

Tribunale di Catania

Sezione Fallimentare

Proc. Fall. n. 189/2021 N.R.G.

Giudice Delegato

Dott. Alessandro Laurino

ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

- INTEGRAZIONE -

Fallimento Baia Taormina Costruzioni s.p.a. in liquidazione

Terreni in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Terreni in Forza D'Agrò

Terreni in Sant'Alessio Siculo

Struttura Alberghiera in Forza D'Agrò

Sommario

PREMESSE.....	3
1. SITUAZIONE URBANISTICA.....	3
2. PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
3. FORMAZIONE LOTTI.....	13

PREMESSE

La presente relazione integra la “Relazione di Stima” già depositata in data 29/03/2025 e riguarda esclusivamente il cespite costituito dai “**Terreni siti in Sant’Agata Li Battiati – via Balatelle**”, limitatamente all’aggiornamento della situazione urbanistica e alla conseguente determinazione del più probabile valore di mercato.

Nella relazione originaria, al paragrafo **8.2.1 a pagina 38**, si precisava quanto segue:

<<Lo scrivente non procederà alla stima del lotto di terreno in questione in quanto a seguito della Revisione del Piano Regolatore Generale, detto tratto di terreno, ha subito una notevole variazione di valore (svalutazione).

La procedura di Revisione è stata oggetto di osservazioni sollevate da tutti i proprietari dei terreni che costituiscono l'intero comparto pertanto lo scrivente consiglia di attendere il decorso, ed eseguire la stima alla definizione concreta del Piano Regolatore Generale>>.

Tuttavia, in seguito a specifica richiesta di procedere comunque alla valutazione del cespite, si redige la presente integrazione.

Lotto di terreno edificabile sito in Sant’Agata Li Battiati via Balatelle

1.SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 21/07/2025 (**ALLEGATO 1**), la situazione urbanistica del lotto in oggetto permane invariata rispetto a quanto già riportato nella precedente relazione.

In sintesi:

- risulta attualmente vigente il Piano Regolatore Generale approvato nel 2005;
- con deliberazione del Consiglio Comunale del 22/11/2023 è stato adottato un nuovo strumento urbanistico, attualmente in attesa di approvazione definitiva da parte dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Nelle more dell'approvazione definitiva del nuovo PRG, trova applicazione il **principio di salvaguardia** ai sensi della normativa vigente, secondo cui, in caso di sovrapposizione tra piano vigente e piano adottato, **prevalgono le previsioni urbanistiche più restrittive**.

Mentre le previsioni contenute nel PRG approvato nel 2005 risultano consolidate e sufficientemente definite da consentire l'applicazione di metodologie estimative standardizzate ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto, le disposizioni del nuovo PRG adottato nel 2023 non presentano, allo stato, le condizioni necessarie per poter essere concretamente assunte quale riferimento valutativo.

Nello specifico:

- il piano adottato **non ha ancora acquisito efficacia definitiva**, essendo attualmente in attesa dell'approvazione da parte della Regione Siciliana;
- l'effettiva operatività delle sue previsioni è **subordinata all'attuazione degli strumenti esecutivi**, tra cui la tavola perequativa richiamata nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Pur riconoscendo che, in linea generale, le previsioni del nuovo PRG

appaiono più restrittive rispetto a quelle del piano vigente e che, ai sensi del richiamato principio di salvaguardia, esse dovrebbero essere tenute in considerazione, l'attuale fase di incertezza non consente di formulare un'ipotesi progettuale attendibile, né in termini di tempistiche, né rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi applicabili, né alle modalità attuative.

In ragione di quanto sopra, la presente valutazione viene condotta sulla base delle previsioni urbanistiche contenute nel PRG vigente (2005), in quanto uniche attualmente utilizzabili con affidabilità a fini estimativi, fermo restando l'inserimento di correttivi prudenziali volti a riflettere il mutato contesto pianificatorio e l'incertezza tuttora in atto.

2.PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Scelta del metodo di stima

Anche nel presente caso, il metodo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite è quello **indiretto del valore di trasformazione**, mediante approccio basato sull'**incidenza dell'area**:

$$Vae = Vm \times Ia$$

dove:

Vae = valore dell'area edificabile

Vm = valore di mercato del fabbricato realizzabile

Ia = incidenza media dell'area sul valore del fabbricato (%)

In considerazione del contesto urbanistico descritto al paragrafo precedente - in particolare dell'applicazione del **principio di salvaguardia** e dell'incertezza derivante dalla mancata efficacia del nuovo PRG adottato nel 2023 - si ritiene opportuno **applicare correttivi prudenziali** alla stima che, come detto, fa riferimento alle previsioni del PRG vigente del 2005.

Tali correttivi riguardano principalmente:

- **Un orizzonte temporale (n)** per la trasformazione urbanistica

superiore rispetto a quello ordinario, in ragione del fatto che il lotto oggetto di stima non soddisfa il requisito dimensionale minimo previsto dalle nuove previsioni del piano adottato (superficie minima d'intervento pari a 15.000 m²). Ne consegue che eventuali sviluppi edificatori potranno avvenire esclusivamente in un contesto perequativo e/o unitario, con conseguente presumibile **allungamento dei tempi di trasformazione** e maggiore incertezza attuativa;

- **Un incremento del saggio di anticipazione (r)**, da applicare per riflettere un **maggior rischio operativo**, derivante principalmente dalla **mancaanza di strumenti attuativi efficaci** e dalla **fluidità del quadro pianificatorio in evoluzione**.

Tali variabili correttive sono integrate nella formula mediante

l'applicazione di un **fattore di attualizzazione**, per cui si ha:

$$Val = (Vm \times Ia) / (1 + r)^n$$

dove

Val = valore lordo dell'area

$(1 + r)^n$ = fattore di attualizzazione, che tiene conto sia del maggior rischio che della maggiore durata presunta dell'operazione immobiliare.

In considerazione degli oneri accessori sull'area, la precedente formula infine diventa:

$$Vae = Val \times (1 - Oa)$$

dove

Vae = valore dell'area edificabile

Val = valore lordo dell'area

Oa = oneri accessori sull'area

L'**incidenza dell'area (Ia)**, rilevabile dalla prassi di mercato, varia in funzione dell'indice di edificabilità (in modo inverso) e della qualità

dell'ubicazione e delle infrastrutture presenti (in modo diretto).

La determinazione del valore dell'area edificabile parte dalla stima del valore di mercato del **prodotto edilizio ipotetico realizzabile (V_m)**, che deve essere urbanisticamente legittimo e al contempo economicamente ottimale per un investitore ordinario.

La stima viene effettuata assumendo un **orizzonte temporale congruo (n)** e applica un **saggio di sconto / di anticipazione (r)** che riflette il costo-opportunità dell'investimento. Il valore ottenuto viene attualizzato e depurato dagli **oneri accessori sull'area (O_a)**, arrivando così alla valutazione del **suolo nudo**, ovvero privo di plusvalori specifici.

2.2 Informazioni tecniche e processi logici ai fini della determinazione del valore unitario

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (I_{FF})**: desunto dalle Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.R.G. in relazione alla Z.T.O. individuata, espresso in metri cubi di volume realizzabile per metro quadrato di superficie disponibile.
- **Altezza massima (H_{MAX})**: come definita nelle N.d.A.;
- **Superficie del lotto tipo (S_L)**: come ipotizzata per la realizzazione del prodotto edilizio prevalente nella zona considerata;
- **Rapporto di copertura (R_c)**: come definito nelle N.d.A.;
- **Valori OMI unitari di mercato minimo e massimo**, per la destinazione d'uso prevalente rilevati nella Microzona di appartenenza dell'O.M.I.;
- **Volume edificabile (V)**: espresso in metri cubi, determinato dal

prodotto tra la superficie del lotto tipo e l'indice di fabbricabilità fondiaria;

- **Interpiano ordinario (H):** nella generalità dei casi, si identifica con l'altezza di piano per la tipologia edilizia (residenziale 3,00 m, commerciale 7,00 m);
- **Superficie urbanistica (Su):** ricavata dal rapporto tra il volume edificabile e l'interpiano ordinario del prodotto edilizio che si ipotizza di poter realizzare sul lotto tipo;
- **Superficie commerciale (Sc):** ricavata da quella urbanistica e incrementato di una congrua percentuale per tenere conto dell'area scoperta pertinenziale;
- **Valore fabbricati stato usato (Vu):** valore medio quotazioni dell'O.M.I.;
- **Valore fabbricati stato nuovo (Vn):** ottenuto applicando una percentuale di incremento al valore dell'usato abitabile ordinariamente rilevato ed il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di nuova edificazione. La dottrina suggerisce una percentuale del +30% per la tipologia residenziale e terziaria;
- **Incidenza dell'area (Ia):** rappresenta in termini semplificati la quota parte del valore di mercato da imputare al costo di acquisto dell'area, comprensiva degli oneri accessori connessi alla sua edificabilità. Si assume 30% per il "residenziale C1 fascia sud" e 20% per "attrezzature di interesse collettivo a gestione privata F5";
- **Orizzonte temporale (n):** consente di determinare il "valore attualizzato" dell'area tramite l'operazione di matematica

finanziaria dell'anticipazione, che consente di allineare cronologicamente due quantità che si realizzano in tempi diversi.

Da una parte il valore dell'area determinato all'attualità, dall'altra il valore del prodotto edilizio ipotizzato. I flussi di cassa derivanti dalle vendite cominciano a maturare solo dopo un certo intervallo

“n” di tempo. Detto intervallo temporale varia a seconda della destinazione urbanistica considerata, in linea di massima aumenta allorché si riducono le possibilità di edificazione da parte dei privati.

- **Saggio di anticipazione (r):** consente, unitamente all'orizzonte temporale, di determinare il “valore attualizzato” dell'area. Anche in questo caso il saggio di anticipazione varia a seconda della destinazione urbanistica considerata e, in linea di massima, aumenta allorché si riducono le possibilità di edificazione da parte dei privati;

- **Valore lordo dell'area (Val):** ricavato applicando la percentuale d'incidenza d'area al valore di mercato totale del prodotto edilizio realizzabile, ricavato dagli incassi delle vendite, e “corretto” per via dell'applicazione del fattore di anticipazione, ma ancora al lordo degli oneri accessori sull'area;

- **Valore dell'area (Va):** rappresenta il valore che si vuole determinare ed è dato dal valore lordo dell'area ridotto della percentuale degli oneri accessori.

2.3 Stima del valore unitario

Poiché la valutazione verrà condotta assumendo un lotto tipo - di 1.000 mq

per la Z.T.O. "C1 Edilizia di espansione residenziale privata" e di 10.000 mq per la Z.T.O. "F5 Attrezzature di interesse collettivo a gestione privata" - si rende necessario stimare preventivamente il valore unitario di riferimento. Tale valore costituisce la base per la successiva determinazione sintetica del valore di mercato del terreno, ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie edificabile.

Di conseguenza, per ciascuna delle due zone territoriali omogenee considerate, sono stati determinati i rispettivi valori unitari. I risultati ottenuti sono riportati nelle schede di sintesi che seguono:

Urbanistica: Z.T.O. "C1 - Edilizia di espansione residenziale privata"				
I_{FF}	Indice di fabbricabilità fondiaria	m^3/m^2	0,40	
H_{MAX}	Altezza massima	m	7,00	
S_L	Superficie lotto tipo	m^2	1.000	
R_C	Rapporto copertura	m^2/m^2		
Valori OMI minimo		€/m ²	1.300,00	
Valori OMI massimo		€/m ²	1.950,00	
V	Volume edificabile	m ³	400	$V = S_L \times I_{ff}$
H	Interpiano ordinario	m	3,00	
S_U	Superficie urbanistica	m ²	133	$S_U = V / H$
S_C	Superficie commerciale	m ²	160	$S_C = S_U + \% \text{ Area scoperta pertinenziale (20\%)}$
V_U	Valore fabbricato stato "usato"	€/m ²	1.625,00	Media valori OMI
V_N	Valore fabbricato stato "nuovo"	€/m ²	2.112,50	$V_N = V_U \times 1,30$
V_m	Valore fabbricato realizzabile	€	338.000,00	$V_m = S_C \times V_N$
Ia	Incidenza dell'area	%	30	Fascia sud
n	Orizzonte temporale	anni	5	Ordinario n = 3
r	saggio di anticipazione	%	8,0	Ordinario r = 6,0%
Val	Valore lordo dell'area	€	69.011,14	$Val = (V_m \times Ia) \times (1 + r)$
Oa	Oneri accessori sull'area	%	10	
Vae	Valore dell'area	€	62.110,02	$Vae = Val \times (1 - Oa)$
Vaeu	Valore unitario dell'area	€/m ²	62,11	$Vaeu = Vae / S_L$
in c.t.		€/m ²	62,00	

Urbanistica: Z.T.O. "F5 - Attrezzature di interesse collettivo a gestione privata"

I _{FF}	Indice di fabbricabilità fondiaria	m ³ /m ²	3,00	
H _{MAX}	Altezza massima	m	9,00	
S _L	Superficie lotto tipo	m ²	10.000	
R _C	Rapporto copertura	m ² /m ²	0,20	
Valori OMI minimo		€/m ²	900,00	
Valori OMI massimo		€/m ²	1.350,00	
V	Volume edificabile	m ³	30.000	$V = S_L \times I_{ff}$
H	Interpiano ordinario	m	4,50	
S _U	Superficie urbanistica	m ²	4.000	$S_U = S_L \times R_C \times n$. 2 piani fuori terra
S _C	Superficie commerciale	m ²	4.200	$S_C = S_U + \% \text{ Area scoperta pertinenziale (5\%)}$
V _U	Valore fabbricato stato "usato"	€/m ²	1.125,00	Media valori OMI
V _N	Valore fabbricato stato "nuovo"	€/m ²	1.462,50	$V_N = V_U \times 1,30$
V _m	Valore fabbricato realizzabile	€	6.142.500,00	$V_m = S_C \times V_N$
I _a	Incidenza dell'area	%	20	
n	Orizzonte temporale	anni	7	Ordinario n = 5
r	saggio di anticipazione	%	8,0	Ordinario r = 6,0%
Val	Valore lordo dell'area	€	716.817,95	$Val = (V_m \times I_a) \times (1 + r)$
O _a	Oneri accessori sull'area	%	15	
V _{ae}	Valore dell'area	€	609.295,26	$V_{ae} = Val \times (1 - O_a)$
V _{aeu}	Valore unitario dell'area	€/m ²	60,93	$V_{aeu} = V_{ae} / S_L$
		in c.t.	€/m ²	61,00

I valori unitari rilevati per le due zone territoriali omogenee risultano sostanzialmente equivalenti. Considerata l'elevata aleatorietà dei dati di input e l'ampio margine di incertezza già evidenziato, si ritiene metodologicamente corretto adottare un unico valore di riferimento per entrambe le zone, prudenzialmente arrotondato a **€/mq 60,00**.

2.4 Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici edificabili è stata effettuata a partire dalle superfici catastali (si rimanda, a tal proposito, a quanto riportato a partire da pagina 9 della presente "Relazione di stima").

Nella tabella sottostante sono riepilogate le superfici suddivise per particella e per Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.).

Complessivamente, la superficie edificabile oggetto di valutazione, cui verrà applicato il valore unitario stimato, risulta pari a **mq 8.720 ottenuta dalla**

somma delle sole superfici ricadenti in Z.T.O. (C1 e F5).

Calcolo superfici

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	Z.T.O.			
		C1	F5	F5a	F4d
Particella 575	m ² 141	Strade di accesso proprietà di terzi			
Particella 576	m ² 7.535	755	4.952	1.428	400
Particella 578	m ² 2	Strade di accesso proprietà di terzi			
Particella 457	m ² 16	Strade di accesso proprietà di terzi			
Particella 470	m ² 1.669		1.669		
Particella 488	m ² 94		94		
Particella 489	m ² 506		371	135	
Particella 491	m ² 675		675		
Particella 93	m ² 204		204		
	m ² 10.842	m ² 755	m ² 7.965		

2.5 Stima del valore di mercato

A conclusione del processo estimativo, si procede alla determinazione del valore di mercato del terreno oggetto di procedura fallimentare.

Il **valore unitario €/mq 60,00** è stato definito sulla base di assunzioni e ipotesi coerenti con la prassi estimativa: le prime, volte a gestire l'elevata aleatorietà connessa all'attuale quadro urbanistico, già ampiamente illustrato; le seconde, proprie della metodologia adottata.

Definita la **superficie edificabile pari a 8.720 mq**, il valore di mercato viene determinato come prodotto tra valore unitario e superficie edificabile:

$$\text{€/mq } 60,00 \times 8.720 \text{ mq} = \text{€ } 523.200,00,$$

in c.t. euro 523.000,00

Valore di mercato = euro 523.000,00 (euro cinquecentoventimila/00)

Di conseguenza il valore €/mq del terreno rispetto alla superficie dell'intero lotto di 10.842,00 mq, costituito dalle aeree edificabili (C1 e

F5) circa 8.720, dalle aeree destinate a servizi (F5a e F4d) circa 1.963

mq e le aree che costituiscono strade di accesso a proprietà terzi

(partt. 575, 578, 457) di circa 159,00 mq e pari ad

$V_{\text{terreno/mq}} = \text{€ } 5230000 / 10.842,00 \text{ mq} = 48,23 \text{ €/mq}$

3. FORMAZIONE LOTTI

- **Lotto n. 3** costituito dal Tratto di terreno edificabile **Sant'Agata li Battiati**, foglio 2 partt. 575, 576, 578, 457, 470, 488, 489, 491, 93 per una superficie catastale complessiva **mq 10.842**.

$V_{\text{lotto 3}} = \text{€ } 523.000,00$

Con la presente che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere completato l'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Certificato Destinazione Urbanistica aggiornato;
2. Relazione di stima Lotto 3 "Terreni in Sant'Agata Li Battiati".

IL CTU
Dott. ing. Alfio Ciccia



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alfio Ciccia", written over a faint background watermark.