

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare



G.D. : Dott.ssa Lucia De Bernardin

Curatore: Avv. Stefano Grande

FALLIMENTO N. 72/2018  
“\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA  
PER LA VALUTAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI DELL'ATTIVO



Perito estimatore: Dott. Ing. Matteo Arena



## **PREMESSA**

Con mandato dell'11/10/2019 , il sottoscritto Ing. Matteo Arena, con studio oggi in Catania in via Cervignano n.29, veniva nominato quale Perito al fine di accedere agli immobili oggetto del fallimento "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" ed effettuare una stima dei beni immobili facenti parte della massa attiva del fallimento.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Accettato nel 2019 l'incarico preliminare conferito dall'Avv. Stefano Grande, lo scrivente si recava presso l'edificio contenente le due particelle catastali oggetto del fallimento.

L'edificio ha acceso tramite un cancello sulla strada comunale detta Strada IV n.104 ed è costituito da appartamenti su tre elevazioni fuori terra più un piano interrato adibito a garage.

Ho contattato alcuni condomini al citofono, per poter spiegare il motivo della mia presenza.

Alcuni condomini mi fecero accedere negli spazi comuni esterni, al fine di ottenere spiegazioni ritenendosi all'oscuro da ogni notizia che stavo loro comunicando in merito al fallimento della impresa costruttrice.

Dopo aver edotto i presenti, gli stessi mi consentirono di perlustrare gli spazi esterni del condominio al fine di verificare la effettiva consistenza e ubicazione delle superfici oggetto del fallimento: una porzione di circa 2 mq al secondo e ultimo piano tra il vano scala e un locale sottotetto e un terreno di forma rettangolare libero da costruzioni (non facente parte del condominio) ma adiacente al fabbricato condominiale stesso.

Trascorsa qualche ora, e avendo preso visione dei luoghi, capii che serviva formale incarico dall'Ill.mo Giudice affinché potessi fare indagini e ricerche in merito alla regolarità urbanistica delle opere da identificare e da valutare successivamente. Incarico che ottenni dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lucia De Bernardin in data 16/07/2021.

Purtroppo a seguito della pandemia, divenne praticamente impossibile poter avviare tali attività ispettive e solo con i primi mesi dell'anno 2022 è stato possibile riprendere i sopralluoghi sul posto e gli accessi negli enti pubblici per ricercare, anche con

l'aiuto dei dipendenti pubblici, e visionare la documentazione cartacea relativa alla costruzione edilizia e fare chiarezza sui beni oggetto del pignoramento.

Le fasi di indagine presso gli uffici pubblici del comune di Riposto e presso il Genio Civile di Catania si completarono nel mese di Aprile 2022.

Si espone quanto rilevato.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA VALUTARE**

L'edificio venne realizzato dall'impresa costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con concessione edilizia n.A6-0483 del 08/03/2013.

L'edificio è costituito da un piano interrato adibito a garage e a due elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione oltre a locali sottotetto.

Accanto alla particella dell'edificio è sita una particella liberamente accessibile dai condomini, asfaltata, che i condomini utilizzano liberamente come parcheggio a raso a cielo aperto.

A detta di alcuni condomini, tale area venne in passato promessa in vendita per porzioni a diversi condomini. Tali promesse non trovarono mai ratificazione dell'atto di compravendita.

I due beni interessati dalla procedura, censiti catastalmente nel F.12 del comune di Riposto, sono:

- 1) il sub.20 della Part.789 e
- 2) la particella 788.

1) Tale Subalterno 20 si trova al piano secondo e ultimo. Intorno al 2010 il piano sottotetto era costituito da due porzioni di cui una (ex Sub.11) di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'altra (Sub.16) appartenente alla proprietaria dell'appartamento in linea d'aria posto al sottostante primo piano; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 2012 vendette a terzi tale locale sottotetto riservandosi però una piccola porzione di circa 2 mq al fine di poterla successivamente cedere alla proprietaria del sub.16 (senza alcun atto di trasferimento) per poterle consentire di realizzare un accesso al proprio locale sottotetto direttamente dal corpo scala condominiale, prima precluso. Le operazioni di fusione del sub.16 e del sub.20 non sono mai avvenute né catastalmente né urbanisticamente ma solo materialmente (Fusione abusiva). Attualmente il sub.20 è annesso al sub.16 e ne costituisce atrio d'ingresso dal secondo piano del corpo scala

condominiale del sottotetto del sub.16 (che attualmente, di fatto, si compone di appartamento al piano primo e di soprastante locale sottotetto).

2) La particella 788, di forma rettangolare e di estensione di circa 358 mq., avente accesso dalla corsia di manovra del fabbricato in condominio anzidetto (posto nella particella 789), viene attualmente utilizzata come area di parcheggio all'aperto dagli stessi condomini del fabbricato adiacente (part.789) . Diversi condomini espongono l'esistenza di diverse trattative a voce con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per possibili promesse trattative di compravendita di posti auto, quindi mostrano l'interesse a poter intervenire per rilevarne la proprietà e ricavarsi regolari posti auto accanto al loro condominio. Preciso che la strada pubblica è scarsamente dotata di aree per parcheggi auto, quindi l'area è, almeno per tali condomini, molto appetibile.

## **CRITERI DI STIMA DEI BENI**

### **Bene 1**

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per gli appartamenti simili a quello in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa €520,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il sottotetto di solito viene considerato commercialmente con un'incidenza pari a circa il 30-40% rispetto alla superficie reale.

Il sottotetto, non abitabile, misura circa 96,14 mq che si approssima a 96 mq.

Per cui il valore commerciale si può così ricavare:

$$98,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 520,00 \times 0,35 = \text{€} 17836,00$$

Questo sarebbe il valore di mercato del sottotetto dotato di accesso indipendente dal corpo scala condominiale.

Nello stato antecedente all'accorpamento abusivo del piccolo vano del sub 20, il locale sottotetto costituiva locale accessorio all'appartamento in linea d'aria posto al piano primo sottostante.

Poiché i coefficienti di ponderazione nel caso di locale sottotetto non abitabile accessorio dei vani principali conducono a un valore di solito del 20%, si può desumere che il vantaggio del locale sottotetto da locale accessorio di un appartamento a divenire locale sottotetto indipendente con accesso dal corpo scala come i restanti appartamenti si può, con appropriata approssimazione, ottenere dalla differenza di valori tra lo stato iniziale e lo stato finale dei luoghi (Cioè prima e dopo le modifiche sopraggiunte all'accorpamento del sottotetto con i mq 2 del sub 20 e con le potenzialità scaturenti).

Quindi

Valore stimato del sottotetto ante operam:

$$98,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 520,00 \times 0,20 = \text{€} 10192,00$$

Per un incremento di valore a seguito della nuova configurazione di locale sottotetto che può rendersi facilmente autonomo (tramite la rimozione della scala interna che collega il sottotetto con i locali dell'appartamento posti al piano primo), pari a:

$$\text{Valore}_{\text{post}} - \text{Valore}_{\text{ante}} = \text{€} 17836,00 - \text{€} 10192,00 = \text{€} 7644,00$$

che si approssima a € 8000,00 ( Euro ottomila/00).

## **Bene 2**

Si procederà con la valutazione del terreno in applicazione di un valore parametrico dell'area correlato all'utilizzo pertinenziale a quello degli immobili destinati a civile abitazione ubicati nello stesso contesto economico, del quale siano noti i relativi valori di mercato. Nella fattispecie, si ritiene di poter assumere, quale elemento comparativo, il più probabile valore di mercato parametrico unitario desumibile dalla stima delle due unità ad uso abitativo effettuata in corpo alla presente perizia per gli immobili ubicati in via Strada IV n.104.

In particolare:

$$520,00 \text{ €/mq}$$

Assumendo un coefficiente di incidenza d'area pertinenziale pari a 0,10, incrementato nella misura del 30% per valorizzare le opere effettuate (asfalto zona a parcheggio, recinzioni, cancello) si determina il più probabile valore di mercato del terreno:

$$\text{VM} = \text{mq} 358 \times 0,10 \times 1,30 \times 520,00 \text{ €/mq} = \text{€} 24.200,00 \text{ (in cifra tonda) €} 24.000,00$$

(Ventiquattromila/00)

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto già esposto, lo scrivente riassume il valore dei due beni immobiliari oggetto di valutazione:

**Bene 1** : Valore estimativo € **8000,00**;

**Bene 2**: Valore estimativo € **24000,00**.

Lo scrivente, ritenendo così di aver espletato l'incarico ricevuto, relativo alla individuazione e alla stima dei due beni immobiliari indicati, rimane a disposizione della SV. per eventuali delucidazioni e ringrazia per la fiducia accordata.

Il perito estimatore

Dott. Ing. Matteo Arena

## ELENCO ALLEGATI

Si allegano, ad integrazione della presente relazione, i seguenti documenti:

Allegato "A" – Documentazione fotografica;

Allegato "B" – Planimetria generale esplicativa del piano terra;

Allegato "C" – Stralcio pianta di progetto esplicativa del piano secondo;

Allegato "D" – Planimetria catastale part. sub.20;

Allegato "E" – Estratto di mappa part.788;

Allegato "F" – Atto di vincolo a parcheggio dello stabile residenziale;

Allegato "G" – Progetto, allegato alla Aut.A6-048/2014, per la realizzazione della recinzione esistente all'interno della part.788.