

TRIBUNALE DI CATANIA**Sezione Fallimentare****Fallimento IMMOBILIARE GLOBAL S.R.L.****N. 37/22****GIUDICE DELEGATO: Dott. Fabio Letterio CIRAOLLO****CURATORE DEL FALLIMENTO: Avv. Giuseppe Donato CASTIGLIONE****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. Agatino BONACCORSI****1. PREMESSA**

Il Giudice Delegato dott. **Fabio Letterio Ciraolo**, su istanza del curatore fallimentare avv. **Giuseppe Donato Castiglione** dell'1.3.2022, conferiva, in data 8.3.2022, incarico allo scrivente, ing. Agatino Bonaccorsi, con studio in Catania via Pola 25, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania con pos. 2164 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Catania con pos. 888, di:

“stimare e verificare i beni di proprietà della società fallita onde effettuarne la valutazione”

2. BREVI CENNI SULLA PROCEDURA FALLIMENTARE

La società IMMOBILIARE GLOBAL S.R.L., con sede legale in Misterbianco, via San Rocco Vecchio 34 è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Catania n. 41/2022 pubblicata in data 15.02.2022. Dalla relazione del curatore fallimentare, depositata in data 24.02.2022 emerge che i beni della società fallita sono costituiti da:

- **5 appartamenti;**
- **5 cantine**
- **5 posti auto**
- **Lotto di terreno edificabile**

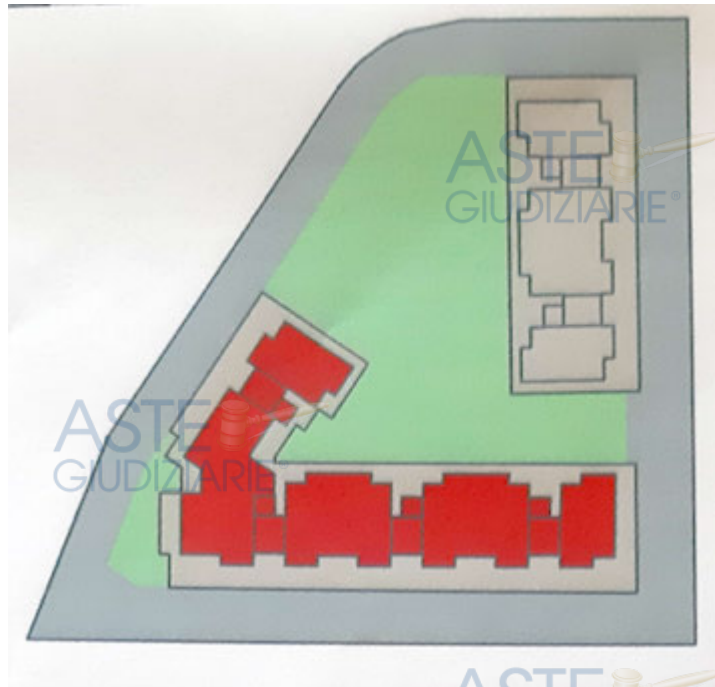
tutti appartenenti al residence denominato “Città Nuova” e sito nel territorio del comune di Misterbianco, in via Oscar Romero, 8 (ingresso appartamenti) e 10 (ingresso terreno edificabile).

3. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

Dopo la comunicazione dell'avvenuta nomina lo scrivente, accompagnato dal Curatore ha svolto diversi accessi, sia sui luoghi per prendere diretta visione dei cespiti immobiliari da verificare e stimare che presso l'ufficio tecnico del comune di Misterbianco, per acquisire la documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'intervento edilizio. In base agli elementi raccolti lo scrivente può relazionare quanto segue.

Il complesso residenziale, ancora oggi solo parzialmente edificato, venne realizzato dalla società "GLOBAL TECHNOLOGY SYSTEM SRL" in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 5152 del 4.2.16** inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto 7 del piano particolareggiato "MATTEOTTI" del comune di Misterbianco;
- **Concessione Edilizia n. 5153 del 16.2.16** inerente alla realizzazione di un insediamento residenziale costituito da 36 immobili nel comparto 7 del piano particolareggiato "MATTEOTTI" del comune di Misterbianco;
- D.I.A. n. 60/2016 del 26.5.2016 relativa alla variazione dei piani scantinati.
- S.C.I.A. n. 30/20190 del 22.3.2019 prot. 14793 (stessa causale della D.I.A.)



Il lotto di nostro interesse ha una forma trapezoidale dove il lato inclinato confina con la via Romero, mentre gli altri lati del lotto confineranno con le nuove strade previste dalla concessione edilizia n. 5152. La stecca di colore rosso è già stata realizzata anche se al suo interno alcuni appartamenti, tra i quali quelli oggetto della presente relazione non sono completamente rifiniti (*se ne illustrerà lo stato*

in dettaglio in altri capitoli), mentre le stecca verticale, di colore grigio, non è allo stato realizzata ed è presente solo lo scavo per il piano cantinato. Il complesso edilizio è ben progettato, con aspetto architettonico armonioso e con una razionale distribuzione degli spazi. Dalla via Romero, tramite ampio cancello carrabile, si accede alle due stradelle interne al lotto. La stradella interna posta direttamente di fronte al cancello costeggia il fronte principale del complesso dove il passaggio da una palazzina all'altra è segnato da un interessante gioco cromatico (prima palazzina di colore giallo, seconda rosso, terza verde e quarta azzurra. Nel braccio secondario la prima palazzina ancora in rosso e la seconda in colore avio.



Sui due lati delle stradelle sono state realizzate delle tettoie in acciaio che forniscono copertura ai posti auto. La pavimentazione delle stradelle interne, in masselli autobloccanti di cemento colorato, è parzialmente incompleta nel tratto che costeggia il ramo secondario ed in particolare (vedasi elaborato fotografico allegato) sotto la seconda tettoia. I muri di divisione tra il complesso e la strada sono rimasti in cemento armato al grezzo e manca la pavimentazione del marciapiede come dimostrato dalla videata tratta da GOOGLE MAPS®. La spesa per il completamento delle opere dovrebbe ricadere su tutti i proprietari degli appartamenti del complesso residenziale. La localizzazione del complesso è interessante, in quanto posta leggermente a Nord del centro storico di Misterbianco e facilmente raggiungibile sia dalla S.S. 121 (superstrada Paternò-Piano Tavola) che dalla tangenziale uscendo a San Giovanni Galermo. (vedasi schema pagina 5). La vista aerea soprastante rende molto bene l'idea dello stato dei luoghi con la parte costruita, e con quella in fase

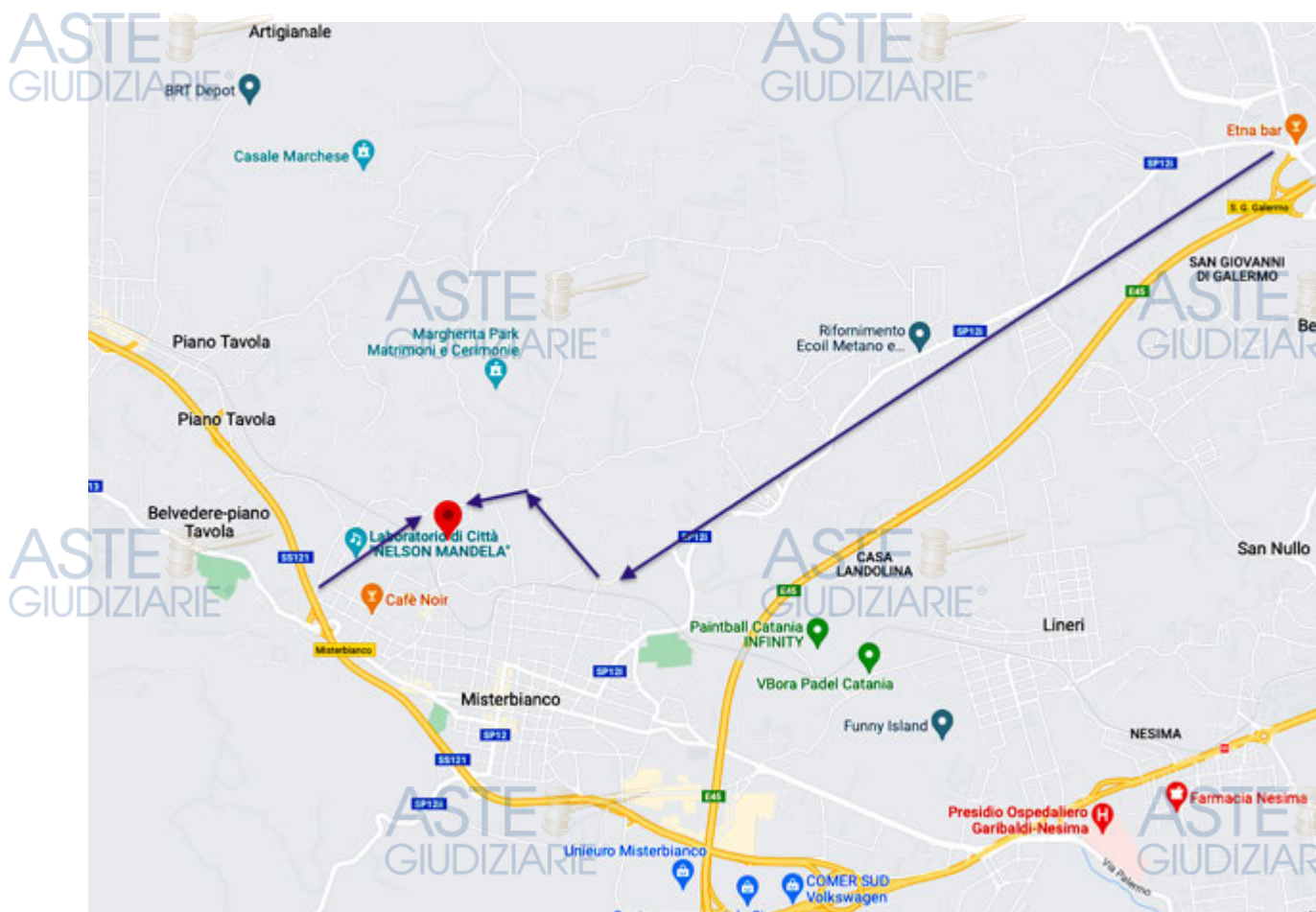
iniziale di costruzione, con la presenza dello scavo per la realizzazione dell'ultima palazzina da 12 unità immobiliari.



STATO ATTUALE



STATO PREESISTENTE



LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO E VIABILITA'



STATO ATTUALE DEI LUOGHI [notare lo scavo per la realizzazione dell'ultima stecca]

4. ELENCO DEI CESPITI APPARTENENTI ALLA MASSA FALLIMENTARE

In data 18.10.2019 la società titolare del permesso di costruire la GLOBAL TECHNOLOGY SYSTEM SRL, con atto ai rogiti del Notaio Sipione di Catania (rep. N. 8982 e raccolta n. 6054), operò una SCISSIONE, cedendo alla società **IMMOBILIARE GLOBAL SRL** (costituita con il medesimo atto) l'intero complesso residenziale, allora in corso di costruzione, e quindi sia gli immobili oggi edificati che il tratto di terreno sul quale potrà in futuro realizzarsi l'ulteriore palazzina. La società costituita nel 2019 venne poi dichiarata fallita nel 2022 e pertanto tutti i cespiti oggetto di stima nella presente relazione sono intestati, in forza del citato atto di scissione, alla IMMOBILIARE GLOBAL SRL

La ricognizione dei beni appartenenti alla massa fallimentare ha portato all'individuazione dei seguenti cespiti:

1. APPARTAMENTO per civile abitazione in corso di costruzione (classamento catastale F/3) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 11 – piano 1** quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
2. LOCALE DEPOSITO in corso di costruzione (classamento catastale F/3) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 26 – piano 1S** quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
3. APPARTAMENTO per civile abitazione ultimato (classamento catastale A/2 classe 6 vani 05) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero 8, censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 36 – piano 1** quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SR
4. APPARTAMENTO per civile abitazione in corso di costruzione (classamento catastale F/3) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 38 – piano 3** quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
5. LOCALE DEPOSITO (classamento catastale C/2 classe 5 – mq 20) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 41 – piano 1S** quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
6. LOCALE DEPOSITO (classamento catastale C/2 classe 5 – mq 26) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero 8, censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 43 – piano 1S**

- quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
7. LOCALE DEPOSITO in corso di costruzione (classamento catastale F/3) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 44 – piano 1S**
quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
 8. APPARTAMENTO per civile abitazione in corso di costruzione (classamento catastale F/3) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 53 – piano 2**
quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SRL
 9. LOCALE DEPOSITO in corso di costruzione (classamento catastale F/3) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 55 – piano 1S**
 10. TERRENO EDIFICABILE sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2498** – mq 98 – area urbana (classamento catastale F/1)
 11. TERRENO EDIFICABILE sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2485 – SUB 67** mq 2589 – area urbana (classamento catastale F/1)
 12. POSTO AUTO SCOPERTO sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2485 – sub 84** – p.T. (classamento catastale C/6 mq 12)
 13. POSTO AUTO SCOPERTO sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2485 – sub 88** – p.T. (classamento catastale C/6 mq 12)
 14. POSTO AUTO SCOPERTO sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2485 – sub 89** – p.T. (classamento catastale C/6 mq 12)
 15. POSTO AUTO SCOPERTO sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2485 – sub 90** – p.T. (classamento catastale C/6 mq 12)
 16. POSTO AUTO SCOPERTO sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc,
censito al foglio 11 – **part. 2485 – sub 91** – p.T. (classamento catastale C/6 mq 12)
 17. APPARTAMENTO per civile abitazione ultimato (classamento catastale A/2 classe 3 vani 05) sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero 8,
censito al foglio 11 – part. 2485 - **sub 97 – piano 2**
quota 1/1 IMMOBILIARE GLOBAL SR

La lista suddetta è quella riportata nell'ispezione ipotecaria n. T1 36755 del 23.09.2022, richiedente l'avv. Giuseppe Donato CASTIGLIONE n.q. di curatore fallimentare. Il contenuto della lista è stato ulteriormente riscontrato dallo scrivente con una interrogazione su SISTER del 20.09.22

che ha restituito tutti i cespiti (appartamenti, cantine, posti auto, terreno edificabile) a tutt'oggi intestati alla IMMOBILIARE GLOBAL S.R.L.

5. STIMA DEI CESPITI APPARTENENTI ALLA MASSA FALLIMENTARE

5.1 DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

La finalità della stima qui richiesta è “la determinazione del più probabile valore di mercato” alla data attuale dei beni appartenenti al compendio immobiliare della società dichiarata fallita. Per giungere ad una stima del valore di ciascun cespite staggito occorre individuare i seguenti parametri:

- Valore di mercato al mq dell'unità tipo in condizioni “ideali” (si chiarirà meglio appresso il concesso di unità ideale)
- Individuazione di una serie di fattori “correttivi” che tengano conto dei vari fattori in gioco, quali l'assenza di una garanzia del costruttore, la presenza di lavori di completamento delle aree esterne al lotto, la tipologia di piano (primo o secondo);
- La presenza di importanti lavori di completamento “interni” da stimare dettagliatamente per ogni cespite in base al livello di avanzamento dei lavori cui si era giunti all'epoca del fallimento.

Per il calcolo del valore di mercato di riferimento potrebbero seguirsi due strade:

- Valutare i valori al mq indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in questione;
- Attingere ai valori di vendita di altre unità appartenenti allo stesso complesso immobiliare indicati negli atti notarili in ns possesso.

È da precisare che ciascun atto comprende oltre che l'appartamento anche una cantina ed un posto auto esterno per cui alla piena comparazione si potrà giungere solo una volta messi insieme i valori di mercato dei tre cespiti.

I valori OMI sono riportati nella tabella sottostante ma, a parere dello scrivente, sono da considerare riferibili al valor medio delle costruzioni in zona, per lo più vetuste, e quindi sottostimati rispetto al nostro caso di appartamenti nuovi in palazzine di recente costruzione. Il valore che possiamo desumere da atti di vendita del 2021 si aggira tra i 140 ed i 150 mila euro, con valore medio pari a 145.000 euro per una unità di circa 90 mq commerciali. Effettuando un ricalcolo otteniamo il valore di vendita al mq che è pari a:

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 145.000 / \text{mq } 90 = \text{€}/\text{mq } 1.600$$

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MISTERBIANCO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE A NORD DEL CENTRO STORICO - C.DE PIANO TAVOLA-FICARELLI-S.ROCCO-SERRA-CIMINO

Codice di zona: R3

Microzona catastale n. 6

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	2,5	3,6	L

5.1.1 COEFFICIENTI CORRETTIVI

5.1.1.1 – DEPREZZAMENTO PER LAVORI DI COMPLETAMENTO ESTERNI

Il PRIMO coefficiente da adottare è da ricondurre alla necessità di affrontare in futuro delle spese di completamento di natura condominiale, quali ad esempio il completamento della pavimentazione e del rivestimento dei muri di conta su via Romero ed anche il completamento della pavimentazione in massello autobloccante nel tratto di stradella subito a sinistra del cancello. Sulla scorta di una stima a forfait dei possibili costi di completamento per questo coefficiente annotiamo:

$$\underline{K_1 = 0,97}$$

5.1.1.2 – DEPREZZAMENTO PER LAVORI DI COMPLETAMENTO VANO SCALE

Il SECONDO coefficiente da adottare è da ricondurre alla necessità di affrontare in future delle spese di completamento di natura condominiali relative alla sistemazione dei vani scala condominiali. Nel dettaglio la situazione è la seguente:

SCALA DI ACCESSO AI SUB 36-38-97

Il vano scala condominiale è carente dell'ascensore, della pavimentazione (alzate e pedate) e della pittura nei muri. Sulla scorta di una stima a forfait dei possibili costi di completamento per questo coefficiente annotiamo:

$$\underline{K_{2A} = 0,95}$$

SCALA DI ACCESSO AL SUB 11

Il vano scala condominiale è completo sia di ascensore che della pavimentazione (alzate e pedate) mentre manca la pittura nei muri. Il costo della pitturazione ripartito fra i sei appartamenti che

afferiscono alla scala in questione diventa trascurabile in relazione alla stima complessiva per cui si annota un coefficiente parti all'unità

$$\underline{K_{2B} = 1,00}$$

SCALA DI ACCESSO AL SUB 53

L'androne di ingresso si presenta rifinito, con pavimentazione in marmo. La scala d'accesso ai piani è anch'essa rifinita con alzate e pedate in pietra, mentre sono assenti sia le schermature in vetro che l'ascensore con la cabina. Le pareti sono intonacate ma non rifinite con la tinteggiatura. Sulla scorta di una stima a forfait dei possibili costi di completamento per questo coefficiente annotiamo:

$$\underline{K_{2C} = 0,97}$$

5.1.1.3 – COEFFICIENTI DI PIANO

Occorre differenziare il valore degli appartamenti posti al piano secondo rispetto a quelli del piano primo in quanto generalmente più appetibili per una maggiore panoramicità e luminosità nonché minore rumorosità. Sulla scorta dei coefficienti utilizzati nella redazione delle tabelle millesimali questi coefficienti annotiamo:

piano primo

$$\underline{K_{3P} = 0,95}$$

piano secondo

$$\underline{K_{3S} = 1,00}$$

5.1.1.4 – COEFFICIENTI DI SUPERFICIE

Si tratta dei coefficienti indicati dal prontuario dell'Agenzia delle Entrate in tema di misurazione della superficie commerciale di un immobile e servono a stabilire l'equivalenza, in termini di valore commerciale, fra 1 mq di superficie abitativa ed 1 mq di superficie complementare pertinenziale, nel nostro caso dei balconi scoperti, delle cantine al piano seminterrato e dei posti auto scoperti al piano terra. Si adotteranno, in linea con i criteri commerciali, i seguenti valori:

Ballatoi esterni: coefficiente di equivalenza = 25%

- Posti auto esterni: coefficiente di equivalenza = 25,50%
- Cantine al piano seminterrato: coefficiente di equivalenza = 25%

5.1.1.5 – VALORI UNITARI

Partendo dal valore di vendita ragguagliato al mq di superficie commerciale indicato in precedenza possiamo calcolare il valore unitario per ciascun cespite utilizzando i singoli coefficienti correttivi.

SUB 36 – PIANO PRIMO – SCALA A

- Valore base: $V_{\text{base}} = \text{€/mq } 1.600$
- Riduzione per lavori condom. esterni: $K_1 \times V_{\text{base}} = 0,03 \times 1.600 = - \text{€/mq } 48$
- Riduzione per lavori condom. interni: $K_{2A} \times V_{\text{base}} = 0,05 \times 1.600 = - \text{€/mq } 80$
- Riduzione per posizione di piano: $K_{3P} \times V_{\text{base}} = 0,05 \times 1.600 = - \text{€/mq } 80$
- Sommano le riduzioni = € 208

VALORE DI MERCATO = 1600 – 208 = €/mq 1.392 in c.t.

SUB 38 – PIANO SECONDO – SCALA A

- Valore base: $V_{\text{base}} = \text{€/mq } 1.600$
- Riduzione per lavori condom. esterni: $K_1 \times V_{\text{base}} = 0,03 \times 1.600 = - \text{€/mq } 48$
- Riduzione per lavori condom. interni: $K_{2A} \times V_{\text{base}} = 0,05 \times 1.600 = - \text{€/mq } 80$
- Sommano le riduzioni = € 128

VALORE DI MERCATO = 1600 – 128 = €/mq 1.472 in c.t.

SUB 97 – PIANO SECONDO – SCALA A

- Idem come sub 38

VALORE DI MERCATO = €/mq 1.472

SUB 11 – PIANO PRIMO – SCALA B

- Valore base: $V_{\text{base}} = \text{€/mq } 1.600$
- Riduzione per modalità di vendita: $K_1 \times V_{\text{base}} = 0,15 \times 1.600 = - \text{€/mq } 240$
- Riduzione per lavori condom. esterni: $K_2 \times V_{\text{base}} = 0,03 \times 1.600 = - \text{€/mq } 48$
- Riduzione per lavori condom. interni: $K_{3B} \times V_{\text{base}} = 0,00 \times 1.665 = - \text{€/mq } 0$
- Riduzione per posizione di piano: $K_{4P} \times V_{\text{base}} = 0,05 \times 1.665 = - \text{€/mq } 80$
- Sommano le riduzioni = € 368

VALORE DI MERCATO = 1600 – 368 = €/mq 1.232

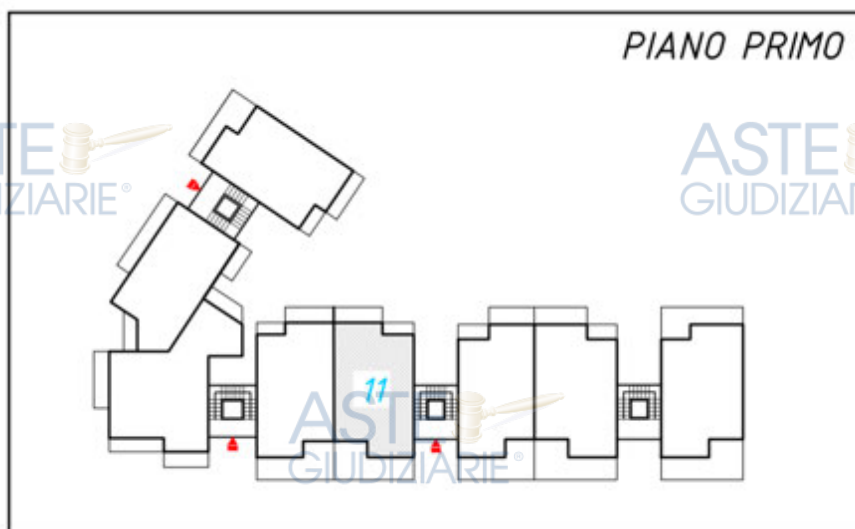
SUB 53 – PIANO SECONDO – SCALA C

- Valore base: $V_{\text{base}} = \text{€/mq } 1.600$
- Riduzione per lavori condom. esterni: $K_1 \times V_{\text{base}} = 0,03 \times 1.600 = - \text{€/mq } 48$
- Riduzione per lavori condom. interni: $K_{2C} \times V_{\text{base}} = 0,03 \times 1.600 = - \text{€/mq } 48$
- Sommano le riduzioni = € 96

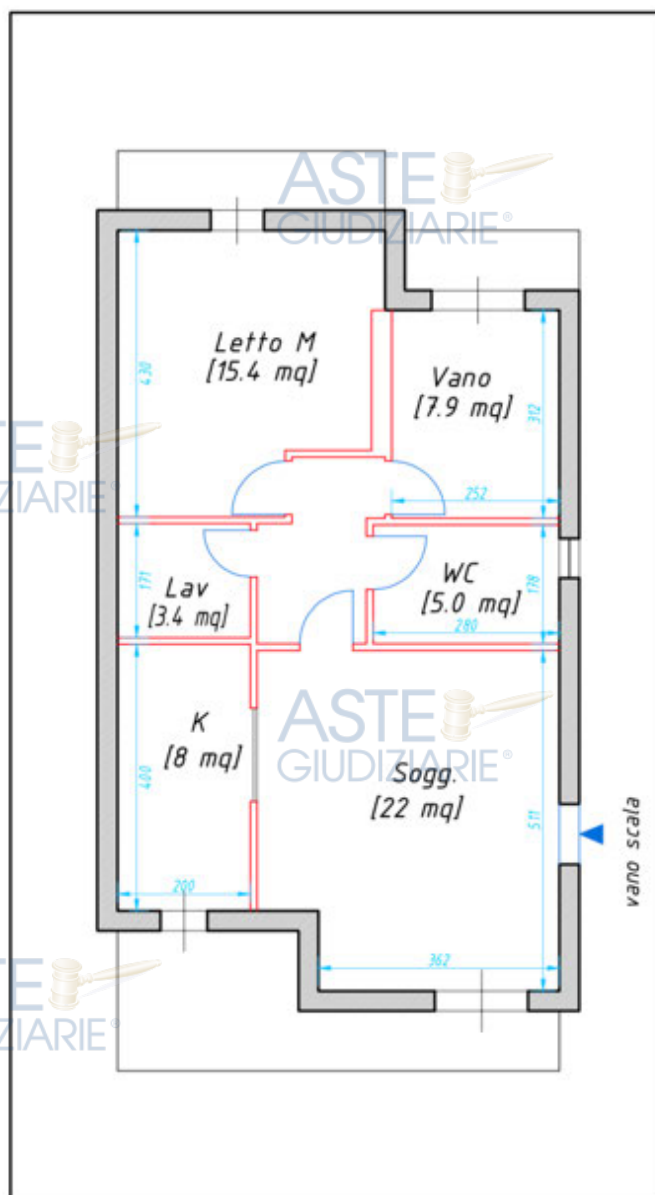
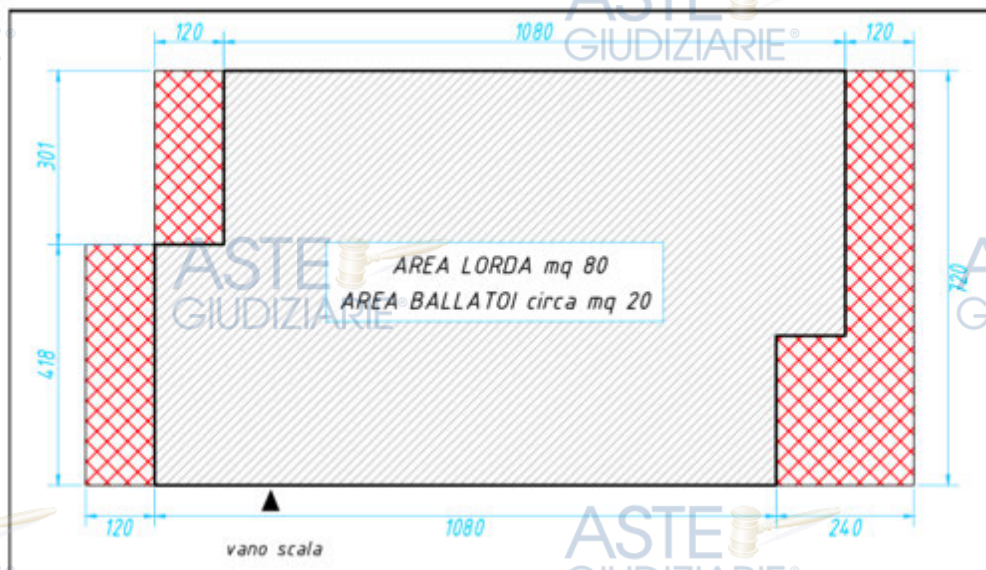
VALORE DI MERCATO = 1600 – 96 = €/mq 1.504

5.2 CESPITE 1 – APPARTAMENTO SUB 11 PIANO PRIMO

Il cespite in oggetto, meglio localizzato nella planimetria di insieme sottostante prende accesso dalla scala B (seconda palazzina visibile entrando dal cancello principale). L'androne di ingresso si presenta rifinito, con pavimentazione in marmo. La scala d'accesso ai piani è anch'essa rifinita con alzate e pedate in pietra, è inoltre presente sia il vano ascensore con schermature in vetro che l'ascensore con la cabina. Le pareti sono intonacate ma non rifinite con la tinteggiatura. Della mancanza di queste rifiniture si è tenuto debitamente conto abbattendo il valore del prezzo unitario base. L'appartamento si presenta, allo stato attuale, privo di tramezzi interni, senza massetto di sottopavimento. L'area interna lorda è di mq 69, l'altezza dalla soglia della porta è di 276 cm e ciò significa che, detratto 1 cm di pavimento, restano 5 cm a disposizione per realizzare il massetto interno di ricopertura delle tubazioni idriche ed elettriche. Sono presenti le tubazioni dell'impianto idrico di carico in multistrato e di scarico dell'impianto in PVC grigio. L'impianto elettrico è parzialmente realizzato, dal punto di consegna interno all'appartamento si dipartono dei cavi corrugati distribuiti nelle pareti perimetrali. La planimetria di progetto dell'appartamento è stata disegnata sulla falsariga di un appartamento già definito in altro piano. Ad assetto murario interno definito (che ovviamente il futuro acquirente potrà variare pur dovendo tenere conto della presenza di scarichi e bucatore) l'appartamento prevede:



- a) Un soggiorno direttamente collegato con l'ingresso di 22 mq
- b) Una cucina di 8 mq con porta scorrevole a due ante che affaccia sul soggiorno
- c) Una lavanderia di 3,4 mq con ingresso dal disimpegno
- d) Un bagno di 5 mq con ingresso dal disimpegno
- e) Un vano di 7,8 mq che può fungere da secondo letto
- f) Un letto matrimoniale di 15,2 mq



5.2.1 VALORE DI MERCATO DEL CESPITE

La determinazione del valore di mercato di un cespite ancora incompleto si svolge in due fasi:

- Calcolo del valore di mercato dell'unità "a nuovo" sulla scorta dei dati disponibili e di quelli indicati dall'agenzia delle Entrate;
- Costo forfettario dei lavori di completamento.

Per il calcolo del valore di mercato "A NUOVO" si utilizza il parametro calcolato nel paragrafo precedente e precisamente: **€/mq 1.472**

5.2.2 AREA COMMERCIALE

L'area lorda è pari a mq: 79,66

e considerando che:

- I ballatoi hanno superficie pari a mq 16,78, per cui la superficie equivalente è $16,78 \times 0,25 = 4,19$ mq
- Il posto auto ha superficie pari a mq 12, per cui la superficie equivalente è $12 \times 0,255 = 3,19$ mq
- La cantina (SI PROPONE IL SUB 26) ha superficie pari a mq 22,48 per cui la superficie equivalente è $22,48 \times 0,25 = 5,62$ mq

La superficie commerciale diviene pertanto:

$$\underline{S_{comm} = 79,66 + 4,19 + 3,19 + 5,6 = \text{mq } 92,66}$$

5.2.3 VALORE DI MERCATO BASE

Il valore di base dell'immobile "finito" comprensivo di cantina e posto auto diviene:

$$\underline{V_{mercato} = \text{mq } 92,66 \times \text{€/mq } 1.472 = \text{€ } 136.390 \text{ in c.t.}}$$

5.2.4 COSTI DI COMPLETAMENTO

Per il completamento dell'appartamento occorre eseguire una serie di interventi così classificabili:

- Realizzazione di tramezzi divisori interni: $\text{mq } 46,49 \times 65 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.022$ [vedi tabella]
 - Cartongesso nelle tamponature: $\text{mq } 36 \times 3 = \text{mq } 108 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 3.780$
 - Intonaco finito al civile nei soffitti: $\text{mq } 69 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 2.415$
 - Realizzazione di massetto di sottopavimento: $\text{mq } 69 \times 25 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.725$
 - Pavimentazione interna: $\text{mq } 69 \times 60 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.140$
 - Rivestimenti a parete (bagno, lav., Cucina): $\text{mq } 29,66 \times 60 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.780$
 - Opere da pittore, soffitti e pareti.
- Soffitti: mq 69

- Pareti perimetrali: ml 36 x 3 = mq 108
- Pareti interne: mq 46,49 x 2 facce = mq 93
- A detrarre piastrelle = - 29,66
- Sommano mq 240,34 x €/mq 15 = € 3.600
- 8) Infissi esterni completi di persiane: mq 11,0 x €/mq 900 = € 9.900
- 9) Completamento impianto elettrico, TV, telefono: a stima € 5.000
- 10) Completamento impianto idrico e fornitura sanitari: a stima € 3.000
- 11) Impianto di climatizzazione: a stima € 5.000
- 12) Assistenze murarie: a stima € 1.500
- 13) Fornitura porte interne: 4+1 doppia = 6 x €/cad. 600 = € 3.600
- 14) Fornitura porta di ingresso tipo blindato: € 1.000

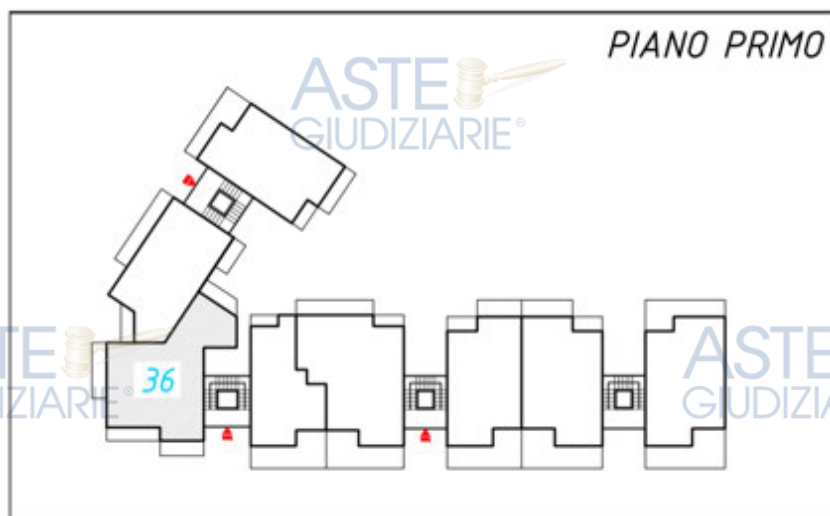
Sommano: euro 49.642

5.2.5 PROPOSTA DI VENDITA lotto sub 11-26-84

Nel lotto di vendita si propone di accoppiare al cespite sub 11 la cantina sub 26 in quanto collegata all'appartamento dallo stesso vano scala. Il posto auto è indifferente. Si propone il sub n. 84 in quanto il più vicino all'appartamento. Il valore economico da attribuire al cespite è pertanto il seguente:

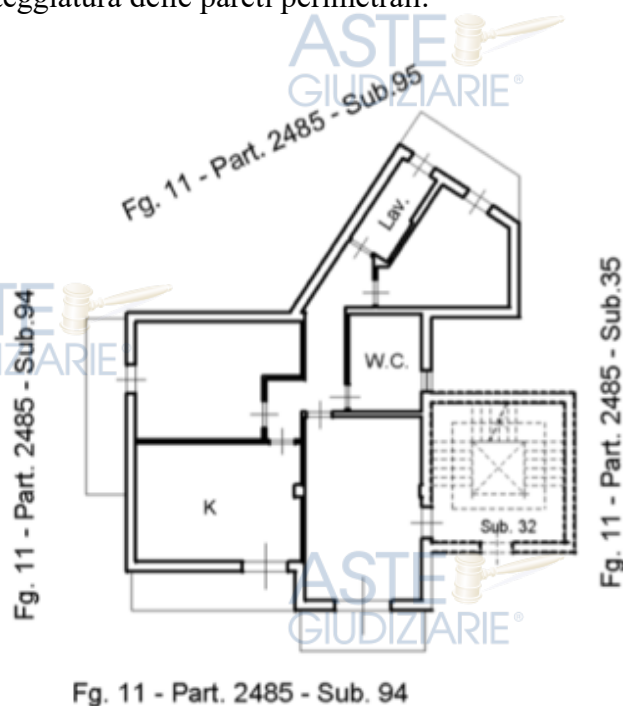
- Valore base = euro 136.390
- Costi di completamento = euro 49.642
- **VALORE ATTUALE DEL CESPITE = euro 86.740 in c.f.**

5.3 CESPITE 2 – APPARTAMENTO SUB 36 PIANO PRIMO

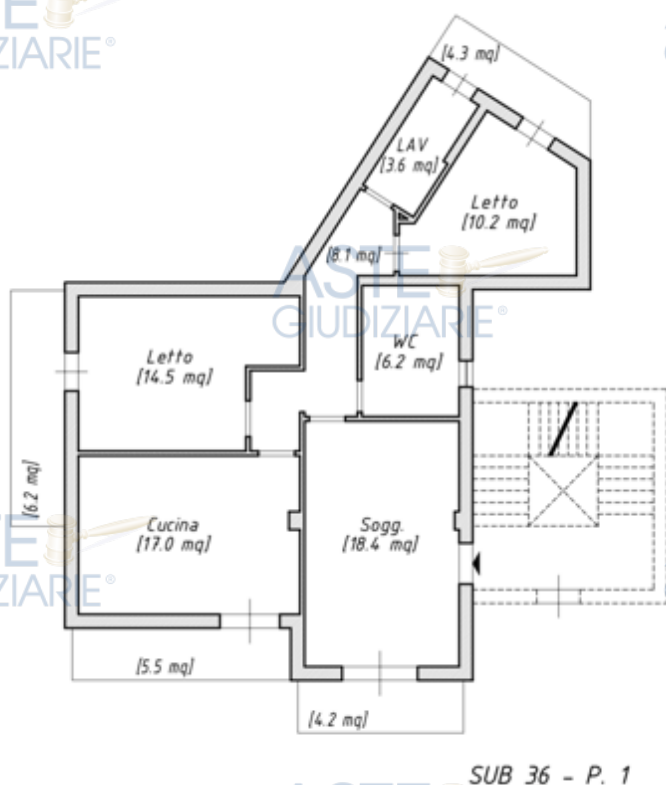


Localizzazione nel complesso del sub 11

Il cespite in oggetto, meglio localizzato nella sottostante planimetria di insieme si trova al piano primo della prima palazzina (colore giallo) e prende accesso dal primo corpo scala, largamente incompleto in quanto non è, ad oggi, installato l'ascensore con relative schermature in vetro antinfortunistico e non sono presenti né i rivestimenti in pietra della scala (alzate, pedate e zocchetto battiscopa) né la tinteggiatura delle pareti perimetrali.



Planimetria catastale dell'appartamento

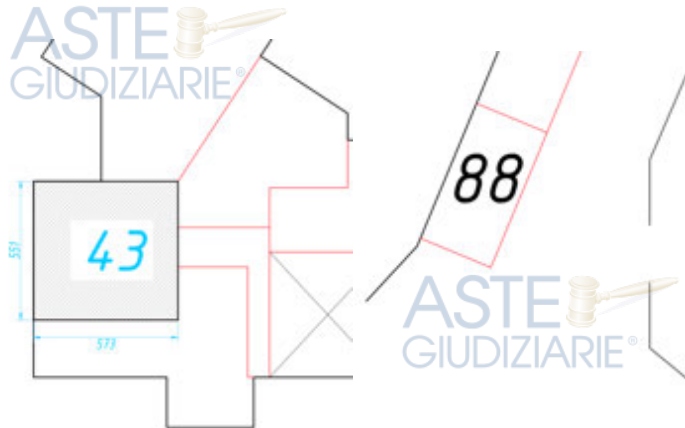


L'appartamento prevede:

- a) *Un soggiorno direttamente collegato con l'ingresso di 18,4 mq*
- b) *Una cucina di 17 mq che affaccia sul disimpegno*
- c) *Un bagno di 6,2 mq con ingresso dal disimpegno*
- d) *Un vano di 10,2 mq che può fungere da secondo letto*
- e) *Un letto matrimoniale di 14,5 mq*
- f) *Una lavanderia di 3,6 mq*
- g) *Quattro balconi su tre prospetti per complessivi 20,2 mq*

5.3.1 PERTINENZE DA INSERIRE NELLA VENDITA DELL'APPARTAMENTO

Nella vendita del cespite in oggetto, occorre opportunamente inserire una cantina ed un posto auto. Si propone di inserire una fra le due cantine appartenenti allo stesso corpo scala, in questo caso la scelta ricade sul sub 43, la cui sagoma è riportata nello stralcio planimetrico sottostante, mentre per il posto auto si indica il sub 88.



5.3.3 VALORE DI MERCATO BASE

La determinazione del valore di mercato nel caso specifico di un cespite ancora incompleto si svolge in due fasi:

- c) Calcolo del valore di mercato dell'unità "a nuovo" sulla scorta dei dati disponibili e di quelli indicati dall'agenzia delle Entrate;
- d) Costo forfettario dei lavori di completamento.

Per il calcolo del valore di mercato "A NUOVO" si utilizza il parametro calcolato nel paragrafo precedente e precisamente: **€/mq 1.392**

5.3.4 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

L'area lorda commerciale dell'appartamento è pari a mq: 95,12

Per quanto riguarda i coefficienti di equivalenza di ballatoi, cantine e posti auto scoperti si adotteranno, in linea con i criteri commerciali, i seguenti valori:

- Ballatoi esterni: coefficiente di equivalenza = 25%
- Posti auto esterni: coefficiente di equivalenza = 25,50%
- Cantine al piano seminterrato: coefficiente di equivalenza = 25%

Considerando che:

- I ballatoi hanno superficie pari a mq 20,59 per cui la superficie equivalente è $20,59 \times 0,25 = 5,15$ mq
- Il posto auto ha superficie pari a mq 12, per cui la superficie equivalente è $12 \times 0,255 = 3,19$ mq
- La cantina ha superficie pari a mq 31,57 per cui la superficie equivalente è $31,57 \times 0,25 = 7,89$ mq

La superficie commerciale diviene pertanto:

$$\underline{S_{comm} = 95,12 + 5,15 + 3,19 + 7,89 = \text{mq } 111,35}$$

5.2.3 VALORE DI MERCATO BASE

Il valore di base dell'immobile "finito" comprensivo di cantina e posto auto diviene:

$$\underline{V_{mercato} = \text{mq } 111,35 \times \text{€/mq } 1.392 = \text{€ } 154.990}$$

5.3.5 COSTI DI COMPLETAMENTO

L'immobile è praticamente ultimato mancano alcuni ritocchi di pittura e l'impianto di riscaldamento elettrico. Si stimano i costi di completamento in euro 6.000

5.3.5 PROPOSTA DI VENDITA lotto sub 36-43-88

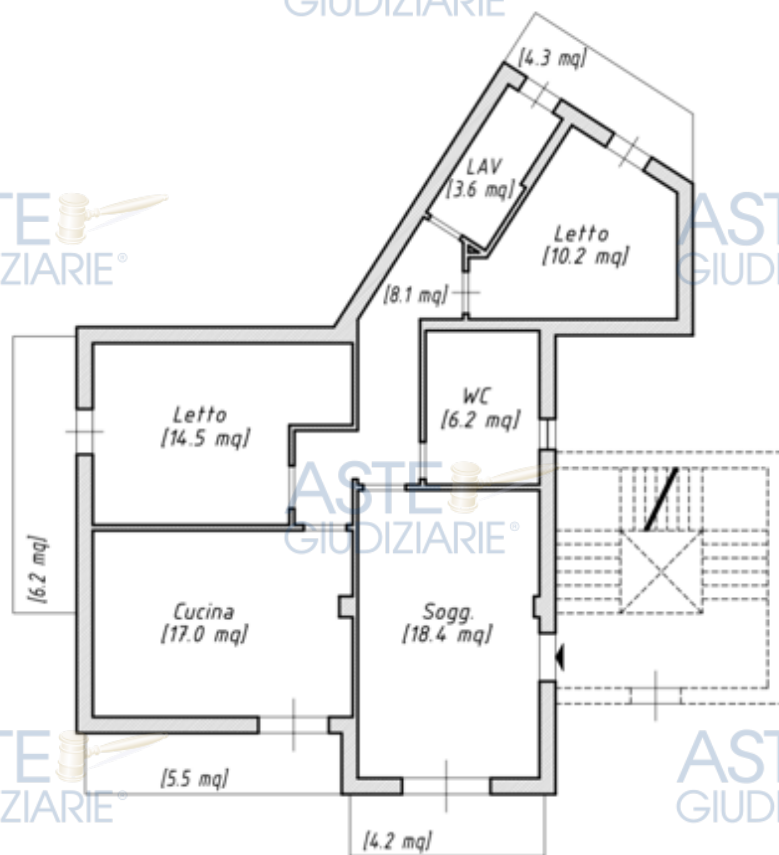
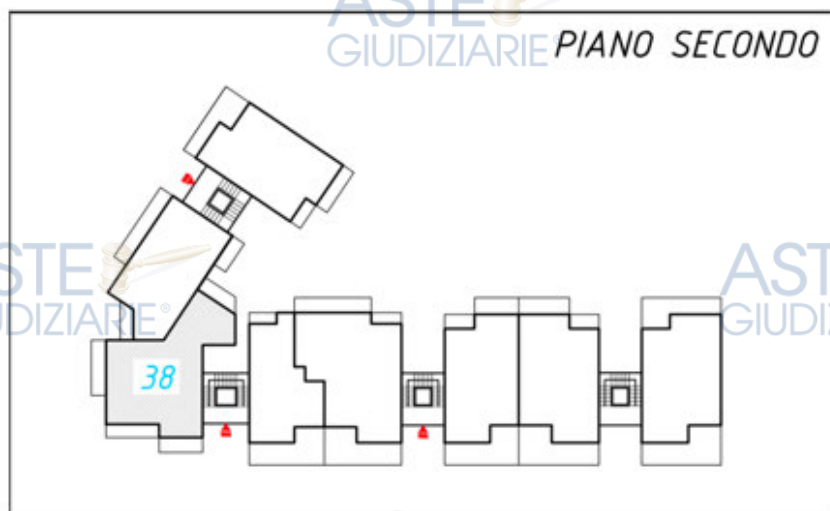
Nel lotto di vendita si propone di accoppiare al cespite sub 36 la cantina sub 43 in quanto collegata all'appartamento dallo stesso vano scala. Il posto auto è indifferente. Si propone il sub n. 88 in quanto il più vicino all'appartamento. Il valore economico da attribuire al cespite è pertanto il seguente:

- Valore base = euro 154.990
- Costi di completamento = euro 6.000

VALORE ATTUALE DEL CESPITE = euro 148.990

5.4 CESPITE 3 – APPARTAMENTO SUB 38 PIANO SECONDO

Il cespite in oggetto, meglio localizzato nella sottostante planimetria di insieme si trova al piano secondo della prima palazzina (colore giallo) e prende accesso dal primo corpo scala. La planimetria catastale dell'appartamento non è disponibile sul sito informatico dell'agenzia delle entrate SISTER, si allega pertanto la sola rielaborazione grafica.



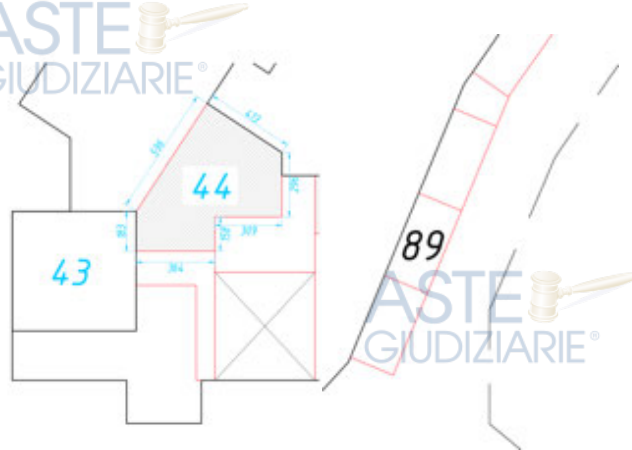
SUB 38 - P. 2

L'appartamento prevede:

- a) Un soggiorno direttamente collegato con l'ingresso di 18,4 mq
- b) Una cucina di 17 mq che affaccia sul disimpegno
- c) Un bagno di 6,2 mq con ingresso dal disimpegno
- d) Un vano di 10,2 mq che può fungere da secondo letto
- e) Un letto matrimoniale di 14,5 mq
- f) Una lavanderia di 3,6 mq
- g) Quattro balconi su tre prospetti per complessivi 20,2 mq

5.4.1 PERTINENZE DA INSERIRE NELLA VENDITA DELL'APPARTAMENTO

Nella vendita del cespite in oggetto, occorre opportunamente inserire una cantina ed un posto auto. Si propone di inserire una fra le due cantine appartenenti allo stesso corpo scala, in questo caso la scelta ricade sul sub 44, la cui sagoma è riportata nello stralcio planimetrico sottostante, mentre per il posto auto si indica il sub 89. L'area commerciale della cantina è di 28,9 mq.



5.4.4 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

L'area lorda commerciale dell'appartamento è pari a mq: 95,12

Per quanto riguarda i coefficienti di equivalenza di ballatoi, cantine e posti auto scoperti si adotteranno, in linea con i criteri commerciali, i seguenti valori:

- Ballatoi esterni: coefficiente di equivalenza = 25%
- Posti auto esterni: coefficiente di equivalenza = 25,50%
- Cantine al piano seminterrato: coefficiente di equivalenza = 25%

Considerando che:

- I ballatoi hanno superficie pari a mq 20,59 per cui la superficie equivalente è $20,59 \times 0,25 = 5,15$ mq
- Il posto auto ha superficie pari a mq 12, per cui la superficie equivalente è $12 \times 0,255 = 3,19$ mq

- La cantina ha superficie pari a mq 27,95 per cui la superficie equivalente è
 $27,95 \times 0,25 = 6,99 \text{ mq}$

La superficie commerciale diviene pertanto:

$$S_{\text{comm}} = 95,12 + 5,15 + 3,19 + 6,99 = \text{mq } 110,44$$

5.3.2 VALORE DI MERCATO BASE

La determinazione del valore di mercato nel caso specifico di un cespite ancora incompleto si svolge in due fasi:

- Calcolo del valore di mercato dell'unità "a nuovo" sulla scorta dei dati disponibili e di quelli indicati dall'agenzia delle Entrate;
- Costo forfettario dei lavori di completamento.

Per il calcolo del valore di mercato "A NUOVO" si utilizza il parametro calcolato nel paragrafo precedente e precisamente: €/mq 1.472

Conseguentemente il valore di base dell'immobile finito con di cantina e posto auto diviene:

$$V_{\text{mercato}} = \text{mq } 110,44 \times \text{€/mq } 1.472 = \text{€ } 162.560 \text{ in c.t.}$$

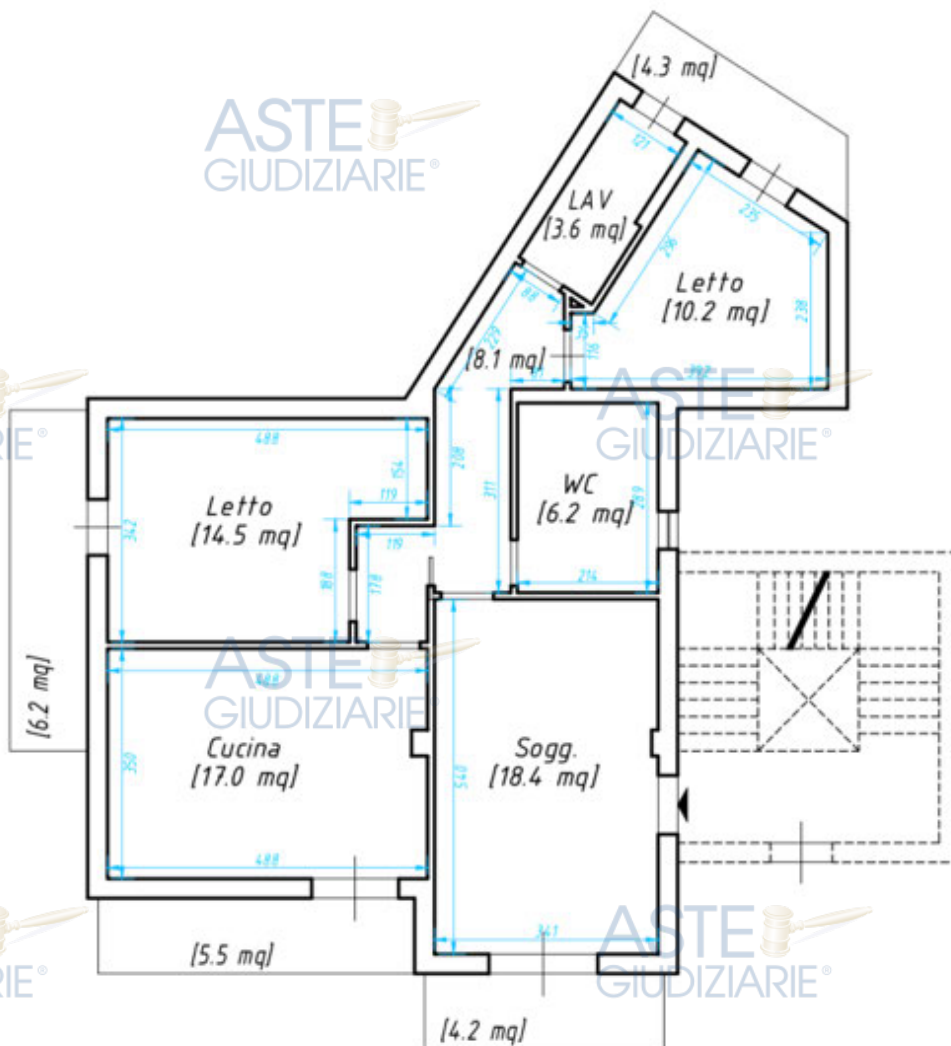
5.3.2 COSTI DI COMPLETAMENTO

Per il completamento dell'appartamento occorre eseguire una serie di interventi così classificabili:

- Cartongesso nelle tamponature perimetrali: [altezza mt 3,00]
 $(4,93 + 3,71 + 1,14 + 3,01 + 1,73 + 3,23 + 2,58 + 1,22 + 1,3) = 22,85 \times 3 = \text{mq } 68,55 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 2.400$
- Intonaco finito al civile nei tramezzi divisorii in laterizio
 $(0,61 + 1,65 + 4,4 + 5,06 \times 3 + 1,87 \times 3 + 3,88 + 4,45) = 35,78 \times 3 = \text{mq } 107,34 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 3.757$
- Intonaco finito al civile nei soffitti: $\text{mq } 66 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 2.310$
- Realizzazione di massetto di sottopavimento: $\text{mq } 66 \times 25 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.650$
- Pavimentazione interna: $\text{mq } 66 \times 60 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.960$
- Rivestimenti a parete (bagno, lav., Cucina): $\text{mq } 25,40 \times 60 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.524$
- Opere da pittore, soffitti e pareti.
 - Soffitti: mq 66
 - Pareti perimetrali: mq 68,55
 - Pareti interne: mq 107
 - A detrarre piastrelle = - 25,4
 - Sommano $\text{mq } 216,15 \times \text{€/mq } 15 = \text{€ } 3.242$

- 8) Infissi esterni completi di persiane: mq 8,9 x €/mq 900 = € 8.000
- 9) Completamento impianto elettrico, TV, telefono: a stima € 4.000
- 10) Completamento impianto idrico e fornitura sanitari: a stima € 3.000
- 11) Impianto di climatizzazione: a stima € 5.000
- 12) Assistenze murarie: a stima € 1.500
- 13) Fornitura porte interne = 3 x €/cad 600 = € 1.800
- 14) Fornitura porta di ingresso tipo blindato: € 1.000
- 15) Arrotondamenti: € -143
- 16) Costo a corpo per sistemazione cantina: € 6.000 (porta, pavimento, intonaco e pitture)

Sommano: euro 49.000



SUB 38 - P. 2

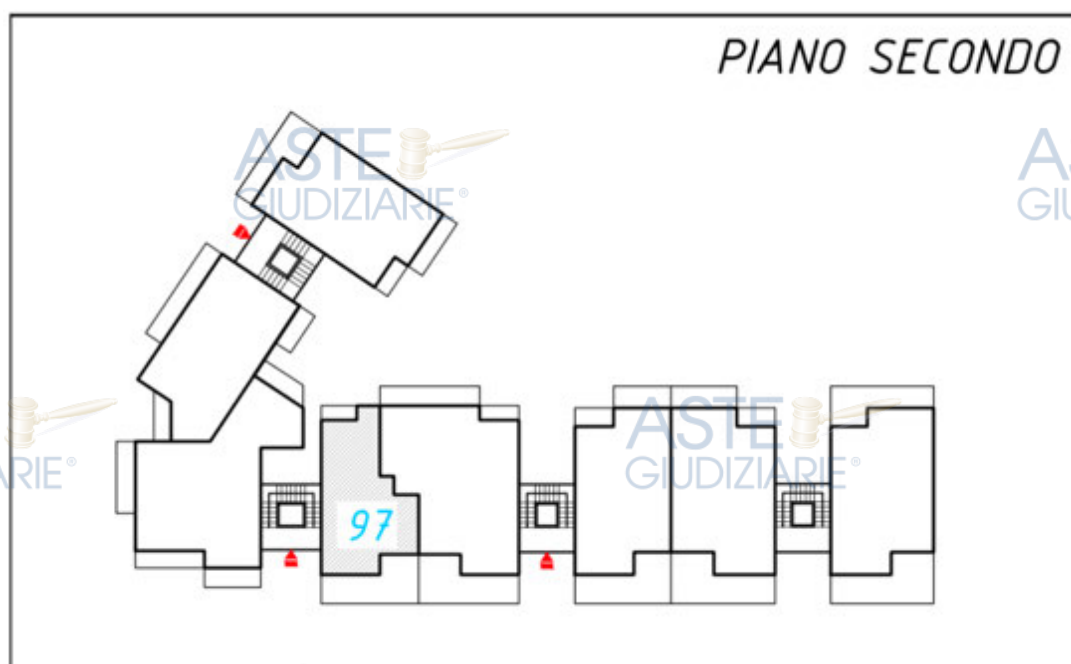
5.3.4 PROPOSTA DI VENDITA lotto sub 38-44-89

Nel lotto di vendita si propone di accoppiare al cespite sub 38 la cantina sub 44 in quanto collegata all'appartamento dallo stesso vano scala. Il posto auto è indifferente. Si propone il sub n. 89 in quanto il più vicino all'appartamento. Il valore economico da attribuire al cespite è pertanto il seguente:

- Valore base = euro 162.560
- Costi di completamento = euro 49.000
- **VALORE ATTUALE DEL CESPITE = euro 113.500 in c.t.**

5.4 CESPITE 4 – APPARTAMENTO SUB 97 PIANO SECONDO

Il cespite in oggetto, meglio localizzato nella sottostante planimetria di insieme si trova al piano secondo della prima palazzina (colore giallo) e prende accesso dal primo corpo scala.



L'appartamento prevede:

- a) Un soggiorno con angolo cottura direttamente collegato con l'ingresso di 30,7 mq
- b) Un bagno di 4,9 mq con ingresso dal disimpegno
- c) Un letto matrimoniale di 14,5 mq
- d) Un disimpegno con angolo lavanderia di 3,7 mq
- e) Due balconi su due prospetti per complessivi 14,5 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 11 part. 2485 sub. 35

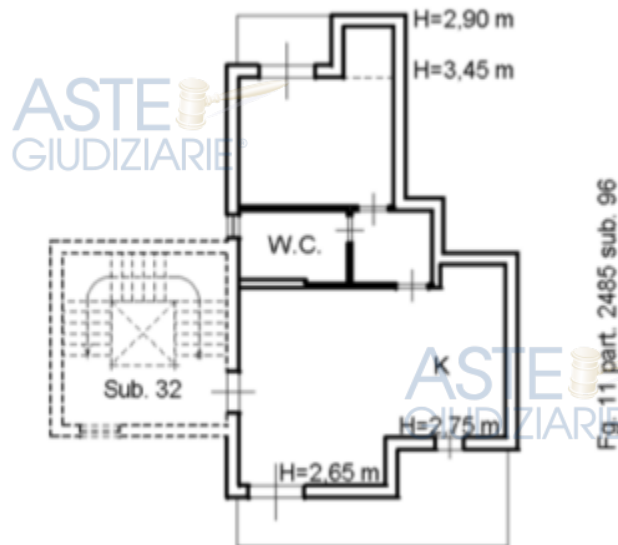
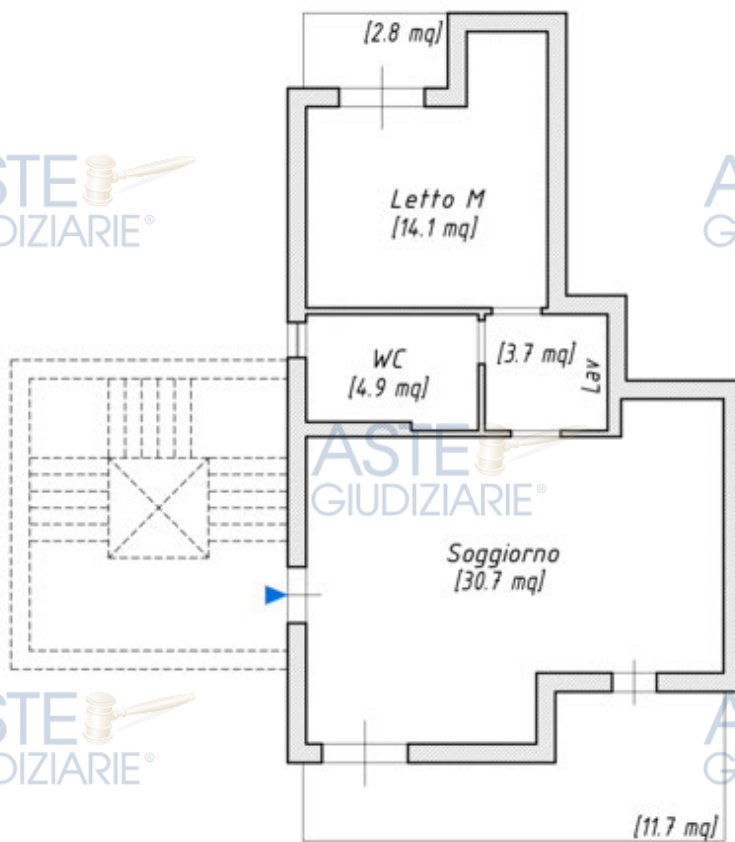


Fig. 11 part. 2485 sub. 96

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 11 part. 2485 sub. 35

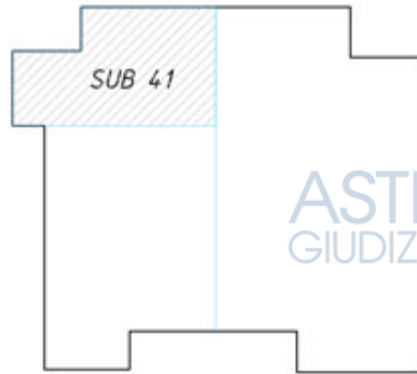
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 97 - P. 2

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

5.4.1 PERTINENZE DA INSERIRE NELLA VENDITA DELL'APPARTAMENTO

Nella vendita del cespite in oggetto, occorre opportunamente inserire una cantina ed un posto auto. Si propone di inserire la cantina appartenente allo stesso corpo scala, in questo caso la scelta ricade sul sub 41, la cui sagoma è riportata nello stralcio planimetrico sottostante, mentre per il posto auto si indica il sub 90. L'area commerciale della cantina è di 19,3 mq.



5.4.2 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

L'area lorda commerciale dell'appartamento è pari a mq: 66,37. Per quanto riguarda i coefficienti di equivalenza di ballatoi, cantine e posti auto scoperti si adotteranno, in linea con i criteri commerciali, i seguenti valori:

- Ballatoi esterni: coefficiente di equivalenza = 25%
- Posti auto esterni: coefficiente di equivalenza = 25,50%
- Cantine al piano seminterrato: coefficiente di equivalenza = 25%

Considerando che:

- I ballatoi hanno superficie pari a mq 14,87 per cui la sup. equivalente è $14,87 \times 0,25 = 3,72$ mq
- Il posto auto ha superficie pari a mq 12, per cui la superficie equivalente è $12 \times 0,255 = 3,19$ mq
- La cantina ha superficie pari a mq 17,13 per cui la sup. equivalente è $17,13 \times 0,25 = 4,28$ mq

La superficie commerciale diviene pertanto:

$$\underline{S_{comm} = 66,37 + 3,72 + 3,19 + 4,28 = \text{mq } 77,56}$$

5.4.3 VALORE DI MERCATO BASE

La determinazione del valore di mercato nel caso specifico di un cespite ancora incompleto si svolge in due fasi:

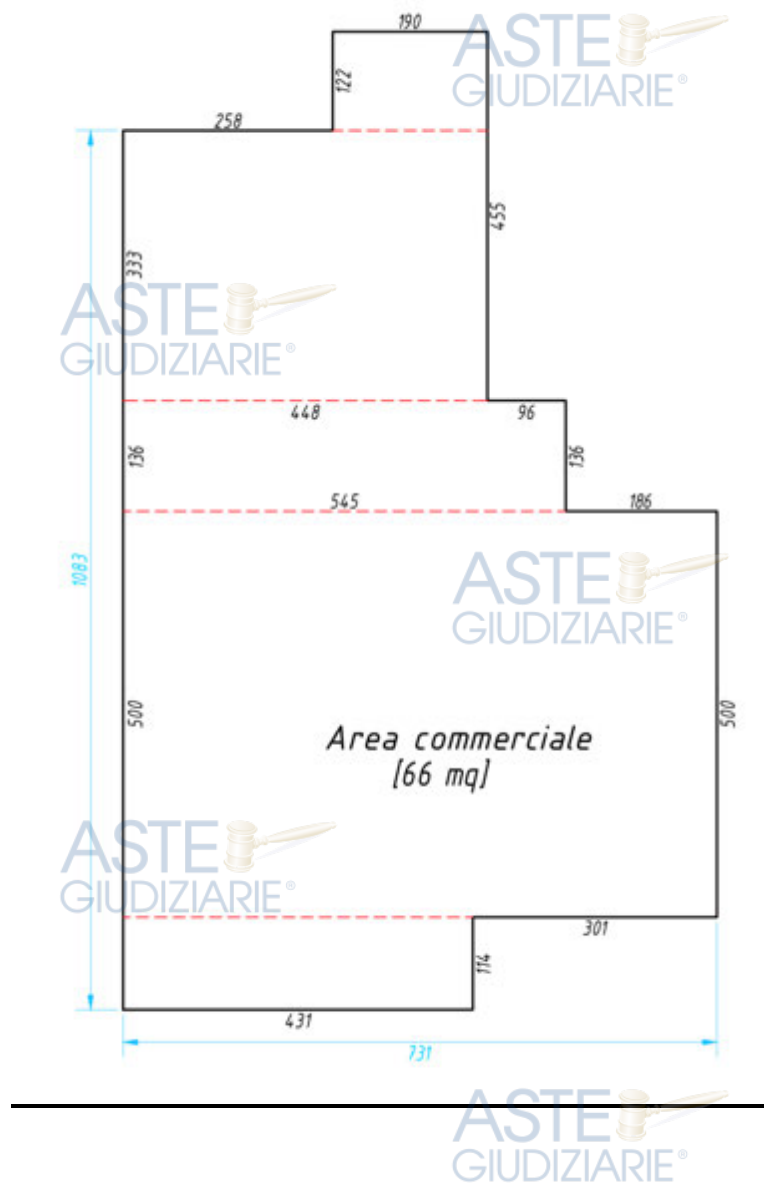
g) Calcolo del valore di mercato dell'unità "a nuovo" sulla scorta dei dati disponibili e di quelli indicati dall'agenzia delle Entrate;

h) Costo forfettario dei lavori di completamento.

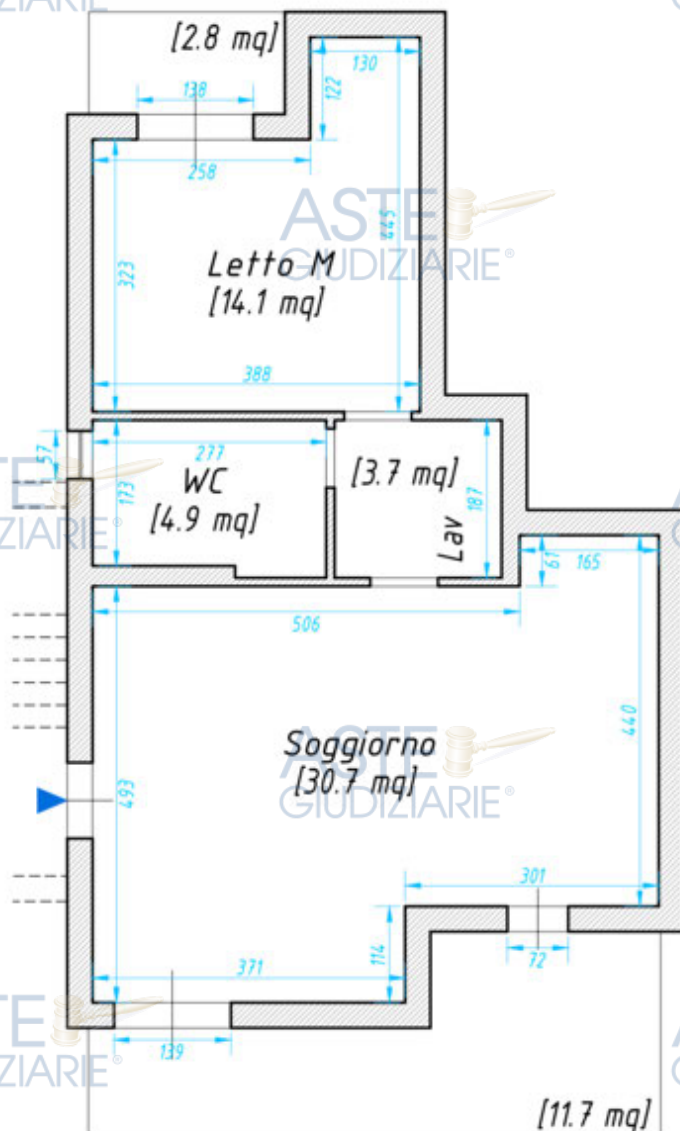
Per il calcolo del valore di mercato "A NUOVO" si utilizza il parametro calcolato nel paragrafo precedente e precisamente: **€/mq 1.472**

Conseguentemente il valore di base dell'immobile finito con di cantina e posto auto diviene:

$$V_{\text{mercato}} = \text{mq } 77,56 \times \text{€/mq } 1.472 = \text{€ } 95.550$$



5.4.4 COSTI DI COMPLETAMENTO



Per il completamento dell'appartamento occorre eseguire una serie di interventi così classificabili:

- 1) Cartongesso nelle tamponature perimetrali: [altezza mt 3,00]
 $(4,93+3,71+1,14+3,01+1,73+3,23+2,58+1,22+1,3) = 22,85 \times 3 = \text{mq } 68,55 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 2.400$
- 2) Intonaco finito al civile nei tramezzi divisorii in laterizio
 $(0,61+1,65+4,4+5,06 \times 3+1,87 \times 3+3,88+4,45) = 35,78 \times 3 = \text{mq } 107,34 \times \text{€/mq } 35 = \text{€ } 3.757$
- 3) Intonaco finito al civile nei soffitti: mq 66 x €/mq 35 = € 2.310
- 4) Realizzazione di massetto di sottopavimento: mq 66 x 25 €/mq = € 1.650
- 5) Pavimentazione interna: mq 66 x 60 €/mq = € 3.960
- 6) Rivestimenti a parete (bagno, lav., Cucina): mq 25,40 x 60 €/mq = € 1.524

7) Opere da pittore, soffitti e pareti.

- Soffitti: mq 66

- Pareti perimetrali: mq 68,55

- Pareti interne: mq 107

- A detrarre piastrelle = - 25,4

- Sommano mq 216,15 x €/mq 15 = € 3.242

8) Infissi esterni completi di persiane: mq 8,9 x €/mq 900 = € 8.000

9) Completamento impianto elettrico, TV, telefono: a stima € 4.000

10) Completamento impianto idrico e fornitura sanitari: a stima € 3.000

11) Impianto di climatizzazione: a stima € 5.000

12) Assistenze murarie: a stima € 1.500

13) Fornitura porte interne = 3 x €/cad 600 = € 1.800

14) Fornitura porta di ingresso tipo blindato: € 1.000

15) Costo a corpo per sistemazione cantina: € 6.000 (porta, pavimento, intonaco e pitture)

16) Arrotondamento: - € 143

Sommano: euro 49.000

5.4.5 PROPOSTA DI VENDITA lotto sub 97-41-90

Nel lotto di vendita si propone di accoppiare al cespite sub 97 la cantina sub 41 in quanto collegata all'appartamento dallo stesso vano scala. Il posto auto è indifferente. Si propone il sub n. 90 in quanto il più vicino all'appartamento. Il valore economico da attribuire al cespite è pertanto il seguente:

- Valore base = euro 114.160

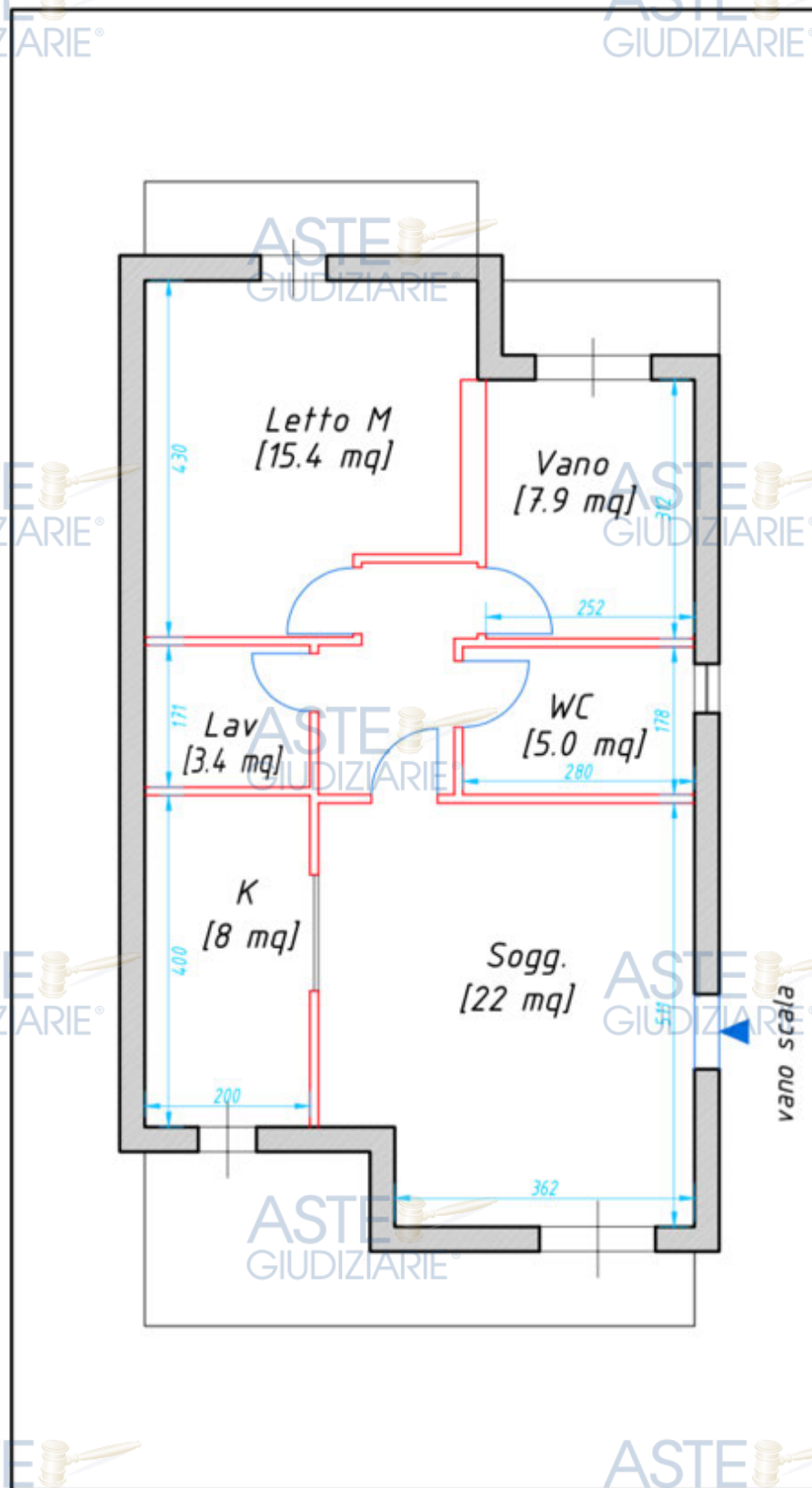
- Costi di completamento = euro 49.000

- **VALORE ATTUALE DEL CESPITE = euro 65.100**

5.5 CESPITE 5 – APPARTAMENTO SUB 53 PIANO SECONDO

Il cespite in oggetto, meglio localizzato nella planimetria di insieme sottostante prende accesso dalla scala D (Palazzina del braccio laterale visibile entrando dal cancello principale). L'androne di ingresso si presenta rifinito, con pavimentazione in marmo. La scala d'accesso ai piani è anch'essa rifinita con alzate e pedate in pietra, mentre sono assenti sia le schermature in vetro che l'ascensore con la cabina. Le pareti sono intonacate ma non rifinite con la tinteggiatura.

ASTE GIUDIZIARIE®
azione ufficiale ad uso



L'appartamento si presenta, allo stato attuale, privo di tramezzi interni, senza massetto di sottopavimento. L'area interna lorda è di mq 69, l'altezza dalla soglia della porta è di 276 cm e ciò

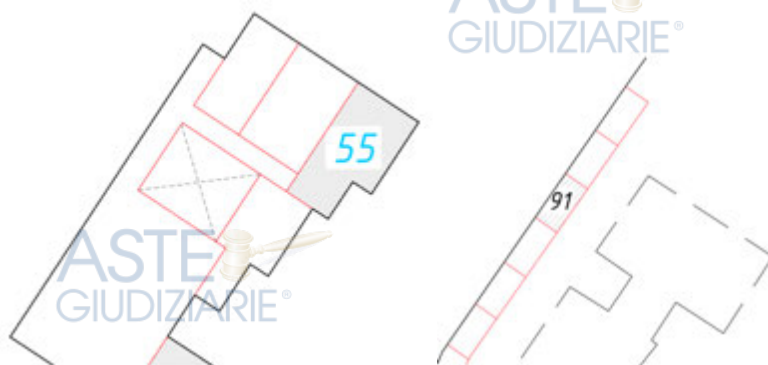
significa che, detratto 1 cm di pavimento, restano 5 cm a disposizione per realizzare il massetto interno di ricopertura delle tubazioni idriche ed elettriche. Sono presenti le tubazioni dell'impianto idrico di carico in multistrato e di scarico dell'impianto in PVC grigio. L'impianto elettrico è parzialmente realizzato, dal punto di consegna interno all'appartamento si dipartono dei cavi corrugati distribuiti nelle pareti perimetrali. La planimetria di progetto dell'appartamento è stata disegnata sulla falsariga di un appartamento già definito in altro piano.

Ad assetto murario interno definito (che ovviamente il futuro acquirente potrà variare pur dovendo tenere conto della presenza di scarichi e bucatore) l'appartamento prevede:

- g) *Un soggiorno direttamente collegato con l'ingresso di 22 mq*
- h) *Una cucina di 8 mq con porta scorrevole a due ante che affaccia sul soggiorno*
- i) *Una lavanderia di 3,4 mq con ingresso dal disimpegno*
- j) *Un bagno di 5 mq con ingresso dal disimpegno*
- k) *Un vano di 7,8 mq che può fungere da secondo letto*
- l) *Un letto matrimoniale di 15,2 mq*

5.5.1 PERTINENZE DA INSERIRE NELLA VENDITA DELL'APPARTAMENTO

Nella vendita del cespite in oggetto, occorre opportunamente inserire una cantina ed un posto auto. Si propone di inserire la cantina appartenente allo stesso corpo scala, in questo caso la scelta ricade sul sub 55, la cui sagoma è riportata nello stralcio planimetrico sottostante, mentre per il posto auto si indica il sub 91. L'area commerciale della cantina è di 25,5 mq.



5.5.2 VALORE DI MERCATO DEL CESPITE

L'area lorda commerciale è pari a mq: 79,66

Per quanto riguarda i coefficienti di equivalenza di ballatoi, cantine e posti auto scoperti si adotteranno, in linea con i criteri commerciali, i seguenti valori:

- Ballatoi esterni: coefficiente di equivalenza = 25%
- Posti auto esterni: coefficiente di equivalenza = 25,50%

- Cantine al piano seminterrato: coefficiente di equivalenza = 25%

Considerando che:

- I ballatoi hanno superficie pari a mq 20,39, per cui la superficie equivalente è $20,39 \times 0,25 = 5,10$ mq
- Il posto auto ha superficie pari a mq 12, per cui la superficie equivalente è $12 \times 0,255 = 3,19$ mq
- La cantina ha superficie pari a mq 18,99 per cui la superficie equivalente è $18,99 \times 0,25 = 4,75$ mq

La superficie commerciale diviene pertanto:

$$\underline{S_{comm} = 79,66 + 5,10 + 3,19 + 4,75 = \text{mq } 92,69}$$

2.5.2 VALORE DI MERCATO BASE

La determinazione del valore di mercato nel caso specifico di un cespite ancora incompleto si svolge in due fasi:

- Calcolo del valore di mercato dell'unità "a nuovo" sulla scorta dei dati disponibili e di quelli indicati dall'agenzia delle Entrate;
- Costo forfettario dei lavori di completamento.

Per il calcolo del valore di mercato "A NUOVO" si utilizza il parametro calcolato nel paragrafo precedente e precisamente: €/mq 1.504

Conseguentemente il valore di base dell'immobile finito con di cantina e posto auto diviene:

$$\underline{V_{mercato} = \text{mq } 92,69 \times \text{€/mq } 1.504 = \text{€ } 117.150 \text{ in c.t.}}$$

5.5.3 COSTI DI COMPLETAMENTO

Per il completamento dell'appartamento occorre eseguire una serie di interventi così classificabili:

- 1) Realizzazione di tramezzi divisorii interni: mq 46,49 x 65 €/mq = € 3.022
- 2) Cartongesso nelle tamponature: mq 36 x 3 = mq 108 x €/mq 35 = € 3.780
- 3) Intonaco finito al civile nei soffitti: mq 69 x €/mq 35 = € 2.415
- 4) Realizzazione di massetto di sottopavimento: mq 69 x 25 €/mq = € 1.725
- 5) Pavimentazione interna: mq 69 x 60 €/mq = € 4.140
- 6) Rivestimenti a parete (bagno, lav., Cucina): mq 29,66 x 60 €/mq = € 1.780

- 7) Opere da pittore, soffitti e pareti.

- Soffitti: mq 69

- Pareti perimetrali: ml 36 x 3 = mq 108
- Pareti interne: mq 46,49 x 2 facce = mq 93
- A detrarre piastrelle = - 29,66

- Sommano mq 240,34 x €/mq 15 = € 3.600
- 8) Infissi esterni completi di persiane: mq 11,0 x €/mq 900 = € 9.900
- 9) Completamento impianto elettrico, TV, telefono: a stima € 5.000
- 10) Completamento impianto idrico e fornitura sanitari: a stima € 3.000
- 11) Impianto di climatizzazione: a stima € 5.000
- 12) Assistenze murarie: a stima € 1.500
- 13) Fornitura porte interne: 4+1 doppia = 6 x €/cad 600 = € 3.600
- 14) Fornitura porta di ingresso tipo blindato: € 1.000

Sommano: euro 49.462

5.5.4 PROPOSTA DI VENDITA

Nel lotto di vendita si propone di accoppiare al cespite sub 53 la cantina sub 55 in quanto collegata all'appartamento dallo stesso vano scala. Il posto auto sarà il sub n. 91 in quanto il più vicino all'appartamento. Il valore economico da attribuire al cespite è pertanto il seguente:

- Valore base = euro 139.400
- Costi di completamento = euro 49.462
- **VALORE ATTUALE DEL CESPITE = euro 89.900 in c.t.**

5.6 RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI VENDITA

Si riepilogano per comodità e chiarezza espositiva i risultati delle stime effettuate sugli appartamenti, cantine e posti auto.

- LOTTO 1: CESPITI 11-26-84: Valore stimato: euro 86.740
- LOTTO 2: CESPITI 36-43-88: Valore stimato: euro 148.990
- LOTTO 3: CESPITI 38-44-89: Valore stimato: euro 113.500
- LOTTO 4: CESPITI 97-41-90: Valore stimato: euro 65.100
- LOTTO 5: CESPITI 53-55-91: Valore stimato: euro 89.900
- **VALORE STIMATO COMPLESSIVO sommano euro 504.230**

6 STIMA DELL'AREA EDIFICABILE RESIDUA – PART. 67

L'ultimo lotto oggetto di stima riguarda i seguenti due cespiti:

1. TERRENO EDIFICABILE sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – **part. 2498** – mq 98 – area urbana (classamento catastale F/1)
2. TERRENO EDIFICABILE sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – **part. 2485 – SUB 67** mq 2.589 – area urbana (classamento catastale F/1)

Sul terreno residuo del complesso immobiliare (mq 2589+mq 98 = mq 2.687) risulta approvato il progetto per la realizzazione della ulteriore palazzina indicata IN GRIGIO nello stralcio di progetto sotto riportato.



6.1. VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE

Il valore $[V_T]$ di un terreno edificabile si calcola come differenza fra i ricavi ed i costi [ONERI FINANZIARI] attualizzati all'epoca della redazione della perizia di stima. In sintesi:

$$V_T = \frac{RICAVI - COSTI}{ONERI FINANZIARI}$$

6.2 CALCOLO DEI RICAVI

6.2.1 POTENZIALITA' EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria è il dato che ci permette di calcolare, in base ai correnti valori di mercato, i ricavi di un imprenditore che abbia realizzato con mezzi propri, o avvalendosi di un appaltatore, la palazzina in progetto.

Dall'esame del progetto architettonico a suo tempo depositato al comune di Misterbianco si rilevano i seguenti:

- Piano seminterrato: 12 cantine uso sgombero da mq 20 circa cadauna
- Piano terra: 4 appartamenti da 65,68 mq netti cadauno
- Piano primo: 4 appartamenti da 65,68 mq netti cadauno
- Piano secondo: 4 appartamenti da 65,68 mq netti cadauno
- Posti esterni pertinenziali: 12

La superficie commerciale, considerando gli spazi accessori (ballatoi ai piani superiori e cortili privati al piano terra, cantine e posti auto è la seguente):

PIANO TERRA:

- APPARTAMENTO TIPO: mq 80 lordi
- CORTILI PRIVATI: mq 11,5+22 = mq 33,5
- Per 4 unità tipo

PIANO TIPO:

- APPARTAMENTO TIPO: mq 80 lordi
- BALLATOI PRIVATI: mq 11,3+14,9+2,4 = mq 28,6
- Per 8 unità tipo

PIANO SEMINTERRATO:

- CANTINA TIPO: mq 20 lordi
- Per 12 unità tipo

POSTO AUTO AL PIANO TERRA:

- POSTO TIPO: mq 12,5 lordi
- Per 12 unità tipo

6.2.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Riproponendo i coefficienti di equivalenza fra area interno ed area pertinenziale abbiamo:

- Cortili e ballatoi = 25%
- Cantine = 25%
- Posti auto esterni = 25,5%

L'area commerciale dell'intera palazzina è pertanto la seguente:

APPARTAMENTO TIPO 1-4 piano terra = $79,68 + 33,5 \times 25\% + 12,5 \times 25,5\% + 20 \times 25\% = \text{mq } 96,24$

APPARTAMENTO TIPO 2-3 piano terra = $78,06 + 33,5 \times 25\% + 12,5 \times 25,5\% + 20 \times 25\% = \text{mq } 94,62$

APPARTAMENTO TIPO 1-4 piano tipo = $79,68 + 28,6 \times 25\% + 12,5 \times 25,5\% + 20 \times 25\% = \text{mq } 95,02$

APPARTAMENTO TIPO 2-3 piano tipo = $78,06 + 28,6 \times 25\% + 12,5 \times 25,5\% + 20 \times 25\% = \text{mq } 93,40$

AREA COMMERCIALE PIANO TERRA = $(96,24 + 94,62) \times 2 = \text{mq } 381,73$

AREA COMMERCIALE PIANO PRIMO = $(95,02 + 93,40) \times 2 = \text{mq } 376,83$

AREA COMMERCIALE PIANO SECONDO = $(95,02 + 93,40) \times 2 = \text{mq } 376,83$

AREA COMMERCIALE COMPLESSIVA CIELO-TERRA = $\text{mq } 1.115,39$

6.2.3 VALORI DI MERCATO

Sulla scorta dei valori indicati per la stima delle costruzioni esistenti e tenendo conto del maggior pregio per la vendita di appartamenti nuovi, dell'incremento dei costi di costruzione che devono necessariamente, almeno in parte, riversarsi sui futuri acquirenti possiamo indicare come valore base per i nostri conteggi:

$$V_{\text{base}} = 1.740 \text{ euro/mq}$$

6.2.4 RICAVI

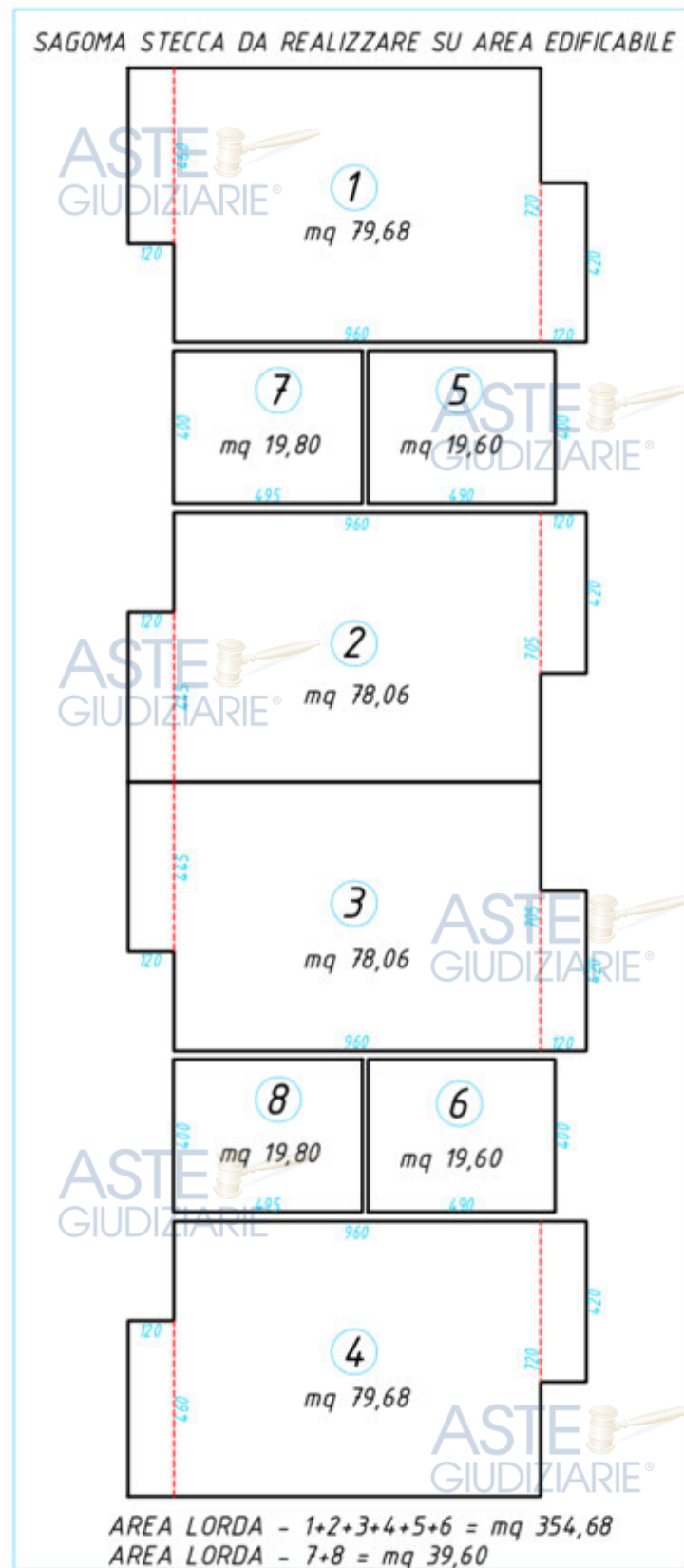
Per l'intera stecca composta da:

- 4 unità da circa 80 mq lordi al piano terra
- 4 unità da circa 80 mq lordi al piano primo
- 4 unità da circa 80 mq lordi al piano secondo
- 12 cantine al piano interrato
- 12 posti auto esterni al piano terra

Sommano i ricavi: $\text{mq } 1.115,39 \times \text{€}/\text{mq } 1.740 = \text{Euro } 1.940.779$

6.3 CALCOLO DEI COSTI

6.3.1 Calcolo dei volumi da edificare



Sulla scorta dei disegni di progetto vengono di seguito esposti i conteggi per il calcolo del volume edificabile, con l'avvertenza che per il volume del piano interrato si adotta, in linea con le indicazioni riportate nel prospetto dei costi parametrici di costruzione indicati dal consiglio dell'ordine degli architetti di Grosseto – anno 2021 – e coerentemente con i principi estimativi correnti su tutto il territorio nazionale, il coefficiente di riduzione del 50%. Tale scelta è perfettamente coerente con la logica costruttiva che non prevede al piano cantinato lo stesso livello di finitura, sia. Edile che impiantistica, dei piani abitabili soprastanti. Tale coefficiente verrà adottato anche per i due piccoli locali non residenziali siti al piano terra ed esterni alla sagoma della palazzina. I conteggi sono i seguenti:

[vedasi disegno schematico della sagoma lorda]

PIANO SEMINTERRATO + VOLUMI NON RESIDENZIALI P. TERRA

- Sagoma 1: $10,80 \times 4,60 + 9,60 \times 2,60 + 1,20 \times 4,20 =$ mq 79,68
- Sagoma 2-3: $10,80 \times 4,60 + 9,60 \times 4,94 + 1,20 \times 8,14 + 10,80 \times 4,60 =$ mq 156,55
- Sagoma 4: $10,80 \times 4,60 + 9,60 \times 2,60 + 1,20 \times 4,20 =$ mq 79,68
- Sagoma 5: $4,90 \times 4 =$ mq 19,60
- Sagoma 6: $4,90 \times 4 =$ mq 19,60
- Somma aree lorde = mq 354,68
- Altezza lorda = mt 2,80
- Volume lordo = $354,68 \times 2,80 =$ mc 993,104

Nel conteggio dei volumi tecnici occorre inserire i due spazi non residenziali posti al piano terra

- Sagome 7-8: $2 \times 4,95 \times 4,00 =$ mq 39,60
- Altezza lorda = mt 3,00
- Volume lordo = $39,60 \times 3,00 =$ mc 118,80
- Volume lordo complessivo interrato + spazi tecnici = $993,104 + 118,80 =$ mc 1.111,904
- Coefficiente di ragguaglio = 50%
- VOLUME LORDO EQUIVALENTE = mc 555,95

PIANO TERRA

- Somma aree lorde = mq 354,68
- Altezza lorda = mt 3,15
- Volume lordo = $354,68 \times 3,15 =$ mc 1.117,24

PIANO PRIMO

- Somma aree lorde = mq 354,68
- Altezza lorda = mt 3,15
- Volume lordo = $354,68 \times 3,15 = \text{mc } 1.117,24$

PIANO SECONDO

- Somma aree lorde = mq 354,68
- Altezza lorda = mt 3,21
- Volume lordo = $354,68 \times 3,21 = \text{mc } 1.138,53$

Il volume complessivo da realizzare è pari a: $555,95 + 1.117,24 \times 2 + 1.138,53 = \text{mc } 3.929$ in c.t.

6.3.2 Costi da sostenere per l'edificazione della palazzina

Il costo parametrico di riferimento indicato nell'allegata tabella dei costi, risale all'anno 2021 a valere per il 2022. La categoria costruttiva di nostro interesse è "*Edifici residenziali di tipo medio e/o economico*". Nell'eseguire il calcolo dei costi complessivi che l'appaltatore deve sostenere occorre tenere conto, sempre in via parametrica, dell'avvenuta esecuzione dello scavo per l'inserimento del piano seminterrato. Considerando che l'incidenza dello scavo in edificio con piano interrato è del 2,5% il costo unitario viene così ridotto

$$C_c = \text{€/mc } 355 \times (100 - 2,5) \% = \text{€ } 346$$

Il costo di edificazione dell'intera palazzina cielo-terra è pertanto.

$$C_c = \text{€/mc } 346 \times \text{mc } 3.929 = \text{€ } 1.360.000$$

6.3.3 Costi da sostenere per la progettazione, calcoli e direzione dei lavori

Il progetto architettonico è già pronto ed è proprietà intellettuale dello "STUDIO GULLOTTA ASSOCIATI" di Misterbianco, al quale dovrà essere riconosciuto un compenso per l'espletamento delle pratiche necessarie finalizzate al rilascio del rinnovo del permesso di costruire, attualmente scaduto. Altri costi da sostenere saranno quelli della progettazione strutturale, impiantistica e della direzione dei lavori. Stimando un'incidenza complessiva del 4% otteniamo:

$$C_p = \text{€ } 1.360.000 \times 5\% = \text{€ } 68.000 \text{ in c.t.}$$

6.3.4 Oneri concessori

Gli oneri concessori si suddividono in:

- Contributo sul costo di costruzione
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Mentre i primi, salvo ulteriori congruagli che stabilirà il comune, dovrebbero essere integralmente saldati, il pagamento dei secondi è gravemente incompleto.

In particolare la società costruttrice si rese disponibile *“a farsi carico della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto di interesse nonché a cedere le aree all’uso necessarie a scomputo della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti”*. il virgolettato in grassetto è letteralmente tratto dal corpo della concessione edilizia n. 5152 del 4.2.2016 rilasciata dal comune di Misterbianco alla società Global Techonology Sistem s.r.l.



Il costo complessivo, da COMPUTO METRICO, delle opere di urbanizzazione era così indicato:

- Per le opere stradali, idrauliche, impianti e verde attrezzato: euro 587.374,39
- Per spese di allacci: euro 5.500
- Per oneri di conferimento a discarica: euro 32.973,48
- Complessivamente sono euro 625.847,87
- In base alla nota del collaudatore ing. Carmelo Russo, in data 2-8-2019 i lavori erano giunti al 35% dell'importo complessivo e da allora non sono proseguiti.
- La quota residua può pertanto stimarsi pari a: euro $625.847,87 \times 65\% = \text{€ } 407.000$

Al fine di rendere più chiaro ed equilibrato il ragionamento estimale, a parere dello scrivente occorre procedere nella seguente maniera.

Le unità immobiliari complessive in progetto, come indicato nell'immagine della pagina precedente erano 36, pertanto il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, calcolato pro quota sarebbe stato:

$$\text{euro } 625.847,87 / 36 = \text{euro } 17.384,66$$

questo rappresenta l'importo virtuale pro quota da addebitare a ciascun appartamento. Il costo virtuale imputabile alla sola stecca ancora da realizzare, composto da 12 unità abitative diviene pertanto:

$$\text{euro } 17.384,66 \times 12 = \text{euro } 208.616$$

e considerando l'avanzamento globale raggiunto, pari al 35%, la restante quota del 65% da imputare in via diretta alla sola stecca diviene:

$$\text{euro } 208.616 \times 65\% = \text{euro } 135.600$$

la somma residua del costo dei lavori, virtualmente a carico delle altre unità immobiliari diviene:

$$\text{euro } 407.000 - \text{euro } 135.600 = \text{euro } 271.400$$

somma che dovrà, necessariamente, essere comunque inserita nel piano economico finale. Nei nostri conteggi inseriremo invece solo la quota di spettanza della nuova stecca

Pertanto abbiamo:

$$\mathbf{O_c = 135.600}$$

Si precisa, per chiarezza, che la somma complessiva di 407.000 euro non deve essere direttamente esborsata dal futuro acquirente, ma rappresenta un controvalore numerico, tratto da computo metrico, del costo residuo delle opere da eseguire e fino al loro collaudo. In altri termini il costruttore dovrà eseguire opere e non versare danaro.

6.3.5 Oneri finanziari

Il valore dell'area edificabile sarebbe semplicemente pari alla differenza fra ricavi e costi se l'intera operazione si potesse concludere in tempi brevissimi. Così in realtà non è, e considerando un intervallo temporale di DUE anni per il completamento dell'operazione immobiliare, possiamo ottenere un coefficiente che quantifichi il costo del denaro per l'intera durata dell'operazione utilizzando la seguente formula:

$$\text{Oneri finanziari} = O_f = (1+r)^n$$

Dove:

n = numero di anni = 2

r = saggio di sconto = 2,49%

$$O_f = (1+2,49\%)^2 = 1,05$$

6.3.6 VALORE DEL SUOLO EDIFICABILE

Il valore dell'area edificabile, applicando le varie componenti di costo calcolate nei paragrafi precedenti è il seguente:

RICAVI = EURO 1.940.779

COSTO DI COSTRUZIONE = EURO 1.360.000

SPESE TECNICHE = EURO 68.000

QUOTA CONTROVALORE ONERI CONCESSORI = EURO 135.600

TOTALE DEI COSTI = EURO 1.563.600

VALORE DEL TERRENO

$$VT = \frac{1.940.779 - 1.563.600}{1,05} = \text{€ } 359.000 \text{ in c. t.}$$

7.0 VALORE DELL'INTERA MASSA FALLIMENTARE

Si riepilogano i risultati della stima eseguita sui cespiti pignorati qui di seguito riepilogati.

- 1) APPARTAMENTI: subalterni 11-36-38-53-97;
- 2) CANTINE: subalterni 26-41-43-44-55
- 3) POSTI AUTO: subalterni 84-88-89-90-91

Nella stima dei cespiti si è tenuto fermo il criterio di accoppiare a ciascun appartamento una cantina ed un garage, in modo da evitare che nella vendita qualche appartamento possa rimanere privo degli indispensabili accessori.

Il progetto di vendita offre i seguenti risultati:

- LOTTO 1: CESPITI 11-26-84: Valore stimato: euro 86.740
- LOTTO 2: CESPITI 36-43-88: Valore stimato: euro 148.990
- LOTTO 3: CESPITI 38-44-89: Valore stimato: euro 113.500
- LOTTO 4: CESPITI 97-41-90: Valore stimato: euro 65.100
- LOTTO 5: CESPITI 53-55-91: Valore stimato: euro 89.900

VALORE DEGLI APPARTAMENTI E DEGLI ACCESSORI sommano euro 504.230

L'ultimo lotto oggetto di stima riguarda i seguenti due cespiti:

1. TERRENO EDIFICABILE sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – **part. 2498** – mq 98 – area urbana (classamento catastale F/1)
2. TERRENO EDIFICABILE sito in Misterbianco (CT), via Oscar Romero snc, censito al foglio 11 – **part. 2485 – SUB 67** mq 2.589 – area urbana (classamento catastale F/1)

La stima del valore del terreno edificabile è fortemente affetta dai costi residui delle opere di urbanizzazione per cui il valore dell'area edificabile ne esce alquanto mortificato e pari a:

VALORE DELL'AREA = 359.000

Costo residuo delle opere di urbanizzazione che deve essere interamente sopportato dall'acquirente = € 271.400

VALORE DELLA MASSA FALLIMENTARE

euro 504.230 + 359.000 – 271.400 = 591.830

8. MODALITA' DI VENDITA

Ai fini della determinazione della modalità di vendita lo scrivente ritiene che siano tre i fattori decisivi:

- 1) *Il permesso di costruire è decaduto e deve essere rinnovato ad un unico soggetto che si renda garante con fideiussioni e quindi materiale esecutore del completamento, fino al collaudo, delle opere di urbanizzazione lasciate incompiute dalla società fallita*
- 2) *Sia per la realizzazione della nuova stecca che per il completamento degli appartamenti è necessario il rinnovo del permesso di costruire.*
- 3) *Propedeutico al rinnovo del permesso di costruire è il completamento delle opere di urbanizzazione*

8.1 IPOTESI 1 – VENDITA IN UNICO LOTTO

La prima modalità di vendita prevede la formazione di un unico lotto, comprensivo sia del terreno edificabile che dei 5 appartamenti, delle 5 cantine e dei 5 posti auto nello stato di fatto e di

diritto in cui si trovano. L'acquirente acquisterà gli immobili nello stato di fatto e di diritto dettagliatamente descritti nei precedenti paragrafi e poi avrà l'onere di eseguire tutte le lavorazioni necessarie fino alla piena ultimazione dei lavori. Il prezzo unitario di acquisto è stato, di volta in volta, calibrato per tenere conto delle differenti condizioni attuali di finitura di ciascun corpo scala, fermo restando che l'onere della spesa per i lavori di completamento deve ricadere, per millesimi, sui singoli appartamenti e depositi afferenti alla scala in questione. L'acquirente acquisterà il terreno edificabile e, previa ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, potrà procedere con l'edificazione ex novo dell'ultima stecca in progetto che sarà composta da 4 unità immobiliari da circa 80 mq lordi oltre balconi o spazi pertinenziali (al piano terra) per piano per tre piani (12 in totale) oltre a 12 cantine al piano interrato e 12 posti auto al piano terra, il tutto come meglio specificato nei disegni di progetto e nella documentazione fotografica allegati.

Prezzo a base d'asta euro 591.830/00

(diconsi euro Cinquecento novantuno mila 830/00)

8.2 IPOTESI 2 – VENDITA IN TRE LOTTI

La seconda modalità di vendita prevede la formazione di TRE distinti lotti così suddivisi:

LOTTO 1 - Il lotto 1 sarà composto dal terreno edificabile e dagli appartamenti ancora in corso di costruzione e dunque catastati come F/3 cioè in corso di costruzione. Per tali appartamenti la possibilità di eseguire legalmente i lavori interni di completamento è indissolubilmente legata alla questione del rinnovo del permesso di costruire e quindi all'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria. Il lotto in questione sarà così articolato:

- Terreno edificabile sul quale realizzare 12 palazzine: valore stimato euro 359.000
- Blocco sub 11-26-84: valore stimato euro 86.740
- Blocco sub 38-44-89: valore stimato euro 113.500
- Blocco sub 53-55-91: valore stimato euro 89.900
- A detrarre costo residuo opere di urbanizzazione: valore stimato euro 271.400

Prezzo a base d'asta euro 377.740/00

(diconsi euro Trecento settantasettemila 740/00)

LOTTO 2 - Il lotto 2 sarà composto dall'appartamento sub 36 (già catastato anche se mancante di alcune rifiniture come indicato in dettaglio paragrafo 5.3 e seguenti), dalla cantina 43 e dal posto auto esterno 88

Prezzo a base d'asta euro 148.990/00

(diconsi euro Cento quarantottomila 990/00)

LOTTO 3 - Il lotto 3 sarà composto dall'appartamento sub 97 (già catastato anche se mancante di alcune rifiniture come indicato in dettaglio paragrafo 5.4 e seguenti), dalla cantina 41 e dal posto auto esterno 90

Prezzo a base d'asta euro 65.100/00
(diconsi euro sessantunomila 100/00)

9. CONGRUITA' VALORI DICHIARATI DELLE ALTRE UNITA'

I valori riportati negli atti notarili relativi alla vendita delle altre unità pur differendo fra loro sono tutti ricompresi in un range di valori pienamente compatibili con i valori di mercato della zona in esame, anzi addirittura superiori ai correnti valori indicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si allega foglio riepilogativo degli importi di compravendita con relativi atti. Si osserva che:

- il valore minimo è di euro 132.000
- il valore massimo è di euro 161.200
- il valore medio è di euro 146.570

Si precisa che il lotto tipo per tutte le vendite comprende un appartamento, una cantina ed un posto auto esterno, con le medesime modalità di vendita prospettate per gli immobili oggetto di questa perizia. Il prezzo medio coincide con modestissimo scarto (1%) con il prezzo base utilizzato per i calcoli estimali di questo elaborato peritale.

Catania li, 14-6-2023

Il Consulente Tecnico d'ufficio

ing. Agatino Bonaccorsi

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- 2) Elaborati catastali ed elenco subalterni
- 3) Ispezioni ipotecarie
- 4) Concessione edilizia n. 5152
- 5) Concessione edilizia n. 5153
- 6) S.C.I.A. n° 30/2019
- 7) Capitolato di costruzione delle palazzine
- 8) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- 9) Verbale del collaudatore avanzamento opere di urbanizzazione
- 10) Convenzione con il comune per le opere di urbanizzazione
- 11) Progetto architettonico di variante presentato in SCIA
- 12) Schede con calcoli estimativi e planimetrie dei cespiti oggetto di perizia
- 13) Tabelle con costi di costruzione parametrici
- 14) Elenco atti di compravendita

Catania li, 14-6-2023

Il Consulente Tecnico d'ufficio

ing. Agatino Bonaccorsi