
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: (n. 65/98 R.F.)

Giudice Delegato:

Curatore: **Avv.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.: **Dott. Ing. Concetto Capodicasa**

Data di conferimento dell'incarico: 16/11/1999

Siracusa, Maggio 2000

Premessa

La Dott.ssa Alessandra Gagli, Giudice delegato al fallimento (n. 65/98 R.F.), in data 16/11/1999 ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per la stima degli immobili appresi alla massa fallimentare ed in particolare di quelli non soggetti ai pignoramenti immobiliari conseguenti alle azioni esecutive nn. 349/96-693/96-732/96 ed 85/98, promosse dalla BNL - Credito Fondiario.

Il sottoscritto ha svolto le operazioni di sopralluogo, previo avviso del Curatore, nei giorni 28/03/2000 e 22/04/2000, acquisendo tutti gli elementi atti a definire le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare al fine di inquadrarli ed identificarli nel loro effettivo più attendibile contesto economico ambientale.

Esauriti i sopraddetti accertamenti preliminari ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.

Descrizione degli Immobili

Gli immobili oggetto della presente stima ricadono in un complesso edilizio sito nella zona periferica del Comune di Melilli, con ingresso pedonale dalla via Siracusa n. 27 e carrabile dalla via San Giovanni n. 37/B.

Il complesso, costituito da tre palazzine ed ultimato tra il 1990 ed il 1991, è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 170/85, 46/89, 177/89, 110/90 e 34/91, ed è provvisto di certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato in data 21/05/1991.

Nel N.C.E.U. di Melilli gli immobili sono censiti alla partita 5493, foglio 64, particella 5 e sono individuati dai subalterni di seguito elencati.

- 1) Sub 4, 5, 6, 7: posti auto all'aperto di complessivi mq 188;
- 2) sub 15: appartamento al 2° piano, palazzina A, di 5 vani catastali;
- 3) sub 19: terrazzo di copertura della palazzina A;
- 4) sub 26: terrazzo di copertura della palazzina B;
- 5) sub 33: terrazzo di copertura della palazzina C;
- 6) sub 35: garage al piano cantinato della palazzina A, di 37 mq. catastali;
- 7) sub 36: garage al piano cantinato della palazzina A, di 27 mq. catastali;
- 8) sub 37: garage al piano cantinato della palazzina A, di 29 mq. catastali;
- 9) sub 38: deposito al piano cantinato della palazzina A, di 14 mq. catastali;
- 10) sub 39: deposito al piano cantinato della palazzina A, di 7 mq. catastali;
- 11) sub 40: deposito al piano cantinato della palazzina A, di 8 mq. catastali;
- 12) sub 41: deposito al piano cantinato della palazzina A, di 7 mq. catastali;
- 13) sub 42: deposito al piano cantinato della palazzina A, di 7 mq. catastali;
- 14) sub 43: deposito al piano cantinato della palazzina A, di 8 mq. catastali;
- 15) sub 45: garage al piano cantinato della palazzina B, di 28 mq. catastali;
- 16) sub 49: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 8 mq. catastali;
- 17) sub 50: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 7 mq. catastali;
- 18) sub 51: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 8 mq. catastali;
- 19) sub 52: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 8 mq. catastali;
- 20) sub 53: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 7 mq. catastali;
- 21) sub 54: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 8 mq. catastali;
- 22) sub 57: deposito al piano cantinato della palazzina B, di 9 mq. catastali.

I tre edifici presentano analoghe caratteristiche costruttive che possono essere così descritte: struttura portante antisismica del tipo intelaiato in cemento armato con solai interpiano e solette dei ballatoi in latero-cemento; copertura piana e

calpestabile; tamponamenti esterni realizzati con doppia parete di forati da cm. 8; tramezzi interni con parete semplice di forati da cm. 8.

La palazzina A si articola su cinque elevazioni fuori terra, ma di fatto con i primi tre piani al di sotto della quota stradale di via Siracusa; le palazzine B e C sono invece a quattro elevazioni fuori terra.

Le rifiniture esterne sono le seguenti: prospetti esterni intonacati al civile e rifiniti con rivestimento plastico a spessore; vano scala con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri, pavimenti, gradini e zoccolotti in granito, ringhiere scala in alluminio anodizzato, pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Le terrazze di copertura, alle quali si accede dai vani scala comuni, presentano pavimentazione in marmette di cemento e muri di parapetto protetti da scossaline in lamiera o con elementi in cotto.

Le condizioni generali di manutenzione degli esterni possono essere definite buone ad esclusione di alcuni ballatoi che presentano fenomeni di infiltrazioni e sfogliamento della pittura in corrispondenza degli intradossi.

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al secondo piano della palazzina A ed distinto dal subalterno 15. Risulta promesso in vendita alla _____ ed è attualmente destinato a studio medico. Le rifiniture interne, di media qualità, così descrivibili: pavimenti e zoccolotti battiscopa in ceramica; rivestimenti delle pareti dei servizi e di parte delle cucine in ceramica; rimanenti pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; infissi interni in legno tamburati ed impiallicciati; infissi esterni di tipo monoblocco con ante in alluminio protette da avvolgibili in pvc; portoncino d'ingresso di tipo blindato con rivestimento in legno. Gli impianti idrico, di scarico ed elettrico sono sottotraccia.

I depositi ed i garage al piano cantinato delle palazzine A e B presentano tutti

analoghe rifiniture costituite da pavimenti e zoccolotti battiscopa in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile, infissi interni in legno tamburati ed impiallacciati, infissi esterni dei garages di tipo basculante, infissi esterni dei depositi della palazzina B in alluminio anodizzato prospettanti su un cavedio comune. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia.

Le condizioni generali di manutenzione degli immobili possono essere nel complesso definite buone, ad esclusione di quelle dei garages, appena discrete per i fenomeni di umidità riscontrati al loro interno e per lo stato degli zoccolotti battiscopa a tratti mancanti.

Le aree scoperte interne sono prevalentemente destinate alla viabilità ed a parcheggio e sono pavimentate in cemento. In particolare, le particelle individuate dai subalterni 4-5-6-7, di complessivi mq. 188, sono destinate a posti auto all'aperto di proprietà esclusiva.

Tuttavia, in considerazione degli spazi di manovra, degli ingombri di un'autovettura media e dell'effettiva estensione delle aree esterne, diversa rispetto alla situazione rappresentata nell'elaborato planimetrico (confr. allegati A e B), si ritiene che all'interno del complesso possano essere ricavati solo 7 posti macchina all'aperto, ciascuno delle dimensioni di 2.00 x 5.00 mt.

Valutazione degli immobili.

Il valore attuale degli immobili è determinato mediante il metodo "comparativo sintetico", che consiste nell'accertare il mercato, con riferimento all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello da valutare ed inserire questo comparativamente nella scala dalla quale verranno enucleati tutti i valori eccezionali, allo scopo di acquisire risultati che si identifichino con l'espressione

di un mercato normale.

Al fini della presente valutazione si è fatto riferimento alla "superficie convenzionale" degli immobili, ottenuta sommando alla superficie lorda degli stessi quella degli eventuali balconi, moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,30.

In considerazione della posizione, della consistenza, dell'andamento del mercato per immobili simili, del grado delle rifiniture, dell'età delle costruzioni e delle attuali condizioni di manutenzione, sono stati individuati i seguenti valori parametrici:

- L./mq. 1.000.000 per l'appartamento;
- L./mq. 700.000 per i garages;
- L./mq. 500.000 per i depositi;
- L./mq. 350.000 per i posti auto all'aperto;
- L. /mq. 150.000 per le terrazze di copertura.

I valori finali degli immobili sono di seguito riportati.

1) Posti auto all'aperto

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 4-5-6-7

(Il valore è determinato in considerazione dell'effettivo numero di posti auto ricavabili all'interno dell'area scoperta del complesso, ciascuno della superficie di 10 mq.):

Valore: L./mq. 350.000 x n. 7 posti x mq./posto 10 = L. 24.500.000

2) Appartamento al 2° piano, palazzina A;

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 15.

Confini: a nord con area condominiale, a sud con via Siracusa, ad est con vano scala ed appartamento sub 16, ad ovest con area soprastante il sub 11.

Superficie convenzionale: mq 94

Valore: L./mq. 1.000.000 x mq. 94 = L. 94.000.000

3) Terrazzo di copertura palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 19.

Superficie lorda: mq 216

Valore: L./mq. 150.000 x mq. 216 = L. 32.500.000 (arr.)

4) Terrazzo di copertura palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 26.

Superficie lorda: mq 216

Valore: L./mq. 150.000 x mq. 216 = L. 32.500.000 (arr.)

5) Terrazzo di copertura palazzina C

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 33.

Superficie lorda: mq 213

Valore: L./mq. 150.000 x mq. 213 = L. 32.000.000 (arr.)

6) Garage al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 35.

Confini: a nord con area condominiale, a sud con deposito sub 38 e corridoio sub 44, ad est con vano scala e disimpegno sub 44, ad ovest con garage sub 34.

Superficie lorda: mq 42

Valore: L./mq. 700.000 x mq. 42 = L. 29.500.000 (arr.)

7) Garage al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 36.

Confini: a nord con area condominiale, a sud con disimpegno sub 44, ad est con garage sub 37, ad ovest con disimpegno sub 44 e vano scala.

Superficie lorda: mq 33

Valore: L./mq. 700.000 x mq. 33 = L. 23.000.000 (arr.)

8) Garage al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 37.

Confini: a nord con area condominiale, a sud con disimpegno sub 44 e deposito sub 43, ad est con garage sub 36, ad ovest con terrapieno.

Superficie lorda: mq 35

Valore: L./mq. 700.000 x mq. 35 = L. 24.500.000 (arr.)

9) Deposito al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 38.

Confini: a nord con garages sub 34 e 35, a sud con terrapieno, ad est con deposito sub 39 e disimpegno sub 44, ad ovest con terrapieno.

Superficie lorda: mq 18

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 18 = L. 9.000.000

10) Deposito al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 39.

Confini: a nord con disimpegno sub 44, a sud con terrapieno, ad est con deposito sub 40, ad ovest con deposito sub 38.

Superficie lorda: mq 9

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 9 = L. 4.500.000

11) Deposito al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 40.

Confini: a nord con disimpegno sub 44, a sud con terrapieno, ad est con deposito sub 41, ad ovest con deposito sub 39.

Superficie lorda: mq 10

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 10 = L. 5.000.000

12) Deposito al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 41.

Confini: a nord con disimpegno sub 44, a sud con terrapieno, ad est con deposito sub 42, ad ovest con deposito sub 40.

Superficie lorda: mq 9

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 9 = L. 4.500.000

13) Deposito al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 42.

Confini: a nord con disimpegno sub 44, a sud con terrapieno, ad est con deposito sub 43, ad ovest con deposito sub 41.

Superficie lorda: mq 9

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 9 = L. 4.500.000

14) Deposito al piano cantinato della palazzina A

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 43.

Confini: a nord con garage sub 37, a sud e ad est con terrapieno, ad ovest con deposito sub 42 e disimpegno sub 44.

Superficie lorda: mq 11

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 11 = L. 5.500.000

15) Garage al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 45.

Confini: a nord con area condominiale, a sud con disimpegno sub 55 e deposito sub 49, ad est con garage sub 46, ad ovest con terrapieno.

Superficie lorda: mq 33

Valore: L./mq. 700.000 x mq. 33 = L. 23.000.000 (arr.)

16) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 49.

Confini: a nord con garage sub 45, a sud con cavedio sub 58, ad est con deposito sub 50 e disimpegno sub 55, ad ovest con terrapieno.

Superficie lorda: mq 10

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 10 = L. 5.000.000

17) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 50.

Confini: a nord con disimpegno sub 55, a sud con cavedio sub 58, ad est con deposito sub 51, ad ovest con deposito sub 49.

Superficie lorda: mq 8

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 8 = L. 4.000.000

18) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 51.

Confini: a nord con disimpegno sub 55 e vano scala, a sud con cavedio sub 58, ad est con deposito sub 52, ad ovest con deposito sub 50.

Superficie lorda: mq 10

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 10 = L. 5.000.000

19) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 52.

Confini: a nord con disimpegno sub 56 e vano scala, a sud con cavedio sub 58, ad est con deposito sub 51, ad ovest con deposito sub 53.

Superficie lorda: mq 10

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 10 = L. 5.000.000

20) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 53.

Confini: a nord con disimpegno sub 56, a sud con cavedio sub 58, ad est con deposito sub 54, ad ovest con deposito sub 52.

Superficie lorda: mq 8

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 8 = L. 4.000.000

21) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 54.

Confini: a nord con garage sub 48, a sud con cavedio sub 58, ad est con terrapieno, ad ovest con deposito sub 53 e disimpegno sub 56.

Superficie lorda: mq 10

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 10 = L. 5.000.000

22) Deposito al piano cantinato della palazzina B

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Melilli al foglio 64, p.lla 5, sub 57.

Confini: a nord e ad est con garage sub 46, a sud con vano scala, ad ovest con garage sub 47.

Superficie lorda: mq 10

Valore: L./mq. 500.000 x mq. 10 = L. 5.000.000

Il valore complessivo di tutti gli immobili ammonta a L. 381.500.000 (trecentottantunomilioni cinquecentomila).

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Siracusa, Maggio 2000

Il C.T.U.

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

R. To

Allegati:

- A. Elaborato planimetrico foglio 64, particella 5, Melilli (scala 1:400)
- B. Planimetria spazio esterno comune (scala 1:200)
- C. Planimetria piano cantinato pal. A (scala 1:100)
- D. Planimetria piano cantinato pal. B (scala 1:100)
- E. Planimetria appartamento 2° piano, pal. A, pila 5 sub 15 (scala 1:200)
- F. Planimetria terrazzi di copertura pal. A, B, C (scala 1:200)
- G. Certificato catastale
- H. Specifica onorario e spese