

**- TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA -**

**- CANCELLERIA FALLIMENTARE -**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**FALLIMENTO N. 553-35/1997**

**Curatore: Dott.ssa Ortensia De Grazia**

**Giudice Delegato: Dott. Matteo TORRETTA**

1

---

**IL C.T.U.**

*Geom. Francesco Zicarelli*

### ***Premessa***

In merito al Fallimento n. 553-35/1997 XXXXX sas di XXXXX, pendente presso il Tribunale Civile e Penale di Paola il curatore fallimentare dott.ssa Ortensia De Grazia in data 17 marzo 2023 (autorizzato dal G.D. in data 20 marzo 2023) mi ha conferito incarico al fine di rideterminare i confini e il conseguente valore del lotto 5/C, per effetto dell'esclusione del terreno non di pertinenza del fallimento cui alla p.lla 2103 del foglio 10 (ex 585) valutando l'opportunità di formare un'ulteriore lotto relativo al terreno cui alla p.lla 2102.

### ***Relazione***

#### **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 (fg. 10 part.108 sub.4 - corte) e (fg. 10 part. 2102 - terreno).***

2

---

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. 1.035 circa, la particella di terreno censita catastalmente al foglio 10 part. 2102.

Lo stesso risulta essere opportunamente recintato.

Le superfici aggiornate a seguito dell'assegnazione del quoziente di terreno censito catastalmente al foglio 10 particella 2102, assegnato alla curatela fallimentare ed escludendo il quoziente di terreno censito catastalmente al foglio 10 particella 2103 attribuito ai comproprietari eredi XXXXX, saranno le seguenti:

***Superficie di proprietà di XXXXX :***

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

***Superficie in comproprietà tra XXXXX ed Eredi di Angelo Truscelli:***

- Locale commerciale mq. 85
- Spazi esterni attrezzati mq. 200
- Terreno adibito a deposito mq. 1.700

- ***Superficie di proprietà della Curatela Fallimentare quoziente di Terreno adibito a deposito censito catastalmente al foglio 10 part. 2102 .***

- Terreno adibito a deposito mq. 1.035

L'intero compendio confina con particella 2103, rilevato ferroviario, particella 1993, particella 2100, particella 103 e particella 731.

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

XXXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e XXXXX nato a

Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti;

- **foglio 10 particella 108 subalterno 4**, bene comune non censibile (corte);
- **foglio 10 particella 2102**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 1.035, reddito dominicale € 4,28, reddito agrario € 3,21 (cfr. allegati).

Il terreno, ricade oggi secondo il vigente Piano Strutturale Comunale del Comune di Diamante, in Zona BC – Aree Periurbane a vocazione commerciale (cfr. allegati PSC e REU da pag. 80 a pag. 83).

Tengo a precisare che ai fini edificatori la volumetria del terreno *de quo*, è stata già utilizzata, per la realizzazione del fabbricato industriale esistente, facente anch'esso parte della procedura fallimentare.

In merito alla possibilità di formare un'ulteriore lotto, il sottoscritto precisa che ciò non è attuabile, in quanto l'appezzamento di terreno non è accessibile autonomamente e per come già detto nelle precedenti consulenze esso è posto in contiguità della particella 108 (ex particella 481) attualmente adibita a corte di pertinenza del fabbricato destinato alla vendita di materiale e macchine edili.

Inoltre escludendolo dal lotto 5/C lo stesso perderebbe di appetibilità e di valore di mercato.

### **Provenienza**

- Atto di compravendita per Notaio Livia Marzano del 18 aprile 1971, repertorio n°18369, rogito n°6171, con questo atto il Sig. XXXXX 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. XXXXX e XXXXX 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. XXXXX e XXXXX 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.

### **Regolarità Edilizia e Agibilità**

- 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.

### **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 prospicenza 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/C**

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA CON ANNESSO TERRENO  
ADIBITO A DEPOSITO (FG. 10 PART. 108 SUB. 3 - 4 – FG. 10  
PART. 2102)**

**- Valore della parte di proprietà di Giuseppe Truscelli**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| -Locale deposito mq. 815 x €/mq. 300,00 | = € 244.500,00        |
| -Terreno mq. 1.120 x €/mq. 20,00        | = € 22.400,00         |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>= € 266.900,00</b> |

**- Valore della quota della parte in comproprietà con gli Eredi di Angelo Truscelli**

-Locale deposito mq. 85 x €/mq. 300,00 = € 25.500,00

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

-Terreno mq. 1.700 x €/mq. 20,00 = € 34.000,00

**TOTALE € 79.500,00/2 = € 39.750,00**

**Valore del Terreno di proprietà della Curatela Fallimentare identificato catastalmente al foglio 10 part. 2102 :**

-Terreno mq. 1.035 x €/mq. 20,00 = € 20.700,00

Nella nuova valutazione il sottoscritto ha tenuto conto della ulteriore vetustà degli immobili rispetto alla mia precedente CTU del 2011, 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.

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.

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

**IL C.T.U.**

*Geom. Francesco Zicarelli*