

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento della Società --- Omissis ---
Fall. n.668/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VITALE

Curatore: Prof. Giovanni FIORI

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Catania (CT), via Antonio Pacinotti n.29/b,
piano terra.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa.....	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	9
4. Provenienze ventennali e titolarità	11
5. Stato di occupazione del bene	14
6. Gravami e servitù	14
7. Normativa urbanistica.....	15
8. Titoli e regolarità edilizia.....	19
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	21
10. Eventuali spese residue	23
11. Criteri estimativi adottati.....	23
12. Stima dell'immobile	31
13. Attività del Consulente	32

Allegati alla Relazione

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297 e con studio in Roma, via Nomentana n.78, è stato incaricato in data 26/04/2016 dal Tribunale di Roma, su istanza del Curatore del Fallimento n.668/2003, il Prof. Avv. Giovanni Fiori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società --- *Omissis* ---, di cui alla Sentenza R.G. n.5002/2014 del 04/03/2014 del medesimo Tribunale e al successivo Provvedimento di Rettifica del 30/10/2015.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Catania (CT), in località Nèsima Superiore, identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Antonio Pacinotti 29/b, piano terra;
- **Dati catastali:** foglio 19, particella 445 (ex 126).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 1** Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- **Allegato 2** Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale di Roma
- **Allegato 3** Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della presente stima è un intero fabbricato che si trova in via A. Pacinotti, al civico 29/b, nel Comune di Catania, in località Nèsima.

L'edificio in esame è stato realizzato dopo la Seconda Guerra Mondiale e si sviluppa su un unico livello destinato a Centro per l'Impiego, con annessa sala ricreativa.

La strada sulla quale insiste l'edificio è una traversa di via Mario Rapisardi, che si configura come il prolungamento dell'asse est-ovest della città (Corso Italia – Viale XX Settembre – Piazza Roma – Viale Regina Margherita).



La località di Nèsima si sviluppa nel quadrante nord occidentale della città di Catania e confina: a ovest con il quartiere Monte Palma, a nord-ovest con Lineri – entrambe popolate frazioni di Misterbianco – a nord-est con il quartiere San Nullo, ad est con il quartiere Sacra Famiglia e a sud con le zone di San Leone e Monte Po (vd. figura 1).

Il quartiere è convenzionalmente distinto in due porzioni: Nèsima Superiore e Inferiore.

Le fonti storiche ci dicono che il quartiere fu costruito a partire degli anni cinquanta in seguito al piano di edilizia pubblica INA-Casa, il quale nucleo originario è identificabile tra le vie di San Pio X, Leopoldo Nobili, Pitagora e la Circonvallazione, i cui isolati sono costituiti quasi totalmente da edifici di edilizia economica e popolare.

Il fabbricato in esame è situato immediatamente a sud di questo primo gruppo di edifici, alle spalle del Presidio Ospedaliero Garibaldi-Nesima, interposto, quindi, tra il nucleo storico di Nesima Superiore, dapprima descritto, e quello di Nesima Inferiore.

Il quartiere è raggiungibile sia attraverso mezzi privati che pubblici. In particolare, l'Azienda Metropolitana Trasporti Catania s.p.a. (A.M.T.) serve la zona mediante linee autobus, oltre alla presenza della linea metropolitana (fermata Nesima) e dell'antigua stazione di superficie della Ferrovia Circumetnea (F.C.E.), entrambe servite da un grande parcheggio di scambio utile ai pendolari dell'hinterland catanese. Questo nodo si colloca ad una distanza dall'edificio di nostro interesse di circa 1 km, percorribile quindi anche a piedi.

Il quartiere, quindi, si presenta a carattere fortemente popolare e i servizi sono quelli tipici delle realtà a prevalenza residenziale (piccoli negozi, botteghe, farmacia, ufficio postale, commissariato di Polizia, scuole di ogni grado e livello, pizzerie ecc.); a poca distanza dal manufatto è presente anche un grande supermercato, la Chiesa di San Pio X (con la piazza antistante sede del mercato rionale), il presidio ospedaliero Garibaldi-Nesima e la Cittadella dello Sport.



Figura 1 - Inquadramento territoriale e individuazione dell'immobile

L'edificio al civico 29/b presenta una forma compatta ad L; l'ingresso principale è situato sul fronte di via A. Pacinotti, che volge quindi ad est, mediante due varchi di accesso. Presenta, inoltre, un accesso secondario sul retro del manufatto.

La struttura è principalmente in pietre tufacee e copertura a falde inclinate in coppi, anche se una porzione dell'edificio, dapprima identificata come area scoperta (vd. successivi paragrafi 2 e 8) è stata successivamente chiusa mediante una copertura prefabbricata.

In generale, lo stabile è risultato essere in condizioni manutentive medie, si riscontra, più che altro, una grande differenza tra lo stato interno e esterno. In particolare, esternamente sul fronte principale, il manufatto è rivestito, fino ad una altezza di circa 120 cm da terra, con piastrelle di grès di colore grigio mentre, la parte superiore è intonacata di un color giallo-ocra. La facciata è, altresì, caratterizzata dalla presenza di

cavi elettrici a vista e delle macchine per il condizionamento. Per quanto riguarda le restanti facciate:

- fronte nord e ovest, si mostra con pietre in tufo a vista;
- fronte sud, in adiacenza con la porzione immobiliare confinante.

Gli interni, invece, sono stati ammodernati, almeno in parte, di recente.

Dal punto di vista planimetrico, l'immobile presenta due accessi distinti che individuano all'interno le due destinazioni d'uso principali:

- da un lato, troviamo l'ingresso al Centro per l'impiego CAF (porta centrale rispetto al fronte principale);
- dall'altro, vi è l'ingresso al Centro ricreativo, utilizzato oggi perlopiù per feste e ritrovi (porta a destra rispetto al fronte principale).

Il **Centro per l'impiego** è organizzato in tre ambienti:

- sala di attesa, con annesso servizio igienico, per un totale di ca. 20 mq;
- un primo ufficio di ca. 17 mq, con finestra, collegato al precedente ambiente tramite una porta a vetri, presenta una forma quadrata;
- un secondo ufficio, collegato al primo con una porta metallica, con annessi due ripostigli, di forma rettangolare per un totale di ca. 48 mq.

Il primo ufficio si trova in posizione baricentrica tra gli altri ambienti; le pareti divisorie tra il secondo ufficio e i due ripostigli retrostanti sono state realizzate in cartongesso. Tale ufficio presenta, sulla parete di sinistra un gradino di ca. 10 cm e larghezza 50 cm in corrispondenza del quale si riscontra un fenomeno di infiltrazione piuttosto importante.

Il **Centro ricreativo**, invece, è costituito da quattro ambienti principali:

- ingresso di forma rettangolare di ca. 23 mq;
- disimpegno e servizio igienico, che fungono da diaframma tra l'ingresso e la sala;
- la sala polivalente, di forma rettangolare (dim. ca. 7,20 mt x 11,40 mt = ca. 82 mq), che presenta una copertura leggermente voltata (altezza minima 3,20 mt ai fianchi, altezza massima 3,47 mt in mezzeria);
- un locale destinato a magazzino di ca. 13 mq collegato direttamente alla sala.

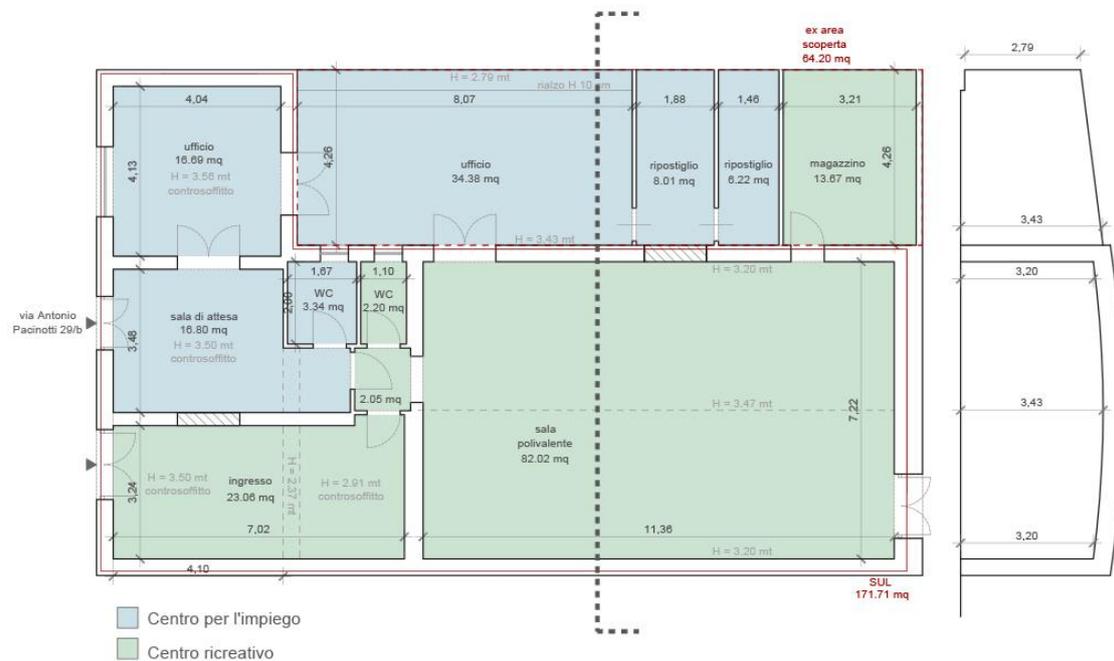


Figura 2 - Planimetria generale del fabbricato

Per quanto concerne le finiture e gli impianti si sono potute evincere le seguenti informazioni:

- pavimenti in grès grigio scuro nella zona che è stato coperta, piastrelle in ceramica di colore bianco in tutto il resto del fabbricato;
- infissi esterni in alluminio di colore nero;

- porte interne al Centro per l'impiego di tipo metallico, una delle quali presenta delle specchiature vetrate; porte interne al Centro ricreativo in legno scuro o in alluminio;
- i servizi igienici sono piuttosto essenziali: lavabo e WC, rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di colore azzurro fino a una altezza di ca. 160 cm da terra;
- impianto elettrico tipico degli uffici con passacavi perimetrali che distribuiscono alle diverse postazioni scrivania; si riscontrano molti corrugati a vista, soprattutto a soffitto;
- tinteggiature parzialmente scrostate in alcuni punti;
- climatizzazione mediante condizionatori caldo/freddo.

Foto dall'esterno dell'edificio, lungo via Antonio Pacinotti



Foto degli interni: spazi del Centro per l'Impiego, Bagno, spazi Centro Ricreativo



Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito dei rilievi eseguiti e sono, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
-------	------------------	-------------------------------	--------------------------

Piano Terra			
Parte del fabbricato originale	Uffici e studi privati	171,70 mq	-
Parte del fabbricato che è stata chiusa		64,20 mq	-
Totale immobile	-	235,90 mq	---

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 4** Fotografie aeree di inquadramento
- **Allegato 5** Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- **Allegato 6** Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 27/06/2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Catania.

I dati catastali reperiti dalla visura risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione allegata alla Sentenza R.G. n.5002/2014 e successiva Istanza.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Catania (codice C351) come di seguito:

foglio 19, particella 445, subalterno ---

zona censuaria: 1
microzona: non riportata
categoria: A/10 "Uffici e studi privati"
classe: 1
consistenza: 6 vani
superficie catastale: 184 mq
rendita: euro 2.293,07
indirizzo: Via Antonio Pacinotti n.29/b, piano T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

*--- Omissis --- per il commercio
con sede in Croazia, C.F. --- Omissis ---
proprietà per 1/1*

Si evidenzia un primo disallineamento dell'intestazione della proprietà attuale con quella effettiva (vd. successivo paragrafo 4). È necessario sottolineare un aspetto: inizialmente il mappale di riferimento per l'immobile in oggetto era il 126; esso è stato sostituito con il mappale 445 in data 31/10/2005 da parte dell'Ufficio Catasto della Provincia di Catania (variazione/rettifica degli identificativi catastali interna all'Amministrazione). Tale informazione è stata fondamentale ai fini della ricerca che è stata condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (vd. successivo paragrafo 4).

La planimetria catastale, coincidente con quella del primo accatastamento e risalente al maggio 1987, è pressoché coerente con lo stato dei luoghi; dal confronto tra planimetria e stato dei luoghi, tuttavia, si evidenziano, i seguenti disallineamenti:

- il varco che separa il vano di ingresso alla sala polivalente con la sala di aspetto è stato chiuso;
- il varco che separa la sala di aspetto con i bagni è stato leggermente arretrato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- il varco centrale tra quelli che separano la sala polivalente dalla corte coperta è stato chiuso;
- è stato aperto un ulteriore varco nella sala polivalente che dà sul retro del fabbricato;

- la corte, che nella planimetria figura come “area scoperta”, è stata chiusa superiormente e organizzata con pareti in cartongesso che individuano quattro ambienti che si succedono (ufficio – n.2 ripostigli – magazzino).

A seguito dell'incrocio dei dati provenienti dagli Accessi agli Atti amministrativi effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale Catasto e l'Ufficio Comunale, si è dedotto che il primo accatastamento dell'immobile risale a un periodo subito precedente l'inserimento nell'impianto meccanografico e coincide con il rilascio del condono edilizio, di cui al successivo paragrafo.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Estratto di mappa catastale
- **Allegato 8** Planimetria e visura catastale storica
- **Allegato 9** Certificato primo accatastamento

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 07/06/2017 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Particolare 32321, Registro Generale 43195; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229331 del 14/11/2002);
2. **TRASCRIZIONE del 29/11/2002** – Registro Particolare 33628, Registro Generale 45062; Domanda giudiziale – ACCERTAMENTO DEI DIRITTI REALI (Tribunale Rep. 82042 del 12/11/2002);

3. **TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Particolare 24721, Registro Generale 33799; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231520 del 02/08/2003);
4. **TRASCRIZIONE del 06/07/2004** – Registro Particolare 22509, Registro Generale 35119; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Tribunale Rep. 7410 del 23/06/2004);
5. **TRASCRIZIONE del 06/08/2008** – Registro Particolare 32036, Registro Generale 48933; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale Rep. 14764 del 07/07/2008);
6. **ISCRIZIONE del 23/02/2009** – Registro Particolare 2924, Registro Generale 10575; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provincia di Verona Rep. 155 del 12/12/2008).

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.2650 del codice civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

Bisogna sottolineare, poi, che l'ispezione ipotecaria è stata possibile unicamente inserendo i riferimenti del vecchio mappale, ossia il 126, in quanto, effettuando la ricerca inserendo la nuova particella non si sono trovati documenti correlati al bene.

A seguito della Trascrizione del 06/08/2008 (RP. 32036, RG. 48933), con la quale è stato trascritto l'Atto di Citazione, si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 1325 del CC, dei seguenti atti di compravendita:

- Atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino in data 14/11/2002 (Rep. 229331, Racc. 4388) con il quale la Società --- *Omissis* --- ha venduto alla --- *Omissis* --- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- Atto a rogito dello stesso Notaio in data 02/08/2003 (Rep. 231520, Racc. 4488) con il quale la --- *Omissis* --- ha venduto alla Società --- *Omissis* --- *per il commercio* l'immobile di cui sopra.

Dunque, attualmente l'immobile, è intestato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---*

Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza il disallineamento, già precedentemente citato, con quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta ancora intestato alla Società --- *Omissis* --- *per il commercio* con sede in Croazia.

Infine, in data 30/05/2018 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, l'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di trasferimento sopracitati riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 30/05/2018** – Registro Particolare 2267, Registro Generale 20623; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.32321 del 15/11/2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 30/05/2018** – Registro Particolare 2266, Registro Generale 20622; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.24721 del 13/08/2003).

È opportuno, infine, evidenziare che il bene è stato, dapprima, sottoposto a Sequestro con Decreto del Tribunale di Roma Rep. 7410 del 23/06/2004 (Trascrizione del

06/07/2004 RP 22509, RG 35119). A seguito del *passaggio in giudicato* della Sentenza n.5002/2014, la Guardia di Finanza ha proceduto a dissequestrare tutti i beni, mediante cancellazione del Decreto sopra citato (Annotazione n.3558 del 09/08/2018 verificare in Conservatoria).

Ad oggi l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento, in quanto intestato alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---* Non si è potuto prenderne il possesso in quanto quest'ultimo risulta occupato; è in corso la trattativa per ottenere la consegna del bene prima di far ricorso all'uso della Forza Pubblica.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 10** Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 11** Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014

5. Stato di occupazione del bene

Dal sopralluogo effettuato in data 22/11/2018 presso l'immobile, è risultato che lo stesso è attualmente occupato dal "Centro sociale e culturale Patronato informa-famiglia CAF" ed è stata individuata la persona fisica alla quale è riconducibile l'intestazione di Custode, nominato mediante Notifica della Guardia di Finanza in data 23/07/2004.

In ogni caso, l'immobile è da considerarsi, a tutti gli effetti, occupato.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul bene è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE del 23/02/2009** – Registro Particolare 2924, Registro Generale 10575; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provincia Di Verona Rep. 155 del 12/12/2008).

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Catania è dotato di Piano Regolatore Generale che recepisce e specifica le previsioni e i vincoli contenuti negli strumenti urbanistici sovraordinati e disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati.

Detto PRG risale al 1969 e ha subito delle modifiche e integrazioni nel corso degli anni.

Il Piano è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Sicilia n.166-A del 28/06/1969 (pubblicazione GU n.55 del 08/11/1969) e modificato attraverso Variante Urbanistica, adottata con DCC n.17 del 14/04/2014 e approvata con Decreto del Presidente della Regione Sicilia del 11/11/2015 (pubblicazione GU n.50 del 04/12/2015).

L'immobile ricade nelle "Zone F" del PRG di Catania, per le quali valgono le prescrizioni degli artt.11 e 17 delle NTA:

Art.11 – Zone B – C – D – E – F

Nelle zone B – C – D – E – F, compatibilmente con il loro carattere residenziale, possono essere ammessi, purché non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona:

- 1) *piccoli uffici, negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente al seminterrato e scantinato, laboratori artigianali al servizio del quartiere;(modifica con la variante del 2014)*
- 2) *autorimesse pubbliche, grandi magazzini di vendita, banche, sedi di tipografie, di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento o impianti analoghi, case di cura, scuole, uffici pubblici e simili, con non più di 50 dipendenti, sempre che siano previsti, al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture di estensione adeguata alle esigenze determinate dalla destinazione degli edifici.*

Art.17 – Zone F

Le zone classificate con la lettera F nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare. Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come appresso specificate:

- *Zona in località Nuovalucello a Nord del Viale Marco Polo: abitanti/ettaro 140;*
- *Zona posta a nord del Viale Ulisse compresa tra la linea ferroviaria ad est e lo svincolo dell'asse attrezzato ad ovest: abitanti/ettaro 140;*
- *Zona S. Giovanni Galermo: abitanti/ettaro 180;*
- *Zona Trappeto Nord: abitanti/ettaro 180;*
- *Zona Trappeto Sud: abitanti/ettaro 200;*

- *Zona di Librino: abitanti/ettaro 200;*
- *Zona di Canalicchio: abitanti/ettaro 200;*
- *Zona di Via Palermo ed altre: abitanti/ettaro 200.*

Le delimitazioni di aree destinate alla edilizia, a verde, a servizi, etc., risultanti dalle planimetrie di P.R.G. nello ambito di ciascun comprensorio, hanno solo valore indicativo.

Pertanto sulla base delle destinazioni di cui sopra il Comune dovrà redigere uno studio generale dell'intero comprensorio, senza di che nessun piano particolareggiato di lottizzazione potrà essere sottoposto ad approvazione.

I comprensori saranno definiti nei dettagli mediante i piani predisposti ad iniziativa del Comune ovvero di Enti o di privati proprietari o meno, nei modi previsti dall'art. 3.

La realizzazione dei piani redatti dal Comune o di quelli proposti da Enti o da privati, può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione, nelle quali oltre agli obblighi previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art. 5 dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

È opportuno ricordare che il quartiere di Nèsima venne realizzato mediante piano INA-Casa, ai sensi della legge n.43/1949, negli anni cinquanta su terreni di proprietà del Comune.

In conclusione, l'attuale destinazione catastale (categoria A/10 Uffici e studi privati) non entra, quindi, in contrasto con quanto prescritto dall'art.11 delle NTA, in quanto trattasi di *funzione terziaria di tipo direzionale*.

Infine, il Comune di Catania è dotato di Regolamento Edilizio, il quale individua le caratteristiche specifiche che gli immobili devono possedere.

Il suddetto RE risale al 1935 ed è stato aggiornato nel 2014 con apposita Variante, adottata dal Comune con DCC n.16 del 14/04/2014, approvata con Decreto del Presidente della Regione Sicilia del 24/03/2015 (pubblicazione GU n.15 del 10/04/2015).

Il fabbricato non entra in contrasto con tale Regolamento, in particolare, per quanto concerne la parte III *Qualità urbana e ambientale*:

- l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (art.67);
- altezza minima dei locali (art.72);
- smaltimento dei reflui fognari (art.74);
- gestione e controllo delle acque (capitolo quarto del RE, artt.75 – 81).

Invece, per quanto riguarda gli articoli concernenti la *Salubrità degli ambienti* (artt.70 – 71), si rilevano le seguenti difformità, determinate principalmente dall'aver chiuso, senza regolare titolo edilizio (vd. successivo paragrafo 8) l'area scoperta dapprima descritta:

- art.70 – *Qualità dell'aria*: non sono verificate in tutti i locali, con permanenza continua di persone, fonti di aria naturale e diretta;
- art.71 – *Illuminazione*: infatti, non in tutti i locali con permanenza continua di persone è verificata l'illuminazione di tipo naturale e diretta del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 12** Estratto NTA del PRG vigente
- **Allegato 13** Estratto Elaborato grafico del PRG vigente

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali di Catania, l'immobile è stato realizzato abusivamente durante la prima metà degli anni cinquanta e completato, verosimilmente, nel 1956, così come riportato nella Pratica di Condono n.13630 presentata in data 19/06/1987 presso il Comune di Catania, ai sensi della legge 47/85, dalla Società --- Omissis ---

La Domanda in sanatoria è riferita all'intero fabbricato, per una volumetria totale di ca. 631 mc e una destinazione d'uso di tipo "attività culturale". È bene ricordare che, all'epoca della presentazione della Domanda, l'immobile di proprietà de --- Omissis --- era la sede locale della Democrazia Cristiana, pertanto, possedeva una destinazione

d'uso compatibile con quella dichiarata nella pratica di sanatoria. Anche l'attuale destinazione d'uso è compatibile con quella riportata nella suddetta pratica.

Inoltre, dalla visione della stessa, si possono desumere le seguenti superfici assentite:

- 146,31 mq destinati ad attività sportiva/culturale/sanitaria/opere religiose/servizio di culto;
- 62,66 mq per superfici scoperte di pertinenza esclusiva dell'edificio.

Alla Domanda di Condono Edilizio è risultata allegata anche la seguente documentazione: ricevuta di pagamento dell'Oblazione, planimetria dei locali (coincidente con quella presentata in Catasto) e una Relazione Descrittiva dell'immobile, redatta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85, a firma dell'Amministratore Delegato de --- Omissis ---

Dall'Accesso agli Atti è emerso, inoltre, che successivamente al pagamento dell'Oblazione, il Comune ha richiesto a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno alcune integrazioni della documentazione da presentare a fini del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (prot. 97189 del 14/04/2010). Tuttavia, la ricevente non ha proceduto alle suddette integrazioni, in quanto oramai fallita; pertanto, la pratica di regolarizzazione edilizia è rimasta incompleta. Si nota, tuttavia, che le elaborazioni richieste sono tali da non compromettere la buona finalizzazione della pratica.

La planimetria catastale è coerente con l'elaborato grafico allegato alla Richiesta di Condono e, pertanto, si riscontrano le stesse difformità elencate precedentemente al paragrafo 3:

- il varco che separa il vano di ingresso alla sala polivalente con la sala di aspetto è stato chiuso;

- il varco che separa la sala di aspetto con i bagni è stato leggermente arretrato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- il varco centrale tra quelli che separano la sala polivalente dalla corte coperta è stato chiuso;
- è stato aperto un ulteriore varco nella sala polivalente che dà sul retro del fabbricato;
- la corte, che nella planimetria figura come “area scoperta”, è stata chiusa superiormente e organizzata con pareti in cartongesso che individuano quattro ambienti che si succedono (ufficio – n.2 ripostigli – magazzino).

Da quanto è stato possibile constatare non si sono rinvenuti successivi atti a sanatoria delle difformità riscontrate.

Infine, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti, né l’Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 14** Richiesta di Condono n.13630 del 19/06/1987
- **Allegato 15** Richiesta di integrazione dei documenti relativi all’istanza di sanatoria edilizia del 14/04/2010

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Visto quanto sopra si riepilogano le difformità e i disallineamenti rilevati dal confronto degli atti disponibili e lo stato dei luoghi.

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene (--- OMISSIS ---)
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	

1	Mancata chiusura della pratica di Condono
2	Chiusura abusiva di una area scoperta destinata a cortile interno
3	Consequente mancata verifica dei rapporti aero-illuminanti in tali locali
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Per quanto concerne la “sanabilità” delle suddette difformità si possono distinguere due diverse fattispecie che interessano il caso in oggetto:

1. finalizzazione della pratica di Condono e ripristino della situazione assentita;
2. assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Per il primo punto, sarà opportuno procedere alla riapertura della pratica di condono presso gli Uffici Comunali, con apposita istanza, e presentare la documentazione integrativa richiesta. A seguito delle opportune verifiche verrà rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria riferito all'intero fabbricato.

Bisogna anche rilevare le illegittimità riscontrate in sede di sopralluogo: si ricorda, infatti, che la superficie assentita come “area scoperta” di ca 64 mq si presenta oggi come uno spazio chiuso sui quattro lati, coperto superiormente e organizzato in vari ambienti mediante delle tramezzature. Pertanto, in fase di regolarizzazione, sarà opportuno procedere con la demolizione e successivo ripristino della situazione originaria in quanto, tale tipologia di abuso non può essere sanata mediante pratica edilizia perché assolutamente non conforme al Regolamento Edilizio comunale.

Per quanto riguarda, invece, l'assenza delle certificazioni occorre evidenziare che:

- l'agibilità dovrà essere richiesta al comune secondo le procedure vigenti;
- le altre certificazioni dovranno essere rilasciate a seguito di interventi di rifacimento impiantistico e/o verifica degli stessi per l'attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato.

10. Eventuali spese residue

Tutte le problematiche individuate al precedente paragrafo hanno, per la loro regolarizzazione, un costo derivante dalla somma fra le spese per la pratica di regolarizzazione (sanzioni, oneri ecc...) e quelle per la realizzazione vera e propria degli interventi.

Questi ultimi costi, tuttavia, sono da ricomprendersi in quelli relativi agli interventi che dovranno essere affrontati dalla nuova proprietà per adeguare l'immobile alle proprie esigenze spaziali e/o funzionali.

Inoltre, occorrerà che il futuro proprietario scelga la destinazione d'uso e la configurazione spaziale più congrue alle sue esigenze e che riterrà più funzionali e/o di maggior valorizzazione del bene stesso.

I costi per eventuale regolarizzazione verranno ricondotti all'interno della stima attraverso valutazione dei punti di merito (voce *Regolarità*).

11. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito del sopralluogo avvenuto presso l'unità immobiliare nella data del 22/11/2018 e da indagini di mercato svolte nel mese di Aprile 2021.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde

precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano terra				
Unità immobiliare	Uffici e studi privati	171,70 mq	100%	171,70 mq
Cortile interno		64,20 mq	10%	6,42 mq
Totale immobile		235,90 mq	-	178,12 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 178 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Catania nella zona periferica, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione. Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia

dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione terziaria e/o uffici e studi privati.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

UFFICIO								
	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Ufficio	Corso Sicilia 97	P2	273	360.000	1318,68	10%	1186,81
2	Ufficio	Viale A. De Gasperi	P1	60	137.000	2283,33	10%	2055,00
3	Ufficio	Via Sassari 78	P1	60	71.000	1183,33	10%	1065,00
4	Ufficio	Via Pietro Verri	P1	80	98.000	1225,00	10%	1102,50
5	Ufficio	Viale Ulisse	PT-S1	140	95.000	678,57	10%	610,71
6	Ufficio	Via Gianni Maria 40	PT	70	90.000	1285,71	10%	1157,14
7	Ufficio	Via Regina Bianca 121	P2	71	80.000	1126,76	10%	1014,08
8	Ufficio	Via Piedimonte 13	--	162	159.000	981,48	10%	883,33
9	Ufficio	Via Pozzo Mulino 58	P1	52	43.593	838,33	10%	754,49
10	Ufficio	Via Della Croce Rossa 215	P1	180	200.000	1111,11	10%	1000,00
VALORE MEDIO								1082,91
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								1020,42

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia (OMI – 2 Semestre 2020).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **CATANIA**

Comune: **CATANIA**

Fascia/zona: **Periferica/Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto**

Codice zona: **D4**

Microzona: **17**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1150	1700	L	4,3	6,4	L

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, sono comunque simili e da assimilarsi a quelle medie. In tal senso, nel *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione terziaria, il valore medio è pari a 1.425 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, inferiore e pari a 1.020 €/mq.

Si nota, dunque, un divario piuttosto significativo tra la media delle quotazioni OMI e le indagini di mercato dirette, pari a ca. € 400 per unità di superficie. L'immobile in esame è situato proprio lungo la strada di collegamento tra Nèsim Superiore ed Inferiore, strada che, in quel punto specifico, risente di una netta diminuzione della densità

insediativa: l'edificio, infatti, è circondato da campi incolti e, di fronte, vi sono alcune costruzioni a carattere esclusivo residenziale-popolare.

Pertanto, visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a **1.150 €/mq**, ovvero corrispondente al valore minimo offerto dall'OMI per la destinazione d'uso Ufficio.

Occorre, poi, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il valore unitario medio di riferimento fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.150**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
Il bene è costituito da un intero fabbricato con ingresso direttamente su strada	Valore attribuito: 2%
Esposizione	
L'edificio è orientato in direzione est-ovest, risulta particolarmente isolato da altri edifici ma non sfrutta particolarmente questa caratteristica per l'illuminazione/areazione dei locali interni.	Valore attribuito: -2%
Taglio dimensionale	
Il taglio dimensionale risulta adeguato ed in linea con le offerte di mercato rintracciate. Per la destinazione terziaria/uffici, una volta messo in regola l'edificio dal punto di vista edilizio, l'U.I. potrebbe risultare non ripartito, internamente, secondo le esigenze del nuovo proprietario.	Valore attribuito: -2%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Medio; si nota che una parte dell'interno è stata rinnovata mentre una parte no. Inoltre, l'esterno è risultato fatiscente e all'interno si sono potuto constatare dei fenomeni infiltrativi	Valore attribuito: -3%
Qualità delle finiture	
Scarsa	Valore attribuito: -2%
Dotazione e stato degli impianti	
Impianto elettrico rifatto solo parzialmente Riscaldamento e climatizzazione effettuati mediante condizionatori caldo/freddo	Valore attribuito: -2%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Lo spazio esterno di pertinenza risulta chiuso abusivamente.	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Qualità distributiva nella media	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Sul bene sono presenti diverse irregolarità urbanistiche ed edilizie.	Valore attribuito: -7%
Occupazione	
Il bene è risultato occupato	Valore attribuito: -4%
Servitù	

Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-20%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.150 \text{ €/mq} - (1.150 \text{ €/mq} \times 0,20) = 920 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 920 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 16** Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020

12. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	920 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	178 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 920 \text{ €/mq} \times 178 \text{ mq} = \text{€ } 163.760,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 163.800,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, via Antonio Pacinotti n.29/b, piano terra, è pari a:

€ 163.800 (diconsi Euro centosessantatremilaottocento/00)

13. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche
 - Estratto di mappa catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania:
 - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
 - Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di compravendita
- Sopralluogo presso l'immobile e rilievo dello stato di fatto in data 22/11/2018;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 22/11/2018;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Custode e il possessore effettivo dell'immobile per l'accesso e l'acquisizione della documentazione;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela per l'accesso e altre problematiche;
- Indagini di mercato presso siti web specializzati.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 11/02/2022



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.16 Allegati.

Allegati

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Rilievo dello stato di fatto dei luoghi

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Estratto di mappa catastale

Allegato 8: Planimetria e visura catastale storica

Allegato 9: Certificato primo accatastamento

Allegato 10: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 11: Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 12: Estratto NTA del PRG vigente

Allegato 13: Estratto Elaborato Grafico del PRG vigente

Allegato 14: Richiesta di Condonò n.13630 del 19/06/1987

Allegato 15: Richiesta di integrazione dei documenti relativi all'istanza di sanatoria edilizia del 14/04/2010

Allegato 16: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020