



ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

TRIBUNALE DI CATANIA

Giud. Del. Lucia De Bernardin

Curatore

Avv. Marco Cannata

RG. Fall n. 77/2020

RG. FALL. N. 77/2020

FUTURA INVESTIMENTI SRL IN LIQUIDAZIONE

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DEL VALORE
COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il Perito Estimatore

Ing. Paolo Li Gioi

Data

26/03/2021



ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Sommario

| | |
|--|----------|
| MANDATO | 3 |
| OPERAZIONI PRELIMINARI | 3 |
| BENI IMMOBILI | 3 |
| DESCRIZIONE | 3 |
| CONSISTENZA..... | 3 |
| UBICAZIONE | 4 |
| DATI URBANISTICI | 4 |
| CRITERIO DI VALUTAZIONE: metodo analitico di trasformazione..... | 5 |



MANDATO

Con riferimento all'istanza inoltrata presso il Tribunale di Catania dal nominato Curatore, Avv. Marco Cannata, al sottoscritto, Ingegnere Paolo Li Gioi, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania con il n. 1232, veniva affidato l'incarico di Perito Estimatore dei beni mobili ed immobili facenti parte della procedura Rg. Fall. 77/2020

OPERAZIONI PRELIMINARI

Accettato l'incarico, lo stimatore, unitamente al Curatore, si è recato presso gli immobili al fine di effettuare un rilievo dello stato di fatto. Effettuate le necessarie operazioni di rilievo il sottoscritto procede alla seguente stima.

BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima consistono in:

Terreno sito nel Comune di Acireale, località Piano D'Api, censito al Catasto Terreni al foglio 47, part.IIe 27; 258; 41; 531

DESCRIZIONE

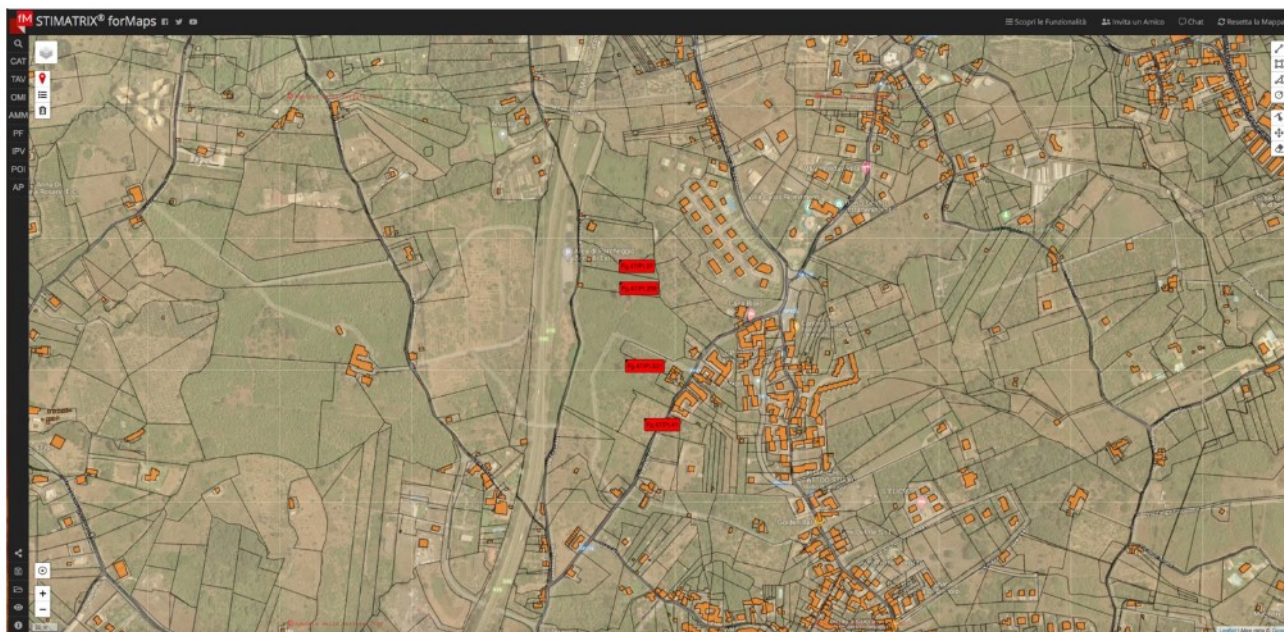
Si tratta di un fondo di terreno sito nel comune di Acireale in località Piano d'Api, frazione Balatelle Fossanze con una estensione complessiva pari a 52.972 mq. Si accede al fondo dalla via Ispica (tratto della SP116) e dalla via Fossanze. Si tratta di un lotto la cui orografia e di natura varia alternandosi zone mediamente pianeggianti ad aree scoscese.

CONSISTENZA

La superficie complessiva pari a 52.972 mq è così composta:

- Part.IIa 27 estesa 4.228 mq;
- Part.IIa 258 estesa 5.320 mq;
- Part.IIa 41 estesa 5.233 mq;
- Part.IIa 531 estesa 3.8063 mq;
- Part.IIa 26 + 28 (fabbricati rurali) estese 128 mq

UBICAZIONE



Sovrapposizione catastale-aerofotogrammetrica

DATI URBANISTICI

Facendo riferimento al certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, rilasciato dal Comune di Acireale ed al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune il terreno in esame ricade, urbanisticamente, in parte in zona "E" indicata come "Verde Agricolo" ed in parte in zona "C2" indicata come zona destinata alla "Edilizia Residenziale Pubblica nelle frazioni", rispettivamente regolamentate dagli artt. 11 e 7.2 ed 8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, in base a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale, il tratto di terreno ricadente in zona "Verde Agricolo" è rappresentata da due lotti aventi una estensione complessiva di mq 404,00, mentre la restante area è ha una superficie complessiva di 52.568 mq, ricadente interamente in zona edificabile "C2".

In quest'ultima zona, in base alle prescrizioni contenute nelle citate N.T.A. sono consentiti i seguenti parametri urbanistici:

1. Densità edilizia fondiaria 2,5 mc/mq;
2. Rapporto di copertura 45%;
3. Altezza max 7,50 metri;
4. Piani fuori terra due;
5. Costruzioni continue e discontinue lungo il fronte verso la strada;
6. Rispetto della distanza di 60 metri dalla autostrada;



L'edificazione in zona C2 è subordinata all'approvazione di un **Piano di Lottizzazione redatti in conformità agli articoli 9 e 14 della L. R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni**, subordinato ad Edilizia Convenzionata. Ciò comporta la stipula di una convenzione attraverso un piano costruttivo nel quale viene determinato il prezzo di prima cessione degli alloggi realizzati che non può essere determinato mediante analisi di mercato.

A seguito della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio del vigente P.R.G., come già detto approvato con D.D. n. 1270 del 04/11/2003 dall'A.R.T.A. di Palermo, il dimensionamento degli standard urbanistici da prevedere all'interno delle zone territoriali omogenee da attuare attraverso i Piani attuativi, deve essere computato ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e cioè con il reperimento all'interno del lotto medesimo delle aree di urbanizzazione sia primaria sia secondaria, quest'ultima nella misura di 18 mq/abitante.

L'area interessata dal "Verde Agricolo" risulta regolamentata dall'indice di densità edilizia per le costruzioni residenziali dello 0,03 mc/mq e dal rispetto di distanze ed altezze secondo quanto prescritto per la zona.

Pertanto, in considerazione della limitata estensione, 404 mq suddivisi in due lotti, e dalla conformazione irregolare dei medesimi, detta superficie, non permettendo alcun tipo di sfruttamento edilizio di tipo residenziale, non sarà presa in considerazione nell'ambito della presente stima.

CRITERIO DI VALUTAZIONE: metodo analitico di trasformazione

Consiste nel valutare il valore di mercato in funzione del valore commerciale di ciò che si può realizzare. Tenendo conto di questo principio, si procederà alla valutazione della superficie edificabile nell'intero lotto, si provvederà a valutare il prezzo di mercato mediante un prezzo unitario di prima cessione (convenzionato) per la tipologia costruttiva ipotizzata. Al valore così trovato si detorranno i costi di realizzazione dell'opera al fine di ricavare il valore commerciale più probabile del lotto.

| | |
|--|-----------|
| Area del lotto | 52.568 mq |
| Superficie per opere di urbanizzazione (18 mq/abitante) | 14.720 mq |
| Superficie per viabilità interna | 7.890 mq |
| Superficie fondiaria residua | 29.958 mq |
| Volume max consentito (2,5 mc/mq) | 74.895 mc |
| Riduzione cautelativa per imprecisione dati catastali (5%) | 3.744 mc |



| | |
|--|---------------------|
| Superficie edificabile | 23.717 mq |
| Prezzo convenzionato di prima cessione dato da una simulazione di convenzione edilizia | 1000 €/mq |
| Valore complessivo del costruito | € 23.717.000 |
| Oneri urb. Primaria | € 1.420.200 |
| Oneri urb. Secondaria | € 213.453 |
| Costo totale di costruzione (ip. 600 €/mq) | € 14.230.200 |
| Imprevisti (5%) | € 711.510 |
| Competenze professionali (10%) | € 1.423.020 |
| Sommano | € 17.998.383 |
| Utile di impresa (15%) | € 2.699.757 |
| Saggio di attualizzazione (5%) | € 899.919 |
| Totale spese connesse al fabbricato | € 21.598.060 |
| VALORE DELL'AREA | € 2.118.940 |
| VALORE UNITARIO DELL'AREA | 40,00 €/mq |

In considerazione del fatto che il piano costruttivo deve completarsi in 3 anni e che il prezzo di vendita è fisso e stabilito per convenzione, lo scrivente ritiene che il prezzo più probabile di mercato per l'intero lotto è pari a:

V_c = € 2.000.000

Lo stimatore, ritenendo così di aver espletato l'incarico ricevuto, rimane a disposizione per qualunque delucidazione dovesse necessitare e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Catania, 26/03/2021

Il Perito Estimatore

Ing. Paolo Li Gioi



Città di Acireale

**Area Pianificazione Urbanistica e Ambiente
Mobilità sostenibile, Smartcities, Politiche Comunitarie**

Settore Pianificazione Urbanistica – Ufficio del Piano

CREDITO ETNEO OKSW 8EUPI80120211054241

RICEVUTA POSTALE N. ✓ DEL 18-01-2021
DIRITTI DI SEGRETERIA € 20,00



IL DIRIGENTE

- VISTO l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- VISTO il P.R.G. approvato con D. Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n.20 del 18/01/2005 dall'A.R..T.A. di Palermo;
- VISTA la Disposizione di servizio n. 03 del 29/01/2010 e n. 11 del 31/08/2010;
- VISTO le Tavole del P.R.G. allegate alla nota del Direttore Area Tecnica prot. 3443/U del 06/04/2010;
- VISTA la verifica della carta dei boschi depositata il 02/10/2018 prot. 88763 dal Dott. Fabio Sebastiano Fiorista;
- VISTA la nota del Dirigente del Settore Urbanistica prot.10966 del 04/02/2019 relativa alla nuova carta dei boschi;
- VISTA la Legge Regionale Sicilia del 13 agosto 2020, n.19 - Norme per il governo del territorio come modificata dalla Legge Regionale 3 febbraio 2021, n. 2 - Intervento correttivo alla Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 recante norme sul governo del territorio, che prevede:
 - All'art. 37 comma 4 [...] Nella Regione Sicilia si applica il decreto legislativo 3 aprile 2018, n.34 e successive modificazioni. [...];
 - All'art. 37 comma 5 [...] L'art. 10 della legge regionale 6 Aprile 1996, n. 16 è abrogato. [...];

VISTA la domanda presentata in data 17/02/2021 prot./A.G. 14456 dal Sig. **Li Gioi Paolo** dom. e residente in **Catania Via Messina n° 316**

CERTIFICA

che il tratto di terreno di cui alla planimetria catastale foglio n. 47 part.lla 27-41-258-531 allegata al presente certificato e circoscritto in ROSSO tra le lettere **A- B- C- D- E- F- G- H- I- L- M- N- O- P- A** è inserito nel P.R.G. (specificato in premessa) di questo Comune, con le destinazioni urbanistiche meglio appresso descritte:

1) Terreno circoscritto tra le lettere A- B- C- D- E- F- G- H- I- L- M- N- O- P- A

Destinazione: Z.T.O. "C2" (Ediliz. Resid. Pubblica nelle frazioni - art. 7.2 - art. 8 e art. 9 delle N.A.);

ESPANSIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLE FRAZIONI

Nelle Zone C₂ è ammessa la costruzione di edilizia continua o discontinua.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di **2.50 mc/mq.**

Il **rapporto di copertura** deve essere non maggiore di **4.5/10** del lotto edificabile.

L'altezza massima degli edifici non deve superare:

- **7.50 ml.** corrispondenti a **due elevazioni** fuori terra nelle altre frazioni.

ART. 8 - NORME PER LE ZONE C.

Si precisa, preliminarmente, che l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione redatti in conformità agli artt. 9 e 14 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, salva la previsione di piani particolareggiati.

Le altezze massime dei nuovi edifici nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444, non possono superare quelle degli edifici delle Z.T.O. A, ai sensi dell'art. 8.3 del precitato decreto.

Ove uno degli edifici sia più alto di ml. 10, è prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. In ogni caso, l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml. 5.00. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza e mai minore di ml. 5.00. Sono ammesse chiostrine e cortili.

Ove siano previsti complessi con più di 10 alloggi esclusa la zona a ville, il titolare della concessione deve riservare una superficie coperta di 45 mq. e servizi per i primi 10 alloggi e 2,5 mq. per ogni alloggio successivo da adibire a servizio residenziale o nell'interno del complesso o all'esterno, il cui costo va detratto dagli oneri di costruzione e la cui cubatura non va inclusa in quella realizzabile per la zona. La concessione sarà rilasciata quando sarà perfezionato l'atto di impegno per la cessione del servizio all'Amm.ne Comunale secondo le forme di legge. L'edificazione è subordinata alla approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata.

Deve inoltre essere assicurata la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui al D.M. 1444/1968, secondo le previsioni dell'Amm.ne Comunale.

ART. 9 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E.R.PU.

EDILIZIA ECONOMICA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA

Sono considerate zone E.R.PU. le aree relative alle zone per edilizia economica e popolare previste con i piani dalle L. 18/04/1962 n. 167, L. 29/09/1964 n. 847 e successive modifiche ed integrazioni e leggi regionali in materia.

Nell'ambito del piano della zona destinata all'edilizia economica e popolare, la dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, è fissata dall'art. 3 dei D.M. 1444/1968. La realizzazione di detti spazi è anche assicurata dalle agevolazioni previste dalle leggi regionali e nazionali nella dimensione necessaria, fra 7 e 18 mq, verificata dall'Amm.ne Comunale in funzione delle esistenti nel comparto.

I parametri urbanistici sono quelli competenti alle Z.T.O. in cui dette aree ricadono.

Ai fini del calcolo della superficie coperta si stabilisce che essa è quella relativa alla superficie coperta fuori terra con l'esclusione delle superfici e dei volumi relativi:

- ai porticati liberi, piano percorso pensile;



- alle logge, balconi e incassi;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- a quegli altri locali a stretto servizio della residenza appartenenti alla SNR in aderenza al disposto della D.G.R. 2/03/1979 relativa alla programmazione regionale degli interventi di edilizia residenziale pubblica, ed alle leggi vigenti in materia.

NOTE: Il terreno in oggetto, ricade fuori il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 s.m.i.

Il terreno circoscritto tra le lettere P- Q- R- S- N- O- P ricade nell'ambito dei metri 60.00 di rispetto dell'autostrada., che resta ineditato in conseguenza del ritiro ma che concorre alla formazione della superficie fondiaria (art. 65 del R.E.).

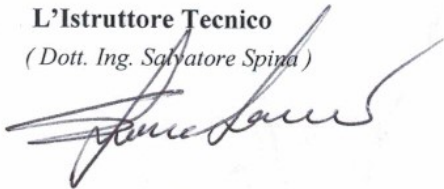
La presente certificazione viene rilasciata ai soli scopi di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/2001 e la sua efficacia probatoria è limitata alle finalità della norma medesima.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge e lo stesso non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (L.N. n.183 del 12/11/2011 art.15 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 265 del 14/11/2011).

N.B. " AI SENSI DELL'ART. 9 DEL D.P.R. N. 327/2001 A PARTIRE DAL 13 DICEMBRE 2008 SONO DECADUTI I VINCOLI QUINQUENNALI SULLE AREE DEL P.R.G. PREORDINATE ALL'ESPROPRIO."

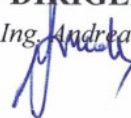
L'Istruttore Tecnico

(Dott. Ing. Salvatore Spina)



IL DIRIGENTE

(Dott. Ing. Andrea Giudice)



Acireale li _____

09 MAR. 2021





E=5300

N=2800

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Marca da Bollo
 €2,00
 DUE/00
 Agenzia Entrate
 01010151 000015E W1AXJ001
 00020748 12/03/2021 11:53:18
 4578-00087 7A42E10DD1A8ED8
 IDENTIFICATIVO : 01200464222144
 0 1 20 046422 251 4




Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO
 Vis. tel. esente per fini istituzionali

