

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED] N. 6/2011 R.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO
Dott. Federico Maida

CURATORE
Avv. Simona Matarazzo

ASTE
RELAZIONE DI STIMA
GIUDIZIARIE.it

CTU
Dott. Ing. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Syracusa, 03 dicembre 2022
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

In seguito ad una variazione apportata al programma di liquidazione, l'avv. Simona Matarazzo, Curatore del Fallimento della [REDACTED] iscritto al n. 6/2011 R.G.F. del Tribunale di Siracusa, conferiva al sottoscritto il mandato di rinnovare la stima dell'immobile di proprietà del fallimento sito in Acibonaccorsi, via Aniante, limitatamente alla porzione censita nel catasto terreni al foglio 1, p.lle 1228 e 1213.

Eseguiti i necessari accertamenti, il sottoscritto espone quanto segue.

2. Descrizione

Si tratta della porzione estesa 9.099 mq del più ampio terreno oggetto della relazione di stima del marzo 2012, avente superficie originaria complessiva di 13.199 mq.

3. Dati catastali e confini

Nel catasto terreni è censito al foglio 1, p.lla 1213 di 1.402 mq e p.lla 1228 di 7697 mq (all. 1)
Confina nell'insieme con via Aniante, proprietà della stessa ditta e con proprietà di terzi (all. 2).

4. Titolo di proprietà

Atto di compravendita ed appalto del 09/07/2007 in notaio [REDACTED] di Catania, trascritto il 08/08/2007 ai nn. 33881/58221, da potere di [REDACTED]

5. Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 28/10/2022 (all. 3) si rileva che il terreno ricade parte in zona "F1 - attrezzature ed impianti di interesse collettivo (scuola elementare)" e parte in zona "C1 - edilizia di espansione con ville isolate o a schiera".

La porzione ricadente in zona F1 è estesa 2.975 mq.

Quella ricadente in zona C1, estesa 6.124 mq, unitamente al terreno distinto dalla p.lla 1229 stralciato dalla stima, costituisce l'area oggetto della concessione edilizia n. 1125/2008, rilasciata il 14/01/2008 in relazione al progetto per la costruzione di n. 13 ville unifamiliari approvato dalla commissione edilizia in data 14/06/2006.

Al riguardo si evidenzia:

- che è stato effettuato il versamento della prima rata degli oneri di urbanizzazione e quella relativa alla quota d'incidenza del costo di costruzione, per un totale di € 43.176,57 e che è stata prestata polizza fideiussoria a garanzia delle rimanenti rate di importo pari a complessivi € 129.529,71;
- che è stato depositato il progetto strutturale presso il Genio civile di Catania ai sensi della L. 64/74 in data 05/05/2008 ed effettuata la denuncia di inizio lavori ai sensi della L. 1086/71, mancando però il rilascio della prevista autorizzazione in assenza della relazione geologico-tecnica;
- che è stato costituito vincolo a parcheggio di un'area estesa mq 587,25, trascritto il 24/10/2007 ai nn. 41447/71059, in parte ricadente sul terreno oggetto della presente stima.

6. Situazione dei luoghi

La situazione è rimasta sostanzialmente invariata rispetto a quella descritta nella relazione di stima del marzo 2012. Sul terreno rimangono, infatti, solo parte delle opere strutturali relative ad alcune villette, alcuni scavi e muri di sostegno a confine con le proprietà di terzi.

7. Stima della porzione di terreno edificabile

Il criterio adottato è quello per valore di trasformazione che consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno in esame attraverso la differenza tra il valore di mercato dell'edificato ed il coacervo dei seguenti costi:

- costo di costruzione;
- spese tecniche, oneri finanziari, imprevisti, ecc.;
- utile dell'impresa.

Ai fini del calcolo della superficie insediabile si ritiene ancora possibile fare riferimento a quella assentita con la C.E. 1125/2008, di eseguito riepilogata:

Villette tipo A

- Superficie lorda piano cantinato = 95 mq
- Superficie piano terra = 77 mq
- Superficie primo piano = 69 mq
- Superficie balconi e verande = 43 mq

Villetta tipo B

- Superficie lorda piano cantinato = 107 mq
- Superficie piano terra = 84 mq
- Superficie primo piano = 73 mq
- Superficie balconi e verande = 49 mq

La superficie convenzionale complessiva, calcolata con riferimento al numero delle villette ricadenti nel terreno in esame (9 di tipo A e una di tipo B) ed in relazione a coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso, è la seguente:

$$n. 9 \times (95 \times 0,50 + 77 + 69 + 43 \times 0,25) + (107 \times 0,50 + 84 + 73 + 49 \times 0,25) = 2.061 \text{ mq}$$

Accertato mediante indagine di mercato un prezzo medio di 2.500,00 €/mq, il valore del prodotto lordo vendibile a seguito della trasformazione è pari a:

$$\text{mq } 2.061 \times 2.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.152.500,00$$

Il costo unitario di costruzione di un edificio residenziale con tipologia analoga a quella in esame può attendibilmente essere stimato attraverso un parametro di 1.500,00 €/mq, come segue:

$$\text{mq } 2.061 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.091.500,00$$

L'incidenza per spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti è stimabile in ragione del 23% del costo di costruzione tenuto conto dell'ammontare degli attuali oneri concessori e della necessità di rielaborare un nuovo progetto non essendo più possibile riproporre l'originario accesso al lotto previsto dalla C.E.

1125/2008; tale incidenza resta quindi così determinata:

$$€ 3.091.500,00 \times 0,23 = € 680.130,00$$

In considerazione della tipologia d'intervento è altresì valutabile un utile d'impresa in ragione del 25% del costo di costruzione, pari pertanto a:

$$€ 3.091.500,00 \times 0,25 = € 772.875,00$$

Il valore dell'area edificabile è quindi il seguente:

$$€ (5.152.500,00 - 3.091.500,00 - 680.130,00 - 772.875,00) = € 607.995,00$$

Tale valore è quello che si concretizza al compiersi dell'operazione di trasformazione, cioè al momento in cui il prodotto troverà collocazione sul mercato. Il risultato sopra determinato deve pertanto essere attualizzato mediante il fattore di anticipazione $1/(1+q)^n$.

Il tasso di attualizzazione "q" può ragionevolmente essere assunto pari al tasso di interesse dei titoli a rischio nullo, opportunamente incrementato per tenere dell'effettivo rischio legato alla particolarità dell'intervento edilizio.

Il tempo di completamento dell'intervento "n" può essere prudentemente stimato in 4 anni, considerato l'obbligo di rielaborare l'iniziale progetto e tenuto conto dell'opportuno coinvolgimento della rimanente porzione in zona "C1", attualmente stralciata dalla presente stima (p.lla 1229).

Il valore attuale del terreno risulta pertanto pari a:

$$€ 607.995,00 \times 1/(1+0,05)^4 = € 500.000,00 \text{ (arr.)}$$

Al valore sopra ottenuto andrà aggiunto quello delle opere esistenti, oggi valutabile in € 120.000,00.

Il valore finale della porzione di terreno edificabile, nell'attuale stato, è pertanto pari a:

$$€ (500.000,00 + 120.000,00) = € 620.000,00$$

8. Stima della porzione di terreno destinata a servizi

Il valore è in questo caso calcolato con riferimento all'indennità che sarà presumibilmente riconosciuta a seguito del previsto esproprio.

Tenuto conto dell'indennità riconosciuta per il limitrofo terreno con destinazione F3, opportunamente rivalutata, il valore complessivo della porzione in esame è così determinato:

$$\text{mq. } 2.975 \times 40,00 \text{ €/mq} = € 119.000,00$$

9. Valore finale

Il valore finale del terreno in esame è ottenuto dalla somma dei valori delle due porzioni che lo costituiscono ed è pari pertanto a:

$$€ (620.000.000,00 + 119.000,00) = € 739.000,00$$

Siracusa, 03 dicembre 2022

ALLEGATI

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa
3. Certificato di destinazione urbanistica

