

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimenti

Fallimento [REDACTED] S.r.l. N°121/2012 R.F.

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Premessa

Ill.mo Cons. Dott. Antonio Caruso, Giudice Delegato del Tribunale di Catania Sez. Fallimenti,

a seguito della richiesta dell'Avv. Ignazio Lombardo, Curatore del Fallimento "[REDACTED] S.r.l." con sede in [REDACTED], via G. Oberdan n°119, fa S.V.I. in data 19/11/2012 ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Vinci Consulente Tecnico di Parte del Fallimento per la stima degli immobili all'attivo fallimentare.

In data 19/11/2012 il Curatore del Fallimento mi ha trasmesso la documentazione relativa alla stima da effettuare ed il giorno 14/12/2012 sono state iniziate le operazioni peritali.

Con nota del 12/03/2013, il Curatore mi ha incaricato di effettuare la stima -a stralcio del totale all'attivo fallimentare- dei seguenti immobili siti in territorio di Pachino (SR), frazione di Marzamemi:

Dati catastali

- Fabbricato in tenere di Pachino c.da "Forte" s.n. piano T-1, foglio n°2, p.lla 232 sub 2, cat. in corso di costruzione, intestata a [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] rendita n.d..
- Fabbricato in tenere di Pachino c.da "Forte" s.n. piano T-1, foglio n°2, p.lla 232 sub 3, cat. in corso di costruzione, intestata a [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] rendita n.d..
- Fabbricato in tenere di Pachino c.da "Forte" s.n. piano T-1, foglio n°2, p.lla 232 sub 5, z.c. 1, cat. D/2, intestata a [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] rendita €16.268,00

Dati urbanistici

Per i fabbricati oggetto di stima, risultano presso il Comune di Pachino i seguenti atti e autorizzazioni urbanistiche:

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/07/2003 di approvazione del Piano di lottizzazione per la realizzazione di un Villaggio Vacanze in c/da Forte Spinazza, presentato dalla "██████████ S.r.l.", ricadente in zona "C4" di PRG;
- 2) Concessione edilizia N. 184/2004;
- 3) Ordinanza N.155/2004;
- 4) Ordinanza N.164/2004;
- 5) Concessione edilizia N.220/2004;
- 6) Permesso di costruire N.119/2008;

Corre l'obbligo di segnalare che risulta agli atti del Tribunale di Siracusa, Sez. distaccata di Avola, Sezione penale, il procedimento penale R.G.N.R. 4230/08 R.G. Trib. 147/10 a carico di ██████████ per presunte difformità urbanistiche nella realizzazione del complesso edilizio.

Tuttavia in questa sede, a seguito dello specifico incarico di sola stima degli immobili indicati in premessa, si tralascia la verifica delle presunte problematiche urbanistiche per le quali è in corso il procedimento penale.

Descrizione dei luoghi

Oggetto della presente stima sono gli immobili p.lla 232 del foglio 2 del Comune di Pachino, denominati corpi A (sub 2 e 3) e corpi D (D1-D2-D3-D4) compresa la piscina e gli spazi di pertinenza (complessivamente identificati al sub 5).

Sono stati svolti sopralluoghi specifici per l'ispezione dei locali alle date: 14/12/2012, 29/01/2013, 19/03/2013, 21/03/2013, riscontrando la sostanziale corrispondenza con le tavole di progetto fornite, scattando foto e prendendo appunti propedeutici alla redazione della presente relazione di stima.

Si passa alla descrizione dettagliata:

Dott. Ing. Gaetano Vinci,
via Manin n° 37-39 - 96012 Avola (SR)
via Tevere n°47 - 96100 Siracusa

e-mail: gaetavnc@tin.it
tel. 0931 831762
tel. 0931 316281 fax 0931 464010

PEC: gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it

Complesso edilizio per insediamento turistico costituito da un grande albergo, una piscina scoperta, quattro edifici isolati a due piani fuori terra denominati corpi D e due edifici isolati denominati corpi A, il tutto con accesso carrabile da via da denominare, nei pressi dei pantani di Marzamemi e della spiaggia "Spinazza" della medesima frazione del Comune di Pachino.

Le aree di pertinenza risultano parzialmente recintate con un muretto in blocchi calcarenitici, mancando ancora i pilastri in cemento armato e vari tratti di recinzione. Uno dei lati presenta ancora il vecchio confine in muro a secco in scadenti condizioni di manutenzione.

Manca un cancello d'ingresso alla proprietà, che risulta -allo stato- a libero accesso.

La stradella interna è incompleta, risultando costituita da uno strato di misto granulometrico, nonché priva di marciapiedi e aiuole definite.

Descrizione dei corpi di fabbrica presenti, oggetto della presente stima:

Corpi D (D1-D2-D3-D4):

Trattasi di edifici isolati, a due piani fuori terra, costituiti da quattro mini-appartamenti al p.t. ed altri quattro al piano primo.

Ai mini-appartamenti al p.t. si accede da autonome terrazze riservate, dalle quali, tramite un portoncino in legno, si può accedere ad un soggiorno-ingresso da cui si può passare ad una camera da letto dotata di veranda coperta, nonché ad un bagno ad uso esclusivo.

Per ogni corpo D, uno dei quattro appartamenti al p.t. è accessibile ai portatori di handicap.

Con due scale esterne, si può accedere al piano superiore ove trovansi, in perfetta corrispondenza, altri quattro mini-appartamenti, che differiscono da quelli al p.t., solo per la mancanza delle terrazze scoperte.

Le finiture sono: Intonaci esterni al civile con finitura tipo terranova colore paglierino, Intonaci interni al civile tinteggiati con idropittura, pavimenti e zoccolatura in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, mancanti di persiane e/o scuri. Servizio igienico pavimentato e rivestito con ceramica alle pareti ad altezza d'uomo, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Impianti idrico, elettrico, fognario, tv, sottotraccia, necessitanti di completamenti (placche, antenna centralizzata, citofoni). Manca un punto cucina essendo originariamente previsto il servizio mensa presso l'albergo contiguo.

Scala esterna rivestita in marmo, con ringhiere metalliche incomplete.

Le terrazze e le verande sono pavimentate con ceramica e delimitate con muretti e soprastante copertina in cotto.

Risultano presenti, con discontinuità, i seguenti arredi: letto matrimoniale, letti singoli, armadi, comodini, scrittoi.

Corpi A (A1-A2):

Edifici a due piani fuori terra, dotati di corte interna su cui si affacciano dei mini-appartamenti. Dalla corte, tramite una scala esterna che porta al piano superiore, si può salire al primo piano, ove trovano, con ingresso dai ballatoi ed in corrispondenza di quelli al p.t., altri miniappartamenti identici a quelli al p. t. .

Nel complesso, sia per il corpo A1 che per il corpo A2, si hanno 7 mini-appartamenti per piano, per un totale di 14.

Per ciascun corpo tipo A, uno degli appartamenti al p.t. è accessibile ai portatori di handicap.

Nel corpo A2, uno dei locali al p.t., privo di tramezzature e servizi, è attrezzato ad hall con piccolo servizio bar.

La corte è rifinita con pavimenti e zoccolature in ceramica, pareti intonacate al civile con finitura tipo Terranova colore paglierino. I prospetti esterni risultano completati con intonaco tipo Terranova colore paglierino.

La scala è rifinita con rivestimenti in marmo, balaustra in muratura con copertina in cotto, intonaci al civile.

I ballatoi al piano primo sono pavimentati in ceramica, delimitati da balaustra in muratura con copertina in cotto, pareti intonacate al civile con finitura tipo Terranova colore paglierino.

I miniappartamenti sono tutti completati, con intonaci al civile ed idropittura, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno massello con vetro-camera privi di persiane e/o

scuri, portoncino in legno, impianti: elettrico, rivelatori di fumo, tv, idrico, fognario, illuminazione, antincendio, necessitanti di completamenti (placche, antenna centralizzata, citofoni).

Servizi igienici privati completi di lavabo, vaso, bidet e doccia, rivestiti in ceramica fino ad altezza d'uomo, dotati di accessori bagno. Anche in questi appartamenti manca il punto cucina, essendo previsto il servizio ristorante presso l'albergo contiguo.

Risultano presenti, con discontinuità, i seguenti arredi: letto matrimoniale, letti singoli, armadi, comodini, scrittoi.

Mentre tutti i locali del corpo A2 risultano in discrete condizioni, nel corpo A1 due appartamenti al p.t. risultano vandalizzati, mancando gli infissi interni ed esterni ed al piano primo uno degli appartamenti presenta la veranda senza pavimento. La corte al p.t. presenta problemi di pendenze sia al p.t. che al piano primo.

Piscina e spazi di pertinenza:

Nei pressi del varco d'ingresso, è presente una piscina scoperta di media grandezza, rifinita con pavimenti e necessitante di manutenzione nell'impermeabilizzazione danneggiata dal sole, dotata di sottostanti locali tecnici. Non è stata completata del tutto.

Tutto il complesso immobiliare oggetto della presente stima, necessita dei seguenti lavori:

Nelle parti comuni:

- ✓ finitura strade, marciapiedi, aiuole con relativa irrigazione, recinzione;
- ✓ impianto di pubblica illuminazione;
- ✓ rete di fogna bianca per acque piovane;
- ✓ impianto di citofonia e telefonia;
- ✓ realizzazione di hall e di cucina al servizio di tutto il complesso turistico e bar con relativa climatizzazione;
- ✓ completamento degli impianti di fognatura già esistenti nel complesso, con allaccio alla rete urbana ed autorizzazione allo scarico;
- ✓ lavori di ripristino dell'impermeabilizzazione della piscina e di completamento del

relativo impianto di trattamento acque;

- ✓ Realizzazione di cartellonistica per indicazioni servizi e camere.
- ✓ Spese per pratica di agibilità di tutto il complesso turistico;

Nei fabbricati A e D destinati a mini-appartamenti:

- ✓ lavori di ripristino di due mini-appartamenti nel corpo A1 e di completamento della pavimentazione di una veranda al p.1°;
- ✓ ripristino di tutti i mini-appartamenti del corpo D4, risultati danneggiati dai vandali, con ripristino e/o nuova fornitura degli infissi esterni ed interni ove mancanti o danneggiati. In particolare, il corpo D4 presenta segni di umidità in tutto il solaio di copertura piana non accessibile, che stanno danneggiando lo stesso solaio ed il cordolo perimetrale, con evidenti segni di rigonfiamento delle armature ed infiltrazioni d'acqua.
- ✓ Realizzazione di impianti di riscaldamento acqua sanitaria, ripristino e/o completamento di impianti elettrici, TV, rivelazione fumo, impianti di climatizzazione (presente predisposizione split).
- ✓ Fornitura e posa in opera di stipiti vani porta in pietra di Modica in tutte le aperture esterne.

Stima degli Immobili

Trattandosi di immobili per uso turistico in discrete condizioni di manutenzione, di recente costruzione, insistenti in terreno pianeggiante nei pressi della spiaggia "Spinazza" della frazione di Marzamemi del Comune di Pachino, considerato che non paiono potersi adottare, nella particolare fattispecie, criteri di stima per capitalizzazione dei redditi e/o di costo di costruzione del fabbricati, la relazione tecnico estimativa viene condotta applicando il *Criterio del più probabile valore di mercato per mq di superficie*, che risulta quello più attendibile nello specifico caso.

Per la consistenza dei manufatti, viene adottato il criterio di valutare al 50% dell'effettiva superficie le superfici non residenziali: terrazze al p.t., verande coperte, scale esterne,

ballatoi, corte. Le superfici residenziali sono calcolate al lordo dei muri per il 100% dell'area.

La piscina viene valutata a corpo, nello stato in cui si trova.

Per la definizione dei valori unitari, viene valutato il complesso turistico nella considerazione del pregio della zona balneare di Pachino ed in particolare di Marzamemi, che lo rende molto appetibile sul mercato immobiliare ben oltre quello locale.

Da indagini effettuate in zona, ho accertato che il prezzo unitario di mercato per metro quadro di superficie edificata per immobili di quel tipo e con quella quantità e tipologia di terreno di pertinenza è compreso tra €/mq 1.350,00 e €/mq 2.500,00.

Per i fabbricati, si assume il prezzo unitario di €/mq 1.350,00 in considerazione delle necessità di manutenzione e/o completamento dei fabbricati e delle aree di pertinenza. Per le superfici non residenziali tale valore è applicato sulla quantità ridotta al 50%.

Per la piscina scoperta viene assegnato un valore a corpo di € 180.000,00, tenendo presente le dimensioni e lo stato di completamento.

Per il corpo D4, viene applicato un valore unitario ridotto di €/mq 750,00 per tenere conto dello stato di danneggiamento presente, sia per gli atti di vandalismo che per il degrado della copertura a terrazza.

Per spese di completamento, ripristino, manutenzione, allacci alle reti comunali e spese per pratiche burocratiche, viene forfettizzato un importo complessivo di € 321.459,00 a detrarre dall'importo globale calcolato.

Segue il dettaglio delle superfici commerciali:

unità tipo A			
		coeff.	sup. comm.
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	230,00	100%	230,00 mq
superficie coperta mini appartamenti p.1°=	230,00	100%	230,00 mq
verande camere letto p.t.=	42,40	50%	21,20 mq
verande camere letto p.1°=	21,90	50%	10,95 mq
corte p.t.	109,71	50%	54,86 mq
ballatoi p.1°=	76,41	50%	38,21 mq
scala e loc. tecnico p.t.=	16,80	50%	8,40 mq
scala p.1°=	16,80	50%	8,40 mq
sommano sup. comm. Corpi A=			602,01 mq
		sup. comm. valore unit.	
corpo A1	602,01	€ 1.350,00	€ 812.713,50
corpo A2	602,01	€ 1.350,00	€ 812.713,50

unità tipo D			
		coeff.	sup. comm.
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	133,00	100%	133,00 mq
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	133,00	100%	133,00 mq
verande camere letto p.t.=	8,84	50%	4,42 mq
verande camere letto p.1°=	8,84	50%	4,42 mq
terrazze p.t.=	82,00	50%	41,00 mq
sommano sup. comm. Corpi D=			315,84 mq
		sup. comm. valore unit.	
Corpo D1	315,84	€ 1.350,00	€ 426.384,00
Corpo D2	315,84	€ 1.350,00	€ 426.384,00
Corpo D3	315,84	€ 1.350,00	€ 426.384,00
Corpo D4	315,84	€ 750,00	€ 236.880,00

piscina		valore a corpo	€ 180.000,00
		sommano	€ 3.321.459,00
		spese necessarie	-€ 321.459,00
VALORE COMPLESSIVO corpi A e D € 3.000.000,00			

Per un totale complessivo di proprietà del complesso turistico costituito dai corpi A1, A2, D1, D2, D3, D4 e piscina scoperta, con aree di pertinenza dell'attivo fallimentare della [REDACTED] S.r.l., di cui al fallimento n°121/2012 del Tribunale di Catania, pari a € 3.000.000,00 in cifra tonda, al netto dei costi di ripristini e/o completamento, degli allacci alle reti fognarie comunali, nonché dei costi per pratiche burocratiche.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola (SR), lì

IL C.T.F.

Dott. Ing. Gaetano Vinci

Dott. Ing. Gaetano Vinci,
via Manin n° 37-39 - 96012 Avola (SR)
via Tevere n° 47 - 96100 Siracusa

e-mail: gaetavinci@tin.it
tel. 0931 831762
tel. 0931 316281 fax 0931 464010

PEC: gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it

Allegati:

Verballi visite;

Vista del complesso da Google Earth;

Planimetria generale con indicazione corpi D1-D2-D3-D4 e A1-A2;

Visure catastali;

Planimetrie corpi A e D;

Riferimenti fotografici;

Parcella;



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 20__ Il giorno __ del mese di _____ presso il Tribunale di _____, davanti al__ sottoscritt_ _____, è presente il **Dott. Ing. Gaetano Vinci**, Consulente Tecnico, nato ad Avola (SR) il 18/10/1964 con studio professionale in Avola (SR) via Manin n°37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n°1108 sez. A, il quale chiede di giurare, come in effetti giura, la superiore perizia, ripetendo la seguente formula: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempito alle operazioni a me affidate al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."**

Letto, confermato e sottoscritto.

