

ING. VALENTINA BRUNO



TRIBUNALE DI BRESCIA - QUARTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott. Stefano Franchioni



Fallimento n. **191/2021**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILI IN TERRITORIO DI CATANIA



Descrizione dei beni

Tipologia edilizia palazzina

Gli immobili ricadono all'interno di un complesso di palazzine, di quattro unità abitative ciascuna, cui si aggiungono le pertinenze. Il complesso rientra in territorio di Catania, in una zona periferica a nord-est dell'area urbana, in prossimità dei confini con i territori di San Gregorio ed Aci Castello, con ingresso da via Ruggero Albanese 1, all'interno di un contesto ad impronta fortemente residenziale.

Le unità in relazione, nello specifico, fanno parte della palazzina M, non visibile dalla strada di accesso al complesso. Il gruppo di palazzine è stato edificato negli anni settanta del secolo scorso, tra il 1974 ed il 1978.

Le palazzine si sviluppano su quattro livelli di cui un piano seminterrato, destinato ad autorimessa, due piani destinati ad unità abitative (rialzato e primo) ed un ultimo livello, originariamente solo lastrico solare con locali di servizio, di pertinenza delle abitazioni sottostanti (lavanderia e locale di sgombero). Sono prive di ascensore, né vi è lo spazio per crearvelo internamente.



PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31 - 95131 CATANIA - 095.533423

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca: facciate intonacate con finitura graffiata, ringhiere ai balconi, portoncino in alluminio, vano scala con pianerottoli in ceramica e gradini in marmo. Gli spazi comuni esterni sono asfaltati.

Singole unità immobiliari

Il compendio oggetto di relazione è composto tra tre unità immobiliari, tutte comprese nella palazzina "M":

- **un'abitazione**, al piano primo;
- **un ufficio**, al piano secondo;
- **un garage**, al piano seminterrato.

Secondo il progetto originario presentato negli anni settanta, i volumi in quota di lastrico di copertura (piano secondo) erano di dimensioni contenute, per superficie ed altezza, e costituivano parte integrante dell'abitazione sottostante, alla quale erano collegati tramite una scala a chiocciola interna. Le unità abitative del primo piano disponevano di questo volume ulteriore diviso tra una piccola lavanderia ed un locale di sgombero.

In epoca successiva, la proprietà ha frazionato i due livelli, eliminando la scala di collegamento interna. L'unità al piano primo è rimasta ad uso abitativo, mentre il piano secondo è stato stravolto, sia in termini di superficie che in altezza, acquisendo la configurazione di unità indipendente ad uso ufficio, con unico ingresso dal corpo scala condominiale.



PIANO PRIMO – Abitazione – part. 212 sub.1**Distribuzione appartamento**

L'appartamento è posto al piano primo, senza ascensore. Gode di tripla esposizione: nord, sud ed ovest. Si compone di soggiorno, tre camere, cucina, due bagni e lavanderia con un piccolo disimpegno centrale. Completano l'appartamento tre balconi, due dei quali parzialmente chiusi a veranda.

Finiture e dotazioni impiantistiche appartamento

Le condizioni generali dell'immobile appaiono buone.

I **pavimenti** sono in gres, di colore terracotta o sulle tonalità del grigio. I bagni sono rivestiti in ceramica lungo tutto il loro perimetro.

Le **pareti** interne sono prevalentemente tinteggiate, con varie tonalità di colore, dal giallo ocra al rosa antico. In bianco sono tinteggiati servizi (nella parte sommitale, sopra la ceramica) e soffitti, a meno del soffitto nel salone anch'esso colorato.

I **sanitari** del bagno sono in porcellana bianca, di qualità ordinaria; il lavello è poggiato su mobile in legno, il vaso è con cassetta a zaino del tipo monoblocco, la vasca è in resina incassata nella muratura.

Gli **infissi esterni** sono in legno e vetri doppi, non del tipo a taglio termico, completi di persiane della stessa essenza di legno o di avvolgibili in plastica, in funzione dei prospetti in cui sono inseriti. Si presentano in discrete condizioni.

Le **porte interne** sono in legno. La **porta d'ingresso** è in legno con serratura a doppia mappa montata a vista sul pannello interno.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio alimentati da una vecchia caldaia murale (non se ne conoscono le condizioni).

L'impianto elettrico è incassato ed appare in **condizioni buone**, almeno quanto a terminali d'impianto e quadro generale.

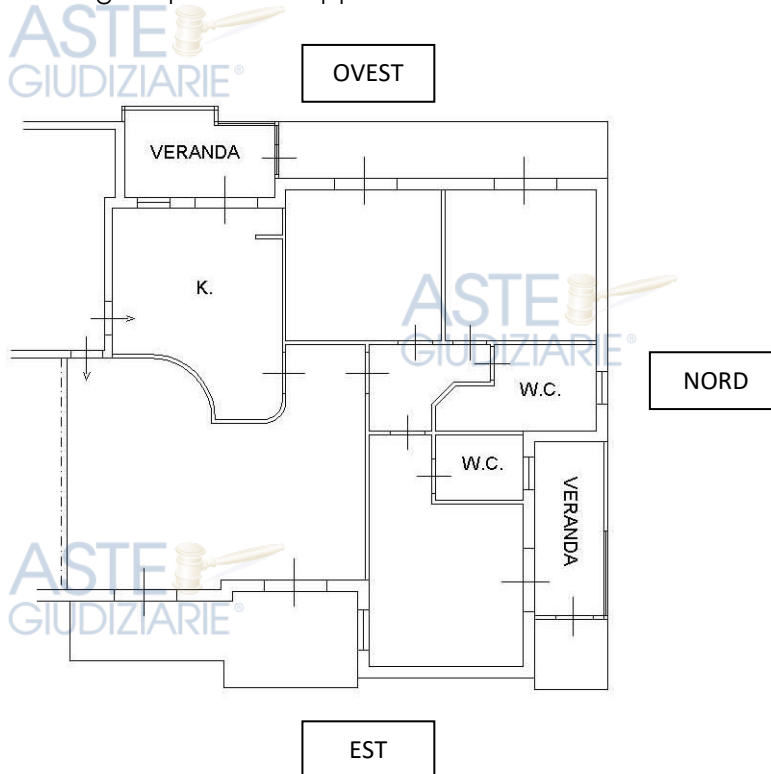
Superficie commerciale appartamento

L'**altezza utile** interna misura 3 metri.

La superficie coperta, al lordo di tutte le pareti (sia interne che esterne), misura 152 metri quadri. La **superficie commerciale**, comprensiva della superficie ragguagliata dei balconi e delle verande, è calcolata in **164 metri quadri**, misurati come segue

$$152_{\text{INTERNI}} + 25\% (22+12+15)_{\text{BALCONI}} = 164$$

L'immagine che segue riproduce l'appartamento con la distribuzione attuale.



PIANO SECONDO - Ufficio - part. 212 sub.3**Distribuzione unità ad uso ufficio**

L'unità è posta al secondo piano (senza ascensore). Gode di tripla esposizione: nord, sud ed ovest. Si compone di un grande vano centrale, tre ambienti ad uso ufficio ed un bagno. Completano l'immobile un balcone ad ovest, chiuso a veranda (solo per metà regolarizzata) ed una terrazza.

Finiture e dotazioni impiantistiche ufficio

Le condizioni generali dell'immobile appaiono buone.

I **pavimenti** sono in ceramica, di colore terracotta o sulle tonalità del rosa, con zocchetto in legno. Il bagno, recentemente rinnovato, è rivestito lungo tutto il loro perimetro in gres effetto legno come il suo pavimento.

Le **pareti** interne sono tinteggiate, con varie tonalità di colore chiaro, dal bianco al giallo paglierino. In bianco sono tinteggiati i soffitti e il bagno (nella parte sommitale, sopra la ceramica).

I **sanitari** (vaso e bidè) del bagno sono in porcellana bianca, di buona qualità; il lavello è poggiato su mobile moderno, il vaso è con cassetta incassata, il piatto doccia è in porcellana con box doccia in cristallo.

Gli **infissi esterni** variano per materiale dei telai in funzione dell'epoca di realizzo del vano in cui sono inseriti: nel vano centrale e negli uffici ante 1995 sono in legno e vetri doppi; nel vano costruito dopo il 1995 sono in alluminio comunque non a taglio termico. Si presentano in discrete condizioni.

Le **porte interne** sono in legno. La **porta d'ingresso** è in legno con serratura a doppia mappa montata a vista sul pannello interno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio (non è stato possibile accertare se la caldaia sia funzionante o meno). L'impianto elettrico è incassato ed appare in condizioni buone, quanto a terminali e quadro generale.

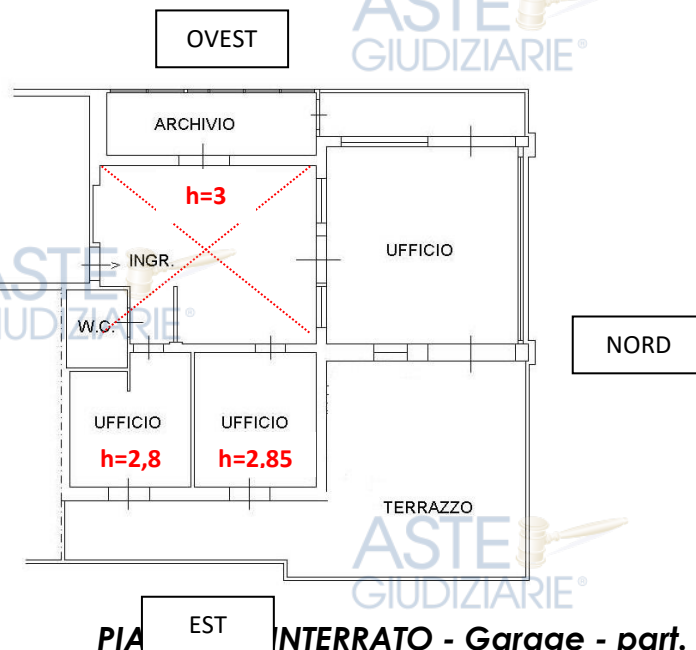
Superficie commerciale appartamento

L'altezza utile interna varia da un ambiente all'altro: il vano centrale, coperto da una volta in mattoni rossi, ha la chiave a 3 metri, mentre i vani intorno hanno un'altezza utile di 2,85 metri. Il soffitto dei due uffici più piccoli è nascosto da un perlinato, mentre la copertura dell'ufficio grande è costituita da un tetto a falde su struttura lignea.

La superficie coperta, al lordo di tutte le pareti (sia interne che esterne), misura 128 metri quadri. La superficie commerciale, comprensiva della superficie ragguagliata dei balconi e della veranda, è calcolata in 144 metri quadri, misurati come segue

$$128_{\text{INTERNI}} + 25\% (8+55)_{\text{BALCONI}} = 144$$

L'immagine che segue riproduce l'ufficio con la distribuzione attuale, avendone cancellato gli abusi da demolire di cui si dirà nel capitolo seguente.



Box al piano autorimessa

Il box è al piano seminterrato. Non è stato possibile vederne le condizioni interne.
La superficie catastale è di 25 metri quadrati.



emesso in data 15.11.1979. Tra queste, in ordine alfabetico, descrive la palazzina M come segue

composta da due **appartamenti lato nord-est**, dei quali uno al piano rialzato ed uno al **primo piano**, ciascuno di tre vani, un salone e sette accessori (due ingressi disimpegno – cucina – bagno – lavanderia – stanzino); quattro autorimesse [...] al piano cantinato; **due stenditoi coperti e due lavanderie al piano di copertura**.

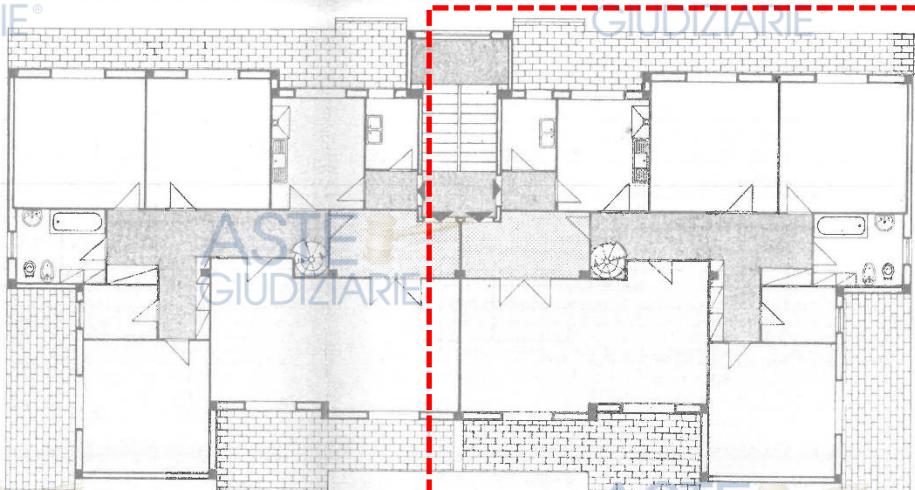
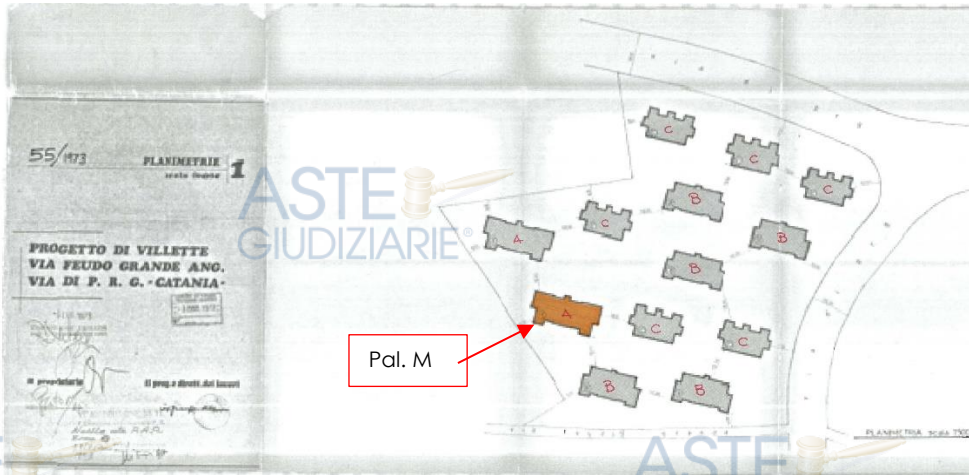
Il progetto, presentato nel marzo del 1973, aveva ricevuto provvedimento di autorizzazione alla costruzione n. 103 in data 14.03.1974. In virtù dei necessari pareri e di questo provvedimento, e delle condizioni in esso indicate, venne rilasciata licenza di costruzione edile n. 103/bis lo stesso 14.03.1974. Nel questionario allegato alla domanda di costruzione, in cui vengono indicate le caratteristiche principali dell'opera, si legge

✓ *che lo smaltimento delle acque meteoriche e delle materie luride sarebbe avvenuto mediante pozzo perdente previa depurazione in fossa biologica S.I.C.E.P.;*

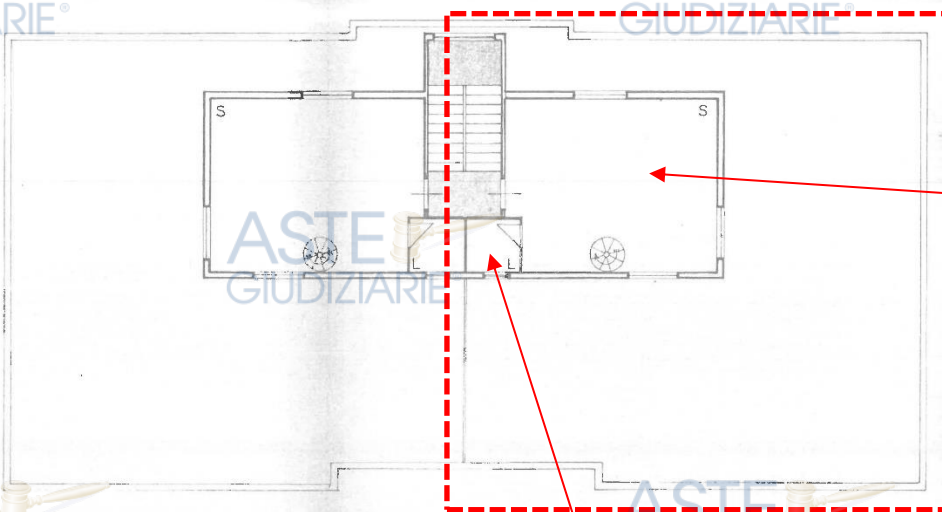
✓ *che il piano (secondo) destinato a locali tecnici avrebbe avuto un'altezza utile di 2,20 metri (altezza libera richiamata anche dalla Commissione Edilizia nel proprio parere).*

Le palazzine erano divise, da un punto di vista compositivo, in tre tipi indicati negli elaborati grafici di progetto con le lettere A, B e C; la palazzina M rientrava nel tipo A. Seguono stralci degli elaborati utili ad individuare come si colloca la palazzina M rispetto al complesso e quali erano volumi e distribuzione previsti ai piani primo e secondo.





Piano 1



Piano 2



Regolarità delle singole unità immobiliari comprese nel fallimento

Si ripete che i due livelli oggi costituiscono due unità immobiliari catastalmente distinte, ma inizialmente erano state concepite come unica unità: abitazione al primo piano e locali e spazi di servizio al piano secondo. La fusione ed i lavori di ampliamento e ristrutturazione, realizzati successivamente, sono stati eseguiti in assenza di titoli edilizi.

Esiste concessione edilizia in sanatoria, la n. 07/0753 rilasciata in data 10.12.2008, rilasciata a [redacted]. Lo stato di fatto originario è coerente con il progetto del 1974.

Di seguito si inseriscono alcuni stralci degli elaborati grafici rispetto ai quali è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. La prima figura individua l'ampliamento al piano secondo denunciato con la prima domanda di sanatoria. La seconda figura (tre immagini in sequenza presentate con la seconda domanda di sanatoria) rappresenta tutti gli abusi realizzati e sanati: al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni; al piano secondo, un ulteriore ampliamento, ed insieme innalzamento della copertura del vano originario.

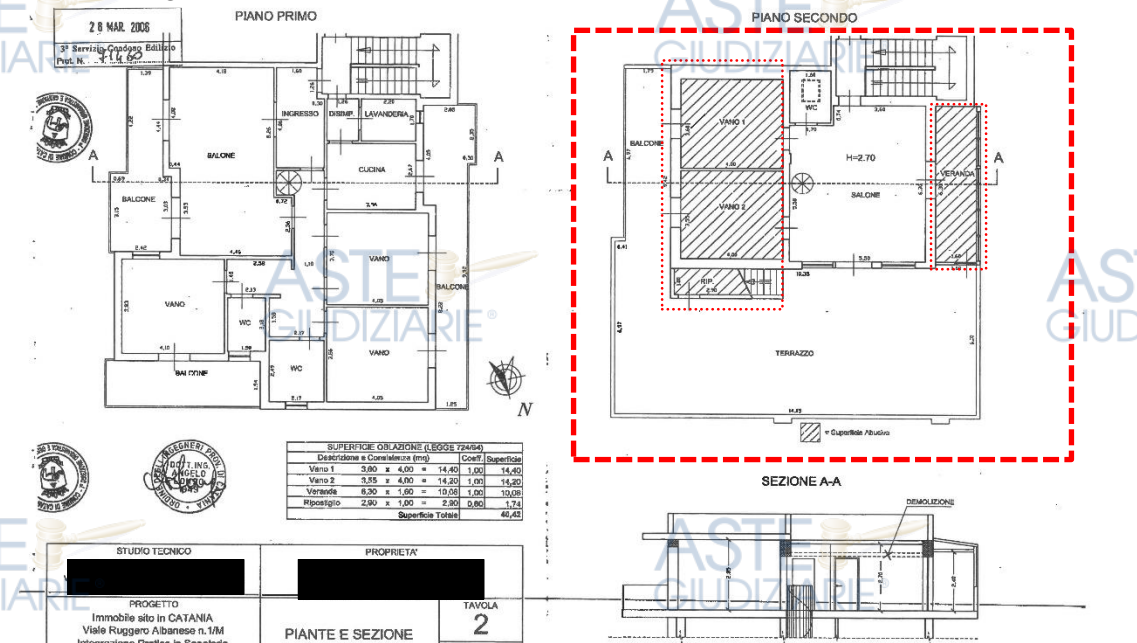
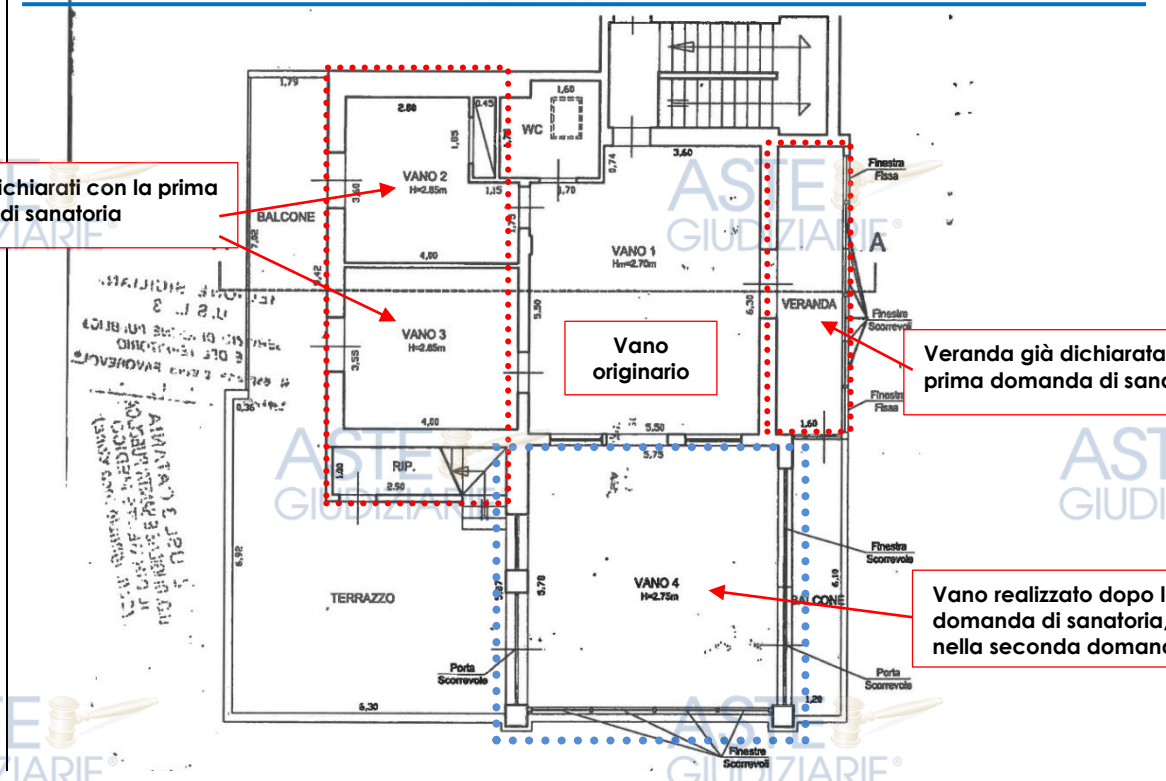
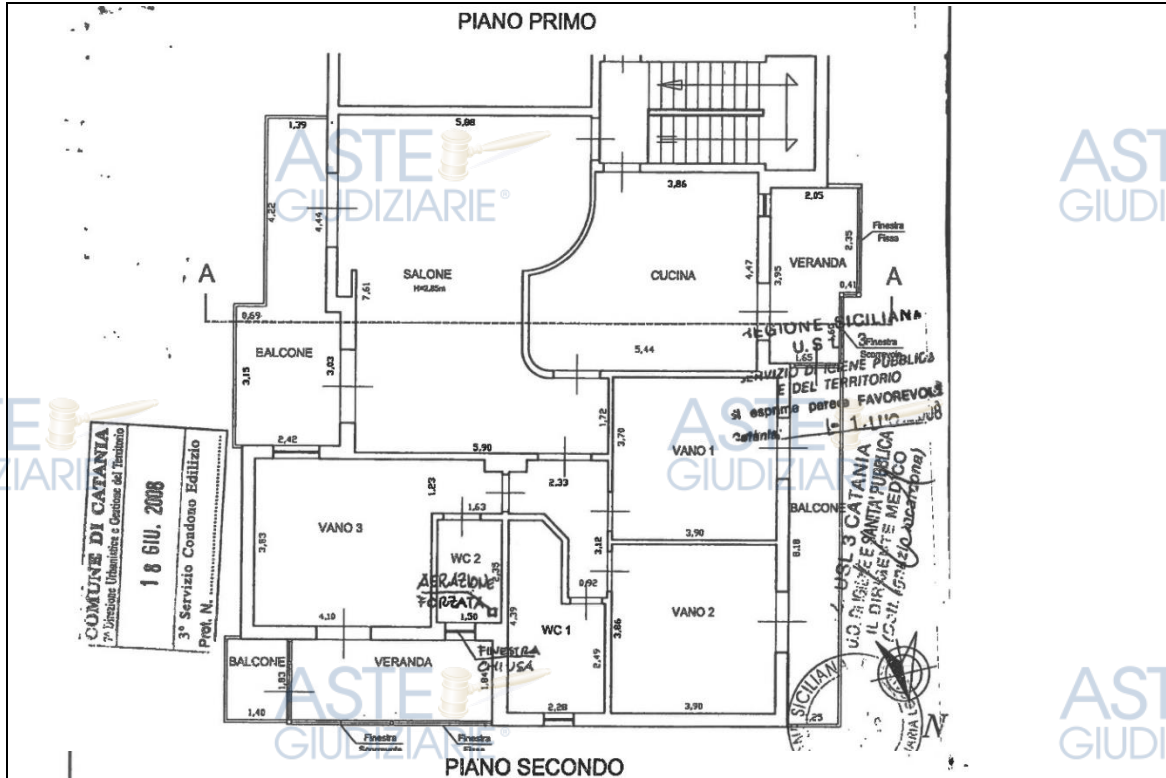


Figura 1 – abusi dichiarati con la prima domanda



Vani già dichiarati con la prima domanda di sanatoria

Vano originario

Veranda già dichiarata con la prima domanda di sanatoria

Vano realizzato dopo la prima domanda di sanatoria, dichiarato nella seconda domanda

Firmato Da: TABARRI PATRIZIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 30d272a932a2eb22

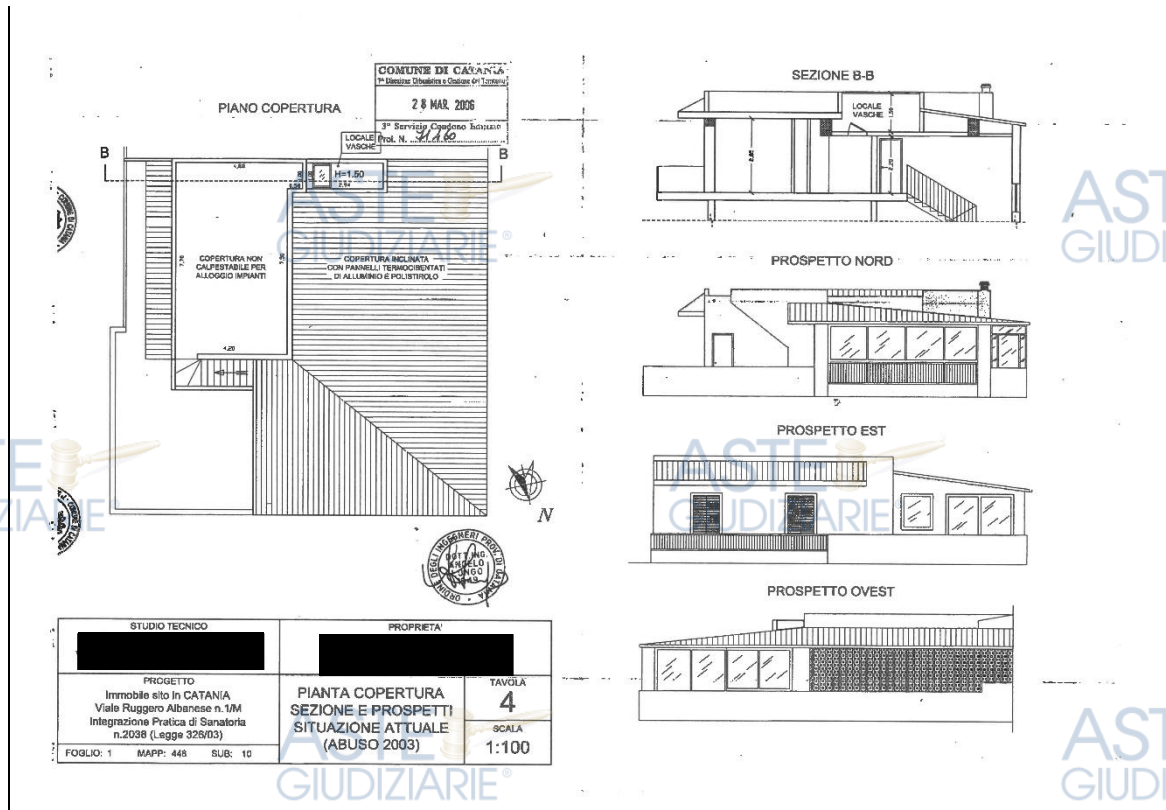


Figura 2 – abusi dichiarati con la seconda domanda di sanatoria

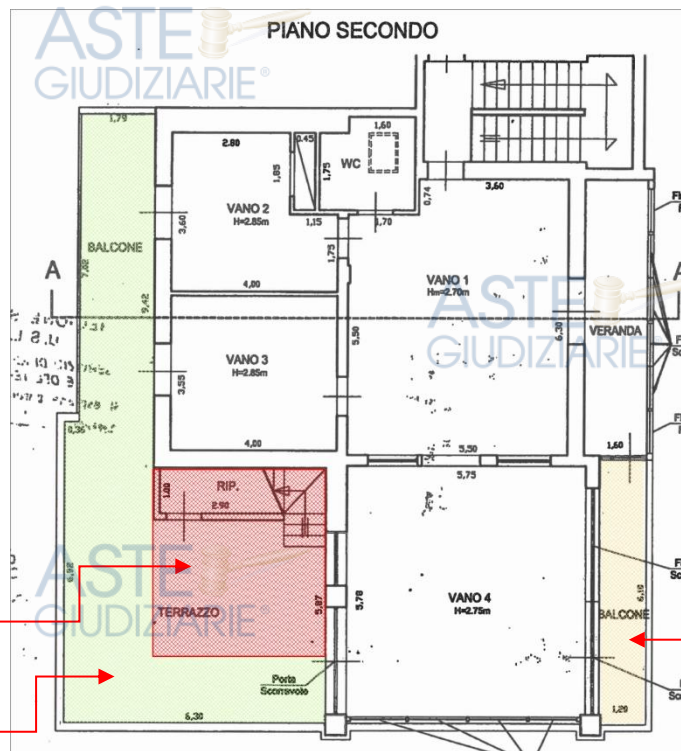
Rispetto a quanto dichiarato, e sanato, con la concessione edilizia in sanatoria, si rileva che al piano secondo l'altezza del vano originario è maggiore di quanto indicato sui disegni: negli elaborati la chiave della volta che lo copre è di 2,75 metri, mentre nei fatti è ad un'altezza da terra di 3 metri.

La Concessione in sanatoria è stata rilasciata per "ampliamento dei volumi tecnici" nel 2008. Successivamente, nel 2009, è stata presentata domanda di frazionamento con cambio d'uso dei locali tecnici in ufficio, ottenendo, per ciascuna delle due unità, certificazione di agibilità da parte della Direzione Ecologia e Ambiente del Comune di Catania, sulla base di una perizia giurata. Il frazionamento, e contestualmente il cambio d'uso del piano secondo, erano stati presentati all'Agenzia del territorio già nel 2005-2006. Si rileva che nella perizia giurata l'altezza dichiarata è

quella ufficiale e non quella reale (la maggiore altezza, comunque, non inficia assolutamente i requisiti igienico-sanitari per i quali è stata redatta).

Successivamente all'emissione della concessione edilizia in sanatoria, ancora al piano secondo, sono stati commessi ulteriori ampliamenti in assenza di regolare titolo edilizio, per la maggior parte non regolarizzabili se non con ripristino della configurazione sanata.

La figura che segue rappresenta, sulla planimetria autorizzata, le superfici interessate dall'ampliamento. Degli ampliamenti abusivi sotto evidenziati, soltanto la veranda potrebbe essere regolarizzata. Non se n'è tenuto conto nel calcolo della superficie catastale. Della loro demolizione, invece, si terrà conto nel calcolo del valore.



Volume postumo alla CES - non autorizzato

Chiusura a veranda postuma alla CES - non autorizzata

Tettoia postuma alla CES - non autorizzata

Volendo riassumere gli accertamenti condotti sulla regolarità dei due immobili, **l'appartamento al piano primo è regolare**, coerente con i disegni allegati alla





Concessione in sanatoria. Diversamente, **il piano secondo, presenta volumi ed opere abusive che vanno demolite** per renderlo conforme alla planimetria approvata.

Resterebbe, comunque, la maggiore altezza (di 25 cm rispetto a quanto dichiarato) del vano d'ingresso. Si ritiene, tuttavia, che la difformità di altezza non sia ostativa per la commerciabilità del bene.



Stima degli immobili

Come procedimento di stima, è stato applicato il *Market Comparison Approach*, o metodo del confronto di mercato, secondo le indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni.

Il metodo del confronto è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Questo procedimento "corregge" il prezzo di ciascun comparabile, agendo sulle sue caratteristiche differenziali, per renderle analoghe a quelle del *subject* da valutare. Lo fa introducendo i prezzi marginali.

Il *Market Comparison Approach*, inizia dalla ricerca di compravendite di immobili analoghi al bene da valutare, in un arco di tempo relativamente ristretto. Il Codice delle Valutazione indirizza, infatti, ad utilizzare prezzi derivanti da trattative già concluse, ricorrendo agli *asking price* (ossia agli annunci) solo come *extrema ratio*.

La ricerca di compravendite su immobili analoghi è stata eseguita con il supporto dell'applicativo "*Comparabilitalia.it*", che mette a sistema i dati catastali dell'Agenzia del Territorio con la Banca dati della Conservatoria, permettendo di estrarre l'elenco di tutte le trascrizioni su immobili censiti nel foglio catastale indicato, con la categoria catastale indicata non ha condotto a risultati utili.

Limitando la ricerca agli ultimi diciotto mesi, restringendo al fg.78, è emerso che la maggior parte delle trascrizioni è relativa a successioni per *mortis causa*. Tuttavia, tra di esse, sono state rinvenute anche due compravendite di cui una all'interno dello stesso complesso, nella palazzina F, e la seconda in un complesso simile, stessa epoca costruttiva e medesima tipologia.



Con entrambi gli atti, vengono trasferiti sia l'appartamento che il garage.

TABELLA RACCOLTA DATI

Indirizzo	Superfici reali [mq]	Superfici e commerciale [mq]	Livello	Note	Prezzo
Via Ruggero Albanese 1 Pal. F	160 abitazione 22 garage	171	1-2	Viene trasferito nella configurazione originaria, con i locali di servizio ed il lastrico al piano secondo. Viene venduta la metà indivisa del bene, per cui il prezzo concordato viene raddoppiato nella colonna a destra. Non risultano pratiche edilizie successive alla costruzione, per cui si assume che l'immobile sia in condizioni sufficienti	210.000
Via Ruggero Albanese 22 Pal. A	164 abitazione 20 garage	174	1	Dall'atto risulta presentata di recente una CILA e in visura risulta che è stata modificata la distribuzione interna. Si assume che sia stato ristrutturato	230.000

Una volta selezionati gli immobili comparabili, la procedura di valutazione chiede di analizzare i prezzi marginali. Per ciascuna delle caratteristiche intrinseche differenziali considerate si determina un *prezzo marginale*. Nel caso particolare, le uniche caratteristiche delle quali calcolare il prezzo marginale sono:

- la superficie,
- lo stato di manutenzione degli interni.

Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale, si assume il minore. Le superfici inserite nelle tabelle sono comprensive del



garage, la cui area è stata ragguagliata al 50% rispetto a quella dell'immobile principale (tanto per i comparabili quanto per l'immobile da valutare).

Ne deriva un prezzo marginale della superficie di **1.228 euro/mq.**

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Via Ruggero Albanese 1 Pal. F	171	210.000	1.228	1.228
Via Ruggero Albanese 22 Pal. A	174	230.000	1.321	

Per le condizioni di manutenzione, il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro. I livelli considerati sono tre (discreto, buono, ottimo)

$$p(STM) \text{ (per ogni step) } = 10.000 \text{ euro}$$

TABELLE DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	Via Ruggero Albanese 1 Pal. F	Via Ruggero Albanese 22 Pal. A
Prezzo	210.000	230.000
Superficie commerciale	$(156-171)*1.228 = -18.420$	$(156-174)*1.228 = -22.104$
Livello di manutenzione	$(2-1)*10.000=10.000$	$(2-3)*10.000=-10.000$
Prezzo corretto	201.580	197.896



Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 1% determinata come segue.

$$(201.580 - 197.896) / 201.580 * 100 = 1\%$$





La media aritmetica dei prezzi corretti conduce al seguente valore

$$(201.580 + 197.896) / 2 = 199.724 \text{ euro}$$





Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni in oggetto, considerando tale riduzione nella misura del 10% del valore stimato, si giunge ad una stima di circa 180.000 euro per abitazione e garage.



Considerato che l'abitazione ha una superficie commerciale di 144 mq, mentre il garage, la cui superficie reale è di 25 mq, ha una superficie commerciale di 12 mq, si determinano le stime seguenti:

- **abitazione**, $180.000_{\text{EURO}} / 154_{\text{MQ}} \times 144_{\text{MQ}} = 168.311 \approx 165.000_{\text{EURO}}$
- **garage**, $180.000_{\text{EURO}} - 165.000_{\text{EURO}} = 15.000_{\text{EURO}}$



L'immobile al secondo piano, ad uso uffici, ha una storia costruttiva ed un'eterogeneità che conducono ad assumere il valore per metro quadro determinato per l'appartamento ridotto del 20%. Al valore che si ricava vanno detratti i costi di ripristino, stimati per approssimazione in 10.000 euro.

- 
- 
- **ufficio**, $80\% (180.000_{\text{EURO}} / 154_{\text{MQ}}) \times 144_{\text{MQ}} - 10.000_{\text{RIPRISTINI}} = 124.649 \approx 125.000_{\text{EURO}}$



Occupazione dei beni

Dal momento che l' [REDACTED], si è riservato l'usufrutto, i valori della nuda proprietà si calcolano in percentuale sui valori commerciali. In considerazione dell'età dell'usufruttuario, 62 anni, sono determinati nella misura del 45%. Ne derivano le seguenti stime per la nuda proprietà dei tre immobili

- fg.78 part.212 **sub.1**, abitazione, **75.000 euro** (45% 165.000 euro);
- s fg.78 part.212 **sub.2**, ufficio, **55.000 euro** (45% 125.000 euro);
- fg.78 part.212 **sub.6**, garage, **7.000 euro** (45% 15.000 euro).

Conclusioni

Il compendio oggetto di relazione è composto tra tre unità immobiliari, tutte comprese in un'unica palazzina:

- **un'abitazione**, al piano primo;
- **un ufficio**, al piano secondo;
- **un garage**, al piano seminterrato.

Ricadono all'interno di un complesso di palazzine, di quattro unità abitative ciascuna, cui si aggiungono le pertinenze. Il complesso rientra in territorio di Catania, in una zona periferica a nord-est dell'area urbana, in prossimità dei confini con i territori di San Gregorio ed Aci Castello, con ingresso da via Ruggero Albanese 1, all'interno di un contesto ad impronta fortemente residenziale. Le unità in relazione, nello specifico, fanno parte della palazzina M,

La costruzione risale agli anni settanta. L'unità al secondo piano ha subito ampliamenti per superficie coperta ed in altezza, che sono stati regolarizzati con concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2008. La proprietà ha tuttavia continuato con gli abusi che andranno eliminati, ripristinando la configurazione approvata nel 2008.



Premesso quanto sopra, sono stati stimati i valori della nuda proprietà sulle tre unità immobiliari, di seguito riepilogati, avendo considerato l'assenza di garanzia di vizi e il costo di ripristino dell'unità ad uso ufficio:

- fg.78 part.212 **sub.1**, abitazione, **75.000 euro** (45% 165.000 euro);
- s fg.78 part.212 **sub.2**, ufficio, **55.000 euro** (45% 125.000 euro);
- fg.78 part.212 **sub.6**, garage, **7.000 euro** (45% 15.000 euro).

Si allegano

Pratiche edilizie:

- pratica edilizia del complesso, anni 1973-1978,
- domanda di sanatoria presentata ai sensi della L. 724/94,
- domanda di sanatoria presentata ai sensi della L. 326/03 con C.E.S.,
- agibilità rilasciata nel 2009

Documentazione catastale

- estratto di mappa,
- visure catastali (degli immobili soppressi ed attuali)
- planimetrie catastali.

Ricerca immobili comparabili

- elenco delle trascrizioni avvenute per cat.A/2 e cat.A/7 negli ultimi 18 mesi,
- n.2 atti di compravendita estratti

Titoli di provenienza recuperati con la ricerca degli atti edilizi

Catania, 22 settembre 2023

Ing. Valentina Bruno



A circular blue stamp of the Order of Engineers of Catania (Ordine degli Ingegneri Prov. di Catania) is placed over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA', '3906', and 'VALENTINA BRUNO'. The signature is written in a cursive style.

