

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Procedimento n. 63/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallim [REDACTED]

Relazione 4

*Comune di Caronia – frazione di Torre del lauro – Residence Lauro Mare
Stima delle unità immobiliari censite in catasto al foglio 11, part 237, sub 3,4,5,6 e 7*



INDICE:

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

ALLEGATI:

- All. A4 – Planimetria generale del residence
- All. B4 - Planimetria stato di fatto - scala 1:100
- All. C4 – Documentazione fotografica
- All. D4 – Documentazione catastale

Il C.T.U.
[REDACTED]



Ubicazione: Comune di Caronia – Località Torre del Lauro

Estremi catastali: foglio 11, particella 237, sub 3,4,5,6 e 7

Proprietario: "Res. [REDACTED]"

Destinazione d'uso: Residenziale

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti pianificatori della Provincia di Catania al n. 1369, ha ricevuto incarico dall'avv. [REDACTED] curatore del Falli [REDACTED] 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 all'interno del complesso turistico-residenziale "Lauro Mare" in contrada Torre del Lauro:

- cinque unità immobiliari, ubicate a piano primo di un fabbricato adibito ad uso commerciale, censite in catasto al foglio 11 particella 237 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 19/12/2014, la sottoscritta arch. [REDACTED] 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 dell'immobile, del contesto ed effettuare rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto.

Successivamente la scrivente CTU ha svolto le opportune indagini tecniche

[REDACTED] 95124 CATANIA - TEL. [REDACTED]

1



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. Identificazione dei beni

Caratteristiche della zona

La zona in cui sorge il complesso edilizio è una zona periferica a carattere turistico, circondata da aree agricole e dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria, ben collegata con l'autostrada A20 (Messina-Palermo).

Descrizione complessiva dei beni

Gli immobili in oggetto sono ubicati in un fabbricato con struttura portante in muratura, che si compone di due elevazioni fuori terra, ha tetto a due falde con struttura in travi di legno lamellare. Le facciate dell'edificio sono intonacate di colore bianco e in parte rivestite in pietra a faccia vista; gli infissi, ove presenti, sono in alluminio verniciato completi di persiane ad ante.

Il fabbricato ha una buona esposizione con vista principale sul mare ed è dotato di ampio piazzale adibito a parcheggio.

Attualmente l'edificio si trova in stato di abbandono ed è privo di alcuni infissi.

Proprietà

Gli immobili sono di proprietà della soc [REDACTED] con sede in Cerami. Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi, in possesso del curatore/custode avv. [REDACTED]

Dati catastali

1. N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 3, categoria A/2, classe 5, composto da vani 1,5, posto al piano primo, rendita € 154,94 – registrata all'UTE con la scheda n°0501212.
2. N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 4, categoria A/2, classe 5, composto da vani 1,5, posto al piano primo, rendita € 154,94 – registrata all'UTE con la scheda n°0501211.
3. N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 5, categoria A/2, classe 5, composto da vani 1,5, posto al piano primo, rendita € 154,94 – registrata all'UTE con la scheda n°0501210.
4. N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 6, categoria A/2, classe 5, composto da vani 1,5, posto al piano primo, rendita € 154,94 – registrata all'UTE con la scheda n°0501209.
5. N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 7, categoria A/2, classe 5, composto da vani 1,5, posto al piano primo, rendita € 154,94 – registrata all'UTE con la scheda n°0501208.

3.2. Regolarità urbanistica e catastale

L'intero complesso edilizio è stato realizzato in conformità con la Concessione edilizia n.09 rilasciata dal comune di Caronia in data 03/03/1987 – pratica edilizia presentata in data 03/09/1986 – n° prot. 6234 - per "Lavori di costruzione di un complesso residenziale nella lottizzazione Vallesia – località Torre del Lauro del Comune di Caronia", intestata [REDACTED] con sede in Cerami. Il Comune di Caronia inoltre, relativamente all'intero complesso residenziale, ha rilasciato in data 30/03/1991 certificato attestante la

conformità dei lavori eseguiti a quelli previsti nell'originaria concessione edilizia n.9/87.

3.3. Descrizione dettagliata dei beni

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate al piano primo dell'edificio ad uso commerciale ed erano originariamente destinate ad alloggi per il personale della struttura turistico ricettiva residence "Lauro Mauro". Trattasi di cinque monolocali che hanno in comune la scala di accesso, posta sulla facciata ovest dell'edificio, e il corridoio. Tutti i monolocali sono composti da una camera ed un servizio igienico, ad eccezione di quello individuato al sub.3 che è dotato anche di un ballatoio a proprio uso esclusivo. L'altezza netta interna dei locali varia da 3,65 metri, misurata alla linea di colmo, a 2,50 metri nel punto più basso.

Stato di manutenzione: Tutte le unità immobiliari si presentano in stato di abbandono soprattutto per la mancanza di infissi.

Monocale 1 (sub 3)

Superficie utile (calpestabile)

camera	14,41 mq
servizio igienico	3,47 mq
	17,88 mq

ballatoio ad uso esclusivo	6,50 mq
----------------------------	---------

Superficie commerciale

	Superfici	coefficiente ponderazione	di Superfici ponderate
SUPERFICIE LORDA	24,43	1,00	24,43 mq
SUPERFICIE BALLATOIO	6,50	0,25	1,63 mq
			26,06 mq

Monocale 2 (sub 4)

Superficie utile (calpestabile)

camera	12,55 mq
servizio igienico	3,11 mq
	<hr/> 15,66 mq

Superficie commerciale

	Superfici	coefficiente	di Superfici	
SUPERFICIE LORDA	21,70	1,00	21,70	mq

Monocale 3 (sub 5)

Superficie utile (calpestabile)

camera	16,90 mq
servizio igienico	2,50 mq
	<hr/> 19,40 mq

Superficie commerciale

	Superfici	coefficiente ponderazione	di Superfici ponderate	
SUPERFICIE LORDA	26,15	1,00	26,15	mq

Monocale 4 (sub 6)

Superficie utile (calpestabile)

camera	11,70 mq
servizio igienico	2,25 mq
	<hr/> 13,95 mq

Superficie commerciale

	Superfici	coefficiente ponderazione	di Superfici ponderate	
SUPERFICIE LORDA	17,70	1,00	17,70	mq

Componenti edilizie e costruttive comuni agli immobili:

<u>Infissi esterni</u>	tipologia: ad anta battente materiale: alluminio protezione: persiane condizioni: gli infissi sono stati rimossi ad eccezione della portafinestra nel monocale 1 (sub3)
<u>Infissi interni</u>	tipologia: un anta battente; materiale: legno tamburato; condizioni: mediocri
<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 mediocri
<u>Soffitti:</u>	di tipo a spiovente, tinteggiatura con pittura tipo ducotone; condizioni: buone
<u>Rivestimenti:</u>	ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: mediocri

Impianti:

<u>Impianto elettrico</u>	presente tipologia: sottotraccia con tensione di tipo civile, condizioni mediocri, conformità da collaudare.
<u>Impianto idrico</u>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave condizioni: mediocri, conformità da collaudare
<u>Impianto di riscaldamento</u>	assente

Anno di costruzione: L'edificio di cui fanno parte gli immobili è stato costruito nel 1987.

3.4. 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'Agenda del Territorio OMI – Agenzia del territorio - Comune di Caronia, fascia/zona periferica Caronia Marina. Tali valori sono stati confrontati con i dati dedotti da indagini di mercato relative a compravendite recenti.

Si applicherà il prezzo di riferimento relativo alle compravendite di immobili civili che si aggira intorno ai 1125 €/mq riferito alla superficie commerciale lorda.

Per ciascuna unità immobiliare il prezzo andrà corretto con i seguenti coefficienti di differenziazione.

Coefficienti di differenziazione monolocali 1 e 2 (sub 3 e 4)

Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità)	<i>buone</i>	1,05
Caratteristiche tecniche e funzionali:	<i>mediocri</i>	0,90
Vetustà	<i>normali</i>	1,00
Stato di conservazione e manutenzione:	<i>mediocre</i>	0,90
Caratteristiche ambientali estrinseche: (Salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio)	<i>buone</i>	1,00
		0,85

Coefficienti di differenziazione monolocali 3, 4, 5 e 6 (sub 5, 6, 7 e 8)

Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità)	<i>buone</i>	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali:	<i>mediocri</i>	0,90
Vetustà	<i>normali</i>	1,00
Stato di conservazione e manutenzione:	<i>mediocre</i>	0,90
Caratteristiche ambientali estrinseche: (Salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio)	<i>buone</i>	1,00
		0,81

Conteggi estimativi

Locali Residenziali	Sc	coeff	prezzo unitario	VALORE
Monolocale 1 (sub 3)	26,06	0,85	€ 1.125,00	€ 24.915,09
Monolocale 2 (sub 4)	21,70	0,85	€ 1.125,00	€ 20.750,63
Monolocale 3 (sub 5)	25,40	0,81	€ 1.125,00	€ 23.145,75
Monolocale 4 (sub 6)	17,70	0,81	€ 1.125,00	€ 16.129,13
Monolocale 5 (sub 7)	19,60	0,81	€ 1.125,00	€ 17.860,50
TOTALE				€ 102.801,09

4. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente relazione in unico lotto del valore complessivo di 102.801,09 € .

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione composta da n.8 pagine e n. 4 allegati.

Catania, 30/09/2015

Il C.T.U.

[REDACTED]

ARCH. [REDACTED]

95124 CATANIA - TEL. [REDACTED]

8