

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 dei seguenti beni:

- *area censita in catasto al foglio 11, particella 285*
- *area censita in catasto al foglio 11, particella 180*
- *area censita in catasto al foglio 11, particella 231*

INDICE:

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

ALLEGATI:

- All. A – Planimetria generale del Residence
- 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 all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Comune di Caronia:

- area censita in catasto al foglio 11, particelle 285;
- area censita in catasto al foglio 11, particella 180;
- area censita in catasto al foglio 11, particella 231.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

Sul luogo la sottoscritta ha potuto prendere visione delle aree oggetto di stima, 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.

3. RISPOSTE AL MANDATO

3.1. determinare il più probabile valore di mercato dell'area ubicata all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Comune di Caronia, censita in catasto al foglio 11, particelle 285.

3.1.1. Identificazione dei beni

Trattasi di una vasta area di complessivi mq 15.409 all'interno del Residence Lauro Mare (vedi planimetria allegata).

Proprietà

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

Dati catastali

L'area è censita al N.C.T. del Comune di Caronia al foglio 11, particella 285, qualità agrumeto uliveto, classe U, consistenza mq 15.409.

3.1.2. 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.

Secondo il PdL sopra citato l'area è inedificabile, in quanto la cubatura residua del piano di lottizzazione è stata interamente sfruttata per la richiesta di concessione per i lavori di ampliamento del ristorante all'interno dello stesso Residence, come da indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caronia.

3.1.3. Descrizione dettagliata dei beni

L'area in oggetto è molto vasta ed eterogenea e può essere suddivisa nelle seguenti porzioni in base alle caratteristiche e all'attuale utilizzo:

- Area inutilizzata
- Area a parcheggio confinante con campo da tennis (P3)
- Stradina che costeggia il ristorante
- Aree a parcheggio ad ovest della discoteca (P1 e P2)
- Terrazze con gazebo bar

Area inutilizzata

La maggior parte dell'area è libera, con vegetazione spontanea e alberi d'alto fusto. In alcune zone sono state eseguite opere di sistemazione del terreno per contenere le differenze di quota . .

Area a parcheggio P3

Il parcheggio è uno spiazzo asfaltato, recintato con rete metallica ed esteso circa mq 773,60. E' circondato da alberi e vegetazione di vario tipo.

Il parcheggio confina sul lato sud con il campo da tennis/calciotto (particella 283) che si trova ad un livello più alto, ad est con la stradina di proprietà condominiale, ad ovest con area a verde e a nord con Antenna Enel.

Stradina

E' una strada larga circa 6 m, asfaltata, delimitata per un tratto e solo da un lato da un cordolo e da una recinzione precaria in rete metallica e per la restante parte libera da entrambi i lati.

La stradina ha una estensione di circa mq 1510,00 , costeggia il ristorante sul lato ovest e conduce alle aree a parcheggio (P2 e P3) ubicate ad ovest della discoteca.

Terrazze e gazebo bar

Trattasi di una zona pavimentata e sistemata a terrazze, ubicata in posizione panoramica in cui è presente anche un chiosco adibito a gazebo-bar. Il gazebo è realizzato con un muretto in pietra e copertura

La terrazza occupa l'area intorno ed immediatamente prospiciente l'edificio destinato ad uffici e amministrazione (particella 237) e ha una superficie di circa mq 484,00; mentre il chiosco di forma circolare ha una superficie lorda di mq 27,00.

Aree a parcheggio P1 e P2

Le aree a parcheggio in questione si trovano ad ovest della discoteca e possono essere utilizzate per le auto degli utenti di questa attrezzatura. Le aree sono asfaltate ma si trovano in stato di abbandono, sono prive di qualunque tipo di cordolo e/o recinzione, il manto stradale è in molti punti fratturato e invaso da vegetazione spontanea. L'area denominata P1 si estende per una superficie di circa mq 1615,00 ; mentre l'area denominata P2 si estende per circa mq 1726,00.

3.1.4. Valutazione dell'area

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.

Per quanto riguarda le aree che hanno subito una trasformazione si prenderà in considerazione oltre al costo del terreno il costo di costruzione delle opere realizzate (strada, parcheggio, terrazze etc.).

Scelta del prezzo unitario di riferimento

Area inutilizzata

Per la ricerca del prezzo unitario di riferimento la scrivente CTU ha acquisito presso agenzie immobiliari operanti sul territorio informazioni su compravendite di terreni similari 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>media</i>	0,95
Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, esposizione)	<i>normale</i>	0,95
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	<i>alcuni tratti in pendenza</i>	0,95
Coltivazioni	<i>assenti</i>	0,95
		<hr/>
		0,81

il coefficiente di differenziazione globale è di 0,90

$$\text{Valore al mq} = 7,50 \times 0,81 = 6,11$$

Calcolo del costo di costruzione di 1mq di parcheggio e/o strada:

Il costo di costruzione di 1 metro quadro di parcheggio o strada si ottiene sommando i costi delle singole lavorazioni (materiali e manodopera) dedotti dal prezzario della Regione Siciliana. A questo costo verrà sommato il costo del terreno che di 6,11 €/mq.

Nr.	Voci di MISURAZIONE	QT	Prezzo	Importo
1	FONDAZIONE STRADALE IN MISTO GRANULOMETRICO	0,25	20,50	5,13
2	CONGLOMERATO BITUMINOSO PER STRATO DI BASE	15	1,10	16,50
3	CONGLOMERATO BITUMINOSO PER STRATO DI COLLEGAMENTO	4	1,33	5,32
4	CONGLOMERATO BITUMINOSO PER STRATO DI USURA	3	1,60	4,80

			TOTALE	31,75
costo del terreno			6,11	37,86

Il prezzo unitario di riferimento che verrà applicato alle superfici di parcheggio e strada è quindi di 37,90 €/mq.

Tale prezzo verrà corretto con un opportuno coefficiente di differenziazione che tiene conto dell'eventuale stato di degrado.

Coefficiente di differenziazione per l'area a parcheggio P3 = 1,00

Coefficiente di differenziazione per la stradina = 0,90

Coefficiente di differenziazione per le aree a parcheggio P1 e P2 = 0,80

	Valore al mq	Coefficiente di differenziazione	di Prezzo unitario corretto
- Area a parcheggio P3	37,90	1,00	€ 37,90
- Strada	37,90	0,90	€ 34,11
- Aree a parcheggio P1 e P2	37,90	0,80	€ 30,32

Calcolo del costo di costruzione di 1mq di terrazza:

Il costo di costruzione di 1 metro quadro di terrazza si ottiene sommando i costi delle singole lavorazioni (materiali e manodopera) dedotti dal prezzario della Regione Siciliana. Il prezzo, così ottenuto verrà maggiorato del 10% per tenere

conto del fatto che l'area è sistemata con aiuole, alberi e illuminazione. A questo costo verrà sommato il costo del terreno che di 6,11 €/mq.

Nr.	Voci di MISURAZIONE	QT.	Prezzo	Importo
1	FONDAZIONE IN MISTO GRANULOMETRICO	0,25	20,5	5,13
2	MASSETTO DI SOTTOFONDO	1	10,00	10,00
3	PAVIMENTAZIONE PER ESTERNI	1	25,00	25,00
			TOTALE	40,13

MAGGIORAZIONE DEL 10%
costo del terreno

44,14

6,11

50,25

Il prezzo unitario di riferimento che verrà applicato alla superficie della terrazza è di 50,00 €/mq.

	Valore al mq	Coefficiente differenziazione	di Prezzo unitario corretto
- Terrazza	50,25	0,90	€ 45,23

Gazebo-bar

Per quanto riguarda il valore di mercato del gazebo-bar verrà applicato un costo di 500 €/mq dedotto dai prezzi di mercato per tipologie di immobili simili.

Conteggi estimativi

Applicando i valori unitari alle singole superfici avremo quanto segue:

	Superficie		prezzo unitario corretto €/mq	VALORE
- Area a parcheggio P3	773,60	€	37,90	€ 29 319,44
- Strada	1510,00	€	34,11	€ 51 506,10
- Area a parcheggio P1	1615,00	€	30,32	€ 48 966,80
- Area a parcheggio P2	1726,00	€	30,32	€ 52 332,32
- Gazebo bar	27,00	€	500,00	€ 13 500,00
- Terrazza	484,00	€	45,23	€ 21 891,32
- Area a verde inutilizzata	9273,40	€	6,11	€ 56 660,47
area complessiva	15409,00			€ 274 176,45

3.2. determinare il più probabile valore di mercato dell'area ubicata all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Comune di Caronia, censita in catasto al foglio 11, particelle 180.

3.2.1 Identificazione del bene

Trattasi di un'area inutilizzata estesa mq 1.500 all'interno del Residence Lauro Mare (vedi planimetria allegata).

Proprietà

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

Dati catastali

L'area è censita al N.C.T. del Comune di Caronia al foglio 11, particella 180, qualità pasc cespug, classe 1, consistenza mq 1.500, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,39.

3.2.2. 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) (vedi paragrafo 3.1.2).

Secondo il PdL l'area è inedificabile, in quanto la cubatura residua del piano di lottizzazione è stata interamente sfruttata per la concessione edilizia per i lavori di ampliamento del ristorante all'interno dello stesso Residence, come da indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caronia.

3.2.3. Descrizione dettagliata del bene

Il terreno oggetto di valutazione si trova all'interno del Residence Lauro Mare, all'estremità sud dell'area del residence.

E' un area inutilizzata e isolata perché non collegata da strade o spazi comuni.

L'accesso all'area è possibile solo attraversando la particella 285.

3.2.4. Valutazione del bene

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.

Ricerca del prezzo unitario di riferimento

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

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni agricoli 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 andrà corretto tramite i coefficienti di differenziazione che tengono delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore congruo.

Coefficienti di differenziazione:

Accessibilità	<i>scarsa</i>	0,85
Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, esposizione)	<i>scarsa</i>	0,90
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	<i>in pendenza</i>	0,95
Coltivazioni	<i>assenti</i>	0,95
		<u>0,69</u>

Valore di mercato corretto= 7,50 x 0,69 = 5,18

Conteggi estimativi

SC totale (mq)	Valore di mercato corretto (€/mq)	Totale
1500,00	5,18	€ 7 770,00

arrotondato € 7 770,00

3.3. determinare il più probabile valore di mercato dell'area ubicata all'interno del Residence Lauro Mare, frazione Torre del Lauro, Comune di Caronia, censita in catasto al foglio 11, particelle 231.

3.3.1 Identificazione del bene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di un'area inutilizzata estesa mq 2.884 all'interno del Residence Lauro Mare (vedi planimetria allegata).

Proprietà

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

Dati catastali

L'area è censita al N.C.T. del Comune di Caronia al foglio 11, particella 231, qualità pasc cespug, classe 1, consistenza mq 2.884, reddito dominicale € 2,09, reddito agrario € 0,74.

3.3.2. 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) (vedi paragrafo 3.1.2).

Secondo il PdL l'area è inedificabile, in quanto la cubatura residua del piano di lottizzazione è stata interamente sfruttata per la concessione edilizia per i lavori di ampliamento del ristorante all'interno dello stesso Residence, come da indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caronia.

3.3.3. Descrizione dettagliata del bene

Il terreno oggetto di valutazione si trova all'ingresso del Residence Lauro Mare, quindi all'estremità nord del complesso residenziale.

L'accesso all'area è possibile tramite la stradina che attraversa il residence (particella 233). L'area è di fatto uno spazio di risulta alla viabilità di collegamento

del residence, è attualmente inutilizzata, priva di qualunque sistemazione a verde né coltivata.



3.3.4. Valutazione del bene

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.

Ricerca del prezzo unitario di riferimento

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

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni agricoli 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 andrà corretto tramite i coefficienti di differenziazione che tengono delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore congruo.

Coefficienti di differenziazione



Accessibilità	normale	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, esposizione)	normale	1,00
Caratteristiche morfologiche (terreno in pendenza o in pianura)	in pendenza	1,00
Coltivazioni	assenti	0,95
		0,95

Valore al mq = 7,50 x 0,95 = 7,13

Conteggi estimativi

Il più probabile valore di mercato del terreno si ottiene applicando alla superficie commerciale il prezzo medio di mercato al mq corretto con il coefficiente di differenziazione globale che in questo caso è 0,86.

SC totale (mq)	Prezzo unitario corretto (€/mq)	Totale
1500,00	7,13	€ 10 695,00

arrotondato € 10 700,00

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.

In conclusione il valore complessivo stimato è di:

VALORE STIMATO

- area censita in catasto al foglio 11, particelle 285	
Area a parcheggio P3	€ 29 319,00
Strada	€ 51 506,00
Area a parcheggio P1	€ 48 966,80
Area a parcheggio P2	€ 52 332,32
Gazebo bar	€ 13 500,00
Terrazza	€ 21 891,32
Area a verde inutilizzata	€ 56 660,47
	€ 274 175,91

- area censita in catasto al foglio 11, particella 180; € 7 770,00

- area censita in catasto al foglio 11, particella 231. € 10 700,00

Riservandosi di stimare gli altri immobili del Fallimento in elaborati peritali separati, la sottoscritta arch. Anna Lizzio rassegna la presente relazione composta da n. 15 pagine e n. 3 allegati.

Catania, 15/12/2010



Spett.le

Avv. Vincenzo Zappia

via Montalfone n.11

95127 CATANIA

Fax: 095 7226315

Oggetto: XXXXXXXXXX

In riferimento alla relazione di stima degli immobili ubicati nel comune di Caronia censiti in catasto al foglio 11, particelle 285, 180 e 231, la sottoscritta CTU arch. Anna Lizzio precisa che a pag.14 della suddetta relazione per puro errore materiale è stata indicata una superficie errata della particella 231 (1500 mq anziché 2884 mq) e di conseguenza un errato valore commerciale della stessa.

Il conteggio estimativo corretto per la particella 231, applicando alla superficie il prezzo unitario di riferimento, è il seguente:

SC totale (mq)	Prezzo unitario corretto (€/mq)	Totale
2884,00	7,13	€ 20 562,92

arrotondato € 20 560,00

Catania, 14/09/12

Il CTU


ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT