

TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

OGGETTO: Fallimento

- Nr. 2/2008.

Il Consulente Tecnico
(prof. ing. Giovanni NICOLETTI)

Ill.imo Giudice
dott.ssa Claudia PINGITORE
Tribunale Civile di Paola (CS)

Ad evasione dell'incarico ricevuto per la questione emarginata in oggetto, si rimette all'attenzione della di Lei persona la presente Consulenza Tecnica.-

Essa, ai soli fini della chiarezza espositiva, è stata suddivisa nelle seguenti due parti.

1^a parte: RELAZIONE

- A) *Premesse e Generalità;*
- B) *Svolgimento delle operazioni di consulenza;*
- C) *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;*
- D) *Conclusioni e Commenti.-*

2^a parte: ALLEGATI

- ALL. n° 1: *Il Mandato;*
- ALL. n° 2: *Richiesta di proroga;*
- ALL. n° 3: *Nomina del Collaboratore Geom. Santino Cirelli;*
- ALL. n° 4: *Visure camerali c/o la Camera di Commercio;*
- ALL. n° 5: *Certificato catastale storico dei beni immobiliari intestati alla [REDACTED] Srl;*
- ALL. n° 6: *Certificato di destinazione urbanistica;*
- ALL. n° 7: *Stralcio planimetrico ed aerofotogrammetrico;*
- ALL. n° 8: *Avviso di sopralluogo;*

- ALL. n° 9: Verbale di sopralluogo;*
ALL. n° 10: Servizio fotografico;
ALL. n° 11: Lo stato dei luoghi.-

Il Consulente Tecnico
(prof. ing. Giovanni NICOLETTI)

CONSULENZA TECNICA

1^a parte: RELAZIONE

- A) *Premesse e Generalità;*
- B) *Svolgimento delle operazioni di consulenza;*
- C) *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;*
- D) *Conclusioni e Commenti.-*

Il Consulente Tecnico
(prof. ing. Giovanni NICOLETTI)

RELAZIONE

A. *Premesse e Generalità*

Il giorno **9 gennaio 2009**, negli uffici del **Tribunale Civile di Paola (CS)** il sottoscritto prof. ing. **Giovanni NICOLETTI** veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa **Claudia PINGITORE**, Consulente Tecnico d'Ufficio per il "fallimento" emarginato in oggetto.

Nell'occasione, il sottoscritto riceveva formalmente il preciso mandato (**All. 1**) di rispondere ai quesiti sotto riportati.

Il **C.T.U.**, visitati gli immobili intestati al fallito e compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali ed ipotecarie:

- 1. accerti se gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dagli atti della procedura, corrispondano o meno con le risultanze catastali e lo stato dei luoghi;**
- 2. riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio nonché sulle formalità relative al suddetto periodo;**

- 3. descriva i beni immobili indicando, per ciascuno, almeno tre confini e formando, se del caso, più lotti per la vendita;**
- 4. valuti i beni stessi al prezzo corrente di mercato;**
- 5. provveda a quanto eventualmente necessario per l'accatastamento delle costruzioni;**
- 6. accerti se vi siano stati abusi edilizi e, in caso affermativo, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria di cui alla legge 47/85 e successive modifiche, precisando il relativo costo e provvedendo ai relativi adempimenti catastali;**
- 7. appresti, infine, la documentazione occorrente per la vendita, acquisendo anche la certificazione ipo-catastale relativa al ventennio, da allegare alla perizia.**

Il Giudice Delegato assegnò al sottoscritto C.T.U. il termine di **120 giorni** per il deposito della perizia; i quali furono prorogati di altri **60 giorni** con la richiesta di cui all'allegato 2 (All. 2). Egli, inoltre, autorizzò il sottoscritto:

- ad accedere ai pubblici uffici per le visure e l'estrazione in copia della documentazione occorrente;
- ad usare, per gli spostamenti del caso, il mezzo proprio;
- ad avvalersi, nel compimento di operazioni delegate, dell'ausilio di un collaboratore, ove necessario per il migliore espletamento dell'incarico.-

Lo scrivente, per le suddette operazioni peritali, si è avvalso della collaborazione del Geom. Santino Cirelli di Scalea, giusta lettera di incarico formale (All. 3).

B. *Svolgimento delle operazioni di consulenza*

Nella stessa giornata di affidamento dell'incarico, il sottoscritto procedette ad estrarre copia dei documenti costituenti il fascicolo del procedimento al fine di poter essere edotto subito sui termini generali della questione in esame.

Trattasi di un procedimento di fallimento formalizzato con sentenza n. 2 del 21/02/2008 a carico della ██████████, con sede in Santa Domenica di Talao, Via Kennedy, 6.

La relazione redatta dal curatore Rag. Paolo ROMAGNO secondo l'ex art. 33 sulla legge fallimentare, evidenzia l'origine della predetta Società ██████████ dalla Immobiliare Sud Srl, la quale risultava iscritta dal 19.10.1978 per attività di commercio all'ingrosso di materiale edile.

Il sottoscritto proseguì, quindi, nella sua attività peritale, avvalendosi del collaboratore, Geom. Santino Cirelli, per definire, innanzitutto, i beni immobili intestati alla suddetta Società e la loro attuale destinazione urbanistica.

All'uopo furono fatte diverse visure presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza con alcuni accessi all'Ufficio Comunale Urbanistico di Scalea.

Parallelamente furono chiariti, presso lo studio notarile Titomanlio di Scalea, i diversi passaggi tra la società originaria e la ██████████.

Furono acquisite, anche, le visure camerali della Camera di Commercio di Cosenza (All. 4) per l'attuale società fallita ██████████ Sud e per quella originaria Immobiliare Sud, di cui risulta al 18/03/1999 cessata ogni attività.-

Le risultanze di questo articolato e complesso lavoro sono state compendiate negli allegati 5 e 6.

L'allegato 5 (**All. 5**) raccoglie la certificazione catastale storica dei beni immobiliari intestati alla società fallita, che possono riassumersi nelle tabelle sottoriportate.

Catasto fabbricati				
N°	Foglio	Particella	Subalterno	Note
1	7	646	7	Appartamento a piano terra completato in ogni parte.-
2	7	646	8	Appartamento a piano terra completato in ogni parte.-
3	7	646	26	Corte posteriore di 25 mq accorpata al sub. 7
4	7	646	27	Corte posteriore di 25 mq accorpata al sub. 8
5	7	646	33	Corte anteriore di 25 mq accorpata al sub. 8
6	7	646	34	Corte anteriore di 25 mq accorpata al sub. 7

Catasto terreni			
N°	Foglio	Particella	Superficie (mq)
1	7	424	320
2	7	729	270
3	7	542	250
4	7	543	160
5	7	544	160
6	7	645	1060
7	7	649	475
8	7	647	40
9	7	650	5
10	7	827	11005

L'allegato 6 (**All. 6**) evidenzia l'attuale destinazione urbanistica dei beni immobiliari intestati alla ██████████. Tutti questi beni ricadono in un progetto di lottizzazione edilizia realizzato su un grosso fondo agricolo ubicato in località Monticello di Scalea (CS).-

La situazione dei soprammenzionati immobili è stata comunque rappresentata nello stralcio catastale e di lottizzazione dell'allegato 7 (**All. 7**).-

Per quanto riguarda, invece, l'accertamento dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha predisposto un sopralluogo (**All. 8**) dove sono ubicati

i beni immobiliari della [REDACTED], convocando all'uopo, oltre al suo collaboratore Geom. Santino Cirelli, l'Amministratore della Società ed il Curatore Fallimentare.

Il sopralluogo è stato effettuato nel giorno stabilito alla sola presenza del Geom. Santino Cirelli, data l'assenza (ingiustificata) delle altre parti convocate.

Le risultanze, emerse in quella sede nonché riportate analiticamente nel relativo verbale (All. 9), possono così sintetizzarsi:

- 1) gli immobili censiti nella sezione "fabbricati" appaiono ultimati in ogni loro parte e definiscono complessivamente un'unica abitazione;
- 2) i due subalterni 7 e 8 della particella 646 in oggetto a piano terra risultano uniti ed abitati, come dimostra il servizio fotografico realizzato dal sottoscritto (All. 10);
- 3) gli immobili censiti in ditta [REDACTED], alla sezione "terreni", risultano inseriti nell'area urbana come *servizi della lottizzazione*, ad eccezione di un ampio spazio che risulta idoneo alla edificazione.-

A questo punto è stata effettuata la valutazione, prendendo a riferimento sia le caratteristiche urbanistiche edilizie di ogni singolo bene che il valore di mercato avutosi, nella zona, per trasferimento notarile di immobili simili.

Prima di questa operazione i suddetti beni sono stati accorpati in tre lotti secondo il principio di omogeneità e di facilità nell'alienazione.

Infatti, i tre lotti riguardano rispettivamente *il corpo di fabbrica unico con le corti, l'ampio spazio destinato ad edificazione e le zone a servizio del complesso residenziale esistente per strade e verde o per eventuali ampliamenti di giardino o per creazione di posti macchina.-*

La documentazione ipo-catastale è stata richiesta, ma a tutt'oggi ancora non pervenuta, per cui il sottoscritto si riserva di presentarla appena possibile.

C. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Da quanto precedentemente esposto e narrato, ad evasione dei quesiti contenuti nel mandato, il sottoscritto C.T.U. prof. ing. Giovanni NICOLETTI, rimette alla di Lei persona, dott.ssa Claudia PINGITORE, secondo scienza e coscienza, le risposte in appresso riportate.

1^a Risposta: Corrispondenza degli immobili con lo stato dei luoghi. -

I beni, intestati alla società ██████████, per la quale è stata dichiarata la procedura giudiziaria di fallimento, risultano essere catastalmente così distinti:

a) Catasto dei Fabbricati

N°	DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Categoria	Indirizzo	Note
1	7	646	7	1	In corso di costruzione	Contrada Monticello piano Terra	
2	7	646	8	1	In corso di costruzione	Contrada Monticello piano Terra	
3	7	646	26	1	Area urbana	Contrada Monticello corte di 25 mq	
4	7	646	27	1	Area urbana	Contrada Monticello corte di 25 mq	
5	7	646	33	1	Area urbana	Contrada Monticello corte di 25 mq	
6	7	646	34	1	Area urbana	Contrada Monticello corte di 25 mq	

b) Catasto dei Terreni

N°	DATI IDENTIFICAT.		DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Dati derivanti da:
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	7	424	Pasc. cespugliato	2	0	03	20	€ 0,08	€ 0,03	Fraz. del 29/07/1985 in atti dal 18/08/2000
2	7	729	Pasc. cespugliato	2	0	02	70	€ 0,07	€ 0,03	Fraz. del 21/12/1988 in atti dal 18/08/2000
3	7	542	Pasc. cespugliato	2	0	02	50	€ 0,06	€ 0,03	Fraz. del 20/12/1990 in atti dal 18/08/2000
4	7	543	Pasc. cespugliato	2	0	01	60	€ 0,04	€ 0,02	Fraz. del 20/12/1990 in atti dal 18/08/2000
5	7	544	Pasc. cespugliato	2	0	01	60	€ 0,04	€ 0,02	Fraz. del 20/12/1990 in atti dal 18/08/2000
6	7	645	Pasc. cespugliato	2	0	10	60	€ 0,27	€ 0,11	Fraz. del 04/08/1993 in atti dal 15/03/2003
7	7	649	Pasc. cespugliato	2	0	04	75	€ 0,12	€ 0,05	Tipo Mappale del 04/08/1993 in atti dal 15/03/2003
8	7	647	Pasc. cespugliato	2	0	00	40	€ 0,01	€ 0,01	Tipo Mappale del 28/09/1993 in atti dal 15/03/2003
9	7	650	Pasc. cespugliato	2	0	00	05	€ 0,01	€ 0,01	Tipo Mappale del 28/09/1993 in atti dal 15/03/2003
10	7	827	Pasc. cespugliato	2	1	10	05	€ 2,84	€ 1,14	Tabella di variaz. del 16/12/2003 in atti dal 16/12/2003

Per inquadrare questi beni in tale ambito si riporta di seguito sia la planimetria della scheda catastale relativa alla palazzina N. 13 (Fig. 1) che quella riguardante i citati appezzamenti di terra (Fig. 2).-

 Unità urbane interessate

Fig. 1: Scheda catastale del fabbricato N. 13

 Terreni interessati

Fig. 2: Stralcio planimetrico dei terreni interessati

Lo stato dei luoghi è invece comprovato sia dall'ortofoto catastale di figura 4 che dallo stralcio di progetto di lottizzazione edilizia di figura 5 per l'intera area di c.da "Monticello".

Fig. 4: Ortofoto catastale della zona

*Fig. 5: Stralcio di lottizzazione per l'area in questione
(Scala 1:2000)*

Dal confronto tra le mappe catastali e lo stato dei luoghi, relativamente ai suddetti beni immobiliari, emerge quanto segue:

- a) i terreni appartengono ad area urbanizzata o da edificare come, peraltro, discende dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali e di lottizzazione;
- b) le sei unità immobiliari urbane risultano unite, tali da configurare un'abitazione con pertinenze, come dimostrato dall'allegato 10 (All. 10).

2ª Risposta: Provenienza dei beni

I beni in questione sono pervenuti alla ██████████ tutti con regolare delibera assembleare in presenza del notaio Titomanlio di Scalea (CS) nel 2005.-

3ª Risposta: Descrizione e lottizzazione

I beni interessati al fallimento consistono, come detto, in immobili censiti sia al catasto "fabbricati" che a quello "terreni".

I fabbricati constano di due unità a piano terra, con corti di pertinenza anteriori e posteriori ad esse. Lo stato dei luoghi ha evidenziato l'unione di questi beni urbani configurando un'unica abitazione, peraltro occupata, con destinazione delle corti a spazio esterno di pertinenza, piastrellato, peraltro chiuso dal muretto di recinzione.

Tale abitazione risulta finita esternamente con intonaco a frattazzo medio-fine ed infissi in alluminio.

Internamente si ipotizza un livello di finitura medio-basso con una modifica delle disposizioni dei vani, come si evince dal numero di aperture esterne rilevate nel servizio fotografico effettuato.

L'ingresso alla suddetta abitazione avviene dal retro, dove peraltro ci si arriva con l'auto; mentre il davanti è munito di altro ingresso

che comunica con un viottolo pedonale ad uso sia della palazzina n. 13 che di quella ad essa prospiciente.-

Il fabbricato n. 13, avente strutture in cemento armato, è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Scalea (CS) nel 1993.

La suddetta abitazione confina quindi, da due lati con muri ciechi appartenenti ad unità immobiliari della palazzina n. 13, da un altro lato con il viottolo di servizio tra le suddette due palazzine e dal rimanente lato con terreno individuato dalla particella Nr. 645 del foglio catastale 7 di Scalea (CS).-

Il terreno, invece, è rappresentato nel contesto urbanistico, edilizio e catastale della zona dallo stralcio planimetrico dell' Allegato 11 (All. 11). La sua particolare destinazione urbanistica è illustrata dal certificato rilasciato dal comune di Scalea.

Una considerazione tecnica evidenzia che esso in parte è destinato a servizi del complesso turistico già realizzato in tale contrada "Monticello" ed in altra parte è riservato ad edificazione.-

La parte destinata a servizi comprende strade, verde e piccole superfici libere da utilizzarsi per ampliamenti di giardini contigui o per pertinenze di posti macchina.-

Lo spazio rimanente, invece, superando il lotto minimo richiesto, potrà ospitare insediamenti edilizi da realizzarsi secondo gli standard urbanistici vigenti.-

In sostanza si possono individuare per tali beni, ai fini della loro alienazione, tre lotti così costituiti:

1° lotto (fabbricati)

→ p.lla 646 sub. 7, 8, 26, 27, 33 e 34 per una superficie abitativa, calcolata su planimetria catastale, di circa mq 100 e di pertinenza o corti pari a mq $25 \times 4 = 100$ mq ;

2° lotto (terreno da edificare)

→ p.lle 424, 542, 645, 544, 543 e 647 per una superficie complessiva di mq 1.990.-

3° lotto (terreno a servizio del complesso immobiliare)

→ p.lle 827, 650, 649 e 729 per una superficie complessiva di mq 11.755.-

4° Risposta: Stima e valore. -

La stima dei beni in questione è stata effettuata, tenendo presente i prezzi di mercato, dedotti dai trasferimenti notarili delle compravendite registrate per zone viciniori negli ultimi tre anni.

Da questo quadro discende un prezzo di stima al mq di superficie;

- per l'abitazione di € 850,00 e di € 200,00 per le pertinenze (ex corti) (lotto 1);
- per il terreno del lotto 2 di € 40,00;
- per il lotto 3 di € 4,00.-

La stima del lotto 3 risulta piuttosto contenuta nel prezzo per lo stato di fatto in cui si trovano tali terreni (servitù da parte del complesso edilizio ivi già realizzato).-

Una gran parte di essi è rappresentata dalle strade e dal verde a servizio già da tempo del complesso edilizio ivi esistente; mentre la rimanente parte costituisce dei piccoli ritagli di terreno che possono risultare appetibili ai soli proprietari degli immobili contigui o vicini.-

Con tali considerazioni si arriva, dunque, al seguente valore di valutazione dei suddetti beni:

Lotto 1	(100x850 + 100x200) =	€ 105.000,00;
Lotto 2	(1990x40) =	€ 79.600,00;
Lotto 3	(11.755x4) =	€ 47.020,00. -

5° Risposta: Quesiti 5 e 6

Nulla c'è da riferire nel merito, in quanto il fabbricato n. 13 risulta già accatastato nonché realizzato con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Scalea il 2 luglio del 1992.

6^a Risposta: La documentazione ipocatastale

La certificazione ipocatastale è stata richiesta al relativo Ufficio Ipotecario di Cosenza, ma a tutt'oggi ancora non pervenuta. Il sottoscritto si riserva di presentarla quanto prima.

D. Conclusioni e Commenti

Nel rassegnare la presente relazione, ringraziando l'Ill.imo Giudice Delegato, dott.ssa Claudia PINGITORE, per la fiducia accordata al sottoscritto CTU, si ribadiscono le conclusioni alle quali si è giunti:

- *Le due unità a piano terra sono state fuse, unitamente alle relative corti, formando un'unica abitazione;*
- *La suddetta abitazione appare al momento occupata, come risulta dalle foto degli esterni;*
- *Per impossibilità di accesso, la valutazione è stata eseguita senza visione interna delle unità abitative, ipotizzando opere di finiture medio-basse;*
- *Una parte di terreno può essere edificata secondo le norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigente (ora piano strutturale);*
- *La rimanente parte è destinata, o potrà esserla, a servizi per il complesso edilizio ivi costruito;*
- *Il titolare della [REDACTED] ha rifiutato la lettera raccomandata (inviata tramite PP.TT.) di convocazione per il sopralluogo;*

- *I terreni del lotto 3, circa la loro alienazione, per come si trovano, possono avere interesse di acquisto soltanto da parte dei condomini del complesso edilizio realizzato in tale c.da Monticello.-*
- *I beni intestati alla ditta ██████████ possono essere accorpati in tre lotti, per valori stimati rispettivamente di € 105.000,00 (primo lotto), € 79.600,00 (secondo lotto) ed € 47.020,00 (terzo lotto). -*

Il Consulente Tecnico
(prof. ing. Giovanni NICOLETTI)

La presente **Prima Parte** della Consulenza Tecnica si compone di n. **20** pagine compresa la presente (tutte numerate, da pag. 1 a pag. 20).

Bisignano 06/07/2009

Il Consulente Tecnico
(prof. ing. Giovanni NICOLETTI)

