Ing. Cardani Marco
c.da Spana, snc – 97018 Scicli (RG)
Cell. 333 1289693
e mail: marco.cardani72@gmail.com
pec: marco.cardani@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA
Fallimento n. 38/2019

PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 38/2019 Ruolo Gen. Fallimentare

contro: [redacted] ***S.r.l.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. G.D. Dott.ssa Favara Emanuela Antonia

Fallimento n. 38/2019 Ruolo Gen. Fallimentare

contro: [redacted] ***S.r.l.***

PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Marco Cardani con studio a Scicli in C.da Spana snc, iscritto alla sezione A dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1284, è stato nominato esperto per la stima del valore attuale delle proprietà immobiliari della società fallita [redacted] costituite da alcune unità immobiliari site nel Comune di Modica (Ragusa).

BREVE CRONOLOGIA ED INFORMAZIONI GENERALI

Effettuato un primo approfondimento documentale del materiale fornito dal curatore fallimentare ed eseguite le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, che hanno permesso il reperimento delle planimetrie e delle schede catastali degli immobili è stato in seguito eseguito un accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica in data 28 gennaio 2022, al fine di acquisire dati utili sulla legittimità urbanistica dei fabbricati oggetto di stima, procedendo alla visione dei fascicoli relativi agli stessi. L'ingente mole di documentazione cartacea da osservare e confrontare con i riscontri sui luoghi, ha reso successivamente necessaria per tale istruttoria documentale un più mirato accesso a tali documenti che è avvenuto in data 09/01/2024.

Il sottoscritto tecnico estimatore, effettuate le suddette ricerche preliminari contattava l'amministratore delegato della società fallita [redacted] S.r.l. sig. [redacted] con il quale concordava preventivamente la data per il primo accesso ai luoghi per il giorno 13 novembre 2023.

In seguito, nell'ora e giorno fissati, il sottoscritto si recava in Modica in via Sacro Cuore presso i luoghi patrimonio del fallimento dove, alla presenza del suddetto sig. [redacted] procedeva alla visita degli stessi ed effettuava una rilevazione fotografica di tutti gli ambienti specificati nell'inventario fornito dalla curatrice, nello stesso giorno successivamente, il sottoscritto si recava presso l'immobile di via Nilde Iotti ed effettuava

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anche in questo caso d isurazioni esterne del fabbricato, constatando l'impossibilità di accedere facilmente ai locali interni, per la mancanza delle scale di accesso ai piani (in quanto demolite), e decideva di rimandare la rilevazione della consistenza dei volumi ai piani superiori ad una successiva data, con l'ausilio di scale e altri dispositivi per facilitare l'accesso a tali spazi. Si precisa che tale seconda fase di rilievi sui luoghi è effettivamente avvenuta in data 21/08/2025, sempre previo appuntamento concordato con la ditta proprietaria a mezzo PEC, in tale fase il tecnico estimatore procedeva ad effettuare le ultime misurazioni e la verifica della rispondenza con l'ultimo titolo edilizio rilasciato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Stando ai dati catastali attualmente disponibili incrociati con le visure ipotecarie afferenti alla ditta, gli immobili risultano individuabili attraverso i seguenti riferimenti esemplificativi.

DENOMINAZIONE ESEMPLIFICATIVA DEI BENI IMMOBILI

Immobili di via Sacro Cuore

che denominiamo in questo modo per semplicità in quanto situati all'interno di un comune complesso edilizio sito nel Comune di Modica (RG) in via S.Cuore 114, individuabili catastalmente come:

- p.lla 2157 sub 19 del foglio 99 del NCEU del Comune di Modica (e inoltre ctg C6 per il locale ad uso autorimessa);
- p.lla 2157 sub 20 del foglio 99 del NCEU del Comune di Modica (e inoltre ctg C6 per il locale ad uso autorimessa);
- p.lla 2157 sub 50 del foglio 99 del del NCEU del Comune di Modica (e inoltre ctg C6 per il locale ad uso autorimessa);
- p.lla 2157 sub 51 del foglio 99 del del NCEU del Comune di Modica (e inoltre ctg C6 per il locale ad uso autorimessa);
- p.lla 2157 sub 54 del foglio 99 del del NCEU del Comune di Modica (e inoltre ctg A10 per il locale ad uso ufficio-studio privato).

Immobile di via Nilde Iotti

situato all'interno di fabbricato sito nel Comune di Modica (RG) in via Vanella 40 (denominata oggi via Nilde Iotti)

- p.lla 1063 sub 4 del foglio 119 del del NCEU del Comune di Modica (e inoltre ctg in corso di costruzione).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che la sente i fallimento coinvolge la piena proprietà delle unità immobiliari elencate. L'identificazione catastale utilizzata è tuttora riscontrabile nelle interrogazioni catastali effettuabili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio.

- - -+- - -

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Immobili di via Sacro Cuore

Il fabbricato sito in Modica via Sacro Cuore n. 114 è un manufatto edilizio a destinazione prettamente residenziale e commerciale, in tale complesso la ditta oggetto della procedura fallimentare è proprietaria di un appartamento adibito ad ufficio - studio privato e da locali garage/autorimessa (vedi precedenti riferimenti catastali). La costruzione si trova in una area residenziale e commerciale della città di Modica nel quartiere Sorda, a ridosso del Polo Commerciale e della principale arteria di transito veicolare della città in direzione Ragusa e Pozzallo. La palazzina, insieme ad altri edifici nelle vicinanze relativamente recenti, è stata costruita una ventina d'anni fa, essa presenta discrete finiture ed è dotata di un comodo ascensore condominiale, sebbene la via di accesso allo stabile sia un po' angusta e molto trafficata, è stato recentemente realizzato nelle vicinanze un comodo parcheggio con un'area verde di fatto a servizio delle attività direzionali e commerciali presenti.

L'appartamento oggetto di perizia ad uso ufficio-studio è situato al piano primo dell'edificio (sub 54 p.lla 2157 del F. 99 del NCEU del Comune di Modica) e risulta completamente rifinito, esso è stato tramezzato in maniera non tradizionale con eleganti pareti mobili da ufficio, è dotato di un ingresso sala d'aspetto di circa 7,50 mq, di due vani ufficio di 13,00 mq e 11,80 mq, una sala riunioni di 20,70 mq, di un ulteriore vano adibito ad archivio di 7,00 mq, un bagno di 5,20 mq con antibagno di 3,40 mq e di un corridoio baricentrico rispetto agli ambienti descritti di circa 8,30 mq.

Rispetto agli elaborati grafici ispezionati dal sottoscritto nel fascicolo relativo all'immobile relativi all'ultimo titolo edilizio autorizzato (C.E. n°. 277 del 16/07/2009), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, è possibile constatare una significativa discrepanza fra l'elaborato grafico assentito e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato, tale discrepanza riguarda principalmente le tramezzature interne, che risultano significativamente diverse da quanto autorizzato così come è conseguentemente diversa la superficie e destinazione interna, e in particolare la presenza di un bagno più ampio e provvisto di antibagno, in luogo dei due servizi igienici previsti nel progetto e in diversa posizione, ecc. (vedi planimetrie di confronto a pagg. 21-22).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I locali adibiti a can autorimesse sono di fatto due box auto al piano sottostrada dell'edificio (sub 19 e 20 p.lla 2157 del F. 99 del NCEU del Comune di Modica) accessibili da un accesso carraio, di fattura standard con pareti intonacate al rustico, saracinesche basculanti in lamiera zincata e pavimentazione cementizia lisciata a lucido e due posti auto a raso esterni all'edificio in prossimità della traversa di ingresso al complesso immobiliare da via Sacro Cuore (sub 50 e 51 p.lla 2157 del F. 99 del NCEU del Comune di Modica), disposti a spina di pesce e preziosi per la fruizione carrabile diurna al fabbricato in orari in cui normalmente la zona è congestionata dal traffico veicolare.

Immobile di via Nilde Iotti

Il fabbricato sito in Modica via Nilde Iotti (ex via Vanella 40) è un manufatto edilizio a destinazione residenziale con locali accessori attualmente prevalentemente allo stato rustico (ad eccezione di un appartamento al piano terra non oggetto di procedura in quanto ceduto ad altra ditta).

In tale complesso, in base a quanto risulta dalle più recenti denominazioni (frutto di un frazionamento catastale del 2016 derivante dagli sviluppi di quanto stabilito dall'atto di permuta del 17/08/2012 rep. 26864 registrato presso lo studio del notaio Massimo Marota) la [redacted] è divenuta proprietaria di una porzione del fabbricato stesso identificabile come sub 4 della particella 1063 del foglio 119 dell'NCEU del Comune di Modica.

Dalle tavole architettoniche depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica si evidenzia come tale sub catastale sia costituito da un appartamento al piano terra e due unità abitative al piano primo.

La struttura originaria dell'edificio, oggi allo stato rustico in quanto interessata da interventi di ristrutturazione recentemente sospesi, risale alla fine degli anni '70 e la sua storia risulta particolarmente articolata, in quanto il fabbricato fino ad anni recenti è stato oggetto di diversi provvedimenti di regolarizzazione edilizia dovuti a differenti interventi, talvolta in abuso edilizio. La costruzione risulta, come prima accennato, rifinita solo per una porzione del piano terra, dove è presente sul lato strada (via Nilde Iotti) un appartamento ad uso residenziale abitato (sub 3 p.lla 1063 del foglio 119 del NCEU del Comune di Modica), come constatato in fase di sopralluogo.

La ditta [redacted] soggetta alla procedura di fallimento risulta invece proprietaria di tre unità abitative in corso di costruzione identificate tutte catastalmente da un unico sub, ossia il sub 4 p.lla 1063 del foglio 119 del NCEU del Comune di Modica, tali unità sono:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- al piano terra un secondo appartamento, quasi speculare al primo su via Nilde Iotti allo stato rustico che si affaccia sul retro del lotto rispetto alla strada (lato ovest - nord ovest); da progetto sono previsti i seguenti spazi interni: una cucina soggiorno di 29.50 mq, due camere da letto rispettivamente di 10.50 e 15.50 mq, un bagno con disimpegno di 5.50 mq e un bagno – lavanderia sempre con antibagno di circa 9.00 mq;
- al piano primo, al quale da progetto si dovrebbe accedere attraverso una scala interna comune al momento assente (è presente solo il volume del vano scala), sono situati altri due appartamenti per i quali è possibile individuare la consistenza perimetrale attraverso le pareti di tamponamento esterne. Tali unità al momento risultano non tramezzate internamente e hanno una superficie residenziale (così come previsto dall'ultimo progetto autorizzato) di circa 70,00 mq sul lato strada (via Nilde Iotti) in direzione est – sud est (con una grande cucina soggiorno di 41.50 mq una camera da letto di 12.50 mq e un vano bagno con disimpegno di circa 5.00 mq oltre che un' ampia terrazza e un balcone accessibili dal soggiorno) e di circa 78,00 mq sull'affaccio retrostante, sempre lato ovest – nord ovest (anche in questo caso con una grande cucina soggiorno di 36.10 mq, due camere da letto rispettivamente di 11.15 e 14.20 mq, due vani bagno con disimpegno di circa 10.20 mq, una lavanderia adiacente alla cucina di 3.70 mq oltre che due ampi balconi quasi perimetrali a tutta l'unità abitativa);
- al secondo piano, sempre da progetto è prevista la realizzazione di una copertura ad una falda su una preesistente partizione orizzontale a lastrico solare, che comporterebbe la conseguente realizzazione di locali di sgombero, di un vano serbatoi e di locali tecnici, a beneficio del condominio; attualmente la copertura a falda risulta non realizzata e risulta presente solo un vano corpo tecnico sempre preesistente estruso rispetto al volume delimitato dal lastrico solare, che conteneva il corpo scala ormai demolito per l'accesso a tale livello.

Dallo studio della documentazione catastale effettuato dal sottoscritto nel corso del tempo è emersa anche l'esistenza di nuovi locali, non menzionati nell'atto di permuta di cui in precedenza, che sono stati ricavati durante dei lavori di ristrutturazione come da C.E. n.110 del 30/05/2014 (vedi successiva specifica), si tratta sostanzialmente della realizzazione di un locale interrato ricavato da uno scavo inizialmente non autorizzato giunto alle fondazioni del manufatto, che ha comportato la richiesta di una nuovo titolo autorizzativo sanante e di fatto la realizzazione di un ampio locale tecnico al piano interrato, da destinare in un secondo momento ad ulteriori servizi comuni. Dal confronto tra lo stato dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilevato in sede di s lluogo e la documentazione strutturale depositata presso il competente Ufficio del Genio Civile, è stata accertata la rispondenza tra lo stato di fatto e il progetto strutturale.

ESISTENZA DI VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI E REGOLARITA' EDILIZIA

Immobili di via Sacro Cuore

Gli immobili di via Sacro Cuore sono pervenuti alla società fallita attraverso atto di compravendita, notaio Massimo Marota rep. 24352 del 17/02/2010, dalla ditta [redacted] di M.G.A. snc. Come evidenziato nel precedente paragrafo essi consistono in un appartamento adibito ad ufficio - studio privato e da locali garage/autorimessa (in particolare due box auto al piano interrato nel locale autorimessa e due posti auto a raso nei pressi dell'ingresso condominiale. Il fabbricato è stato originariamente costruito giusta C.E. N° 427 del 05/08/2005, successivamente è stata rilasciata una C.E. in variante N° 45 in data 19/02/2009 che prevedeva lievi riconfigurazioni funzionali-distributive dell'edificio ed infine un'ultima C.E. in variante N° 277 in data 16/07/2009 che ha previsto nell'ambito della superficie e volumetria autorizzata il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio dell'unità immobiliare sita al piano primo oggetto della seguente indagine in quanto di proprietà della ditta oggetto di fallimento.

Sebbene nel complesso non si ravvisino elementi di non conformità fra gli immobili menzionati e quanto riscontrabile sugli elaborati di progetto, estratti presso il relativo fascicolo del fabbricato all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato una incongruenza significativa all'interno dell'appartamento ad uso ufficio-studio. L'unità sebbene globalmente riconducibile a quanto rappresentato nelle suddette tavole grafiche come impronta planimetrica perimetrale e volumetria, risulta tramezzata in maniera differente e non conforme, inoltre la maggior parte di tali tramezzi interni che hanno definito nuovi vani di misure e destinazioni diverse sono stati realizzati con pareti mobili da arredo ufficio. Tali incongruenze costituiscono pertanto un abuso rispetto a quanto autorizzato e pertanto bisogna prevedere dei costi di adeguamento in fase di stima a causa di tali diseconomie da scontare rispetto all'integrale valore di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile di via Nilde

Il terreno su cui è situato il fabbricato di via Nilde Iotti di 640,00 mq è pervenuto ai proprietari originari [redacted] e [redacted] giusto atto notarile, notaio Girolamo Renato Pulino rep. n. 44222 del 18/08/1976 ed era identificato dalla p.lla 163 del F.119 del NCT del Comune di Modica.

Su tale sito i suddetti proprietari costruirono un fabbricato su due livelli in assenza di permessi edilizi fra il 1976 e il 1978 e per lo stesso presentarono una domanda di condono ai sensi della L. 47/85 identificata al n° 3024.

Un fallimento della ditta proprietaria avvenuto nei primi anni '90 ha portato al trasferimento dell'immobile ad [redacted] in data 11/11/2008 con decreto di trasferimento del Tribunale di Modica reg. al n. 473 S IV e successiva correzione di errore materiale del 9/06/2012, per tale acquisizione il suddetto si è avvantaggiato del supporto finanziario di 130.000 euro da parte del sig. [redacted]

Con atto di permuta stipulato presso il notaio Massimo Marota rep. n. 26864 del 17/08/2012, la ditta [redacted] si è insinuata nella disponibilità e proprietà dell'immobile, prevedendo il suddetto titolo un accollo che garantiva l'estinzione del debito da parte della ditta [redacted] nei confronti di [redacted] da un lato e dall'altro un'operazione immobiliare (ritenuta soddisfacente da parte dell'impresa [redacted] che portasse alla vendita di una porzione del fabbricato (quella oggi allo stato rustico) scorporato in diverse unità residenziali.

La domanda di condono edilizio di cui in precedenza è rimasta inevasa fino al 30/05/2014, allorché lo stesso è stato definitivamente approvato con C.E. in sanatoria N° 110/2014. Iniziati i suddetti lavori, che avrebbero portato alla materializzazione degli obiettivi dell'atto di permuta per le parti, gli stessi venivano sospesi in data 18/09/2014 a seguito di una preliminare diffida del 28/07/2014 prot. 34819 da parte del Comune di Modica, tale diffida era mossa da riscontrate irregolarità nell'esecuzione materiale di alcune opere (scavo di spianamento di 40 cm nella parte retrostante il fabbricato, realizzazione di uno scavo interno al piano terra di 1,70 m rispetto alla quota originaria, demolizione della scala interna di accesso al primo piano, demolizione di tramezzature interne e rimozione delle aperture esterne) non espressamente autorizzate.

A seguito dell'ingiunzione del Comune al ripristino della conformità delle opere al piano terra del 13/11/2014 viene richiesto un nuovo titolo edilizio in variante all'Ente, che si concretizza nella C.E. N°.11/2016, con un nuovo progetto che prevede oltre alla realizzazione delle unità abitative e locali accessori come in parte realizzate ad oggi (vedi descrizione al paragrafo precedente) anche un intervento significativo di adeguamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sismico dell'intera str a del fabbricato (vedi autorizzazione dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 24/02/2016 prat. n. 3636/MOD).
I lavori vengono iniziati nuovamente in data 11/03/2016 e successivamente prorogati in data 07/06/2017 per due anni, per poi essere definitivamente sospesi. Allo stato attuale, visto quanto riscontrato sui luoghi si può constatare una sostanziale regolarità volumetrica per il manufatto edilizio, fermo restando che lo stesso, in riferimento in particolare alla porzione oggetto di fallimento, risulta ancora allo stato rustico e non completato in diverse sue parti, pur rimanendo al momento fedele alla regolarità edilizia prospettata ai sensi del progetto di C.E. N°.11/2016.

CONSIDERAZIONI ECONOMICHE

Il criterio di stima dei fabbricati e dei terreni è basato su una valutazione sintetico-comparativa, in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto valore di mercato; il valore si ottiene moltiplicando la quotazione per la superficie commerciale.
La superficie commerciale è ottenuta sommando alla superficie lorda (quindi comprensiva dei muri) l'area delle pertinenze moltiplicate per opportuni parametri di ragguaglio.
I principali coefficienti di ragguaglio adottati nelle suddette stime sono i seguenti:

- per portici, balconi e terrazzi 30% sino a 25 mq e 10% per la parte eccedente se comunicanti con i vani principali;
- per pertinenze accessorie (cantine, soffitte, ecc), fino al 50% se comunicanti con i vani principali, sino al 25% se non comunicanti;
- per giardini di proprietà 10% sino a 100 mq e dal 2% a 5% per la parte eccedente;

sono suggeriti allo scrivente dai parametri rilevabili sul "Borsino Immobiliare 2025" che sono riconosciuti come attendibili, aggiornati e comunemente utilizzati in caso di stime immobiliari e sostanzialmente coincidenti con quanto indicato nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Del Territorio.
Il valore medio di mercato tiene conto dell'ubicazione, della qualità costruttiva, della superficie commerciale, delle caratteristiche tipologiche edilizie, degli impianti (specie se di ultima generazione e con domotica avanzata), di servizi e collegamenti (in particolare se legati al turismo balneare), del contesto socio-economico in cui è inserito il progetto e della concezione dello stesso in merito agli innesti ambientali (soprattutto se rispettano standard

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e sensibilità contemp e verso natura e paesaggio), della zonizzazione urbanistica e della contingente situazione del mercato immobiliare.

Immobili di via Sacro Cuore e di via Nilde Iotti

Considerato tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, ed anche:

- che le zone in cui sono situati gli immobili in epigrafe sono densamente antropizzate all' interno del centro urbano;
- che tali zone risultano avere una vocazione diversificata, vista l'ubicazione, la presenza di numerose abitazioni e attività commerciali adiacenti, in considerazione del fatto in particolare che negli ultimi anni tali quartieri siano in fase di forte espansione edilizia e che l'appetibilità immobiliare è spinta da un crescente interesse per proprietà a vocazione residenziale, direzionale e commerciale situate non lontano dal centro economico della città ma anche dalle più importanti arterie di comunicazione stradale che attraversano il polo commerciale e direzionale di Modica in direzione Ragusa, Pozzallo e verso il mare;
- le valutazioni sono riferite ad immobili in normale stato conservativo e buone condizioni, vale a dire immediatamente abitabili, condizione che risulta essere riconducibile a quella degli immobili visionati;
- che la posizione di tali immobili simili per tipologia, ubicazione ed esposizione ne privilegia le caratteristiche di luminosità naturale e di visibilità panoramica;
- che sebbene negli ultimi tempi la crisi del settore immobiliare dovuta alla scarsa liquidità e alla non trascurabile incidenza delle tassazioni sulle case abbia determinato un atteggiamento più attendista nei compratori, tuttavia si è assistito ad un moderato incremento dei valori e degli scambi nelle costruzioni (in particolare sulle nuove edificazioni nelle suddette zone) e le tipologie come quelle descritte continuano a mantenere un valore intrinseco immune da significative oscillazioni;
- che è stata effettuata anche un'accurata indagine presso operatori economici del settore per individuare, verificare e confrontare i valori medi di unità immobiliari analoghe (per tipologia, qualità, consistenza, ubicazione e contesto) a quelle oggetto della presente stima.

E' possibile concludere che sono stati riscontrati una serie di valori, oscillanti tra un minimo e un massimo come sotto riportato, per le diverse tipologie di immobili:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Sacro Cuore

In tale zona è stata riscontrata sulla base delle informazioni raccolte una forbice di valori che oscilla:

- da un minimo di 1.600,00 €/mq ed un massimo di 2.000,00 €/mq per l'appartamento ufficio - studio privato;
- da un minimo di 500,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq per il box al piano seminterrato;
- da un minimo di 150,00 €/mq ed un massimo di 300,00 €/mq per il posto auto al piano strada.

Richiamate tutte le precedenti considerazioni economiche, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per entrambi gli immobili la media tra il valore minimo e quello massimo, ottenendo la seguente quotazione di partenza:

V = (1.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq)*1/2 = 1.800,00 €/mq per l'appartamento;

V = (500,00 €/mq + 800,00 €/mq)*1/2 = 650,00 €/mq per il box; ed infine

V = (150,00 €/mq + 300,00 €/mq)*1/2 = 225,00 €/mq per il posto auto a raso.

Via Nilde Iotti

In tale zona è stata riscontrata sulla base delle informazioni raccolte una forbice prudenziale di valori che oscilla:

- da un minimo di 2.000,00 €/mq ed un massimo di 2.200,00 €/mq per l'appartamento tipo ad uso residenziale.

Per cui si ha:

V = (2.000,00 €/mq + 2.200,00 €/mq)*1/2 = 2.100,00 €/mq per gli appartamenti ad uso residenziale con proiezione attuale al nuovo.

Occorre però tener presente la circostanza per cui gli appartamenti risultano ad oggi allo stato rustico, una volta finiti essi dovranno rispettare gli standard convenzionali attuali in materia di risparmio energetico e normativa antisismica. Le unità residenziali necessitano di molti lavori a finire da intendere come nuove opere e come adeguamenti, nonché la realizzazione significativa di nuovi spazi pertinenziali e locali accessori ad uso collettivo (piano interrato, tetto a falda, nuova scala condominiale, ecc.).

Per le ragioni esposte, risulta plausibile ai fini della stima ritenere il valore di mercato ricavato in precedenza decurtato di una quota pari a circa il 60% del suo stesso valore al nuovo, per cui si ha:

$V_{(RUSTICO\ 40\%)}$ = 2.100,00 €/mq /100*40 = 840,00 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la stima degli immobili oggetto della procedura fallimentare, come già anticipato nel precedente paragrafo, sarà necessario incrociare i dati dei valori di mercato unitari ottenuti con le rilevanze delle superfici commerciali dei singoli immobili.

Immobili di via Sacro Cuore

L'appartamento ufficio – studio è privo di pertinenze, locali accessori, balconi e terrazze, per cui la superficie commerciale equivalente coincide con la superficie lorda dell'unità ed è pari a 91,00 mq, lo stesso concetto vale per i box auto di 21,00 mq ciascuno, e per i posti auto a raso di circa 13,00 mq ciascuno. Pertanto si ottengono le seguenti valutazioni:

Appartamento ufficio – studio: 91,00 mq x 1.800,00 €/mq = 163.800 €

Incidenza economica della difformità distributiva interna

In virtù delle difformità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto allo stato di progetto autorizzato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, ai fini estimativi, si è ritenuto necessario determinare la diseconomia derivante dal ripristino dello stato legittimo dell'immobile, comprendente le opere di demolizione delle partizioni incongrue, la ricostruzione delle tramezzature previste nel progetto autorizzato, il rifacimento delle reti impiantistiche idrico-sanitarie ed elettriche, la realizzazione del secondo servizio igienico, il ripristino delle finiture ed ogni altra opera complementare e accessoria.

I costi per gli interventi descritti, sono quantificabili, in via prudenziale, nella misura del 15% del costo di costruzione al mq, ipotizzando un costo di costruzione pari a 1200 € al mq, moltiplicato per la metratura lorda del locale, pari a m 91,00.

Di conseguenza, i costi di messa in ripristino dei luoghi, secondo il criterio così descritto, ammontano a: **0,15 x 1200 € x 91,00 mq = 16.380 €**

Pertanto, tenuto conto della natura delle opere necessarie, delle spese tecniche connesse alla regolarizzazione e dei normali margini di imprevisto che caratterizzano gli interventi di ripristino su immobili esistenti, si ritiene congruo assumere, ai fini della presente valutazione, una **diseconomia pari ad € 16.500**, arrotondata in cifra tonda, quale costo presumibile necessario per la rimessione dell'unità immobiliare allo stato urbanistico-edilizio legittimato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale importo viene to considerato in detrazione dal valore ordinario del bene, costituendo onere gravante sul potenziale acquirente per il ripristino della conformità urbanistica e distributiva dell'immobile.

Di conseguenza, la valutazione del bene aggiornato per le considerazioni sopra esposte, è pari a 163.800 € - 16.500 € = **147.300 €**

Le valutazioni per i box auto e i posti auto a raso, sono le seguenti:

Box auto (sub 19): 21,00 mq x 650,00 €/mq = **13.650 €**

Box auto (sub 20): 21,00 mq x 650,00 €/mq = **13.650 €**

Posto auto (sub 50): 13,00 mq x 225,00 €/mq = **2.925 €**

Posto auto (sub 51): 13,00 mq x 225,00 €/mq = **2.925 €**

Pertanto, il totale della stima del valore degli immobili di via Sacro Cuore è pari a : **180.450 €**

Immobile di via Nilde Iotti

Le superfici commerciali degli appartamenti allo stato rustico di via N. Iotti tengono conto della parametrizzazione descritta nel precedente paragrafo e danno vita alle seguenti superfici commerciali equivalenti:

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup.comm. (mq)
Appartamento PT (retro) lato NO			
Appartamento	78,00	1,00	78,00
		Somma	78,00
Superficie equivalente appartamento PT (retro) lato NO			78,00

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup.comm. (mq)
Appartamento P1° (retro) lato NO			
Appartamento	87,00	1,00	87,00
Balcone (30%)	11,70	0,30	3,51
Balcone (30%)	16,10	0,30	4,83
		Somma	95,34
Superficie equivalente appartamento P1° (retro) lato NO			95,34

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup.comm. (mq)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento P1° (su via N. Iotti) lato SE			
Appartamento	69,00	1,00	69,00
Balcone (30%)	6,70	0,30	2,01
Terrazza (30%)	31,60	0,30	9,48
		Somma	80,49
Superficie equivalente appartamento P1° (su via N. Iotti) lato SE			80,49

Da cui le seguenti valutazioni:

Appartamento PT (retro) lato NO: 78,00 mq x 840,00 €/mq = **65.520 €**

Appartamento P1° (retro) lato NO: 95,34 mq x 840,00 €/mq = **80.805 €**

Appartamento P1° (su via N. Iotti) lato SE: 80,49 mq x 840,00 €/mq = **67.610 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE FOTOGRAFICA

Immobili di via Sacro Cuore







foto nn. 1-2-3 - Ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

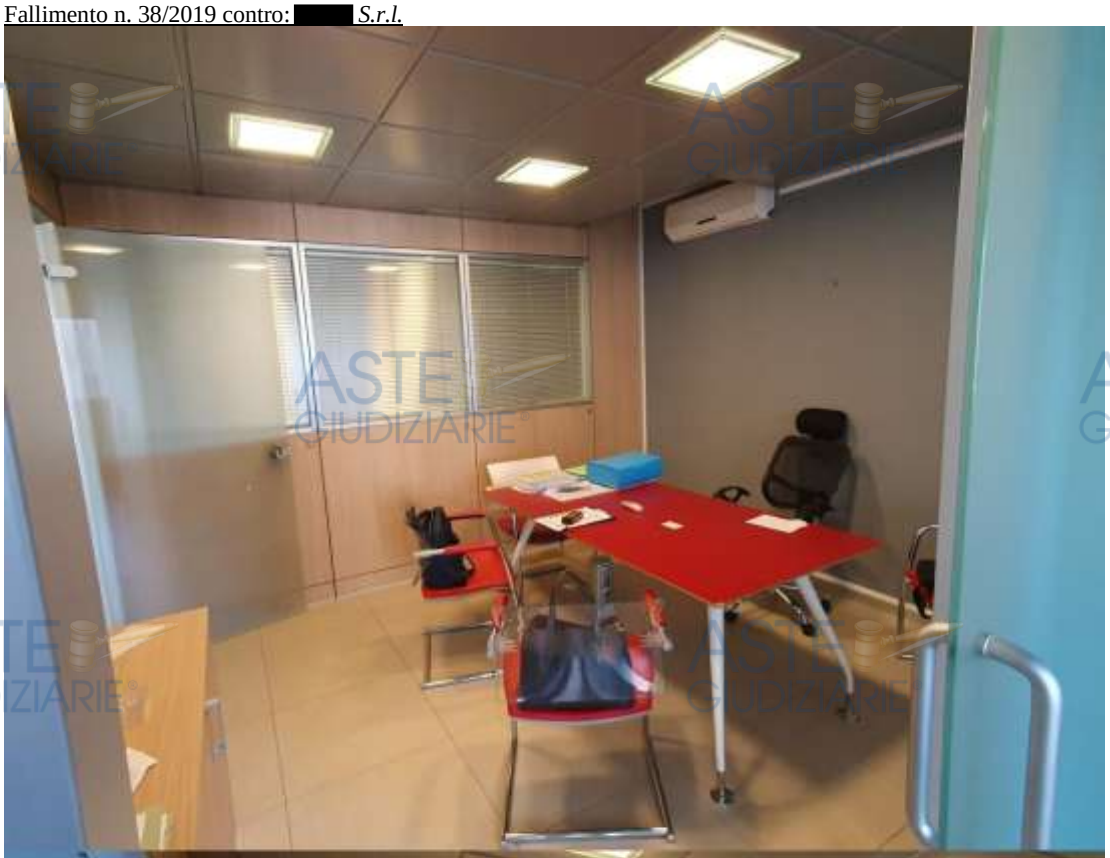




Foto nn. 4-5 – uffici 1 e 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto nn. 6-7 – ufficio 3, adibito a sala riunioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto nn. 8-9 – corridoio e ingresso archivio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto nn. 10-11 – archivio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Foto nn. 12-13-14 – bagno e antibagno



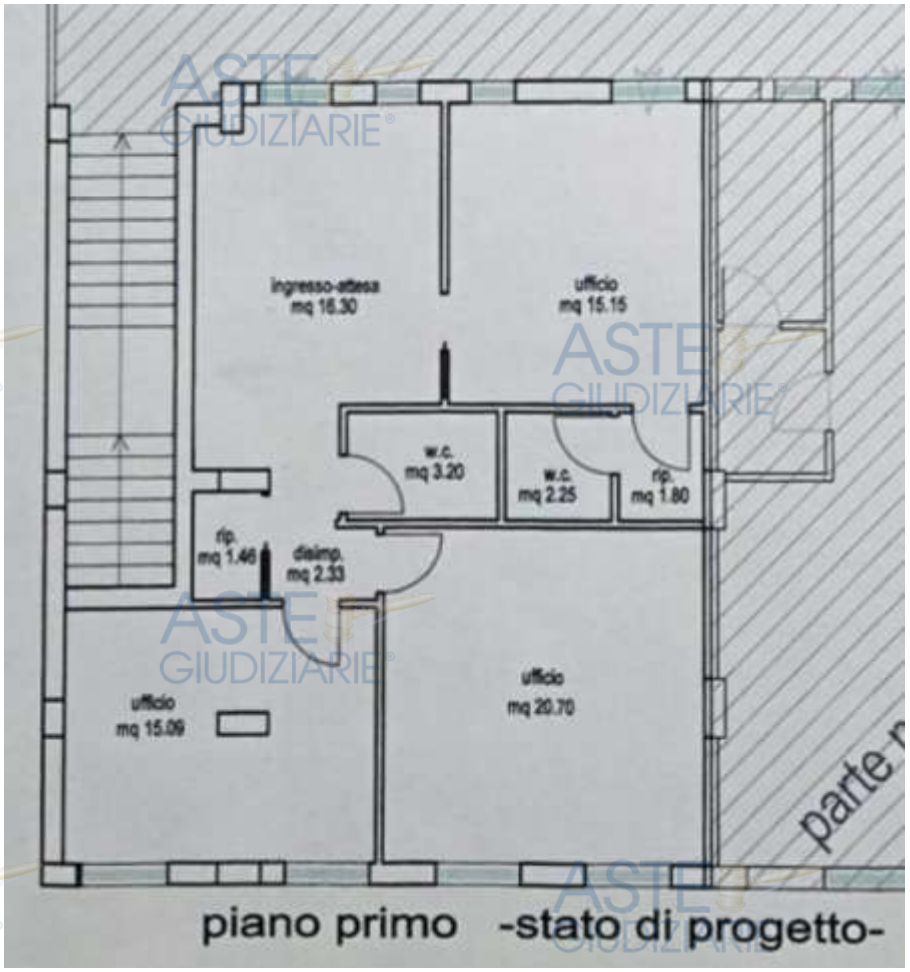


Foto nn. 15-16 – box interrati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

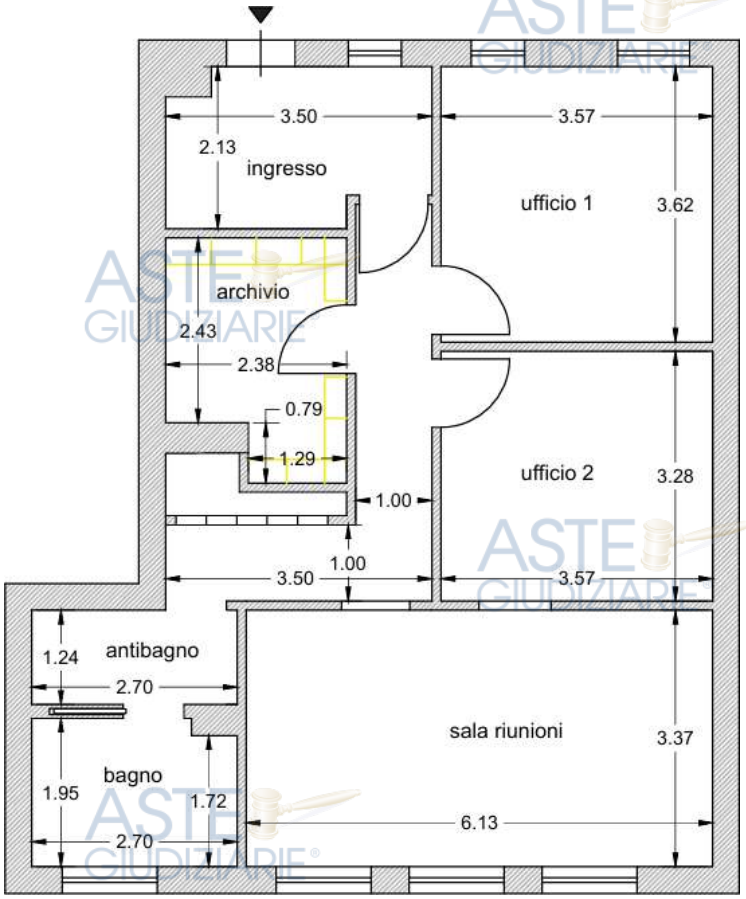


Foto n. 17 – posti auto esterni

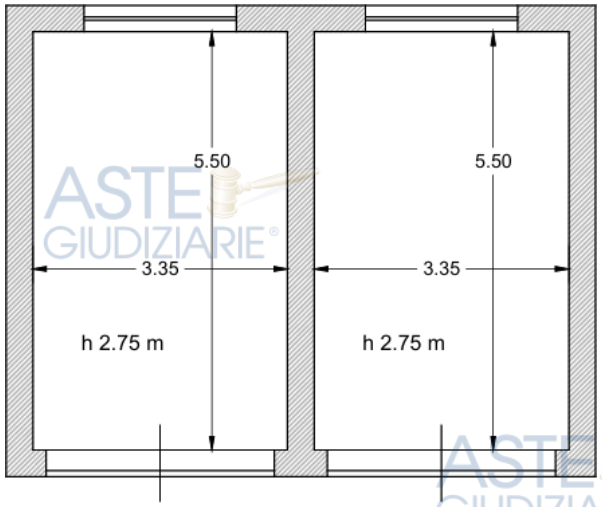


Planimetria ufficio autorizzata (disegno non in scala)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria dell'ufficio – Stato di fatto (disegno non in scala)



Planimetria Box auto (disegno non in scala)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobili di via Nilde Iotti



Foto n. 18 – prospetto su via Nilde Iotti. Al piano terra, immobile di altra proprietà.



Foto n. 19 – prospetto laterale all'angolo col retroprospetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto n. 20 – retroprospetto con apertura sul vano interrato



Foto n. 21 – prospetto laterale con accesso all'appartamento al piano rialzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto nn. 22-23-24 interni del locale al piano rialzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare che l'espletamento dell'incarico ha richiesto un'attività istruttoria particolarmente articolata, resa necessaria dalla complessità delle verifiche urbanistiche, edilizie, catastali ed estimative riguardanti i beni oggetto della procedura.

In particolare, con riferimento all'unità immobiliare ad uso ufficio sita in **via Sacro Cuore**, le difformità riscontrate nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla documentazione urbanistico-edilizia acquisita hanno reso necessario procedere ad ulteriori verifiche tecniche e all'elaborazione di una specifica stima delle diseconomie occorrenti per il ripristino dei luoghi e della conformità dell'immobile. Tali attività hanno comportato un ulteriore approfondimento dell'analisi estimativa rispetto a quanto ordinariamente richiesto per incarichi di analoga natura.

Analoga complessità ha caratterizzato l'analisi dell'immobile ricadente nel condominio sito in **via Nilde Iotti**, per il quale si è resa necessaria una ricostruzione della vicenda edilizia e amministrativa sviluppatasi nel corso degli anni attraverso una pluralità di titoli abilitativi, pratiche edilizie, atti di trasferimento e ulteriori vicende che hanno interessato il compendio immobiliare. La stratificazione della documentazione reperita e la necessità di correlare atti formatisi in epoche diverse hanno richiesto una significativa attività di verifica e coordinamento delle informazioni disponibili.

Con riferimento alle operazioni di sopralluogo, si rileva che lo stato rustico dell'edificio e l'incompleta realizzazione di alcune vie di accesso hanno condizionato le modalità di rilevazione delle diverse porzioni immobiliari. Nella determinazione del valore di stima si è pertanto tenuto conto delle effettive condizioni riscontrate, della documentazione acquisita e degli elementi oggettivamente rilevabili, pervenendo alla valutazione ritenuta più attendibile nelle circostanze del caso.

Le criticità sopra evidenziate hanno comportato l'esecuzione di ulteriori accertamenti documentali, urbanistici, catastali ed estimativi, determinando un apprezzabile aggravio delle attività peritali necessarie ai fini della presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò premesso, le valutazioni espresse devono intendersi formulate sulla base della documentazione resa disponibile, degli atti reperiti presso i pubblici uffici e degli accertamenti concretamente eseguibili, con le limitazioni derivanti dalle circostanze descritte nel corso della presente relazione.

Tanto il sottoscritto riferisce e rassegna in adempimento dell'incarico conferito, depositando la presente relazione con i relativi allegati e rimettendo all'Ill.mo Giudice ogni valutazione e determinazione conseguente.

Il C.T.U.

(ing. Marco Cardani)

Ingegnere
MARCO
CARDANI
ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA
PROVINCIA DI
RAGUSA
GMT+02:00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009