

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato
Dott. Alessandro Laurino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Alfio Ciccia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreni in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Premesse 2

1. Identificazione dei beni oggetto di stima 2

2. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni 3

3. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di stima. 3

4. Identificazione catastale dei beni oggetto di stima. 4

5 Verifica sulla conformità urbanistica. 5

6. Verifica se i beni pignorati siano occupati dal debitore esecutato o da terzi 9

7. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita. 9

8. Determinazione del più probabile valore di mercato. 10





PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con proposta di nomina dei curatori fallimentari del 25/05/2022, proposta autorizzata dal giudice delegato in data 26/05/2022, **è stato nominato** per redigere la relazione di stima dei beni immobili posseduti dalla società BAIA TAORMINA COSTRUZIONI s.p.a.

In data 20/06/2022 lo scrivente ha comunicato l'accettazione all'incarico conferito.

Allo scrivente è stato dato mandato stimare le unità immobiliari in capo alla società fallita consistenti in:

- a. N. 9 Particelle di terreno site nel Comune di Sant'Agata Li Battiati;

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 05/08/2022 alla presenza del sig. Biondi Pierpalolo, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, e allega alla presente documentazione fotografica (all. 2), le planimetrie delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Agata Li Battiati (All. 6).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima in capo alla società fallita sono:

Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle,
costituito dalle particelle di terreno censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2 particelle 575, 576, 578, 457, 470, 488, 489, 491, 93.



2. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente emerge che le unità immobiliari oggetto di stima, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Il tratto di terreno oggetto di stima è pervenuto alla società fallita per atto di compravendita del 28/02/1997 rep. n. 69608 ai rogiti del notaio dott. Las Casas Barbaro.

3. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che sulle unità immobiliari sopra descritte figurano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione** del 03/10/2008 registro particolare n. 11855, registro generale 56551, emessa da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, rep. 146392/2008 del 01/10/2008 – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Capitale € 526.312,29 - Totale € 1.052.624,58 - a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2 particelle 508, 491, 489, 488, 576, 93, 470, 575, 457, 458.
- **Iscrizione** del 30/11/2018 registro particolare n. 6547, registro generale 47006, emessa da RISCOSSIONE SICILIA SPA, rep. 572/2018 del 29/11/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 4.738.490,77 - Totale € 9.476.981,54 - a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. EX S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2

particelle 457, 470, 488, 489, 491, 575, 576, 578, 93.

- **Trascrizione** del 04/03/2022 registro particolare n. 7066, registro generale 9420, emessa da Tribunale di Catania sez. Fallimentare, rep. 194/2021 del 17/09/2021 – sentenza dichiarativa di fallimento, a favore di FALLIMENTO BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2 particelle 457, 470, 488, 489, 491, 575, 576, 578, 93.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

Le unità immobiliari che compongono l'intero lotto di terreno sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle risulta censito al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2:

- **particella 575**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 1 are, 41 ca, Redd. Dom. € 0,87 - Redd. Agr. € 0,36;
- **particella 576**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 75 are, 35 ca, Redd. Dom. € 46,70 - Redd. Agr. € 19,46;
- **particella 578**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 2 ca, Redd. Dom. € 0,01 - Redd. Agr. € 0,01;
(le particelle sopra descritte sono state generate dal frazionamento del 13/12/2001 pratica n. 87922)
- **particella 457**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 16 ca, Redd. Dom. € 0,10 - Redd. Agr. € 0,04;

Si precisa che le particelle 575, 578 e 457 oggi ricadono all'interno delle proprietà costituite dagli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Sant'Agata Li Battiati foglio 2 part. 574 e 570 di proprietà

terzi e rappresentano strade per l'accesso ai suddetti immobili di proprietà terzi.

- **particella 470**, Qualità Vigneto, Classe 03, Sup. 16 are, 69 ca, Redd. Dom. € 8,19 - Redd. Agr. € 6,03;
- **particella 488**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 94 ca, Redd. Dom. € 0,58 - Redd. Agr. € 0,24;
- **particella 489**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 5 are, 6 ca, Redd. Dom. € 3,14 - Redd. Agr. € 1,31;
- **particella 491**, Qualità Vigneto, Classe 03, Sup. 6 are, 75 ca, Redd. Dom. € 3,31 - Redd. Agr. € 2,44;

(le particelle sopra descritte sono state generate dal frazionamento del 31/07/1996)

- **particella 93**, Qualità Fabbr. Diruto, Sup. 2 are, 4 ca.

sulla particella 93 è stata eseguita una variazione d'ufficio del 27/09/2016 Pratica n. CT0230965 in atti dal 27/09/2016 con causale "VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO" - nota DCCCPI 127649 del 05/08/2016 (n. 14491.1/2016)

La particella 93 identifica un piccolo fabbricato diruto (foto n. 8) con porzione di terreno pertinenziale.

5 VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Dal punto di vista urbanistico le particelle di terreno in capo alla società fallita e ricadenti nel comune di Sant'Agata Li Battiati, secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sant'Agata Li Battiati in data 16/11/2022 prot. n. 19891, hanno la seguente destinazione:

- Particella 575 di mq 141,00 ricadente per intero in Z.T.O. C1;
- Particella 578 di mq 2,00 ricadente per intero in Z.T.O. C1;

- **Particella 457** di mq 16,00 ricadente per intero in Z.T.O. C1;

Si precisa che le particelle 575, 578 e 457 oggi ricadono all'interno delle proprietà costituite dagli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Sant'Agata Li Battiati foglio 2 part. 574 e 570 di proprietà terzi e rappresentano aree carrabili di accesso alle rispettive proprietà.

- **Particella 576** di mq 7.535 ricadente per mq 755 circa in Z.T.O. C1, per mq 1.428 circa ricadente in Z.T.O. F5a, per mq 400 circa ricadente in Z.T.O. F5d, e per la residua superficie in Z.T.O. F5;
- **Particella 470** di mq 1.669 ricadente per intero in Z.T.O. F5;
- **Particella 488** di mq 94 ricadente per intero in Z.T.O. F5;
- **Particella 489** di mq 506 ricadente per mq 135 circa in Z.T.O. F5a e per la residua superficie in Z.T.O. F5;
- **Particella 491** di mq 675 ricadente per intero in Z.T.O. F5;
- **Particella 93** di mq 204 ricadente per intero in Z.T.O. F5;

Dal Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 854 del 21/10/2005 le aree le zone territoriali omogenee sopra citate hanno i seguenti parametri urbanistici:

Z.T.O. F5

- Obbligo di lottizzazione nell'ambito del comparto di appartenenza;

Attrezzature scolastiche

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = non indicata

Attrezzature sportive

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = non indicata

Attrezzature sociali e/o sanitarie

- D.e.f. = 3 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Attrezzature turistico - alberghiere

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Z.T.O. F5a

Norme specifiche emanate in materia con particolare riferimento alla L.R. 97 del 04/08/1982 e al Decreto Assessoriale Regionale Industria del 09/09/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Z.T.O. C1

- Obbligo di lottizzazione per comparto;
- D.e.f. = 0,4 mc/mq
- H max = 7,00 mt

Si precisa che a seguito della Revisione Generale del Piano Regolatore Generale, L.R. 71/1978 ed art. 53, c.1 della L.R.19/2020, adottato con deliberazione C.C. n. 41 del 22/11/2023, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/02/2024 prot. n. 3397 e in data 21/07/2025 prot. n. 12331, riporta che tutti i terreni in oggetto ricadono in ambito di perequazione Arc 06.

Dal progetto di piano l'area in oggetto ricade in gran parte in aree con destinazione attrezzature scolastiche “scuole primarie”.

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 nel certificato rilasciato in data 20/02/2024 prot. n. 3397.

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.

6. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

Dal sopralluogo eseguito in data 05/08/2022 l'accesso ai terreni oggetto di stima in capo alla società fallita, hanno accesso da un cancello posto su via Balatelle foto n. 9, di cui la società detiene le chiavi di accesso.

7. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

Il tratto di terreno in questione trattasi di lotto di terreno intercluso con accesso da via Balatelle (foto n. 9).

Il lotto di terreno in questione è composto dalle particelle catastali n. 575, 576, 578, 457, 470, 488, 489, 491 e 93 del foglio 2 del comune di Sant'Agata Li Battiati. Nel complesso confina a nord con terreni altra ditta (partt. 571, 572, 488, 492, 594) a sud con terreni altra ditta (partt. 508, 581) ad est con strada comunale (via Balatelle) e ad ovest con fabbricato altra ditta (partt. 574 e 570).

Si precisa che le partt. 575, 578 e 457 oggi rappresentano strade private di

pertinenza ai fabbricati di proprietà terzi (part. 570 e 574).

Le restanti particelle costituiscono un lotto di terreno intercluso dell'estensione di circa 10.683 mq (foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) costituito da alberi sparsi a basso fusto, terreno vegetale incolto e piccoli salti di quota realizzati con muri in pietrame a secco.

I terreni sopra citati non presentano dei manufatti a segnalare i confini pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/02/2024, le particelle sopracitate, a seguito della Revisione Generale del Piano Regolatore Generale, L.R. 71/1978 ed art. 53, C.1 della L.R. 19/2020, adottato con deliberazione C.C. n. 41 del 22/11/2023 ricadono in ambito di perequazione Arc_06.

8. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

8.1 DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:



«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- **European Valuation Standard 2022 (EVS.1) di TEGoVA:**

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

- **International Valuation Standard 2020 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2020:**

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

8.2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

8.2.1 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**:

$$V_{ae} = V_m \times I_a$$

dove:

V_{ae} = valore dell'area edificabile

V_m = valore di mercato del fabbricato realizzabile

ASTE GIUDIZIARIE®



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** mancanza 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

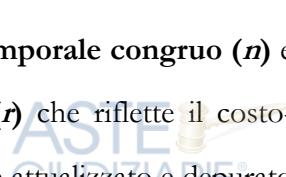
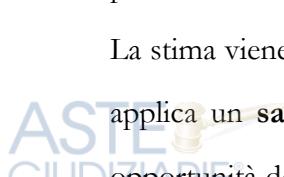
Val = valore lordo dell'area

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 (Vm)**, 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 (Oa)**, arrivando così alla valutazione del **suolo nudo**, ovvero privo di plusvalori specifici.

8.2.2 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 (S_U):** 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 (S_C):** ricavata da quella urbanistica e incrementato di una congrua percentuale per tenere conto dell'area scoperta pertinenziale;
- **Valore fabbricati stato usato (V_U):** valore medio quotazioni dell'O.M.I.;
- **Valore fabbricati stato nuovo (V_N):** 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 (I_a):** rappresenta in termini semplificati la quota parte del valore di mercato da imputare al costo di acquisto dell'area,

comprendsiva 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.

8.2.3 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 x 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 + % 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 x 1,30
V _m	Valore fabbricato realizzabile	€	338.000,00	V _m = S _C x 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 x Ia) x (1 + r)
Oa	Oneri accessori sull'area	%	10	
Vae	Valore dell'area	€	62.110,02	Vae = Val x (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	$\text{Val} = (V_m \times I_a) \times (1 + r)$
Oa	Oneri accessori sull'area	%	15	
Vae	Valore dell'area	€	609.295,26	$Vae = Val \times (1 - Oa)$
Vaeu	Valore unitario dell'area	€/m ²	60,93	$Vaeu = Vae / S_L$
in c.t. €/m²		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**.

8.2.4. 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).

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		
	m² 10.842	m² 755	m² 7.965		

8.2.5 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

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

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.



Franz Schenck

