TRIB. CIV. DI CATANIA
SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - R.G. N. 111/2025
[redacted]
G.D. DOTT.SSA [redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA GIUSTA IL MANDATO DEL 6.7.2026

1. PREMESSE E CONTENUTO DELLA PERIZIA

Con **mandato del 04.12.2025**, il Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe mi conferiva il mandato di procedere alla **stima del valore di mercato del complesso immobiliare** di proprietà della società [redacted] sito in Paternò, località Tre Fontane. **La perizia di stima veniva redatta in data 21.01.2026** e in essa, ai fini della stima del valore di mercato, **veniva tra l'altro rilevato lo stato manutentivo generale del complesso immobiliare**, con particolare evidenza dei gravi fenomeni di degrado presenti nella porzione ovest del fabbricato (sub 8), interessata da importanti infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal soprastante lastrico solare, che avevano determinato l'ammaloramento di vaste porzioni del solaio, con distacchi e crolli di parti di calcestruzzo e pignatte. **Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio aveva costituito uno degli elementi considerati nella determinazione del *valore di mercato* del bene**, tanto che, pur in presenza di valori unitari - desumibili dalle fonti di mercato e dagli atti comparabili esaminati - generalmente superiori, perché compresi nell'intervallo €/mq 200,00÷€/mq 410,00, avevo prudenzialmente ritenuto di adottare il valore unitario minimo del detto intervallo, pari ad €/mq 200,00, pervenendo ad un valore di mercato di € 600.000,00.

Successivamente alla redazione della perizia, **la società** [redacted] **conduttrice di parte dell'edificio, segnalava specifiche problematiche** manifestatesi in occasione delle intense precipitazioni verificatesi nel periodo successivo, trasmettendo al Curatore documentazione fotografica e richiedendo l'esecuzione dei relativi interventi di ripristino. In particolare, le segnalazioni della società conduttrice riguardavano:

- i fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica manifestatisi nella porzione est del capannone, opposta a quella del corpo sub 8, con stillicidio di acqua all'interno del capannone e delle due celle frigorifere;
- i fenomeni di umidità di risalita capillare riscontrati alla base di alcune limitate porzioni delle murature;
- il cedimento del montante metallico di sostegno del cancello di ingresso al piazzale.

Su istanza del Curatore, **il G.D.**, **con provvedimento del 6.7.2026, mi conferiva il mandato di** "***valutare la causa dei danni e la natura degli interventi necessari***".

A seguito di ulteriore sopralluogo effettuato con l'amministratore della società conduttrice, Sig. [redacted] esaminavo le porzioni dell'immobile interessate dalle problematiche lamentate ed effettuavo anche un'ispezione diretta dell'intera copertura. L'ispezione consentiva di confermare lo stato di degrado dei sistemi di impermeabilizzazione già rilevato in occasione del precedente sopralluogo e di individuare ulteriori punti di infiltrazione d'acqua, oltre ad ulteriori porzioni di soffitto interessate da distacchi e ammaloramenti. Venivano altresì riscontrati, alla base di alcune limitate porzioni delle pareti, fenomeni di degrado degli intonaci riconducibili ad umidità di risalita capillare e veniva altresì accertato il cedimento del montante metallico di sostegno del cancello di accesso al piazzale.

La presente relazione integrativa ha pertanto ad oggetto l'esame delle problematiche segnalate dalla società conduttrice, l'individuazione degli interventi di ripristino e la determinazione dei relativi costi per la loro eliminazione.

2. DESCRIZIONE DEI DANNI RISCONTRATI E INDIVIDUAZIONE DELLE CAUSE

2.1 Fenomeni infiltrativi

Come detto, sono stati riscontrati fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica in alcune porzioni dell'edificio, con stillicidi, sia nella parte centrale del capannone, sia in corrispondenza delle celle frigorifere, oltre a locali sfondellamenti degli intradossi dei solai, anche se in termini sensibilmente più contenuti rispetto a quelli già rilevati nella porzione sub 8. Al fine di individuarne le cause è stata effettuata un'ispezione diretta delle coperture sovrastanti le zone interessate:

- per quanto riguarda i **lastrici solari di copertura dell'area uffici**, l'ispezione ha confermato il diffuso stato di degrado delle impermeabilizzazioni esistenti. I fenomeni infiltrativi interessano le porzioni sottostanti tre dei quattro lastrici, ma anche il quarto, pur non risultando allo stato interessato da manifestazioni infiltrative nei locali direttamente sottostanti, presenta caratteristiche costruttive e condizioni di conservazione sostanzialmente analoghe;
- in corrispondenza della **copertura del corpo principale del capannone**, l'ispezione ha invece consentito di individuare alcuni punti localizzati di possibile ingresso dell'acqua meteorica, prevalentemente in corrispondenza dei giunti, delle sovrapposizioni e degli elementi di raccordo dei tegoli in fibrocemento della copertura.

Alla luce di quanto osservato, i fenomeni infiltrativi sono pertanto riconducibili alla **perdita di efficienza delle impermeabilizzazioni dei lastrici solari e alla presenza di localizzati punti di discontinuità o insufficiente tenuta all'acqua della copertura del capannone**.

























2.2 Fenomeni di umidità di risalita capillare

Alla base di alcune limitate porzioni delle murature sono stati riscontrati fenomeni di degrado degli intonaci, caratterizzati da alterazioni superficiali, distacchi e perdita di consistenza delle finiture. Per caratteristiche, posizione ed andamento, tali manifestazioni risultano riconducibili a **fenomeni di umidità di risalita capillare dal terreno**, che interessano prevalentemente la fascia inferiore delle murature e si presentano comunque localizzati e di modesta estensione, senza interessare la consistenza strutturale delle pareti. **Il fenomeno assume tuttavia rilievo in relazione alla specifica attività svolta dalla società conduttrice**, operante nel settore dell'approvvigionamento, confezionamento e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, per il quale le condizioni igienico-sanitarie dei locali sono soggette a specifici controlli da parte degli enti competenti. La presenza di superfici murarie interessate da umidità e degrado delle finiture rende pertanto opportuno il relativo ripristino, anche al fine di non pregiudicare il mantenimento delle condizioni richieste per l'esercizio dell'attività.

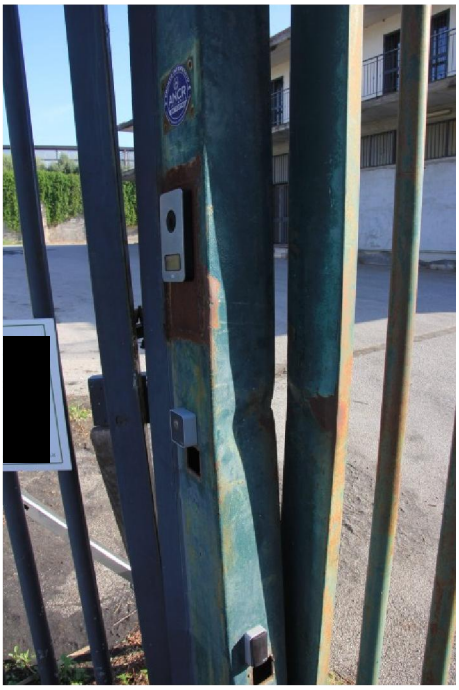




2.3 Cedimento del montante metallico del cancello

In corrispondenza dell'accesso carrabile al piazzale è stato riscontrato il **cedimento del montante metallico posto a sostegno del cancello**, che presenta una evidente deformazione e perdita della corretta verticalità, tale da comprometterne le condizioni di stabilità e la regolare funzionalità. Dall'esame visivo il dissesto appare localizzato al montante e al relativo sistema di ancoraggio alla base, mentre le ante del cancello e i relativi dispositivi di movimentazione non presentano evidenze tali da farne ritenere necessaria la sostituzione integrale. Si rende pertanto necessario il ripristino dell'elemento di sostegno e, successivamente, la verifica e regolazione della corretta movimentazione del cancello.







3. INTERVENTI DI RIPRISTINO E RELATIVA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

In relazione alle problematiche sopra descritte, **sono stati individuati gli interventi necessari al ripristino delle condizioni di funzionalità delle parti dell'immobile interessate dalle segnalazioni della società conduttrice**. Essi riguardano:

- il ripristino dell'impermeabilizzazione dei lastrici solari dell'area uffici ed il ripristino delle porzioni di intradosso ammalorate;
- la sigillatura localizzata dei punti di infiltrazione della copertura del capannone;
- il ripristino delle finiture murarie interessate da umidità di risalita;
- la sostituzione del montante metallico di sostegno del cancello.

A. Ripristino delle impermeabilizzazioni dei lastrici solari e risanamento degli intradossi

In considerazione del diffuso stato di degrado, si ritiene necessario procedere al **rifacimento dell'impermeabilizzazione dei quattro lastrici solari di copertura dell'area uffici**, ciascuno delle dimensioni di circa m 19,10 × 8,50. Sebbene le infiltrazioni si siano, allo stato, manifestate nei locali sottostanti tre dei quattro lastrici, l'estensione dell'intervento anche al quarto appare opportuna, in ragione dell'identica tipologia costruttiva, della medesima epoca di realizzazione e dell'analogo stato di degrado dell'impermeabilizzazione riscontrato in sede di sopralluogo. L'intervento comprenderà la preparazione del supporto e il rifacimento dell'impermeabilizzazione, compresi i necessari raccordi perimetrali e con gli elementi emergenti. L'intervento sarà completato dal **risanamento delle porzioni di intradosso dei solai interessate da distacchi e ammaloramenti**, mediante rimozione delle parti incoerenti o in fase di distacco, ripristino localizzato delle parti degradate e successiva regolarizzazione e finitura delle superfici.

B. Eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura del capannone

Per quanto riguarda la copertura del corpo principale del capannone, non si ritiene necessario un intervento generalizzato, risultando le infiltrazioni riconducibili a **punti localizzati di insufficiente tenuta all'acqua**. Si prevede pertanto la **sigillatura e impermeabilizzazione localizzata dei punti interessati**, con particolare riguardo ai giunti, alle sovrapposizioni e agli elementi di raccordo della copertura, mediante prodotti impermeabilizzanti idonei alla posa sul supporto esistente, evitando interventi invasivi sulle lastre in fibrocemento. Si prevede inoltre la **revisione di tutti i giunti protetti da scossaline in lamiera**, con verifica della loro tenuta, ripristino delle sigillature deteriorate e sistemazione degli elementi eventualmente dislocati o non più perfettamente aderenti.

C. Ripristino delle murature interessate da umidità di risalita

Considerata la limitata estensione dei fenomeni riscontrati, non si ritiene giustificato il ricorso ad interventi radicali finalizzati all'eliminazione dell'umidità di risalita, che richiederebbero opere invasive sulle murature e/o sulle pavimentazioni, non proporzionate all'entità del fenomeno. Si prevede pertanto il **ripristino delle sole porzioni di muratura interessate**, mediante rimozione degli intonaci degradati, preparazione del supporto, applicazione di intonaco deumidificante e successiva finitura traspirante. **Tale intervento, pur non eliminando la causa della risalita capillare, consente il ripristino delle condizioni superficiali delle murature interessate**, con modalità proporzionate alla limitata entità del fenomeno riscontrato.

D. Ripristino del montante metallico del cancello

Si prevede la **sostituzione del montante**, con rimozione dell'elemento esistente e posa di un nuovo profilato di caratteristiche analoghe, compreso il ripristino del

relativo sistema di ancoraggio alla base. L'intervento comprenderà altresì lo **smontaggio e successivo rimontaggio dei dispositivi elettrici ed elettronici presenti sul montante**, nonché la regolazione e verifica finale della corretta funzionalità del cancello.

4. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI

Nel computo metrico estimativo riportato nelle pagine seguenti sono stati determinati i costi degli interventi descritti nel precedente capitolo, facendo riferimento, ove possibile, al *Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Siciliana 2024* e, per le lavorazioni non direttamente riconducibili a specifiche voci, a **prezzi appositamente determinati**.

Il **costo complessivo degli interventi** è stato stimato in circa **€ 39.500,00**, secondo il seguente **QUADRO ECONOMICO**:

Voce	Importo
1. Lavori, come da computo metrico estimativo	€ 31.196,89
2. Spese tecniche per predisposizione CILA e direzione dei lavori (10%)	€ 3.119,69
3. Spese tecniche per coordinamento della sicurezza (3%)	€ 935,91
4. Contributo previdenziale (4% sulle competenze tecniche)	€ 162,22
5. IVA sui lavori (10%)	€ 3.119,69
6. IVA su competenze tecniche e contributo previdenziale (22%)	€ 927,92
TOTALE COMPLESSIVO	**€ 39.462,32**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI

Liquidazione Giudiziale [redacted] - R.G. n. 111/2025

A - Ripristino delle impermeabilizzazioni dei lastrici solari e risanamento degli intradossi

I quattro lastrici della zona uffici hanno dimensioni pari a circa m 19,10 x 8,50 ciascuno, per complessivi 649,40 m². Le riprese localizzate del sottofondo sono assunte nel 10% della superficie. Per gli intradossi ammalorati è assunta una superficie complessiva di intervento di 20 m².

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
A.1	NP.11	Rimozione della membrana impermeabilizzante esistente, compresi risvolti, raccolta, movimentazione e allontanamento del materiale di risulta.	m²	649,40	€ 5,00	€ 3.247,00
A.2	NP.12	Pulizia e preparazione del piano di posa, eliminazione delle parti incoerenti e predisposizione del supporto.	m²	649,40	€ 2,50	€ 1.623,50
A.3	NP.13	Ripristino localizzato del sottofondo e correzione di avvallamenti e zone di ristagno.	m²	64,94	€ 24,00	€ 1.558,56
A.4	SIC24_12.1.5	Impermeabilizzazione con membrana bituminosa armata, spessore minimo 4 mm, monostrato a finire, compresi emulsione, sovrapposizioni e risvolti.	m²	649,40	€ 25,14	€ 16.325,92
A.5	NP.14	Revisione e sigillatura dei raccordi in corrispondenza di bocchettoni, attraversamenti e punti singolari.	a corpo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
A.6	NP.07	Battitura e verifica degli intradossi interessati, con rimozione cautelativa delle parti incoerenti o in fase di distacco.	m²	20,00	€ 12,00	€ 240,00
A.7	SIC24_21.3.1.1	Risanamento localizzato delle porzioni in c.a. ammalorate, compreso trattamento delle armature e ricostruzione con malta tixotropica.	m²	5,00	€ 106,80	€ 534,00
A.8	NP.09	Ripristino e regolarizzazione superficiale delle restanti porzioni di intradosso interessate da degrado.	m²	15,00	€ 28,00	€ 420,00
A.9	NP.10	Finitura protettiva delle superfici ripristinate mediante preparazione e pittura traspirante.	m²	20,00	€ 12,00	€ 240,00
		SUBTOTALE				**€ 24.588,98**

B - Eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura del capannone

Intervento localizzato sui punti di insufficiente tenuta all'acqua della copertura, senza rimozione generalizzata degli elementi in fibrocemento. È compresa la revisione di tutti i giunti protetti da scossaline in lamiera, con ripristino delle sigillature deteriorate e sistemazione degli elementi dislocati o non perfettamente aderenti.

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
B.1	NP.15	Sigillatura e impermeabilizzazione localizzata dei punti di infiltrazione, con preparazione del supporto e applicazione di idoneo ciclo impermeabilizzante.	a corpo	1,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
B.2	NP.16	Revisione generale dei giunti protetti da scossaline in lamiera, verifica della tenuta, ripristino delle sigillature e sistemazione degli elementi eventualmente dislocati.	a corpo	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
		SUBTOTALE				**€ 3.700,00**

C - Ripristino delle murature interessate da umidità di risalita

Intervento limitato alle porzioni effettivamente degradate. Ai fini estimativi si assume uno sviluppo complessivo massimo di 30 m e un'altezza media di intervento di 0,60 m, pari a 18,00 m².

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
C.1	NP.17	Rimozione dell'intonaco degradato e delle parti incoerenti, compresa pulizia del supporto.	m²	18,00	€ 12,00	€ 216,00
C.2	NP.18	Preparazione del supporto per il successivo ciclo di risanamento.	m²	18,00	€ 5,00	€ 90,00
C.3	NP.19	Formazione di intonaco macroporoso/deumidificante traspirante, idoneo per murature interessate da umidità di risalita.	m²	18,00	€ 45,00	€ 810,00
C.4	NP.20	Finitura traspirante delle superfici risanate.	m²	18,00	€ 12,00	€ 216,00
		SUBTOTALE				**€ 1.332,00**

D - Ripristino del montante metallico del cancello

Il cancello scorrevole è ritenuto recuperabile; si prevede la sostituzione del solo montante deformato e il recupero degli apparati esistenti. Il peso del nuovo montante, completo di piastre e accessori, è assunto pari a circa 105 kg.

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
D.1	NP.01	Smontaggio cautelativo degli apparati elettrici/elettronici presenti sul montante e accantonamento per il riutilizzo.	cad	1,00	€ 80,00	€ 80,00
D.2	NP.02	Rimozione del montante metallico deformato, compresi tagli, disancoraggio, movimentazione e allontanamento.	cad	1,00	€ 150,00	€ 150,00
D.3	SIC24_21.1.2.1	Demolizione localizzata del calcestruzzo necessaria per la rimozione e il nuovo ancoraggio.	m³	0,10	€ 395,18	€ 39,52
D.4	SIC24_7.1.1	Fornitura di opere in ferro lavorato in profilati scatolari per cancelli e simili - nuovo montante e accessori.	kg	105,00	€ 4,50	€ 472,50
D.5	SIC24_7.1.3	Posa in opera delle opere in ferro di cui alla voce precedente.	kg	105,00	€ 3,18	€ 333,90
D.6	NP.03	Ripristino del basamento di ancoraggio, compresi conglomerato cementizio, inghisaggi/ancoraggi e ripristino locale.	cad	1,00	€ 150,00	€ 150,00
D.7	NP.04	Preparazione delle superfici, fondo anticorrosivo e finitura protettiva del nuovo montante.	cad	1,00	€ 100,00	€ 100,00
D.8	NP.05	Rimontaggio degli apparati elettrici/elettronici, adattamenti, minuterie, cablaggi e collegamenti.	cad	1,00	€ 100,00	€ 100,00
D.9	NP.06	Revisione, riallineamento e regolazione del cancello scorrevole, verifica di guida, battute, finecorsa, automazione e sicurezza, con prova finale.	cad	1,00	€ 150,00	€ 150,00
		SUBTOTALE				**€ 1.575,92**

TOTALE LAVORI: € 31.196,89

5. INTERVENTI URGENTI DI CARATTERE PROVVISORIO

In aggiunta alla quantificazione degli interventi di ripristino descritti nei precedenti capitoli, **si è ritenuto opportuno individuare e stimare anche un insieme più limitato di opere**, eseguibili nell'immediato, aventi carattere urgente e provvisorio e finalizzate a contenere le problematiche riscontrate e a consentire la prosecuzione dell'utilizzo dell'immobile da parte della società conduttrice. Tali opere non sono pertanto finalizzate al completo e definitivo risanamento delle cause dei fenomeni rilevati, ma costituiscono interventi di carattere temporaneo, volti principalmente a limitare le infiltrazioni di acqua meteorica e le conseguenti manifestazioni di degrado, rinviando ad un successivo intervento organico l'esecuzione delle opere di ripristino definitivo.

In tale prospettiva, gli interventi possono essere limitati alle sole porzioni dell'immobile nelle quali le problematiche si sono concretamente manifestate, adottando, ove tecnicamente possibile, soluzioni meno invasive rispetto a quelle previste per il ripristino definitivo. Così, ad esempio, per i lastrici, anziché rimuovere integralmente la vecchia impermeabilizzazione, si può prevedere il ripristino ed il fissaggio delle parti distaccate o sollevate, la pulizia/preparazione e posa della nuova membrana impermeabile, da porre sopra quella esistente, con raccordi e risvolti necessari. In particolare, l'intervento potrà essere limitato ai tre lastrici al di sotto dei quali si sono effettivamente manifestati fenomeni infiltrativi, escludendo pertanto il quarto lastrico, allo stato non interessato da analoghe manifestazioni nei locali sottostanti.

Anche sulla copertura del capannone si potranno prevedere soltanto sigillature puntuali nei punti di ingresso dell'acqua e verifica delle scossaline effettivamente interessate; sugli intradossi, soltanto rimozione delle parti incoerenti o potenzialmente pericolose, rinviando il ripristino estetico. Per l'umidità di risalita e per il montante metallico del cancello, si confermano invece gli interventi già previsti.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
INTERVENTI URGENTI DI CARATTERE PROVVISORIO

Liquidazione Giudiziale [redacted] - R.G. n. 111/2025

Il presente computo riguarda esclusivamente opere urgenti e di carattere provvisorio, finalizzate a contenere nell'immediato i fenomeni riscontrati. Tali opere non costituiscono il completo e definitivo risanamento delle cause dei vizi, che resta riferito agli interventi già descritti e quantificati nel computo principale.

A - Intervento provvisorio sui tre lastrici interessati da infiltrazioni

L'intervento è limitato ai tre lastrici al di sotto dei quali si sono manifestati fenomeni infiltrativi, per una superficie complessiva di circa 487,05 m². Non è prevista la rimozione generalizzata della guaina esistente: si procede alla preparazione del supporto, al reincollaggio/fissaggio delle parti sollevate e alla sovrapposizione di un nuovo strato impermeabile. Il quarto lastrico, allo stato non interessato da infiltrazioni nei locali sottostanti, resta escluso.

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
A.1	NP.U1	Pulizia e preparazione della guaina esistente, reincollaggio/fissaggio localizzato delle porzioni sollevate o non aderenti e predisposizione del supporto alla sovrapposizione del nuovo strato impermeabile.	m²	487,05	€ 4,00	€ 1.948,20
A.2	SIC24_12.1.5	Posa di nuova membrana bituminosa armata, spessore minimo 4 mm, monostrato a finire, in sovrapposizione alla guaina esistente, compresi sovrapposizioni e risvolti.	m²	487,05	€ 25,14	€ 12.244,44
A.3	NP.U2	Ripristino e sigillatura dei raccordi strettamente necessari in corrispondenza di bocchettoni, attraversamenti e punti singolari dei tre lastrici.	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
A.4	NP.07	Battitura degli intradossi interessati e rimozione cautelativa delle sole parti incoerenti o in fase di distacco, senza successivo ripristino delle finiture.	m²	20,00	€ 12,00	€ 240,00
		SUBTOTALE				**€ 14.732,64**

B - Interventi localizzati sulla copertura del capannone

Sono previste esclusivamente lavorazioni puntuali nei punti di possibile ingresso dell'acqua, senza interventi generalizzati sulla copertura in fibrocemento.

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
B.1	NP.15	Sigillatura e impermeabilizzazione localizzata dei punti di infiltrazione individuati, con preparazione del supporto e applicazione di idoneo prodotto impermeabilizzante.	a corpo	1,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
B.2	NP.U3	Verifica e ripristino delle sole scossaline e sigillature direttamente interessate dai punti di infiltrazione, con eventuale riposizionamento degli elementi dislocati.	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
		SUBTOTALE				**€ 3.000,00**

C - Ripristino superficiale delle murature interessate da umidità di risalita

L'intervento è limitato alle porzioni effettivamente degradate e ha carattere di ripristino superficiale, finalizzato al mantenimento di adeguate condizioni dei locali in relazione all'attività svolta dalla società conduttrice. Esso non costituisce eliminazione definitiva della causa della risalita capillare. Ai fini estimativi si assume una superficie di 18,00 m².

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
C.1	NP.17	Rimozione dell'intonaco degradato e delle parti incoerenti, compresa pulizia del supporto.	m²	18,00	€ 12,00	€ 216,00
C.2	NP.18	Preparazione del supporto per il successivo ciclo di risanamento.	m²	18,00	€ 5,00	€ 90,00
C.3	NP.19	Formazione di intonaco macroporoso/deumidificante traspirante, idoneo per murature interessate da umidità di risalita.	m²	18,00	€ 45,00	€ 810,00
C.4	NP.20	Finitura traspirante delle superfici risanate.	m²	18,00	€ 12,00	€ 216,00
		SUBTOTALE				**€ 1.332,00**

D - Messa in sicurezza del cancello carrabile

Per il cancello non si ritiene tecnicamente opportuno prevedere un semplice intervento tampone sul montante deformato. Ai fini della sicurezza e della regolare funzionalità dell'accesso si mantiene pertanto l'intervento minimo già individuato, limitato alla sostituzione del montante e al recupero degli apparati esistenti.

Voce	Codice	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
D.1	NP.01	Smontaggio cautelativo degli apparati elettrici/elettronici presenti sul montante e accantonamento per il riutilizzo.	cad	1,00	€ 80,00	€ 80,00
D.2	NP.02	Rimozione del montante metallico deformato, compresi tagli, disancoraggio, movimentazione e allontanamento.	cad	1,00	€ 150,00	€ 150,00
D.3	SIC24_21.1.2.1	Demolizione localizzata del calcestruzzo necessaria per la rimozione e il nuovo ancoraggio.	m³	0,10	€ 395,18	€ 39,52
D.4	SIC24_7.1.1	Fornitura del nuovo montante in profilato scatolare, completo di piastre e accessori.	kg	105,00	€ 4,50	€ 472,50
D.5	SIC24_7.1.3	Posa in opera del nuovo montante metallico.	kg	105,00	€ 3,18	€ 333,90
D.6	NP.03	Ripristino del basamento e del sistema di ancoraggio alla base.	cad	1,00	€ 150,00	€ 150,00
D.7	NP.04	Preparazione delle superfici, fondo anticorrosivo e finitura protettiva del nuovo montante.	cad	1,00	€ 100,00	€ 100,00
D.8	NP.05	Rimontaggio degli apparati elettrici/elettronici, adattamenti, minuterie e collegamenti.	cad	1,00	€ 100,00	€ 100,00
D.9	NP.06	Riallineamento, regolazione e prova finale del cancello scorrevole.	cad	1,00	€ 150,00	€ 150,00
		SUBTOTALE				**€ 1.575,92**

TOTALE LAVORI URGENTI E PROVVISORI: € 20.640,56

Il **costo complessivo** degli **interventi urgenti e provvisori** è stato stimato in circa **€ 26.000,00**, secondo il seguente **QUADRO ECONOMICO**:

N.	Descrizione	Importo
1	Lavori, come da computo metrico estimativo degli interventi urgenti e provvisori	€ 20.640,56
2	Spese tecniche per predisposizione CILA e direzione dei lavori (10%)	€ 2.064,06
3	Spese tecniche per coordinamento della sicurezza (3%)	€ 619,22
4	Contributo previdenziale (4% sulle competenze tecniche)	€ 107,33
5	IVA sui lavori (10%)	€ 2.064,06
6	IVA su competenze tecniche e contributo previdenziale (22%)	€ 613,93
	TOTALE COMPLESSIVO	**€ 26.109,16**

6. CONCLUSIONI

Alla luce degli accertamenti eseguiti, sono stati individuati e quantificati:

- sia gli **interventi necessari al ripristino** delle problematiche riscontrate, per un costo complessivo stimato in circa **€ 39.500,00**;
- sia, in alternativa, un insieme più limitato di **interventi urgenti e di carattere provvisorio**, per un costo complessivo stimato in circa **€ 26.000,00**.

Le superiori quantificazioni non comportano alcuna variazione del valore di mercato dell'immobile, la cui stima aveva espressamente tenuto conto del suo stato di conservazione e manutenzione. Il valore di mercato già determinato in € 600.000,00 deve pertanto intendersi integralmente confermato.

Catania, 21.10.2026

In fede,
Il consulente, dott. ing. Alberto Meli

TRIB. CIV. DI CATANIA

SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - R.G. N. 111/2025

[redacted]

G.D. DOTT.SSA [redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA GIUSTA PROVVEDIMENTO DEL G.D. DEL 3.11.2026

Con **provvedimento del 03.11.2026**, il Giudice Delegato della procedura in epigrafe, considerato il divario tra il valore di stima dell'immobile e l'offerta pervenuta nell'ambito della procedura di raccolta delle manifestazioni d'interesse, ha disposto il mio richiamo, per effettuare una **verifica del valore precedentemente determinato e valutare l'opportunità di un suo aggiornamento**.

Al riguardo osservo che la stima originaria di € 600.000,00, formulata con la perizia del 21.01.2026, era stata determinata mediante procedimento comparativo, adottando prudenzialmente il valore unitario di €/mq 200,00, corrispondente al limite inferiore dell'intervallo dei valori di mercato rilevati. La sollecitazione del Giudice Delegato mi induce tuttavia a considerare alcune circostanze che, nel loro complesso, incidono sulla concreta commerciabilità dell'immobile. In particolare, assumono rilievo:

- la **presenza dei contratti di locazione in essere**, che limitano la disponibilità immediata del bene;
- la **necessità di eseguire interventi urgenti** di ripristino della funzionalità di alcune porzioni dell'edificio che, pur non modificando le caratteristiche intrinseche dell'immobile ed essendo stata già considerata nella precedente valutazione, può incidere negativamente sulla domanda e sul prezzo concretamente conseguibile sul mercato. E ciò, anche in considerazione dell'approssimarsi della stagione invernale, durante la quale le precipitazioni - ove non si provveda tempestivamente ad eseguire i detti interventi - potrebbero aggravare i fenomeni infiltrativi già riscontrati, determinando ulteriori danni all'immobile e incrementando il pregiudizio alla società conduttrice, che utilizza il capannone per la lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli. Peraltro, pur trattandosi di interventi di costo relativamente contenuto rispetto al valore complessivo

del bene, l'impossibilità di provvedervi comunque - per l'indisponibilità delle necessarie risorse finanziarie segnalata dal Curatore nell'istanza del 30.10.2026 - potrebbe rendere necessario il raggiungimento di un accordo transattivo con la società conduttrice, comportante la rinuncia al canone di locazione contrattualmente previsto, pari ad € 14.400,00 annui.

Le superiori circostanze non assumono rilievo soltanto sotto il profilo dell'evidente opportunità di procedere sollecitamente alla vendita dell'immobile, ma **incidono anche sulla sua effettiva appetibilità commerciale e, conseguentemente, sul valore che il mercato è disposto a riconoscergli**. In tal senso depone anche l'esito della procedura di raccolta delle manifestazioni d'interesse, conclusasi con la presentazione di un'unica offerta di acquisto che, pur non rappresentando, di per sé, un parametro sufficiente a determinare il valore del bene, costituisce un ulteriore elemento di riscontro della sua limitata appetibilità.

Alla luce delle superiori considerazioni, **ritengo pertanto giustificato procedere a una revisione prudenziale della precedente valutazione, applicando una riduzione del 10% al valore di mercato precedentemente stimato**, che viene pertanto aggiornato in (90% di € 600.000,00 =) **€ 540.000,00 (*euro cinquecentoquarantamila/00*)**.

Catania, 3.11.2026

In fede,
Il consulente, dott. ing. Alberto Meli