

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento n. 63/2008

Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallit [REDACTED]

Relazione 2

*Comune di Caronia – Frazione di Torre del Lauro – Residence Lauro Mare
Stima dell'unità immobiliare censita in catasto al foglio 11, particella 225, sub 22*

INDICE:

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

ALLEGATI:

- All. A2 – Planimetria generale del residence
- All. B2 – Planimetria stato di fatto - scala 1:100
- All. C2 – Documentazione fotografica
- All. D2 – Documentazione catastale

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]



| | |
|----------------------------|--|
| Immobile: | Comune di Caronia – Località Torre del Lauro |
| Estremi catastali: | foglio 11, particella 225, subalterno 22 |
| Proprietario: | "[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 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 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caronia, all'interno del Residence "Lauro Mare", contrada Torre del Lauro, palazzina n.4 int.18, censita in catasto al foglio 11, particella 225, sub 22.

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 ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi necessari ad espletare il

[REDACTED] 95124 CATANIA - [REDACTED]

1



mandato affidatole. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato.

3. RISPOSTE AL MANDATO

3.1. Identificazione del bene

Descrizione sommaria

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno del Residence Lauro a Mare, nel comune di Caronia in località Torre del Lauro.

Proprietà

L'immobile è di proprietà della società Residence Qui La Ville S.r.l.s. con sede in Cerami. Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta libera, in possesso del curatore/custode avv. [redacted]

Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Caronia al foglio 11, particella 225, sub 22, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani.

In realtà l'immobile in oggetto ha la consistenza catastale di 2,5 vani come gli altri appartamenti limitrofi.

Confini

A nord: sottostanti corti degli appartamenti con mappali 10 e 11;

A est: appartamento con mappale 225, sub 23;

A ovest: appartamenti con mappali 225 sub 20 e 21;

A sud: con vialetto pedonale condominiale, mappale 225 sub 24.

[redacted] 95124 CATANIA [redacted]

2



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 R. [REDACTED] in sede in Cerami. Il Comune di Caronia inoltre, relativamente all'intero complesso residenziale ha rilasciato il data 30/03/1991 certificato attestante la conformità dei lavori eseguiti a quelli previsti nell'originaria concessione edilizia n.9/87.

La planimetria catastale, in cui sono riportati una cucina-sala da pranzo, un servizio igienico e due camere, per complessivi quattro vani catastali, non corrisponde alla reale situazione di fatto riscontrata dalla scrivente CTU in sede di sopralluogo. Infatti l'appartamento è composto, così come rappresentato nella planimetria dello stato di fatto (cfr. All.B2), da un soggiorno-pranzo, un servizio igienico e una camera da letto e quindi consiste in 2,5 vani catastali come gli altri appartamenti dello stesso blocco. Il vano indicato come camera da letto nella planimetria catastale, considerato erroneamente appartenente all'unità immobiliare sub 22, è invece compreso nell'unità immobiliare sub 20 pertanto appartenente a terzi. Al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario inoltrare richiesta, con allegata pratica DOCFA a firma di un Tecnico abilitato alla professione, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina, riguardante la variazione di entrambe le unità immobiliari, sub 20 e sub 22.



3. 2 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare è ubicata nel blocco 2, un fabbricato a due elevazioni fuori terra con tipologia edilizia a schiera, che comprende alloggi analoghi a quello in oggetto (vedi planimetria generale del residence sc.1:500 che si allega alla presente relazione). L'appartamento ha ingresso da un vialetto pedonale che serve tutti gli alloggi ubicati al piano primo permettendo l'accesso alle relative corti private. Rispetto alla quota del cortile di pertinenza, l'appartamento ha una quota elevata di circa 1 metro.

L'abitazione è composta da una zona soggiorno pranzo con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto con affaccio a nord. La corte di esclusiva pertinenza dell'appartamento è in parte pavimentata con piastrelle in monocottura e in parte sistemata con aiuole. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono protetti da persiane di tipo avvolgibile; gli infissi interni sono porte di tipo tamburato; le pareti del servizio igienico e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione. La porta di ingresso è un serramento in legno protetto con persiana a lamelle regolabili in legno.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono ben areati e illuminati, e verso sud l'immobile gode di un buon grado di panoramicità.

Attualmente l'immobile si trova in totale stato abbandono e in mediocre stato di manutenzione.

[REDACTED] 95124 CATANIA [REDACTED]
[REDACTED]



Superfici

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE

| | |
|-------------------|-----------------|
| soggiorno/pranzo | 18,95 mq |
| servizio igienico | 3,31 mq |
| camera | 11,28 mq |
| | 33,54 mq |

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

| | |
|--------------------|----------|
| ballatoio | 5,23 mq |
| area di pertinenza | 39,80 mq |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-------------------------------|--|
| <u>Infissi esterni</u> | tipologia: doppia anta battente; materiale: legno (vetro-camera); protezione: persiane avvolgibili materiale protezione: legno o plastica condizioni: mediocri |
| <u>Infissi interni</u> | tipologia: un anta battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone |
| <u>Pavimentazione interna</u> | materiale: ceramica condizioni: buone |
| <u>Pavimentazione esterna</u> | materiale: ceramica monocottura condizioni: buone |
| <u>Pareti:</u> | tinteggiatura con pittura tipo duco-tone; condizioni: buone |
| <u>Soffitti:</u> | tinteggiatura con pittura tipo duco-tone; condizioni: buone |
| <u>Rivestimenti:</u> | ubicazione: bagno e angolo cottura; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|---------------------------|--|
| <u>Impianto elettrico</u> | presente tipologia: sottotraccia con tensione di tipo civile, non dotato di certificato di conformità |
| <u>Impianto idrico</u> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: con |

[REDACTED] 95124 CATANIA [REDACTED]



| | |
|----------------------------------|---|
| | autoclave condizioni: non accertabili ma si ritiene necessaria la sostituzione dei tubi di distribuzione per bagno/cucina lavanderia |
| <u>Impianto di riscaldamento</u> | assente |

Stato di conservazione:

Le rifiniture interne ed esterne si presentano in buono stato di conservazione, ma hanno bisogno di interventi di manutenzione ordinaria le persiane avvolgibili e le persiane a lamelle regolabili delle porte di ingresso agli appartamenti.

Anno di costruzione:

L'edificio è stato costruito con inizio lavori il 7/09/1987 e fine lavori il 19/05/1990.

3.3 Valutazione dell'immobile

Scelta del criterio di stima

Per la stima dell'immobile 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

[REDACTED] 95124 CATANIA [REDACTED]



considerazione i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia del Territorio .

OMI – Agenzia del territorio - Comune di Caronia, OMI – Agenzia del territorio - Comune di Caronia, fascia/zona periferica Località Torre Lauro:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 800 | 1200 | L | 1,4 | 1,9 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 1000 | L | 1,7 | 2,3 | N |
| Box | NORMALE | 650 | 970 | L | 1,4 | 1,9 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1000 | 1500 | L | 2,7 | 3,8 | N |

Il prezzo unitario di riferimento sarà un valore medio tra quelli sopra riportati riferiti alla tipologia abitazioni civili: P =1000,00 €/mq, riferito alla superficie commerciale lorda.

Coefficienti di differenziazione:

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

| | | |
|--|-----------------|------|
| Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità) | <i>buone</i> | 1,03 |
| Caratteristiche tecniche e funzionali: | <i>normali</i> | 1,00 |
| 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>medie</i> | 0,95 |
| | | 0,88 |

Come si può notare non si tiene conto del coefficiente di vetustà in quanto il valore di riferimento si ritiene già riferito alla tipologia media esistente, ma si tiene conto del fatto che l'immobile avrà bisogno di interventi di manutenzione come la



ritinteggiatura ed una revisione e/sostituzione degli infissi.

Inoltre si tiene conto che l'immobile non gode di un accesso carrabile diretto (caratteristica ambientale estrinseca).

Calcolo della superficie commerciale

Come parametro per la stima dell'immobile si assume la superficie commerciale lorda, parametro adottato nelle contrattazioni di compravendita.

La superficie commerciale lorda comprende la superficie calpestabile e i muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm, come da DPR 138/1998 All.C);

Ad essa vengono sommate la superfici di accessori e pertinenze calcolate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pertanto:

| | Superfici | coefficiente di ponderazione | Superfici ponderate | |
|----------------------------------|-----------|------------------------------|---------------------|-----------|
| SUPERFICIE LORDA | 39,26 | 1,00 | 39,26 | mq |
| SUPERFICIE BALLATOIO PIANO PRIMO | 5,23 | 0,25 | 1,31 | mq |
| SUPERFICIE CORTILE DI PERTINENZA | 39,80 | 0,15 | 5,97 | mq |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 46,54 | mq |



Conteggi estimativi

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si ottiene applicando alla superficie commerciale il prezzo medio di mercato al mq corretto con il coefficiente di differenziazione globale:

| | | |
|---|----------|------------------|
| VALORE COMMERCIALE DI ZONA | €/mq | 1000,00 |
| COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) | | 0,88 |
| VALORE DI MERCATO PER MQ | €/mq | 880 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | mq | 46,54 |
| VALORE DI MERCATO | € | 40.955,20 |
| <u>Adeguamenti e correzioni alla stima</u> a detrarre spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile, tramite presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Messina | -€ | 2.000,00 |
| VALORE DI MERCATO | € | 38.955,20 |

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.

L'immobile oggetto della presente relazione, così come riportato nel paragrafo 3.3, è stato stimato per il valore complessivo di € 38.955,20

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione composta da n.9 pagine e n. 4 allegati.

Catania, 30/09/2015

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]

[REDACTED] 95124 CATANIA [REDACTED]

9

