All. 2

ORIGINALE

Da restituire dal curatore (in triplice)

TRIBUNALE di MESSINA

PROCEDURA FALLIMENTARE

SPIDA COSTRUZIONI S.p.A.

n. 01/96 R.G.F.

G. D. dott. A. ORIFICI

Curatore fallimentare avv. M. PARRINELLO

Al curatore per [illegible] di competenza [illegible] atto 7/10/09

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Residence Il Castello

Acireale (CT)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il 28 SET 2009
IL CANCELLIERE
Grazia SOFIA

Messina, lì 22 settembre 2009

dott. ing. Lorenzo FICARRA
viale S. Martino, is 48 n. 365
telefax 090 – 2934249
98123 Messina

ALBO CTU MESSINA – MATR. 1806

INDICE ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

1. **PLANIMETRIE GENERALI E CONTEGGI** **TAV. 1**
2. **PIANTE DEI CORPI A** **TAV. 2**
3. **PROSPETTI E SEZIONI DEI CORPI A** **TAV. 3**
4. **PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI DEI CORPI B – D** **TAV. 4**
5. **PIANTE DEI CORPI C** **TAV. 5**
6. **PROSPETTI E SEZIONI DEI CORPI C** **TAV. 6**

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

1. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 179/86**
2. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 38/92**
3. **NOTA DEL COMUNE DI ACIREALE – Prot. UFF. URB. ACIREALE 0005857 – 17.06.04**
4. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** [Originale consegnato b.m. Curatore fall.]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

1. **STRALCIO DI MAPPA - COMUNE DI ACIREALE: FG. 49**
2. **VISURA STORICA PER IMMOBILE (N. 15 FOGLI)**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA STIMARE:

1. **RESIDENCE IL CASTELLO ACIREALE - CORPI A**
2. **RESIDENCE IL CASTELLO ACIREALE - CORPI B**
3. **RESIDENCE IL CASTELLO ACIREALE - CORPI C**

STIME: **CONSISTENZA, SUPERFICIE E VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE - RESIDENCE IL CASTELLO (ACIREALE)**

1. **COEFFICIENTI CORRETTIVI SPAZI IMMOBILIARI**
2. **CORPI A**
3. **CORPI B**
4. **CORPI C**

SINTESI

COPIA CTU SU SUPPORTO CD

SPECIFICA DELLE ONORARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 2
1. PREMESSA 2
2. OGGETTO DEL MANDATO 3
3. OPERAZIONI PERITALI 3
4. SITUAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO 4
4.1 CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA A 7
4.2 CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA B 8
4.3 CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA C 9
4.4 CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA D 10
4.5 SITUAZIONE PAGAMENTI ONERI CONCESSORI 10
4.6 ACCERTAMENTI CATASTALI 11
4.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
5. VARIAZIONI DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE 12
6. STATO DEGLI IMMOBILI 14
6.1 SITUAZIONE URBANISTICA DI FATTO 16
6.2 SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'AREA 17
7. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA STIMARE 20
8. CARATTERISTICHE QUALITATIVE E FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI 20
9. CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI 23
10. VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 25
11. CONCLUSIONI 25

TRIBUNALE di MESSINA

Procedura fallimentare SPIDA COSTRUZIONI S.p.A.

n. 01/96 R.G.F.

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Tribunale di Messina, in composizione monocratica, in persona del Giudice dott. C. D'Arrigo, sulla scorta della domanda proposta, con atto di citazione, dal curatore del fallimento della SPIDA S.r.l., in persona dell'avv. M. Parrinello, con sentenza n. 75/2009 ha statuito:

1. di " ***... revoca***[re] ***l'atto pubblico di compravendita, in notar Paderni del 16 maggio 1995*** [N.d.R. rep. n. 47359 racc. n. 10513]***, registrato in data 30 maggio 1995*** [N.d.R. al n. 2082 libro 1]***, stipulato dalla Società Spida Costruzioni s.r.l. in bonis con la Società Artemide 95 s.r.l., e con il quale la società alienante ha venduto alla società acquirente ventuno villini a schiera, di tre tipologie diverse, costituenti parte del complesso edilizio denominato "Residence IL CASTELLO;***
2. ***per l'effetto, dichiara l'inefficacia relativa al suddetto atto di cessione nei confronti della curatela del fallimento;***
3. ***condanna la convenuta Artemide 95 S.r.l. a consegnare alla curatela attrice gli immobili suddetti*** ".

2. OGGETTO DEL MANDATO

Il Tribunale di Messina, nella persona del G.D. dott. A. ORIFICI, con ordinanza del 16 maggio 2009:

- disponeva c.t.u. allo scopo di "***stimare il valore del bene alla data attuale***";
- nominava c.t.u. l'ing. Lorenzo FICARRA.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto **dott. ing. Lorenzo FICARRA**, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina nonché all'Albo dei C.T.U. di codesto Tribunale, facendo seguito all'incarico ricevuto:

- con fax del 18 giugno c.a., presentava istanza al comune di Acireale per l'ottenimento del rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto dell'insediamento del complesso edilizio;
- le attività peritali proseguivano in data 27 luglio 2009 presso lo studio della Curatela, laddove veniva acquisita la sentenza n. 1500/08 con la quale veniva rigettato il ricorso ex art. 98 L.F. promosso dagli eredi DI PRIMA relativamente allo stato passivo del fallimento SPIDA COSTRUZIONI S.p.A. dichiarato esecutivo dal G.D. in data 09.11.1998 (cfr. **Sentenza n. 1500/08**);
- il giorno 28 luglio c.a. con l'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio della documentazione catastale;
- il giorno 06 agosto c.a. presso il comune di Acireale per integrare l'istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica secondo quanto richiesto dallo stesso Ufficio con prot. n. 6478 del 09.07.09;

- il giorno 08 settembre c.a. veniva ritirato il certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Acireale ed ultimate le operazioni peritali degli immobili utili all'espletamento dell'incarico.

4. SITUAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO

Il progetto urbanistico, riguardante la procedura in oggetto, prevedeva la realizzazione nel **comune di Acireale (CT) via Loreto Balatelle n. 244** di un complesso edilizio, denominato "***Residence Il Castello***", su un'area allibrata in catasto *ab origine* al **foglio 49** costituita da: **part. 24** – are 3.00, **part. 211** – are 16.80, **part. 212** – ca. 88, **part. 213** – ca. 47, **part. 214** – ca. 51, **part. 215** – ca. 35, **part. 306** – are 58.40, **part. 433** – are 15.90, **part. 599** – are 4.05 e **part. 600** – are 9.14 (v. **Documentazione di progetto: Planimetria generale e conteggi – Tav. 1**).

L'area oggetto dell'insediamento confina: a Nord, con terreni di proprietà: Eredi RUSSO Giovanni, MODAUDO, SPINA ed altri; a Est con terreni di proprietà DI PRIMA Giovanni; a Sud, con terreni di proprietà: DI PRIMA Salvatore, BLANCO, BATTIATO e GAGGEGI e ad Ovest con via Loreto Balatelle.

La superficie complessiva del lotto interessato all'insediamento è pari a **10.900 m^2** circa, di cui **4.425 m^2 circa in zona destinata a verde agricolo e 6.400 m^2 circa ricadente in Z.T.O. B2** per la quale erano previsti i seguenti indici:

- **Densità edilizia fondiaria max: mc/mq 3,50**
- **Distanza minima fabbricati: ml 10,00**
- **Distanza minima confine: ml 5,00**
- **Distanza pareti finestrate: ml 10,00**

- **Altezza max: ml 8,00**
- **Piani f.t.: n. 2**
- **Area a parcheggio: 1/20 cubatura,**

per cui il **volume edilizio consentito** era pari a:

mq 6.400 x mc/mq 3,50 = **mc 22.400,00**

mentre il **volume edilizio in progetto** risultava pari a **mc 20.352,167.**

Il progetto prevedeva la realizzazione di edifici per civile abitazione a schiera, di differente tipologia: A, B, C e da n. 02 corpi D destinati a portici, per il collegamento e l'accesso all'area ubicata a valle, oltre a spazi condominiali comuni riservati all'accesso carrabile e pedonabile, parcheggio a cielo aperto, aree a verde ed attrezzate a zona giochi bambini denominata *Bambinopoli*, piscina e campo da tennis.

Il complesso edilizio in progetto risulta costituito rispettivamente da:

a) **n. 09 corpi di fabbrica di tipologia A**, denominati: **A1 – A9**, per la realizzazione di **n. 27 u.i. oltre semicantinati** (garage/cantine);

b) **n. 04 corpi di fabbrica di tipologia B**, denominati: **B1 – B4**, per la realizzazione di **n. 08 villette unifamiliari oltre semicantinati** (garage/cantine): ogni corpo di fabbrica comprende n. 02 villette;

c) **n. 06 corpi di fabbrica di tipologia C**, denominati: **C1 – C6**, per la realizzazione di **n. 10 villette unifamiliari oltre semicantinati** (garage/cantine): ogni corpo di fabbrica comprende n. 02 villette, ad eccezione dei corpi C3 e C4 posti all'estremità della schiera.

Nella definizione della consistenza e successivamente della stima i corpi di fabbrica costituiti da n. 02 villette sono stati contrassegnati rispettivamente con **B_i' / C_i'** e **B_i" / C_i"**, laddove il pedice **i** rappre-

senta il numero del corpo di fabbrica e l'apice definisce, nell'ordine, la 1^ e la 2^ villetta come desumibile dai grafici di progetto;

d) **n. 02 corpi di fabbrica di tipologia D**, destinati a portico, denominati: **D1 – D2**.

Ciascun corpo di fabbrica risulta indipendente, in quanto separato da giunti sismici di dilatazione dai rimanenti edifici.

Il complesso edilizio risulta oggetto, originariamente, della **C.E. n. 179 del 12.07.1986** (v. **Documentazione urbanistica: All. n. 1**) e, successivamente, della **C.E. n. 38 del 05.11.1992** (v. **Documentazione urbanistica: All. n. 2**), rilasciate dal Sindaco del Comune di Acireale, su progetto redatto dall'arch. Michele FICHERA e Direzione Lavori affidata al geom. Michele BARBAGALLO.

La C.E. originaria veniva rilasciata a condizione che:

- "*salvo N.O. del Genio Civile e VV.F.,*
- *i locali a piano copertura dovranno rimanere accessibili nel limite del 15 % della superficie coperta e, con le condizioni di cui al retro citato atto di vincolo,*
- *la pendenza dei tetti sia contenuta entro il 35 %,*
- *parere favorevole dal lato igienico sanitario con le condizioni riportate colla stampigliatura sui grafici di progetto*".

La C.E. n. 38/92 riguardava il "*completamento dell'edificio autorizzato con la C.E. n. 179/86 e il ripristino delle opere abusivamente eseguite*" a condizione che:

- "*salvo N.O. del Genio Civile e VV.F.,*

- *eliminazione delle difformità riscontrate con gli accertamenti ... e, a comunicare ... tempestivamente l'avvenuto ripristino*".

Gli oneri concessori rideterminati alla luce del rinnovo della suddetta C.E. ammontavano a:

- **Oneri di urbanizzazione: £ 35.936.665 [€ 18.559,74],**
- **Costo di costruzione: £ 106.239.000 [€ 54.867,86].**

4.1CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA A

Ciascun corpo di fabbrica di tipologia A (v. **Documentazione di progetto: Piante dei corpi A – Tav. 2, Prospetti e sezioni dei corpi A – Tav. 3**) presenta:

- **piano semicantinato** destinato a garage/cantine,
- **piano rialzato** destinato ad unità immobiliare con annessa **area esterna di pertinenza**,
- **piano primo** destinato ad unità immobiliare,
- **piano sottotetto** destinato urbanisticamente a locale di sgombero e lavanderia,

con accesso ai vari piani mediante scale esterne a giorno, non costituenti volumetria.

Ciascuna u.i. è costituita da: n. 02 vani, salone, cucina, WC, lavanderia e ripostiglio, disimpegnati da corridoio centrale.

Il piano sottotetto risulta coperto mediante 2 falde con pendenza pari al 35 %, degradanti lungo il lato maggiore, con altezze utili interne variabili da 0.90 a 3.00 m su ciascuna metà dell'area ed altezza di imposta esterna, misurata al perimetro degli aggetti, di 0.60 m.

La destinazione urbanistica dei piani sottotetto risulta condizionata dalle altezze utili interne, imposte dal rispetto dell'altezza massima dell'edificio consentita dal P.R.G.; tuttavia, l'autonomo accesso e distribuzione dei suddetti piani presuppone un uso esclusivo a fini abitativi, seppur con le limitazioni del requisito di abitabilità.

4.2CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA B

Ciascun corpo di fabbrica di tipologia B (v. **Documentazione di progetto: Piante, prospetti e sezioni dei corpi B - D – Tav. 4**) è costituito da n. 02 villette unifamiliari indipendenti, ognuna delle quali presenta all'interno una scala a chiocciola di uso esclusivo di collegamento a:

- **area esterna di pertinenza** dell'u.i. ubicata al piano semicantinato e a quello rialzato, sita rispettivamente sui 2 fronti,
- **piano semicantinato** destinato a garage e cantina,
- **piano terra** rialzato destinato a zona giorno, costituito da: ampio salone, cucina e WC disimpegnati da corridoio centrale, con ingresso al piano direttamente dall'area esterna di pertinenza ed agli altri piani tramite scala a chiocciola interna,
- **piano primo** destinato a zona notte, costituita da: n. 03 letto, WC e spogliatoio,
- **piano sottotetto** provvisto di aperture (luci) verso l'esterno, per la ventilazione, coperto con falde degradanti lungo il lato maggiore, con altezze utili interne variabili da 2.00 m, misurate su un fronte, a 2.80 m al colmo e da 0.50 m, sull'altro fronte, a 1.50 m circa al colmo dell'altra falda.

Il piano presenta, in prossimità del torrino scale, un ampio terrazzo. Identicamente a quanto osservato per i corpi A, la destinazione urbanistica dei piani sottotetto risulta condizionata dalle altezze utili interne, imposte dal rispetto dell'altezza massima dell'edificio consentita dal P.R.G.; tuttavia, l'accesso diretto ed esclusivo, seppur con le limitazioni del requisito di abitabilità, accresce le potenzialità e quindi il valore dell'immobile.

4.3CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA C

Ciascun corpo di fabbrica di tipologia C (v. **Documentazione di progetto: Piante dei corpi C – Tav. 5, Prospetti e sezioni dei corpi C – Tav. 6**), è costituito da n. 02 villette unifamiliari indipendenti, ognuna delle quali presenta all'interno una scala di uso esclusivo di collegamento a:

- **area esterna di pertinenza** dell'u.i. ubicata al piano semicantinato e a quello rialzato, sita rispettivamente sui 2 fronti,
- **piano semicantinato** destinato a garage e cantina,
- **piano terra rialzato** destinato a zona giorno, costituito da: ampio salone, cucina e WC disimpegnati da corridoio, con ingresso al piano direttamente dall'area esterna di pertinenza ed ai vari piani tramite scala interna,
- **piano primo** destinato a zona notte, costituita da: n. 02 stanze da letto, vano e WC, disimpegnati da corridoio,
- **piano sottotetto** costituito da: un ampio terrazzo, vano destinato a lavanderia, mentre i restanti locali sono provvisti di aperture (luci), verso l'esterno, per la ventilazione.

La copertura è costituita da falde aventi sviluppo asimmetrico, di pendenza pari al 30 %: la falda maggiore si sviluppa con altezze utili interne variabili da 0.30 m circa a 3.20 m al colmo, mentre sull'altro fronte interessa solamente l'aggetto.

Identicamente a quanto osservato per gli altri corpi, la destinazione urbanistica dei piani sottotetto risulta condizionata dalle altezze utili interne, imposte dal rispetto dell'altezza massima dell'edificio consentita dal P.R.G.; tuttavia, l'accesso diretto ed esclusivo, seppur con le limitazioni del requisito di abitabilità, accresce le potenzialità ed il valore dell'immobile.

4.4CORPI DI FABBRICA DI TIPOLOGIA D

I corpi di fabbrica di tipologia D (v. **Documentazione di progetto: Piante, prospetti e sezioni dei corpi B - D – Tav. 4**) pari a 2, denominati rispettivamente D1 e D2, situati rispettivamente fra i corpi di fabbrica: A9 - B1 e B4 - C1, sono costituiti da portici a 2 elevazioni f.t., di cui: la 1^ elevazione f.t. consente il passaggio, carrabile e pedonabile, per l'accesso all'area condominiale antistante i garage siti ai piani semicantinati dei corpi A, B, C, al campo da tennis e alla piscina.

4.5SITUAZIONE PAGAMENTI ONERI CONCESSORI

Gli oneri concessori relativi alla C.E. n. 38 del 05.11.92 ammontano a:

Opere di urbanizzazione [v. C.E. 179/86]:	£	35.936.665
pari ad [1€ = 1.936,27 £]	€	**18.559,74**
Costo di costruzione [v. C.E. 38/92]:	£	106.239.000
pari ad [1€ = 1.936,27 £]	€	**54.867,86**
per complessivi	€	**73.427,60**

La SPIDA COSTRUZIONI S.r.l. risulta debitrice, nei confronti del Comune di Acireale, del pagamento delle seguenti somme, giusto riscontro del Comune di Acireale - Settore Urbanistica (v. **Documentazione urbanistica: All. n. 3** - prot. 0005857 del 17.06.04) alla richiesta presentata dal sottoscritto in data 30.04.04 prot. 21043/A.G.:

- **€ 48.951,09**, oltre interessi legali fino al soddisfo, relativamente alla C.E. n. 179/86,
- **€ 51.210,21**, oltre interessi legali fino al soddisfo, relativamente alla C.E. n. 38/92, di cui € 14.845,00 pagate, in nome e per conto della SPIDA COSTRUZIONI, dalla LEVANTE Assicurazioni (Genova).

4.6ACCERTAMENTI CATASTALI

Gli immobili in oggetto risultano censiti, allo stato attuale, in catasto nel comune di Acireale (CT) al **foglio 49**, **part. 306**, **qualità classe**: ***ente urbano***, **superficie 10.817 m²** (v. **Documentazione catastale: All. n. 1 - Stralcio di mappa fg. n. 49 – Comune di Acireale**), ancorché non accatastati come fabbricati.

Le variazioni particellari, riscontrate rispetto alla consulenza del 13.10.2004, derivano dal tipo mappale del 22.12.1992 n. 4348.1/1992, in atti dal 19.09.2006 (protocollo n. CT0219213), come desunto dalla visura storica per immobile (v. **Documentazione catastale: All. n. 2- Visura per immobile** [n. 15 fogli]).

L'esame dello stralcio di mappa (fg. 49) evidenzia che la part. 599, facente parte dell'area originaria di progetto, risulta presente nella mappa ma soppressa erroneamente nella visura, per cui occorre procedere alla correzione dell'errore materiale!

4.7VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sugli immobili gravano le seguenti formalità (v. **Atto di compravendita Spida Costruzioni/Artemide 95: art. 3**):

a) **ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01.02.1989 ai nn. 377/4544 derivante dal contratto di mutuo rogato dal notaio G. MELINA in data 18.01.1989, a favore della Sezione autonoma del Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro a garanzia di un mutuo originario di 1.650,00 M£;**

b) **ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01.02.1989 ai nn. 376/4543 derivante dal contratto di mutuo rogato dal notaio G. MELINA in data 18.01.1989, a favore della Sezione autonoma del Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro a garanzia di un mutuo originario di 1.800,00 M£, di cui fino alla data dell'atto** [N.d.R. 16.05.1995] ***erano state erogate 800 M£;***

c) **ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 23.02.1993 ai nn. 623/6678, derivante da atto di dilazione del notaio G. PADERNI del 20.01.1993 rep. n. 43395, a favore della SICILCASSA S.p.A. – Messina, a garanzia di un debito originario di £ 2.518.000.639.**

5. VARIAZIONI DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La presente stima comprende anche i seguenti immobili:

1. **la palazzina denominata "corpo A/5", da sottosuolo a cielo, confinante: ad Ovest con via Loreto Balatelle, a Nord ed Est con**

spazio condominiale destinato a stradella ed, a Sud con proprietà GAGGEGI;

2. **la palazzina denominata "corpo B secondo 1", da sottosuolo a cielo, confinante: a Nord e Sud con spazio condominiale destinato a stradella ed, a Est ed Ovest con altri corpi di fabbrica denominati B/1 e B/2;**
3. **la palazzina denominata "corpo C secondo 1", da sottosuolo a cielo, confinante: a Nord e Sud con corpo di fabbrica denominato C/2 ed, a Est ed Ovest con spazio condominiale destinato a stradella;**
4. **la palazzina denominata "corpo A/1", da sottosuolo a cielo, con l'esclusione del vano garage al piano semicantinato** (già proprietà ex SPIDA), **confinante: ad Ovest con via Loreto Balatelle, a Nord con proprietà MODAUDO, SPINA ed altri, ad Est ed a Sud con terreno della ditta venditrice destinato a parcheggio ed *altro corpo di fabbrica denominato A/2;***
5. **la palazzina denominata "corpo C/3", da sottosuolo a cielo, confinante: a Nord con proprietà Eredi RUSSO Giuseppe, ad Est ed Ovest con terreno della ditta venditrice destinato a piscina e stradella ed, a Sud con corpo di fabbrica denominato C/2;**

esclusi dalla C.T.U. datata 13 ottobre 2004, in atti, relativa alla **causa civile n. 1916/97 R.G.A.C.** promossa da "***Fallimento SPIDA COSTRUZIONI S.r.l. contro ARTEMIDE 95 S.r.l.***", in quanto già di proprietà dei germani DI PRIMA Salvatore e Giovanni, giusto atto di pro-

venienza in notar TROPEA del 12.03.1986 (v. **Atto di compravendita SPIDA/ARTEMIDE 95 - art. 1**).

L'odierna inclusione dei suddetti immobili deriva dalla sentenza n. 1500/08 emessa dal Tribunale di Messina, relativa alla **causa 713/2000 N.R.G.** vertente tra "***EREDI DI PRIMA Salvatore contro Fallimento SPIDA COSTRUZIONI S.p.A.***", laddove viene rigettato il ricorso ex art. 98 L.F. allo stato passivo del fallimento dichiarato esecutivo dal G.D. in data 08.11.1998.

6. STATO DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio in progetto risulta interamente insediato, salvo un diverso stato di finitura dei vari corpi di fabbrica e delle unità immobiliari. L'area oggetto dell'insediamento, pressoché pianeggiante, è situata alle pendici del Monte Etna, a monte del centro storico del Comune di Acireale e della bretella di accesso all'autostrada Messina – Catania dalla quale trae origine la via Loreto Balatelle.

Gli edifici sono realizzati mediante strutture intelaiate in c.a., tamponature in blocchi di argilla espansa, copertura a tetto con tegole previo idoneo massetto isolante ed infissi esterni costituiti da persiane di legname.

Lo smaltimento delle acque reflue del complesso è previsto, in progetto, mediante fossa settica, interna all'area, collegata a n. 03 pozzi assorbenti.

Gli immobili presentavano, prescindendo dallo stato di conservazione, in occasione dei sopralluoghi della precedente consulenza (13.10.04), il seguente stato di finitura:

- le u.i. ricadenti nei corpi A risultavano pressoché complete,
- le u.i. ricadenti nei corpi B necessitavano di ulteriori lavorazioni per la completa rifinizione,
- le u.i. ricadenti nei corpi C risultavano costituite, perlopiù, dalle strutture portanti, dalle tampognature e tramezzature,
- le aree esterne, ad uso privato, condominiali e di accesso, non risultavano completate.

Lo stato di conservazione degli immobili, evidenziato precedentemente, risulta ulteriormente aggravato, in particolare si riscontrano:

- diffusi ammaloramenti delle strutture in c.a. prive di idonea protezione, degli aggetti e delle scale esterne di accesso ai piani superiori;
- diffuse infiltrazioni di umidità proveniente dai solai privi di idonee protezioni ed ammaloramenti delle guaine impermeabilizzanti dovute all'azione delle intemperie e dei raggi solari;
- diffusi ammaloramenti degli intonaci conseguenti a infiltrazioni di umidità;
- mancata manutenzione degli infissi esterni e delle ringhiere;
- probabili furti di componentistica impiantistica, infissi ed accessori delle varie u.i.;
- formazione di siepi di rovi ed erbacce a ridosso dei corpi di fabbrica e degli accessi che ne ostacolano l'ingresso e costituiscono grave pericolo di incendio con rischio di conseguenti danni agli immobili.

6.1SITUAZIONE URBANISTICA DI FATTO

Si evidenzia, ai fini dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. (c.d. T.U. dell'edilizia - artt. 17 e 40 ex L. 47/85), che alcuni immobili presentano, rispetto ai grafici di progetto, alcune varianti:

- diversa distribuzione degli spazi interni, senza aumenti di volumetria: variazioni soggette a sola comunicazione;
- la villetta unifamiliare B1' accorpa, ai diversi piani, parte del corpo D1, in progetto destinato a portico, con aumento di volumetria e delle superfici utili interne ed esterne ai piani rialzato e primo.
  L'incremento volumetrico del piano semicantinato risulta incassato entroterra e, quindi, urbanisticamente ammissibile, ancorché, soggetto al pagamento degli ulteriori oneri concessori;
- la villetta unifamiliare B4" accorpa, ai diversi piani, parte del corpo D2, in progetto destinato a portico, con aumento di volumetria e delle superfici utili interne ed esterne ai piani rialzato e primo.
  L'incremento volumetrico del piano semicantinato risulta incassato entroterra e, quindi, urbanisticamente ammissibile, ancorché, soggetto al pagamento degli ulteriori oneri concessori;
- i piani primo e sottotetto dei corpi di fabbrica B e C risultano privi, rispetto ai grafici di progetto, delle falde di copertura a tetto degli aggetti: ai fini della valutazione, si farà riferimento alla documentazione di progetto.

I suddetti incrementi volumetrici, ancorché suscettibili di ulteriore rilascio di concessione edilizia, rientravano nel residuo volume consentito dal previgente P.R.G., ottenuto per differenza con il volume di progetto:

mc (22.400,00 - 20.352,167) = mc 2.047,833

per cui ai fini della stima i suddetti volumi verranno considerati regolarmente assentiti.

6.2SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'AREA

L'area oggetto dell'insediamento, allibrata in catasto nel comune di Acireale (CT) al foglio 49 partt. 306 e 509, presenta nel vigente P.R.G. le seguenti zonizzazioni (v. **Documentazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica - All. n. 4**):

1. ***Terreno circoscritto tra le lettere U – Z – A' – F – G - B' - U: destinato a strada di P.R.G.;***
2. ***Terreno circoscritto tra le lettere A – B – C – T – S – R – Q – P – O – H – I – L – M – N - A: Z.T.O. "B2" (artt. 5-6 N.A.). Ai sensi dell'art. 28, punto II, L.R. n. 21/73, l'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B" può effettuarsi a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria. Nelle rimanenti aree non urbanizzate l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di P.P. o P.d.L.. Sono previsti i seguenti indici:***

- ***Zone B2: 3,00 mc/mq***
- ***Distacco minimo tra pareti finestrate: ml 10,00***
- ***Distacco minimo dai confini: ml 5,00***
- ***Costruzione sul confine: ammessa se in aderenza o se nella proprietà di terzi vi è una fascia libera di 10 metri lineari***
- ***Altezza massima: ml 8,00***
- ***N. piani f.t. massimo: 2 piani***

- ***Rapporto di copertura: ≤ 4/10 area del lotto edificabile***

Nell'ambito dei P.d.L. o dei P.P. vanno reperiti gli spazi pubblici nella misura di cui al D.M. 1444/68.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 (art. 8 del D.M. n. 1444/68).

E' consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada. Non sono consentite chiostrine;

3. ***Terreno circoscritto tra le lettere O – P – Q – R – S - D' – C' – B' – O ed A' – Z – D – E – A': Z.T.O. " E "(verde agricolo art. 11 N.A.).***

Nelle zone territoriali omogenee E sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78: per tali costruzioni viene rilasciato il certificato di agibilità. Nelle suddette zone non sono ammesse altresì costruzioni residenziali. La densità edilizia per le costruzioni residenziali deve essere ≤ 0,03 mc/mq. L'altezza massima è di ml 7,50 corrispondente a due elevazioni f.t.. I fabbricati possono avere uno sviluppo dei fronti non superiore a ml 20. L'arretramento dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 1 aprile 1968 e comunque non inferiore a ml 20,00.

Sono vietati interventi di attività produttive se non sono a servizio dell'agricoltura e se non da dimostrata necessità.

Per la sistemazione esterna verranno previste pavimentazioni drenanti di verde e blocchetti prefabbricati o pietra locale.

E' prescritta la distanza minima assoluta di ml 20 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di ml 10,00.

Sono ammesse residenze ad uso turistico ai sensi dell'art. 23 della succitata legge.

Per i fabbricati rurali da adibire a servizio del fondo e/o destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti si stabilisce che la superficie occupata non superi il valore massimo di 0,04 del lotto di proprietà; l'altezza massima consentita è di 7,50 ml ed altezza interna netta non inferiore a 3,50 ml.

Resta fermo il diritto allo sfruttamento dell'indice di edificabilità residenziale di 0,03 mc/mq.

E' preferibile per i fabbricati rurali di nuova edificazione una struttura in muratura tradizionale.

L'Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi competenti, può destinare un'area, debitamente attrezzata, alla cura, ricovero e/o sepoltura degli animali domestici, nel rispetto delle norme sanitarie vigenti;

4. *Terreno circoscritto tra le lettere T – U – C'- D'- T: Z.T.O. "Bianca" in attesa di definizione da parte del Consiglio comunale.*

Il terreno circoscritto tra le lettere A – B – C – V – A' – F – G - E' – F – G' – H – I – L – M – N – A ricade dentro il centro abitato, mentre il restante terreno ricade fuori il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001, a partire dal 13 dicembre 2008, sono decaduti i vincoli quinquennali sulle aree del P.R.G. preordinate all'esproprio.

7. *CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA STIMARE*

La consistenza degli immobili da stimare è stata valutata tenendo conto di:

- **superficie lorda coperta [mq]** delle varie u.i./villette, considerando lo spessore dei muri perimetrali al 50 %.

  La superficie lorda coperta dei piani sottotetto è stata computata con l'esclusione di quella relativa agli aggetti, in quanto l'altezza utile interna di questi ultimi è limitata dallo sviluppo delle falde di copertura e quindi scarsamente utilizzabile, prescindendo dal requisito di abitabilità di quelle parti, pur fruibili, di altezza inferiore ai minimi regolamentari.

  Come evidenziato in precedenza, quest'ultima scelta risulta suffragata dal fatto che i piani sottotetto dei corpi A risultano accessibili direttamente, presupponendo un loro utilizzo ed un'autonoma commerciabilità;

- **balconi/terrazzi [mq]** di pertinenza delle varie u.i./villette;

- **area esterna [mq]** di pertinenza delle varie u.i./villette, valutata al netto delle aree destinate all'accesso pedonale e carrabile;

riassunta, per brevità, in forma tabellare (v. **Consistenza degli immobili da stimare: Residence Il Castello – Acireale: Tab. 1 – Corpi A, Tab. 2 – Corpi B, Tab. 3 – Corpi C**).

8. *CARATTERISTICHE QUALITATIVE E FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI*

Gli immobili oggetto di stima risultano insediati nel Comune di Acireale, hinterland della città di Catania, fiorente nel campo agricolo, commer-

ciale, turistico e terziario, in un'area immersa nel verde di notevole pregio ambientale, di recente espansione urbanistica, seppur limitrofa al centro storico, a vocazione residenziale, situata in un pianoro alle pendici del Monte Etna e con vedute spazianti fino al Mare Jonio.

La zona risulta dotata delle principali opere di *urbanizzazione primaria*, ad eccezione della rete fognaria pubblica per cui è stata prevista in progetto la costruzione di una fossa settica e pozzi assorbenti, *delle opere di urbanizzazione secondaria* ed oggetto di *qualche insediamento commerciale*.

Il complesso edilizio, insediato in un contesto sociale a carattere residenziale, presenta un aspetto architettonico armonico, con ingresso esclusivo da via Balatelle: è dotato di ampi spazi interni destinati a verde, parcheggi scoperti, zona giochi destinata ai bambini, piscina e campo da tennis.

Le *u.i./villette del complesso edilizio* presentano le seguenti ***caratteristiche*:**

***funzionali*:**

- tutti i locali risultano areati ed illuminati direttamente, con altezze utili interne pari a 3.00 m,
- l'insolazione di tutti i locali è ottima,
- i vari ambienti presentano una buona ampiezza, superiore ai limiti dimensionali, tale da assicurare la piena vivibilità, funzionalità e distribuzione degli spazi interni,

- per ogni u.i sono previsti, da progetto, i seguenti impianti: elettrici, TV, telefonici, citofonici, idraulici, igienico - sanitari, gas e riscaldamento autonomo;

estetiche:

- il livello qualitativo delle caratteristiche estetiche delle finiture (infissi, pavimenti, etc. etc. ..) è di normale fattura;

posizionali:

- trattasi di edifici a tre elevazioni, di cui i piani seminterrato e rialzato presentano accesso diretto a piano, con affacci ed esposizione di pregio.

  Gli immobili in oggetto ricadono, secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (www. agenziaterritorio.it/) nella **fascia/zona suburbana** denominata **S. Maria delle Grazie – Sciarelle – Loreto – Balatelle – Aci Platani ed aree semicentrali a Sud del nucleo storico – Baracche, codice di zona E3, microzona catastale n. 4, tipologia prevalente: abitazioni civili;**

dimensionali:

- il taglio dimensionale si estende dai 110 mq per le u.i dei corpi A, ad oltre 150 mq per le villette unifamiliari dei corpi B e C, oltre a garage e cantina;

conservative:

- i vari corpi di fabbrica presentano, come evidenziato al § 6., ammaloramenti alle strutture in c.a. ed agli intonaci, infiltrazioni di umidità, deterioramento degli impianti, mancata manutenzione degli infissi,

..., per le quali occorre valutare in corso d'opera l'opportunità di procedere al ripristino a regola d'arte e/o al totale rifacimento delle parti ammalorate;

completamento:

- lo stato di completamento dei vari corpi di fabbrica è stato evidenziato al **§ 6.**.

9. CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Il ***valore di mercato*** (V_m) del complesso residenziale è stato valutato con il ***metodo sintetico comparativo***, tenuto conto dei fattori posizionali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di completamento e conservativo degli immobili.

Le quotazioni riportate dall'**OMI** (2^ semestre 2008), per tipologie similari, riferite all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, è pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m²)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L
Box	NORMALE	750	1050	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L

laddove:

- lo **Stato Conservativo** indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente in zona;
- il **Valore di Mercato [€/m²]** è riferito alla superficie lorda (L).

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare

pregio o degrado o che comunque non presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Il ***valore unitario base*** della ***superficie commerciale*** [€/m^2], tenuto conto degli standard previsti, delle dotazioni, delle aree a servizio e delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, è stato assunto per le tipologie edilizie oggetto di stima pari rispettivamente a:

- **Appartamenti – corpi A** ***€/m^2 1.300,00***
- **Villette unifamiliari – corpi B e C** ***€/m^2 1.500,00***

Il suddetto valore unitario è stato corretto adottando opportuni coefficienti riduttivi, in funzione della superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, aree di pertinenza), del piano, della destinazione (u.i. o garage/cantina) e per i piani sottotetto, tenuto conto delle considerazioni sopraesposte relativamente all'altezza utile interna ai fini dell'abitabilità (v. **All. Stime: Tab. 1 – Coefficienti correttivi**).

Alle superfici così ottenute sono stati applicati coefficienti di riduzione relativamente allo:

- **stato di ultimazione** - i coefficienti adottati per i vari corpi di fabbrica, espressi in %, sono stati stimati in base allo stato attuale degli immobili, tenendo conto delle ulteriori lavorazioni/dotazioni necessarie al completamento, alla tipologia di lavori richiesti ed alla necessità di procedere ad una generale rivisitazione dello stato di fatto:
  - **corpi A**: è stato stimato un coefficiente pari a 0,70 intendendo che il 70 % delle opere è stato completato,
  - **corpi B**: è stato stimato un coefficiente pari a 0,50,
  - **corpi C**: è stato stimato un coefficiente pari a 0,30;

- **stato di conservazione** - tiene conto dello stato di conservazione dei vari corpi di fabbrica: è stato stimato un coefficiente pari a 0,70 intendendo che il 70 % delle opere già finite si presenta in buono stato di conservazione;
- **deprezzamento per vani irregolari**: è stato introdotto un coefficiente per tener conto della presenza di vani irregolari.

Il ***valore unitario base*** della ***superficie commerciale*** [**€/m²**], valutato sulla scorta dello stato di ultimazione e di conservazione delle varie tipologie edilizie è pari a:

- **Appartamenti – corpi A** ***€/m² 637,00***
- **Villette unifamiliari – corpi B** ***€/m² 525,00***
- **Villette unifamiliari – corpi C** ***€/m² 315,00***

10. *VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE*

Il valore commerciale complessivo del compendio immobiliare, valutato a corpo, sulla scorta dei suddetti criteri, è pari a:

Appartamenti – corpi A	**€ 2.192.492,00**
Villette unifamiliari – corpi B	**€ 1.106.026,00**
Villette unifamiliari – corpi C	**€ 642.708,00**
Sommano	**€ 3.941.226,00**

oltre IVA come per legge [v. **STIME - Corpi A: All. n. 2 – Corpi B: All. n. 3 - Corpi C: All. n. 4**].

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, espletate le operazioni peritali in ottemperanza all'incarico ricevuto, rassegna la presente consulenza, precisando sinteticamente che:

- il complesso edilizio in oggetto, denominato "*Residence Il Castello*", ricade nel comune di Acireale (Catania) via Loreto Balatelle 244 su un'area avente un'estensione pari a 10.817 m^2 circa, allibrata in catasto al foglio 49 partt. 306 e 509.

  Si segnala che, la part. 509 presente in mappa risulta soppressa come visura, per cui occorre procedere alla rettifica catastale;

- **il complesso edilizio, autorizzato in base alle concessioni edilizie n. 179/86 e n. 38/92 rilasciate dal Sindaco del comune di Acireale**, interessa un'area ricadente nel P.R.G., vigente all'epoca, in zona destinata a verde agricolo per mq 4.425 mq circa ed in Z.T.O. B2 per mq 6.400 circa;

- la SPIDA COSTRUZIONI S.p.A. risulta debitrice, nei confronti del comune di Acireale, alla data del 17.06.04, delle seguenti somme:
  - € 48.951,09, oltre interessi legali fino al soddisfo, relativamente alla C.E. n. 179/86,
  - € 51.210,21, oltre interessi legali fino al soddisfo, relativamente alla C.E. n. 38/92, di cui € 14.845,00 pagate, in nome e per conto della SPIDA COSTRUZIONI, dalla LEVANTE Assicurazioni (Genova);

- il complesso edilizio in progetto, interamente insediato salvo un diverso stato di finitura dei vari corpi di fabbrica e delle unità immobiliari, è costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

  i. **n. 09 corpi di fabbrica di tipologia A**, denominati: **A1 – A9**, per la realizzazione di **n. 27 u.i. oltre semicantinati** (garage/cantine);

ii. **n. 04 corpi di fabbrica di tipologia B**, denominati: **B1 – B4**, per la realizzazione di **n. 08 villette unifamiliari oltre semicantinati** (garage/cantine);

iii. **n. 06 corpi di fabbrica di tipologia C**, denominati: **C1 – C6**, per la realizzazione di **n. 10 villette unifamiliari oltre semicantinati** (garage/cantine);

- **sono comprese nell'odierna stima anche gli immobili A1, A5, B1", C1", C3, già di proprietà degli Eredi DI PRIMA, secondo quanto statuito dal Tribunale di Messina con la sentenza n. 1500/08;**
- **il valore commerciale complessivo del compendio immobiliare, valutato a corpo**, è pari a:

- **Appartamenti – corpi A**	**€ 2.192.492,00**
- **Villette unifamiliari – corpi B**	**€ 1.106.026,00**
- **Villette unifamiliari – corpi C**	**€ 642.708,00**
Sommano	**€ 3.941.226,00**

oltre IVA come per legge.

Quanto sopra in ossequio al mandato ricevuto.

Messina, lì 22 settembre 2009

IL CONSULENTE TECNICO 'UFFICIO
Albo C.T.U. Messina – matr. n. 1806
dott. ing. Lorenzo FICARRA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
28 SET 2009
IL CANCELLIERE C1