

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato - Dott. A. BELLIA

al fallimento di [REDACTED] R.G.F. 191/2022

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa agli immobili ubicati nell'edificio condominiale sito in Gravina di Catania, via del Carabiniere n. 1.

PREMESSA

Con provvedimento del 20.12.2022 il G.D. Dott. A. Bellia ha autorizzato la nomina della sottoscritta Dott. Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, in qualità di perito estimatore che ***“determini il valore degli immobili allo stato attuale, tenendo conto della eventuale regolarità urbanistica”***.

Effettuati i necessari sopralluoghi e gli opportuni accertamenti presso l'U.T.C. del Comune di Gravina di Catania ed acquisita la documentazione funzionale all'espletamento del mandato la sottoscritta espone quanto segue.

a) Individuazione dei beni oggetto di stima, pertinenze ed accessori, con indicazione dei dati catastali e dei confini quali emergenti dal sopralluogo e delle previsioni progettuali di cui ai P.d.C. n. 1/2017 e 25/2017

Gli immobili oggetto di stima appartengono ad un complesso edilizio per civile abitazione sito in Gravina di Catania, con accesso da via del Carabiniere n. 1 e altro ingresso dalla via Etnea n. 108.

Tale complesso edilizio è costituito da diversi corpi di fabbrica disposti su più elevazioni realizzati ed ultimati giusto rilascio dei seguenti titoli edilizi:



Vista aerea ed ingresso Condominio City View

P.d.C. n. 1/2017 e n. 25/2017 e successive varianti avvenute a mezzo SCIA – variante al P.d.C 1-2017 a variante P.d.C 25-2017.

In capo alla società fallita sono stati individuati n. 6 immobili e precisamente:

- 1) Cantina con accesso da area condominiale censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al **foglio 4 particella 1338 subalterno 30**, piano S1, dati di classamento: rendita: € 14,87, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 6, consistenza 6 mq; dati di superficie: totale: 9 mq, confinante, nel complesso, con scivola condominiale, con corsia di manovra garage dal quale ha accesso e con altre unità immobiliari (v. Allegato n. 1).



Vista immobile di cui al punto 1)

- 2) Area urbana con caratteristiche di parcheggio autoveicoli, con accesso dal civico 108 della via Etnea, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al **foglio 4 particella 1338 subalterno 31**, piano T, dati di classamento: categoria F/1 (Area urbana), consistenza 145 mq, confinante, nel complesso, con la via Etnea, con scivola condominiale ed altri immobili appartenenti al medesimo complesso edilizio a cui l'area urbana appartiene (v. Allegato n. 2).



Vista immobile di cui al punto 2)

- 3) Area urbana destinata a scivola condominiale, con accesso dal civico 1 della via del Carabiniere censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al **foglio 4 particella 1338 subalterno 32**, piano S1, dati di classamento: categoria F/1 (area urbana), consistenza 137 mq, confinante, nel complesso, con la via del Carabiniere, dalla quale ha accesso, con sub 30, corsia condominiale ed altra ditta (v. Allegato n.



2).

Vista immobile di cui al punto 3)

- 4) Cantina con accesso da area condominiale censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 4 particella 1369 Subalterno 19**, piano S1, dati di classamento: rendita: € 28,92, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, consistenza 10 mq, dati di superficie: totale: 13 mq, confinante, nel complesso, con area condominiale, terrapieno e altre unità immobiliari (v. Allegato n. 3).
- 5) Garage con accesso da area condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 4 particella 1369 subalterno 29, piano S1**, dati di classamento: rendita: € 63,63, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 5, consistenza 14 mq,

dati di superficie: totale: 21 mq, confinante, nel complesso, con area condominiale, terrapieno ed altra unità immobiliare (v. Allegato n. 4).



Vista immobile di cui al punto 4)



Vista immobile di cui al punto 5)

- 6) Area urbana all'interno della quale è ubicata una piscina dell'estensione di circa 90 mq, censita la N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al **foglio 4 particella 1369 subalterno 30** Piano T, dati di classamento: categoria F/1 (area urbana), consistenza 630 mq, confinante, nel complesso, con via del Carabiniere, area condominiale e altra ditta (v. Allegato n. 5).



Vista immobile di cui al punto 6)

Il lotto di terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili di cui ai punti precedenti confina, a nord, con lotto di terreno appartenente ad altra ditta, a sud con area a verde, ad est con la via del Carabiniere e ad ovest con la via Etna ed altra ditta ed è dotato di accesso da entrambe le strade con cui

confina

Il complesso edilizio è costituito da due edifici multipiani, composti da un piano interrato e da quattro elevazioni fuori terra, rispettivamente destinati a box auto o cantina, e civile abitazione,

Sotto il profilo statico entrambi i fabbricati sono caratterizzati da strutture portanti in c.a., con fondazioni a travi rovesce solai in latero cemento, tamponature in laterizio e copertura di tipo piano.

Effettuando opportuno accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Gravina di Catania ed esaminando la documentazione fornita è possibile attestare la regolarità urbanistica degli immobili di cui ai punti da 1) a 6), tutti graficamente rappresentati nella consistenza in cui si trovano nei grafici allegati ai titoli edilizi citati.

b) Descrizione dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima

- 1) Si tratta di un piccolo deposito sito a piano S1, ricavato nell'intercapedine del fabbricato, al cui interno sono ubicati alcuni impianti tecnologici, pavimentato con mattonelle autobloccanti ed intonacato, avente superficie commerciale pari a 9 mq ed altezza interna pari a 2,50 ml.
- 2) Si tratta di un'area urbana al piano terra adibita a parcheggio pavimentata con mattonelle di tipo autobloccante e delimitata da muretti intonacati con soprastante ringhiera in ferro, con accesso dalla via Etnea n. 108, avente superficie commerciale pari a 145 mq.
- 3) Si tratta di un'area urbana destinata a scivola condominiale, la cui destinazione d'uso deve essere mutata da F/1 a bene comune non censibile, al pari delle parti comuni ad uso condominiale. Pertanto tale bene non può essere venduto perché per destinazione del costruttore

esso costituisce area condominiale e deve essere dunque censito come bene sprovvisto di titolarità e classamento.

- 4) Si tratta di un locale deposito ubicato al piano S1 in prossimità del vano scala pavimentato con piastrelle in gres porcellanato ed intonacato, avente superficie commerciale pari a 13 mq ed altezza interna pari a 3,00 ml.
- 5) Si tratta di un garage ubicato al piano S1 all'interno del quale sono presenti le vasche condominiali ed il gruppo pompe, non pavimentato e con pareti intonacate, avente superficie commerciale pari a 21 mq ed altezza interna pari a 3,00 ml., la cui destinazione d'uso deve essere mutata da C/6 a bene comune non censibile al pari delle parti comuni ad uso condominiale. Pertanto tale bene non può essere venduto perché per destinazione del costruttore esso costituisce area condominiale in quanto al suo interno sono presenti attrezzature ad uso condominiale e deve essere dunque censito come bene sprovvisto di titolarità e classamento.
- 6) Si tratta di un'area urbana recintata con destinazione d'uso di solarium, dell'estensione di 630 mq. pavimentata con mattonelle di tipo autobloccante, all'interno della quale è ubicata una piscina a sfioro totalmente interrata avente dimensioni pari a 5,00 × 18,00 × 1,75 ml circa, con annesso locale tecnico ove è presente l'impianto di trattamento delle acque, la cui destinazione d'uso dovrà essere mutata da F/1 a C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro). Allo stato attuale la piscina è in disuso e si trova in cattivo stato di manutenzione.

c) *Determinazione del valore di mercato del fabbricato delle unità*

immobiliari oggetto di stima

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore degli immobili oggetto di stima, adottando il criterio di stima sintetico – comparativa per le unità immobiliari di cui ai punti 1), 2) e 4) ed il criterio di stima del costo di costruzione per il bene di cui al punto 6).

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri similari di nuova costruzione trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione ottenuti attraverso opportune indagini di mercato e attraverso le informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e ricerche effettuate su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari similari a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di 400 € per metro quadrato di superficie commerciale per le cantine e di 120 € al metro quadrato per l'area urbana adibita a parcheggio.

Si ottengono quindi i seguenti valori di mercato:

Immobile di cui al punto 1): $V = 9 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 3.600 \text{ €}$

Immobile di cui al punto 2): $V = 145 \text{ mq} \times 120 \text{ €/mq} = 17.400 \text{ €}$

Immobile di cui al punto 4): $V = 13 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 5.200 \text{ €}$

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato degli immobili risulta pari a:

Immobile di cui al punto 1): **V = 3.000 €**

Immobile di cui al punto 2): **V = 14.800 €**

Immobile di cui al punto 4): **V = 4.400 €**

Stima del costo di costruzione – Il procedimento analitico per la stima del costo di costruzione consiste nella redazione del computo metrico estimativo nel quale viene riportata la somma degli importi delle quantità per i rispettivi prezzi unitari.

Il computo metrico estimativo è riportato nell'allegato n. 6.

All'importo così determinato, pari a € 99.730 occorre aggiungere l'incidenza dell'area di sedime che si stima pari al 10% dell'importo sopra determinato, per cui il valore complessivo dell'immobile di cui al punto 6) risulta pari a:

$$V = € 99.739 + 10\% \times 99.730 = € 109.703$$

In considerazione delle cattive condizioni di manutenzione del bene e dei costi necessari per il suo ripristino e messa in funzione, al valore sopra stimato viene applicata una decurtazione del 40%, per cui si ottiene un importo pari € 65.822.

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a € 56.000.

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti paragrafi, fa presente quanto segue:

- Gli immobili oggetto di stima consistono in:
- 1) Cantina con accesso da area condominiale, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 4 particella 1338

subalterno 30, piano S1, consistenza 6 mq; dati di superficie: totale: 9 mq.

2) Area urbana con caratteristiche di parcheggio autoveicoli, con accesso dal civico 108 della via Etnea, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 4 particella 1338 subalterno 31, piano T, consistenza 145 mq.

3) Area urbana destinata a scivola condominiale, con accesso dal civico 1 della via del Carabiniere, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 4 particella 1338 subalterno 32, piano S1, consistenza 137 mq.

4) Cantina con accesso da area condominiale, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 4 particella 1369 Subalterno 19, piano S1, consistenza 10 mq, dati di superficie: totale: 13 mq.

5) Garage con accesso da area condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 4 particella 1369 subalterno 29, piano S1, consistenza 14 mq, dati di superficie: totale: 21 mq.

6) Area urbana all'interno della quale è ubicata una piscina dell'estensione di circa 90 mq, censita la N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 4 particella 1369 subalterno 30 Piano T, consistenza 630 mq.

- Il complesso edilizio al quale appartengono gli immobili sopra descritti è stato realizzato giusto rilascio dei seguenti titoli edilizi: P.d.C. n. 1/2017 e n. 25/2017 e successive varianti avvenute a mezzo SCIA – variante al P.d.C 1-2017 a variante P.d.C 25-2017.
- Si attesta la regolarità urbanistica degli immobili di cui ai punti da 1) a 6), tutti graficamente rappresentati nella consistenza in cui si trovano nei

grafici allegati ai titoli edilizi citati.

- Gli immobili di cui ai punti 3) e 5) non possono essere venduti in quanto per destinazione del costruttore costituiscono area condominiale e devono dunque essere censiti come bene sprovvisto di titolarità e classamento.

- Per gli immobili rimanenti si ottengono i seguenti valori di stima:

Immobilabile di cui al punto 1): **V = 3.000 €**

Immobilabile di cui al punto 2): **V = 14.800 €**

Immobilabile di cui al punto 4): **V = 4.400 €**

Immobilabile di cui al punto 6) **V = 56.000 €**

- La vendita sarà effettuata in quattro lotti:
- Lotto n° 1: Cantina con accesso da area condominiale, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 4 particella 1338 subalterno 30, piano S1, consistenza 6 mq; dati di superficie: totale: 9 mq: **3.000 €**
- Lotto n° 2: Area urbana con caratteristiche di parcheggio autoveicoli, con accesso dal civico 108 della via Etna, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 4 particella 1338 subalterno 31, piano T, consistenza 145 mq: **14.800 €**
- Lotto n° 3: Cantina con accesso da area condominiale, censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 4 particella 1369 Subalterno 19, piano S1, consistenza 10 mq, dati di superficie: totale: 13 mq: **4.400 €**
- Lotto n. 4: Area urbana all'interno della quale è ubicata una piscina dell'estensione di circa 90 mq, censita la N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 4 particella 1369 subalterno 30 Piano T,

consistenza 630 mq:

56.000 €

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale particella 1338 sub 30
- 2) Elaborato planimetrico particella 1338
- 3) Planimetria catastale particella 1369 sub 19
- 4) Planimetria catastale particella 1369 sub 29
- 5) Elaborato planimetrico particella 1369
- 6) Computo metrico estimativo piscina

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 19.05.2025

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)