

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato - Dott. A. BELLIA

al fallimento di [REDACTED] – R.G.F. 191/2022

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa all'edificio condominiale sito in Gravina di Catania via Vecchia San Giovanni n. 15.

PREMESSA

Con provvedimento del 20.12.2022 il G.D. Dott. A. Bellia ha autorizzato la nomina della sottoscritta Dott. Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, in qualità di perito estimatore che *“determini il valore degli immobili allo stato attuale, tenendo conto dei lavori ancora da eseguire e della eventuale regolarità urbanistica”*.

Effettuati i necessari sopralluoghi e gli opportuni accertamenti presso l'U.T.C. del Comune di Gravina di Catania ed acquisita la documentazione funzionale all'espletamento del mandato la sottoscritta espone quanto segue.

- a) *Individuazione dei beni oggetto di stima, pertinenze ed accessori, con indicazione dei dati catastali e dei confini quali emergenti dal sopralluogo e delle previsioni progettuali di cui al P.d.C. n. 21 del 28/11/2019*

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione sito nel comune di Gravina di Catania, via Vecchia San Giovanni n. 15, edificato su un tratto di terreno individuato al N.C.T. del Comune di Gravina di Catania al foglio n. 1 particelle n. 963, 964,

966, di proprietà della società fallita e particelle 458, 513, 1155 e 1156 promesse in vendita alla medesima società con preliminare del 06.11.2019, ma non ancora trasferite (v. Allegato n. 1), ricadenti in zona B del P.R.G. vigente.

Tale fabbricato, che si trova oggi in corso di costruzione (v. FO-1, FO-2 e FO-3), è stato realizzato giusto rilascio alla ditta [REDACTED] del P.d.C n. 21 del 28/11/2019, oggi scaduto.

Il lotto di terreno confina, a nord, con la via Vecchia San Giovanni, dalla quale ha accesso, e, lungo gli altri punti cardinali, con lotti di terreno appartenenti ad altra ditta sui quali insistono diversi fabbricati per civile abitazione.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio plurifamiliare multipiano, composto da un piano interrato, un piano seminterrato destinato ad uffici, tre piani fuori terra destinati a civile abitazione ed un piano sottotetto.

Sotto il profilo statico il fabbricato è caratterizzato da strutture portanti in c.a., con fondazioni a travi rovesce solai in latero cemento, tamponature in laterizio e copertura di tipo inclinato in latero cemento.

Effettuando opportuno accesso agli atti presso l'U.T.C. è stato accertato che il progetto allegato al P.d.C. prevedeva la realizzazione di una volumetria pari a 1.667,80 mc (inferiore alla massima ammissibile pari a 1.718,31 mc) su una superficie del lotto ricadente in zona B complessivamente pari a 572,77 mq. Oltre all'esecuzione delle parti comuni costituite da collegamenti verticali, scivola per l'accesso al piano interrato, intercapedine ispezionabile e sistemazione di gli spazi esterni e corte comune, era prevista la realizzazione delle seguenti unità immobiliari di uso esclusivo:

- piano interrato: n. 5 garage di varia metratura
- piano seminterrato: n. 2 unità immobiliari destinate ad ufficio;
- piani terra, primo e secondo: n. 2 unità immobiliari destinate a civile abitazione per ogni piano;
- piano terzo: due locali sottotetto con copertura a falde, oltre ad un vano tecnico di natura condominiale con copertura piana forata tipo pergolato.

b) Descrizione dello stato di fatto e delle unità immobiliari realizzate con indicazione delle eventuali difformità rispetto al titolo edilizio vigente e possibilità di regolarizzazione delle stesse.

Piano interrato

Ad esso si accede dall'esterno, attraverso una rampa carrabile e dall'interno per mezzo del vano scala e dell'ascensore che sbarcano su area comune.

Oltre alle opere strutturali sono state eseguite le tamponature interne che delimitano i vari garage e sono stati messi in opera alcuni cavidotti ricoperti da cemento; sono visibili le fondazioni a travi rovesce ed il relativo riempimento; tutte le unità immobiliari e gli spazi comuni si trovano allo stato grezzo sprovviste di coibentazione, massetto, pavimento, intonaci, serramenti, ecc.

Sono stati realizzati n. 5 garage indicati con G1, G2, G3, G4, G5, (v. FO-4 e FO-5) sostanzialmente conformi agli elaborati di progetto e n. 5 cantine indicate con C1, C2, C3, C4, C5 (v. FO-6 e FO-7), non previste in progetto, confinanti ad ovest con la rampa.

L'altezza di piano allo stato grezzo è pari a 2,85 m. mentre i valori della superficie commerciale di ciascuna unità sono riportati nella seguente

tabella:

G1	G2	G3	G4	G5
24 mq	26 mq	34 mq	18 mq	20 mq
C1	C2	C3	C4	C5
4 mq	3,3 mq	3,3 mq	3,3 mq	3,5 mq

Tab. 1 – superfici piano interrato

Le difformità planimetriche riscontrate rispetto agli elaborati di progetto, che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare nella realizzazione delle cantine, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di opportuna variante in corso d'opera.

Piano seminterrato

Ad esso si accede attraverso il vano scala e l'ascensore che sbarcano su area comune sulla quale prospettano gli ingressi alle unità immobiliari.

Oltre alle opere strutturali sono state eseguite solo le tamponature esterne ed il cappotto; mancano completamente le partizioni interne e la suddivisione nei due locali ufficio previsti in progetto (v. FO-8 FO-9e FO-10); l'intero piano sviluppa una superficie commerciale complessivamente pari a 153,35 mq con altezza interna pari a 2,95 m e superfici esterne di pertinenza pari a 30 mq (lato ovest) e 70 mq (lato est).

Il progetto allegato al P.d.C. prevedeva la realizzazione due locali ufficio e precisamente:

U1 – Locale ufficio est, con superficie commerciale pari a 86,95 mq,

U2 – Locale ufficio ovest, con superficie commerciale pari a 66,40 mq.

Oltre all'assenza delle partizioni interne e all'unificazione delle due unità, è stata rilevata una difformità planimetrica inerente le superfici esterne realizzate, che risultano maggiormente estese rispetto a quelle da progetto,

regolarizzabile mediante la presentazione di opportuna variante in corso d'opera. Ai fini della valutazione delle due unità verranno prese in considerazione le superfici di progetto e precisamente:

U1 – lato est		U2 – lato ovest	
Sup. coperta	Sup. esterna	Sup. coperta	Sup. esterna
66,40 mq	70 mq	86,95 mq	30 mq

Tab. 2 – superfici piano seminterrato

Ad esso si accede attraverso il vano scala e l'ascensore che sbarcano su area comune, sulla quale prospettano gli ingressi ai due appartamenti A1 (lato est) e A2 (lato ovest).

L'appartamento A1 (lato est) è costituito da soggiorno – cucina, disimpegno, W.C., ripostiglio e camera e sviluppa una superficie lorda pari a 54,40 mq, oltre a 28 mq di superfici esterne ed altezza interna pari a 2,95 m. Le opere realizzate al suo interno consistono nelle tramezzature compresa la messa in opera dei controtelai per porte scorrevoli e delle opere morte degli infissi interni, parte degli intonaci, controsoffitti, massetti, pavimentazione e rivestimenti del W.C. impianto idrico esclusa la posa dei sanitari, impianti elettrico e di climatizzazione ancora da ultimare (v. FO-11, FO-12 e FO-13). L'appartamento è sprovvisto di pavimentazione ad eccezione di piccole porzioni del ballatoio esterno ove è stata posata anche la fascia di marmo.

L'appartamento A2 (lato ovest) è costituito da soggiorno – cucina, disimpegno, due camere e due W.C. e sviluppa una superficie lorda pari a 98,95 mq, oltre a 27 mq di superfici esterne ed altezza interna pari a 3,20 m. Le opere realizzate al suo interno consistono nelle tramezzature, compresa la messa in opera dei controtelai per porte scorrevoli e delle opere morte degli

infissi interni (v. FO-14, FO-15 e FO-16).

In entrambi gli appartamenti è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto allegato al P.d.C., regolarizzabile attraverso la presentazione di una variante in corso d'opera

Piano primo

Ad esso si accede attraverso il vano scala e l'ascensore che sbarcano su area comune, sulla quale prospettano gli ingressi ai due appartamenti A3 (lato est) e A4 (lato ovest).

L'appartamento A3 (lato est) è costituito da soggiorno – cucina, disimpegno, W.C., ripostiglio e camera con W.C. e camera e sviluppa una superficie lorda pari a 66,40 mq, oltre a 28 mq di superfici esterne ed altezza interna pari a 2,80 m. Le opere realizzate al suo interno consistono nelle tramezzature, compresa la messa in opera dei controtelai per porte scorrevoli e delle opere morte degli infissi interni, parte degli intonaci, massetti, impianto idrico esclusa la posa dei sanitari, impianto elettrico da ultimare e predisposizione impianto di riscaldamento (v. FO-17, FO-18 e FO-19).

L'appartamento A4 (lato ovest) è costituito da soggiorno – cucina, disimpegno, due camere e due W.C. e sviluppa una superficie lorda pari a 86,95 mq, oltre a 27 mq di superfici esterne ed altezza interna pari a 2,90 m. Le opere realizzate al suo interno consistono nelle tramezzature, compresa la messa in opera dei controtelai per porte scorrevoli e delle opere morte degli infissi interni e nella parziale realizzazione degli impianti tecnologici, comprese tracce, passaggio cavidotti nelle murature, stesa tubazioni elettriche e di riscaldamento e loro ricopertura (v. FO-20, FO-21 e FO-22).

In entrambi gli appartamenti è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto allegato al P.d.C., regolarizzabile

attraverso la presentazione di una variante in corso d'opera.

Piano secondo

Ad esso si accede attraverso il vano scala e l'ascensore che sbarcano su area comune sulla quale prospettano gli ingressi ai due appartamenti A5 (lato est) e A6 (lato ovest).

L'appartamento A5 (lato est) è costituito da ingresso – disimpegno all'interno del quale sarà ubicata la scala che conduce al piano superiore, cucinino, camera e camera con annesso W.C. e sviluppa una superficie lorda pari a 66,40 mq, oltre a 28 mq di superfici esterne ed altezza interna pari a 2,90 m. Le opere realizzate al suo interno consistono nelle tramezzature, compresa la messa in opera dei controtelai per porte scorrevoli e delle opere morte degli infissi interni, intonaci, massetti, impianto idrico esclusa la posa dei sanitari, impianto elettrico e impianto di riscaldamento (v. FO-26, FO-27 e FO-28).

L'appartamento A6 (lato ovest) è costituito da costituito da ingresso – disimpegno all'interno del quale sarà ubicata la scala che conduce al piano superiore, tre camere e due W.C. e sviluppa una superficie lorda pari a 86,95 mq, oltre a 27 mq di superfici esterne ed altezza interna pari a 2,90 m. Le opere realizzate al suo interno consistono nelle tramezzature, compresa la messa in opera dei controtelai per porte scorrevoli e delle opere morte degli infissi interni, intonaci, massetti, impianto idrico esclusa la posa dei sanitari, impianto elettrico e impianto di riscaldamento (v. FO-29, FO-30 e FO-31).

In entrambi gli appartamenti è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del foro scala per il collegamento al piano superiore, rispetto al progetto allegato al P.d.C., regolarizzabile attraverso la presentazione di una variante in corso d'opera.

Nella seguente tabella sono riportati i dati di superficie relativi ai tre piani fuori terra.

A1 – lato est		A2 – lato ovest	
Sup. coperta	Sup. esterna	Sup. coperta	Sup. esterna
54,40 mq	28 mq	98,95 mq	27 mq
A3 A5 – lato est		A4 A6 – lato ovest	
Sup. coperta	Sup. esterna	Sup. coperta	Sup. esterna
66,40 mq	28 mq	86,95 mq	27 mq

Tab. 3 – superfici piani fuori terra

Piano sottotetto

Ad esso si accede attraverso il vano scala e l'ascensore che sbarcano su area comune sulla quale prospettano gli ingressi ai due locali sottotetto S1 (lato est) ed S2 (lato ovest) ed attraverso le scale interne ubicate rispettivamente, negli appartamento A5 e A6.

Il due locali sottotetto S1 e S2, complessivamente estesi circa 120 mq, oltre a circa 90 mq di terrazze a livello, sono entrambi costituiti da un open – space con soggiorno – cucina e W.C.

La copertura dei due locali è completamente difforme da quella in progetto ed è costituita da un solaio piano e due piccole falde inclinate, con altezza minima e massima interna pari rispettivamente 0,90 e 2,50 m. a 2,50 m.

Le opere realizzate al loro interno consistono nelle tramezzature, intonaci, massetti, pavimentazione del locale sottotetto lato est, sia interna che esterna, impianto idrico esclusa la posa dei sanitari, impianto elettrico e impianto di riscaldamento (v. FO-32, FO-33 FO-34 e FO-35).

Le difformità rilevate determinano un aumento di cubatura ed un cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto a civile abitazione e

pertanto non possono essere regolarizzate. Occorrerà dunque effettuare l'adeguamento al progetto allegato al P.d.C., mantenendo la destinazione d'uso di locale sottotetto, effettuando la demolizione del solaio realizzato e la realizzazione della nuova copertura come da progetto, con una porzione costituita da solaio forato, i cui locali sottostanti sono destinati a locale tecnico di uso comune.

Per la valutazione dei due locali tecnici verranno dunque prese in considerazione le superfici progettuali che sono sintetizzate nella seguente tabella.

S1 – lato est		S2 – lato ovest	
Sup. coperta	Sup. esterna	Sup. coperta	Sup. esterna
44,16 mq	28,16 mq	46,04 mq	27,22 mq

Tab. 5 – superfici piano sottotetto

Occorrerà inoltre considerare il costo di demolizione e ricostruzione del solaio di copertura e l'adeguamento delle tamponature alle altezze di progetto, che si stima in € 50.000, da detrarre al valore complessivo dell'edificio.

Le parti comuni, quali ad esempio, la corte esterna, la rampa di accesso al piano cantinato, il vano scala, il vano ascensore ed il relativo impianto, i pannelli fotovoltaici, gli impianti tecnologici, le recinzioni esterne ed in generale tutte le sistemazioni esterne, comprese quelle a verde esse risultano ancora incomplete in quanto mancano ancora tutte le opere di finitura.

c) *Determinazione della superficie commerciale ragguagliata di ciascuna unità immobiliare e del relativo grado di finitura.*

Per procedere alla stima del fabbricato occorre determinare la superficie commerciale complessiva ragguagliata alla destinazione d'uso di ciascuna unità immobiliare ed il relativo grado di finitura, sulla base delle lavorazioni eseguite.

Per la determinazione della superficie commerciale ragguagliata si utilizzeranno i seguenti criteri:

- 100% della superficie lorda degli appartamenti e dei locali ufficio;
- 50% della superficie lorda dei locali sottotetto in quanto pertinenze comunicanti con i vani principali;
- 30% della superficie dei balconi e terrazze comunicanti con i vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente;
- 15% della superficie dei balconi e terrazze non comunicanti con i vani principali per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente;
- 50% della superficie lorda dei garage;
- 30% della superficie lorda delle cantine.

Con riferimento a quanto riportato nella parte descrittiva, per il calcolo del grado di finitura di ciascuna unità si utilizzerà la seguente tabella redatta in funzione dell'incidenza percentuale di ciascuna lavorazione sul costo totale dell'opera:

Lavorazioni	incidenza
Opere provvisoriale e schermature	1,50%
Scavi e movimenti terra	3,50%
Strutture in c.a.	34,00%
Massetti, pavimenti e rivestimenti	6,00%
Infissi interni/esterni	7,00%
Tamponature	6,00%
Partizioni interne	3,50%
Isolamenti	5,00%
Intonaci	5,00%
Tinteggiature	1,50%
Impianto idrico-sanitario	5,00%
Impianto termico e di condizionamento	7,00%
Impianti elettrici e speciali	7,00%
Parti comuni e sistemazione aree esterne	8,00%

Tab. 6 – incidenza delle singole lavorazioni sul costo totale dell'opera

I valori della superficie commerciale ragguagliata di ciascuna unità immobiliare ed il grado di finitura espresso in percentuale, determinato con riferimento alla tabella 6 e della percentuale di realizzazione di ciascuna fase, rilevata in loco, sono riportati nella seguente tabella:

unità immobiliare	superficie coperta	superficie esterna	superficie ragguagliata	grado di finitura
G1	24 mq	–	12 mq	45%
G2	26 mq	–	13 mq	45%
G3	34 mq	–	17 mq	45%
G4	18 mq	–	9 mq	45%
G5	20 mq	–	10 mq	45%
C1	4 mq	–	1,2 mq	45%
C2	3,3 mq	–	0,99 mq	45%
C3	3,3 mq	–	0,99 mq	45%
C4	3,3 mq	–	0,99 mq	45%
C5	3,5 mq	–	1,05 mq	45%
U1	66,40 mq	70 mq	78,40 mq	50%
U2	86,95 mq	30 mq	94,95 mq	50%
A1	54,40 mq	28 mq	57,20 mq	73%
A2	98,95 mq	27 mq	106,65 mq	54%
A3	66,40 mq	28 mq	74,20 mq	71%
A4	86,95 mq	27 mq	94,65 mq	63%
A5	66,40 mq	28 mq	74,20 mq	70%
A6	86,95 mq	27 mq	94,65 mq	70%
S1	44,16 mq	28,16 mq	25,99 mq	75%
S2	46,04 mq	27,22 mq	26,88 mq	72%

Tab. 7 – Superfici ragguagliate e grado di finitura delle singole unità immobiliari

d) *Determinazione del valore di mercato del fabbricato in corso di costruzione, con riferimento alla superficie commerciale delle varie unità immobiliari e all loro grado di finitura*

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale del fabbricato oggetto

della presente relazione, adottando il criterio di stima sintetico – comparativa.

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri simili di nuova costruzione trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione ottenuti attraverso opportune indagini di mercato e attraverso le informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e ricerche effettuate su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari simili a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di 2.000 € per metro quadrato di superficie ragguagliata, ottenendo, per le varie unità immobiliari che costituiscono il fabbricato oggetto di stima, un valore che dovrà poi essere moltiplicato per la percentuale inerente il grado di finitura. Si ottengono quindi i seguenti valori di mercato.

unità immobiliare	superficie ragguagliata	grado di finitura	valore di mercato
G1	12 mq	45%	€ 10.800
G2	13 mq	45%	€ 11.700
G3	17 mq	45%	€ 15.300
G4	9 mq	45%	€ 8.100
G5	10 mq	45%	€ 9.000
C1	1,2 mq	45%	€ 1.080
C2	0,99 mq	45%	€ 891
C3	0,99 mq	45%	€ 891
C4	0,99 mq	45%	€ 891
C5	1,05 mq	45%	€ 945
U1	78,40 mq	50%	€ 78.400
U2	94,95 mq	50%	€ 94.950
A1	57,20 mq	73%	€ 83.512
A2	106,65 mq	54%	€ 115.182
A3	74,20 mq	71%	€ 105.364
A4	94,65 mq	63%	€ 119.259
A5	74,20 mq	70%	€ 103.880
A6	94,65 mq	70%	€ 132.510
S1	25,99 mq	75%	€ 38.985
S2	26,88 mq	72%	€ 38.707
VALORE TOTALE DEL FABBRICATO			€ 970.347

Tab. 8 – valore di mercato delle singole unità immobiliari al netto delle detrazioni

Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi a:

- Adeguamento del fabbricato allo stato di progetto, pari a € 50.000;
- Acquisizione delle particelle 458, 513, 1155 e 1156 pari a € 70.000
- Oneri di urbanizzazione non corrisposti pari a € 43.898,42;
- Oneri di costruzione non corrisposti, pari a € 19.976,84;
- Oneri di costruzione da versare per il completamento dell'opera per il rinnovo del titolo edilizio, pari a circa € 5.500.

Pertanto il valore finale del fabbricato risulta pari a € 780.972

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 10%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a: **700.000 €**

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti paragrafi, fa presente quanto segue:

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Gravina di Catania, via Vecchia San Giovanni n. 15, composto da due piani interrati, tre piani fuori terra e un piano sottotetto, che comprende le seguenti unità immobiliari: n. 5 garage, n. 5 cantine, n. 2 locali ufficio, n. 6 appartamenti e n. 2 locali sottotetto.
- Le unità immobiliari sopra elencate presentano differente grado di finitura dovuto ad un diverso grado di avanzamento delle singole lavorazioni.
- Il fabbricato è stato realizzato giusto rilascio alla ditta [REDACTED] del P.d.C n. 21 del 28/11/2019, oggi scaduto.

- Le difformità rilevate rispetto al progetto allegato al P.d.C, che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella radicale modifica della copertura, possono essere legittimate solo in parte; tutte le modifiche interne possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una variante in corso d'opera mentre, relativamente al solaio di copertura, esso deve essere demolito e ricostruito conformemente a quanto previsto negli elaborati progettuali.
- I dati di consistenza e grado di finitura ed il valore di mercato delle singole unità immobiliari sono riportati nelle tabelle n. 7 e n. 8.
- Il valore totale del fabbricato in corso di costruzione si ottiene detraendo al valore totale delle unità immobiliari i costi da sostenere per la regolarizzazione della copertura, per l'acquisto del terreno e per gli oneri concessori ed è pari a € 700.000.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.D.

ALLEGATI

- 1) Preliminare d'acquisto
- 2) Documentazione fotografica

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 01.08.2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)