

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di stima degli immobili:

CONCORDATO PREVENTIVO N. 05/2013 REG. CONC. PREV.

CO.GEN. s.r.l.

Liquidatore concorsuale:

avv. Giuseppe LIBRIZZI

Giudice delegato:

Ill.mo dott. Nicoletta RUSCONI

Stimatore nominato:



andrea cianci ingegnere

indirizzo
mobile
fax
e.mail
p.e.c.
partita I.V.A.
C.F.

via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa
+39 339 6121671
+39 0931 1882374
andreamianci@hotmail.com
andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
01446360891
CNCNDR75A151754G



Data:

01/07/2024

INDICE	1
--------------	---

1 PREMESSA	2
-------------------------	---

2 LOTTO H - TERRENO SITO IN SIRACUSA ALLA C.DA MADDALENA	2
---	---

2.1 Premessa	2
---------------------------	---

2.2 Dati catastali e confini	3
---	---

2.3 Stato di possesso	3
------------------------------------	---

2.4 Situazione urbanistica	3
---	---

2.5 Situazione paesaggistica	5
---	---

2.5.1 <i>Cronistoria</i>	5
--------------------------------	---

2.5.2 <i>Norma di attuazione</i>	7
--	---

3 CRITERI DI VALUTAZIONE	10
---------------------------------------	----

3.1 Premessa	10
---------------------------	----

3.2 Valori agricoli medi (V.A.M.)	11
--	----

4 LOTTO H	12
------------------------	----

4.1 Terreno edificabile sito in Siracusa alla C.da MADDALENA	12
---	----

4.1.1 <i>Stima sulla base dei Valori agricoli medi (V.A.M.)</i>	12
---	----

5 CONCLUSIONI	13
----------------------------	----

L'avv. Giuseppe LIBRIZZI, liquidatore della presente procedura concorsuale, con istanza del 26/06/2023, chiedeva al G. D. Ill.ma dott.ssa Nicoletta RUSCONI di volere autorizzare il richiamo del sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, già nominato quale stimatore con ordinanza del 21/01/2014, al fine di aggiornare la stima relativa allo stacco di terreno sito in Siracusa nella C.da Maddalena (Lotto H), che era già stato oggetto di valutazione nell'ambito dell'elaborato peritale depositato in data 18/02/2014. L'incarico veniva notificato al sottoscritto in data 10/07/2023.

2 LOTTO H - TERRENO SITO IN SIRACUSA ALLA C.DA MADDALENA

2.1 Premessa

La Società MADDALENA s.r.l., con sede in Siracusa nella Via C. Forlanini n. 2/D, partita I.V.A. e codice fiscale 00527220891, ha un capitale sociale di € 118.000,00 e svolge l'attività di "costruzione di edifici", secondo quanto risulta dal Registro delle Imprese.

Come emerge dalla relazione ex Art. 161, 3° comma L.F. redatta dal dott. Giuseppe BURGIO, n.q. di professionista incaricato dalla CO.GEN. s.r.l., la partecipazione della suddetta Proponente nella Società MADDALENA s.r.l. è stata iscritta in contabilità, al costo di acquisto pari ad € 1.174.000,00, equivalente al 92,40% del capitale; considerato che il patrimonio sociale della Società MADDALENA s.r.l. è quasi interamente costituito dal lotto di terreno censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 124, p.lle 351 e 359, iscritto in bilancio per il valore contabile di € 490.820,00 (su un totale attivo di € 527.669,00), il dott.

BURGIO, facendo propria la perizia tecnica redatta dall'ing. Marco BOTTARO, determina un valore di mercato pari ad € 4.100.000,00.

L'avv. Sergio LEONE, n.q. di Commissario Giudiziale, nell'ambito del precedente incarico di stimatore assegnato al sottoscritto, chiedeva di effettuare la stima del cespite al fine di verificare se la rettifica effettuata al valore di partecipazione di CO.GEN. s.r.l., pari al 92.40% del capitale, risultasse corretta.

2.2 Dati catastali e confini

Il lotto H si compone di un terreno, censito al C.d.T. nel foglio 124, p.lle 351, qualità seminativo, estesa ha 4 are 22 e ca 37 e p.la 359, qualità seminativo, estesa ca 91 (Allegato 2); lo stralcio di mappa catastale conferma lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali (Allegato 3).

2.3 Stato di possesso

Il cespite suddetto è posseduto dalla Società MADDALENA s.r.l..

2.4 Situazione urbanistica

Con istanza N. 8644 del 08/07/2010 la Società MADDALENA s.r.l. chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia convenzionata presso il Comune di Siracusa e l'Amministrazione comunale prestava il proprio consenso, sicché, in data 24/08/2010 veniva stipulata la relativa convenzione urbanistica.

Con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 21/12/2023 il sottoscritto chiedeva al XIII Settore – Urbanistica, Servizi pianificazione del Territorio – del Comune di Siracusa il rilascio

di Certificazione di Destinazione Urbanistica in bollo per il lotto di terreno censito nel foglio 124 alla particella 351 e 359.

Il certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, rilasciato dal XII Settore del Comune di Siracusa in data 23/01/2023, conferma che il lotto di terreno ricade all'interno del comparto edificatorio denominato g19b del vigente P.R.G., caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Lorda Ammissibile (SLA): 5.039,00 mq;
- Altezza massima ammessa: 7,00 m;
- Rapporto di copertura massimo ammesso: 0,25 mq/mq;
- Rapporto di permeabilità massimo ammesso: 0,30 mq/mq;
- Aree di cessione per servizi (D.L. 1444/68) e viabilità: 41.954, 00 mq.

(Allegato 1).

Confrontando i parametri con quelli indicati nell'ambito dell'elaborato peritale depositato dal sottoscritto in data 18/02/2014, si registra una totale corrispondenza rispetto a quanto indicato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Siracusa in data 13/02/2014 (vedasi Allegato 42 del precedente elaborato peritale).

In aggiunta a ciò, però, l'odierno C.D.U. evidenzia che “[...] - per effetto del Decreto Assessoriale n. 5040 del 20/10/2017 relativo all'approvazione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, pubblicato nel Supplemento ordinario alla GURS n. 12 del 16/03/2018, le aree contornate in rosso e controfirmate nella presente planimetria sono assoggettate ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di

Attuazione per i Paesaggi Locali, Norme allegate a detto Decreto cui si rimanda {contesto paesaggistico 13l - livello di tutela 3}; - ai sensi dell'articolo 3 comma 4 D. A n.

5040 del 20/10/2017, <<Le previsioni del Piano Paesaggistico riguardanti l'intero territorio degli Ambiti 14 e 17 ricadenti nella provincia di Siracusa sono comunque cogenti, ai sensi dell'art.145, comma 3, del Decreto Legislativo 42104 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi da effettuarsi entro 24 mesi dalla data di pubblicazione del presente .decreto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana >>;

- le aree di che trattasi risultano vincolate ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni; - le aree di che trattasi risultano vincolate ai sensi dell'art. 142 lett. a) del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni; [...]".

2.5 Situazione paesaggistica

2.5.1 Cronistoria

Con istanza in data 07/07/2010, la Società MADDALENA s.r.l. chiedeva alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. il rilascio dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 146 e seguenti del decreto legislativo n. 42/2004: l'autorizzazione si formava tacitamente in data 05/11/2010 e con sentenza n. 709/2012 in data 21/03/2012 il Tribunale Amministrativo Regionale confermava che il provvedimento favorevole si era, per l'appunto, formato tramite silenzio-assenso.

Con Decreto Assessoriale N. 89 del 01/02/2012 veniva adottato il Piano Paesaggistico per gli Ambiti Regionali 14 e 17, e l'area in questione veniva sottoposta al livello di tutela

3, con divieto assoluto di trasformazione e modificazione: tuttavia, il Piano stabiliva la perdurante efficacia dei pareri preesistenti, salvo il potere di revoca in autotutela nel caso di contrasto con il nuovo livello di tutela previsto.

Con nota del 08/06/2012, registrata al protocollo generale della Soprintendenza ai BB.CC.AA. della Provincia di Siracusa con il N. 9326, il Comune di Siracusa trasmetteva il progetto prodotto dalla Società MADDALENA s.r.l. per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; in data 14/08/2012 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. rilasciava Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 13097 (vedasi Allegato 43 del precedente elaborato peritale); nelle more, la Società MADDALENA s.r.l. aveva impugnato il Piano Paesaggistico con ricorso al T.A.R. N. 1013/2012 R.G., dichiarato improcedibile con sentenza n. 2054/2013 in data 26/06/2013 in funzione del fatto che la Soprintendenza ai BB.CC.AA. avesse, di fatto, già rilasciato la suddetta Autorizzazione Paesaggistica.

L'osservazione della ricorrente è poi stata definitivamente respinta con Decreto Assessoriale n. 5040 del 20/10/2017 in virtù del quale la Soprintendenza ai BB.CC.AA. approvava il nuovo Piano Paesaggistico.

La Società MADDALENA s.r.l. proponeva quindi un ricorso straordinario avverso l'approvazione del Piano Paesaggistico e, con nota prot. N. 12690 del 17/12/2020, chiedeva che venisse confermata l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata nel 2012.

Con nota prot. N. 1109 del 09/02/2021 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. dichiarava inammissibile la richiesta suddetta.

La Società MADDALENA s.r.l. proponeva ricorso N. 513/2021 R.G. presso il Tribunale Amministrativo Regionale avverso l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana - Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa – per l'annullamento della nota N. 1109.

Con sentenza N. 513/2021 del 27/12/2021 il T.A.R. rigettava il ricorso (Allegato 4).

Successivamente, in data 12/07/2018 la Società MADDALENA s.r.l. promuoveva ricorso straordinario presso il C.G.A. per la Regione Siciliana per l'annullamento, nei limiti di interesse, del D.A. N. 5040 del 20/10/2017 ed, ove fosse occorso, del precedente D.A. n. 98 del 11/02/2012.

Con provvedimento N. 331/2022 del 17/06/2022 il C.G.A. respingeva il suddetto ricorso straordinario (Allegato 5).

2.5.2 Norma di attuazione

Può valere la pena riportare il contenuto della norma di attuazione relativa all'area all'interno della quale ricade la particella 351, intitolata "13l. Aree Boscate, vegetazione assimilata ed aree di interesse archeologico comprese":

"[...] Livello di tutela 3

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- miglioramento della fruizione pubblica e recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali;

- potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;

- rimozione dei detrattoni ambientali lungo l'alveo dei torrenti, con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua interessati dalla presenza di opere idrauliche non compatibili con i caratteri paesistici e ambientali originari;

- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;

- utilizzo dell'ingegneria naturalistica per qualunque intervento sul corso d'acqua e sulle aree di pertinenza;

- conservazione e manutenzione del patrimonio naturale (vegetazione delle rupi, macchia, formazioni boscate naturali ed artificiali);

- tutela degli elementi geomorfologici, dei torrenti e dei valloni, delle emergenze idrologiche e biologiche;

- valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;

- tutela, recupero e valorizzazione delle emergenze naturali e culturali (architetture isolate, percorsi storici, aree archeologiche, nuclei rurali), con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r.

30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;

- realizzare nuove costruzioni e aprire strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie al Corpo Forestale per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;

- realizzare infrastrutture e reti;

- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;

- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;

- realizzare serre;

- effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici;

- realizzare cave;

- effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati;

- realizzare opere di regimentazione delle acque (sponde, stramazzi, traverse, ecc.) in calcestruzzo armato o altre tecnologie non riconducibili a tecniche di ingegneria naturalistica.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

Alle aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. se non già comprese all'interno dei boschi individuati ai sensi del decreto lgs. 227/2001 si applicano le disposizioni di cui al Livello di tutela 2 ad eccezione delle aree ricadenti nelle zone "C" dei vigenti PRG, per le quali si applicano le disposizioni del livello di tutela 1. Sono comunque escluse dal livello di tutela le zone "A e B" dei PRG vigenti. [...]"

Ciò a conferma che ogni attività di carattere edilizio è preclusa all'interno dell'area di cui al Lotto H oggetto della presente relazione di stima.

3 CRITERI DI VALUTAZIONE

3.1 Premessa

Premesso che l'inedificabilità assoluta del terreno è stata acclarata e certificata dagli enti preposti e confermata dalla sentenza N. 513/21 del T.A.R. e dal provvedimento N. 331/22 del C.G.A., nel caso in esame, non ha alcun senso riportare i risultati di una ricerca di mercato relativa a terreni agricoli in vendita nella zona, in quanto potrebbero non essere gravati da un vincolo così pesante come quello che grava sul terreno in oggetto. Nella pratica estimativa, al sottoscritto è capitato più volte di valutare un terreno non già per quelle che erano le sue qualità agricole ma per quella che, impropriamente, si potrebbe chiamare "vocazione edificatoria": infatti, nonostante non siano aree edificabili nel senso stretto del termine, alcuni terreni, in virtù della loro destinazione agricola, hanno una specifica vocazione edificatoria, volta alla realizzazione di manufatti residenziali, di manufatti destinati ad agriturismo o turismo rurale o anche alla

realizzazione di fabbricati connessi alla conduzione dei fondi agricoli o all'allevamento zootecnico o cliniche veterinarie o a ricoveri per animali domestici e da cortile o, addirittura, destinati ad usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali (lavorazione pietre da taglio, lavorazione prodotti in argilla).

In tal caso, la stima avrebbe potuto essere condotta anche con il cosiddetto metodo *"a valore di trasformazione"*. La condizione essenziale per condurre questo tipo di stima è che nella zona sia attivo il mercato della compravendita immobiliare e che, pertanto, l'investimento immobiliare possa realizzare un profitto.

Ciò, *ictu oculi*, non è possibile per quanto riguarda il lotto in oggetto.

3.2 Valori agricoli medi (V.A.M.)

Normalmente, quando nella zona omogenea ove ricade il lotto da valutare non esiste un mercato di beni rustici, risulta difficile costituire la scala di merito da cui estrapolare, per comparazione, i probabili valori unitari da attribuire al bene da stimare. In tal caso ci si può avvalere dei cosiddetti Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della regione agraria di appartenenza, pubblicati periodicamente nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana (attualmente in vigore dal 2009 e non aggiornati) e dall'Agenzia del Territorio (riferiti all'anno 2021, relativamente al Comune di Siracusa, e quindi più verosimili, Allegato 6). La stima sintetica comparativa potrebbe quindi essere desunta da tali valori, opportunamente rettificati da coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, da attribuire secondo il relativo merito.

Va da sé, che nell'esprimere il giudizio di stima del terreno si terrà conto della reale destinazione d'uso dello stesso, prescindendo da qualsivoglia categorizzazione catastale.

4 LOTTO H

4.1 Terreno edificabile sito in Siracusa alla C.da MADDALENA

4.1.1 Stima sulla base dei Valori agricoli medi (V.A.M.)

Tenuto conto delle attuali condizioni del lotto oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto lecito applicare il valore agricolo medio valido per l'anno 2021 nella Regione Agraria n. 5 denominata "Zona Siracusa", corrispondente alla classificazione catastale di seminativo e pari a 6.800,00 €/ha. L'area censita nella particella 351 è estesa ha 4 are 22 e ca 37 mentre quella censita nella particella 359 è estesa ca 91, pertanto, l'estensione totale dell'area oggetto di stima è pari a 42.328,00 mq (ovvero ha 4 are 23 e ca 28). In considerazione della discreta estensione del lotto, delle buone condizioni di accesso, della conveniente distanza dal centro abitato e delle buone condizioni di giacitura, il valore unitario indicato dall'Agenzia del Territorio può essere incrementato fino al valore unitario di 14.100,00 €/ha e, pertanto, il valore dell'intero terreno resta determinato in:

$$14.100,00 \text{ €/ha} \times (4,2328) \text{ ha} = \text{€ } 59.682,48$$

ed, in cifra tonda:

€ 59.700,00 (Valore agricolo medio)

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto l'aggiornamento della stima di uno dei lotti all'attivo del Concordato Preventivo proposto da CO.GEN. s.r.l. presso il Tribunale di Siracusa, iscritto al N. 5/2013 Reg. Conc. Prev..

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione dei valori di mercato del lotto, giungendo alle determinazioni che seguono:

LOTTO H

Terreno sito in Siracusa alla C.da MADDALENA

Descrizione

Lotto di terreno risultante dall'attuazione del sub-comparto di intervento denominato g19b, di cui al vigente P.R.G., censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 124, p.lle 351 e 359

Valore di mercato

€ 59.700,00 (euro cinquantanovemilasettecento/00)

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 01/07/2024

Il tecnico stimatore

dott. ing. Andrea CIANCI

