

Procedimento di Fallimento n° 13/02



Tribunale di Enna

CONSULENZA TECNICA D'UFICIO
RELAZIONE DI STIMA

Enna lì, febbraio 2006

Consulente:
Ing. Mario Favazzi

Tribunale di Enna**Procedimento di Fallimento n° 13/02****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA
del più probabile valore di mercato****PREMESSA**

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice Delegato al Fallimento del TRIBUNALE DI ENNA, Dott.ssa [REDACTED] del 26/10/2004, il sottoscritto Ing. Mario Favazzi iscritto al n° [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna e iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Enna, veniva nominato Ausiliare del Curatore nel procedimento di fallimento n° 13/02 per effettuare la stima dei beni, accettato l'incarico, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e del relativo quesito:

- 1) Descrivere gli immobili di cui la [REDACTED] risulta proprietaria nella natura, consistenza, come nei dati catastali e stabilire il valore degli stessi ai prezzi correnti in libera contrattazione.

ELENCO DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Diverse unità immobiliari ad uso residenziale, ufficio, magazzini e garages, tutte poste nello stabile ubicato in Enna alla via Regalbuto angolo viale Diaz.

PREMESSA ALLE OPERAZIONI TECNICHE DI ACCERTAMENTO

E' stato contattato il Curatore del procedimento di fallimento il quale ha illustrato i beni oggetto di stima e negli stessi è stato effettuato un accurato sopralluogo di verifica ed accertamento.

Sono, poi, stati programmati i sopralluoghi successivi sempre nello stesso stabile ed anche presso gli uffici comunali e catastali, dove si ha avuto modo di consultare documenti relativi alle varie proprietà immobiliari ed estrarne copia.

Tutti i sopralluoghi hanno compreso il rilievo planimetrico completo di tutte le strutture, con verifica di rispondenza agli elaborati di progetto, la descrizione delle strutture edilizie, la documentazione fotografica delle stesse, la verifica urbanistica ed edilizia presso il comune di Enna.

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili, di cui all'istanza del Curatore Fallimentare, sono localizzati nel Comune di Enna, essi derivano dalla nuova costruzione di un edificio multipiano realizzato dalla [REDACTED]

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di diverse unità immobiliari poste in edificio condominiale in Comune di Enna via Regalbuto angolo viale Diaz. Il tutto insiste su un lotto della superficie complessiva di mq 777,00 ed è costituito da un corpo di fabbrica isolato ed edificato su tre piani entro terra e sei fuori terra;

I beni risultano intestati alla [REDACTED] tranne l'appartamento a secondo piano identificato col sub 17 che risulta intestato ad altri. La stessa intestataria è stata anche l'Impresa di costruzioni che ha realizzato detto immobile.

I beni individuati, corrispondono alle seguenti unità:

RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Enna:

Immo bile N°	foglio	particella	sub	indirizzo	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale (m ²)	Rendita (€)
1	37	409	9	via Regalbuto, P. T			123 m ²	146	
2	37	409	12	via Regalbuto, P. 1	A/10	2	7 vani	105	1.106,25
3	37	409	17	via Regalbuto, P. 2	A/2	3	6 vani	149	464,81
4	37	409	21	via Regalbuto, P. 4	A/10	2	3 vani	50	474,11
5	37	409	23	via Regalbuto, P. 4	A/2	3	4 vani	84	309,87
6	37	409	24	via Regalbuto, P. 4	A/2	3	6,5 vani	143	503,55
7	37	409	25	via Regalbuto, P. 5	A/2	3	9 vani	242	697,22
8	37	409	27	via Regalbuto, P. S1	C/2	3	623 m ²	648	1.673,12
9	37	409	28	via Regalbuto, P. S2	C/2	4	13 m ²	14	40,96
10	37	409	29	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	26 m ²	27	89,97
11	37	409	30	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	26 m ²	27	89,97
12	37	409	31	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	30 m ²	31	103,81
13	37	409	32	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	32 m ²	33	110,73
14	37	409	33	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	32 m ²	33	110,73
15	37	409	34	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	30 m ²	31	103,81
16	37	409	35	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	20 m ²	21	69,21
17	37	409	36	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	20 m ²	21	69,21
18	37	409	37	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	22 m ²	23	76,13
19	37	409	38	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	21 m ²	22	72,67
20	37	409	39	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	20 m ²	21	69,21
21	37	409	40	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	21 m ²	22	72,67
22	37	409	42	via Regalbuto, P. S2	C/6	4	65 m ²	68	191,35
23	37	409	43	via Regalbuto, P. S2	C/6	5	30 m ²	31	103,81
24	37	409	44	via Regalbuto, P. S3	C/2	4	18 m ²	19	56,71
25	37	409	45	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	21 m ²	22	72,67
26	37	409	48	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	32 m ²	33	110,73
27	37	409	49	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	34 m ²	35	117,65
28	37	409	52	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	23 m ²	24	79,59
29	37	409	53	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	21 m ²	22	72,67
30	37	409	54	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	23 m ²	24	79,59
31	37	409	56	via Regalbuto, P. S3	C/6	5	22 m ²	23	76,13
32	37	409	58	via Regalbuto, P. S3	C/6	3	66 m ²	69	167,02

Vincoli, servitù attive e passive

Per nessuno delle suesposte particelle si sono riscontrate servitù attive e passive o vincoli.

Alle unità sopraccitate competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni condominiali L'immobile nello stato di fatto, risulta essere conforme alla planimetria depositata in Catasto e all'estratto di mappa.

Il tutto è confinante con Viale Diaz, via Villarosa, via Gagliano C.to e via Regalbuto.

LOCAZIONI

Dalle indagini effettuate è risultato che tutti gli immobili rilevati sono liberi tranne il locale posto a quinto piano (sottotetto), particella 409, sub 25 con destinazione magazzino, occupato ed utilizzato come appartamento; il locale posto a quarto piano particella 409, sub 21 che ha come destinazione ufficio occupato ed utilizzato come abitazione; ed infine il locale posto a primo piano particella 409, sub 12 che ha come destinazione ufficio anch'esso occupato.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il complesso immobiliare è inserito, secondo il P.R.G. vigente in Comune di Enna, nella seguente zona: "B1" – Costruzione ex novo per singoli edifici.

Sull'immobile non si sono riscontrati vincoli ai sensi delle Leggi n. 1497/39 e n. 1089/39 e sue successive. Per l'intero immobile in data 17-03-1998 è stata rilasciata, dal Comune di Enna, Concessione Edilizia n° 98/018 quale "Terza variante al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione" per il completamento dell'edificio;

Nulla Osta del genio Civile di Enna datato 27-10-1993, prot. 6515 e successivo parere di Ammissibilità del 28-05-1998, prot. 5103;

Rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 18/99 del 05-07-1999 da parte del Comune di Enna per i soli cinque piani fuori terra destinati a locale per uffici e vani tecnici per il piano terra, ad appartamenti ed uffici per i piani primo, secondo, terzo e quarto;

Rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità n° 40/99 del 14-12-1999 da parte del Comune di Enna per i soli tre piani interrati destinati a deposito/magazzino e garages;

Dai sopra certificati di Abitabilità/Agibilità risulta non menzionato il piano sottotetto.

NOTIZIE STORICHE

L'edificio, finito di costruire nel 1999, così come scaturito dalla documentazione urbanistica, è un tipico esempio di palazzina di città.

CARATTERISTICHE DEL BENE

Il fabbricato si presenta in modo decoroso: è rivestito da intonaco, tipo Li Vigni, i cornicioni marcapiano arricchiscono i prospetti. Presenta strutture portanti in cemento armato, la pianta del fabbricato è a forma rettangolare ed il prospetto principale si affaccia sul viale Diaz.

La copertura è a terrazza ed a falda, i serramenti in alluminio anodizzato, pavimenti in ceramica, ascensore oleopneumatico, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario a norma CEI.

Segue una descrizione dell'unità immobiliare ai vari piani:

Piani interrati

Sono serviti dalla scala di servizio e dall'ascensore, seguono dei corridoi che servono vani adibiti a magazzino e garages. I locali su tutti i tre piani interrati sono provvisti da cavedii di aerazione che dal piano terra conducono verso il basso.

L'ingresso delle vetture nei garages avviene attraverso un montacarichi che dalla via Gagliano C.to conduce sino al terzo piano interrato.

Piani superiori

L'ingresso avviene sia dalla via Regalbuto che dalla via Villarosa attraverso due ampi portoni di cui uno munito di citofono. Segue la scala dalla quale si accede ai piani e nella cui tromba scala è stato installato l'ascensore. La destinazione d'uso delle varie unità immobiliari è abitazione e uffici, a piano terra c'è un grande ambiente destinato a locale tecnologico.

I pavimenti sono in ceramica, la scala è rivestita in marmo, le finestre sono in alluminio, gli infissi esterni sono in parte con avvolgibili, le porte sono in legno massello, nelle stanze interne le pareti sono intonacate e si presentano lisce.

CONSISTENZA DEL BENE

La superficie commerciale è calcolata con i nuovi criteri indicati dal Catasto con la superficie ragguagliata, arrotondata al metro quadrato:

Nella tabella in appresso si riepilogano le consistenze dei singoli ambienti, individuando la superficie commerciale, Tale superficie moltiplicata per il valore unitario a metro quadro che si andrà in appresso ad individuare verrà a costituire il valore complessivo dell'immobile. Il sottoscritto, infatti, ritiene che la particolarità dell'immobile e la sua precipua caratteristica di organicità e di unitarietà rendano irrealistica la determinazione del valore complessivo attraverso la individuazione di diversi coefficienti di piano (riduttivi o maggiorativi) tali da fornire, in relazione al valore unitario a metro quadro e alla superficie complessiva di piano, diversi valori per i diversi piani dell'immobile.

La superficie presa in considerazione è quella lorda, relativamente ai balconi la stessa superficie viene ragguagliata moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,60.

Immo- bile N°	particella	sub	Ubicazione (piano)	Destinazione d'uso	Superficie utile (m ²)	Superficie accessori balconi (m ²)	Superficie ragguagliata o commerciale (m ²)
1	409	9	terra	locale tecnologico	146		146
2	409	12	1°	ufficio	105	28	122
3	409	17	2°	appartamento	149	30	167
4	409	21	4°	ufficio	50	14	58
5	409	23	4°	appartamento	84	24	98
6	409	24	4°	appartamento	143	26	159
7	409	25	5°	sottotetto/appartamento	242	22	255
8	409	27	1° interrato	magazzino	648		648
9	409	28	2° interrato	magazzino/ripostiglio	14		14
10	409	29	2° interrato	garage	27		27
11	409	30	2° interrato	garage	27		27
12	409	31	2° interrato	garage	31		31
13	409	32	2° interrato	garage	33		33
14	409	33	2° interrato	garage	33		33
15	409	34	2° interrato	garage	31		31
16	409	35	2° interrato	garage	21		21
17	409	36	2° interrato	garage	21		21
18	409	37	2° interrato	garage	23		23
19	409	38	2° interrato	garage	22		22
20	409	39	2° interrato	garage	21		21
21	409	40	2° interrato	garage	22		22
22	409	42	2° interrato	garage	68		68
23	409	43	2° interrato	garage	31		31
24	409	44	3° interrato	magazzino/ripostiglio	19		19
25	409	45	3° interrato	garage	22		22
26	409	48	3° interrato	garage	33		33
27	409	49	3° interrato	garage	35		35
28	409	52	3° interrato	garage	24		24
29	409	53	3° interrato	garage	22		22
30	409	54	3° interrato	garage	24		24
31	409	56	3° interrato	garage	23		23
32	409	58	3° interrato	garage	69		69

VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato, con il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

L'indicazione del più probabile valore di un'immobile del genere merita le opportune considerazioni che qui si premettono.

Non è possibile ricercare analiticamente il più probabile valore di mercato tramite il criterio di capitalizzazione, in quanto il bene non risulta attualmente locato.

Si è quindi adottato il metodo del confronto con beni simili.

Un giudizio sintetico, ma non approssimativo, è il miglior percorso per pervenire ad un equilibrato e convincente giudizio di valore.

Importante è quindi considerare i valori intrinseci su menzionati ed estrinseci dell'immobile.

Sono parametri che influenzano favorevolmente il giudizio estimativo sull'immobile in oggetto:

- la vicinanza al centro storico,
- la presenza nella zona di attività a carattere direzionale,
- la possibilità di collegamenti con i mezzi pubblici di trasporto,
- la vicinanza alle grandi arterie di comunicazione,
- la possibilità di parcheggio interno coperto, particolarmente appetibile nella zona e soprattutto nella strada in cui è ubicato l'immobile,
- il decoro della costruzione, che conferisce prestigio a tutto l'insieme,
 - l'alta rappresentanza,
 - il buono stato di manutenzione.

Di contro, influenzano sfavorevolmente il giudizio :

- la dimensione del fabbricato,
- gli alti costi di manutenzione,
- la destinazione d'uso a residenza,
- la sua particolare conformazione planimetrica, che mal si adatta a frazionamenti dell'immobile ed impedisce, quindi, l'appetibilità del medesimo da parte di una più ampia fascia di potenziali acquirenti,

VALUTAZIONE

Sono state considerate le buone caratteristiche costruttive costituenti l'immagine del condominio ed il suo discreto stato di manutenzione. Inoltre sono apprezzabili le tipologie abitative dei mono e bilocali che costituiscono la consistenza delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Da sottolineare le caratteristiche estrinseche all'edificio, in particolare il contesto urbano nel quale è ubicato il condominio, e precisamente:

- La zona della città, con episodi edilizi non intensivi.
- La vicinanza ai servizi di primaria necessità.
- L'alberatura e l'arredo urbano che caratterizzano il viale Diaz.

Si è provveduto a raccogliere informazioni presso agenzie immobiliari che operano sul territorio, al fine di sondare gli indirizzi del mercato e le tendenze abitative in atto nella zona, constatando che vi è un grande interesse per l'acquisto di unità immobiliari con tipologie, caratteristiche e soprattutto posizione simile a quelle di cui trattasi;

Pertanto sulla base di quanto descritto, della valutazione economica dei beni immobili recentemente eseguiti e mai utilizzati, si ritiene di procedere alla stima con metodo sintetico diretto, in funzione delle consistenze effettive, applicando ad ogni metro quadrato di superficie di pavimento lorda i valori unitari ricavati.

Tenuto conto delle suddette considerazioni nonché delle quotazioni medie correnti di mercato, applicate nelle compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e di simili ubicazioni e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, il sottoscritto può affermare che un prezzo unitario equo, in questo particolare momento, riferito all'intera unità immobiliare nelle sue diverse destinazioni d'uso è:

Appartamenti : € 1.800,00 per metro quadrato	Uffici: € 2.200,00 per metro quadrato
Magazzini: € 1.000,00 per metro quadrato	Sottotetto: € 1.000,00 per metro quadrato
Garages: € 600,00 per metro quadrato	Locale tecnologico: € 600,00 per metro quadrato

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima libero da ipoteche è dato dal seguente calcolo:

superficie commerciale x prezzo a metro quadro = Valore

Immobile N°	particella	sub	Ubicazione (piano)	Destinazione d'uso	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore totale (€)
1	409	9	terra	locale tecnologico	146	600	€ 87.600
2	409	12	1°	ufficio	122	2.200	€ 268.400
3	409	17	2°	appartamento	167	1.800	€ 300.600
4	409	21	4°	ufficio	58	2.200	€ 127.600
5	409	23	4°	appartamento	98	1.800	€ 176.400
6	409	24	4°	appartamento	159	1.800	€ 286.200
7	409	25	5°	sottotetto/appartamento	255	1.000	€ 255.000
8	409	27	1° interrato	magazzino	648	1.000	€ 648.000
9	409	28	2° interrato	magazzino/ripostiglio	14	1.000	€ 14.000
10	409	29	2° interrato	garage	27	600	€ 16.200
11	409	30	2° interrato	garage	27	600	€ 16.200
12	409	31	2° interrato	garage	31	600	€ 18.600
13	409	32	2° interrato	garage	33	600	€ 19.800
14	409	33	2° interrato	garage	33	600	€ 19.800
15	409	34	2° interrato	garage	31	600	€ 18.600
16	409	35	2° interrato	garage	21	600	€ 12.600
17	409	36	2° interrato	garage	21	600	€ 12.600
18	409	37	2° interrato	garage	23	600	€ 13.800
19	409	38	2° interrato	garage	22	600	€ 13.200
20	409	39	2° interrato	garage	21	600	€ 12.600
21	409	40	2° interrato	garage	22	600	€ 13.200
22	409	42	2° interrato	garage	68	600	€ 40.800
23	409	43	2° interrato	garage	31	600	€ 18.600
24	409	44	3° interrato	magazzino/ripostiglio	19	1.000	€ 19.000
25	409	45	3° interrato	garage	22	600	€ 13.200
26	409	48	3° interrato	garage	33	600	€ 19.800
27	409	49	3° interrato	garage	35	600	€ 21.000
28	409	52	3° interrato	garage	24	600	€ 14.400
29	409	53	3° interrato	garage	22	600	€ 13.200
30	409	54	3° interrato	garage	24	600	€ 14.400
31	409	56	3° interrato	garage	23	600	€ 13.800
32	409	58	3° interrato	garage	69	600	€ 41.400
TOTALE						Euro	2.580.600,00

Il valore complessivo degli immobili ammonta a Euro 2.580.600,00

(Euro Duemilionicinquecentottantamilaseicento/oo).

Il sottoscritto ritiene quindi, con la presente relazione avere assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.D. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Data, febbraio 2006

Il C.T.U.

Ing. Mario Favazzi

Favazzi Mario

Tribunale di Enna

Procedimento di Fallimento n° 13/02 - [REDACTED]

Scheda Dati -Immobile N. 23

Descrizione: Locale con destinazione garage, ubicato a 2° piano interrato di un edificio condominiale multipiano, finito di costruire nel 1999, con un ottimo stato di conservazione, composto da un unico vano. Per un totale di 30,00 mq circa di superficie utile.

Ubicazione: via Regalbuto, n° 1 - 94100 ENNA

Confine Nord: sub 28 e vano scala

Confine Sud: sub 42

Confine Ovest: corsia garages condominiale e montacarichi

Confine Est: via Regalbuto

Catasto	Comune	Foglio	Numero	Sub	Z.C.	Consist. [m ²]	Sup. Catastale [m ²]	Cat.	Classe	Rendita (€)	
Enna	Enna	37	409	43	1	30	31	C/6	5	103,81	
Ubicazione				Intestazione proprietà				Valore stimato			
via Regalbuto, P. 2° interrato.				[REDACTED]				€ 18.600			