ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Dott.ssa [redacted]

Procedimento n. 63/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento [redacted]

Relazione3

Comune di Caronia – frazione di Torre del Lauro – Residence Lauro Mare
Stima delle unità immobiliari censite in catasto al foglio 11, part 237, sub 1 e 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

INDICE:

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

ALLEGATI:

All. A3 – Planimetria generale del residence
All. B3 – Planimetria stato di fatto - scala 1:100
All. C4 – Documentazione fotografica
All. D4 – Planimetrie catastali

Il C.T.U.

Arch. [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ee38cb85cda3e1e838

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

Immobile:	Comune di Caronia – Località Torre del Lauro
Estremi catastali:	foglio 11, particella 237, subalterno 1 e 2
Proprietario:	[redacted]
Destinazione d'uso:	Uffici-Bar-Pizzeria

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 Fal[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 complesso turistico-residenziale "Lauro Mare" in contrada Torre del Lauro:

A. Locale Bar ubicato al piano terra di un fabbricato adibito ad uso commerciale, censito in catasto al foglio 11, particella 237, subalterno 1;
B. Locale Pizzeria annesso al locale bar, non censito in catasto, per il quale è stata presentata istanza di sanatoria;
C. Locale Uffici ubicato al piano terra di un fabbricato adibito ad uso commerciale, censito in catasto al foglio 11, particella 237, subalterno 2;

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20dfe767bc17c6ec38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Scansionato con CamScanner

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. Identificazione dei beni

Caratteristica 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 e 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. All'interno del locale Bar e del locale pizzeria sono presenti tracce sull'intonaco non ripristinate e segni evidenti di lavori edili mai completati. I servizi igienici sono in pessimo stato di manutenzione.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ee38cb85cda3a1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

Proprietà

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

Dati catastali

Lotto 1

A. **Locale Bar**: N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 1, categoria C/1, classe 3, della superficie catastale di mq 52, posto al piano terra, rendita € 899,67 – registrata all'UTE con la scheda n°0501214.
B. **Locale Pizzeria (in sanatoria)**: non censito in catasto.
C. **Locale Uffici :** N.C.E.U. del Comune di Caronia, foglio 11, particella 237, sub 2, categoria A/2, classe 5, composto da vani 2,5, posto al piano terra, rendita € 258,23 – registrata all'UTE con la scheda n°0501213.

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 a [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.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Scansionato con CamScanner

Al locale bar è stato annesso un locale pizzeria che comprende cucina, sala da pranzo e servizi, per il quale è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/2003 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caronia. La pratica risulta incompleta di diversi elaborati richiesti più volte al proprietario a partire dal 2005 con diverse lettere raccomandate, è carente del progetto in triplice copia, della relazione, del certificato di idoneità sismica e di altri documenti, che richiedono le competenze di un tecnico abilitato alla professione. Per quanto riguarda le spese di sanatoria, in base alla superficie complessiva dichiarata all'atto di presentazione dell'istanza, queste risultano pari a 5.500 € (100€/mq) a titolo di oblazione e 1.040 € (19 €/mq) a titolo di oneri concessori. Ad oggi sono state versate solo le seguenti somme: la rata di acconto di € 1.705 (pari al 31% del totale) relativa all'oblazione e l'anticipazione di € 250 per quanto riguarda gli oneri concessori. Restano da versare pertanto: 3.775 + 790 = 4.565 €. A questa cifra vanno sommati gli interessi legali che ammontano ad € 1.131,44, ottenendo quindi una cifra comprensiva di capitale e interessi pari a € 5.696,44.

3.3. Descrizione dettagliata dei beni

A. Locale Bar

Il locale bar è posto al piano terra dell'edificio ad uso commerciale ed è accessibile dal piazzale posto a nord attraverso una zona porticata al di sotto del ballatoio dell'immobile al piano primo. È dotato di un ampia sala e di una saletta più piccola in comunicazione tra loro, tramite una grande apertura, e di un servizio igienico posto nel sottoscala sul lato ovest.

Stato di manutenzione: L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ma in stato di abbandono e necessita di interventi di ripristino degli infissi e

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

dell'intonaco.

Superfici utili (calpestabili)

Bar (due sale comunicanti)	54,00 mq
servizio igienico	2,21 mq
	56,21
portico	11,05 mq

Superficie commerciale lorda

	Superfici	coefficiente ponderazione	di Superfici ponderate	
SUPERFICIE LORDA	73,47	1,00	73,47	mq
SUPERFICIE PORTICO	11,05	0,25	2,76	mq
			SC 76,23	**mq**

B. Locale Pizzeria

Nei primi anni del 2000 al locale bar è stato annesso, sul lato ovest del fabbricato, un Locale Pizzeria che comprende una cucina, una sala da pranzo dalla forma irregolare ed un servizio igienico. Per tale locale è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/2003 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caronia (cfr. par. 3.2). Questa porzione di fabbricato, la cui copertura costituisce terrazza accessibile dall'immobile al piano primo, ha struttura portante intelaiata in travi e pilastri in c.a., muri di tamponamento in laterizio e infissi in alluminio con vetro-camera privi di persiane.

Stato di manutenzione: L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ma incompleto, privo di alcune rifiniture e della porta di ingresso. Complessivamente appare in stato di abbandono come l'edificio pre-esistente (sub.1 e sub.2).

Superficie utile (calpestabile)

sala pranzo	41,66 mq
cucina	11,12 mq
servizio igienico	2,30 mq
	55,08 mq

Superficie commerciale lorda **62,75 mq**
(cfr. planimetria allegata)

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe7677bc17cdee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

C. Locale uffici

Il locale uffici è posto al piano terra dell'edificio ad uso commerciale ed è accessibile dal piazzale posto ad est tramite un portone in ferro e vetro. L'immobile è composto da n° 2 locali uso uffici e direzionali, in comunicazione con il locale bar adiacente tramite due aperture, ed è dotato di servizio igienico. Sulla facciata sud dell'edificio si aprono una finestra, priva di infisso, e una porta-finestra in alluminio.

Stato di manutenzione: L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ma stato di abbandono e necessita di interventi di completamento e di ripristino degli infissi e dell'intonaco.

Superficie netta (calpestabile)	
Ufficio 1	16,74 mq
Ufficio 2	17,96 mq
servizio igienico	1,71 mq
	36,41 mq
Superficie commerciale lorda (cfr. planimetria allegata)	**50,92 mq**

Componenti edilizie e costruttive comuni agli immobili A, B e C:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: un anta battente; materiale:legno tamburato; condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavimentazione esterna	materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
Pareti:	tinteggiatura con pittura tipo ducotone; condizioni mediocri

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

Soffitti:	tinteggiatura con pittura tipo ducotone; condizioni: buone
Rivestimenti:	ubicazione: bagno e angolo cottura; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: mediocri

Impianti:

Impianto elettrico	presente tipologia: sottotraccia con tensione di tipo civile, condizioni buone, conformità da collaudare.
Impianto idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave condizioni: buone, conformità da collaudare
Impianto di riscaldamento	assente

Anno di costruzione:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili è stato costruito nel 1987. Il locale pizzeria è stato realizzato nei primi anni del 2000.

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.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe7677bc17c6ee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

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. Tali valori sono stati confrontati con i dati dedotti da indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona relative a compravendite recenti.

A. Locale Bar

Per quanto riguarda il locale Bar il prezzo unitario sarà un valore medio tra quelli indicati per la tipologia negozi/magazzini: P =1375,00 €/mq, riferito alla superficie commerciale lorda.

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

Coefficienti di differenziazione Locale Bar:

Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità)	*ottime*	1,05
Caratteristiche tecniche e funzionali:	*mediocri*	0,90
Vetustà	*nella media*	1,00
Stato di conservazione e manutenzione:	*mediocre*	0,85
Caratteristiche ambientali estrinseche: (Salubrità della zona, rumorosità,comodità di parcheggio)	*buone*	1,00
		0,80

Locale Pizzeria

Anche per il locale pizzeria si prenderà in considerazione il prezzo medio P =1375,00 €/mq per la tipologia negozi/magazzini, riferito alla superficie

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17d6ee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Scansionato con CamScanner

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

Coefficienti di differenziazione Locale Pizzeria:

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

Come si può notare si tiene conto del fatto che gli immobili si trovano in cattivo stato di manutenzione e avranno bisogno di interventi di completamento e di ripristino degli infissi e dell'intonaco.

C. Locale uffici

Per il locale uffici si applicherà il prezzo unitario relativo alle compravendite per immobili residenziali che si aggira intorno ai 1125 €/mq riferito alla superficie commerciale lorda.

Coefficienti di differenziazione Locale Uffici:

Tale prezzo andrà corretto con i seguenti coefficienti di differenzazione.

Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità)	*buone*	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali:	*mediocri*	0,90
Vetustà	*nella media*	1,00
Stato di conservazione e manutenzione:	*mediocre*	0,85
Caratteristiche ambientali estrinseche: (Salubrità della zona, rumorosità,comodità di parcheggio)	*buone*	1,00
		0,77

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ee38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Scansionato con CamScanner

Conteggi estimativi immobili A, B e C

Il più probabile valore di mercato si ottiene applicando alla superficie commerciale il prezzo medio di mercato al mq corretto con il coefficiente di differenziazione globale. Per quanto riguarda il locale pizzeria in sanatoria al prezzo di mercato vengono sottratte le spese per ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile e quindi la concessione edilizia in sanatoria. Tali spese comprendono sia il compenso per un tecnico abilitato alla professione che completi la pratica, sia le somme a titolo di oblazione indicate nel paragrafo 3.2 e si stimano complessivamente in € 10.000.

	Sc	coeff.	prezzo unitario		Valore
A. LOCALE BAR	76,23	0,80	1375	€	83.853,00
B. LOCALE PIZZERIA	62,75	0,81	1375	€	69.887,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale				-€	10.000,00
				€	59.887,81
C. LOCALE UFFICI	50,92	0,77	1125	€	44.109,45
			totale complessivo	€	**187.850,26**

4. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili che possono essere venduti complessivamente in unico lotto del valore di € 187.850,26.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione composta da n.10 pagine e n. 4 allegati.

Catania, 15/09/2015

Il C.T.U.

Arch.[redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204fe767bc17c6ea38cb85cda3e1e638

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Scansionato con CamScanner