

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento fallimentare n° 22/2022 R.G.

Giudice delegato: dott.ssa Alessandra Bellia

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Marcello Parisi, libero professionista, con studio in Catania via Cagliari n. 8, n. 2048 d'iscrizione all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, n. 683 d'iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale di Catania, quale consulente tecnico del Fallimento in epigrafe, avendo redatto relazione di consulenza tecnica estimativa in data 03/05/2023, ha ricevuto incarico dall'Avv. Matteo Marino, Curatore del fallimento, di svolgere consulenza tecnica estimativa integrativa sui seguenti beni immobili residuali, ricadenti nel Comune di Paternò, così indicati:

- 1) foglio 62 particella n. 583 sub 48 Via V. Emanuele n. 436, una piccola unità immobiliare sfitta e chiusa;
- 2) foglio 51 particella n. 260 sub 12 Via Stazione n. 7, un piccolo locale sopra l'ascensore;
- 3) foglio 51 particella n. 260 sub 15 Via Stazione n. 1, un posto auto interno della corsia dei garage al piano -1;
- 4) foglio 51 particella n. 260 sub 36 Via Stazione n. 3, un posto auto scoperto nel cortile a piano terreno.

Compite le operazioni peritali integrative (sopralluoghi in data 24/11/2023 e 30/01/2024) con rilievi metrici e fotografici, visure catastali, interrogazioni del mercato immobiliare della zona, sulla scorta degli approfondimenti condotti nella precedente fase peritale e di cui alla predetta relazione, si sottopongono le seguenti risultanze ai fini della chiesta stima.

1. INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO D'INTEGRAZIONE.

Di seguito si localizzano e si descrivono singolarmente le unità immobiliari oggetto della

presente perizia integrativa.

1.1. Unità immobiliare in Paternò, via V. Emanuele n. 436 piano S1: DEPOSITO

Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 62, particella 583, sub 48 categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), superficie totale 51 mq.

Locale seminterrato a pianta rettangolare allungata al primo piano sotto-strada (S1) dello stabile condominiale nella parte alta (Nord) della via Vittorio Emanuele, in prossimità della rotonda di snodo antistante il supermercato Lidl.



Fig. 1 – Immobile in Paternò via V. Emanuele n. 436 (parte alta) al piano seminterrato di 3 luci (campate), una con saracinesca e due con vetrate (vedi rilievi fotografici in Allegato 8.1).

All'immobile si accede da un ampio vano corsia coperta, censito in catasto con il sub 47 quale bene comune non censibile dei sub 48 (immobile in perizia) e sub 69 (palestra). Al riguardo, in Allegato 3.2 si veda l'elenco dei subalterni della particella 585 foglio 62 di Paternò.

L'unità immobiliare sub 48 è realizzata in tre campate dell'edificio a piano S1; tra la seconda e terza campata, sul lato Sud è localizzato lo spazio comune sub 47, al quale si accede dalla breve rampa carraia da via Vittorio Emanuele, a Sud/Ovest dell'edificio,

chiusa da una saracinesca ad apertura motorizzata alimentata elettricamente.

Le dimensioni in pianta dell'immobile sono sostanzialmente rispondenti a quelle della pianta catastale.

La **superficie coperta** dell'immobile è di circa **51 mq.**

L'**altezza utile** interna dello spazio comune, ovvero la corsia d'ingresso sub 47, è di circa **4,75 m**; la stessa altezza utile interna complessiva ha il locale sub 48 in perizia.

Nello stato di fatto attuale l'immobile internamente è frazionato da un impalcato di piano ammezzato, realizzato con struttura metallica a vista all'intradosso (vedi diapositiva 3, All. 8.1) e pavimentato all'estradosso, avente spessore d'ingombro circa 0,25 m., che individua sostanzialmente due piani uno a livello del piano sottostrada dell'edificio con altezza utile di circa 2,25 m. e un piano ammezzato con altezza utile interna di circa 2,25 m.

I due livelli interni del locale sono collegati da una scala metallica realizzata nella parte angolare Nord/Est del locale.

Sul lato Nord, in ritiro su via Vittorio Emanuele, è realizzata una estesa finestra alta nastriforme che dà aria e luce ai locali.

Dal lato della corsia coperta comune sub 47, la parete perimetrale Ovest del locale è chiusa da infissi metallici vetrati, incorporati nell'impalcato metallico intermedio dell'ammezzato, con finestre nastriformi apribili a vasistas nella parte sommitale.

La parete vetrata nella prima campata, lato strada, è rialzata da un muretto di sponda del terrapieno del rilevato della rampa carraia al civico n. 436 e chiusa da una saracinesca metallica con cassonetto avvolgibile interno al locale, e comando elettrico di apertura-chiusura motorizzata.

Il locale non è dotato di quadro elettrico; lateralmente alla porta d'ingresso, nella seconda campata, esiste un interruttore collegato con cavi volanti sopratraccia ad un contatore ubicato nella corsia comune sub 47, lateralmente (Sud/Ovest) entrando dalla saracinesca

sulla scivola lato strada.

Pertanto l'impianto elettrico interno all'immobile è da adeguare.

L'immobile è stato utilizzato recentemente ad uso Centro Benessere; tale aspetto è appalesato dalla ripartizione interna su due livelli, e dalle ampie vetrate lato Sud, con immagini e scritte promozionali; attualmente, la porta d'ingresso è realizzata nella vetrata centrale della seconda campata, a sinistra entrando dallo scivolo su via Vittorio Emanuele. Nella quarta campata, in prosecuzione dello spazio comune sub 47, esiste l'unità sub 69 a palestra, chiuso da una seconda saracinesca (vedi diapositiva 4 All. 8.1), dove in allineamento con il locale sub 48 è realizzato, a livello del piano sotto strada, uno spazio di esposizione, all'interno del quale è realizzato un impalcato di ammezzato a livello ed in comunicazione con il locale sub 48 in perizia.

In particolare, dai riscontri eseguiti l'ammezzato dell'immobile sub 48 si compenetra con lo spazio di pertinenza dell'attuale subalterno 69 (una palestra) nella parte corrispondente alla ex particella 49, oggi incorporata alla palestra.

L'unità sub 48 in perizia è suddivisa internamente, sia al piano sotto-strada che nell'ammezzato, in vari ambienti, con paretine a pannelli leggeri al piano PS1 e pareti murarie nell'ammezzato; i due livelli attuali sono collegati internamente da una scala metallica saldata in opera (vedi diapositive 3 e 8 All. 8.1).

Sul lato Ovest (prospetto su via Vittorio Emanuele) l'immobile è dotato di un'ampia finestra nastroforme, con ante scorrevoli, apribili, che danno aria e luce ai locali.

Sul lato Sud, nella parte sommitale delle vetrate sullo spazio comune sono dotate di finestre nastroformi a vasistas che garantiscono una ventilazione naturale interna dei locali (vedi diapositive 9 e 10 All. 8.1).

Come rilevato, l'ammezzato prosegue anche nella quarta campata, ex sub 49 (ex deposito) incorporato oggi nel sub 69 (palestra). In detta quarta campata, che tuttavia non compete

al sub 48 in perizia, è realizzato nella parte più a Sud un w.c. in colonna con quello della palestra (vedi diapositive 10 e 11 All. 8.1).

Pertanto, ai fini della vendita occorre considerare che le due unità immobiliari, sub 48 in perizia e sub 69 ex 49 nella parte specifica dovranno essere divise, eliminando tutte le comunicazioni interne, ricostruendo le parti murarie interne di divisione tra dette due unità immobiliari.

In Allegato 7.1 si riporta lo schizzo planimetrico di rilievo dello stato attuale dei luoghi

Da precisare che l'immobile, così come trasformato e utilizzato recentemente a centro benessere, con realizzazione di un piano ammezzato intermedio nello spazio interno, non è regolare ai fini urbanistici e, dunque, **deve essere considerato e valutato considerando altresì i costi da sostenere per riportarlo alle condizioni originarie costruttive di realizzazione e, dunque, catastali (deposito a un solo livello, senza ammezzato interno).**

Né appare possibile una utilizzazione commerciale dell'immobile come nello stato attuale, a centro benessere o altro, poiché le altezze utili interne dei due livelli nel quale è attualmente frazionato internamente ($h = 2,25$ m per ciascun livello) non consentono l'abitabilità dell'immobile.

1.2. Unità immobiliare in Paternò, via Stazione n. 7 piano 4° - sottotetto:

SOFFITTA

Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 51, particella 260, sub 12 erroneamente censita al 5° piano con la categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse).

L'immobile è ubicato nell'edificio in via Stazione di cui alle unità immobiliari della perizia originaria della relazione principale estimativa del 03/05/2023 già consegnata al fallimento con tutti gli allegati con essa incorporati.

Da precisare, con riferimento al certificato di agibilità/abitabilità n. 12 del 09/02/2010 (2° certificato), successivo al rilascio del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal

Comando Provinciale dei VV.F. di Catania in data 14/12/2009, prot. 49 (vedi allegato 5.4 della perizia principale) che l'immobile sub 12 oggetto d'integrazione peritale non è citato tra le unità immobiliari ai piani in elevazioni (dal 1° al 4°) dichiarate abitabili, dal subalterno 2 al subalterno 10, quindi con esclusione del sub.12 oggetto d'integrazione.

All'immobile si accede da una botola rettangolare con scala telescopica motorizzata ad alimentazione elettrica ubicata nel soffitto del pianerottolo scala al 3° piano dell'edificio, a destra uscendo dall'ascensore.

In particolare, nel lato interno della botola è apposta una targhetta con i dati caratteristici della scala telescopica di accesso:

- Ditta costruttrice: FANTONI
- Dimensioni: 90 x 70 x 273
- N. matricola: 81
- Anno di costruzione: 2006

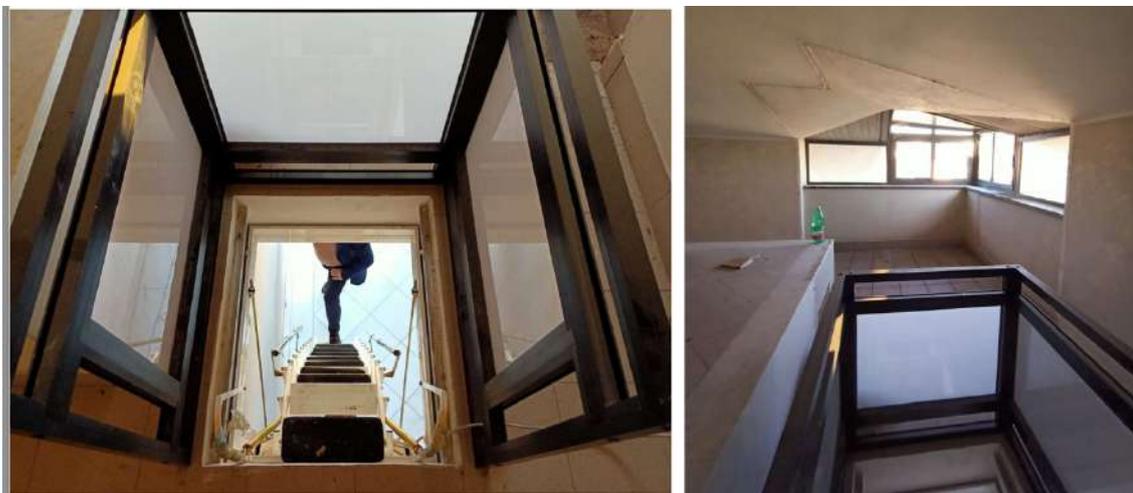


Fig. 2 – Botola d'ingresso alla soffitta con scala telescopica motorizzata elettrica (v. rilievi fotografici All. 8.2)

All'estradosso dell'impalcato del 4° piano, sottotetto, la botola in corrispondenza dell'ingresso alla soffitta è protetta da un parapetto ad U lungo il perimetro, ai fini della sicurezza in entrata e in uscita del locale, in profili metallici scatolari e pannelli vetrati opacizzati di parapetto.

La motorizzazione elettrica della scala è allacciata ad una presa a parete, sopra lo

zocchetto battiscopa, dell'esistente impianto elettrico interno al locale.

Il calpestio della soffitta è pavimentato in mattonelle, rifinito con zocchetto battiscopa a parete.

Il soffitto è inclinato, essendo costituito dall'intradosso delle falde del tetto dell'edificio, trattandosi, appunto, di un locale sottotetto.

In pianta l'immobile è sostanzialmente rispondente, nelle dimensioni, con quanto riprodotto nella pianta catastale.

Da rilevare che Il terrazzino Est a livello del calpestio della soffitta (leggermente ribassato a costituirne pertinenza esclusiva, di copertura dell'edificio) è stato eliminato rimuovendo il preesistente infisso vetrato ad L; realizzando così una veranda con tettoia e nuovi infissi sul parapetto murario del terrazzino, incorporata allo spazio interno della soffitta.

Tale modifica, rispetto alla condizione costruttiva originaria è appalesata dalle tracce a parete e a pavimento dell'infisso ad "L" che prima separava il terrazzino, in parte coperto dalle falde e in parte scoperto, dalla parte interna del locale (vedi diapositive in Allegato 8.2).

Con la chiusura a veranda del terrazzino, incorporato allo spazio interno del locale sottotetto sub 12, **le bocchette di aerazione della tromba dell'ascensore (torrino) sono divenute comunicanti con l'interno del locale (vedi diapositiva 7, All. 8.2); aspetto quest'ultimo decisamente critico per le normali condizioni di sicurezza e d'igiene dello stabile, da eliminare con il ripristino dello status costruttivo quo ante.**

La soffitta è rifinita internamente, oltre il necessario, in buono stato manutentivo: pavimentata, intonacata, tinteggiata, dotata di impianti tecnologici sottotraccia (elettrico, citofonico, idrico di mandata e scarico tipo lavello o lavabo (parete Ovest) e presa antenna TV (parete Est).

Il rialzo del torrino ascensore, di 0,65 m. rispetto al calpestio del locale, è rifinito con soglie in marmo perimetrali e pavimento centralmente, a costituire un comodo piano rialzato di

dimensioni circa 2,00 m x 2,20 m.

La superficie coperta della soffitta è circa 26 mq.

L'altezza utile interna media è circa 2,24 m.

La superficie del terrazzino, allo stato chiuso a veranda, è circa 5 mq.

Il quadro elettrico interno (vedi diapositiva 8 All. 8.2) pare che sia allacciato all'impianto interno di uno degli appartamenti al 3° piano dell'edificio, a loro volta dotati di volumi di sottotetto mansardati, come rilevabile anche dalle fotografie aeree dello stabile, oltre che dall'elaborato planimetrico d'impianto catastale (Allegato 2.2).

1.3. Unità immobiliare in Paternò, via Stazione n. 11 piano 1° Sotto-strada: POSTO AUTO COPERTO

Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 51, particella 260, sub 15 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse).



Fig. 3 – Posto auto coperto nella corsia condominiale al piano S1 di collegamento anche all'autorimessa a piano S2.

Il posto auto è localizzato nell'edificio in via Stazione di cui alle unità immobiliari della perizia originaria di cui alla relazione del 03/05/2023 già consegnata al fallimento con tutti

gli allegati ad essa incorporati.

Dal portico d'ingresso si accede alla rampa carraia condominiale che porta ai piani sottostrada S1 ed S2 dello stabile (vedi diapositiva 1 All. 8.3).

Il posto auto non è segnato con strisce segnaletiche sul pavimento; comunque, è localizzabile a ridosso del muro del vano scala e interferisce con la porta di collegamento al vano scala costituente, altresì, uscita di sicurezza dell'edificio diapositiva 2 All. 8.2).

Nell'elaborato planimetrico catastale, l'ingombro della pianta catastale del sub 15 è ubicato come in fig. 4

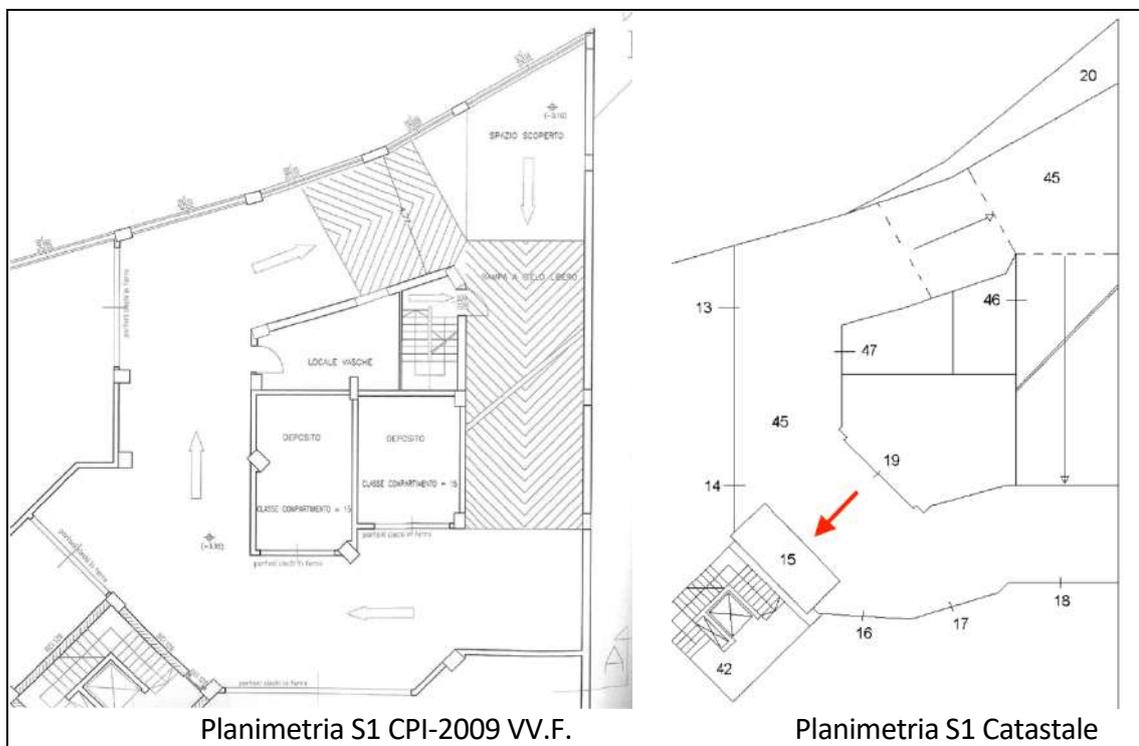


Fig. 4 – Localizzazione posto auto sub 15 nell'estratto dell'elaborato planimetrico catastale della particella 260 foglio 51 di Paternò (via Stazione 11 piano 1° sotto-strada).

Da precisare, con riferimento al certificato di agibilità/abitabilità n. 12 del 09/02/2010 (2° certificato) successivo al **certificato di prevenzione incendi (CPI)** rilasciato dal Comando Provinciale VV.F. di Catania in data **14/12/2009, prot. n. 49484**, pratica n. 21296, che il posto auto in oggetto è riportato nel CPI-2009 con la categoria C/6 classe 1 di mq. 11 – garage al piano primo interrato (S1).

Tuttavia, **il posto auto sub. 15 non è incluso nella pianta del piano S1 assentita dal**

predetto CPI e neppure nella pianta del primo piano seminterrato approvata dalla C.E.C. in data 23/05/2006 e di cui alla Concessione Edilizia n. 287 del 28-29/08/2006 prot. 6919 pratica edilizia n. 111/2006

Da considerare inoltre, come riscontrato e misurato in sito e, inoltre, come si evince altresì dal raffronto tra l'elaborato planimetrico catastale e la pianta del 1° piano sotto-strada allegata al CPI-2009 dei VV.F. di Catania che **l'ingombro del posto auto in oggetto**, catastalmente di superficie 11 mq., **interferisce per circa 3 mq con l'ingresso al vano scala condominiale**, dotato di porta antincendio, che è anche **uscita di sicurezza e via di fuga** per lo stabile (fig. 5).

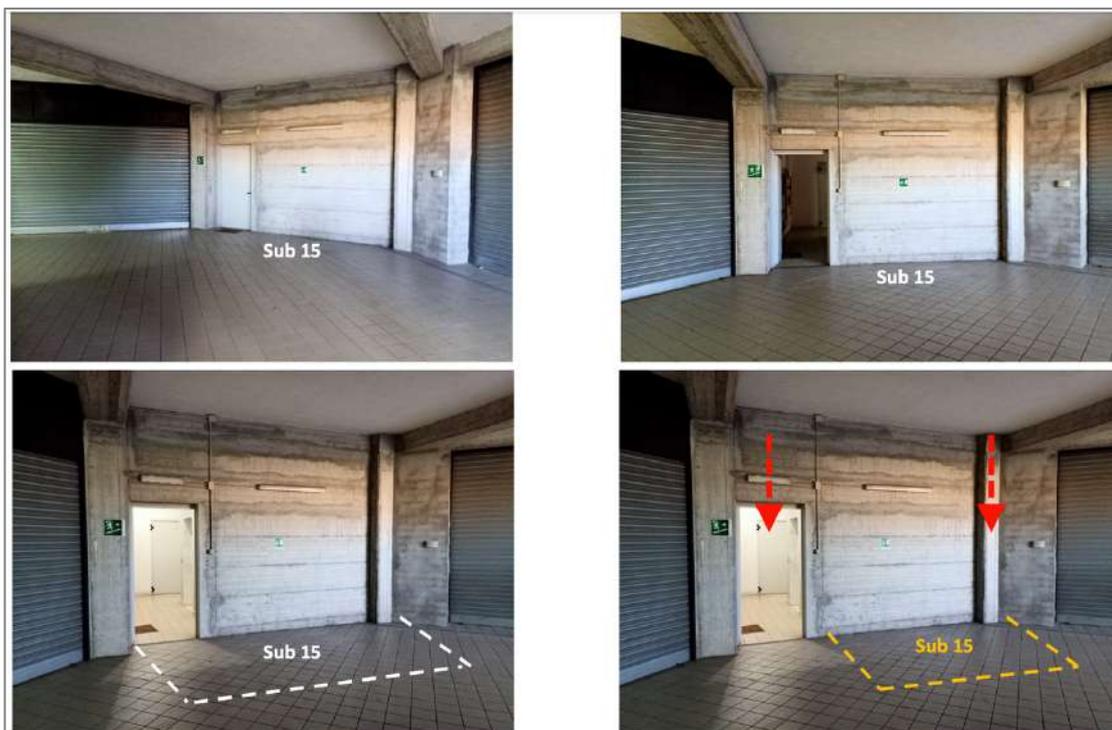


Fig. 5 - Posto auto sub 15 nella corsia carraia condominiale al piano S1 d'accesso oltre che per detto piano anche per l'autorimessa al piano S2. La superficie catastale è di 11 mq; quella effettiva da considerare è di circa 8 mq per rendere sempre libero lo spazio della corsia condominiale antistante la porta della via di fuga e di collegamento al vano scala.

Pertanto, in alcun modo può ritenersi utilizzabile l'intera superficie utile e/o catastale del posto auto sub 15, sebbene **dichiarato "agibile" col predetto certificato n. 12 del 09/02/2010.**

Ragionevolmente, la superficie disponibile (effettiva) va considerata **in misura ridotta 8 mq.**

come qualitativamente illustrato in fig. 5 (vedi anche diapositiva 4 in All. 8.3.).

Da considerare inoltre che il posto auto interferisce con il pilastro in c.a. laterale inclinato a confine con il deposito sub 14 allo stesso piano (vedi anche diapositiva 3 in All. 8.3).

Pertanto, il posto auto sub 15 **potrebbe essere effettivamente utilizzato solo da un'automobile di piccole dimensioni (utilitaria) o come posto moto.**

1.4. Unità immobiliare in Paternò, via Stazione n. 3 piano terra: POSTO AUTO SCOPERTO

Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 51, particella 260, sub 36 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) mq 10.



Fig. 6 – Posto auto scoperto sub 36 nel cortile interno Sud dello stabile con ingresso dal passo carraio al civico n. 11 di via Stazione.

Il posto auto è localizzato nell'edificio in via Stazione di cui alle unità immobiliari della perizia originaria di cui alla relazione del 03/05/2023 già consegnata al fallimento con tutti gli allegati ad essa incorporati.

Nell'elaborato planimetrico catastale, l'ingombro della pianta catastale del sub 36 è individuato come in fig. 7 (v. anche freccia rossa in fig. 6).

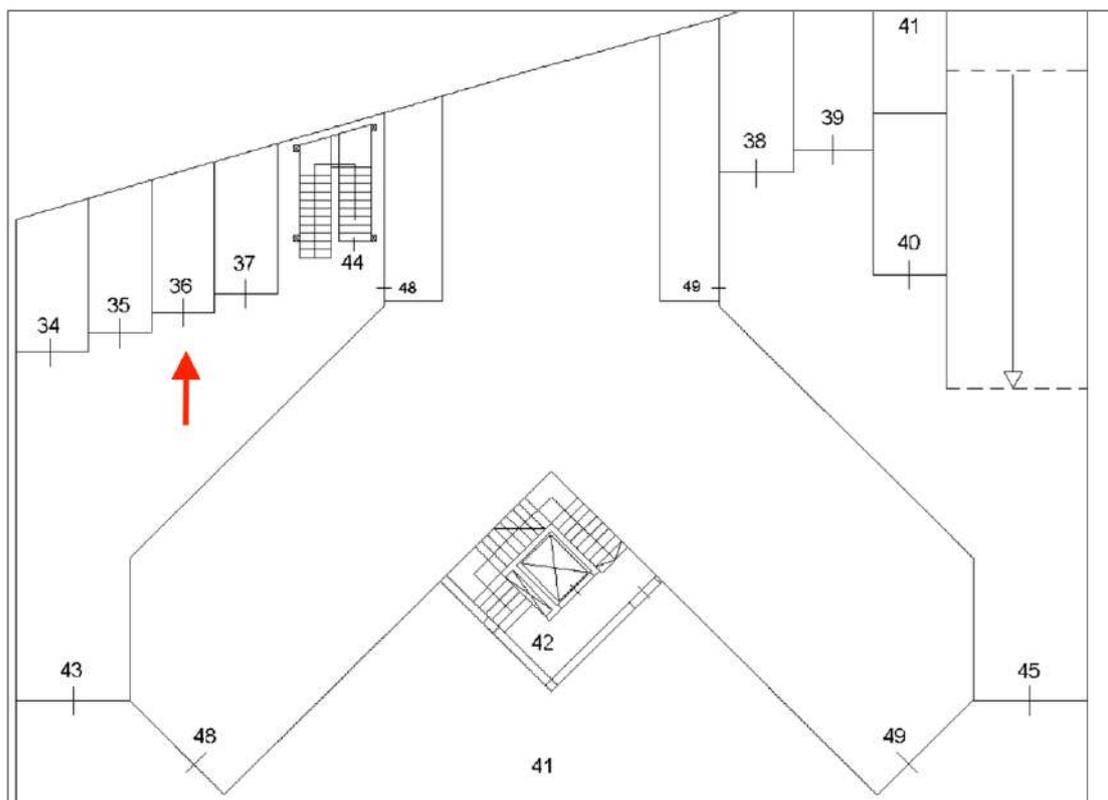


Fig. 7 - Stralcio pianta piano terra dell'elaborato planimetrico catastale: localizzazione posto auto scoperto sub 36.

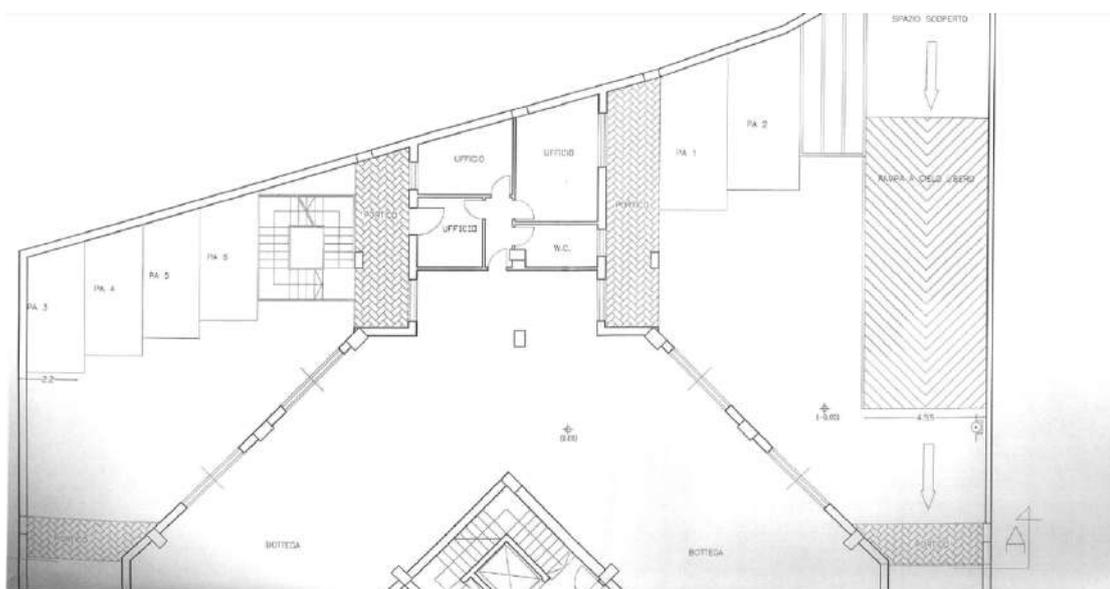


Fig. 8 - Stralcio pianta piano Terra del CPI-2009 VV.F con il posto auto sub 36 (vedi fig. 7) corrispondente al posto auto PA5 in detta pianta.

Si rileva che il posto auto scoperto censito con il sub 36 (vedi fig. 7) è corrispondente al posto auto "PA 5" nella pianta a piano terreno allegata al CPI-2009 VV.F. di Catania (vedi fig. 8) ed è stato dichiarato agibile con provvedimento n. 102 del 02/12/2008 (1° certificato) dell'Unità Operativa Urbanistica e Territorio del Comune di Paternò (vedi

Allegato 5.4 della perizia principale) che, appunto, tra le unità immobiliari dell'edificio in Via Stazione, al tempo senza numero civico, riguarda anche il sub 36 Cat. C/6 classe 1 di mq. 10, posto auto scoperto a piano terra, ubicato nel cortile Sud/Est dello stabile.

Nel cortile condominiale Sud si accede da una corsia carraia esterna e un breve tratto di rampa coperta, in lieve pendenza, al civico n. 3 di via Stazione (v. fig. 6).

Il posto auto sub 36/PA 5 è il terzo dal muro Sud di confine la superficie catastale di 10 mq è congruente con l'ingombro disponibile, tracciato da apposite strisce blu verniciate sul pavimento del cortile, considerando l'andamento inclinato del muro di confine Ovest.

2. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO D'INTEGRAZIONE.

Similmente a quanto operato nella prima fase di consulenza tecnica estimativa, relazione del 03/05/2023, gli immobili in perizia vengono stimati separatamente come nella situazione di fatto e di destinazione attuale e dunque come distinte unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Per le operazioni di natura estimativa, questo consulente si avvale delle personali conoscenze del mercato immobiliare locale maturate sia nelle consulenze di ufficio sia nelle consulenze di parte ad oggi svolte, effettuando indagini online nei siti immobiliari specializzati in zona, acquisendo dati e parametri in ordine ai comparabili, rilevati in segmenti di mercato prossimi, da considerare per il corretto approccio valutativo.

Riguardo alla descrizione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si è impiegata la scala di misura ordinale suddivisa in quattro intervalli qualitativi definiti dai nomenclatori «ottimo», «normale», «mediocre» e «pessimo».

In ordine alla definizione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari in esame, tra i criteri di valutazione individuati dall'estimo si sceglie il criterio del valore di mercato, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta.

Stante le caratteristiche dei cespiti immobiliari in argomento, il sottoscritto consulente ritiene di impiegare il metodo comparativo diretto o sintetico per determinarne il più probabile valore venale, assumendo quale parametro tecnico l'unità di superficie commerciale.

Nella fattispecie concreta, questo CTU ritiene che l'attuale più probabile valore unitario di mercato nella zona residenziale in esame per immobili di natura commerciale e segnatamente per i box chiusi (garage) di superficie maggiore a 20 mq ubicati in edifici «non signorili», costruiti in epoca compresa nell'intervallo «10-20 anni» sia stimabile mediamente 600,00 €/mq per quelli coperti ed 400,00 €/mq per quelli scoperti, valori riferiti alla superficie lorda di immobili nella piena regolarità edilizia e in condizione conservativa normale.

Relativamente ai depositi, magazzini e soffitte il valore unitario di mercato attuale rilevato è mediamente di circa 500,00 – 600,00 €/mq in stato conservativo normale.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) in ordine alle quotazioni relative al comune di Paternò.

Ebbene, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si ritiene congruo mediare, in maniera ponderata, i valori unitari sopra indicati monetizzando i seguenti valori base per le uu.ii. nella stessa zona:

di base pari ad 700,00 €/m², connesso ad uno stato conservativo normale.

- € 600,00 €/mq per il deposito a piano seminterrato;
- € 500,00 €/mq per la soffitta al 4° piano sottotetto;
- € 600,00 €/mq per il posto auto coperto al piano 1° sotto strada;
- € 400,00 €/mq per il posto auto scoperto nel cortile a piano terra.

2.1. Stima DEPOSITO in Paternò, via V. Emanuele n. 436 piano S1

Superficie coperta: 51 mq

Altezza utile interna: 4,75 m

Stato conservativo: normale

Situazione urbanistica: difforme dalla costruzione originaria catastata, limitatamente alla situazione interna.

Le dimensioni in pianta attuali sono rispondenti con la pianta catastale.

La situazione di difformità interna è facilmente riportabile allo stato originario costruttivo dell'immobile decostruendo l'ammezzato, la scala interna e le tramezzature; ovvero svuotando l'immobile internamente dalle superfetazioni edilizie (ex centro benessere).

Inoltre, nello stato di fatto attuale l'immobile va staccato fisicamente, sul lato Est, dal subalterno 69, ex sub. 49 (palestra) ripristinando il divisorio murario, da pavimento all'intradosso della trave d'impalcato del piano terra-rialzato tra la terza campata (limite del sub. 48 in perizia) e la quarta campata (locale esposizione e servizio igienico a servizio di pertinenza della palestra sub 69).

Valore di mercato medio rilevato per simili immobili: 600,00 €/mq.

Considerando le particolari condizioni dell'immobile e, nella fattispecie, la localizzazione nell'edificio che rende facile l'accesso dalla strada, attraverso un breve tratto di rampa carraia a media pendenza, le dimensioni geometriche con pianta regolare e altezza utile disponibile, le ampie vetrate sulla corsia comune d'ingresso e le aperture alte sui lati Ovest e Sud che favoriscono la ventilazione naturale dei locali, si ritiene opportuno applicare un coefficiente qualitativo di differenziazione rispetto alla media pari a 1,15.

Il valore dei materiali recuperabili provenienti dalla decostruzione interna (elementi metallici dell'impalcato dell'ammezzato, pannellature, ecc.), compreso il costo d'opera di smontaggio delle strutture interne per riportare l'immobile alla condizione costruttiva originaria, con lo spazio interno (sia in pianta che in elevazione) ad uso deposito.

Valore di mercato base: 51 mq x 1,15 x 600,00 €/mq in cifra tonda € 35.000,00

Il costo d'opera per la ricostruzione del divisorio murario tra il sub 48 in perizia e il vicino sub 69 (4^a campata, ex sub 49) con un muro intonacato e rifinito di spessore circa 30 cm è stimabile di massima pari ad € 3.000,00.

Ai fini della chiesta stima il predetto costo d'opera è da considerarsi in detrazione dalla stima base.

Valore di mercato stimato: € 35.000,00 - € 3.000,00 = **€ 32.000,00**

2.2. Stima unità in Paternò, via Stazione n. 7 piano 4° sottotetto: SOFFITTA

Superficie coperta soffitta: 26 mq

Superficie terrazzino (senza veranda, da rimuovere): 5 mq

Calcolo superficie commerciale: $26,00 + 5 * 0,40 = 28$ mq

Altezza utile interna media: 2,24 m

Stato conservativo: normale

Situazione urbanistica: difforme dalla costruzione originaria catastata, per la chiusura del terrazzino a veranda con aumento di superficie utile e inglobamento delle bocchette di ventilazione del torrino ascensore all'interno del locale.

Necessita pertanto il ripristino dello stato costruttivo, con le bocchette di ventilazione del torrino scala con sbocco su terrazzino aperto, non chiuso a veranda e non inglobate nello spazio interno del locale.

Necessita altresì di regolarizzazione urbanistica poiché l'immobile non è dotato di agibilità in quanto non è incluso in alcuno dei due certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Paternò.

Valore unitario di mercato rilevato per immobili simili, in normali condizioni urbanistiche: 500,00 €/mq;

Nella stima si applica un coefficiente di differenziazione riduttivo pari a 0,90 per tenere conto, appunto, della regolarizzazione cui necessita l'immobile ai fini dell'agibilità con

apposita pratica edilizia in sanatoria.

Valore di mercato base: 28 mq x 0,90 x 500,00 €/mq in cifra tonda € 12.600,00

Il costo d'opera per la sostituzione dell'infisso esterno originario e lasciare aperto il terrazzino e quindi libere le bocchette di ventilazione, nella condizione costruttiva originaria, è stimato di massima pari ad € 2.600,00.

Valore di mercato stimato: € 12.600,00 – € 2.600,00 = **€ 10.000,00**

2.3. Stima POSTO AUTO COPERTO in Paternò, via Stazione n. 11 piano S1.

Superficie commerciale effettivamente disponibile per non ostacolare l'ingresso al vano scala e via di fuga dell'edificio: **8 mq.**

Stato conservativo: normale; da segnare con strisce blu, similmente ai posti auto scoperti nel cortile condominiale, l'ingombro effettivo del posto auto detraendo dall'ingombro catastato lo spazio necessario per lasciare libero il passaggio nella corsia condominiale antistante la porta d'ingresso al vano scala al piano 1° sotto strada.

Valore unitario di mercato rilevato per simili immobili simili: 600,00 €/mq;

Applicazione di un coefficiente di differenziazione riduttivo pari a 0,90 per considerare le minori dimensioni dell'ingombro effettivamente disponibili, che limitano l'uso del posto auto ad automobili di piccola dimensione (utilitarie) o motociclette.

Valore di mercato stimato: 8 mq x 0,90 x 600,00 €/mq in cifra tonda **€ 4.000,00.**

2.4. Stima POSTO AUTO SCOPERTO in Paternò, via Stazione n. 11 piano terra.

Superficie commerciale: 10 mq.

Stato conservativo normale; il posto auto è già segnato in sito con strisce blu sul pavimento del cortile interno condominiale.

Valore unitario di mercato rilevato per simili immobili simili: 400,00 €/mq;

Valore di mercato stimato: 10 mq x 400,00 €/mq in cifra tonda **€ 4.000,00**

3. Riepilogo stime immobili oggetto di perizia integrativa:

3.1 – Deposito f. 62 p.lla 583, sub 48, S = 51 mq, H = 4.74 m.	€ 32.000,00
3.2 – Soffitta f. 51 p.lla 260, sub 12, S = 28 mq, Hm = 2,24 m.	€ 10.000,00
3.3 – Posto auto coperto f. 51 p.lla 260, sub 15, S = 8 mq, H = 3,70 m.	€ 4.000,00
3.4 – Posto auto scoperto f. 51 p.lla 260, sub 36, S = 10 mq.	€ 4.000,00

Allegati

Formano parte integrante e imprescindibile della presente relazione di consulenza tecnica estimativa i seguenti documenti ed elaborati peritali.

1. Inquadramento degli edifici nei quali ricadono i beni: edificio in via Vittorio Emanuele n. 436 (1.1) ed edificio in via Stazione (1.2).
2. Visure catastali: Elaborati planimetrici dell'edificio in via Vittorio Emanuele n. 436 (1.1) e dell'edificio in via Stazione nn. 3-5-7-11 (1.2).
3. Visure catastali: Elenco dei subalterni dell'edificio in via Vitt. Emanuele (3.1) e dell'edificio in via Stazione (3.2).
4. Visura catastale per soggetto, fornita dal curatore con la richiesta d'integrazione.
5. Visure catastali attuali per singola unità immobiliare oggetto d'integrazione.
6. Piante catastali di visura attuale di ciascuna unità immobiliare in perizia integrativa.
7. Schizzi planimetrici delle unità immobiliari deposito a piano S1 in via Vitt. Emanuele 436 (7.1) dell'unità immobiliare sottotetto a 5° piano in via Stazione (7.2).
8. Rilievi fotografici dello stato attuale dei luoghi, per ciascuna unità immobiliare oggetto della chiesta integrazione peritale.
9. Interrogazioni banca dati OMI – Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023, Paternò zona D1 periferica dove ricadono gli immobili oggetto d'integrazione peritale; Microzona 4, destinazione residenziale (9.1) e magazzini e autorimesse (9.2).

In fede.

Catania, 05 marzo 2024

Il consulente tecnico estimatore: ing. Marcello Parisi