

Dott. Arch. [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI RAGUSA

FALLIMENTO N. 66/2019

GIUDICE Dott. [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

Ill.mo sig. Giudice dott. [REDACTED] della Sez. Fallimentare del Tribunale di Ragusa

PREMESSA

La S.V. con provvedimento del 19/11/2020 nominava la sottoscritta, arch. [REDACTED], iscritta con il n. [REDACTED] nell'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, con studio tecnico a [REDACTED] [REDACTED], quale CTU nel Fallimento N. 66/2019 della [REDACTED] al fine di valutare l'edificio in corso di costruzione sito a Modica in c.da Pianta in traversa di via Fontana che risulta intestato alla suddetta società.

Al fine di verificare lo stato dei luoghi ed effettuare le necessarie rilevazioni fotografiche, e' stato effettuato dalla sottoscritta in data 16/02/2021 un sopralluogo alla presenza del curatore dott.ssa [REDACTED] del quale è stato redatto apposito verbale che si allega (Allegato N. 1).

Successivamente, essendo in possesso di tutti gli elementi necessari, viene redatta la presente relazione di stima.

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta essere il seguente:

Immobile sito in Modica c.da Pianta, traversa di via Fontana ancora in corso di costruzione sui terreni censiti al Catasto al Foglio 62 p.lle 1315, 1387 e 1388 (derivate tutte e tre dalla ex 171) - 1317 (porzione della ex 172), 670 e 874.

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di: Immobile in corso di costruzione sito in Modica, in c.da Pianta traversa di via Fontana costituito da quattro elevazioni fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione con un totale di 18 appartamenti (n. 5 per piano per i primi tre livelli e n. 3 al piano attico) e da due piani seminterrati da adibire a magazzini, locali di sgombero e garage.

Il tutto per una superficie coperta pari a 602 mq, un volume di 6529 mc circa ed una altezza massima fuori terra pari a 11.80 m.

L'immobile risulta ad oggi completo in tutta la struttura portante, tamponamenti esterni e tramezzature interne, e parzialmente rifinito con intonaci interni ed esterni, controtelai infissi interni ed esterni, impianti idrici, termici e fognari.

L'area esterna risulta completa di recinzione, muro di contenimento a monte e vasche idriche, fognarie e di acque bianche interrate.

L'area nella quale si inserisce il fabbricato si trova in una zona perimetrale del centro edificato di Modica alta, proprio al limite della zona B edificabile (secondo il PRG in vigore all'epoca del rilascio della concessione edilizia), in un'area ricadente all'interno del vincolo ambientale ai sensi del D.A. n. 1489/90 e vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/04.

Detto vincolo intende preservare la particolare natura del paesaggio urbano di modica dove la singolarità orografica dell'abitato si è strettamente connessa con le incisive vallate fluviali che definiscono l'ambito urbano storico.

Con detto vincolo, pertanto, si propone di tutelare sia i valori panoramici sia la qualità dell'edilizia tradizionale con la conservazione delle caratteristiche dell'impianto urbano e dei partiti architettonici con il rispetto dei valori materici e cromatici tradizionali di fronti, coperture e finiture.

Il fabbricato in oggetto si inserisce con rispetto all'interno di tale area, come da parere favorevole della Soprintendenza ed ha come grande valore aggiunto la grande panoramicità del sito (v. foto n. 1-5).

La strada di accesso al lotto, traversa di via Fontana, non è molto agevole per la forte pendenza e l'esigua larghezza, ma una volta raggiunto il lotto si apprezza il panorama aperto verso la vallata, che rimarrà sempre libero trattandosi dell'ultimo lotto edificabile della zona B di Modica Alta.

Per quanto concerne le barriere architettoniche presenti all'interno dell'edificio in progetto si evidenzia il fatto che esse non riguardano né le parti comuni né gli accessi ai vari appartamenti, ma solo i servizi igienici interni ai vari alloggi, per cui sono facilmente superabili con qualche accorgimento e qualche modifica.

Infatti la L. n. 13/89 e il D.M. 236/89 prescrivono, per gli alloggi privati, una serie di dati dimensionali che sono già verificabili in linea di massima, nel progetto generale dell'edificio ed in tutti gli appartamenti, quali per esempio: larghezza corridoi minimo m 1,00; larghezza porte minimo m 0.75; ecc.

Ad ogni modo si precisa che: dal cortile di accesso dalla traversa di via Fontana all'ingresso della palazzina non vi sono dislivelli, il portone di ingresso è a due ante (da 90 cm cadauna), l'atrio così come i disimpegni in prossimità delle scale a tutti i piani sono molto ampi ed un ascensore inoltre permetterà l'accessibilità a tutti i piani.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile in corso di costruzione non è stato ancora inserito in mappa e quindi in Catasto risultano ancora solo i terreni così censiti al F 62 del Catasto Terreni del Comune di Modica alle particelle:

- 1315 (ex 171) di ha 00.04.30, orto di cl. U, R.D. euro 10,66 e R.A. euro 5,67;
- 1387 (ex 171) di ha 00.00.47, orto di cl. U, R.D. euro 1,17 e R.A. euro 0,63;

Dott. Arch. [REDACTED]

- 1388 (ex 171) di ha 00.00.38, orto di cl. U, R.D. euro 0,94 e R.A. euro 0,51;
- 1317 (ex 172) di ha 00.02.90, orto di cl. U, R.D. euro 7,19 e R.A. euro 3,89;
- 670 di ha 00.07.90, orto di cl. U, R.D. euro 19,58 e R.A. euro 10,61;
- 874 di ha 00.04.20, orto di cl. U, R.D. euro 10,41 e R.A. euro 5,64.

Tutte intestate a:

- Per la quota di 1/1 alla [REDACTED]

Ciò a seguito di Atto di Vendita del 15/06/2011, N. di rep. 41914 e N. 10955 della Raccolta, rogante il Notaio [REDACTED], registrato a Ragusa il 15/06/2011 al n. 2024, con il quale [REDACTED], n.q. di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede in [REDACTED] in [REDACTED] acquista da [REDACTED] n.q. di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede a Modica [REDACTED] lo stacco di terreno di totali 2075 mq composto dalle seguenti particelle di terreno riportate al F 62 del Catasto Terreni del Comune di Modica:

- 171 di ha 00.05.15, orto di cl. U, R.D. euro 12,77 e R.A. euro 6,92;
- 172 di ha 00.03.50, orto di cl. U, R.D. euro 8,68 e R.A. euro 4,70;
- 670 di ha 00.07.90, orto di cl. U, R.D. euro 19,58 e R.A. euro 10,61;
- 874 di ha 00.04.20, orto di cl. U, R.D. euro 10,41 e R.A. euro 5,64.

Quindi l'intestazione delle suddette particelle 171,172,670 e 874 del F 62 prima dell'15/06/2011 era la seguente:

- Per la quota di 1/1 alla [REDACTED]

Tale intestazione dal 26/04/2007 quando il terreno suddetto è pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a Modica il 31/08/1972 in forza dell'Atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Modica Rep. N. 76809 e regi-

Dott. Arch. [REDACTED]

strato al n. 2354

Quindi l'intestazione delle suddette particelle 171,172,670 e 874 del F 62 prima del 26/04/2007 era la seguente:

- Per la quota di 1/1 del signor [REDACTED] nato a Modica il 31/08/1972

cod. fisc [REDACTED]

In quest'ultimo atto sopra citato viene riportata la riserva in favore del venditore [REDACTED] e suoi eredi o aventi causa del diritto di passaggio, con qualsiasi mezzo, sopra una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 5,00 compenetrata nelle particelle n. 171 e n. 172 lungo tutto il confine con la restante proprietà del venditore medesimo oltre alla possibilità futura di realizzare nuove aperture nel prospetto di sua proprietà prospiciente la suddetta striscia di terreno.

A seguito dell'acquisto da parte della [REDACTED] è stato eseguito un primo frazionamento l'8/07/2011 prot. N. RG0159388, a seguito del quale la p.lla 171 ha dato origine alla 1315 e alla 1316 (corrispondente alla striscia di 5 metri sulla quale grava la suddetta servitù di passaggio) e la p.lla 172 ha dato origine alla 1317 e alla 1318.

Successivamente con Stipula Notarile del 21/09/2011 N. 42224 di Rep. e n. 11154 di Raccolta del Notaio dott. [REDACTED] di Ragusa, registrato a Ragusa il 30/09/2011 al n. 3088 il dott. [REDACTED] acquista la piena proprietà dello stacco di terreno identificato al F 62 p.lla 1318, lasciando il diritto di cubatura alla [REDACTED] e rinunciando alla servitù di passaggio nella parte compenetrata nell'attigua particella 1317 e lasciando invece la suddetta servitù di passaggio solo nella p.lla 1316.

Inoltre in pari data 21/09/2011 con Atto di Costituzione di servitù N. 42223 di Rep. e n. 11153 di Raccolta del Notaio dott. [REDACTED] di Ragusa, registrato a Ragusa il 30/09/2011 al n. 3087, il dott. [REDACTED] nato a Modica il 31/09/1972, cod. fisc.

[REDACTED] in qualità di nudo proprietario e la signora [REDACTED]

Dott. Arch. [REDACTED]

nata a Modica il 12/01/1946, cod. fisc. [REDACTED] in qualità di usufruttuaria della p.lla di terreno censita al F 62 al n. 176, ricadente in parte in zona B del PRG, avente una superficie catastale di mq 790 (fondo servente) e confinante con il terreno oggetto della costruzione (fondo dominante), costituiscono a favore del fondo dominante di proprietà della [REDACTED] la servitù di non edificazione per una cubatura di totali 800 mc, altrimenti detta cessione di cubatura.(v. foto n. 10)

Successivamente un secondo frazionamento è stato eseguito il 24/01/2017 con protocollo N. RG0005615, a seguito del quale la particella 1316 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1387 e 1388, rimaste entrambe intestate a [REDACTED]

d) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Prima dell'acquisto del terreno da parte di [REDACTED] era stata rilasciata dal Comune di Modica per la costruzione di un immobile sul sito in oggetto, la concessione edilizia n. 20 del 12/01/2007, e parere [REDACTED] del 02/02/2006 prot. 1050, alla [REDACTED] che prevedeva all'interno del lotto due corpi di fabbrica costituiti da un piano interrato, tre elevazioni per gli appartamenti ed una copertura a tetto con delle mansarde.

Quest'ultima fu poi volturata, a seguito dell'Atto di Vendita n. 76809 di Rep. n. 22501 del Fasc. del 26/04/2007 del Notaio dr. [REDACTED] alla Società [REDACTED] che in data 12/11/2007 ha dato l'inizio lavori ed ha eseguito solo i lavori di scavo dell'area.

La suddetta concessione edilizia è stata poi riportata anche nell'atto di acquisto del terreno da parte della [REDACTED]

Il fabbricato in via di realizzazione da parte della [REDACTED] è stato quindi oggetto di due varianti:

- La prima variante a tale concessione n. 20/2007 presentata dalla [REDACTED]

[REDACTED] in data 4/11/2010 con prot. N. 60427, teneva in considerazione lo scavo esistente quale nuova quota per lo spiccato delle fondazioni ed accorpava i due corpi di fabbrica in un unico corpo in modo da diminuire l'ampiezza del fronte prospiciente la vallata, rimodellando per altro completamente tutto il volume.

La suddetta prima richiesta di variante è stata esitata positivamente con rilascio della Concessione Edilizia n. 008 del 13.01.2012 con inizio lavori in data 3.09.2012 di cui alla comunicazione del 30.08.2012 prot. n. 46208, per la realizzazione di un edificio su un'area di totali mq 2015 corrispondenti alle p.lle 1315-1316-1317-670-874 del F 62 oltre all'utilizzo del diritto di cubatura della p.lla 1318 di mq 60 (che si sommano ai mq 2015 ai fini dei conteggi urbanistici) e di 800 mc disponibili a seguito dell'asservimento della confinante p.lla 176

- La seconda variante, relativa questa volta alla concessione edilizia n. 008 del 13/01/2012 è stata presentata in data 8/10/2012 prot. N. 53331 per la rimodulazione in pianta del fabbricato ai vari piani, diversa distribuzione interna e modifiche ai prospetti., Essa ha portato al rilascio della nuova concessione edilizia n. 58 del 21.03.2013 con inizio lavori del 12.04.2013 di cui alla comunicazione dell'11.04.2013 prot. n. 16457.

Tale ultimo progetto risulta dotato dei Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.CC. di Ragusa prot. N. 1050/2006, prot. 111/U.O.VII del 14/01/2011 e successivi prot.n. 1843 del 18/05/2011 e 2380/VIIU.O. del 24/07/2012, del Nulla Osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Ragusa prot. 685 dell'11/02/2011 e dell'attestazione di conformità alla vigente normativa antincendio prot. 2704/2011 rilasciata dal Comando dei Vigili del Fuoco di Ragusa.

Si specifica inoltre che, sebbene l'inizio lavori per la concessione n. 58 sia stato dato il 12/04/2013, trattandosi di variante essenziale come termine di fine lavori non era da considerare più quello relativo al progetto iniziale, ma tre anni dalla data del rilascio e pertanto il 20/03/2016 come ribadito dalla presa d'atto rilasciata dal Comune di Modica il 12/06/2014.

Lo stato di fatto dell'immobile in costruzione è perfettamente conforme con gli elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia n. 58 del 21/03/2013, ma ovviamente ad oggi la concessione risulta scaduta e per un eventuale completamento occorrerebbe ripresentare relativa istanza edilizia presso il Comune di Modica.

Per quanto riguarda la struttura portante in cemento armato sono state presentate al Genio Civile due pratiche:

- La prima Pratica n. 3207/MOD del 1/09/2012 relativa alla realizzazione dei muri di contenimento a monte, di cui all'Autorizzazione prot. N. 380642 del 26/10/2012;
- la seconda in variante alla 3207/MOD relativa alla struttura dell'edificio il 27 marzo 2013, con Autorizzazione Prot. N. 288961 del 20/09/2013.

La struttura portante costituita da uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro, è stata realizzata interamente ed in modo conforme agli elaborati depositati.

Si fa presente però che non è stata presentata la relazione a strutture ultimata né è stato depositato il collaudo, rispettivamente ai sensi dell'art. 6 e dell'art. 7 della L. 1086/71 e del capitolo 9 delle NTC 2018, in quanto non è stato possibile, per motivi direttamente legati alla committenza, effettuare le prove di laboratorio sui provini di calcestruzzo e di armatura prelevati durante l'esecuzione delle

strutture.

Al fine di poter collaudare l'opera occorrerà quindi effettuare le prove di schiacciamento sui provini prelevati e presenti in cantiere e ampliare tali indagini effettuando delle prove integrative come prescritto dalla norma. In alternativa, nel caso in cui non dovessero essere presenti i provini in cantiere occorrerà procedere ad una campagna di "prove estese in situ" ai sensi delle NTC 2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" e circolare 21 gennaio 2019 n. 7/C.S.LL.PP.

Nella difficoltà oggettiva di verificare la presenza di tali provini in cantiere si stima il costo maggiore per poter collaudare l'opera e cioè nel dover procedere con la campagna di indagine di "prove estese in situ".

Si stima tale costo in circa € 45.000 compreso IVA.

Si riportano di seguito i dati urbanistici della zona e i dati di progetto relativi al costruendo edificio:

DATI URBANISTICI ZTO DEL PRG "B"

Densità edilizia fondiaria massima	mc/mq	0,5
Distanza minima tra corpi di fabbrica	m	10,00
Distanza minima dal confine	m	5,00

DATI DI PROGETTO

Superficie del lotto	mq	2075,00
Superficie edificabile ricadente in zona B	mq	1537,25
Volume urbanistico max ammissibile	mc	7686,25
Volume già approvato con C.E. n. 20/07	mc	5744,61
Ulteriore volume asservito	mc	800,00
Volume max realizzabile da [REDACTED] (5744,61+800)	mc	6544,61
Volume del fabbricato in progetto	mc	6528,79
Area da realizzare a parcheggio per PRG	mq	653,00
Area destinata a parcheggio da progetto	mq	741,00
Area libera	mq	1473,00

e) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE

Per quanto riguarda il fabbricato esso è costituito da:

- **PIANO SECONDO INTERRATO** adibito a parcheggio con 18 posti auto, completo di pavimentazione a quarzo industriale ed intonaci, per una superficie utile di circa mq 741 accessibile da rampa esterna ancora da rifinire, collegato ai piani con scala ed ascensore e scala di emergenza esterna;
- **PIANO PRIMO INTERRATO** con un blocco di n 8 depositi di metratura varia dagli 8 mq ai 13 mq; un altro blocco di n. 7 depositi anch'essi di metratura varia dai 9 ai 12 mq, e tre depositi di circa 8 mq con accesso diretto dal corridoio principale di piano, per un totale di n. 18 depositi, uno per ogni appartamento, completi di intonaci. Al suddetto piano si trovano anche 3 locali di sgombero dotati di servizi igienici e di ampie aperture e verande, ma ancora totalmente allo stato rustico quindi senza impianti, e senza massetti né intonaci, delle seguenti superfici:

LOCALE	SUP.	SUP.	SUP.
SGOMBERO	LORDA (mq)	NETTA (mq)	(verande/ balconi)
PIANO PRIMO			
INTERRATO	SL	SU	
LOC.SGOMB.1	114.40	98.10	53.45
LOC.SGOMB.2	107.98	92.00	22.89
LOC.SGOMB.3	119.26	101.30	85.60

- PIANO TERRA della superficie coperta totale di mq 602,04 adibito a civile abitazione con n. 5 appartamenti, dotati di tubazione per impianti idrici, fognari, termici ed elettrici ed intonaci interni, ed aventi le seguenti superfici:

N. ALLOGGIO	SUP. RESID.	SUP. RESID.	SUP. NON
PIANO TERRA	LORDA (mq)	NETTA (mq)	RESID.LORDA (verande/ balconi)
	SL	SU	SNR
1	93.37	79.00	41.41
2	113.04	98.30	13.39
3	120.76	104.00	50.57
4	106.75	91.45	17.32
5	89.46	75.45	14.65

- PIANO PRIMO della superficie coperta di mq 602,04 adibito a civile abitazione con n. 5 appartamenti, dotati di tubazione per impianti idrici, fognari, termici ed elettrici e solo parzialmente di intonaci interni, ed aventi le seguenti superfici:

N. ALLOGGIO	SUP. RESID. LORDA (mq)	SUP. RESID. NETTA (mq)	SUP. NON RESID.LORDA (verande/ balconi)
	SL	SU	SNR
6	107.47	90.85	10.88
7	113.04	98.30	16.18
8	120.76	104.00	15.82
9	106.75	91.45	15.61
10	89.46	75.45	14.61

- PIANO SECONDO della superficie coperta di mq 586,56 adibito a civile abitazione con n. 5 appartamenti, di cui due con annesse terrazze a livello e previsto pergolato piano, dotati di tubazione per impianti idrici, fognari, termici ed elettrici e parzialmente di intonaci interni, ed aventi le seguenti superfici e con le seguenti superfici:

N. ALLOGGIO	SUP. RESID. LORDA (mq)	SUP. RESID. NETTA (mq)	SUP. NON RESID.LORDA (verande/ balconi)
	SL	SU	SNR
11	107.47	90.85	10.88
12	113.04	98.30	13.39
13	120.76	104.00	13.03
14	91.79	78.60	22.28
15	88.48	74.49	14.61

- PIANO TERZO della superficie coperta di mq 422,51 adibito a civile abitazione con n. 3 appartamenti ed annesse terrazze a livello e previsto pergolato piano,

totalmente allo stato rustico ed aventi le seguenti superfici:

N. ALLOGGIO	SUP. RESID. LORDA (mq)	SUP. RESID. NETTA (mq)	SUP. NON RESID.LORDA (verande/ balconi)
	SL	SU	SNR
16	101.31	86.00	26.48
17	162.30	142.00	77.74
18	117.69	101.00	77.38

- PIANO COPERTURA a terrazzo piano della superficie utile di 394 mq.

Ma oltre alle superfici riportate nelle tabelle vi sono spazi comuni ai vari piani, il corpo scala e ascensore, locali depositi, garage, spazi verdi, piazzali, ecc.

In allegato si riportano le planimetrie fuori scala dei vari appartamenti.

Per quanto riguarda gli infissi esterni: sono previsti in legno per una prescrizione della soprintendenza e quasi tutti provvisti di persiane per l'oscuramento, così come evidenziato nei render dell'edificio allegati ai n. 6-9 e al momento sono state montate solo i controtelai.

Il collegamento verticale è costituito da una scala interna con un ascensore di cui è stato realizzato solo il vano ed una scala esterna che dal piano garage porta al piazzale dell'ingresso.

I muri di tamponamento sono stati realizzati con dei blocchi termici di 35 cm di spessore, le tramezzature interne con forati da cm 8, tranne quelli di separazione tra un appartamento e l'altro. Per quanto riguarda gli impianti generali la zona è provvista di tutte le reti tecnologiche necessarie, rete idrica, fognaria e di gas metano.

Le acque di scarico provenienti dalla costruzione di che trattasi sono state differenziate nel seguente modo:

-reflui provenienti dai servizi igienici e dalle comuni operazioni di lavaggio delle pavimentazioni interne;

-acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte (terrazze) e dalle comuni operazioni di lavaggio delle pavimentazioni esterne.

Per la prima categoria di reflui è stata realizzata una fossa a tenuta dove andrebbero montate delle pompe di rilancio per portare i reflui alla quota della canalizzazione comunale esistente. Per la seconda categoria di reflui le acque meteoriche verranno in parte trasferite direttamente dalle zone pavimentate a quelle a verde e smaltite sul suolo per via naturale ed in parte convogliate in caditoie e una volta inserite delle pompe di rilancio ricondotte alla rete di acque bianche comunale che si trova sulla via Fontana.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante adduzione alla colonna principale dell'acquedotto civico. Una riserva idrica inoltre è stata già interrata sul piazzale antistante il fabbricato.

Nel dettaglio ciò che è stato realizzato consiste in:

- Scavo di sbancamento oltre quello già esistente all'atto di acquisto del terreno da parte di [REDACTED] e relativi conferimenti a discarica;
- Montaggi e smontaggi ponteggi per realizzazione struttura e poi per tamponamento;
- Struttura in cemento armato muri di sostegno a confine;
- Muri di recinzione;
- Scala esterna in cemento armato e muri per contenimento cisterne interrate;
- Struttura intero edificio in cemento armato con telai pilastri-travi e solai in latero-cemento;
- Tubazione a quota garage relativa alla rete di smaltimento acque bianche con

relative canalette e caditoie;

- Tamponamento piano secondo interrato e piano primo interrato nella zona dei depositi con blocchi di poroton da 30 cm;
- Tamponamento esterno piani terra, primo, secondo e terzo con blocchi termici da 35 cm;
- Tramezzi interni in tutti gli appartamenti con blocchi laterizi forati da 8 cm e laterizi forati da 12 cm nelle divisioni tra i depositi al piano primo interrato e in tutte le pareti dei bagni ai vari piani;
- Massetto con finitura al quarzo e rete elettrosaldata al piano secondo interrato-piano garage;
- Fornitura e posa opere morte infissi interni ed esterni, oltre ad un telaio scivolo per ogni appartamento e il telaio per i portoncini caposcala;
- Impermeabilizzazione delle terrazze ai vari piani con guaina bituminosa;
- Marmi sui muretti del terrazzo di copertura;
- Intonaco interno con malta premiscelata e strato di finitura a gesso al piano garage, nei depositi, al piano terra appartamenti da 1 a 5, al primo piano appartamenti n. 6,9 e 10, al secondo piano appartamenti da 11 a 15;
- Intonaco esterno a meno della finitura su quasi tutti i prospetti a meno delle fioriere e della facciata C lato scivola dove sono state intonacate solo le pareti delle verande;
- Intonaco termico su tutta la struttura in cemento armato esposta all'esterno, tranne che nella facciata C lato scivola;
- Fornitura e posa interrata di n. 6 serbatoi idrici da 7 mc;
- Fornitura e posa di tubazione e scatole incasso per impianto elettrico appartamenti al piano terra, primo e parzialmente al piano secondo;

Dott. Arch. [REDACTED]

- Fornitura e posa gusci caldaie da incasso ai piani terra e primo.

Mentre per quanto riguarda gli impianti idrici, termici, fognari e di gas sono state realizzate le seguenti opere:

- Predisposizioni per condizionatori appartamenti da 1 a 10;
- Punti acqua con tubazione in multistrato e relativi collettori, cassette ad incasso tipo "Pucci" e punti scarico negli appartamenti da 1 a 15;
- Impianto termico con tubazioni in multistrato e collettori negli appartamenti da 1 a 10;
- Colonne idriche e fognarie principali

f) VAUTAZIONE ESTIMATIVA

Per determinare il valore del bene si procederà secondo due criteri di valutazione differenti: il valore di costo ed il valore di mercato.

STIMA SECONDO IL VALORE DI COSTO.

Il valore di costo o costo di produzione dell'immobile è dato da tutte le voci di spesa che hanno contribuito alla sua realizzazione fino allo stato di fatto, deprezzato poi in percentuale in base all'obsolescenza o allo stato di abbandono in cui versa.

Il costo di tutte le opere compiute, desunto dalla contabilità effettiva dei lavori, si può così suddividere e riassumere:

COSTO DI COSTRUZIONE PER VOCE D'OPERA	COSTO (EURO)
Ponteggi e recinzioni di cantiere	39.550
Scavi e conferimenti a discarica	184.890
Strutture in cemento armato	670.440
Opere edili: tramezzi, tamponamenti, intonaci, ecc	347.350

Opere edili per impianti	45.660
Infissi: fornitura e posa telai	4.440
Impianti fognari	10.956
Impianto idrico	19.800
Impianto termico	11.150
COSTO COMPLESSIVO LAVORI	1.334.236
IVA sui lavori (21%)	293.532
COSTO DEL TERRENO comprensivo di oneri concessori e iva	504.000
COSTO TOTALE	2.131.768

Per quanto riguarda il deprezzamento si rileva che l'immobile versa in buone condizioni a meno di una pulizia generale, una scialbatura e di una sanificazione e disinfezione poiché piccioni ed altri animali hanno occupato l'immobile disabitato. Inoltre sarà necessario riprendere tutte le guaine nei terrazzi e qualche opera minore.

Quindi valutando una percentuale del 2% di deprezzamento sul costo totale si ricava quale valore finale di costo: € 2.131.768 - € 42.635 = € 2.089.133.

STIMA SECONDO IL VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore commerciale del bene, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili completi nel rispetto dei seguenti tre punti:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, di luminosità, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (marzo 2021);

— **esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire l'unità di misura della superficie dell'immobile (metro quadrato di superficie lorda).**

**Nota la consistenza di ciascun appartamento dell'immobile secondo i parametri pre-
scelti, in questo caso le superfici residenziali e non residenziali lorde, indicate nelle
tabelle sopra riportate, sono stati poi ricavati, a partire dalle quotazioni medie di mer-
cato, i relativi prezzi unitari differenziati per ciascuna unità abitativa e ciascuna
superficie non residenziale di balconi e verande sulla base dell'esposizione a nord,
della presenza o meno di ampie verande con pergolato o senza, della luminosità e del-
la panoramicità dei vari appartamenti. In tali valori sarà ricompresa la proprietà di tut-
te le superfici comuni, quali spazi verdi, corridoi di piano, piazzali oltre ad un posto
auto nel garage e ad un magazzino-deposito al piano primo interrato.**

**Tali valori verranno attribuiti considerando le unità immobiliari complete ed abitabili
e verranno poi moltiplicati per dei coefficienti determinabili sulla base delle opere di
completamento occorrenti per portare a termine l'opera. Si tratta in pratica di una sva-
lutazione percentuale dovuta al deprezzamento funzionale determinato dal mancato
completamento dell'opera. Si prenderà in considerazione la tabella di svalutazione per
opere di completamento presa come riferimento a livello nazionale di cui si riportano
di seguito i coefficienti per categorie di opere, considerando un livello medio di fab-
bricato e moltiplicando tra loro questi coefficienti individuati per ciascun alloggio in
base alle opere mancanti.**

OPERE DI COMPLETAMENTO	COEFFICIENTE PER LIVELLO
CATEGORIE DI OPERE	MEDIO DI FABBRICATO
Tramezzature interne	0.970
Intonaci	0.960

Pavimenti	0.915
Rivestimenti	0.975
Tinteggiature	0.950
Infissi e porte	0.910
Opere in pietra varie	0.970
Cancellate e ringhiere	0.970
Impianto fognario	0.970
Impianto elettrico tuberia	0.990
Impianto elettrico chiusura	0.985
Impianto idro-sanitario	0.980
Impianto riscaldamento tuberia	0.980
Impianto riscaldamento elementi	0.970
Impianto di elevazione	0.975

Si riportano di seguito, a partire dai 3 locali di sgombero per procedere con gli appartamenti dei piani terra, primo, secondo e attico, le varie valutazioni unitarie e quindi i valori finiti delle unità abitative, qualora fossero complete ed il loro valore totale:

LOCALE	SUP.	VALORE	SUP.	VALORE	VALORE
SGOMBERO	LORDA	MQ	(verande/	MQ	TOTALE
PIANO PRIMO	(mq)	SL	balconi)	SNR	
INTERRATO	SL	€/mq	SNR	€/mq	euro
LOC.SGOMB.1	114.40	1000	53.45	200	125.090
LOC.SGOMB.2	107.98	1000	22.89	200	112.558
LOC.SGOMB.3	119.26	1000	85.60	200	136.380

TOTALE					374.028
PIANO 1S					

N. ALLOGGIO	SUP. LORDA (mq)	VALORE MQ SL €/mq	SUP. (verande/ balconi)	VALORE MQ SNR €/mq	VALORE TOTALE euro
1	93.37	1.100	41.41	200	110.989
2	113.04	1.300	13.39	230	150.032
3	120.76	1.400	50.57	260	182.212
4	106.75	1.300	17.32	230	142.759
5	89.46	1.100	14.65	200	101.336
TOTALE PT					687.328

N. ALLOGGIO	SUP. LORDA (mq)	VALORE MQ SL €/mq	SUP. (verande/ balconi)	VALORE MQ SNR €/mq	VALORE TOTALE euro
6	107.47	1.200	10.88	230	131.466
7	113.04	1.250	16.18	250	145.345
8	120.76	1.350	15.82	250	166.981
9	106.75	1.300	15.61	230	142.365
10	89.46	1.250	14.61	200	114.747

TOTALE					700.904
PIANO 1					

N. ALLOGGIO	SUP.	VALORE	SUP.	VALORE	VALORE
PIANO	LORDA	MQ	(verande/	MQ	TOTALE
SECONDO	(mq)	SL	balconi)	SNR	
	SL	€/mq	SNR	€/mq	euro
11	107.47	1.250	10.88	230	136.840
12	113.04	1.300	13.39	250	150.300
13	120.76	1.400	13.03	250	172.321
14	91.79	1.350	22.28	270	129.932
15	88.48	1.300	14.61	250	118.676
TOTALE					708.069
PIANO 2					

N. ALLOGGIO	SUP.	VALORE	SUP.	VALORE	VALORE
PIANO	LORDA	MQ	(verande/	MQ	TOTALE
TERZO	(mq)	SL	balconi)	SNR	
	SL	€/mq	SNR	€/mq	euro
16	101.31	1600	26.48	300	170.040
17	162.30	1650	77.74	320	292.671
18	117.69	1650	77.38	320	218.950
TOTALE					681.661
PIANO 3					

Si procede quindi ad applicare i deprezzamenti con i coefficienti delle opere mancanti

in ciascuna unità per piano, moltiplicando il valore di mercato del bene concluso per il risultato del deprezzamento complessivo, tenendo conto del completamento delle parti comuni con impianto di elevazione, marmi e ringhiere.

Per i tre locali di sgombero, tenendo conto che sono completi solo nella struttura e nel tamponamento esterno, i coefficienti da applicare sono tutti quelli della tabella dei coefficienti di svalutazione e quindi i valori di mercato dei beni finiti vanno moltiplicati per il seguente prodotto di coefficienti:

$$0.970 \cdot 0.960 \cdot 0.915 \cdot 0.975 \cdot 0.950 \cdot 0.910 \cdot 0.970 \cdot 0.970 \cdot 0.970 \cdot 0.990 \cdot 0.985 \cdot 0.980 \cdot 0.980 \cdot 0.970 \cdot 0.975 = 0.577$$

LOCALE	VALORE	COEFF.	VALORE FINALE
SGOMBERO		DI	DEL BENE
PIANO PRIMO	euro	DEPREZZAMENTO	
INTERRATO			EURO
LOC.SGOMB.1	125.090	0,577	72.176
LOC.SGOMB.2	112.558	0,577	64.946
LOC.SGOMB.3	136.380	0,577	78.691
TOTALE			215.813
PIANO 1S			

Per gli appartamenti del piano terra, tenendo conto che sono completi nella struttura e nel tamponamento esterno, e sono dotati di tubazione per impianti idrici, fognari, termici ed elettrici ed intonaci interni, i coefficienti da applicare sono:

$$0.915 \cdot 0.975 \cdot 0.950 \cdot 0.910 \cdot 0.970 \cdot 0.970 \cdot 0.985 \cdot 0.970 \cdot 0.975 = 0.676$$

N. ALLOGGIO	VALORE	COEFF. DI DEPREZZAMENTO	VALORE FINALE DEL BENE EURO
PIANO TERRA	euro		
1	110.989	0,676	75.028
2	150.032	0,676	101.422
3	182.212	0,676	123.175
4	142.759	0,676	96.50 ⁵
5	101.336	0,676	68.503
TOTALE P.T.			464.633

Per gli appartamenti del piano primo, tenendo conto che sono completi nella struttura e nel tamponamento esterno, e sono dotati di tubazione per impianti idrici, fognari, termici ed elettrici e solo parzialmente di intonaci interni (coefficiente di 0.98 anziché 0.96), i coefficienti da applicare sono:

$$0.98*0.915*0.975*0.950*0.910*0.970*0.970*0.985*0.970*0.975=0.662$$

N. ALLOGGIO	VALORE	COEFF. DI DEPREZZAMENTO	VALORE FINALE DEL BENE EURO
PIANO PRIMO	euro		
6	131.466	0,662	87.030
7	145.345	0,662	96.218
8	166.981	0,662	110.541
9	142.365	0,662	94.246
10	114.747	0,662	75.962
TOTALE 1P			463.997

Per gli appartamenti del piano secondo, tenendo conto che hanno più o meno lo stesso grado di finitura di quelli del primo piano si applica lo stesso coefficiente di deprezzamento.

N. ALLOGGIO	VALORE	COEFF.	VALORE FINALE
PIANO		DI	DEL BENE
SECONDO	euro	DEPREZZAMENTO	
			EURO
11	136.840	0,662	90.588
12	150.300	0,662	99.499
13	172.321	0,662	114.076
14	129.932	0,662	86.015
15	118.676	0,662	78.563
TOTALE P 2			468.741

Per i tre appartamenti al piano attico, tenendo conto che sono completi solo nella struttura e nel tamponamento esterno, i coefficienti da applicare sono tutti quelli della tabella dei coefficienti di svalutazione e quindi i valori di mercato dei beni finiti vanno moltiplicati per il seguente prodotto di coefficienti:

$$0.970*0.960*0.915*0.975*0.950*0.910*0.970*0.970*0.970*0.990*0.985*0.980*0.980*0.970*0.975= 0.577$$

N. ALLOGGIO	VALORE	COEFF.	VALORE FINALE
PIANO		DI	DEL BENE
TERZO	euro	DEPREZZAMENTO	
			EURO
16	170.040	0,577	98.113
17	292.671	0,577	168.871

18	218.950	0,577	126.334
TOTALE			393.318
PIANO 3			

Da quanto sopra riportato il valore complessivo dell'immobile in corso di costruzione, secondo il valore di mercato risulta essere: €

$(215.813+464.633+463.997+468.741+393.318)= € 2.006.502$

A tale cifra va decurtato ulteriormente quanto non contemplato dalle suddette tabelle e cioè:

- circa € 50.000,00 per il completamento della sistemazione esterna;

- circa € 138.000,00 per il completamento dell'intonaco esterno, con voci da prezzario regionale scontate del 20% ottenute come segue:

✓ ponteggio (voci 26.1.1.1+26.1.2+26.1.3) 10,12 €/mq per 3500 mq =35.420€;

✓ intonaco (voce 9.1.8.) 18,18 €/mq per 600 mq = 10.908 €;

✓ finitura intonaco esterno ai silicati (voce 9.1.10.1) 27.85 €/mq per 3300 mq = 91905€

per cui il valore di mercato risulta essere: € 2.006.502 – € 188.000 = € 1.818.502

g) VALORE FINALE DEL BENE

Si considera il valore finale del bene la media matematica dei valori trovati con i due metodi differenti e quindi:

$€ (2.089.133 + 1.818.502)/2=€ 1.953.817,50$

Al suddetto valore occorre decurtare tutte le spese occorrenti per la chiusura della pratica presso il Genio Civile ed il costo per le prove in situ da effettuare a tal fine, stimato in circa € 45.000, per cui il valore finale del bene risulta il seguente:

$€ 1.953.817,50- € 45.000= € 1.908.817,50$

Al netto delle suddette decurtazioni il valore finale arrotondato del bene risulta

Dott. Arch. [REDACTED]

quindi di € 1.908.800,00 (diconsi unmilionenovecentoottmilaottocentoeuro).

h) DIVISIBILITA' DEL BENE

Poiché l'immobile risulta ancora incompleto nelle opere comuni quali sistemazioni esterne, prospetti, corpo scala, ascensore ecc, risulta improponibile la vendita delle singole unità abitative separata.

i) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto essendo ancora in corso di costruzione non occorre l'Attestato di Prestazione Energetica.

l) PONTEGGI

Aderente a quasi tutti i prospetti dell'immobile c'è oggi del ponteggio metallico a telai e pedane, che può eventualmente essere smontato e venduto separatamente.

Si stima una superficie occupata dai ponteggi di:

- $8.00 \times 6.00 =$ mq 48 lato ingresso al lotto;

- $(5.40 \times 8.00) + (1.80 \times 10.00) + (12.00 \times 14.00) =$ mq 229.20 lato vallata;

- $(5.20 \times 9.00) + (12.00 \times 26.50) =$ mq 364.80 lato portone ingresso-scivola

Per un totale di circa mq 640.

Da prezzario DEI ottobre 2020 del Genio Civile il costo di un elemento di ponteggio di $1,80 \times 2,00$ m=3,60 mq è dato dal costo di: n. 1,5 telai, n. 4 basette, n. 1 fermapiEDE, n. 2 pianali, n. 2 correntini, n. 1 elemento diagonale e n. 1 parapetto e quindi un totale di € 187,00.

Si ricava che il prezzo al mq di superficie di ponteggio è:

- $187\text{€} / 3.60 \text{mq} = 51.94 \text{€} / \text{mq}$

a cui si sommano: circa n. 20 botole apribili per $106 \text{€} / \text{cad} = \text{€} 2.120$ e circa 20 scalette per $22.08 \text{€} / \text{cad} = \text{€} 441$

Quindi il costo al nuovo del ponteggio presente in cantiere da prezzario DEI è:

Dott. Arch. [REDACTED]

$$(mq\ 640 * 51.94\ €/mq) + €\ 2.120 + €\ 441 = €\ 35.802.$$

A tale prezzo va decurtato un 40% quale sconto da listino prezzi e cioè € 14.320, lo smontaggio per portare il ponteggio a piè d'opera corrispondente a circa 3.00 €/mq e quindi $mq\ 640 * 3,00 = €\ 1920$, oltre ad un deprezzamento totale del 50% trattandosi di ponteggio usato.

L'eventuale valore del ponteggio di cui sopra si può considerare quindi:

$$(€\ 35.802 - €\ 14.320 - €\ 1920)/2 = €\ 9.781,00$$

Quindi il valore arrotondato del suddetto ponteggio si può considerare: € 9780,00

m) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALTRI ALLEGATI

Si allegano:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: documentazione fotografica;
- Allegato 3: elaborati grafici fuori scala dei vari piani dell'edificio;
- Allegato 4: estratto di mappa;
- Allegato 5: visure catastali storiche delle particelle ai terreni;

Rassegno il mandato ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ragusa 27/03/2021

Il CTU



TRIBUNALE DI RAGUSA

FALLIMENTO N. 66/2019

GIUDICE Dott. [REDACTED]

VERBALE SOPRALLUOGO

L'anno 2021 il giorno 16 del mese di febbraio a seguito di convocazione telefonica si sono trovati sui luoghi alle ore 11.15 in c.da Pianta a Modica, traversa di via Fontana, presso l'immobile da periziare di cui alla procedura fallimentare n. 66/2019, la sottoscritta arch. [REDACTED], con studio tecnico a [REDACTED], nella qualità di CTU del Tribunale di Ragusa come da nomina del Giudice dott. [REDACTED], e il curatore del fallimento la dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] al fine di verificare lo stato odierno del costruendo immobile oggetto di stima.

A tal fine sono state svolte tutte le operazioni peritali all'uopo richieste (fotografie, verifiche tecniche ecc.).

Alle ore 13.00 avendo concluso tutte le suddette operazioni peritali viene chiuso il suddetto verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

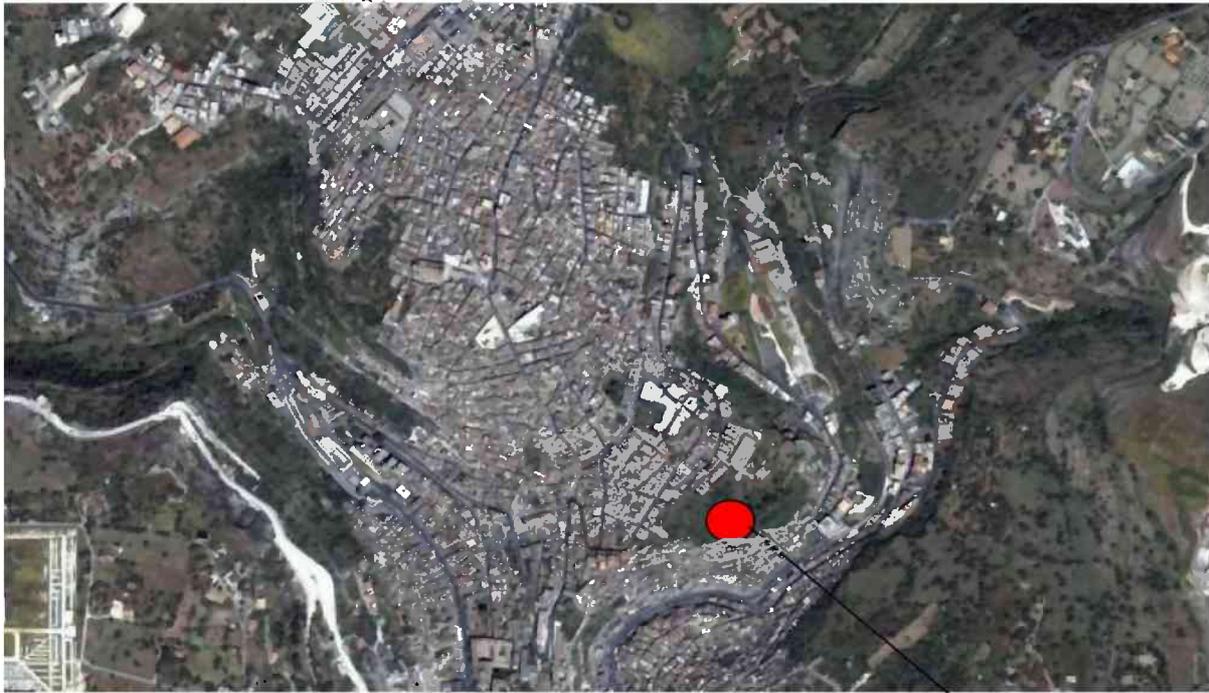
CTU

[REDACTED]

Il Curatore

[REDACTED]

ALLEGATO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



sito

Foto n. 1: ortofoto del centro urbano di Modica con individuazione del sito

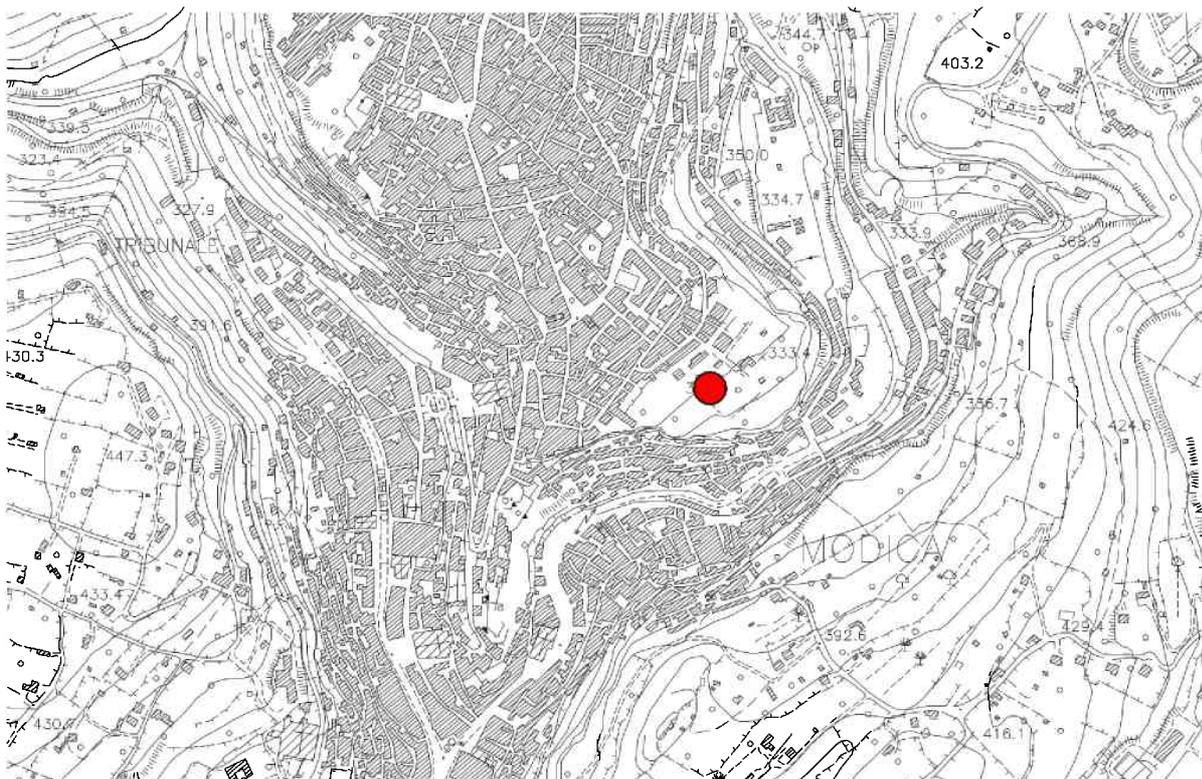


Foto n. 2: individuazione del sito su aerofotogrammetria 1:10000

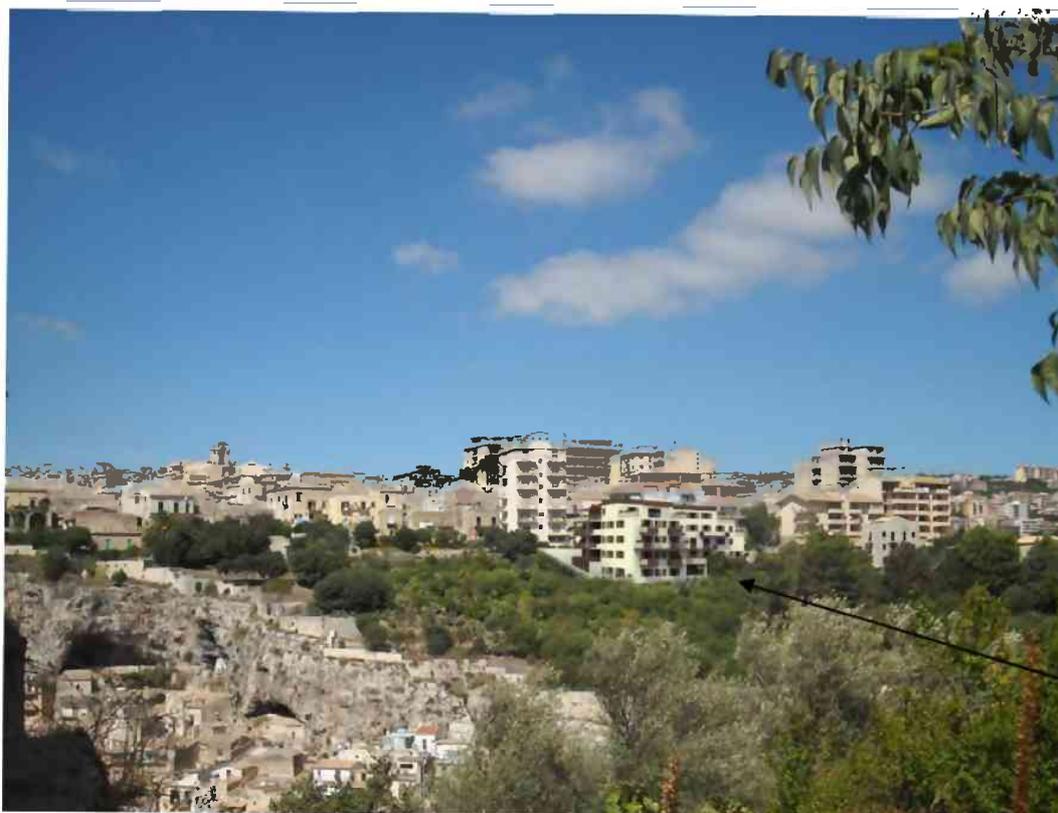


Foto n. 3: foto-inserimento



Foto n. 4: foto-inserimento



Foto n. 5: foto-inserimento



Foto n. 6: Immagine renderizzata dell'immobile una volta completato-ingresso dalla traversa di via Fontana



Foto n. 7: Immagine renderizzata dell'immobile una volta completato-prospetto lato ingresso



Foto n. 8: Immagine renderizzata -prospetto lato giardino



Foto n. 9: Immagine renderizzata -prospetto lato vallata

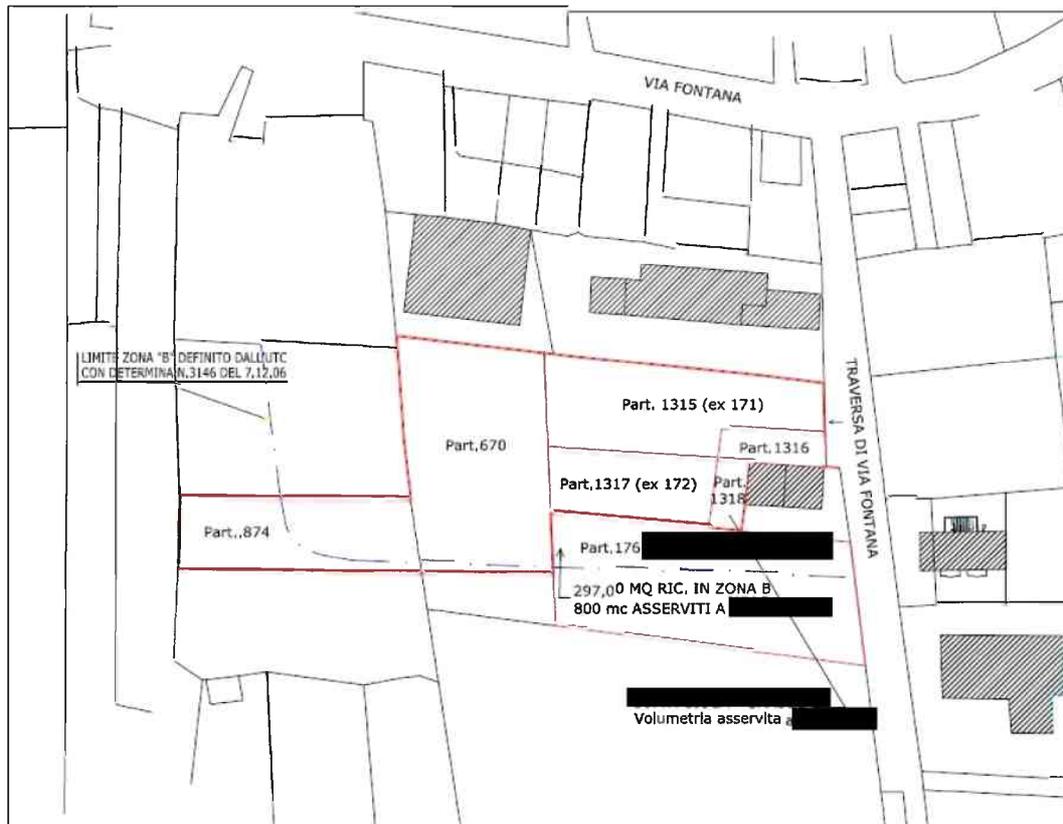


Foto n. 10: indicazione particelle catastali (la 1316 è stata poi frazionata in 1387 e 1388 come da estratto di mappa che si allega)



Foto n. 11: Prospetto A ingresso



Foto n. 12: Prospetto B



Foto n. 13: Prospetto B



Foto n. 14: Prospetto C



Foto n. 15: Prospetto D



Foto n. 16: Prospetto E



Foto n. 17: Prospetto F



Foto n. 18: Terrazzo di copertura



Foto n. 19: Terrazzo di copertura

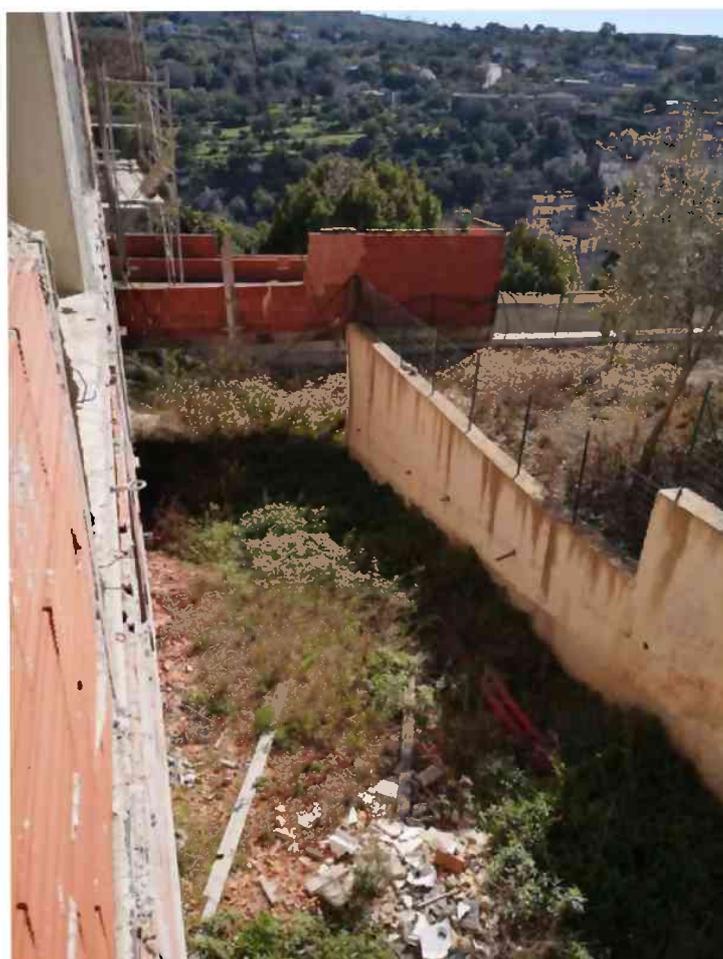


Foto n. 20: Scivola accesso garage

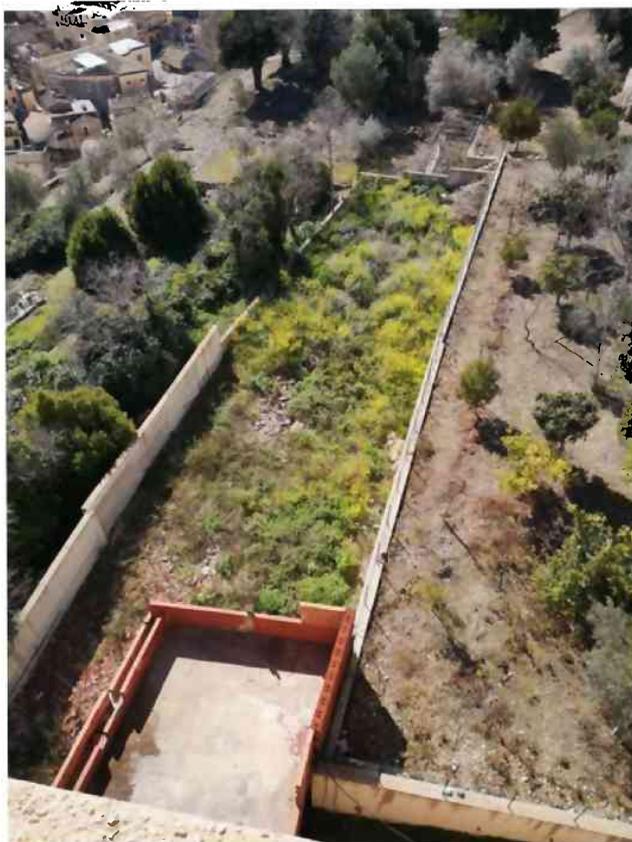


Foto n. 21: Area di pertinenza

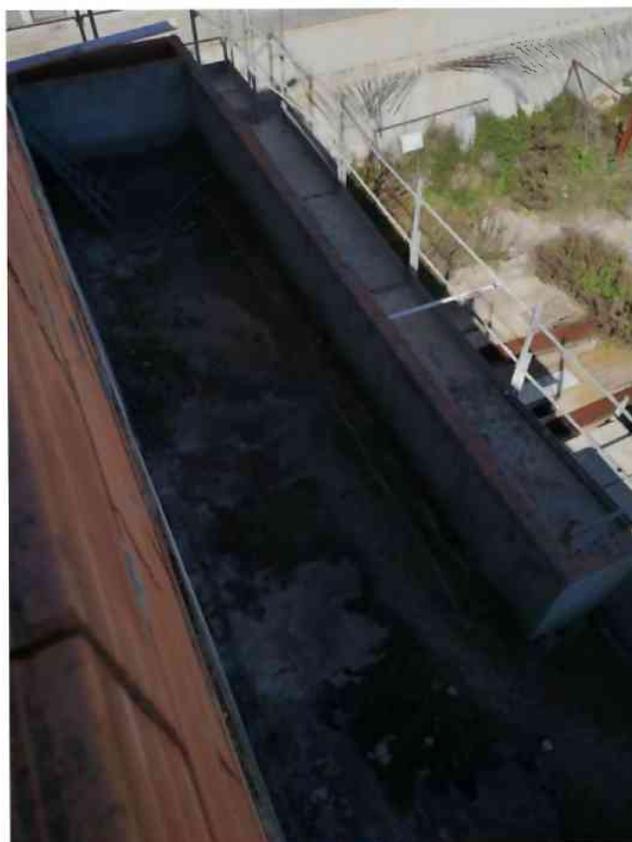


Foto n. 22: Balcone appartamento 15



Foto n. 23: Balcone appartamento 4 al PT e terrazzo locale sgombero al piano 1s



Foto n. 24: Terrazzo appartamento 17 piano attico



Foto n. 25: Terrazzo locale di sgombero piano 1s

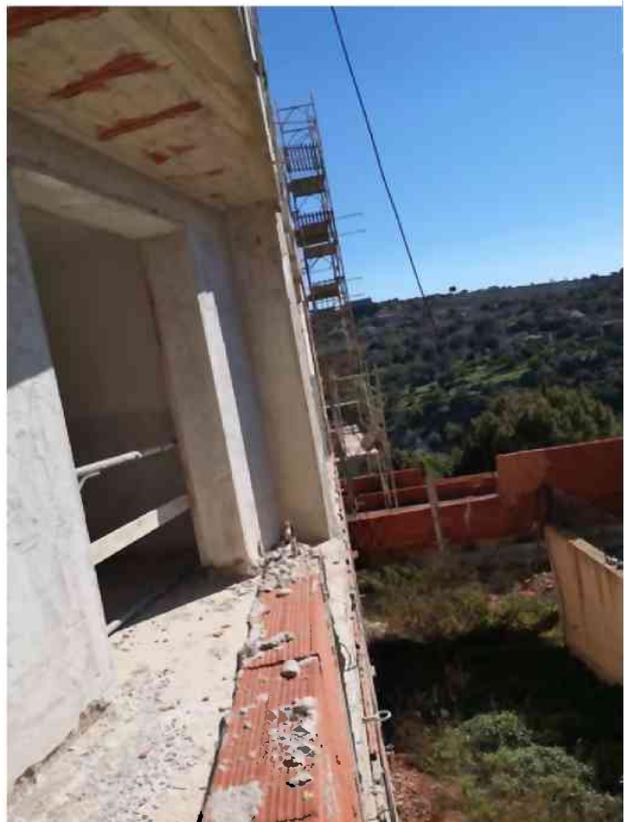


Foto n. 26: balcone appartamento 6 piano primo



Foto n. 27: Terrazzo appartamento 18 piano terzo attico



Foto n. 28: interno appartamento 5 piano terra



Foto n. 29: Interno appartamento 3 piano terra



Foto n. 30: Interno appartamento 4 piano terra



Foto n. 31: collettori piano terra



Foto n. 32: Interno appartamento 5 piano terra



Foto n. 33: Interno appartamento 7 piano 1



Foto n. 34: Interno appartamento 8 piano terra



Foto n. 35: Interno appartamento 17 piano terzo

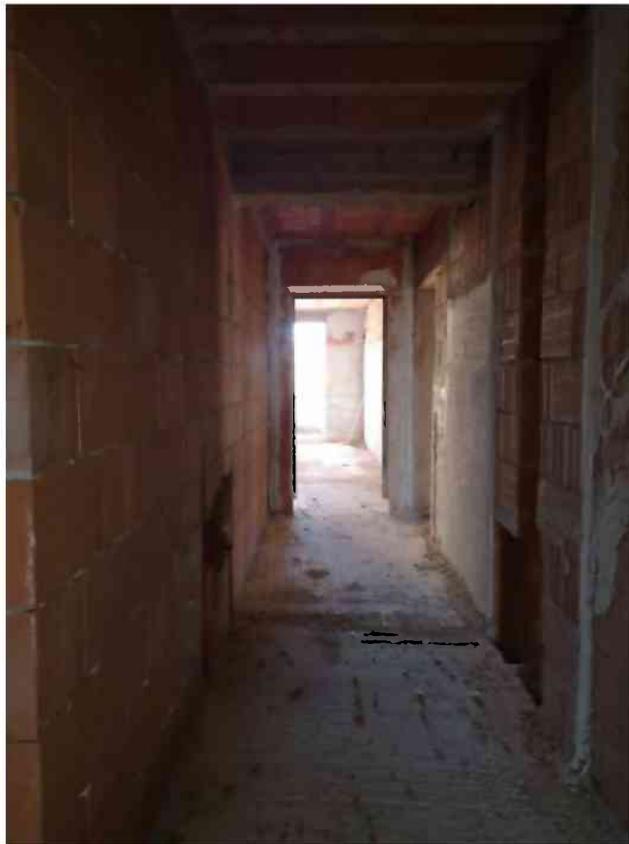


Foto n. 36: corridoi di piano



Foto n. 37: Interno garage



Foto n. 38: Interno garage



Foto n. 39: Interno garage



Foto n. 40: Interno locale di sgombero



Foto n. 41: veranda appartamento 3



Foto n. 42: vano ascensore