

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento [REDACTED]

Comune di caronia – frazione di Torre del lauro – Residence Lauro Mare
Stima delle unità immobiliari censite in catasto al foglio 11, particella 227 e 228
e del terreno censito in catasto al foglio 11, particella 244

INDICE:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte al mandato
4. Conclusioni

ALLEGATI:

- All. A – Planimetria generale del residence
- All. A1 – Planimetria piano terra - scala 1:100
- All. A2 – Planimetria piano primo - scala 1:100
- All. B – Documentazione fotografica
- All. C – Documentazione catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Anna Lizzio, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti pianificatori della Provincia di Catania al n. 1369, ha ricevuto incarico dall'avv. Vincenzo Zappia, curatore del Fallimento [REDACTED] di valutare tutti gli immobili di proprietà della società fallita.

Oggetto della presente relazione è la stima del più probabile valore di mercato dei seguenti immobili ubicati all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Comune di Caronia:

- Unità immobiliari censite in catasto al foglio 11, particelle 227 e 228;
- Terreno censito in catasto al foglio 11, particella 244.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 24/05/2011, la sottoscritta arch. Anna Lizzio si recava presso gli immobili oggetto della presente relazione per effettuare il sopralluogo necessario per acquisire cognizione dei luoghi.

Sul luogo la sottoscritta ha potuto prendere visione degli immobili, del contesto ed effettuare rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto.

Successivamente la scrivente CTU ha svolto le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi necessari ad espletare il mandato affidatole. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato.

3. RISPOSTE AL MANDATO

3.1. determinare il valore di mercato delle unità immobiliari ubicate all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Caronia (ME), censite in catasto al foglio 11 part. 227 e 228;

3.1.1. Identificazione dei beni

Trattasi di n.2 unità immobiliari a due livelli (non comunicanti tra loro) ubicate in due corpi di fabbrica distinti ma uguali tra loro.

Proprietà

Gli immobili sono di proprietà della società [REDACTED]

Al momento del sopralluogo le abitazioni risultano libere, in possesso del curatore/custode avv. Vincenzo Zappia.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Caronia al foglio 11:

- particella 227, categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, piano T-1;
- particella 228, categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, piano T-1.

Confini

Le costruzioni confinano a est con la stradina di accesso totalmente dissestata a causa della frana del terreno, ad ovest nord e sud con terreno scosceso (particella 244) caratterizzato da vegetazione spontanea.

Destinazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Caronia, approvato con delibera D.A. n°312/DRU del 20 agosto 1999, l'area del Residence denominato "Lauro Mare", ricade in zona C06 (ex CS2). Le norme tecniche di piano riportano la definizione che segue:

Art.24 - Zona C0 - Zone di espansione in corso di attuazione: Sono quelle parti di territorio già definite con i piani particolareggiati o di lottizzazione in attuazione al precedente strumento urbanistico, in corso di esecuzione, recepite dallo strumento urbanistico in argomento. In esse vengono rispettate le norme previste dallo strumento particolareggiato approvato.

Tutte le aree che ricadono all'interno del Residence "Lauro mare" sono soggette al Piano di Lottizzazione "Vallesia" di iniziativa privata approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caronia n.152 del 29/11/1985 e delibera della Giunta municipale n.303 del 3/07/1986 e relativa Convenzione stipulata tra il Comune di Caronia e la ditta lottizzante società [REDACTED] stipulata in data 1/10/1986; e successiva delibera di approvazione della perizia di assestamento finale in data 6/02/1993 e apposita convenzione aggiuntiva tra il Comune di Caronia e la società [REDACTED] stipulata in data 7/01/1994.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono alloggi già realizzati secondo il PdL sopra citato.

3.1.2 Descrizione dettagliata dei beni

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nella parte nord del residence, vicine all'ingresso sulla statale n. 113 e si trovano alle spalle del blocco 3 e ad una quota più bassa rispetto questo ultimo (vedi planimetria generale del residence sc.1:500 che si allega alla presente relazione).

Alle abitazioni è possibile accedere tramite un percorso pedonale posto a monte (lato ovest) ed una stradina carrabile posta a valle (lato est) collegata con la

viabilità interna del residence. Oggi tale stradina è totalmente dissestata a causa della frana del terreno e praticamente inesistente nel tratto finale.

I due corpi di fabbrica sono separati da un cortile comune dell'estensione di circa 95 mq che si trova ad una quota inferiore rispetto al piano terra delle abitazioni di circa -1,10 m. La corte è pavimentata con piastrelle in monocottura, in parte è coperta con una pergola in legno e in parte con una tettoia con tegole di laterizio.

Le abitazioni sono uguali, parallele tra loro, hanno lo stesso orientamento e le medesime rifiniture, pertanto si procederà alla descrizione dettagliata di una unità immobiliare - tipo.

Descrizione villa tipo

L'unità immobiliare - tipo è composta da due livelli non collegati tra loro: un piano terra con zona giorno e un piano primo al quale si accede tramite scala esterna in c.a. (foto n.), con zona notte.

Con piccole modifiche interne (aggiunta di un angolo cottura al piano primo) l'unità immobiliare potrebbe essere frazionata in due piccoli appartamenti, che potrebbero essere venduti o locati separatamente.

Il piano terra è composto da un ambiente unico articolato su due quote, adibito in parte a soggiorno (livello 0,00), dove è possibile all'occorrenza ricavare due posti letto; ed in parte a zona pranzo con angolo cottura (livello + 0,50), dalla quale si accede ad un servizio igienico e ad un ripostiglio, posti sul lato nord.

Anche il piano primo è articolato su due quote differenti ed è composto da un disimpegno, un servizio igienico e due camere da letto, una delle quali è posta ad una quota inferiore di - 0,50 rispetto agli altri ambienti.

Sia il piano terra che il piano primo sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono protetti da persiane di tipo avvolgibile; gli infissi interni sono porte di tipo tamburato; le pareti di entrambi i servizi e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione.

La porta di ingresso è un serramento in legno protetto con persiana a lamelle regolabili in legno.

Tutti gli ambienti sono ben areati e illuminati.

Attualmente gli immobili si trovano in stato di abbandono a causa della frana che ha causato il dissesto della stradina di accesso, oggi praticamente inesistente.

Superfici

UNITA' IMMOBILIARE TIPO

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PIANO TERRA

soggiorno	20,30 mq
cucina	9,83 mq
bagno	2,86 mq
ripostiglio	1,21 mq
	<u>34,20 mq</u>

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PIANO PRIMO

disimpegno	4,28 mq
camera1	11,09 mq
camera2	14,01 mq
bagno	4,84 mq
	<u>34,22 mq</u>

SUPERFICIE BALLATOI

ballatoio piano terra	34,39 mq
ballatoio piano primo lato est	2,25 mq
ballatoio piano primo lato ovest	5,23 mq

Componenti edilizie e costruttive:

<u>Infissi esterni</u>	tipologia: doppia anta battente; materiale: legno (vetro-camera); protezione: persiane avvolgibili materiale protezione: legno o plastica condizioni: mediocri
<u>Infissi interni</u>	tipologia: un anta battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone
<u>Pavimentazione interna</u>	materiale: ceramica condizioni: buone
<u>Pavimentazione esterna</u>	materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
<u>Pareti:</u>	tinteggiatura con pittura tipo ducotone; condizioni buone
<u>Soffitti:</u>	tinteggiatura con pittura tipo ducotone; condizioni: buone
<u>Rivestimenti:</u>	ubicazione: bagno e angolo cottura; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone

Impianti:

<u>Impianto elettrico</u>	presente tipologia: sottotraccia con tensione di tipo civile, non dotato di certificato di conformità
<u>Impianto idrico</u>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave condizioni: non accertabili ma si ritiene necessaria la sostituzione dei tubi di distribuzione per bagno/cucina lavanderia
<u>Impianto di riscaldamento</u>	assente

Stato di conservazione:

Le rifiniture interne ed esterne di entrambi gli immobili si presentano in buono stato di conservazione, ma hanno bisogno di interventi di manutenzione ordinaria

le persiane avvolgibili e le persiane a lamelle regolabili delle porte di ingresso agli appartamenti.

Inoltre, soprattutto per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata con la particella 228,

Sono necessari e urgenti interventi di consolidamento del terreno al di sotto del ballatoio del piano terra e delle fondazioni, nonché accertamenti strutturali per verificare la stabilità della fabbrica (vedi foto n. 6)

Anno di costruzione:

Gli immobili sono stati realizzati intorno ai primi anni 90.

3.1.3 Valutazione degli immobili

Scelta del criterio di stima

Per la stima degli immobili si utilizzerà il metodo di stima sintetico-comparativa con i coefficienti di differenziazione.

Il metodo di stima sintetico-comparativa consiste nell'individuare, tramite indagini di mercato nella zona, il valore medio per immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione.

Tale valore verrà poi corretto applicando i coefficienti di differenziazione che tengono conto della situazione peculiare del cespite e delle diverse caratteristiche: caratteristiche posizionali, intrinseche ed estrinseche, tecniche e funzionali, nonché la vetustà e lo stato di conservazione.

Il valore così ottenuto viene applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

Ricerca del prezzo unitario di riferimento

Per determinare il prezzo unitario di riferimento si prendono in considerazione i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia del Territorio.

OMI - Agenzia del territorio - Comune di Caronia, fascia/zona periferica Caronia Marina:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450	L	1,4	1,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	1,7	2,3	N
Box	NORMALE	650	970	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	2,7	3,8	N

Il prezzo unitario di riferimento sarà un valore medio tra quelli sopra riportati riferiti alla tipologia ville e villini: P = 1475,00 €/mq, riferito alla superficie commerciale lorda.

Coefficienti di differenziazione:

Il prezzo unitario di riferimento andrà corretto con i coefficienti di differenziazione riportati di seguito:

		part. 227	part. 228
Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità)	<i>buone</i>	1,00	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali: (mancanza di una scala interna di collegamento)	<i>medie</i>	0,90	0,90
Vetustà		1,00	1,00
Stato di conservazione e manutenzione:	<i>mediocre</i>	0,80	0,75
Caratteristiche ambientali estrinseche: (Salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio)	<i>buone</i>	1,00	1,00
		0,72	0,68

Come si può notare non si tiene conto del coefficiente di vetustà in quanto il valore di riferimento si ritiene già riferito alla tipologia media esistente, ma si tiene conto del fatto che gli immobili avranno bisogno di interventi di consolidamento del terreno di fondazione e di ricostruzione della stradina d'accesso.

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare tipo

Come parametro per la stima dell'immobile si assume la superficie commerciale lorda, parametro adottato nelle contrattazioni di compravendita.

La superficie commerciale lorda comprende la superficie calpestabile e i muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.);

Ad essa vengono sommate la superfici di accessori e pertinenze calcolate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare tipo è pertanto:

	Superfici	coefficiente di ponderazione	di Superfici ponderate	
SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA	43,39	1,00	43,39	mq
SUPERFICIE BALLATOIO PIANO TERRA	34,39	0,25	8,60	mq
SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO	43,39	1,00	43,39	mq
SUPERFICIE BALLATOIO PIANO PRIMO	7,48	0,25	1,87	mq
SUPERFICIE PATIO COMUNE (diviso in due)	47,54	0,10	4,75	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE			102,00	mq

Conteggi estimativi

Il più probabile valore di mercato di ogni unità immobiliare si ottiene applicando alla superficie commerciale il prezzo medio di mercato al mq corretto con il coefficiente di differenziazione globale:

	m	coeff.	prezzo unitario	Valore
unità immobiliare particella 227	102,00	0,72	1475,00	€ 108.324,00
unità immobiliare particella 228	102,00	0,68	1475,00	€ 102.306,00

Inoltre va considerato un ulteriore deprezzamento perché i futuri acquirenti dovranno affrontare la spesa di ricostruzione della stradina di accesso e di consolidamento del tratto di stradina esistente e del terreno sottostante le abitazioni compresi eventuali lavori in fondazione. Per tale inconveniente il deprezzamento si stima pari al 40% del prezzo complessivo.

	Valore		Valore deprezzato
unità immobiliare particella 227	€ 108.324,00	0,60	€ 64.994,40
unità immobiliare particella 228	€ 102.306,00	0,60	€ 61.383,60

3.2. determinare il valore di mercato del terreno ubicato all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Caronia (ME), censito in catasto al foglio 11 part. 244;

3.2.1. Identificazione del bene

Proprietà

Il terreno è di proprietà della società [REDACTED]

Al momento del sopralluogo risulta libero, in possesso del curatore/custode avv. Vincenzo Zappia.

Dati catastali

Il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Caronia al foglio 11 particella 244, qualità agrumeto/uliveto, classe U, superficie mq 3570, reddito dominicale € 116,16, reddito agrario € 69,14.

Confini

Il terreno confina a nord con la particella 285, area inutilizzata all'interno del residence di proprietà della società fallita, a sud con la particella 241, ad est con il torrente e ad ovest con una stradina pedonale alle spalle del blocco residenziale n.3. All'interno dell'area sono state costruite due unità immobiliari a due livelli, la particella 227 e la particella 228.

Destinazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Caronia, approvato con delibera D.A. n°312/DRU del 20 agosto 1999, l'area del

Residence denominato "Lauro Mare", ricade in zona C06 (ex CS2). Le norme tecniche di piano riportano la definizione che segue:

Art.24 - Zona C0 - Zone di espansione in corso di attuazione: Sono quelle parti di territorio già definite con i piani particolareggiati o di lottizzazione in attuazione al precedente strumento urbanistico, in corso di esecuzione, recepite dallo strumento urbanistico in argomento. In esse vengono rispettate le norme previste dallo strumento particolareggiato approvato.

Tutte le aree che ricadono all'interno del Residence "Lauro mare" pertanto sono soggette al Piano di Lottizzazione "Vallesia" di iniziativa privata approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caronia n.152 del 29/11/1985 e delibera della Giunta municipale n.303 del 3/07/1986 e relativa Convenzione stipulata tra il Comune di Caronia e la ditta lottizzante società [REDACTED] stipulata in data 1/10/1986; e successiva delibera di approvazione della perizia di assestamento finale in data 6/02/1993 e apposita convenzione aggiuntiva tra il Comune di Caronia e la società [REDACTED] stipulata in data 7/01/1994.

Il terreno in oggetto è inedificabile, considerato che la cubatura è stata interamente sfruttata.

3.2.2 Descrizione dettagliata del bene

L'area in oggetto è un terreno scosceso che confina sul lato est con un torrente posto a valle.

Il terreno è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione spontanea e non è percorribile né coltivabile, perché dissestato a causa della frana che qualche anno fa ha distrutto la stradina di accesso alle ville.

Il terreno, sfruttabile solo in alcune piccole parti pianeggianti, può essere venduto come pertinenza delle ville.

3.2.3 Valutazione dell'immobile

Scelta del criterio di stima

Per la stima del valore commerciale dell'area si utilizzerà il metodo sintetico-comparativo attribuendo alla superficie il prezzo unitario dedotto da indagini di mercato per terreni non edificabili.

Scelta del prezzo unitario di riferimento

Per la ricerca del prezzo unitario di riferimento la scrivente CTU ha acquisito presso agenzie immobiliari operanti sul territorio informazioni su compravendite di terreni simili avvenute in tempi recenti nella zona in oggetto.

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni non edificabili variabile da Euro 5,00 a Euro 10,00 in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, pertanto un prezzo medio di 7,5 €/mq.

Tale valore medio andrà corretto tramite i coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore congruo.

Accessibilità	<i>scadente</i>	0,60
Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, esposizione)	<i>mediocri</i>	0,75
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	<i>molto in pendenza</i>	0,75
		<hr/>
		0,34
il coefficiente di differenziazione globale è di 0,20		
Valore al mq=	7,50 x	0,34 = 2,53

Conteggi estimativi

	Superficie	prezzo unitario corretto €/mq	VALORE
- terreno	3570,00	€ 2,53	€ 9.032,10

4. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile.

Gli immobili oggetto della presente relazione, così come riportato nei paragrafi 3.1.3 e 3.2.3, sono stati così stimati:

	Valore
unità immobiliare particella 227	€ 65.000,00
unità immobiliare particella 228	€ 61.400,00
terreno particella 244	€ 9.000,00
	€ 135.400,00

In conclusione il valore complessivo stimato è di: € 135.400,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione composta da n.14 pagine e n. 6 allegati.

Catania, 2/09/2011

19-12-11
Arch. Anna Lizzio
II C.T.U.
CATANIA
Arch. Anna Lizzio
ASTE GIUDIZIARIE.IT