

TRIBUNALE DI
BARCELLONA P.G.

G.D. Dott.ssa I. GRIMALDI

FALLIMENTO

PROT. N° 24/06 R.F.

RELAZIONE DI CONSULENZA

DOTT. ARCH. SALVATORE GITTO

VIA ALDO MORO N°95

98060 CAMPOGRANDE-TRIPOLI (ME) - Tel.0941-801028



Copia

MISSIS

C) 1/2 del lastrico solare sito in Corso Garibaldi, piano terzo, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 7 part. n. 973 sub 35 e sub 36

Il G.D. dott.ssa Ilaria Grimaldi, dava mandato al C.T.U. di valutare gli immobili, descrivendo -anche con l'ausilio di rilievi fotografici e planimetrici- lo stato dei luoghi, la regolarità con gli strumenti urbanistici ed indicandone l'attuale possessore degli stessi.

Parte Seconda

Descrizione degli immobili

L'oggetto della presente relazione riguarda tre beni immobili, ricadenti territorialmente nel Comune di San Filippo Del Mela in Corso Garibaldi.

Per maggiore chiarezza i tre immobili saranno trattati separatamente, e qui di seguito si riporta una sintetica descrizione.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, composto da due corpi di fabbrica (corpi "A" e "B"); in particolare gli immobili oggetto della presente relazione ricadono tutti nel corpo "A"; il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 64/89 del 29.06.1991 rilasciata dal Comune di San Filippo Del Mela.

Il complesso abitativo, ha unità abitative ai piani in elevazione, garage al piano cantinato ed una attività commerciale al piano terra; ai piani primo e secondo i due corpi "A" e "B" non sono comunicanti, mentre lo sono al piano cantinato dove si trovano i garage.

All'esterno vi è il cortile, una parte di questo è destinato a parcheggio.

Dal punto di vista urbanistico, dalle indagini svolte presso il Comune di San Filippo del Mela, Ufficio Tecnico – Ripartizione Urbanistica, risulta ricadente in "zona B1", definita sul R.E.C. (regolamento edilizio comunale) come "di completamento urbano", in cui in base alle N.T.A. (norme tecniche d'attuazione), sono consentiti interventi edilizi nel rispetto dei seguenti indici: $I_f = mc/mq$ 2.00 (indice di fabbricabilità fondiaria), numero massimo di piani fuori terra 3, $H_{max} = ml$ 10.50 (altezza massima).

Dal punto di vista strutturale, presenta strutture in cemento armato costituite da un'intelaiatura di pilastri e travi, formanti maglie quadrangolari chiuse sia in senso orizzontale che verticale; i solai di interpiano sono del tipo tradizionale in latero-cemento, la copertura è a terrazza praticabile, le tom-

OMI SSI S

pagnature esterne sono in mattoni forati e malta cementizia, così come le tramezzature interne.

Le rifiniture esterne sono quelle comunemente usate per costruzioni destinate a civile abitazione e precisamente prospetti protetti con intonaco decorativo in malta bastarda cementizia e tinteggiatura per esterni, gli infissi esterni sono in legno con serrande avvolgibili in plastica.

OMI SSI S

Immobile "C" – lastrico solare posto al piano terzo

Si tratta di una terrazza, ubicata al piano terzo (quarta elev. f.t.) di un corpo di fabbrica ricadente nell'ambito territoriale del Comune di San Filippo del Mela, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano cantinato.

Confina, nel suo insieme, a Nord con terrazzo corpo "B", a Sud con cortile condominiale, ad Ovest con porzione di terrazza altra ditta, ad Est con cortile condominiale.

Risulta regolarmente censita e riportata al N.C.E.U. – fg. 7 del Comune di San Filippo Del Mela – part. 973 – sub. 35 e 36 – lastrico solare - ditta Currò Nunzio Natale.

Le rifiniture sono costituite da intonaco civile, alle pareti (parapetti), la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

Il terrazzo nel suo insieme si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; il lastrico solare ha una superficie pari a mq 85,49, per il sub 35, ed una superficie pari a mq 109,75, per il sub 36 (vedi disegni allegati e foto n. 18, 19, 20, 21 e 22).

Parte Terza

Accertamenti richiesti

In esito al mandato conferito dal G.D. dott.ssa Ilaria Grimaldi del Tribunale di Barcellona P.G. lo scrivente si accinge a fornire le dovute risposte che per chiarezza espositiva, saranno precedute dalla relativa domanda.

In merito alla *regolarità dell'immobile con gli strumenti urbanistici ed all'attuale possessore*, si può affermare quanto segue.

Per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, è stato presentato regolare progetto e per lo stesso il Comune di San Filippo Del Mela ha rilasciato la C.E. n. 64/89 del 29.06.1991.

Allo stato attuale l'appartamento di cui alla presente relazione, risulta conforme a quanto riportato nella Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di cui sopra, a meno di lievi modifiche interne, ragion per cui allo stato attuale l'immobile non presenta difformità.

Altre precisazioni urbanistiche sono state riportate nella Parte seconda della presente relazione.

In merito alla *valutazione degli immobili, descrivendo - anche con l'ausilio di rilievi fotografici e planimetrici- lo stato dei luoghi*, si può affermare quanto segue.

Per quel che riguarda la descrizione dell'immobile pignorato (comune, località, via e numero civico) con relative superfici e data catastali si rimanda a quanto relazionato in precedenza nella Parte seconda, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.

Per la stima degli immobili si è proceduto con due diversi metodi, per poi assumere come valore del cespite la media dei due valori determinati.

I metodi di stima adottati sono quello analitico in base al reddito e quello sintetico in base al prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

Con il primo metodo, si è determinato dapprima, presuntivamente, il fitto mensile, per calcolare da questo il reddito annuo lordo ricavabile.

Per ricavare il reddito annuo netto, è stato necessario detrarre da quello lordo un'aliquota per imposta fabbricati e per spese di amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfitti, inesigibilità, etc., aliquota oggi valutabile nella misura di $\frac{1}{4}$ del reddito lordo.

Calcolato il reddito annuo netto, nella misura di $\frac{3}{4}$ del reddito lordo, è stato necessario capitalizzarlo per trovare il valore capitale corrispondente, che rappresenta il valore del cespite determinato con il metodo in base al reddito.

La capitalizzazione del reddito è stata fatta al tasso del 4%, inferiore a quello che si adotta normalmente, ciò per tenere conto dell'attuale situazio-

ne di mercato, per cui, stante la continua svalutazione monetaria, vengono preferiti gli investimenti immobiliari.

Per quel che riguarda il metodo di stima sintetico, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni sia di tipo oggettivo che soggettivo, inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, quali la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità del centro abitato, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora la natura delle opere di rifinimento e, ultimo ma non meno importante, lo stato di conservazione.

Da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato d'immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, data l'impossibilità di trovarne uno esattamente identico, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

Ai fini commerciali la superficie delle pertinenze (balconi, terrazzi e corti) vengono ridotte in percentuale, e più precisamente la superficie dei balconi e delle terrazze viene considerata al 25%.

In entrambi i metodi di stima si è tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione, dell'esposizione anche dei singoli vani, dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche similari, delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme.

Per quanto concerne il metodo analitico si è potuto stimare l'affitto mensile delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, precisando che questo è applicabile solo all'appartamento ubicato al piano primo (sub 25), in quanto il lastrico solare (sub 35 e 36) non è suscettibile di affitto, per quanto concerne il garage (sub 16) nella zona non vi è un mercato di affitti limitati ai soli garage in quanto gli stessi di solito sono proposti insieme alle unità abitative (appartamenti).

Per i motivi fin qui espressi nella valutazione del prezzo di affitto dell'appartamento posto al piano primo si è inclusa l'autorimessa (garage) come servizio ad esso annesso, oltre naturalmente al posto auto scoperto presente nel cortile condominiale; per l'anzidetto immobile viene stabilito un affitto mensile di € 450,00; qui di seguito si procede al calcolo del valore.

Per quanto concerne il metodo sintetico ho determinato il valore unitario, costo al mq, degli singoli immobili distinguendo un valore per il lastrico solare ed un valore per l'appartamento (sub 25) con annessa l'autorimessa (sub 16); per il lastrico solare ho determinato un valore unitario pari a 160,00 €/mq, per l'appartamento con annesso garage ho determinato un valore unitario pari a 1.050,00 €/mq; si precisa che la superficie del garage viene considerata al 50%.

Si passa ora alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

0415875

OMBSIS

Stima del lastrico solare posto al terzo piano - sub 35 e sub 36.

Stima sintetica

(in base al prezzo di mercato)

Prezzo medio (€/mq) € 160,00

Superficie lastrico solare - sub 35 mq 85,49

Superficie lastrico solare - sub 36 mq 109,75

Totale superficie commerciale mq 195,24

Determinata la superficie commerciale quest'ultima viene moltiplicata per il prezzo unitario al mq e ne scaturisce il valore capitale.

Valore capitale = Euro 160,00 x mq 195,24 = Euro **31.238,40**

Il valore venale opportunamente arrotondato, assunto per l'immobile è pari a **Euro 31.200,00**.

OMISSIS

in quanto in esito al mandato conferito dal G.D. dott.ssa Ilaria Grimaldi.

Barcellona P.G. li 8 maggio 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Salvatore Gitto - architetto

