

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento fallimentare n° 22/2022 R.G.

Giudice delegato: dott.ssa Alessandra Bellia

RELAZIONE 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, iscritto altresì all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Catania, è stato nominato dall'Avv. Matteo Marino quale Curatore del fallimento in epigrafe, mediante comunicazione n° 20 e visto del Giudice Delegato del 10/02/2022, consulente tecnico per **stimare gli immobili ricadenti nel perimetro della procedura fallimentare**, così come indicato dall'art. 107 della L.F.

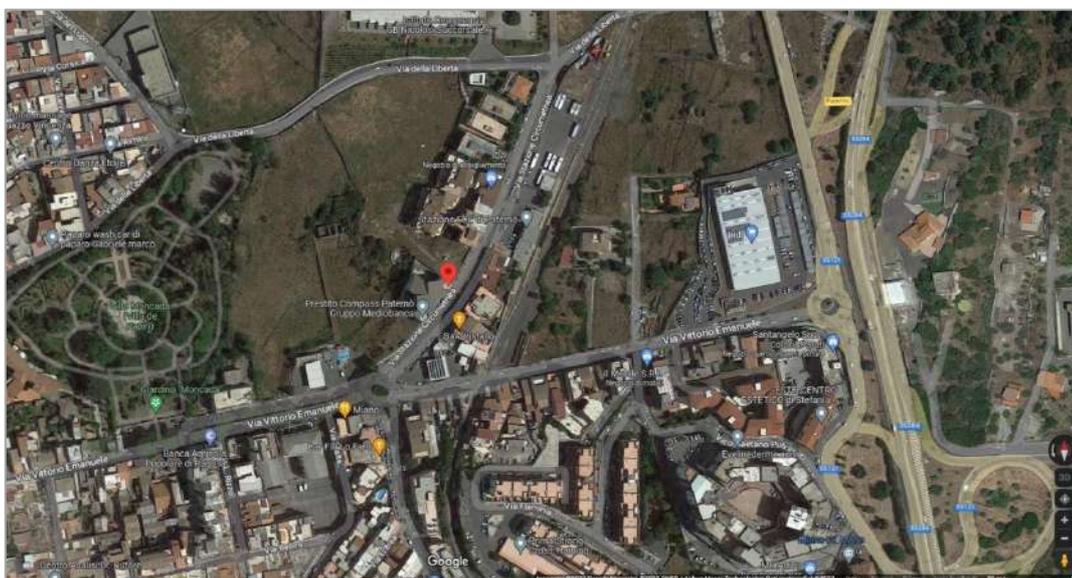


Fig. 1 – Inquadramento edificio nel quale ricadono i box-garage oggetto di stima

Si tratta di **5 box garage ubicati al 2° piano interrato dell'edificio** realizzato negli anni 2003-2008 in **Paternò via Stazione** (fig. 1) ai civici n. 7 (androne d'ingresso pedonale) e n. **11** (ingresso carraio alle rampe che portano ai piani interrati dello stabile), censito al **N.C.E.U. al foglio 51, particella 260 con i seguenti subalterni:**

- **sub. 21** – categoria C/6, classe 3, consistenza indicata 43 mq – box garage;
- **sub. 22** – categoria C/6, classe 3, consistenza indicata 37 mq – box garage;
- **sub. 24** – categoria C/6, classe 3, consistenza indicata 43 mq – box garage;
- **sub. 25** – categoria C/6, classe 3, consistenza indicata 56 mq – box garage;
- **sub. 26** – categoria C/6, classe 3, consistenza indicata 38 mq – box garage.

Compite le operazioni peritali (sopralluoghi in data 03/03-20/03-26/04/2023, rilievi, accesso agli atti del Comune di Paternò in data 21/02/2023, accesso agli atti del Comando VV.F. di Catania in data 29/03/2023, visure catastali, interrogazioni del mercato immobiliare della zona) si sottopongono le seguenti risultanze ai fini della chiesta stima.

1. L'EDIFICIO NEL QUALE RICADONO I BOX GARAGE OGGETTO DI STIMA.

L'edificio nel quale ricadono gli immobili (box garage) oggetto di stima è uno stabile condominiale sito in Paternò via Stazione civici nn. 3-7-11 (nella fattispecie con accesso carraio dal portico al civico n. 11) in prossimità dell'ingresso alla città dalla S.S. 121 e della stazione ferroviaria della Circumetnea F.C.E.

Il fabbricato è una costruzione con due piani interrati (il 1° a depositi e il 2° ad autorimessa condominiale a box-garage), un piano terreno porticato, due piani in elevazione ed un terzo piano mansardato e con ammezzato realizzata nel 2003-2007 dalla [REDACTED] con concessione edilizia n. 118 del 24/07/2003, inizialmente in ditta [REDACTED] e poi volturata in data 31/10/2003 al n. 3 (v. Allegato 5.2) e successiva variante n. 125 del 28/08/2006 (v. Allegato 5.3).

La struttura dell'edificio è del tipo ordinario intelaiata con elementi in c.c.a., solai latero-cementizi, tamponamenti murari, coperture a tetti inclinati.

Il certificato di collaudo statico recante l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 6 L. 1086/71, è in data 23/10/2007 pos. 77166 Genio Civile di Catania.

Per l'edificio risultano rilasciati due certificati di Agibilità-Abitabilità:

- n° 102 del 02/12/2008 (v. Allegato 5.4) nel quale si dichiarano agibili le unità immobiliari a piano terra (bottega e posti auto scoperti) e gli uffici ai piani 1° e 2°; nonché abitabili gli appartamenti ai piani 1°, 2°, 3° e quarto;
- n. 12 del 09/02/2010 (v. Allegato 5.5) nel quale si dichiarano agibili le unità immobiliari al 1° piano interrato destinate per la maggior parte a deposito ed una a garage; nonché agibili le unità immobiliari a garage ubicate nel 2° piano sotto-strada (da sub 21 a sub 33 della particella catastale 260 foglio 51 di Paternò).

Il secondo certificato di agibilità (n. 12/2010) è stato rilasciato nei limiti di una perizia giurata redatta in data 30/10/2007 cronologico n. 269708 dal progettista per quanto concerne i locali deposito a 1° piano sotto-strada (vedi Allegato 5.5) e del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Catania in data 14/12/2009 prot. 49484, pratica n. 21296, con limitazioni (vedi Allegato 6.1).

L'accesso ai piani interrati avviene da una rampa carraia condominiale ubicata nell'angolo Nord del lotto attraverso un ingresso carraio coperto nel porticato al civico n. 11 di via Stazione che, attraverso apposita corsia in parte coperta e in parte scoperta (vedi diapositiva 4 in Allegato 1) immette nella scivola Nord/Ovest con sbarco in una corsia centrale al 1° piano sotto-strada e attraverso questo a proseguire fino al 2° piano interrato dove sono ubicati i box garage oggetto della presente perizia estimativa (v. diapositive 5, 6, 7, 8, 9 – Allegato 1).

Pertanto, l'accesso carraio al 2° piano sotto-strada dell'autorimessa condominiale è in comune con la corsia condominiale d'ingresso al soprastante 1° piano sotto-strada destinato a depositi (in totale n. 6 uu.ii. a deposito) nel predetto certificato di agibilità n. 12/2010 (vedi Allegato 5.5), dichiarati "agibili nei limiti di cui alla perizia giurata" in data 03/02/2010 – cronologico 406/2010, presso il Tribunale di Paternò - redatta dall'arch.

 (nella quale si attesta che *“per i locali deposito posti a quota – 3,40 in contrasto con il certificato di prevenzione incendi”*).

In particolare, in detta perizia giurata del tecnico che è stato anche progettista e direttore dei lavori di realizzazione dell'edificio, si assevera preliminarmente che nei piani d'interesse l'edificio è composto:

- *“Al piano interrato posto a quota – 7,00 mt (n. 2° piano interrato dell'edificio), adibito a garage, si accede mediante una rampa in C.A. posta al piano superiore, ed occupa quasi l'intero lotto, con una superficie di circa mq. 804,00, mentre l'altezza del soffitto è di Mt. 2,85. Qui si trovano **tredici locali adibiti a garage**, ed un vano dove è collocata una scaletta di emergenza, in c.a. che mette direttamente in comunicazione con la rampa”*;
- *“Al piano interrato posto a quota – 3,40 mt (n. 1° piano interrato dell'edificio), adibito a deposito e garage, si accede mediante rampa in C.A. posta al piano terra all'interno della corte, ed occupa quasi l'intero lotto ad esclusione con una superficie utile, al netto della muratura, di circa mq. 827,00, mentre l'altezza del soffitto è di Mt. 3,40. A questo piano si trovano **quattro depositi**, oltre ad un locale vasche ed una scaletta di emergenza, in c.a. che mette direttamente in comunicazione con la rampa”*.

Da precisare che il piano 1° sotto-strada a depositi è solo attraversato (dunque, non servito) dal vano compartimentato della predetta *“scaletta di emergenza”*, non comunicante quindi con detta scala o scaletta che è quindi di emergenza ed a servizio per l'autorimessa condominiale al 2° piano sotto-strada, con uscita sulla rampa scoperta a piano terreno da un portoncino metallico con maniglione antipanico e finestre laterali di aerazione naturale (vedi diapositive 5, 10, 11 in Allegato 1).

L'edificio nell'insieme si presenta in normale stato conservativo, con il prospetto lato

strada porticato ed organizzato a piano terra a botteghe oltre che per l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari, con una conformazione in pianta ad "Y" tozza a formare, con il lotto recintato, due cortili uno a Nord/Ovest ed uno a Sud/Ovest a confine con l'area a verde poco più a valle, ad Ovest del lotto e della zona edificata lungo la via Stazione (vedi diapositive 2 e 3 in Allegato 1).

Il piano 2° sotto-strada ad autorimessa, considerate le saracinesche sulla corsia condominiale, si presenta composto da n. 13 box garage dei quali uno, quello angolare (Nord) nel tratto di corsia allo sbarco al piano dalla rampa carraia, dotato di doppia saracinesca, come annotato nello schizzo planimetrico in Allegato 3.

Inoltre, detto 2° piano sotto-strada a garage si manifesta sostanzialmente privo di umidità di risalita, a parte qualche lieve punto d'infiltrazione nelle parti più a ridosso del rilevato stradale e intorno alle riquadrature delle finestre nastriformi sul lato Ovest dello stabile.

2. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA: STATO ATTUALE, CONSISTENZA, DISPONIBILITÀ.

Il secondo piano sotto-strada adibito ad autorimessa condominiale è composto da n. 13 box garage dei quali n. 5 oggetto della presente perizia.

Osservando in pianta l'autorimessa, rispetto al corpo scala a pianta quadrata in distacco e ruotato a 45° rispetto al terrapieno stradale, si individuano **due zone di manovra** che consentono l'ingresso ai garage, dal primo tratto di corsia (Nord) collegato alla rampa carraia (vedi diapositive 10, 12, 13, 46 in Allegato 1): una zona di manovra **Sud**, dove sostanzialmente sono ubicati i 5 box garage oggetto della presente perizia (vedi diapositive 14, 15, 16, 46) e una zona di manovra **Est** dove sono ubicati altri box garage, non oggetto di stima (vedi diapositive 46, 47, 48).

L'intera corsia condominiale e l'interno dei box garage è pavimentato con piastrelle in klinker, steso sia sulla corsia condominiale che all'interno di ciascun garage, saracinesche

metalliche a battente su un profilo metallico filo pavimento a separare la parte interna del garage dalla corsia comune, con la struttura intelaiata (travi e pilastri) dell'edificio in vista (faccia vista, con le superfici in vista non intonacate), divisori e tramezzi murari intonacati, impianto elettrico sopra-traccia sia all'interno dei garage che nella corsia comune.

L'illuminazione della corsia condominiale è a neon con temporizzatore e sensore di rilevazione per l'accensione automatica oltre che manuale dall'interruttore a parete.

L'autorimessa è comunicante con il vano scala centrale a pianta pressoché quadrata di collegamento verticale al piano terra ed agli appartamenti ai piani in elevazione e con il vano scala laterale Nord/Est ("scaletta di emergenza") a ridosso della rampa carraia di collegamento al piano terra ed agli uffici a 1° piano; entrambi i vani scala sono compartimentati rispetto all'autorimessa (vedi diapositive 5, 10, 11, 48).

L'accesso carraio avviene dal civico n. 11, in una zona porticata a piano terreno dello stabile (v. diapositive 3 e 4) che immette nel cortile condominiale con corsia scoperta per il primo tratto, immettente nel 1° piano sotto-strada e attraverso questo, con una corsia comune ad entrambi i piani, mediante rampa nel 2° piano sotto-strada.



Fig. 2 – Vista dello sbarco nell'autorimessa a 2° piano sotto-strada dove sono ubicati i box-garage in oggetto

Di seguito di individuano e si descrivono singolarmente i box garage in perizia.

Garage Sub 21

angolare nella corsia comune, doppia saracinesca, finestra nastriforme presa aria e luce lato Ovest

Catasto Urbano, Paternò foglio 51 particella 260 sub 21 categoria C/6 consistenza 43 mq.

Pianta catastale prot. CT0075600 del 02/03/2007 (vedi Allegato 4.1).

La conformazione in pianta è pressoché simile a quanto riprodotto nell'elaborato grafico (pianta secondo interrato) di rappresentazione dello stato dei luoghi con il visto dell'Ufficiale Sanitario del 24/10/2008 allegato al primo certificato di abitabilità/agibilità n. 102/2008 del 02/12/2008 (vedi Allegato 5.4) a meno della parete Sud d'ingresso dalla corsia centrale condominiale del piano garage che come riprodotto negli elaborati fotografici in Allegato 1 (vedi diapositive 14 e 15) e nello schizzo planimetrico in Allegato 3 ha una leggera rientranza verso l'interno del garage.

Nella pianta catastale, a parte detta particolare conformazione della parete Sud divisoria tra il box e la corsia centrale condominiale (parete segnata retta e dunque non inclinata, perpendicolare con il divisorio del limitrofo box sub 22, come nel progetto di variante assentito) non è riprodotta la doppia saracinesca d'ingresso (non segnata né nella pianta del secondo interrato del progetto di variante assentito né nella pianta catastale del box sub 21).

Consistenza e dati metrici rilevati:

- Superficie utile interna, circa: 48 mq
- Altezza utile interna, circa: 2.77 m

Il box è dotato di finestra nastriforme di presa d'aria e luce, con sviluppo lungo il muro perimetrale inclinato Ovest, con la soglia a circa 1,90 m. dal calpestio, altezza circa 0,50 m. (v. diapositive 20, 21, 22 in Allegato 1).

La distribuzione planimetrica è abbastanza agevole sia nell'uso interno che in entrata e uscita rispetto alla corsia condominiale, a parte una porzione triangolare acuta a confine con il box sub 22 che tuttavia può venire utile come ripostiglio o angolo attrezzi.

Come esposto e rilevato e come riprodotto anche nei rilievi fotografici (vedi diapositive 12, 13, 14, 15) il box garage sub 21 ha due saracinesche d'ingresso; quella Sud ha in testa un grigliato di aerazione (vedi diapositiva 17 Allegato 1); quella a Nord è arretrata rispetto al filo esterno dei muri divisorii con la corsia condominiale (vedi diapositive 12 e 15).

La seconda saracinesca, antistante lo sbarco a Nord della rampa d'ingresso all'autorimessa condominiale (secondo piano sotto strada), è segnata nel grafico di rilievo allegato al certificato di agibilità (v. Allegato 5.6) ma non nell'elaborato grafico (Tav 2) allegato al certificato di prevenzione incendi (v. Allegato 6.2).

L'immobile all'atto dell'accesso è libero e come tale si considera ai fini estimativi.

Stato conservativo interno: buono.

Nell'elaborato grafico in Allegato 7 si riportano nella diapositiva 2 le difformità planimetriche osservate in sito rispetto alle piante del box-garage prodotte negli atti pubblici (catastale, concessione edilizia, certificato prevenzione incendi, abitabilità).

Garage Sub 22

Interposto tra il box sub 21 e il sub 23, finestra nastriforme presa aria e luce lato Ovest

Catasto Urbano, Paternò foglio 51 particella 260 sub 22 categoria C/6 consistenza 37 mq.

Pianta catastale prot. CT0075600 del 02/03/2007 (vedi Allegato 4.2).

La conformazione in pianta è pressoché simile a quanto riprodotto nell'elaborato grafico (pianta secondo interrato) di rappresentazione dello stato dei luoghi con il visto dell'Ufficiale Sanitario del 24/10/2008 allegato al primo certificato di abitabilità/agibilità n. 102/2008 del 02/12/2008 (vedi Allegato 5.6) a meno della porzione di parete Nord

immediatamente a destra entrando dalla saracinesca che è rettificata (v. diapositive 19, 20, 23, 24, 25) come nello schizzo planimetrico in Allegato 3

Nella pianta catastale (vedi Allegato 4.2) detta porzione di parete è invece conforme ovvero rettificata come nello stato di fatto attuale; tale è altresì nella Tav 2 del grafico di progetto allegata al C.P.I. (v. Allegato 6.2).

Consistenza e dati metrici rilevati:

- Superficie utile interna, circa: 38 mq
- Altezza utile interna, circa: 2.74 m

Il box è dotato di finestra nastroforme di presa d'aria e luce, con sviluppo lungo il muro perimetrale inclinato Ovest, con la soglia a circa 1,90 m. dal calpestio, altezza circa 0,50 m. (v. diapositiva 26).

La distribuzione planimetrica è abbastanza agevole sia nell'uso interno che in entrata e uscita rispetto alla corsia condominiale.

Da segnalare inoltre che la conformazione planimetrica dell'immobile è altresì rispondente con quanto riprodotto nella pianta del secondo piano interrato (Tav. 2) del progetto allegato al Certificato di Prevenzione Incendi archiviato (v. Allegato 6.2) a meno dell'altezza della finestra nastroforme sul perimetro esterno, segnata nella Tav. 2 di 100 cm e misurata in sito 54 cm.

L'immobile al momento dell'accesso è stato trovato ingombro scaffalature, uso archivio, lungo le pareti Nord, Ovest e Sud (vedi diapositive 24, 25, 26) facilmente rimovibili.

Pertanto ai fini estimativi si considera libero.

Stato conservativo interno: buono.

Nell'elaborato grafico in Allegato 7, si riportano nella diapositiva 3 le difformità planimetriche rilevate in sito rispetto alle piante (stralci) del box-garage prodotte negli atti pubblici (catastale, concessione edilizia, certificato prevenzione incendi, abitabilità).

Garage Sub 24

Posto ad angolo Sud/Ovest del lotto, con finestra nastriforme presa aria e luce lato Ovest

Catasto Urbano, Paternò foglio 51 particella 260 sub 24 categoria C/6 consistenza 43 mq.

Pianta catastale prot. CT0075600 del 02/03/2007 (vedi Allegato 4.3).

La conformazione in pianta è simile con quanto riprodotto nella pianta catastale (Allegato 4.3) e nell'elaborato grafico (pianta secondo interrato) di rappresentazione dello stato dei luoghi con il visto dell'Ufficiale Sanitario del 24/10/2008 allegato al primo certificato di abitabilità/agibilità n. 102/2008 del 02/12/2008 (vedi Allegato 5.6).

Consistenza e dati metrici rilevati:

- Superficie utile interna, circa: 44 mq
- Altezza utile interna, circa: 2.72 m

Il box è dotato di finestra nastriforme di presa d'aria e luce, con sviluppo lungo il muro perimetrale inclinato Ovest, con la soglia a circa 1,83 m. dal calpestio, altezza circa 0,54 m. (v. diapositive 31 e 32).

La distribuzione planimetrica, sia nell'uso interno che in entrata e uscita rispetto alla corsia condominiale, è meno agevole rispetto al predetto box finestrato sub 22 (v. diapositive 30, 31, 33).

Da segnalare inoltre che la conformazione planimetrica dell'immobile è altresì rispondente con quanto riprodotto nella pianta del secondo piano interrato (Tav. 2) del progetto allegato al Certificato di Prevenzione Incendi archiviato (v. Allegato 6.2) a meno dell'altezza della finestra nastriforme sul perimetro esterno, segnata nella Tav. 2 di 100 cm e misurata in sito 54 cm.

L'immobile all'atto dell'accesso è libero e come tale si considera ai fini estimativi.

Stato conservativo interno: buono.

Nell'elaborato grafico in Allegato 7 si riporta nella diapositiva 4 il raffronto tra le piante

(stralci) del box garage in argomento prodotte negli atti pubblici (catastale, concessione edilizia, certificato prevenzione incendi, abitabilità) non riscontrando sostanziali difformità rispetto allo stato attuale.

Garage Sub 25

Posto ad angolo Sud/Est del lotto, privo di finestra di aerazione naturale sull'esterno

Catasto Urbano, Paternò foglio 51 particella 260 sub 25 categoria C/6 consistenza 56 mq.

Pianta catastale prot. CT0075600 del 02/03/2007 (vedi Allegato 4.5).

La conformazione in pianta (vedi anche diapositive 34, 37, 38 in Allegato 1) è simile con quanto riprodotto nella pianta catastale (Allegato 4.4) e nell'elaborato grafico (pianta secondo interrato) di rappresentazione dello stato dei luoghi con il visto dell'Ufficiale Sanitario del 24/10/2008 allegato al primo certificato di abitabilità/agibilità n. 102/2008 del 02/12/2008 (vedi Allegato 5.6).

Consistenza e dati metrici rilevati:

- Superficie utile interna, circa: 55 mq
- Altezza utile interna, circa: 2.73 m

Il box non è dotato di finestra di presa d'aria e luce dall'esterno, diversamente dai box sub 21-22-24 oggetto di stima.

La distribuzione planimetrica, sia nell'uso interno che in entrata e uscita rispetto alla corsia condominiale, è abbastanza agevole, in considerazione dell'ampiezza interna e dell'inclinazione a 45° della saracinesca d'ingresso rispetto alle pareti perimetrali Nord e Sud.

Da segnalare inoltre che la conformazione planimetrica dell'immobile è rispondente con quanto riprodotto nella pianta del secondo piano interrato (Tav. 2) del progetto allegato al Certificato di Prevenzione Incendi archiviato (v. Allegato 6.2).

L'immobile all'atto dell'accesso era occupato da alcune masserizie, facilmente rimovibili.

Pertanto ai fini estimativi si considera libero.

Stato conservativo interno: buono.

Da rilevare inoltre che rispetto agli altri box in perizia la saracinesca è ribassata in quanto installata all'intradosso di una trave (vedi diapositiva 34 Allegato 1).

Nell'elaborato grafico in Allegato 7 si riporta nella diapositiva 5 il raffronto tra le piante (stralci) del box garage in argomento prodotte agli atti pubblici (catastale, concessione edilizia, certificato prevenzione incendi, abitabilità) non riscontrando sostanziali difformità rispetto allo stato attuale.

Garage Sub 26

Interposto tra il box sub 25 (in perizia) e il box sub 27 (non in perizia), con presa d'aria da un varco in intercapedine realizzato a soffitto a ridosso del terrapieno stradale.

Catasto Urbano, Paternò foglio 51 particella 260 sub 26 categoria C/6 consistenza 38 mq.

Pianta catastale prot. CT0075600 del 02/03/2007 (vedi Allegato 4.5).

La conformazione in pianta è diversa da quanto riprodotto nella pianta catastale (Allegato 4.4) ma pressoché analoga a quanto riprodotto nell'elaborato grafico (pianta secondo interrato) di rappresentazione dello stato dei luoghi con il visto dell'Ufficiale Sanitario del 24/10/2008 allegato al primo certificato di abitabilità/agibilità n. 102/2008 del 02/12/2008 (vedi Allegato 5.6), a meno della saracinesca sulla corsia condominiale che anziché essere sottotrave e a filo con quella del box sub 25 è avanzata sulla corsia comune rispetto al filo della trave, con un divisorio a struttura metallica (v. diapositive 34, 35 e 36) così realizzando un ingresso carraio di maggiore altezza rispetto al predetto vicino box sub 25..

Inoltre, rispetto alla pianta catastale ed all'elaborato grafico (pianta secondo interrato) di rappresentazione dello stato dei luoghi con il visto dell'Ufficiale Sanitario del 24/10/2008 allegato al primo certificato di abitabilità/agibilità n. 12/2008 del 02/12/2008 (vedi

Allegato 5.5.), si è osservato in sito che il cavedio a pianta triangolare con vertice sul pilastro interno Est in distacco dal terrapieno stradale è privo di pareti ed il relativo spazio è inglobato nel garage (vedi diapositive 42 e 43 in Allegato 1).

Consistenza e dati metrici rilevati:

- Superficie utile interna, circa: 34 mq
- Altezza utile interna, circa: 2.74 m

Il box ha un varco rettangolare di presa d'aria angolare rettangolare a soffitto nella predetta zona Est con una mantovana sottostante di protezione (v. diapositiva 44).

La distribuzione planimetrica, sia nell'uso interno che in entrata e uscita rispetto alla corsia condominiale, è meno agevole rispetto agli altri box in perizia.

L'immobile all'atto dell'accesso era ingombro pressoché per l'intera superficie da mobilia, masserizie e suppellettili (vedi diapositive 42, 43, 44, 45 in Allegato 1) che una volta inventariate dal curatore potranno essere facilmente rimosse.

Pertanto ai fini estimativi l'immobile si considera libero.

Stato conservativo interno: buono.

Nell'elaborato grafico in Allegato 7 si riportano nella diapositiva 6 le difformità planimetriche osservate in sito rispetto alle piante del box-garage prodotte agli atti pubblici (catastale, concessione edilizia, certificato prevenzione incendi, abitabilità).

**3. REGOLARITÀ TECNICO AMMINISTRATIVA AI FINI DELL'USO DEI BENI IMMOBILI
OGGETTO DI STIMA; DIFFORMITÀ OSSERVATE IN SITO NELLA SITUAZIONE
ESISTENTE RISPETTO ALLE PIANTE ASSENTITE: PROGETTO APPROVATO,
CATASTALI, C.P.I. VV.F., CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

Come esposto e rilevato nel primo capitolo, l'edificio è stato realizzato con concessione edilizia originaria n. 266/2003 (v. Allegato 5.2) volturata alla T.I.C.E.L. S.r.l. (poi T&I Holding S.r.l.) il 31/10/2003 al n. 3 e successiva variante n. 287/2006 (v. Allegato 5.3); è

dotato di due certificati di agibilità/abitabilità rilasciati il primo nel 2008 per tutti i piani fuori terra dell'edificio, ad esclusione dei due piani interrati, ed il secondo nel 2010 (ad integrazione del primo) per i due piani interrati e, tra questi, il secondo piano sotto strada destinato ad autorimessa condominiale con n. 13 box garage e tra questi le n. 5 unità immobiliari in perizia.

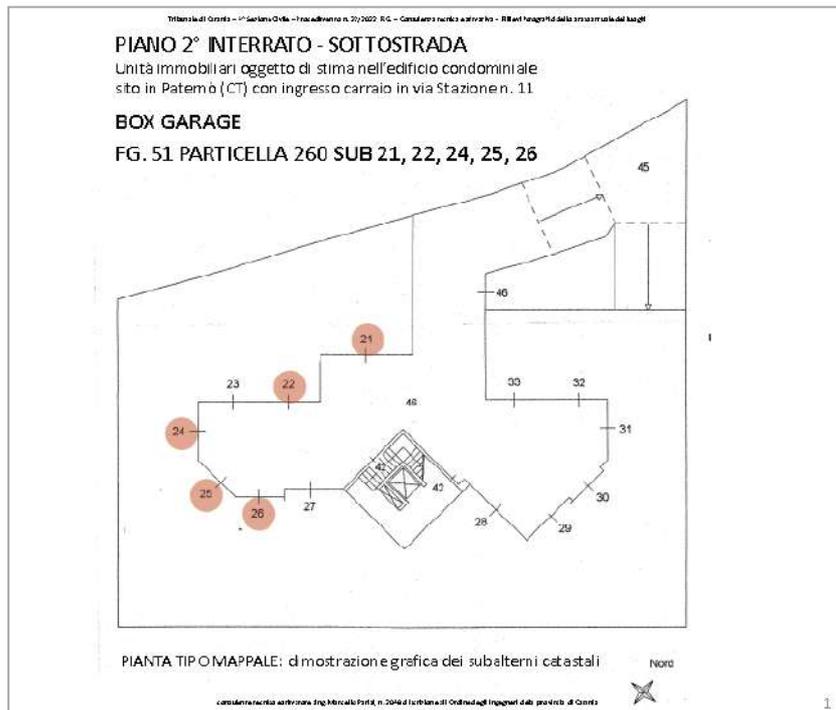


Fig. 3 – Dimostrativo catastale planimetrico attuale

Rispetto agli elaborati grafici depositati negli atti pubblici ed approfonditi con l'eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, da quanto osservato in sito i garage sono localizzati esattamente nei punti indicati in progetto.

Alcuni box presentano lievi modifiche interne e/o in corrispondenza del divisorio con la corsia comune che tuttavia non ne inficiano la funzionalità e vanno regolarizzate con apposite pratiche amministrative e catastali.

Nell'elaborato grafico planimetrico in Allegato 7 si evidenziano le difformità riscontrate tra la documentazione tecnico-amministrativa assentita e depositata negli atti pubblici (Comune di Paternò e VV.F. di Catania) e la situazione attuale.

In particolare, da quanto osservato in sito sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto approvato dagli enti competenti:

a) **box 21**: si tratta del garage angolare a ridosso del primo tratto a Nord di corsia condominiale di fronte lo sbarco della scivola d'ingresso.

Nello stato di fatto attuale l'unità immobiliare presenta in pianta una conformazione planimetrica difforme rispetto agli elaborati grafici assentiti e precisamente piante concessione edilizia, catastale, VV.F, agibilità (vedi fig. 4; diapositiva 2 in Allegato 7).



Fig. 4 – Raffronto piante box sub 21

In particolare, si rileva una difformità nella parete Sud, inclinata ed avanzata rispetto a quella prevista nei progetti assentiti, con relativo ampliamento di superficie del box rispetto a quella catastale e approvata dalla C.E. del 2008.

È stata realizzata una doppia saracinesca d'ingresso: oltre a quella Sud prevista nella pianta catastale e nella pianta approvata dalla C.E. n. 125/2008 è presente una seconda saracinesca lato Nord antistante lo sbarco della scivola di accesso all'autorimessa.

Detta seconda saracinesca è invece segnata nella pianta di rilievo allegata ai certificati di agibilità.

Da rilevare inoltre, anche ai fini antincendio, che l'altezza della finestra nastriforme lungo la parete perimetrale Ovest è di circa 0,54 m, mentre nel progetto di prevenzione incendi della pratica n. 21296 VV.F. è segnata di 1,00 m.

b) **box 22**: non si osservano difformità planimetriche rispetto ai grafici catastali, della concessione edilizia e del C.P.I. (vedi diapositiva 3 in Allegato 7). La conformazione planimetrica del garage nella parete divisoria con il box sub 21 è difforme rispetto al grafico di rilievo allegato al certificato di agibilità n. 12/2010 (v. fig. 5); si ritiene che siffatta difformità non comporti tuttavia la necessità di una specifica pratica amministrativa di sanatoria, essendo peraltro l'indicazione di superficie del box 22 riportata nel certificato di agibilità n. 12/2010 (37 mq) concorde con la superficie catastale con conformazione in pianta (vedi Allegato 4.2) concorde con lo stato di fatto attuale.

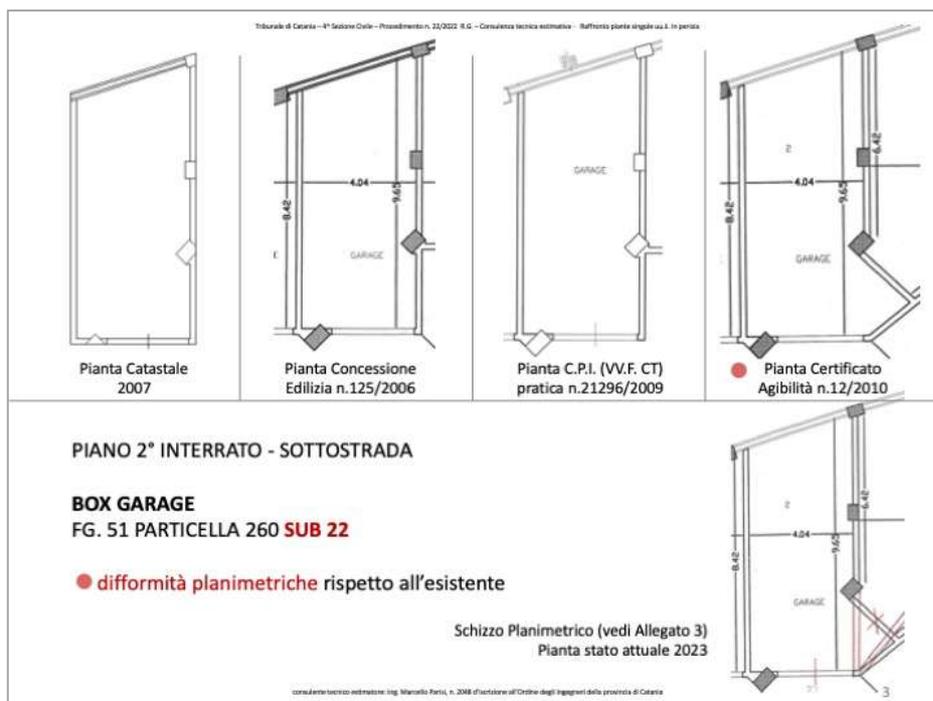


Fig. 5 – Raffronto piante box sub 22

Da rilevare inoltre che l'altezza della finestra nastriforme di ventilazione naturale sulla parete perimetrale Ovest dell'edificio è di 0,54 m inferiore dunque a quella indicata nella pianta di progetto del C.P.I. VV.F. (v. Allegato 6.2);

- c) **box 24**: non si osservano particolari difformità in pianta; come per i precedenti box (sub 21 e sub 22); si rileva inoltre che la finestra nastriforme di ventilazione naturale è alta 0,54 m. inferiore a quanto indicato nella pianta di progetto allegata al C.P.I.

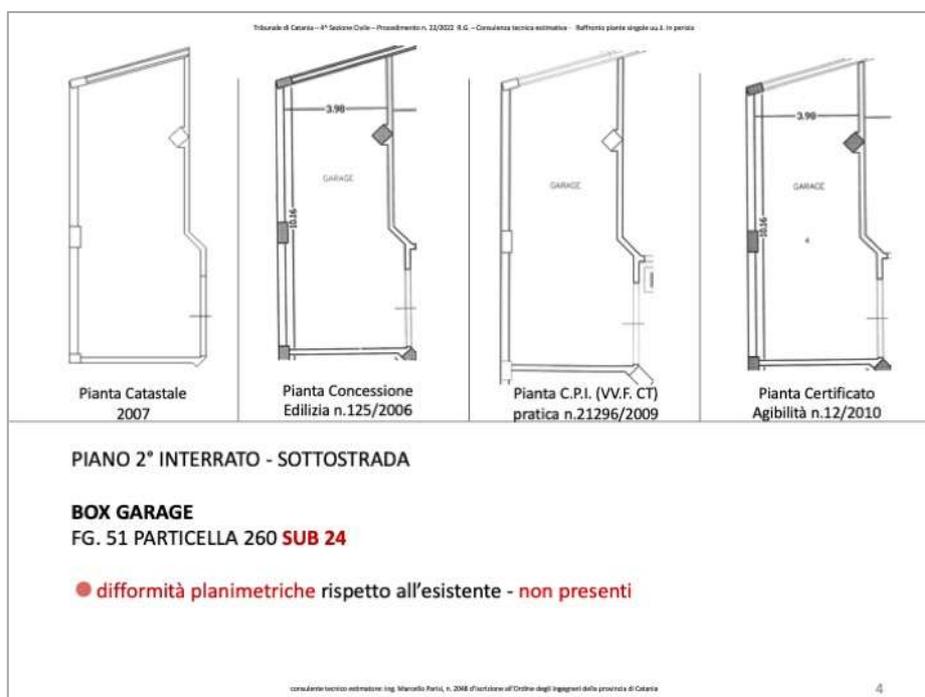


Fig. 6 – Raffronto piante box sub 24

- d) **box 25**: non si osservano difformità planimetriche nei grafici assentiti (concessione edilizia, catasto, C.P.I. e finanche certificato agibilità) rispetto a quanto esistente nello stato di fatto attuale. Inoltre, l'immobile è sprovvisto di ventilazione naturale interna, come nei progetti approvati.
- e) **box 26**: si osservano difformità nella conformazione planimetrica dell'esistente rispetto ai grafici di progetto assentiti, con riferimento alla parete d'ingresso che è stata realizzata parallelamente alla trave a nervatura che passa sull'ingresso anche del box 24, con avanzamento rispetto al filo laterale di detta trave e conseguente

aumento di superficie utile in danno alla corsia condominiale. Inoltre, non sono realizzate le due pareti inclinate a triangolo in corrispondenza del foro di aerazione interna del box, diversamente da quanto riportato nella pianta catastale, nella pianta della concessione edilizia e nella pianta del CPI (v. diapositiva 6 Allegato 7), con conseguente (pur lieve) ampliamento di superficie utile rispetto a quanto approvato e catastato (fig. 7).

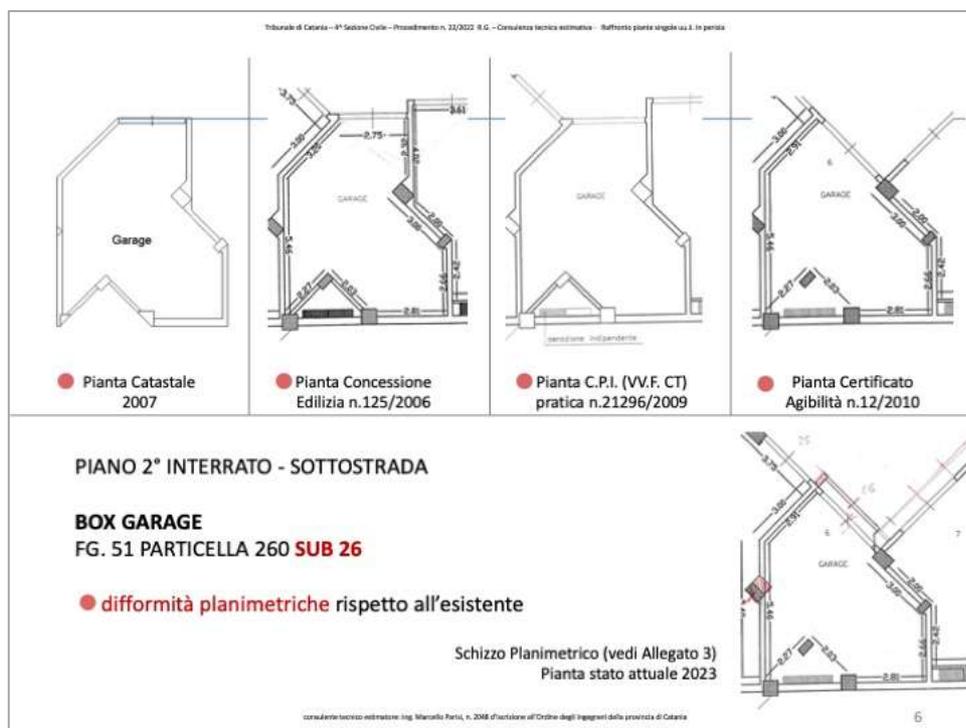


Fig. 7 – Raffronto box sub 26

Le difformità planimetriche rilevate nei box nn. 21 e 26 (vedi diapositive 2 e 6 Allegato 7) sono da regolarizzare con pratiche amministrative presso il Comune di Paternò, con necessità di rettificare anche la pianta catastale e relative variazioni di superficie di ciascuna unità immobiliare difforme, all'interno della stessa autorimessa.

La difformità interna rilevata nel box n. 22 in corrispondenza della parte più a Sud/Est del divisorio con il box garage n. 21 (vedi diapositiva 3 Allegato 7) è da regolarizzare con pratica amministrativa presso il Comune di Paternò.

Per la regolarizzazione tecnico-amministrativa presso il Comune di Paternò occorrerà

istruire verosimilmente un'unica pratica (SCIA), con relative spese tecniche e d'istruttoria, previa verifica (sia interna che esterna, nella corsia comune condominiale) di tutte le 13 uu.ii. a box garage) ed esecuzione di rilievo planimetrico dettagliato ai piani interessati.

Dal momento che la corsia condominiale del piano 2° sotto-strada è collegata al 1° piano sotto-strada a costituire un'unica via d'ingresso dal piano terreno al 2° piano sotto-strada, le verifiche ed i rilievi dovranno interessare sia il 2° piano sotto-strada dove sono ubicate le uu.ii. oggetto della presente perizia estimativa, sia il 1° piano sotto-strada dove sono ubicate altre uu.ii. (depositi, non oggetto della presente perizia).

Al riguardo, si osserva che la corsia comune al 2° piano sotto-strada, nella parte a Sud dove ricadono le uu.ii. oggetto di stima, è essa stessa difforme rispetto alle piante dei progetti depositati e assentite agli atti pubblici per effetto delle predette difformità rilevate nei box garage 21 e 26.

Inoltre, da quanto riscontrato in sito con gli espletati sopralluoghi, la corsia d'ingresso e collegamento ai piani sotto-strada appare altresì difforme, in entrambi i piani sotto-strada, rispetto alle piante del progetto approvato dalla C.E. n. 125/2006; nell'autorimessa a 2° piano sotto-strada, oltre che nell'area di manovra Sud (dove ricadono le uu.ii. oggetto della presente perizia estimativa), è altresì difforme nell'area di manovra Est che, invece, è sostanzialmente conforme con la pianta di rilievo allegata al certificato di agibilità n. 102/2008 in atti (vedi Allegato 5.6).

In ogni caso, si precisa che le difformità sono meramente interne ai predetti due piani sotto-strada, senza interessare la sagoma dell'edificio.

Pertanto per regolarizzare le anzidette difformità, sia nei box garage oggetto della presente stima (e, ove occorrente, anche negli altri box garage dell'autorimessa condominiale) occorrerà procedere con un'apposita pratica presso il Comune di Paternò

(una SCIA) e successivamente con una SCA per la relativa regolarizzazione del certificato di agibilità, previa verifica e rilievo planimetrico dello stato attuale dell'intera autorimessa compresa la corsia d'ingresso condominiale al 1° piano sotto-strada.

Per dette operazioni tecniche e relative pratiche tecnico-amministrative da istruire presso il Comune di Paternò, allo stato è possibile prevedere i seguenti costi:

- Verifica e rilievo planimetrico piani 1° e 2° sotto-strada: € 2.000,00
- SCIA autorimessa 2° p.s. e corsia d'accesso 1° p.s.: € 1.500,00
- SCA piano 2° sotto-strada, previo rilascio nuovo C.P.I. (rilascio nuovo C.P.I. valutato a parte) € 1.500,00

oltre IVA e Cassa Previdenza sui compensi professionali come per legge.

Le difformità rilevate nelle finestre di aerazione e quelle planimetriche sopra esposte e rilevate (vedi diapositive in Allegato 7) sono da considerare per il **rilascio di nuovo Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** da istruire presso il Comando Provinciale dei VV.F. di Catania, Ufficio Prevenzione.

Il nuovo C.P.I. dovrà interessare **sia il 2° piano sotto-strada** dell'edificio (dove specificatamente ricadono i box garage 21-22-24-25-26 oggetto di stima **sia il 1° piano sotto-strada** dei locali interrati con destinazione a deposito, secondo il certificato di agibilità n. 12/2010 (vedi Allegato 5.5).

Quest'ultimo piano (1° sotto-strada) ai fini del rilascio di nuovo C.P.I. è innanzitutto interessato, come sopra esposto e rilevato, dal momento che la corsia centrale condominiale che disimpegna e consente l'ingresso ai depositi di detto 1° piano interrato è da considerarsi alla stregua di una parte dell'autorimessa; infatti è attraverso detta corsia che si accede alle ultime due rampe che portano al sottostante 2° piano sotto-strada dei box garage in oggetto.

Da verificare anche lo stato di fatto interno, la destinazione d'uso e la classe di

compartimento di ciascuna unità immobiliare del 1° piano sottostrada (classe 15 nella Tav. 2 del precedente progetto - vedi Allegato 6.2), anche alla luce delle riscontrate chiusure con saracinesche metalliche (tipo garage), non con *“portoni ciechi in ferro”* come invece previsto nel progetto assentito dal C.P.I. del 2009, scaduto e archiviato.

Al riguardo, si precisa che il predetto C.P.I. 2009 (vedi Allegato 6.1) riportava le seguenti *“limitazioni, divieti e condizioni”* per il 1° piano sotto-strada:

« i locali depositi situati al 1° piano interrato non dovranno essere utilizzati fino a quando non saranno provvisti di portoni REI o di adeguata ventilazione naturale ».

In considerazione dell'estensione dei due piani interrati interessati (1° e 2° sottostrada) al rilascio del nuovo C.P.I. alla luce della vigente normativa occorrerà procedere con una SCIA di tipo B e relativi costi e spese tecniche nella fattispecie stimabili allo stato nella misura di €. 3.000,00.

Pertanto, occorrerà procedere ai fini del rilascio del nuovo C.P.I. con una SCIA di tipo B, in considerazione dell'estensione dei due piani interrati interessati, previa verifica e rilievo planimetrico in entrambi i piani interrati (1° e 2° sotto strada).

Complessivamente, i costi d'istruttoria e le spese tecniche da sostenere per le pratiche di regolarizzazione delle rilevate difformità da istruire presso il Comune di Paternò e per il rilascio di nuovo C.P.I. presso il Competente Comando Provinciale VV.F. di Catania ammontano allo stato ad € 9.000,00 lordi.

Inoltre, occorrerà effettuare i necessari aggiornamenti catastali per l'attualizzazione delle piante delle unità box garage sub 21 e sub 26 – allo stato difformi – oltre che della pianta del tipo mappale da attualizzare all'effettiva conformazione della corsia condominiale nell'area di manovra Sud dove ricadono le uu.ii. oggetto della presente perizia estimativa (v. diapositiva 1 Allegato 7), con un'ulteriore spesa in atto pari ad € 800,00 lordi.

I predetti costi stimati per regolarizzare le pratiche tecnico-amministrative comunali, di prevenzione incendi e catastali e dunque per regolarizzare l'uso degli immobili oggetto della presente perizia vanno decurtati dalla stima del più probabile valore di mercato di ciascuna unità immobiliare.

Tenuto conto che i costi sopra calcolati potrebbero subire degli aumenti fino alla vendita del bene, in via prudenziale si ritiene di dover abbattere del « 10 % » (equivalente in decimali allo « 0,90 ») il valore di ciascun bene, calcolato detratti gli attuali costi sopra stimati.

4. STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DI CIASCUN GARAGE IN PERIZIA AI FINI DELLA VENDITA ALL'INCANTO.

Gli immobili in perizia vengono stimati separatamente come nella situazione di fatto e di destinazione attuale e dunque come distinte unità immobiliari funzionalmente indipendenti, secondo quanto attestato nel certificato di agibilità del 2010 (v. Allegato 5.5).

Per le operazioni di natura estimativa, questo CTU si è avvalso delle personali conoscenze del mercato immobiliare locale maturate sia nelle consulenze di ufficio sia nelle consulenze di parte ad oggi svolte ed ha compiuto 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 CTU 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 compreso tra 600,00 €/m² ed 800,00 €/m², valori riferiti alla superficie lorda di immobili nella piena regolarità edilizia e in condizione conservativa 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, da cui si deduce che per i box (garage), unità immobiliari utilizzate alla rimessa dei veicoli, ubicate nella zona di codice D1, microzona catastale n.4, il valore di mercato unitario per metro quadrato di superficie lorda nel 2° semestre (o autunno) dell'anno 2022 è valutabile nel range compreso tra 500,00 €/m² e 750,00 €/m² in stato conservativo normale.

Ebbene, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si ritiene congruo mediare, in maniera ponderata, i valori unitari sopra indicati monetizzando il valore di base pari ad 700,00 €/m², connesso ad uno stato conservativo normale.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale, al valore di ciascuna unità immobiliare (box chiuso, garage) calcolato nell'ipotesi di regolarità tecnico-amministrativa si detraggono le spese da sostenere per regolarizzare le difformità rilevate rispetto alle piante assentite ali atti del Comune di Paterno con l'ultima Concessione Edilizia (125/2006) e con il Certificato di Agibilità (12/2010), nonché quelle necessarie per ottenere un nuovo Certificato di Prevenzione Incendi in quanto scaduto e da aggiornare con le predette modifiche planimetriche (vedi Allegato 7), complessivamente stimate allo stato uguali a circa € 9.000,00 lordi.

Le predette spese si considerano con una detrazione equivalente per ciascuna unità immobiliare in perizia e, dunque, per un importo di € 1.800,00 per ciascun box garage.

Unità immobiliare	Sup. Utile m2	Sup. Lorda m2	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE									S.L.P. m2	Spese (€.) per regolarizzazione (-)		Abbattimento 0,90	Valore di vendita €.
			Aerazione e Luce esterna		Doppio ingresso		Fruibilità			H utile ingresso			1800,00	400,00		
			1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95					
BOX 21	48,00	53,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	64,13	1800,00	400,00	0,90	38.000,00
BOX 22	38,00	42,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	46,20	1800,00		0,90	27.500,00
BOX 24	44,00	48,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	50,16	1800,00		0,90	30.000,00
BOX 25	55,00	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	57,00	1800,00		0,90	34.000,00
BOX 26	34,00	37,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	33,30	1800,00	400,00	0,90	19.000,00
TOTALE															148.500,00	

Tabella 1 -Calcolo del più probabile attuale valore di mercato delle unità immobiliari destinate a box

A detta detrazione, limitatamente ai box garage nn. 21 e 26, si considera un'ulteriore spesa di adeguamento/aggiornamento catastale di € 400,00 ciascuno.

Nella Tabella1 sono calcolati gli attuali più probabili valori di mercato delle unità immobiliari (uu.ii.) ad uso rimessa dei veicoli oggetto del mandato, assunto l'abbattimento del 10% dedotto al superiore capitolo 3.

Si precisa che per il computo della superficie lorda ponderata (SLP) e, dunque, della

superficie commerciale delle uu.ii. sono stati impiegati i seguenti coefficienti di differenziazione, correttivi (in diminuzione o in aumento) per ipotesi particolari:

- per aerazione e luce esterna = 1,10;
- per doppio ingresso = 1,10;
- per accessibilità penalizzata = 0,95 ÷ 0,90;
- per altezza utile d'ingresso ribassata = 0,95.

In definitiva, i **più probabili attuali valori venali delle unità immobiliari in argomento, in condizioni di piena regolarità, sono così monetizzabili** (in cifra tonda):

- ✓ **BOX 21 = €. 38.000,00**
- ✓ **BOX 22 = €. 27.500,00**
- ✓ **BOX 24 = €. 30.000,00**
- ✓ **BOX 25 = €. 34.000,00**
- ✓ **BOX 26 = €. 19.000,00**

per un totale di €. 148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/00).

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e imprescindibile i sotto elencati documenti e/o elaborati peritali, incorporati alla presente relazione tecnica estimativa.

1. Inquadramento luoghi e rilievi fotografici
2. Verbali sopralluoghi peritali
3. Schizzo planimetrico del 2° piano interrato – stato attuale uu.ii. in perizia.
 - 4.1. Visura e pianta catastale del box garage sub 21
 - 4.2. Visura e pianta catastale del box garage sub 22
 - 4.3. Visura e pianta catastale del box garage sub 24
 - 4.4. Visura e pianta catastale del box garage sub 25
 - 4.5. Visura e pianta catastale del box garage sub 26
- 5.1. Accesso agli atti del Comune di Paternò
- 5.2. Voltura concessione originaria del 2003.
- 5.3. Concessione edilizia in variante del 2006.

- 5.4. Certificato di agibilità/abitabilità del 2008 – piani fuori terra dell'edificio
- 5.5. Certificato di agibilità del 1010 – piani interrati (1° e 2° sotto strada)
- 5.6. Grafici di rilievo con visto dell'Ufficiale Sanitario 24/10/2008
- 6.1. Certificato di prevenzione incendi (CPI) prot. 49484/2009 scaduto 30/09/2015
- 6.2. Tav 2 progetto prevenzione incendi allegato alla pratica n.21296 VV.F. Catania
- 6.3. Relazione tecnica del progetto di prevenzione incendi del 2009-2015.
- 6.4. Archiviazione pratica VV.F. Catania n. 21296
7. Elaborato planimetrico di raffronto delle piante assentite per le uu.ii. in perizia (Concessione Edilizia, Catastale, C.P.I. VV.F., Agibilità) rispetto allo stato attuale osservato nei sopralluoghi eseguiti.

In fede.

Catania, 03 maggio 2023

Il consulente tecnico estimatore:

ing. Marcello Parisi