

Tribunale Civile di Palermo

PREMESSA PER RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

OGGETTO: Causa n. 72/2024 R.G. – Liquidazione Giudiziale

Consulente: [REDACTED]

Giudice delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

1. Premessa e svolgimento delle operazioni peritali

Con istanza del 16.07.2025, il curatore [REDACTED] nominava la sottoscritta Ing. Martina Vitale, [REDACTED], consulente tecnico di ufficio relativamente alla causa in oggetto, alla quale è stato affidato il mandato e si chiede:

“di redigere la relazione di stima degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

(n. 72/2024 Trib. Palermo), [REDACTED]

[REDACTED], in persona del liquidatore e legale rappresentante [REDACTED], sotto elencati:

- 1. piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Fiumefreddo di Sicilia (CT) contrada Stazione n. 14-15 censito al catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 3 Particella 94 Subalterno 1 classe A/5 - abitazione di tipo ultrapopolare consistenza 4 vani 100 metri quadri;*
- 2. piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Fiumefreddo di Sicilia (CT) contrada Stazione n. 14-16 censito al catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 3 Particella 94 Subalterno 2 classe C/2 - magazzini e locali di deposito consistenza 18 metri quadri;*
- 3. piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Fiumefreddo di Sicilia (CT) c.da Stazione n. 16 censito al catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1449 classe F/2 (Unità collabenti)*
- 4. piena proprietà del terreno (agrumeto) sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT) c.da Stazione censito al catasto terreni al foglio 3 particelle 850 e 1448.*

Acquisiti all'attivo della procedura concorsuale.”

Con la ricezione della pec del 16-07-2025 inviata dal Curatore L'Avv. [REDACTED], la

sottoscritta accettava l'incarico. Gli stessi, il giorno 25-07-2025 alle ore 11:00 si sono recati sui luoghi per verificarne lo stato attuale. La sottoscritta ha effettuato dei rilievi fotografici e verificato la rispondenza dei luoghi con le planimetrie catastali di cui era in possesso.

In assenza della documentazione necessaria per l'effettiva valutazione dello stato dei luoghi si richiede preliminarmente di stimare il valore degli immobili e terreni precedentemente indicati.

2. Descrizione degli immobili oggetto di valutazione

I primi tre immobili, e di due terreni dove insistono gli immobili oggetto di valutazione, si trovano in una zona periferica non residenziale del comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), precisamente in Contrada Stazione n. 14-16, in zona D4 del PRG. La zona è raggiungibile esclusivamente da una piccola stradina collegata alla stazione ferroviaria del paese ed è maggiormente caratterizzata da terreni non coltivati e una rete stradale tortuosa e di difficile accessibilità.



Foto 1 – Immagine google maps vista terreni

Si rappresenta che le difficoltà oggettive (visibili anche dalla foto in allegato n. 1) di accesso ai luoghi hanno impedito l'esecuzione di un sopralluogo completo sia per le aree del terreno e sia per gli

immobili che insistono su di essi. Per tale motivo la valutazione sarà effettuata sulla base della documentazione disponibile agli atti. I terreni inerenti alle particelle 850 e 1448 sono totalmente ricoperti di vegetazione. Per agevolare l'inquadratura territoriale dei terreni e degli immobili su cui effettuare la stima è stata effettuata una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale presente all'interno dell'agenzia del territorio e la vista da google maps.



Foto 2 – Estratto di mappa catastale e google maps

Per ulteriore chiarezza, si allegano in perizia le foto scattate in sede di sopralluogo in data 25-07-2025, il quale è stata caratterizzata da una camminata nel sentiero percorribile e visibile dei terreni e l'impossibilità di accedere all'interno degli immobili per controllarne la singola conformità a quanto risultante nella documentazione catastale. I terreni sono comunicanti tra loro senza nessuna divisione evidente e l'accesso avviene unicamente dal terreno limitrofo part. 93. Di conseguenza il lotto è del tutto intercluso e al momento non esistono strade che conducano ad esso.



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Al fine di effettuare una valutazione più precisa possibile è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica per i terreni censiti in catasto al foglio 3 part. 850 intestato alla [REDACTED] della superficie pari a mq. 3.790,00, particella con qualità AGRUMETO di classe 2; e il terreno censito in catasto al foglio 3 part. 1448 intestato alla [REDACTED] della superficie pari a mq. 7.129,00, particella con qualità AGRUMETO di classe 2. I terreni in oggetto, come indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fiumefreddo in data 17/10/2025, dichiara che essi ricadono in Zona Territoriale Omogenea “D” sottozona “D4”. Si riporta che nella sottozona D4 sono consentiti esclusivamente insediamenti per attività produttive.

In particolare gli indici e i parametri di attuazione del prg sono:

- **Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) = 0,40mq/mq**

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il coefficiente della superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico o edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

- **Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) = 0,70 mq/mq**

L'Indice di Utilizzazione Fondiaria è un parametro urbanistico che definisce la superficie complessiva edificabile di un terreno in rapporto alla superficie totale del lotto. Rappresenta la quantità massima di superficie utile lorda (SUL) o superficie di pavimento che può essere costruita su un'area di terreno. Viene espresso in metri quadrati di superficie utile per metro quadrato di terreno.

Non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale ma la realizzazione di una struttura alberghiera nella misura massima di 20.000,00 mc e un'altezza massima di 14,50 m e inferiore a 200 posti letto.

3. Valutazione del terreno con il metodo di trasformazione

Considerate le indicazioni reperite dal CDU si ritiene più realistico valutare il costo dell'area secondo le sue potenzialità di trasformazione e non per i fabbricati in esso esistenti, i quali risultano degradati e inutilizzabili. Con questo metodo il valore degli immobili censiti al catasto al foglio 3, part. 94, sub. 1-2 e l'unità collabente al foglio 3, part. 1449 lo consideriamo pari a € 0,00.

Pertanto si procede alla valutazione dei terreni, con l'applicazione del metodo di trasformazione a terreno edificabile a destinazione turistico-recettiva. In quanto il bene non è direttamente comparabile con lotti edificati o immobili finiti e il suo valore risulta strettamente connesso alla capacità edificatoria ed alla redditività dell'intervento realizzabile.

Il metodo di trasformazione si fonda sul principio secondo cui il valore dell'area è pari al valore di mercato del prodotto immobiliare una volta realizzato, filtrato di tutti i costi necessari per la sua trasformazione e realizzazione, opportunamente attualizzati alla data della stima.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area
- probabile valore di costo dello stesso edificio

Tale metodo si estrinseca nella seguente formula:

$$VA = VM - CC / (1 + r)^n$$

dove VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore venale del complesso immobiliare

CC = Costo di costruzione del complesso immobiliare che tiene conto:

- dell'ubicazione del terreno
- spese tecniche (progettazione e direzione lavori)
- pratiche edilizie e oneri di urbanizzazione

- allacci e viabilità esterna

$n = 4$ anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato)

$r =$ saggio di rendimento del capitale industriale pari al 7%.

Pertanto, ipotizzando:

- un valore venale di €. 2.500,00 al mq;
- costo di costruzione comprensivo di oneri accessori pari a €. 1800,00

Si determina quanto segue:

Superficie edificabile considerando i seguenti parametri.

Superficie territoriale (data la somma delle due particelle catastali) = mq. 10.919,00

Utilizzazione territoriale = 0,40

Utilizzazione fondiaria = 0,70

Volume di progetto massimo = 20.000,00 mc

Altezza massima = 14,50 mq.

Calcolo superficie edificabile massima:

mq. 10.919,00 X 0,40 = **mq. 4.368,00.**

Si considera la costruzione di una superficie quadrata di mq. 1.456,00 e tre piani fuori terra di altezza circa pari a 3,50 m tenendo conto dei limiti di distanza da rispettare degli altri edifici e della possibile viabilità da dover realizzare per l'accessibilità dell'immobile in oggetto.

Valore area edificabile

Applicando i suddetti valori dell'area si ricava quanto segue:

$$\text{Valore area} = \frac{\text{Valore venale} - \text{costi di costruzione}}{(1 + \text{saggio rendimento del capitale}) * \text{numero anni}}$$

$$\text{Valore area} = \frac{(\text{mq. } 4.368,00 \times \text{€/mq. } 2.500,00) - (\text{mq. } 4.368,00 \times \text{€/mq. } 1.800,00)}{(1 + 0,07) \times 4} = \text{€. } 714.392,00$$

Da questo primo criterio di stima il valore stimato per le due particelle di terreno in catasto al foglio 3, part. 850 e 1448 risulta pari a € **714.392,00**

4. Secondo valore di stima

Volendo mediare il valore dell'area con altro criterio di stima e più precisamente considerando l'incidenza del terreno rispetto al costo di costruzione si procede con il seguente calcolo:

Costo di costruzione

Ing. Martina Vitale



mq. 4.368,00 * €/mq. 1.800,00 = €. 7.862.400,00

Mediamente per transazioni immobiliari di questo tipo è applicabile un prezzo medio di permuta che varia tra l'8% e il 15% del valore costruito. Utilizzando un coefficiente medio del 10% ne consegue il seguente valore dell'area:

Valore area = €. 7.862.400,00 * 0,12 = €. **786.240,00**

5. Conclusioni

Dall'esame della documentazione a disposizione, sulla base del sopralluogo effettuato in loco e dalla stima tecnico economica elaborata si conclude che:

1. **Valore metodo di trasformazione pari a €. 714.392,00**
2. **Variante metodo di trasformazione pari a €. 786.240,00**

Pertanto, calcolando il valore medio tra i due criteri di stima, si desume che il valore di mercato più attendibile è:

(€. 714.392,00 + €. 786.240,00)/2 = €. 750.316,00

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla luce di quanto esposto, la sottoscritta ritiene di avere evaso in maniera esauriente con la dovuta diligenza il preliminare incarico affidatole.

Catania, li 03-02-2026

Il Tecnico
Ing. Martina Vitale

ALLEGATI:

- VISURE STORICHE IMMOBILI
- VISURE STORICHE TERRENI
- PLANIMETRIE IMMOBILI
- ESTRATTO DI MAPPA
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

