

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento [redacted] s.r.l.

*Comune di caronia - frazione Torre del lauro - Residence Lauro Mare
Area censita in catasto al foglio 11, particella 242*



INDICE:

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

ALLEGATI:

- All.A Documentazione Catastale
- All.B1 Mappa catastale con indicazione particella e confini
- All.B2 Sovrapposizione foto aerea con mappa catastale - schema grafico per eventuale frazionamento
- All.C Documentazione fotografica
- All.D Certificato Ufficio Tecnico Comune di Caronia.



1. PREMESSA

Con lettera del 12/06/2010, l'avv. Vincenzo Zappia, in qualità di curatore del fallimento, conferiva alla sottoscritta arch. Anna Lizzio, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti pianificatori della Provincia di Catania al n. 1369 il seguente incarico:

1. *determinare il valore di mercato del terreno sito in Caronia (ME), contrada Torre del Lauro, censito in catasto al foglio 11 part. 242;*
2. *individuare la porzione della particella 242 illegittimamente occupata dai signori [REDACTED];*
3. *riferire in ordine alla possibilità (e all'opportunità) di procedere ad un frazionamento della part. 242 separando la porzione illegittimamente occupata dai signori [REDACTED] dalla rimanente;*
4. *valutare il valore di ciascuna delle due porzioni di terreno derivanti dal predetto eventuale frazionamento;*
5. *individuare il valore per anno del valore dell'indennità per l'illecita occupazione della porzione di terreno illegittimamente occupata dai signori [REDACTED];*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 20/09/2010, la sottoscritta arch. Anna Lizzio si recava presso il terreno oggetto della presente relazione per effettuare il sopralluogo necessario per acquisire cognizione dei luoghi.

Sul luogo la sottoscritta ha potuto prendere visione del terreno, del contesto ed effettuare rilievo fotografico che si allega alla presente relazione.

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.

1. RISPOSTE AL MANDATO

3.1. determinare il valore di mercato del terreno sito in Caronia (ME), contrada Torre del Lauro, censito in catasto al foglio 11 part. 242;

3.1.1. Identificazione del bene

Il terreno in oggetto è ubicato nel Comune di Caronia, frazione Torre del Lauro, contrada Vallesia, precisamente all'interno del Residence "Lauro Mare".

Proprietà

L'area è di proprietà della società "[redacted] s.r.l."; al momento del sopralluogo risulta in possesso del curatore/custode avv. Vincenzo Zappia.

Dati catastali (cfr. All.A)

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Caronia al foglio 39, particella 242, qualità agrumeto-uliveto, classe U, superficie 3550 mq, deduz. B1, Reddito Dominicale € 115,51, Reddito Agrario € 68,75 ;

Confini (cfr.All.B1)

Il terreno confina a nord-ovest con area condominiale (particella 241); a nord-est con terreno di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni (particella 236); a sud-ovest con terreno proprietà condominiale (particella 243); a sud-est con terreno di proprietà [redacted] (particella 179); ad est con un torrente; ad ovest con stradina di proprietà condominiale (particella 238).

3.1.2. Descrizione dettagliata del bene (cfr.All.C)

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato all'interno del Residence Lauro Mare, in contrada Vallesia, tra i centri abitati di Caronia e Acquadolci. Il

residence, raggiungibile dalla Strada Statale 113, è un complesso di case per vacanza che comprende spazi a verde inutilizzati, discoteca all'aperto, e attrezzature quali piscina e campo da tennis, oggi in stato di abbandono.

Il terreno in oggetto si trova precisamente all'estremità sud dell'area del residence, ed ha una conformazione planimetrica articolata; è costituito da due porzioni, entrambe per lo più pianeggiate ma poste a quote differenti. Alla porzione di terreno posta a quota più alta si accede attraversando un tratto di terreno di proprietà [redacted] (particella n.236), mentre l'altra porzione ha un accesso più agevole dalla stradina di proprietà condominiale (particella 238).

Il terreno è in stato di abbandono, invaso da vegetazione spontanea e circondato da alcuni alberi di alto fusto. La porzione di terreno con accesso dalla stradina condominiale è in parte recintata ed è chiusa con un cancello, attualmente è utilizzata per il deposito/discarica di materiale di vario tipo, arredi e attrezzature in disuso (tralicci in acciaio per la discoteca, lettini per il solarium della piscina, altalene per bambini ecc.).

3.1.3. Destinazione urbanistica (cfr.All.D)

Come riportato nell'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caronia prot. 9159/10289 in data 25 novembre 2010, che si allega alla presente relazione, l'area oggetto di valutazione di complessivi mq 3550 risulta classificata per circa 3250 mq in zona C06 (ex CS2) e per circa 300 mq in zona E-zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente (approvato con delibera D.A. n°312/DRU del 20 agosto 1999).

Le norme tecniche di piano riportano le seguenti definizioni:

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.

Art.33 - Zona E - Zona Agricola: Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

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.

La cubatura che si ricaverebbe dalla superficie della particella 242, di mc 811,83 è stata già attribuita e trasferita al corpo di fabbrica riguardante i lavori di ampliamento dell'edificio adibito a ristorante all'interno dello stesso residence, giusta concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, rilasciata in data 19/08/2003 n. 26/2003.

Da quanto sopra riportato si deduce che l'area oggetto di valutazione non è edificabile.

3.1.4. Valutazione dell'immobile

Scelta del criterio di stima

Per la stima del terreno si utilizzerà il metodo di stima sintetico-comparativa che consiste nell'individuare, tramite indagini di mercato nella zona, il valore medio per terreni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione.

Ricerca del prezzo unitario di riferimento

Consultando le agenzie immobiliari locali, per terreni non edificabili in compravendite recenti, si è riscontrato un prezzo unitario che varia da 5 a 10 €/mq, pertanto un prezzo medio di 7,50 €/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.

Coefficienti di differenziazione:

Accessibilità (una parte è difficilmente accessibile)	media	0,95
Caratteristiche ambientali Intrinseche: (panoramicità, esposizione)	media	0,95
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	con differenze di quota	0,95
Coltivazioni	assenti	0,95
		0,81
Valore al mq=	7,50 x	0,81 = 6,11

Conteggi estimativi

superficie mq	Prezzo unitario corretto (€/mq)	Valore di mercato
3550,00	6,11	€ 21 690,50

arrotondando € 21 690,00

3.2 Individuare la porzione della particella 242 illegittimamente occupata dai signori [redacted]

Il terreno occupato dai signori [redacted] corrisponde alla porzione della particella 242, posta a quota più alta con accesso diretto dalla proprietà [redacted] (particella 236).

L'area di questa porzione di terreno può essere individuata tramite la sovrapposizione della foto aerea con la mappa catastale (cfr. All.B2) e la sua superficie, che si può ricavare graficamente dalla planimetria catastale, è di circa mq 2000.

Dati catastali

Il terreno corrisponde ad una porzione del terreno censito in catasto al foglio 39, particella 242, qualità agrumeto-uliveto, classe U, deduz. B1, Reddito Dominicale € 115,51, Reddito Agrario € 68,75 ;

Confini

In particolare la porzione di terreno occupata illegittimamente dai signori [redacted] è quella confinante a nord con terreno di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni (particella 236) ; a sud con terreno proprietà [redacted] (particella 179); ad est con un torrente; ad ovest con terreno di proprietà condominiale (particella

243) e con la restante porzione della particella 242.

3.3 riferire in ordine alla possibilità (e all'opportunità) di procedere ad un frazionamento della part. 242 separando la porzione illegittimamente occupata dai signori [redacted] dalla rimanente;

Come riportato nel paragrafo 3.1.2., la conformazione del lotto individuato alla particella 242 consente una facile suddivisione in due porzioni distinte così come indicate nel grafico che si allega al presente elaborato (cfr. All.B2).

Le due porzioni saranno così denominate, in vista di un futuro frazionamento catastale:

- 242/a : porzione non occupata dai signori [redacted]
- 242/b : porzione illegittimamente occupata dai signori [redacted]

Le superfici, che si ricavano graficamente in via approssimativa, sono di seguito riportate.

Superficie complessiva particella 242:	3550 mq
Superficie porzione 242/a:	1550 mq
Superficie porzione 242/b:	2000 mq

3.4 valutare il valore di ciascuna delle due porzioni di terreno derivanti dal predetto eventuale frazionamento;

Suddividendo il terreno in due porzioni variano le singole caratteristiche intrinseche e pertanto anche il valore unitario da applicare alla superficie.

3.4.1. Valutazione della porzione di terreno 242/a

Il prezzo unitario di riferimento che è di 7,50 €/mq in questo caso non sarà influenzato dai fattori negativi riguardanti la complessa morfologia e la scarsa accessibilità, pertanto avremo i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficienti di differenziazione

Accessibilità	<i>normale</i>	1,00	
Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, esposizione)	<i>medie</i>	0,95	
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	<i>per lo più pianeggiante</i>	1,00	
Coltivazioni	<i>assenti</i>	<u>0,95</u>	
		0,90	
Valore al mq =	7,50 x	0,90 =	6,77

Conteggi estimativi

superficie mq	Prezzo unitario corretto (€/mq)	Valore di mercato
1550,00	6,77	€ 10 493,50
	arrotondando €	10 490,00

3.4.2. Valutazione della porzione di terreno 242/b

Per quanto riguarda la valutazione di questa porzione di terreno dobbiamo considerare che, dopo l'eventuale frazionamento, questa porzione di terreno non avrebbe un accesso dalla stradina condominiale ma soltanto dalle proprietà private limitrofe, pertanto potrebbe perdere interesse all'acquisto.

Il coefficiente dell'accessibilità influenza negativamente il valore del terreno.

Coefficienti di differenziazione

Accessibilità	<i>scarsa</i>	0,85
Caratteristiche ambientali intrinseche; (panoramicità, esposizione)	<i>mediocri</i>	0,95
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	<i>pendenza</i>	0,95
Coltivazioni	<i>assenti</i>	0,95
		<hr/> 0,73
Valore al mq =	7,50 x	0,73 = 5,47

Conteggi estimativi

superficie mq	Prezzo unitario corretto (€/mq)	Valore di mercato
2000,00	5,47	€ 10 940,00

Considerazioni

In definitiva frazionando il terreno in due porzioni così come descritto nel paragrafo 3.3., otteniamo i seguenti valori di mercato:

	VALORE DI MERCATO
porzione 242/a	€ 10.490,00
porzione 242/b	€ 10.940,00
TOTALE €	21.430,00

Come si può notare, sommando i valori delle due porzioni di terreno si ottiene un valore molto simile a quello che si otterrebbe dalla vendita della intera particella 242 (vedi paragrafo 3.1.), pertanto la scrivente CTU conferma l'opportunità e la convenienza del frazionamento.

3.5. individuare il valore per anno dell'Indennità per l'illecita occupazione della porzione di terreno illegittimamente occupata dai signori [redacted]

Per determinare il valore per anno dell'indennità, la scrivente CTU si baserà sul valore locativo dell'area occupata senza titolo dai signori [redacted]. La porzione di terreno in oggetto, di fatto è stata utilizzata come area a verde privato pertanto il valore locativo di riferimento sarà quello di un immobile che abbia questo utilizzo. Si prenderanno in considerazione i valori di mercato delle pertinenze di abitazioni civili nella zona in oggetto. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, per il Comune di Caronia, zona periferica - Caronia Marina, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1,4	1,9

Il valore locativo medio mensile al mq è quindi : $1,4 + 1,9 / 2 = 1,65$

Tale valore dovrà essere corretto con un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della particolare ubicazione del terreno e della difficoltà per raggiungerlo. Applicando un deprezzamento del 30% e quindi un coefficiente pari a 0,70 avremo:

Valore di locazione corretto = $1,65 * 0,70 = 1,25$.

Il valore di locazione corretto sarà applicato alla superficie del terreno che ai fini della valutazione verrà computata nella misura del 5% (come se fosse una pertinenza non comunicante con l'abitazione), pertanto avremo quanto segue.

Superficie	Coefficiente di superficie	Valore di locazione corretto	Valore locativo mensile	Valore locativo annuo
2000,00	0,05	1,16	115,50	1386,00

Si conclude che il valore per anno dell'indennità per illecita occupazione è di

€ 1386,00.

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU a conclusione del presente elaborato può affermare:

- di aver determinato il valore di mercato del terreno sito in Caronia (ME), contrada Torre del Lauro, censito in catasto al foglio 11 part. 242 e che tale valore è di € 21.690,00 (cfr. paragrafo 3.1.);
- di aver individuato la porzione della particella 242 illegittimamente occupata dai signori [redacted] descritta nel paragrafo 3.2.;
- di aver accertato la possibilità di procedere al frazionamento della part. 242 separando la porzione illegittimamente occupata dai signori [redacted] dalla rimanente come indicato nel grafico allegato (All.B);
- di aver valutato il valore di ciascuna delle due porzioni di terreno derivanti dall'eventuale frazionamento ottenendo i seguenti valori:
 - porzione 242/a (non occupata dai signori [redacted]) = € 10.490,00
 - porzione 242/b (occupata dai signori [redacted]) = € 10.940,00
- di aver individuato il valore per anno dell'indennità per l'illecita occupazione della porzione di terreno illegittimamente occupata dai signori [redacted] che ammonta ad € 1.386,00.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, la

sottoscritta CTU arch. Anna Lizzio rassegna la presente relazione composta n.12
pagine e n.5 allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

All.A - Documentazione Catastale

All.B1-- Mappa catastale con indicazione particella e confini

All.B2 - Sovrapposizione foto aerea con mappa catastale - schema grafico per
eventuale frazionamento

All.C - Documentazione fotografica

All.D - Certificato Ufficio Tecnico Comune di Caronia.

Catania, 21/12/2010



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it