

**VALLESINELLA** s.a.s.  
di Margherita Spadafora  
Viale C. D'Ampezzo, 60  
00135 ROMA

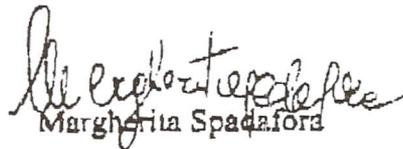
*Al Sindaco  
Comune di Palma di Montechiaro  
92020- PALMA DI MONTECHIARO*

*e p.c. All'Ufficio del Territorio  
c.da San Giusippuzzo  
92100 AGRIGENTO*

**Oggetto : Acquisto Castello di Montechiaro**

Con riferimento alla valutazione eseguita dall'Ufficio del Territorio di Agrigento con nota prot. n. 11926/1234/96, si trasmette opposizione alla stessa esprimendola attraverso la relazione di consulenza estimativa, allegata alla presente, redatta dall'Ing. Raimondo Butera iscritto al n° 904 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento

Roma, li 05.06.1997

  
Margherita Spadafora

1

**RELAZIONE DI STIMA TENDENTE AD ACCERTARE I BENI IM-  
MOBILI DEL COMPLESSO "CASTELLO DI MONTECHIARO".**

***premessa***

Il sottoscritto ing. Raimondo Butera, iscritto al n° 904 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, ha ricevuto incarico dalla Vallesinella s.a.s. di Margherita Spadafora, con sede in Roma al civico 60 del Viale Cortina D'Ampezzo, di stimare i beni immobili del complesso "Castello di Montechiaro, di cui è proprietaria.

Accettato l'incarico il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e della documentazione esibitagli, ha accertato che l'oggetto della stima è costituito dai seguenti beni :

I. lotto di terreno in catasto alla partita 14429, in testa alla ditta " Soc. Acc. Semplice - Vallesinella - Società del Dott. Valerio Moretti Care e C. Brescia", costituito dalle particelle elencate nel prospetto sotto riportato, tutte ricadenti nel foglio di mappa n° 2 del Comune di Palma di Montechiaro:

		ettari	arc	centimetri
62	pascolo 2°	4	43	90
63	F.A.U.		15	10
64	ficodindieto 3°		15	10
65	incolto produttivo		42	30
66	F.R.			82
67	seminativo 5°	1	51	60
sommano		6	68	82

2

2. Castello insistente sulla particella 64 il cui volume può così suddividersi :

Volume dello spazio "sottocappella"	$(1.10+7.90+0.90+12.30+1.10)*(6.6+1.35)*2.55=$	472.35 mc
Volume della cappella	$(1.10+2.50+0.20+18.20+1.1)*(1.50+5.40+1.10)*5.30=$	979.44 mc
Volume dello spazio coperto accanto alla cappella	$5.40*5.10*5.30=$	145.96 mc
Volume della torre	$(6.00+1.10+1.40)*(6.30+1.10+1.40)*13.40=$	1032.32 mc
<b>Volume totale</b>		<b>2630.07 mc</b>

3. fabbricato rurale, diruto, prima insistente sulla particella 66.

### descrizione dei luoghi

Il Castello oggetto di stima è ubicato in località Capreria, zona prossima alla borgata balneare "Marina di Palma" distante circa 5 km dal centro abitato del Comune di Palma di Montechiaro.

È posto in sommità di un'altura, accidentata e rocciosa, a circa 130 mt s.l.m. che degrada verso il mare dal quale dista circa 200 mt prospettando su una incantevole baia meta, nel periodo estivo, di numerosi bagnanti.

Il castello, dichiarato di interesse storico ed architettonico particolarmente importante, costituisce, così come si riporta integralmente dalla proposta di vincolo ai sensi della 1089/39 effettuata dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali della Provincia di Agrigento, "un significativo esempio di architettura militare del XIV sec. con caratteristiche che risentono della committenza e cioè dell'influenza chieramontana che si evidenzia in alcune caratteristiche come le finestre archiacute dislocate sulle tre elevazioni della torre come pure su di una parete della cappella che si apre a nord".... omissis .... "La fortezza, infatti, oltre ad assolvere la funzione di difesa, vista la sua posizione strategica (129 mt s.l.m.) svolgeva anche

quella di avvistamento a causa delle scorrerie piratesche molto frequenti in queste zone soprattutto fra il '400 ed il '600. Ma le funzioni sopra dette sono evidenti anche nei confronti del territorio circostante; il castello, per l'appunto, si inserisce armonicamente nel sito più alto della zona abbarbicandosi sul costone roccioso, da cui sverta con maestosa severità dominando l'intera vallata a 360°, dal mare Mediterraneo, fino a Monte Grande a E., da Capreria ad O. fino alla zona del piano Carruba a N.  
... OMISSIS ...

### valutazioni

Un castello, come riconosce anche la relazione di stima eseguita dall'Ufficio del Territorio di Agrigento, rientra tra gli immobili a carattere voluttuario, costruiti "al solo scopo di soddisfare un piacere dell'uomo civile, che servono ad appagare un godimento e non hanno, quindi, nella maggior parte dei casi un reddito esplicito".

Dovendo determinare un valore di stima e cioè "l'estrinsecazione di un giudizio circa la misura di un valore predeterminato da attribuire al bene in presenza di un motivo" che generalmente coincide con la immissione del bene nel mercato, occorre generalmente determinare i seguenti più probabili valori:

- I. di mercato;
- II. di costo;
- III. di trasformazione;
- IV. di surrogazione;
- V. di complementarietà;

E' ovvio, però, che ogni valutazione debba essere condotta con riferimento alle singole peculiarità e pertanto alcuni di questi valori potrebbero non essere considerati.

In immobili di siffatta natura intervengono parecchio, nel giudizio di stima, i pregi che per l'immobile di che trattasi possono così essere riassunti:

- **storici**: la storia della costruzione e la sua consacrata importanza è indicata e chiarita dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento ed è stata brevemente indicata nel paragrafo relativo alla descrizione dei luoghi;
- **artistici**: le peculiarità architettoniche, riscontrabili nel corso di un sopralluogo, e tipiche di un'epoca scomparsa da ricordare esclusivamente con le poche testimonianze rimaste a godimento dei posteri;
- **panoramici**: sono tutelati da disposizione di legge, precedentemente richiamata, anche se il fascino che il luogo emana è da tutti facilmente riscontrabile.

Trasformare in valore detti pregi è obiettivamente difficile, ma è necessario per determinare compiutamente il valore dell'immobile.

Occorre tenere presente che per immobili di siffatta natura esiste un mercato ristretto giacché pochi sono i possibili acquirenti.

Potrebbe affermarsi, come sostiene il Lo Bianco, che «l'entità del prezzo di vendita è proporzionale al tempo che il venditore ha disponibile per attendere il migliore offerente».

Si tratta, infatti, di una speciale e caratteristica opera d'arte che per il solo fatto di essere fissa non può che limitare il desiderio di possesso; conseguenza è che non avvengono con frequenza le compravendite di palazzi, castelli, o ville ... omissis ... in ogni caso non si riesce a scindere da questa cifra, corrispondente al valore complessivo dell'immobile, la cifra parziale corrispondente al valore dei pregi siano essi storici, artistici, archeologici o panoramici.

Questo genere di mercato è molto indefinito, varia in rapporto alle condizioni sociali della popolazione, influisce su di esso l'ampiezza del fabbricato, la sua distanza dal centro abitato, il fatto di esservi o non legato all'immobile un titolo nobiliare, od un pregio di particolare importanza».

Nella fattispecie il Castello del Gattopardo rappresenta per Palma di Montechiaro :

- la parte più nota ed illustre della sua storia inescindibilmente legata alla famiglia dei Tomasi Lanza di Lampedusa ;
- una meta, specie nel periodo estivo, per godere piacevolmente, immergendosi nelle terse acque della sottostante cala, di un sito incantevole che richiama anche parecchi forestieri ;
- un luogo di tradizione perché in esso è venerata la *Madonna del Castello* celebrata annualmente con apposita festa.

Nella relazione di valutazione condotta dall'Ufficio del Territorio di Agrigento si legge :

*“Tutto ciò premesso, tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche edilizie, dell'attuale stato di conservazione del castello, delle caratteristiche proprie del terreno, della consistenza, della destinazione urbanistica degli immobili, dello scopo della presente stima, effettuata ai sensi dell'art.21 della L.R. 01.08.1977 n° 80, si valuta il Castello, con il metodo a costo di Costruzione deprezzato più valore area di sedime, ed il fondo circostante, secondo il probabile valore di mercato, in complessive L. 175.000.000 (centosettantacinquemilioni) alla data attuale.*

6

*Si fa presente che nel predetto valore non si tiene conto dei pregi storico, artistici ed ambientali propri del compendio che esulano dalla competenza dello scrivente Ufficio".*

La valutazione, pertanto, per ammissione dello stesso Ufficio del Territorio è monca giacché non sono stati tenuti in conto i pregi dell'immobile che, per quanto prima detto, sono assolutamente indissociabili per una corretta ed equa determinazione del più probabile valore di mercato che stabilisce l'equo compenso.

La determinazione del valore, comunque, è stata fissata in modo generico. Vengono infatti cumulati, senza dettagliata specificazione i valori attribuiti all'area di sedime, al fondo circostante ed alla struttura.

Da una indagine eseguita sui luoghi si è accertato che il prezzo medio di mercato per terreni, ubicati nei pressi, aventi analoghe caratteristiche è determinato in L /mq 3000.

Il solo terreno, pertanto, considerata anche l'area di sedime, ha il seguente valore :

$\text{mq } 66.882 \times 3.000 \text{ L/mq} = \text{L. } 200.646.000$ , ed in cifra tonda L. 200.000.000.

A questo valore deve aggiungersi il valore del Castello.

Il Niccoli afferma che un metodo di valutazione per la determinazione del valore "apparirebbe quello dei materiali in opera".

Il Castello ha una struttura costituita da pietra da taglio in forme di natura calcarea a grana grossa proveniente, fra l'altro, da cave ormai abbandonate. Tale tipo di materiale ha anche una discreta richiesta sul mercato per la realizzazione di rustici. Si valuta che il volume di materiale esistente sia di mc  $150 \times 0,50 \times 12,00 = \text{mc}$

7

1013.40 arrotondati a 1000.00 mc, ove 150.00 è lo sviluppo del perimetro, 0.50 lo spessore medio dei muri e 12.00 l'altezza media.

Dal volume 1/97 "Prezzi informativi per opere edili di manutenzione, recupero, ristrutturazione" alla voce 2.20.2.2 si ricava che la pietra in questione costo franco magazzino è di L/mc 1.635.000 nella piazza di Milano, il coefficiente di adattamento ad Agrigento è riportato nello stesso volume alla pag. 73 ed è pari a 0.813, pertanto il costo L./mc varrà 1.329.255, aggiungendo le spese di trasporto e gli utili d'impresa nella misura del 23% si ottiene un costo di Lire 1.634.984, che si arrotonda in L. 1.630.000.

Il valore dei materiali costituiti dalla sola pietra a piè d'opera sarà pertanto di Lire 1.630.000.000. A questo devono essere aggiunti altri materiali quali i legni dei solai, il conto costituente la pavimentazione, etc., si ritiene pertanto equo fissare il valore dei materiali a piè d'opera in L. 1.700.000.000. (unomiliardosettecento milioni).

Sommando a detto valore quello determinato per il terreno si ottiene il valore complessivo dell'immobile pari a L. 1.900.000.000 (unomiliardonovecento milioni).

La stima del castello potrebbe canonicamente essere condotta tenendo conto dei seguenti fattori:

- a) valore venale della proprietà senza tener conto dei pregi speciali;
- b) valore corrispondente all'imponibile complessivo, capitalizzato con opportuno tasso;
- c) aggiungere alla media di questi valori il corrispettivo per i pregi speciali della proprietà.

Il primo valore può essere ottenuto valutando la costruzione a vuoto per pieno e sommando il valore dell'arca.

Essendo il volume pari a L. 2630.07, fissando il costo di costruzione in L. 2.300.000 (prudenzialmente posto pari quasi al doppio di quello fissato con D.M. LL.PP. 09.11.1994, G.U. 07.02.1995, n° 31 in L. 1.180.000 valevole per costruzioni di edilizia residenziale con tecnologie e materiali meno dispendiosi di quelli riscontrati nel castello e pertanto da riutilizzare), si ha un valore di L. 6.049.161.000. Applicando un deprezzamento pari all'80% si ottiene un valore di L. 1.209.832.200 arrotondato in Lire 1.200.000.000 (unomiliardoduecentomilioni).

Non si ritiene di dover nel caso specifico di dover attribuire un valore capitalizzato data la situazione dei luoghi.

I pregi, come ricavabile dal Vol. I del Lo Bianco, possono valutarsi attribuendo un valore maggiorativo del 33%. Applicando tale coefficiente, che allo scrivente tenuto conto di tutte le peculiarità prima dette dell'immobile sembra tuttavia piccolo, si ha un valore complessivo in cifra tonda di Lire 1.600.000.000.

Mediando i detti valori si ottiene un valore di Lire 1.400.000.000 (unomiliardoquattrocentomilioni), e sommando il valore del terreno si ottiene un valore complessivo di Lire 1.600.000.000 (unomiliardoseicentomilioni).

Dalla relazione eseguita dall'Ufficio del Territorio di Agrigento sembra trasparire, e forse questo è il motivo del così basso valore attribuito, che il Castello non abbia alcun valore di scambio, cioè che lo stesso non abbia la possibilità di essere utilizzato. Occorre, però, tener conto della suscettività dell'immobile ad utilizzazioni diverse. In questo caso le utilizzazioni potrebbero essere differenti da quelle

9

più commerciali (albergo, ristorante, etc.) a quelle più socialmente utili (biblioteca, pinacoteca, museo, etc.).

In questo caso all'immobile dovrebbe essere data la giusta appetibilità di mercato, quella che a volte operatori lungimiranti riescono ad avere cogliendo opportunità che raramente il mercato riesce ad offrire.

Con i criteri appena detti la valutazione potrebbe pertanto essere condotta determinando un valore di surrogazione, determinando cioè il valore di un bene economico il quale presenti la stessa utilità di un altro bene e che, pertanto, possa a questo sostituirsi. (vedasi l'estimo di Marcello Orefice, pag.251, Ed.UTET).

A questo successivamente dovrebbe essere applicato un deprezzamento da apportare al bene così determinato per tener adeguato conto sia dell'obsolescenza che della vetustà e dello stato d'uso del bene produttivo oggetto di stima.

L'analisi condotta è del tutto analoga a quella prima eseguita e pertanto può tranquillamente affermarsi che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima può essere fissato in *Lire 1.600.000.000 (unomiliardoseicentomilioni)*.

Tanto si riferisce in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Agrigento li, 05.06.1997

ing. Raimondo Butera