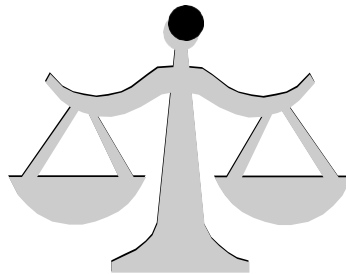


FRANCESCO ZICARELLI
Geometra

Studio Tecnico: Via Luigi Sturzo, n° 2 - 87027 -Paola (Cs)
Tel/Fax: 0982 - 583033 – Cell.: 338 - 5936241
Email: geom.fzicarelli@libero.it
PEC: francesco.zicarelli@geopec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA - CS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO N° 553-35/97

XXXXs.a.s.
di XXXX & C.

GIUDICE DELEGATO

dott. Virgilio NOTARI

CURATORE

Dott.ssa Ortensia De Grazia

IL C.T.U.
geom. Francesco ZICARELLI

OGGETTO : stima immobili

PREMESSA

La dott.ssa **Annamaria BUFFARDO**, Giudice Delegato, ora assegnato al dott. **Virgilio NOTARI**, in merito al **Fallimento XXXX** (curatore dott.ssa Ortensia DE GRAZIA), pendente presso il Tribunale Civile e Penale di PAOLA, con propria ordinanza del 16 settembre 2010, mi nomina consulente tecnico d'ufficio e mi convoca per il giuramento di rito all'udienza del 18 gennaio 2011. Durante la sopra menzionata seduta, conferitomi il mandato, dopo che ho prestato il giuramento recitando la formula ***“Giuro di bene e fedelmente adempiere all’incarico assegnatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”***, mi pone, assegnandomi il termine di novanta giorni per il deposito in Cancelleria del rapporto scritto, il seguente quesito :

il C.T.U., provveda all’integrazione della perizia in atti indicando la possibilità di procedere alla suddivisione in lotti della porzione identificata al n. 5 procedendo alla relativa valutazione.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Al fine di raccogliere tutti quegli elementi necessari e utili per la predisposizione della consulenza, onde poter rispondere correttamente e compiutamente al quesito, nei mesi di febbraio, aprile, giugno, luglio e settembre 2011, mi sono recato nel Comune di Diamante presso il sito dove insistono gli immobili oggetto di fallimento e presso l'UTC del predetto comune.

Nelle fasi di sopralluogo, avvalendomi del mio collaboratore architetto Vincenzo Astorino, ho dapprima proceduto a ricognizione e ispezione del contesto dei luoghi, confrontando le planimetrie in mio possesso, con lo stato attuale, ho poi effettuato il rilievo dimensionale degli immobili in oggetto, e scattato alcune fotografie che saranno di supporto visivo, per la descrizione analitica.

DESCRIZIONE E SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sono oggetto di fallimento, gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Diamante per come specificati:

Immobili siti alla contrada Monaca, 44

Il fabbricato in oggetto è costituito da una struttura portante in cemento armato che si sviluppa su tre piani (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada).

L'epoca di costruzione risale all'anno 1977, lo stesso è stato realizzato per accogliere l'attività commerciale del fallito, e precisamente la vendita di macchine ed attrezzature edili.

La tipologia strutturale, l'organizzazione degli spazi e la sua particolare ubicazione (si trova lungo la statale SS.18), consentono un utilizzo dell'immobile anche per altre svariate attività.

Il piano a livello strada (piano terra) ed il piazzale antistante è destinato a esposizione e vendita, il primo piano al quale vi si accede a mezzo di due scale interne poste sulle due estremità nord e sud del fabbricato che dipartono dal livello strada, ad uffici, e il primo piano sottostrada con il relativo terreno a deposito.

La copertura del fabbricato è a terrazzo praticabile, contornato da parapetti.

L'intero fabbricato è circondato per tre lati, da un ampio terreno recintato, di superficie complessiva mq. 4.890 circa (di cui mq. 2.820 circa, fanno parte della particella censita catastalmente con il subalterno 4, che altro non è che la corte del fabbricato, e mq.2.070

circa della particella contraddistinta con il nr. 585) vi si accede a mezzo di una strada carrabile che diparte dalla SS.18 (cfr. all. D).

LOTTO 5/A

- Locale commerciale destinato alla rivendita dei materiali edili posto al piano terra (fg.10 part.108 sub.1).

Il locale a livello strada, risulta essere rifinito in ogni sua parte, i pavimenti sono in travertino, lo stesso risulta essere sia internamente che esternamente interamente intonacato.

Gli infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato del tipo pesante protetti da cancelletti estensibili, le tamponature alcune realizzate con mattoni forati ed altre in cartongesso.

Sono presenti tutti gli impianti ed i collegamenti alla rete fognaria.

L'ingresso all'immobile è garantito da più entrate, poste nel piazzale antistante, di circa mq. 550, recintato con muretto in calcestruzzo e relativa soprastante ringhiera metallica, pavimentato e sistemato.

La superficie misurata al lordo dei muri perimetrali è di circa mq. 450, la superficie dei terrazzi posti sul lato ovest è di circa mq. 45, il piazzale antistante misura mq. 550 circa.

Riguardo alle superfici su menzionate, c'è da fare una precisazione, dato che una parte dell'immobile è stato costruito su un appezzamento di terreno in comproprietà tra XXX curatela e gli Eredi di XXXX , ne consegue che una piccola parte del fabbricato circa il 13%, perfettamente circoscrivibile, ricadente nella

particella ex 481 è di proprietà per 1/2 di curatela e per 1/2 degli Eredi di XXXX.

Quindi riassumendo si avrà:

Superficie di proprietà di xxxx curatela:

- locale commerciale mq. 393 circa
- Piazzale e terrazzi mq. 520 circa

Superficie in comproprietà tra XXXX ed Eredi diXXXX:

- locale commerciale mq. 57 circa
- piazzale e terrazzi mq. 75 circa

Esso risulta essere censito presso l’Agenzia del territorio di Cosenza Catasto Fabbricati del Comune di Diamante con i seguenti dati identificativi: partita 1272, **foglio 10 particella 108 subalterno 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 391 e rendita € 1.050,06, piano terra, in ditta xxxx nato a Diamante il 12/05/1946 e curatela XXXX nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti (cfr. all. B e D).

L’immobile risulta essere locato con titolo non opponibile.

LOTTO 5/B

- Locale commerciale destinato ad uffici posto al piano primo (fg.10 part.108 sub.2).

Il locale risulta essere completamente rifinito, i pavimenti in ceramica, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, lo stesso è stato pensato per essere adibito ad uffici o a spazi per l'esposizione e di vendita, vi si accede a mezzo di due scale interne poste alle due estremità nord e sud del fabbricato, che portano anche al terrazzo di copertura praticabile, che gode di vista panoramica sulla vicina isola di Cirella, su Diamante e sulle rovine di Cirella antica.

L'intera unità sviluppa una superficie coperta al lordo dei muri perimetrali di circa mq. 450, mq.140 circa di terrazzi e mq. 600 circa di terrazzo di copertura praticabile, anche qui riguardo le superfici, c'è da fare la stessa precisazione fatta precedentemente, e quindi:

Superficie di proprietà di curatela:

- Locale commerciale mq. 393
- Terrazzi mq. 105
- Terrazzo di copertura mq. 498

Superficie in comproprietà tra XXXX ed Eredi diXXXX:

- Locale commerciale mq. 57
- Terrazzi mq. 35
- Terrazzo di copertura mq. 102

L'immobile risulta essere locato con titolo non opponibile.

Esso risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza Catasto Fabbricati del Comune di Diamante con i seguenti dati identificativi: partita 1272, **foglio 10 particella 108 subalterno 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 386 e rendita € 1.036,63, piano primo, in ditta XXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e curatela XXXX nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti (cfr. all. B e D).

LOTTO 5/C

- Locale commerciale destinato a deposito posto al piano primo sottostrada (fg.10 part.108 sub.3) con annesso terreno adibito a deposito - foglio 10 part.108 sub.4 (corte) e part.585-

Questo locale è adibito a deposito-officina, trattasi di un unico grande ambiente, che può avere diverse utilizzazioni.

Il locale risulta essere tompagnato, dotato di infissi esterni, e pavimentato con battuto di cemento.

Esso sviluppa una superficie coperta, misurata al lordo dei muri perimetrali, di circa mq. 900.

Lungo la facciata sud sono state realizzate la rampa d'accesso, il piano di carico ed un piccolo piazzale che risulta essere pavimentato con battuto di cemento, mentre la restante parte di terreno risulta essere destinata a deposito, le aree destinate a questo tipo di attività misurano circa mq. 200, mentre la restante parte di terreno adibita a

deposito misura circa mq. 2.820, la particella contraddistinta con il subalterno 4, che altro non è che la corte del fabbricato, e mq. 2.070 circa, la particella censita catastalmente con il nr. 585.

Tengo a precisare che la particella di terreno identificata con il nr. 585 (ex 112), è stata asservita per l'edificazione del fabbricato.

Lo stesso risulta essere opportunamente recintato, l'accesso avviene tramite una rampa carrabile, che diparte dalla SS.18.

Sul Piano Regolatore del Comune di Diamante, il terreno contraddistinto con la particella 108, ha come destinazione urbanistica :”Zona D artigianale ed industriale”, mentre la particella di terreno contraddistinta con il numero 585, parte in “Zona B6 completamento turistico residenziale”, parte in “Zona Rs rispetto stradale”, e parte in “Zona Spu servizi di interesse comune”.

Tengo a precisare che la destinazione d'uso dei terreni, di cui sopra è rimasta invariata rispetto alla mia precedente CTU (anno 2002), in quanto il Piano Regolatore Generale in questi anni non ha subito modifiche.

Per le superfici c'è da fare lo stesso discorso fatto precedentemente e quindi si avrà:

Superficie di proprietà di XXXX curatela :

- Locale commerciale mq. 815
- Terreno adibito a deposito mq. 1.120

Superficie in comproprietà tra XXXX ed Eredi diXXXX:

- Locale commerciale mq. 85
- Spazi esterni attrezzati mq. 200
- Terreno adibito a deposito mq. 3.770

L'intero compendio confina con proprietà Pagano Antonio, proprietà Eredi Ferrante, proprietà FF.SS. e Variante SS.18.

L'immobile risulta essere libero.

Esso risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza Comune di Diamante con i seguenti dati catastali:

- partita 1272, **foglio 10 particella 108 subalterno 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 856 e rendita € 2.298,86, piano primo sottostrada, in ditta XXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e curatela XXXX nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti;

- **foglio 10 particella 108 subalterno 4**, bene comune non censibile (corte);

- partita 5063, **foglio 10 particella 585**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq. 2.000, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 6,20, in ditta Capobianco Alfonso fu Pasquale comproprietario per 2/3, Capobianco Cesira fu Pasquale comproprietario per 2/3 e Caselli Pasquale nato a Diamante il 28/01/1928 proprietà per 1/3 (cfr. all. B e D).

Secondo le visure catastali sul terreno censito catastalmente con la

particella 585, doveva insistere un fabbricato rurale (particella 586) di circa mq. 70, ma già alla stipula dell'atto di acquisto del terreno da parte dei Sigg. XXXX, questo fabbricato risultava non esserci più.

PROVENIENZA

- atto di compravendita per Notaio Livia MARZANO del 18 aprile 1971, repertorio n°18369, rogito n°6171, con questo atto il Sig. XXXX ha acquistato la particella di terreno censita catastalmente al foglio 10 particella 108 (ex 108/c), di mq.1.930;
- atto di compravendita Notaio Innocenzo MULIERI del 22 giugno 1973, repertorio n°1231, con questo atto i Sigg. XXXX e XXXX acquistano in parti uguali pro-indiviso in comune tra loro, il terreno censito catastalmente al foglio 10 particella 108/b provvisoria, definitiva 481 di mq.1.990;
- atto di compravendita Notaio Vincenzo TITOMANLIO dell'11 dicembre 1975, repertorio n°13953, raccolta n°3612, con questo atto i Sigg. Sigg. XXXX e XXXX acquistano in parti uguali pro-indiviso in comune tra loro, il terreno censito catastalmente al foglio 10 particella 585 e l'area dove ricadeva il fabbricato rurale non più esistente (particella 586) derivante dalla particella 112 , di

complessivi mq. 2.070 (cfr. all. A).

REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

- Licenza per esecuzione lavori edili dell'8 giugno 1976, n°35, dove veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato da adibirsi ad esposizione di materiali edili;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n°47, del 30 settembre 1986, protocollo n°8929, n° progressivo 0541382804, ancora non definito in virtù di richiesta integrazione pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante del 5 dicembre 1996, protocollo n°11275.

L'entità dell'oblazione, degli oneri e le spese tecniche necessarie per la sanatoria ammontano complessivamente a circa € 20.000,00, tale somma dovrà essere divisa in quote da stabilirsi una volta presentato il progetto di sanatoria, da parte degli aggiudicatari dei beni.

Si può procedere alla vendita del bene ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380, il quale recita: *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*.

Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità, lo stesso

si potrà ottenere una volta rilasciato il permesso di costruire in sanatoria (cfr. all. C).

VALUTAZIONE E METODOLOGIA ESTIMATIVA

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata dall'esistenza o meno di un mercato attivo per il fabbricato oggetto della stima.

Generalmente, i fabbricati senza mercato sono quelli a destinazione o con caratteristiche particolari e localizzati per lo più nei centri urbani minori.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- **la localizzazione;**
- **l'epoca di costruzione;**
- **la destinazione;**
- **la tipologia edilizia;**
- **l'influenza dei fattori esterni ambientali;**
- **la superficie.**

Il procedimento che utilizzo è quello basato sul metodo sintetico – comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo le necessarie

informazioni da operatori economici, da tecnici del luogo e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La metodologia tiene conto di alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

1) ***caratteristiche posizionali estrinseche***, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in *qualificazione infrastrutturale* e *qualificazione ambientale*, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, etc.;

2) ***caratteristiche posizionali intrinseche***, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato;

3) ***caratteristiche tecnologiche***, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative;

4) ***caratteristiche produttive***, quali il regime di esenzione fiscale,

gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti etc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito.

Le risultanze delle indagini come sopra descritte mi hanno fatto stabilire che per la vendita di immobili come quelli oggetto della procedura si può attribuire per superficie vendibile, calcolata, come da consuetudine locale al lordo delle murature, la seguente valutazione:

LOTTO 5/A

PIANO TERRA (FG. 10 PART. 108 SUB. 1)

- Valore della parte di proprietà di curatela

-Locale commerciale mq. 393 x €/mq. 600,00 = € 235.800,00

-Piazzale e terrazzi mq. 520 x €/mq. 300,00 = € 156.000,00

TOTALE = € 391.800,00

- Valore della quota della parte in comproprietà con gli

Eredi di XXXX

-Locale commerciale mq. 57 x €/mq. 600,00 = € 34.200,00

-Piazzale e Terrazzi mq. 75 x €/mq. 300,00 = € 22.500,00

TOTALE € 56.700,00/2 = € 28.350,00

LOTTO 5/B

PIANO PRIMO (FG. 10 PART. 108 SUB. 2)

- Valore della parte di proprietà di curatela

-Locale commerciale mq. 393 x €/mq. 500,00 = € 196.500,00

-Terrazzi mq. 603 x €/mq. 250,00 = € 150.750,00

TOTALE = € 347.250,00

- Valore della quota della parte in comproprietà con gli Eredi di XXXX

-Locale commerciale mq. 57 x €/mq. 500,00 = € 28.500,00

-Terrazzi mq. 137 x €/mq. 250,00 = € 34.250,00

TOTALE € 62.750,00/2 = € 31.375,00

LOTTO 5/C

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA CON ANNESSO TERRENO ADIBITO A DEPOSITO (FG. 10 PART. 108 SUB. 3 - 4 – FG. 10 PART. 585)

- Valore della parte di proprietà di curatela

-Locale deposito mq. 815 x €/mq. 350,00 = € 285.250,00

-Terreno mq. 1.120 x €/mq. 15,00 = € 16.800,00

TOTALE = € 302.050,00

- Valore della quota della parte in comproprietà con gli Eredi di XXXX

-Locale deposito mq. 85 x €/mq. 350,00 = € 29.750,00

-Aree attrezzate mq. 200 x €/mq. 100,00 = € 20.000,00

-Terreno mq. 3.770 x €/mq. 15,00 = € 56.550,00

TOTALE € 106.300,00/2 = € 53.150,00

Nella nuova valutazione il sottoscritto ha tenuto conto della ulteriore vetustà degli immobili rispetto alla mia precedente CTU del 2002, dal fatto che in questi anni il fabbricato non ha subito opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalle spese per la definizione della pratica di condono edilizio ancora in itinere e delle spese necessarie per le opere edilizie da effettuarsi da parte degli aggiudicatari/o dei beni, per adeguare le unità derivate dalla divisione in lotti.

Il sottoscritto ha provveduto alla suddivisione in tre lotti della porzione identificata nella mia precedente CTU con il n. 5.

Nella nuova suddivisione in lotti, c'è da tenere presente che bisognerà consentire il diritto di passaggio nel piazzale circostante al piano terra, all'unità immobiliare posta al piano primo (Lotto 5/B), al fine di poter accedere ai due vani scala esistenti o ad un solo vano (preferibilmente quello posto sul lato nord del fabbricato in quanto ricade nella porzione di piena proprietà del fallito), posti alle due estremità nord e sud del fabbricato che sono di collegamento al piano primo e alla terrazza di copertura.

REGOLARITA' DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

Atto di Compravendita Notaio MARZANO del 18/04/1971, art.
6512 RS del 27/04/1971;

Atto di compravendita Notaio MULIERI del 22/06/1973 art.
53748 RS del 05/07/1973;

Atto di compravendita Notaio TITOMANLIO dell' 11/12/1975,
trascritto a Cosenza il 05/01/1976, n. 298/104386.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI RISULTANTI DAI REGISTRI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI COSENZA

Nota di Trascrizione n° 5514/6415 del 20/03/1997

Pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di
Calabria e di Lucania con sede in Cosenza sui seguenti immobili:

-fabbricato sito in Diamante alla Contrada Monaca, foglio 10
particella 108 subalterni 1-2-3, la quota di 1/2;

Nota di Trascrizione n° 18217/22418 del 27/10/1997

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Paola, sulle seguenti unità immobiliari:

-fabbricato e terreni siti in Diamante alla contrada Monaca,foglio 10 particella 108 subalterni 1-2-3, particelle 481-585-586;

Nota di Iscrizione n° 1849/17001 del 05/08/1996

Decreto ingiuntivo per £.245.185.388, tasso annuo 18,00%,per una somma totale di £.416.306.437, della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania sui seguenti immobili:

-fabbricato sito in Diamante alla Contrada Monaca,foglio 10 particella 108 subalterni 1-2-3, quota 1/2.

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

geom. Francesco Zicarelli