

**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 agli immobili ubicati nel complesso condominiale sito in Gravina di Catania, via Filippo Corridoni n. 11 denominato Borgo Mediterraneo.

**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 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.

Gli immobili oggetto di stima appartengono ad un complesso edilizio per civile abitazione sito in Gravina di Catania, con accesso da via Filippo Corridono n. 11, denominato Borgo Mediterraneo.



Tale complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica disposti su più elevazioni realizzati ed ultimati giusto rilascio dei seguenti titoli edilizi:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista aerea ed ingresso Condominio Borgo Mediterraneo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





P.d.C. n. 43/2015 e successiva variante avvenute a mezzo SCIA – variante al P.d.C 43-2015.

In capo alla società fallita sono stati individuati n. 14 immobili e precisamente:

- 1) Appartamento per civile abitazione con accesso da area condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al **foglio 1 particella 2783 subalterno 12**, edificio D piano T, dati di classamento: rendita: € 232,41, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 3,0 vani dati di superficie: totale: 53 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq; confinante, nel complesso, con sub 13, con area condominiale dalla quale ha accesso e con altra ditta. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).



Vista immobile di cui al punto 1)

- 2) Appartamento per civile abitazione con accesso da scala privata prospiciente area condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di





Gravina di Catania (CT) al **foglio 1 particella 2783 subalterno 14**, edificio D piano T, 1° e 2° dati di classamento: rendita: € 232,41, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 3,0 vani dati di superficie: totale: 73 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq; confinante, nel complesso, con sub 15 ed area condominiale (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).



Vista immobile di cui al punto 2)

- 3) Area urbana in parte destinata a parcheggio autoveicoli ed in parte a campo di pallavolo, con accesso dal civico 11 della via Filippo Corridoni, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al **foglio 1 particella 2873 subalterno 21**, piano T, dati di classamento:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista immobile di cui al punto 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

categoria F/1 (Area urbana), consistenza 540 mq, confinante, nel complesso, con la via Filippo Corridoni, con corsia condominiale, con posti auto di cui ai sub 17, 18, 19 e 20, graficamente rappresentati in posizione errata, con area condominiale di cui al sub 45 e con altra ditta (v. Allegato n. 1: elaborato planimetrico).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 4) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 22, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 72,72 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 16 mq, dati di superficie: totale: 19 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, intercapedine su terrapieno, sub 23 e sub 24. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).
- 5) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista immobili di cui ai punti 4) e 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

23, piano S1, dati di classamento: rendita: € 72,72 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 16 mq, dati di superficie: totale: 19 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, sub 22 e sub 24. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).
Si osserva che i due immobili di cui ai punti 4) e 5) sono stati unificati e costituiscono oggi un'unica unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 6) Locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 34**, piano S1, dati di classamento: rendita: € 318,14, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, consistenza 110 mq, dati di superficie: totale: 111 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, intercapedine su terrapieno, sub 34 e sub 35 (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista immobili di cui ai punti 6) e 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- 7) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 35, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 227,24 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 50 mq, dati di superficie: totale: 55 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, intercapedine su terrapieno, sub 34 e sub 36. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).



Si osserva che i due immobili di cui ai punti 6) e 7) sono stati unificati e costituiscono oggi un'unica unità immobiliare.



Vista immobili di cui ai punti 6) e 7)

- 8) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 38, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 72,72 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 16 mq, dati di



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

superficie: totale: 19 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, intercapedine su terrapieno, sub 37 e sub 39. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista immobile di cui al punto 8)

- 9) Locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 41**, piano S1, dati di classamento: rendita: € 103,76, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 5, consistenza 49 mq, dati di superficie: totale: 44 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, vano scala, terrapieno, piscina, sub 40 e sub 42 (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista immobile di cui al punto 9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- 10) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 42, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 104,53 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 23 mq, dati di superficie: totale: 28 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, terrapieno, sub 41 e sub 43. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).



Vista immobile di cui al punto 10)

- 11) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 43, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 113,62 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 25 mq, dati di superficie: totale: 30 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, terrapieno, sub 42 e sub 44. (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).





Vista immobile di cui al punto 11)

- 12) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 44, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 104,53 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 23 mq, dati di superficie: totale: 27 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, terrapieno, vano scala e sub 43 (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).
- 13) Locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 1 particella 2273 subalterno 45**, piano S1, dati di classamento: rendita: € 98,83, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, consistenza 34 mq, dati di superficie: totale: 40 mq, confinante, nel complesso, con corsia condominiale, vano scala, terrapieno e intercapedine (v. Allegato n. 1: planimetria catastale).





Vista immobile di cui al punto 12)



Vista immobile di cui al punto 13)

- 14) Tratto di terreno con qualità di AGRUMETO di classe 2 censito al N.C.T. del Comune di Gravina di Catania al **foglio n. 1 particella 2274**, superficie: 15 mq; esso rappresenta un relitto della più estesa particella 183, già oggetto di permesso di costruire n. 43/2015. Allo stato attuale confina con la particella 2273 dalla quale è stata inglobata: pertanto non



può essere venduta ma occorre effettuare una fusione catastale con la suddetta particella 2273 (v. Allegato n. 1: documentazione catastale).

b) regolarità urbanistica quale emergenti dal sopralluogo e dalle previsioni progettuali di cui ai P.d.C. n. 43/2015

Il lotto di terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili di cui ai punti precedenti confina, a nord, con lotto di terreno appartenente ad altra ditta, a sud e a ovest con area a verde ed a est con la via Filippo Corridoni dalla quale ha accesso dal civico n. 11.

Il complesso edilizio è costituito da quattro edifici, composti da un piano terra, primo e secondo destinato a sottotetto non abitabile, per un totale di sedici appartamenti con ingresso autonomo, oltre ad un piano interrato ove sono ubicati i box auto e i locali deposito. Gli spazi esterni sono in parte pavimentati con mattonelle autobloccanti ed in parte sistemati a verde; è altresì presente una piscina condominiale.

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

Effettuando opportuno accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Gravina di Catania ed esaminando la documentazione fornita è possibile attestare la regolarità urbanistica degli immobili di cui ai punti 3), 10) e 12), tutti graficamente rappresentati nella consistenza in cui si trovano nei grafici allegati ai titoli edilizi citati (P.d.C. n. 43/2015 e successiva variante avvenute a mezzo SCIA – variante al P.d.C 43-2015).

Per gli altri cespiti è stato invece riscontrato quanto segue:

1) È stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione dell'antiWC ed accorpamento al W.C., ed un'errata





rappresentazione catastale degli spazi esterni, in quanto la corte esclusiva posteriore risulta notevolmente meno estesa rispetto a quanto rappresentato¹. Per la regolarizzazione dell'abuso riscontrato occorre presentare CILA in sanatoria e successiva variazione catastale con un esborso, comprese spese tecniche, complessivamente stimato in € 3.000.

- 2) È stata rilevata, al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione dell'antiWC ed accorpamento al W.C.; al piano secondo un aumento della superficie non residenziale, con eliminazione del lastrico solare e di parte del tegolato, realizzazione di due vani e W.C. con finestra a tetto e conseguente cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione. La regolarizzazione deve avvenire attraverso la presentazione, previo ottenimento del N.O. da parte della Soprintendenza, di una opportuna SCIA in sanatoria che preveda la riduzione in pristino del locale sottotetto, con demolizione degli ampliamenti abusivamente eseguiti e delle tramezzature e ripristino del lastrico solare e del tegolato e la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e delle modifiche di prospetto e successiva variazione catastale. La spesa stimata, comprese le opere murarie per la riduzione in pristino e le spese tecniche è pari a € 20.000.

- 4) 5) I due immobili, costituiti da due box auto sono stati unificati in un'unica unità in assenza di titolo edilizio; inoltre ad essi è stata accorpata l'intercapedine condominiale. Per la regolarizzazione dell'abuso riscontrato occorre ripristinare l'intercapedine realizzando il muro divisorio e presentare CILA in sanatoria per fusione e successiva variazione catastale con un esborso, comprese spese tecniche,

¹ La porzione di corte risultante dalla differenza tra quella graficamente rappresentata e quella effettivamente detenuta risulta in uso al condominio



complessivamente stimato in € 5.000.

- 6) 7) I due immobili, costituiti da un box auto e un locale deposito sono stati unificati in assenza di titolo edilizio ed accorpati all'intercapedine condominiale. Per la regolarizzazione dell'abuso occorre ricostruire la parete di separazione tra le due unità e quella di separazione con l'intercapedine con una spesa complessivamente stimata in € 5.000 e 4.000 rispettivamente per gli immobili 6) e 7)..

- 8) È stato rilevato l'accorpamento all'immobile della intercapedine condominiale; per la regolarizzazione della difformità rilevata occorre ripristinare la parete di separazione, con una spesa stimata pari a € 2.000.

- 9) È stata rilevata la presenza di un ampliamento della superficie, di una corte esclusiva al livello non autorizzata ma, presente nell'elaborato catastale e di una ulteriore apertura sul prospetto nord. Per la regolarizzazione dell'abuso riscontrato occorre presentare SCIA in sanatoria con un esborso, comprese spese tecniche, complessivamente stimato in € 5.000.

- 12) È stata rilevata la presenza di una ulteriore saracinesca per la cui regolarizzazione occorre presentare SCIA in sanatoria con un esborso, comprese spese tecniche complessivo pari a € 2.000.

- 13) È stato rilevato l'accorpamento all'immobile della intercapedine condominiale e la realizzazione di una ulteriore apertura; per la regolarizzazione della difformità rilevata occorre ripristinare la parete di separazione, con una spesa stimata pari a € 3.000 e presentare SCIA in sanatoria con un esborso, comprese spese tecniche, complessivamente stimato in € 2.000.

c) *Descrizione dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) L'immobile in questione è un piccolo appartamento sito a piano T composto da salone con angolo cottura (16,86 mq), camera (12,25 mq) e W.C. (6,02 mq), dotato di corte esterna sia anteriormente (21,93 mq) che



Immobile di cui al punto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di cui al punto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





posteriormente, (82,35 mq) con altezza interna pari a 2,78 m e superficie commerciale² pari a 48,46 mq.

L'immobile possiede le seguenti rifiniture: percorsi esterni carrabili pavimentati con mattonelle autobloccanti ed ornati da aiuole condominiali, scale esterne in pietra bianca, pavimentazione interna e rivestimenti in mattonelle in ceramica 80×80 cm; superfici esterne con pavimentazione in gres 20×40; pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile; infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili; infissi interni in legno; impianto idrico del tipo incassato, impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio.

- 2) L'immobile in questione è un piccolo appartamento sito a piano primo con annesso locale sottotetto non abitabile al piano secondo, composto da salone con angolo cottura (34,53 mq) dotato di balconi su entrambi i fronti (14,75 e 7,50 mq) e W.C. (8,18 mq), con soprastante locale di sgombero (28 mq³) nel quale sono state ricavate, in assenza di titolo edilizio, due camere e un W.C., con altezza interna pari a 2,78 il piano primo e variabile da 1,00 m a 2,20 m. il piano secondo e superficie commerciale⁴ pari a 61,68 mq. L'immobile possiede le seguenti rifiniture: percorsi esterni carrabili pavimentati con mattonelle autobloccanti ed ornati da aiuole condominiali, scale esterne in pietra bianca, pavimentazione interna di tutti gli ambienti dei due piani in gres

² Pari al 100% della superficie coperta, 10% della superficie delle corti fino a concorrenza della superficie coperta, 2% per la rimanente

³ Superficie riferita a quella effettivamente autorizzata

⁴ Pari al 100% della superficie coperta del piano primo, 50% della superficie del locale sottotetto nella consistenza riportata degli elaborati progettuali, inferiore a quella catastale, in quanto accessorio comunicante, 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq, 10% per l'eccedenza.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

porcellanato effetto parquet, W.C. piano primo rivestito in mosaico,
 , W.C. piano secondo rivestito in gres porcellanato; balconi con

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di cui al punto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Immobile di cui al punto 2)



Immobile di cui al punto 2)



Immobile di cui al punto 2)

pavimentazione in gres 20×40 cm e ringhiere in ferro; pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile; infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili; infissi interni in legno; impianto idrico del tipo incassato; impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio. All'interno del locale sottotetto sono presenti vistose infiltrazioni di umidità.

- 3) Si tratta di un'area urbana al piano terra adibita in parte a parcheggio ed in parte a campo di pallavolo, pavimentata con mattonelle di tipo autobloccante, con accesso dalla via Filippo Corridoni n. 11,, avente superficie commerciale pari a 540 mq.



Immobile di cui al punto 3)

- 4) , 5) L'immobile è costituito da due garage accorpati in un'unica unità immobiliare ubicata al piano S1, con unica saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato, avente superficie commerciale⁵ pari a 43 mq ed altezza interna pari a 2,90 ml.
- 6) L'immobile è costituito da un locale deposito ubicato al piano S1, con saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato ed avente superficie commerciale⁶ pari a 111 mq ed altezza interna pari a 4,30 ml.
- 7) L'immobile è costituito da un garage ubicato al piano S1 con saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato, avente superficie commerciale⁷ pari a 55 mq ed altezza interna pari a 3,10 ml.

⁵ Al netto dell'intercapedine

⁶ Al netto dell'intercapedine

⁷ Al netto dell'intercapedine

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di cui al punto 6)

- 8) L'immobile è costituito un garage ubicato al piano S1 con saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato, avente superficie commerciale⁸ pari a 22 mq ed altezza interna pari a 3,10 ml.
- 9) L'immobile è costituito da un locale deposito libero su più lati dotato di infissi ubicato al piano S1, costituito da un vano principale dal quale si accede ad una corte esclusiva e da tre ulteriori piccoli vani, all'interno di uno dei quali sono collocati i motori e l'impianto di depurazione della piscina condominiale, mentre gli altri due costituivano in origine i servizi igienici della piscina. Il vano principale è pavimentato in gres mentre gli altri con scaglietta di marmo; le pareti sono intonacate e gli infissi in alluminio anodizzato. La superficie commerciale pari⁹ a 78 mq ed altezza interna pari ai 3,10 ml.

⁸ Al netto dell'intercapedine

⁹ Pari alla somma tra la superficie coperta ed il 10% della superficie della corte



- 10) L'immobile è costituito da un garage ubicato al piano S1 con saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato, avente superficie commerciale pari a 29 mq ed altezza interna pari a 2,90 ml.
- 11) L'immobile è costituito un garage ubicato al piano S1 con doppia saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato, avente superficie commerciale pari a 34 mq ed altezza interna pari a 2,90 ml ml.
- 12) L'immobile è costituito da un garage ubicato al piano S1 con doppia saracinesca metallica, pavimentato con cemento industriale ed intonacato, avente superficie commerciale pari a 27 mq ed altezza interna pari a 3,10 ml.
- 13) L'immobile è costituito da un locale deposito libero su più lati dotato di infissi ubicato al piano S1, con saracinesca in ferro, costituito da un vano principale ed un piccolo ripostiglio pavimentati, con pareti intonacate e infissi in alluminio anodizzato. La superficie commerciale pari¹⁰ a 40 mq ed altezza interna pari a 2,90 ml.

d) *Determinazione del valore di mercato del fabbricato delle unità immobiliari oggetto di stima*

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 degli immobili oggetto di stima, adottando il criterio di stima sintetico – comparativa.

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame

¹⁰ Al netto dell'intercapedine





paragonandoli ad altri similari 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 similari a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di:

- 1.400 €/mq di superficie commerciale per gli appartamenti;
- 550 €/mq di superficie commerciale per i box auto;
- 550 €/mq di superficie commerciale per i locali deposito liberi su più lati e dotati di infissi;
- 400 €/mq di superficie commerciale per i locali deposito interrati su tre lati;
- 120 €/mq di superficie commerciale per l'area urbana.

Nella tabella 1 sono riportati i valori di mercato dei singoli immobili, le eventuali detrazioni per la regolarizzazione degli abusi riscontrati. Nell'ultima colonna sono infine riportati i valori decurtati del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, opportunamente arrotondali.



Immobile	superficie commerciale	valore unitario	valore di mercato	detrazioni	valore al netto delle detrazioni	valore finale arrotondato
1	48,46 mq	1.400 €/mq	67.844 €	3.000 €	64.844 €	55.200 €
2	61,68 mq	1.400 €/mq	86.352 €	20.000 €	66.352 €	56.400 €
3	540 mq	120 €/mq	64.800 €	–	64.800 €	55.100 €
4 – 5	43 mq	550 €/mq	23.650 €	5.000 €	18.650 €	15.900 €
6	111 mq	400 €/mq	44.400 €	5.000 €	39.400 €	33.500 €
7	55 mq	550 €/mq	30.250 €	4.000 €	26.250 €	22.300 €
8	22 mq	550 €/mq	12.100 €	2.000 €	10.100 €	8.600 €
9	78 mq	550 €/mq	42.900 €	5.000 €	37.900 €	32.200 €
10	29 mq	550 €/mq	15.950 €	–	15.950 €	13.600 €
11	34 mq	550 €/mq	18.700 €	–	18.700 €	15.900 €
12	27 mq	550 €/mq	14.850 €	2.000 €	12.850 €	10.900 €
13	40 mq	550 €/mq	22.000 €	2.000 €	20.000 €	17.000 €

Tabella n. 1

CONCLUSIONI

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

- Gli immobili oggetto di stima consistono in:
 - 1) Appartamento per civile abitazione con accesso da area condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 1 particella 2783 subalterno 12, edificio D piano T, dati di classamento: rendita: € 232,41, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 3,0 vani dati di superficie: totale: 53 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq.
 - 2) Appartamento per civile abitazione con accesso da scala privata prospiciente area condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 1 particella 2783 subalterno 14, edificio D piano T, 1° e 2° dati di classamento: rendita: € 232,41,



categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 3,0 vani
dati di superficie: totale: 73 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq;

3) Area urbana in parte destinata a parcheggio autoveicoli ed in parte a campo di pallavolo, con accesso dal civico 11 della via Filippo Corridoni, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 1 particella 2873 subalterno 21, piano T, dati di classamento: categoria F/1 (Area urbana), consistenza 540 mq.

4) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 22, piano S1, dati di classamento: rendita: € 72,72 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 16 mq, dati di superficie: totale: 19 mq.

5) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 23, piano S1, dati di classamento: rendita: € 72,72 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 16 mq, dati di superficie: totale: 19 mq;

i due immobili di cui ai punti 4) e 5) sono stati unificati e costituiscono oggi un'unica unità immobiliare.

6) Locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 34, piano S1, dati di classamento: rendita: € 318,14, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, consistenza 110 mq, dati di superficie: totale: 111 mq.

7) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 35,





piano S1, dati di classamento: rendita: € 227,24 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 50 mq, dati di superficie: totale: 55 mq.

i due immobili di cui ai punti 6) e 7) sono stati unificati e costituiscono oggi un'unica unità immobiliare;

8) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 38, piano S1, dati di classamento: rendita: € 72,72 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 16 mq, dati di superficie: totale: 19 mq.

9) Locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 41, piano S1, dati di classamento: rendita: € 103,76, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 5, consistenza 49 mq, dati di superficie: totale: 44 mq.

10) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 42, piano S1, dati di classamento: rendita: € 104,53 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 23 mq, dati di superficie: totale: 28 mq.

11) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 43, piano S1, dati di classamento: rendita: € 113,62 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 25 mq, dati di superficie: totale: 30 mq.

12) Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del





Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 44, piano S1, dati di classamento: rendita: € 104,53 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 23 mq, dati di superficie: totale: 27 mq.



13) Locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 45, piano S1, dati di classamento: rendita: € 98,83, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, consistenza 34 mq, dati di superficie: totale: 40 mq.



14) Tratto di terreno con qualità di AGRUMETO di classe 2 censito al N.C.T. del Comune di Gravina di Catania al foglio n. 1 part. 2274, superficie: 15 mq; esso rappresenta un relitto della più estesa particella 183, già oggetto di permesso di costruire n. 43/2015. Allo stato attuale confina con la particella 2273 dalla quale è stata inglobata: pertanto non può essere venduto ma occorre effettuare una fusione catastale con la suddetta particella 2273.



- Il complesso edilizio al quale appartengono gli immobili sopra descritti è stato realizzato giusto rilascio del seguenti titoli edilizi: P.d.C. n. 43/2015 e successiva variante avvenute a mezzo SCIA – variante al P.d.C 43-2015.
- I dati relativi alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità e al costo da sostenere per eliminarle sono riportati al punto b) della presente relazione tecnica.
- I valori di stima sono riportati nella tabella n. 1.
- La vendita sarà effettuata in dodici lotti:



Lotto n° 1: Appartamento per civile abitazione composto da due vani ed





accessori, oltre a corte su due lati con accesso da area condominiale, censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 1 particella 2783 subalterno 12, edificio D piano T, classe 4, consistenza 3,0 vani dati di superficie: totale: 53 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq:

€ 55.200

- **Lotto n° 2:** Appartamento per civile abitazione composto da due vani ed accessori, con soprastante locale sottotetto, censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 1 particella 2783 subalterno 14, edificio D piano T, 1° e 2° classe 4, consistenza 3,0 vani dati di superficie: totale: 73 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq:

56.400 €

- **Lotto n° 3:** Area urbana adibita in parte a parcheggio autoveicoli ed in parte a campo di pallavolo, con accesso dal civico 11 della via Filippo Corridono, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 1 particella 2783 subalterno 21, piano T, consistenza 540 mq:

55.100 €

Lotto n° 4: locale costituito da due garage unificati con accesso da corsia condominiale, censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterni 22 e 23, piano S1, classe 5, consistenza 16 + 16 mq, dati di superficie: totale: 19 + 19 mq:

15.900 €

- **Lotto n° 6:** locale deposito con accesso da corsia condominiale, censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 34, piano S1, classe 7, consistenza 110 mq, dati di superficie: totale: 111 mq:

33.500 €

- **Lotto n° 7:** locale garage con accesso da corsia condominiale, censito al





N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 sub 35, piano S1, classe 5, consistenza 50 mq, dati di superficie: totale: 55 mq: **22.300 €**

- **Lotto n. 8:** locale garage con accesso da corsia condominiale, censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 sub 38, piano S1, classe 5, consistenza 16 mq, dati di superficie: totale: 19 mq: **8.600 €**

- **Lotto n. 9:** locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 41, piano S1, classe 5, consistenza 49 mq, dati di superficie: totale: 44 mq: **32.200 €**

- **Lotto n. 10:** Garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 42, piano S1, classe 5, consistenza 23 mq, dati di superficie: totale: 28 mq: **13.600 €**

- **Lotto n. 11:** garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 43, piano S1, classe 5, consistenza 25 mq, dati di superficie: totale: 30 mq: **15.900 €**

- **Lotto n. 12:** garage con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 44, piano S1, classe 5, consistenza 23 mq, dati di superficie: totale: 27 mq: **10.900 €**

- **Lotto n. 13:** locale deposito con accesso da corsia condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 particella 2273 subalterno 45, piano S1, classe 7, consistenza 34 mq, dati di superficie:





totale: 40 mq:



17.000 €

ALLEGATI

1) Documentazione catastale

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

Catania 03.09.2025

Il C.T.U. (Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

