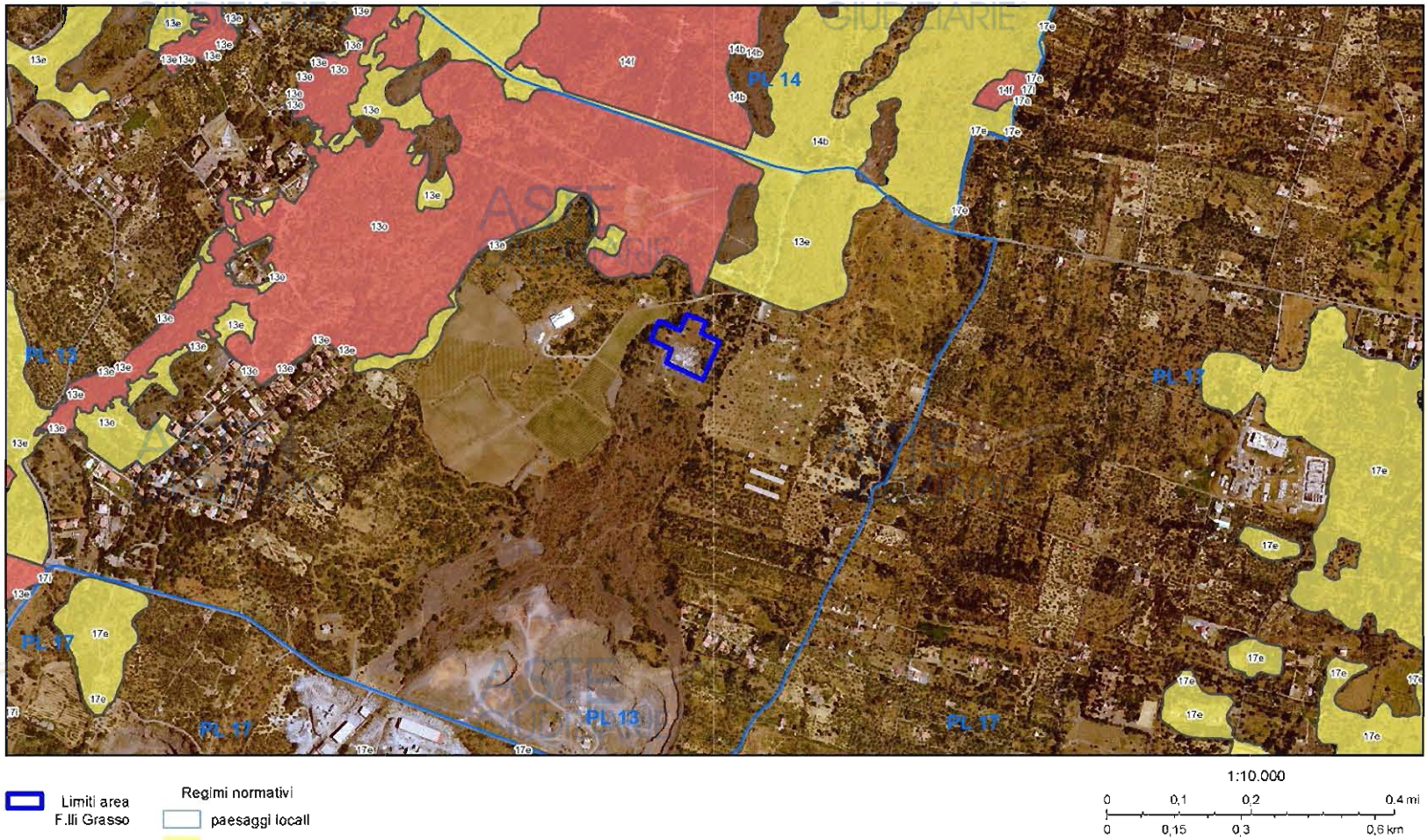
L'area non ricade all'interno delle aree vincolate del Piano Paesaggistico della Provincia di Catania pur appartenendo al contorno del paesaggio locale PL 13 denominata" Area dei centri abitati di sud-ovest" come riportato nella figura estratta dalle tavole dei "Regimi Normativi" della pagina seguente (Vedasi anche Allegato 6).

L'area ricade all'interno della perimetrazione del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923. Per tale vincolo è stato storicamente rilasciato il nulla osta dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (come da nota prot. n. 2511 del 18/04/1997).

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Carta dei Regimi normativi



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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

3. *SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ATTUALE E INDICAZIONI PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI AL FINE ESTRATTIVO*

In ossequio a quanto specificamente richiesto dal Curatore al punto e) del mandato, si è proceduto alla verifica dello stato amministrativo e autorizzativo del compendio oggetto di valutazione, con particolare riferimento ai titoli abilitativi necessari per l'eventuale prosecuzione e/o ripresa dell'attività estrattiva.

Dalla documentazione esaminata risulta che l'attività di coltivazione del sito è stata originariamente esercitata in forza del provvedimento REG. n. 9/98 del 18/03/1998 rilasciato dal Distretto Minerario di Catania, avente durata di quindici anni. Tale titolo autorizzativo ha pertanto esaurito la propria efficacia in data 17/03/2013, senza che, successivamente a tale scadenza, sia intervenuto un provvedimento idoneo a prorogarne o rinnovarne la validità. Ne consegue che, a decorrere da tale data, il titolo originario non può più costituire il presupposto giuridico per l'esercizio di attività estrattive all'interno del compendio.

Dalla documentazione acquisita risulta, inoltre, che la società aveva presentato, in data 29/06/2012, un'istanza finalizzata al rinnovo e all'ampliamento dell'attività estrattiva, introitata in data 29/06/2012 al Prot. n. 4498 del Distretto Minerario di Catania.

Il relativo procedimento amministrativo però non è giunto a perfezionamento, in particolare, con nota Prot. n. 851 del 24/01/2014 il Distretto Minerario di Catania ha comunicato l'archiviazione definitiva della pratica, a seguito della mancata produzione della documentazione integrativa di carattere ambientale richiesta nell'ambito dell'istruttoria.

Alla luce di quanto sopra, il compendio deve essere attualmente considerato, sotto il profilo amministrativo, quale sito estrattivo cessato e privo di un titolo abilitativo vigente per la prosecuzione dell'attività di coltivazione.

La precedente autorizzazione mineraria risulta infatti definitivamente scaduta, mentre il successivo procedimento finalizzato al rinnovo e all'ampliamento dell'attività conclusosi con provvedimento di archiviazione, non può essere considerato quale procedimento ancora pendente o suscettibile di perfezionamento in continuità con il precedente titolo.

Ne consegue che l'eventuale ripresa dell'attività estrattiva non potrà avvenire mediante semplice riattivazione del precedente titolo, ma sarà subordinata all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo, attraverso l'attivazione di un nuovo ed autonomo procedimento amministrativo secondo la disciplina vigente al momento della presentazione della relativa istanza. Tale procedimento dovrà essere corredato dalla documentazione tecnica progettuale ed ambientale richiesta dagli enti

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

competenti e dovrà essere assoggettata alle verifiche e ai procedimenti di compatibilità ambientale previsti dalla normativa applicabile, oltre all'acquisizione dei necessari pareri, nulla osta e autorizzazioni.

Analogamente, qualora non si dovesse procedere alla presentazione di un progetto per lo sfruttamento minerario, eventuali interventi di ripristino morfologico, recupero ambientale e messa in sicurezza del sito, qualora eccedenti le attività strettamente necessarie e urgenti per la tutela della pubblica e privata incolumità, dovranno essere preventivamente inquadrati sotto il profilo amministrativo e coordinati con gli uffici competenti in materia mineraria e ambientale, verificando di volta in volta la necessità degli specifici titoli autorizzativi.

La situazione sopra descritta assume particolare rilevanza ai fini della valutazione economica del compendio, in quanto l'assenza di un titolo estrattivo vigente non consente l'immediato avvio delle attività di estrazione.

L'eventuale soggetto aggiudicatario non acquisirebbe, infatti, un'attività estrattiva immediatamente esercitabile, bensì un compendio la cui valorizzazione mediante ripresa della coltivazione risulta subordinata all'espletamento di un nuovo e autonomo iter autorizzativo, con conseguente assunzione dei relativi oneri, costi e tempi procedimentali.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

4. *SITUAZIONE ATTUALE DEI LUOGHI*

Lo stato attuale dei luoghi viene descritto sulla base delle risultanze dei sopralluoghi eseguiti e dell'approfondimento mediante documentazione fotografica e "Planimetria dello stato attuale" con ortofoto ottenuta con volo di Drone e rilievo GPS in data 31/07/2026, che mostra le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'area. (Vedasi ALLEGATO 7)

L'inquadramento del ex complesso estrattivo denominato [redacted]" evidenzia una collocazione geografica particolarmente favorevole dal punto di vista logistico e commerciale. La viabilità extraurbana principale a servizio della zona è garantita dalle vicine arterie stradali rappresentate dalla Strada Provinciale Ragalna-Paternò e dalla Strada Provinciale Belpasso-Santa Maria di Licodia. Questo snodo viario assicura un rapido e diretto innesto dapprima verso la SS 121 Paternò-Catania e successivamente verso la Tangenziale di Catania e verso l'asse autostradale della A19 Catania-Palermo e A18 Catania-Messina, consentendo di servire speditamente un bacino d'utenza potenziale molto ampio che comprende i centri e i cantieri della provincia di Catania e Messina, estendendosi agevolmente fino alla provincia di Enna e ai comuni dell'entroterra siculo. L'accesso all'area di cava si diparte dalla viabilità principale attraverso una bretella interpoderale secondaria a fondo sterrato. Tale strada di penetrazione è stata storicamente adibita al transito dei veicoli industriali pesanti, quali autocarri, pale meccaniche, escavatori e grù, impiegati durante la fase operativa della cava per il trasporto dei blocchi di pietra lavica da segagione e del materiale frantumato.

Il varco d'ingresso principale all'area estrattiva è collocato all'angolo nord-est del perimetro della proprietà, proprio nel punto in cui la strada interpoderale si innesta con la strada sterrata avente agevole pendenza che conduce verso il piazzale basso d'imposta della ex cava.

Riguardo alle delimitazioni perimetriche del fondo, i confini del terreno risultano materializzati soltanto in modo parziale e discontinuo da tradizionali muri a secco in pietra lavica.

Come è possibile riscontare dalla planimetria soprarichiamata, all'interno del perimetro generale dell'area, la conformazione topografica ed altimetrica del compendio oggetto di stima si presenta con un unico livello di scavo determinando due settori.

Il settore inferiore e centrale della cava è costituito dal piazzale di fondo dello scavo, posto a quota media 583 m s.l.m., che rappresentava la principale area operativa del cantiere, destinata alla movimentazione dei mezzi d'opera, alla selezione e allo stoccaggio temporaneo del materiale tout-venant, nonché all'accumulo dei blocchi lavici estratti dal fronte.

Sulla parte settentrionale del piazzale si erge la parete sub-verticale del pregresso fronte

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

estrattivo, la quale presenta un andamento curvilineo frastagliato, raggiungendo una quota massima di 598 m, determinando un dislivello rispetto al piazzale variabile dagli 8 ai 15 metri.

All'interno del perimetro delle undici particelle catastali interessate non risultano inoltre presenti fabbricati, opere di fondazione in cemento armato o impianti ancorati al suolo.

Il giacimento affiorante all'interno del sito è caratterizzato da una bancata di basalto lavico compatto dell'Etna, intercalata a livelli basali di piroclastiti e materiale lavico scoriaceo.

Dal punto di vista merceologico ed industriale, la risorsa lapidea presenta una duplice idoneità all'impiego commerciale. Da una parte, il banco lavico si presta all'estrazione per l'ottenimento di blocchi da avviare alla segagione per la produzione di lastrame, basolati e manufatti architettonici ornamentali di pregio; dall'altra parte, la massa lapidea e la frazione minuta sono idonee alla produzione di tout-venant da destinare agli impianti di frantumazione, vagliatura e selezione per l'ottenimento di aggregati lapidei, quali stabilizzati, pietrischi e granulati per opere civili, edili e stradali.

Dalla visione del "Report fotografico" (Vedasi Allegato 8) che colleziona diverse riprese ad alta risoluzione si riscontra l'assetto complessivo dell'intero intorno. In particolare, si osserva una netta distinzione tra la depressione centrale corrispondente al piazzale di fondo dell'ex area di cava con accumuli di materiale litoide, e le aree prevalentemente incolte, prive di vegetazione non interessate dagli scavi, nelle quali si è sviluppata una copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da macchia mediterranea e vegetazione arbustiva e boschiva.

Il fronte di scavo principale si sviluppa longitudinalmente all'interno dell'ex area estrattiva e risulta caratterizzato da un ammasso lavico compatto individuabile con spessori variabili dai 5 ai 10 metri che presenta inoltre sistemi di discontinuità e diaclasi prevalentemente verticali, riconducibili ai fenomeni di lento raffreddamento della massa magmatica.

La presenza di tali discontinuità, conseguenti all'interruzione dell'attività estrattiva, ha negli anni determinato il crollo di alcune porzioni di roccia.

Infatti, alla base della parete sono presenti blocchi e porzioni di roccia derivanti da precedenti fenomeni di distacco e dall'azione combinata dei processi di alterazione e delle discontinuità strutturali del banco lavico.

Nella porzione inferiore del fronte, si riscontra la presenza di un'estesa fascia di materiale detritico accumulato al piede delle pareti, costituito da blocchi e frammenti di roccia, sfridi derivanti dalle operazioni di estrazione e materiali ottenuti delle precedenti attività di lavorazione.

L'osservazione delle porzioni basali del banco consente inoltre di riconoscere la successione

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

litologica caratteristica dell'area, con il passaggio tra la massa basaltica sovrastante, di colore grigio e struttura compatta, e il sottostante livello scoriaceo e piroclastico, caratterizzato da tonalità prevalentemente rossastre. Tale contatto litologico risulta particolarmente evidente alla base del fronte.

Perimetralmente al piazzale inferiore risulta la presenza diffusa di blocchi, aggregati rocciosi e materiale detritico ammanniti derivanti dalle precedenti attività estrattive.

Sulle superfici detritiche e sui materiali rocciosi presenti alla base del fronte si osservano inoltre fenomeni di ricolonizzazione vegetale spontanea, con attecchimento progressivo di specie erbacee, arbustive e di vegetazione pioniera tipica degli ambienti vulcanici etnei. Tale processo risulta maggiormente evidente nelle porzioni del piazzale e dei cumuli di materiale che non sono state recentemente interessate da attività di movimentazione.

Nel loro insieme, le evidenze riportate nel report fotografico restituiscono un'area caratterizzata dalla compresenza di superfici direttamente interessate dall'attività estrattiva pregressa, fronti rocciosi basaltici, accumuli di materiale detritico e porzioni periferiche interessate da processi spontanei di ricolonizzazione vegetale, delineando l'attuale assetto morfologico e ambientale del complesso estrattivo.

L'attuale stato di abbandono e di degrado in cui versa il compendio immobiliare rappresenta la diretta conseguenza dell'improvvisa cessazione delle attività estrattive, avvenuta senza che la società esercente abbia portato a compimento le prescritte opere di ripristino e rimodellamento ambientale del sito previste dal progetto originario. Il profondo rimaneggiamento meccanico subito dal terreno a causa dei lavori di scavo ha inficiato l'aspetto pedologico originale. Le proprietà agronomiche della matrice vulcanica risultano del tutto compromesse, rendendo il suolo completamente inutilizzabile per qualsiasi scopo agricolo o forestali; qualsiasi intervento finalizzato al recupero agronomico o alla risistemazione morfologico-agraria richiederebbe un investimento economico non indifferente.

Va evidenziato infine, che risultano di immediata commercializzazione i diversi cumuli di blocchi lavici, di diversa pezzatura e volumetria, rimasti ammanniti a seguito dell'interruzione delle lavorazioni. Si stima che detti materiali possano essere riconducibili alla classificazione commerciale di massi di terza categoria, destinabili alla realizzazione di scogliere, alla formazione di opere marittime di difesa idraulica e/o alla frantumazione per aggregati.

Infine, va evidenziato che a causa della totale assenza di accessi regolamentati e non mantenuti nel tempo, insieme alla mancanza di una recinzione continua lungo il perimetro dell'area e di

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

specifici presidi fisici di custodia o vigilanza, si è avuta una sostanziale accessibilità all'area estrattiva consentendo, nel corso degli anni l'ingresso non autorizzato di terzi e il conseguente abbandono incontrollato di materiali di scarto all'interno del piazzale basso dell'area, che oggi risultano obbligatoriamente classificati come rifiuti dalla normativa ambientale.

Detti rifiuti risultano concentrati principalmente in corrispondenza del piazzale inferiore della cava e sono stati individuati nella "Planimetria di Dettaglio delle Aree Rifiuti – Stato Attuale" (Vedasi ALLEGATO 9). Sulla base della loro distribuzione spaziale, gli accumuli sono stati suddivisi in 7 distinte Aree Rifiuti, all'interno delle quali sono state rilevate diverse tipologie di materiali, riconducibili principalmente a scarti derivanti da attività edilizie, rottami e materiali metallici vari, nonché manufatti costituiti cemento-amianto (Eternit) individuati con cerchi di colorazione rossa.

La classificazione dei rifiuti, nonché la definizione delle modalità di rimozione/gestione e la stima dei relativi costi di interventi di bonifica, saranno oggetto di specifico approfondimento nel successivo paragrafo dedicato alla gestione dei rifiuti.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

5. *CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE, GEOLITOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE*

L'area oggetto di coltivazione sorge a circa 11 km in linea d'aria dai centri eruttivi dell'Etna. Sotto il profilo geologico, il sito è caratterizzato da una successione di colate laviche che, sovrapponendosi nel corso dei secoli, hanno generato un significativo accumulo di materiali vulcanici sopra un basamento di origine sedimentaria. L'estensione e la portata di tali flussi lavici sono state storicamente determinate dall'intensità e dalla durata delle singole eruzioni, nonché dall'elevato grado di fluidità del magma. La potenza (spessore) dell'ammasso lavico non è uniforme, ma varia in funzione della morfologia dell'originario terreno sedimentario, registrando spessori inferiori in corrispondenza delle aree marginali raggiunte dalle colate.

L'assetto morfologico attuale, riscontrabile sia all'interno del perimetro di cava sia nelle zone limitrofe, si presenta fortemente eterogeneo. Il paesaggio è infatti contraddistinto dall'alternanza di porzioni sub-pianeggianti, scarpate, depressioni e spuntoni rocciosi affioranti. I litotipi locali sono interamente di matrice vulcanica e consistono, nello specifico, in lave grigie (con transizioni da debolmente bollose a compatte e fratturate) e rifuse laviche.

Sotto l'aspetto idrogeologico, i litotipi vulcanici dell'area manifestano un'elevata permeabilità sia primaria che secondaria. Tale condizione è riconducibile all'alta porosità tipica dei terreni tufacei e delle rifuse, oltre che alla fitta rete di diaclasi presenti nelle formazioni più compatte, originate per contrazione termica della massa magmatica durante il raffreddamento. Questa marcata permeabilità favorisce una rapida infiltrazione verticale delle acque piovane verso i livelli profondi, fino a raggiungere il substrato impermeabile costituito da argille grigio-azzurre, stimato a circa 100 metri dal piano campagna.

In merito alla circolazione idrica sotterranea, da un approfondimento tecnico risulta che i sondaggi geognostici eseguiti nell'intorno non hanno evidenziato la presenza di falde idriche subsuperficiali. Di conseguenza, l'elevata permeabilità del suolo e la totale assenza di un reticolo idrografico superficiale garantiscono che le alterazioni morfologiche indotte dall'attività di cava non comportano squilibri nel regime idrologico del circondario.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

6. *CONSISTENZA CATASTALE DELL'AREA DEL SITO ESTRATTIVO E DELLE AREE CONTIGUE*

L'area oggetto di analisi è costituita complessivamente da 11 particelle catastali ricadenti nel Foglio 26 N.C.T. del Comune di Belpasso.

La consistenza delle singole particelle è stata preliminarmente verificata sulla base della documentazione catastale e della trascrizione della sentenza di fallimento, nella quale le superfici risultano espresse secondo la tradizionale convenzione catastale in are e centiare.

Ai fini della verifica, si ha che 1 ara = 100 m²; 1 centiara = 1 m².

Tabella 1 – Conversione delle consistenze catastali

Particella	Consistenza originaria	Superficie equivalente
119	12 are	1.200 m²
120	12 are, 10 centiare	1.210 m²
123	13 are, 60 centiare	1.360 m²
118	1 ara, 07 centiare	107 m²
122	20 centiare	20 m²
134	15 are, 80 centiare	1.580 m²
135	12 are, 03 centiare	1.203 m²
136	12 are, 80 centiare	1.280 m²
137	15 are, 40 centiare	1.540 m²
116	10 are, 10 centiare	1.010 m²
133	12 are, 40 centiare	1.240 m²

La somma della superfice catastale complessiva del compendio è pari a 11.750 m².

L'area oggetto di stima si può distinguere:

NUCLEO ORIGINARIO DELL'EX SITO ESTRATTIVO

L'area relativa al nucleo originario dell'ex sito estrattivo, costituito dalle particelle catastali nn° 118, 122, 134, 135, 136 e 137 del Foglio 26.

Tali particelle costituiscono il principale ambito territoriale interessato dalle precedenti attività estrattive autorizzate.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Tabella 2 – Nucleo originario del sito estrattivo

Particella	118	122	134	135	136	137	TOT.
Superficie	107 m²	20 m²	1.580 m²	1.203 m²	1.280 m²	1.540 m²	**5.730 m²**

La superficie di **5.730 m²** rappresenta pertanto l'estensione catastale complessiva delle aree direttamente riconducibili al sito estrattivo a suo tempo attivo.

Dal punto di vista morfologico, l'attività estrattiva pregressa è stata condotta prevalentemente in direzione Nord, assecondando l'assetto acclive del versante etneo. Le operazioni di abbattimento e asportazione del materiale hanno determinato la formazione di un fronte di scavo sostanzialmente semi-circolare, con altezza variabile rilevata da un minimo di 9 metri ad un massimo di 15 metri.

L'esposizione dei fronti di scavo consente di osservare direttamente la successione delle colate laviche che caratterizzano il substrato geo-litologico locale. Il materiale affiorante è costituito prevalentemente da basalto, riconducibile a lave di colore grigio, con tessitura variabile da debolmente bollosa a compatta.

Il massiccio lavico presenta inoltre sistemi di discontinuità e diaclasi prevalentemente verticali, riconducibili ai fenomeni di contrazione della massa magmatica durante il raffreddamento. Tali discontinuità influenzano in maniera significativa il comportamento del banco durante le operazioni di abbattimento e la conseguente pezzatura del materiale estraibile, determinando prevalentemente la formazione di blocchi di forma irregolare.

Il piazzale attuale di base, di quota media 583 metri s.l.m., è costituito da un piazzale derivante dal precedente sfruttamento di quella porzione di giacimento. Lo stato attuale dei luoghi evidenzia una prolungata assenza di attività estrattiva ed antropica, con conseguente sviluppo di vegetazione erbacea spontanea e vegetazione arbustiva.

Come già anticipato, sotto il profilo pedologico e agronomico, l'area risulta significativamente alterata rispetto alle condizioni originarie, in conseguenza dell'asportazione degli orizzonti superficiali del terreno e dei successivi interventi di movimentazione e rimaneggiamento del substrato.

Nelle condizioni attuali, pertanto, il sedime non presenta caratteristiche tali da consentirne un ordinario utilizzo agricolo senza preliminari e significativi interventi di ricostituzione del suolo e di sistemazione morfologico-agraria.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

AREE CONTIGUE AL NUCLEO ORIGINARIO DELL'EX SITO ESTRATTIVO, NON INTERESSATE DA PRECEDENTI COLTIVAZIONI

La restante porzione delle aree contigue al nucleo originario del sito estrattivo è costituita dalle particelle catastali nn° 116, 119, 120, 123 e 133 del Foglio 26, per una superficie complessiva pari a 6.020 m².

Tali particelle, acquisite dalla società successivamente al rilascio dell'autorizzazione mineraria, non risultano interessate dalle precedenti attività estrattive autorizzate e costituiscono pertanto le aree limitrofe al nucleo originario per le quali è stata valutata la potenzialità di ampliamento estrattivo in relazione alla continuità geologica del giacimento.

Tabella 3 – Aree limitrofe non interessate da precedenti coltivazioni

Particella	**119**	**120**	**123**	**116**	**133**	**TOT.**
Superficie	1200 m²	1210 m²	1.360 m²	1.010 m²	1.240 m²	**6.020 m²**

L'assetto morfologico e vegetazionale di tali superfici risulta sostanzialmente immutata rispetto alle condizioni antecedenti all'attività di cava. Sotto il profilo vegetazionale, le aree presentano prevalentemente caratteristiche assimilabili a formazioni di bosco ceduo e macchia mediterranea, con presenza di specie arboree e arbustive caratteristiche dell'ambiente etneo, tra cui quercia, olivo, fico d'India e altre essenze della vegetazione spontanea locale.

Dal punto di vista geologico-strutturale, le particelle risultano in continuità con il substrato lavico interessato dall'attività estrattiva pregressa. La presenza del medesimo complesso basaltico costituisce un elemento di continuità del giacimento rispetto al sito già coltivato.

Tale continuità geo-litologica rappresenta un elemento rilevante ai fini della positiva valutazione e la concreta potenzialità estrattiva di dette aree non precedentemente coltivate, fermo restando che la mera continuità del substrato geologico non costituisce, di per sé, accertamento della peculiare qualità del basalto massimo utile estraibile, che dovrà essere determinata sulla base degli specifici elementi geognostici.

Il riepilogo delle superfici sopraripportate è stato sottoposto a verifica mediante confronto con la Visura catastale sintetica (Vedasi ALLEGATO 10) aggiornata ad agosto 2026, nella quale le consistenze delle particelle risultano espresse direttamente in metri quadrati.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Tabella 4 – Quadro riepilogativo

	Particelle – Foglio 26 N.C.T. di Belpasso	Superficie
Nucleo originario del sito estrattivo	118, 122, 134, 135, 136, 137	5.730 m²
Aree contigue non precedentemente coltivate	116, 119, 120, 123, 133	6.020 m²
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO		11.750 m²

In termini percentuali, il nucleo originario rappresenta il 48,77% della superficie complessiva del compendio, mentre le aree contigue non precedentemente coltivate rappresentano il restante 51,23%. Ne consegue che la superficie complessiva del compendio risulta sostanzialmente ripartita in maniera pressoché equilibrata tra la porzione già interessata dall'attività estrattiva e quella costituita dalle aree successivamente acquisite e non precedentemente coltivate.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

7. *VALUTAZIONI ECONOMICHE, DI MERCATO E ONERI VARI*

7.1. VALORE ECONOMICO DEL TERRENO

La valutazione di beni immobili, quali terreni e fabbricati, è un processo complesso che si avvale di diverse metodologie, ciascuna con finalità e ambiti di applicazione specifici. I tre approcci/criteri principali sono:

- ✓ valore di mercato
- ✓ valore catastale derivato dal Reddito Dominicale e Agrario
- ✓ valori Agricoli Medi (VAM).

Nel caso in esame, risulta che la determinazione del più probabile valore economico del compendio immobiliare e industriale risulti il metodo sintetico-analitico (metodo misto). Tale criterio è ritenuto il più idoneo per complessi estrattivi inseriti in strumenti di pianificazione regionale quali il Piano Cave, in quanto permette di distinguere il valore economico derivante dalla capacità estrattiva potenziale (componente mineraria) dal valore intrinseco del suolo (componente fondiaria).
Ai fini della determinazione di quest'ultima, la valutazione è condotta secondo il valore di mercato.
In base alle indagini di mercato immobiliare condotte nella zona, si rileva che il valore dei terreni agricoli incolti o improduttivi è pari a circa € 5,00/mq.
Questo valore è determinato dall'incontro tra domanda e offerta e si stima attraverso un'analisi comparativa con immobili simili per caratteristiche e localizzazione, venduti di recente.

Per quanto concerne i terreni agricoli inseriti in aree di primo e secondo livello del Piano Cave e quindi caratterizzati da compatibilità estrattiva, così come dettato dall'Art. 4 - Aree dei Piani Regionali- delle NTA del vigente "Piano regionale dei materiali lapidei di pregio e dei materiali da cava della Regione Siciliana" che riporta: "*In attuazione dell'art.4, lett. a), della L.R. 9/12/1980 n.127, sono definite le aree che in relazione alle caratteristiche di qualità, quantità ed ubicazione dei giacimenti da cava in esse comprese, presentano interesse industriale e sono suscettibili di attività estrattiva*", il valore per metro quadro risulta amplificato anche diverse volte rispetto al mero valore agricolo. Difatti, il valore fondiario di base, inizialmente stimato in € 5,00/m^2, viene normalmente rideterminato in un nuovo valore unitario di € 15,00/m^2. Questo valore riflette la sua natura di asset industriale primario come pregiato materiale da estrarre. Attorno a questo intervallo si collocano i Terreni in piano cava, aree di supporto strategico utilizzate per la logistica, lo stoccaggio e la movimentazione. Di conseguenza il loro valore intermedio stimato in 10 €/m^2, si ritiene possa essere la quotazione meglio indicata data la funzionalità e l'operatività del sito.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Va evidenziato che, sebbene il sito oggetto di perizia sia privo di un'autorizzazione di cava, è indubbio che il fondo, in virtù della compatibilità estrattiva derivante dal suo inserimento nel Piano Cave, e l'assenza di regimi vincolistici, assuma una connotazione di valore superiore rispetto alla mera destinazione agricola.

Il valore economico dei terreni pertanto quantificato in 117.500 €, per una superficie totale di 11.750 m^2, è il risultato di questa analisi dettagliata.

7.2. VALUTAZIONE DEI QUANTITATIVI POTENZIALMENTE ESTRAIBILI COME GIACIMENTO RESIDUO DEL SITO IN OGGETTO E RELATIVO VALORE ECONOMICO

L'elemento trainante del valore del bene è rappresentato dalla capacità estrattiva residua, ovvero dal volume di materiale lavico presente "in banco" ancora suscettibile di coltivazione industriale.

Per giungere alla stima del giacimento di cava, si è proceduto a partire dalla situazione attuale dei luoghi rilevati e restituiti con la "Planimetria dello stato attuale" con ortofoto eseguita con volo di Drone e rilievo GPS in data 31/07/2026 (Allegato 7 soprarichiamato). Detta Planimetria mostra le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'area rappresentata con curve di livello e punti di rilievo quotati nel contesto catastale di riferimento e ha consentito di ricavarne anche i modelli digitali del terreno (DTM).

Primo elemento cruciale per la valutazione risulta essere la quantificazione approssimativa dei potenziali volumi estraibili. Per detta quantificazione si è tenuto conto dei parametri di progettazione dettati, previsti e consentiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente "Piano regionale dei materiali lapidei di pregio e dei materiali da cava della Regione Siciliana" (Piano Cave) richiamato dei capitoli precedenti.

Si sono pertanto ipotizzati, a partire dall'attuale piano campagna, tre piani di livello dello scavo con quote progressivamente discendenti di 583m (quota dell'attuale piazzale basso di cava), 573m e 563m. Detti piani di coltivazione saranno separati tra loro mediante scarpate di altezza massima 10 metri, pendenza massima di 70° sull'orizzontale e una gradonatura a perimetro della larghezza minima di 5 metri.

Ancora, in ottemperanza alle cogenti norme in materia mineraria, l'intera fascia di rispetto, avente un'estensione con larghezza di 10 metri dai confini catastali, è stata preventivamente esclusa come area di estrazione.

Di conseguenza, integrando la differenza di quota tra i modelli digitali del terreno DTM (superficie iniziale e superficie finale) sono stati ricavati i volumi sottesi così di seguito riepilogati in funzione

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

del livello di scavo:

I. Da piano campagna a piano di livello di scavo a quota 583 m: 49.660 m^3
II. Da livello di scavo di quota 583 a piano di livello di scavo 573m: 31.470 m^3
III. Da livello di scavo di quota 573 a piano di livello di scavo 563m: 18.000 m^3

per un totale di volumi potenzialmente estraibili pari a 99.130 m^3

Un ulteriore elemento cruciale per la valutazione del bene è rappresentato dalla qualità del giacimento che, in genere, nell'ambito delle cave di pietra lavica rappresenta un parametro altamente variabile. Infatti, qualora il materiale estratto presenti caratteristiche geometriche e geotecniche idonee al taglio della pietra e alla produzione di semilavorati per uso ornamentale, il prezzo di mercato della pietra lavica può raggiungere valori significativi. Al contrario, se il tout-venant di cava è composto da materiale di piccola pezzatura e con proprietà geotecniche modeste, destinando quindi la materia prima alla sola produzione di aggregati lavici, lo stesso assume la valenza commerciale di materiale "meno pregiato".

Allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza le caratteristiche qualitative dell'intero giacimento sotteso ai terreni di proprietà della [redacted] S.r.l. Per comprenderne appieno il potenziale commerciale, sarebbe infatti necessario eseguire delle indagini geognostiche, indispensabili per accertare la reale consistenza qualitativa del sito.

Valutando però il giacimento già in affioramento, ed in particolare il fronte lavico presente a giorno, dall'esperienza e dalla casistica delle cave presenti nel circondario del bacino lavico etneo, si può asserire che dal primo livello di scavo, stimato in 49.660 m^3, potrà ottenersi almeno il 20% di blocchi lavici da destinare ad uso ornamentale/segagione per un volume di circa 9.900 m^3. Pertanto, la restante parte pari a 39.760 m^3 potrà essere destinati agli altri usi precedentemente indicati.

Riassumendo le precedenti quantità in funzione della destinazione e dell'utilizzo/impiego finale si avranno potenzialmente:

1) 9.900 m^3 di blocchi lavici da destinare ad uso ornamentale/segagione
2) 89.230 m^3 di massa litoide e frazione minuta idonee alla produzione di tout-venant da destinare agli impianti di frantumazione, vagliatura e selezione per l'ottenimento di aggregati lapidei, quali stabilizzati, pietrischi e granulati per opere edili e stradali, oltre che a massicciate.

Per i primi si può assumere un valore economico unitario "medio" del materiale lavico-vulcanico in banco (da estrarre), utile ad essere commercializzato, pari a 7,00 €/m^3, per un valore totale stimabile in 69.300€.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Per i secondi si può assumere un valore economico unitario "medio" del materiale lavico-vulcanico in banco (da estrarre), utile ad essere commercializzato, pari a 2,00 €/m^3, per un valore totale stimabile in 178.460€.

In ultimo, devono essere presi in considerazione anche i materiali oggetto delle precedenti attività estrattive che oggi risultano stoccati ed ammanniti all'interno del piazzale basso di cava di quota 583 m. Detti materiali, sono stati valutati in un volume complessivo di circa 3.000 m^3 e risultano possedere una pezzatura variabile classificabili come massi di terza categoria (con pesi compresi tra 3 e 6/7 Tonnellate) utilizzabili per scogliere a mare e difese spondali il cui prezzo di listino nei principali prezzari regionali dei lavori pubblici varia indicativamente tra i 35 € e i 60 € a tonnellata. Considerando che detti massi sono stoccati alla rinfusa senza una regolare omogeneità nella forma e nel peso, e che per essere commercializzati debbono essere opportunamente classificati e selezionati mediante l'impiego di mezzi meccanici con il conseguente onere di gestione, può stimarsi un valore di immediata commercializzazione pari a 15€/m^3. Quindi, dalla loro vendita nel mercato si potranno ottenere circa 45.000€.

Alla luce di quanto sopra esplicitato, il valore economico totale del materiale di cava potenzialmente estraibile risulta dunque stimato in 292.760€

7.3. ONERI PER LA BONIFICA DEI MATERIALI ILLECITAMENTE DEPOSITATI NEL PIAZZALE BASSO DELL'EX AREA DI CAVA

Come già richiamato nel Capitolo 4, sono presenti dei rifiuti concentrati principalmente in corrispondenza del piazzale inferiore della cava. Nella "Planimetria di Dettaglio delle Aree Rifiuti – Stato Attuale" (ALLEGATO 9) sono stati individuati e contornati sulla base della loro distribuzione spaziale.

Gli accumuli sono stati suddivisi in 7 distinte Aree Rifiuti, all'interno delle quali sono state rilevate diverse tipologie di materiali, riconducibili principalmente a scarti derivanti da attività edilizie, rottami e materiali metallici vari, nonché manufatti costituiti cemento-amianto (Eternit) rappresentati con cerchietti di colore rosso nella planimetria sopra richiamata.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

Di seguito se ne riporta la loro classificazione ed il relativo costo di smaltimento, derivante da indagini di mercato, unificato per tipologia di rifiuto:

CLASSIFICAZIONE ELENCO DEI RIFIUTI		
C.E.R.: 15.01.06	**Descrizione:** imballaggi in materiali misti **ID 653:** Imballaggi misti **STATO FISICO:** 2.SOLIDO NON POLVERULENTO **CLASSIFICAZIONE:** NON PERICOLOSO **DESTINAZIONE:** R13 **CONFEZIONAMENTO:** SFUSO	
C.E.R.: 15.01.10*	**Descrizione:** imballaggi contenenti residui di sostanze pericolose o contaminati da tali sostanze **ID 79:** Imballaggi in metallo vuoti **STATO FISICO:** 2.SOLIDO NON POLVERULENTO **CLASSIFICAZIONE:** PERICOLOSO **DESTINAZIONE:** R13 **CONFEZIONAMENTO:** SFUSO	
C.E.R.: 20.03.07	**Descrizione:** Rifiuti ingombranti **ID 004:** Ingombranti mix **STATO FISICO:** 2.SOLIDO NON POLVERULENTO **CLASSIFICAZIONE:** NON PERICOLOSO **DESTINAZIONE:** R13 **CONFEZIONAMENTO:** SFUSO	IMPORTO COMPLESSIVO SMALTIMENTO **€ 2500, 00 + IVA**
C.E.R.: 15.01.04	**Descrizione:** imballaggi metallici **ID 465:** Imballaggi metallici vuoti **STATO FISICO:** 2.SOLIDO NON POLVERULENTO **CLASSIFICAZIONE:** NON PERICOLOSO **DESTINAZIONE:** R13 **CONFEZIONAMENTO:** SFUSO	
C.E.R.: 17.09.04	**Descrizione:** rifiuti misti dell'attivita' di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 **ID 180:** Misto demolizione **STATO FISICO:** 2.SOLIDO NON POLVERULENTO **CLASSIFICAZIONE:** NON PERICOLOSO **DESTINAZIONE:** R13 **CONFEZIONAMENTO:** SFUSO	
Servizio di smaltimento amianto incluso di pratica rilascio nulla osta		**€ 2000,00 + IVA**

Pertanto, il costo complessivo per il loro smaltimento attraverso Società autorizzate a potere effettuare detti interventi ammonta a circa 4.500 € oltre iva.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

7.4. ONERI PER LA VOLTURA E LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Poiché tutti gli immobili facenti parte del compendio in esame risultano regolarmente allineati e catastati alla Soc. [redacted] Srl in liquidazione, si stima che per la voltura e la regolarizzazione catastale debbano considerarsi all'incirca **500 € omni-comprensive** di oneri fiscali dovute imposta catastale, imposta ipotecaria e onorario per il tecnico abilitato alla presentazione presso l'ex Agenzia del Territorio.

7.5. VALUTAZIONE DEI QUANTITATIVI DI TERRE E ROCCE DA SCAVO POTENZIALMENTE RICEVIBILI DA CANTIERI ESTERNI AI FINI DEL RITOMBAMENTO DELL'AREA ED IL RIPRISTINO ALLE CONDIZIONI ORIGINARIE COME OPERE DI RECUPERO AMBIENTALE

Con una futura riattivazione del sito estrattivo si determinerà conseguentemente una consistente depressione topografica. Nell'ambito della redazione di un nuovo progetto di sfruttamento del giacimento si potranno considerare come opere di recupero ambientale il riempimento e il ripristino morfologico sfruttando la capacità d'invaso con materiali provenienti da cantieri esterni, avviati e da avviare per la realizzazione di opere pubbliche, determinando un consistente introito di rilevanza economica.

Il potenziale beneficio deriverebbe, da un lato, dalla possibilità di accogliere sotto compenso economico i materiali compatibili con la normativa applicabile per il ripristino morfologico dei luoghi e, dall'altro, dalla possibilità di bilanciare i costi delle operazioni di sistemazione e recupero dell'area, con la progressiva gestione dell'attività estrattiva, evitando che le spese vengano sostenute separatamente rispetto al ciclo produttivo.

Sotto il profilo tecnico-ambientale, l'eventuale ricolmamento dovrà essere effettuato esclusivamente mediante materiali conformi alla normativa vigente e preventivamente verificati sotto il profilo ambientale. Potranno essere impiegate terre e rocce da scavo "TRS" qualificate come sottoprodotti ai sensi degli artt. 183, comma 1, lett. qq), e 184-bis del D.Lgs. 152/2006 e del D.P.R. 120/2017, purché ne sia garantito l'utilizzo e sia verificato il rispetto delle Concentrazioni di Soglia di Contaminazione "CSC" previste dalla Tabella 1 dell'Allegato 5 alla Parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006. Potranno inoltre essere utilizzati aggregati recuperati qualificati come End of Waste ai sensi dell'art. 184-ter del D.Lgs. 152/2006 e del D.M. 28 giugno 2024, n. 127, purché provenienti da impianti autorizzati e conformi ai requisiti analitici, prestazionali e documentali previsti dalla normativa.

La valutazione dei quantitativi volumetrici potenzialmente accoglibili per il ritombamento

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

del sito e il successivo ripristino morfologico dell'area è stata valutata in 132.000 m^3.

Detto volume risulta somma del volume potenzialmente estraibile quantificato nei capitoli precedenti pari a 99.130 m^3e dei volumi precedentemente estratti durante l'attività di coltivazione mineraria a suo tempo autorizzata e condotta.

Da indagini conoscitive è emerso che, ad oggi, il mercato per il conferimento dei materiali TRS in esubero dai cantieri delle opere pubbliche offre un compenso indicativo compreso tra € 1,00 e € 2,00 per metro cubo di materiale conferito.

Di conseguenza il potenziale valore economico lordo associato alla capacità di accoglimento risulterebbe compreso, in via meramente teorica, tra € 132.000 ed € 264.000.

Tale quantificazione non rappresenta tuttavia un ricavo certo né immediatamente realizzabile, infatti, sarà dipendente dalla disponibilità di materiali aventi i requisiti richiesti, dalla concreta domanda di mercato, dalle condizioni contrattuali applicate ai conferimenti, e dalla verifica della compatibilità tecnica e ambientale dei materiali destinati al riempimento.

In definitiva, la capacità volumetrica di ricolmamento del sito costituisce un elemento potenzialmente rilevante ai fini della sua futura valorizzazione, ma il relativo beneficio economico deve essere distinto dal valore attuale del bene e considerato esclusivamente come opportunità futura, eventuale e condizionata.

Pertanto, si tratta di un augurata ipotesi che potrebbe attuarsi per il committente e di conseguenza tali ricavi potenziali non si sommeranno nella stima finale complessiva.

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

8. *CONCLUSIONI E GIUDIZIO FINALE DI STIMA*

Per divenire al giudizio di stima globale è stato necessario valutare attraverso una visione olistica le diverse componenti in questione, ed in particolare sia quelle catastali che quelle di potenzialità estrattiva. Sono proprio quest'ultime a differenziare profondamente la stima di mercato, offrendo un quadro realistico e completo del valore intrinseco dell'asset.

Sulla base delle considerazioni sopra esplicitate, dalle analisi e stime eseguite, si può affermare che, alla data odierna, **il valore e la reale consistenza dell'ex complesso estrattivo [redacted] – [redacted]' sito in contrada Vitelleria nel territorio del Comune di Belpasso (CT)** di proprietà della [redacted] in liquidazione, **è così riepilogabile:**

A.	Valore economico del terreno:	€ 117.500,00
B.	Valore economico del materiale lavico-vulcanico in banco e parzialmente stoccato nel piazzale di cava:	€ 292.760,00
C.	Oneri per la bonifica dei materiali illecitamente depositati nel piazzale basso dell'ex area di cava:	- € 4.500,00
D.	Oneri per la voltura e la regolarizzazione catastale	- € 500,00
	Totale	**€ 405.260,00**

In ultimo, va comunque evidenziata l'elevata possibilità di utilizzare l'area di cava, una volta ultimati i lavori di estrazione a conclusione dello sfruttamento del giacimento lavico-vulcanico, per il riempimento con l'apporto di terre e rocce da scavo derivanti come esubero dalla costruzione di opere pubbliche, sia in corso di realizzazione sia di quelle che si avvieranno a breve, con un conseguente introito economico oggi non garantibile così come esplicitato nell'apposito precedente capitolo.

Tanto in fede posso asserire in base agli elementi in mio possesso.

Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ ALLEGATO 1_Nota di Trascrizione della Sentenza di Fallimento (Reg. Part. n. 19541 del 08062021)
- ✓ ALLEGATO 2_Inquadramento Cartografico I.G.M. 1:25.000
- ✓ ALLEGATO 3_Inquadramento CTR 624160 a scala1:10.000

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

Dott. Ing. Raimondi Carmelo
Via Quinta Traversa n° 1/a – 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax: 095/16934046 - Mobile: 329/22178259 - 335/5294368
Email: pmraimondi@gmail.com – Pec: carmelo.raimondi@ingpec.eu

- ✓ ALLEGATO 4_ Stralcio Catastale a scala 1:2.000
- ✓ ALLEGATO 5_Stralcio del Piano Regionale delle Attività Estrattive (Area CT15.I)
- ✓ ALLEGATO 6_ CARTA DEI REGIMI NORMATIVI del Piano Paesaggistico della Provincia di Catania.
- ✓ ALLEGATO 7_PLANIMETRIA STATO ATTUALE a Scala 1:500
- ✓ ALLEGATO 8_Report Fotografico
- ✓ ALLEGATO 9_ Planimetria di Dettaglio delle Aree Rifiuti – Stato Attuale
- ✓ ALLEGATO 10_Visura Catastale aggiornata ad Agosto 2026

Belpasso, 15 Settembre 2026

Il Tecnico

(Dott. Ing. Raimondi Carmelo)

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