

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL  
PROCEDIMENTO FALLIMENTARE DEL SIG. [REDACTED]

[REDACTED] No 1602-43/95 R.F.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Il C.T.U.

Ing. Francesco Perri



## INDICE ANALITICO DELLA RELAZIONE

<u>INDICE ANALITICO DELLA RELAZIONE</u>	Pag. 1
<u>CRONOLOGIA DEGLI EVENTI</u>	Pag. 2
<u>NOMINA DEL C.T.U. E FORMULAZIONE DEI QUESITI</u>	Pag. 2
<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	Pag. 4
<i>Premessa</i>	Pag. 4
<i>Indagini peritali espletate</i>	Pag. 4
<i>Documentazione acquisita</i>	Pag. 6
<i>Elenco allegati</i>	Pag. 9
<i>Primo sopralluogo</i>	Pag.10
<i>Secondo sopralluogo</i>	Pag.10
<u>RISPOSTA AI QUESITI</u>	Pag.11
<i>Quesito n° 1</i>	Pag.11
<i>Quesito n° 2</i>	Pag.15
<i>Quesito n° 3</i>	Pag.15
<i>Premessa</i>	Pag.15
<i>Descrizione dei beni</i>	Pag.16
<i>Quesito n° 4</i>	Pag.20
<i>Quesito n° 5</i>	Pag.20
<i>Quesito n° 6</i>	Pag.22
<i>Quesito n° 7</i>	Pag.23
<i>Quesito n° 8</i>	Pag.23
<i>Quesito n° 9</i>	Pag.24
<i>Quesito n° 10</i>	Pag.24
<i>Quesito n° 11</i>	Pag.24
<i>Premessa</i>	Pag.24
<i>Certificazione di abitabilità/agibilità</i>	Pag.27
<i>Quesito n° 12</i>	Pag.28
<i>Quesito n° 13</i>	Pag.28
<i>Quesito n° 14</i>	Pag.28
<i>Quesito n° 15</i>	Pag.30
<i>Premessa</i>	Pag.30
<i>Quadro metodologico</i>	Pag.30
<i>Segmento di mercato</i>	Pag.30
<i>Campione di indagine</i>	Pag.31
<i>Stima del valore dei fabbricati</i>	Pag.33
<i>Quesito n° 16</i>	Pag.38
<i>Documentazione Allegata</i>	





## CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

In data 12.01.07, il Giudice Delegato, Dott.ssa Nicoletta Curci, con riferimento alla Procedura Fallimentare a carico del sig. [REDACTED] emetteva un decreto di revoca dell'incarico di C.T.U. nei confronti dell'Ing. [REDACTED] nominando in sua sostituzione l'Ing. Francesco Perri, il quale veniva invitato a comparire per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti all'udienza del 29.01.07.

## NOMINA DEL C.T.U. E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Lo scrivente, nel corso della su menzionata udienza, prestava il giuramento di rito, accettando l'incarico conferitogli e prendendo nel contempo visione dei quesiti esposti dal Giudice che, testualmente, recitano :

1. *Acquisisca l'esperto, per ciascuno degli immobili appresi alla massa fallimentare, tutta la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. - ove non inserita fra gli atti della procedura - e, segnatamente, l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate sugli immobili nei vent'anni anteriori alla trascrizione del fallimento, unitamente all'atto di provenienza ultraventennale ed all'estratto dell'atto di matrimonio del fallito;*
2. *Acquisisca, altresì, l'esperto le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
3. *Descriva, previo necessario accesso, gli immobili appresi alla massa attiva, indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
4. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, evidenziando prontamente al G.D. la necessità di apportarvi rettifiche e/o integrazioni;*
5. *Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti, modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani, correzione della planimetria depositata, etc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.D. resa con separato provvedimento;*
6. *Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.T.U. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
7. *Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; qualora risultino registrati contratti di locazione*





*opponibili alla procedura, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

8. *Indichi l'esistenza sui cespiti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;*
9. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
10. *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
11. *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità – agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base a quanto disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*
12. *Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*
13. *Nel caso in cui risultino apprese quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo, all'uopo, un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa appresa all'attivo fallimentare, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n° 18);*
14. *Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del G.D.);*
15. *Determini il valore commerciale degli immobili, facendo riferimento agli elaborati peritali già in atti, alla natura del diritto reale appreso alla massa (piana proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) ed alle condizioni attuali del mercato immobiliare; il consulente dovrà, in ogni caso, indicare il criterio di stima adottato e documentare le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);*
16. *Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto reale appreso alla massa; se il lotto è appreso solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi diversi dal fallito) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (N.B.: si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di*





tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n° 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile alla massa; d) la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile alla massa; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);

## OPERAZIONI PERITALI

### Premessa

Preso atto dei quesiti posti dal Giudice Delegato e della data stabilita per la consegna della consulenza, nei giorni immediatamente successivi all'udienza di giuramento, il C.T.U. visionava attentamente i fascicoli depositati in Cancelleria, estraendo, tra gli altri documenti ritenuti essenziali ai fini peritali, una fotocopia delle due relazioni tecniche a firma dell'Ing. [redacted] relative rispettivamente al luglio 1996 ed al settembre 2006.

In sede di approfondito esame degli atti acquisiti a sua disposizione, il sottoscritto veniva a conoscenza dei beni appresi alla massa fallimentare, entrambi siti in Contrada Bosco di Rovito (CS) e consistenti in:

- Immobile per civile abitazione con relativo suolo circostante.
- Magazzino ubicato al piano terra in altro fabbricato.

### Indagini peritali espletate

Da un'accurata analisi dei quesiti posti dalla Dott.ssa Curci, lo scrivente rilevava all'interno delle relazioni del precedente C.T.U. la mancanza di diversi atti e documenti sia di carattere tecnico che amministrativo, ovvero la documentazione contenuta negli elaborati peritali non appariva idonea a chiarire in maniera univoca e definitiva alcuni aspetti riguardanti gli immobili inseriti nel fallimento.

Pertanto, il Consulente riteneva necessario operare nuove e più approfondite indagini, senza tener conto, se non sporadicamente, di quanto già prodotto ed acquisito nella consulenza dell'Ing. [redacted]

In particolare, emergeva l'esigenza, così come evidenziato anche in seno al quesito n° 1, di produrre una copia dell'atto di matrimonio di [redacted] da cui evincere il regime di comunione o separazione dei beni con la coniuge, [redacted]

Contestualmente, si intraprendeva una ricerca di carattere ipocatastale sui beni inseriti nel fallimento presso gli Uffici della Conservatoria del Registro degli Immobili di Cosenza, a copertura del periodo ventennale antecedente il 18.12.1995, data di trascrizione al Registro Generale n° 29267 ed al Registro Particolare n° 24186 (vedi Allegato A - 1) della sentenza dichiarativa di fallimento del 10.05.1995, repertorio n° 1602, in cui compaiono il magazzino di cui al Foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 8 nonché l'immobile individuato alle schede n° 1674/81, 1675/81, 1676/81 (beni appresi alla massa fallimentare).

Tuttavia, occorre precisare che, successivamente al 18.12.1995, ovvero il 29.07.1996, veniva trascritta al Registro Generale n° 16426 ed al Registro Particolare n° 13364 (vedi Allegato, A - 2) un'altra nota riguardante la sentenza dichiarativa di fallimento, questa volta specifica per il suolo su cui insiste l'abitazione di Contrada Bosco: in realtà detto cespite era già inserito nella precedente nota del dicembre 1995 attraverso la scheda n° 1676/81, identificativa sia del terreno che dell'immobile ivi ubicato.





A completamento delle indagini ipocatastali, si procedeva nella ricerca degli atti di provenienza ultraventennali dei beni (vedi Allegati F - 1, F - 2), dedicando, all'uopo, specifica attenzione al magazzino di Contrada Bosco di Rovito, per il quale, a seguito dell'aggiornamento peritale del 2006, redatto a cura del precedente consulente tecnico, erano emersi dubbi, mai definitivamente chiariti, circa la reale proprietà del medesimo ed in merito ai relativi dati catastali.

Unitamente alle attività di cui sopra, il C.T.U. effettuava una serie di ricerche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza al fine di estrarre le visure catastali, le planimetrie ed i fogli di mappa riguardanti i beni in esame (vedi Allegati E - 1, E - 3, E - 5), depositando, altresì, con protocollo n° 862 del 15.02.2007 (vedi Allegato B - 1), una specifica richiesta al competente Settore Urbanistico del Comune di Rovito, mirata all'ottenimento di una serie di informazioni tecniche e di atti amministrativi indispensabili per la risposta ad alcuni dei quesiti posti dal Giudice Delegato.

Più precisamente, le richieste avanzate dal Consulente erano finalizzate ad acquisire le fotocopie di concessioni edilizie, certificati di abitabilità/agibilità, attestazioni sull'esistenza di eventuali vincoli, certificati di destinazione urbanistica, etc., riguardanti gli immobili appresi alla massa fallimentare.

Si richiedeva, altresì, copia conforme dei progetti licenziati dal Comune di Rovito in base ai quali erano stati realizzati gli immobili in questione, onde rilevare la presenza di eventuali difformità edilizie ed urbanistiche non espressamente autorizzate e, nel caso di riscontri positivi, lo scrivente si riservava di contattare nuovamente gli organi comunali per la valutazione dei relativi oneri necessari alla sanatoria.

Inoltre, prima di dare inizio ai sopralluoghi presso gli immobili di Contrada Bosco di Rovito, anche alla luce di un'attenta analisi di tutti gli atti in suo possesso, il C.T.U. valutava la necessità di incontrare il Curatore Fallimentare, [redacted] per fare un punto generale sullo stato delle cose, estrarre qualche altro documento utile ai fini peritali e fissare la data per la visita all'abitazione ed al magazzino.

In data 08.02.2007, nel corso del suddetto incontro tenutosi presso lo studio di [redacted] il sottoscritto concordava con la medesima di dare inizio alle operazioni di sopralluogo per le ore 9.30 del 16.02.2007, chiedendo, altresì, di rendere preventivamente edotto di ciò [redacted]

Tuttavia, solo il 12.02.2007, prima ancora che venisse inviata la raccomandata ufficiale contenente gli estremi del sopralluogo, il sottoscritto apprendeva della sostituzione di [redacted] con l'Avv. [redacted] la qual cosa, ovviamente, visto l'esiguo lasso di tempo rimasto per informare il nuovo Curatore, non rendeva possibile lo svolgersi della programmata attività peritale.

Così, il giorno 13.02.2007, il C.T.U. prendeva contatto con l' [redacted] accordandosi con il medesimo per il 22.02.2007 quale nuova e definitiva data di espletamento del sopralluogo, informando preventivamente il [redacted] ed inviando al medesimo raccomandata A/R n° 13021880718 - 7 del 15.02.2007 (vedi Allegato C).

Sempre nella mattinata del 15.02.2007, come in precedenza ricordato, lo scrivente richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovito di poter acquisire una serie di atti e documenti riguardanti i beni inseriti nel fallimento, mettendo in conoscenza il Giudice Delegato a mezzo di copia della su citata richiesta depositata presso la Cancelleria Fallimentare di Cosenza in pari data.

Come evidente dalla lettura della nota di cui al protocollo comunale n° 862/1287, consegnata al C.T.U. in data 06.03.2007, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, [redacted] aveva riscontro alle interrogazioni del Consulente, fornendo in copia conforme all'originale la documentazione richiesta oltre ad una sequela di atti, rinvenuti nell'archivio municipale, necessari alla prosecuzione delle indagini e tali da garantire una risposta più esaustiva possibile ai quesiti posti (vedi Allegati da D - 1 a D - 14).

Nel frattempo, il giorno 22.02.2007, con successiva prosecuzione nel pomeriggio del 24.02.2007, il sottoscritto completava le sedute di sopralluogo presso gli immobili di Contrada Bosco, acquisendo tutti gli elementi tecnici e documentali indispensabili per il completamento della sua relazione peritale.





A seguito della presa visione dei beni in oggetto, avendo riscontrato a carico degli stessi alcune sostanziali difformità rispetto alle opere a suo tempo autorizzate dal Comune di Rovito, il C.T.U. interpellava nuovamente [redacted] in merito ad alcuni aspetti tecnico, giuridici ed economici riguardanti gli interventi in sanatoria da effettuare.

In particolare, venivano richieste specifiche informazioni inerenti le condizioni di rilascio del certificato di abitabilità relativo all'abitazione, essendone la medesima attualmente sprovvista.

Quanto sopra veniva formalizzato a mezzo di comunicazione depositata presso il Comune di Rovito con protocollo d'ingresso n° 1288 dello 06.03.2007 (vedi Allegato B - 2), mettendo in conoscenza il Giudice Delegato con specifica nota presso la Cancelleria Fallimentare di Cosenza in data 06.03.2007.

Successivamente, a far data 05.04.2007, si acquisiva la risposta del già menzionato Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, recante protocollo n° 1228/1952 (vedi Allegato D - 2).

Inoltre, il 06.03.2007, con protocollo n° 5210, si inoltrava presso il Comune di Paola la richiesta di acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio relativo [redacted], al fine di disporre di un atto certificante ufficialmente il regime matrimoniale del medesimo (vedi Allegato G).

Anche del predetto atto, acquisito a strettissimo giro, si informava il Giudice Delegato, tramite notifica a mano, avvenuta il 06.03.2007 presso la Cancelleria Fallimentare di Cosenza, della richiesta trasmessa dal C.T.U. al Responsabile dello Stato Civile del Comune di Paola.

Parallelamente alle attività sino ad ora dettagliatamente descritte, il sottoscritto operava una serie d'interventi di rettifica catastale delle planimetrie inerenti gli immobili di Contrada Bosco, resisi necessari a seguito delle numerose difformità riscontrate anche nella documentazione tecnica in atti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza (vedi Allegati E - 3, E - 5) rispetto allo stato attuale dei beni (vedi Allegati E - 4, E - 6), sciogliendo, altresì, il dubbio sorto nella precedente consulenza tecnica circa la reale proprietà del magazzino ed effettuando la dovuta voltura catastale compatibile con gli altri atti di proprietà in suo possesso (vedi Allegati E - 2, H, I).

A chiusura, poi, di tutte le indagini svolte, il Consulente conduceva una ricerca informativa sull'andamento dei prezzi di mercato riguardante la vendita di immobili nel territorio comunale di Rovito che, nei limiti di quanto disponibile al momento dell'indagine, per tipologia, zona di ubicazione, uso e caratteristiche tecnologico - costruttive, avessero analoghe caratteristiche di quelli appresi alla massa fallimentare.

Si reperivano, pertanto, presso le più importanti Agenzie Immobiliari della Provincia di Cosenza, diverse offerte di compravendita immobiliare (vedi Allegato J -1), a partire dalle quali effettuare la valutazione di mercato più coerente possibile per i beni in esame, confrontando, inoltre, la stima operata con le informazioni contenute all'interno della banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato J -2).

A conclusione delle sue indagini preliminari presso i vari Enti interpellati, il C.T.U. allegava agli atti peritali una copia della documentazione tecnica, legale ed amministrativa reperita che, di seguito meglio e più specificatamente dettagliata, è da considerare a tutti gli effetti un elemento integrante e complementare della presente relazione.

#### Documentazione acquisita

Nella corrente sezione si fornisce l'elenco dei summenzionati documenti acquisiti nel corso delle varie indagini preliminari, suddividendo i medesimi sulla base della loro provenienza ed in relazione all'immobile a cui fanno riferimento.





PROVENIENZA COMUNE DI ROVITO (vedi Allegati da D - I a D - 14)

► *Documentazione generale di carattere urbanistico — normativo* ◀

1. Nota del [redacted] Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, prot. n° 862/1287 del 06.03.2007.
2. Nota del [redacted] Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, prot. n° 1228/1952 dello 05.04.2007.
3. Stralcio del Programma di Fabbricazione approvato dal Consiglio Comunale di Rovito con provvedimento n° 36 del 27.10.1976 e relative Norme Tecniche di Attuazione.
4. Stralcio del vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio, pubblicato dal 21.05.1996 al 20.06.1996, senza opposizione, all'Albo Pretorio di Rovito, n° 71/96 Reg., approvato dalla Regione Calabria con Decreto P.G.R. n° 996 del 27.12.1996, e relative Norme Tecniche di Attuazione.

► *Atti relativi al fabbricato per civile abitazione ed annessa corte sito in Contrada Bosco* ◀

5. Nota di trascrizione redatta dal Notaio Italo Scornajenghi, depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30.12.1976, riguardante la vendita [redacted] del terreno sito in agro di Rovito alla Contrada Bosco, di estensione pari ad 800 mq, identificato catastalmente alla partita n° 1177, foglio n° 14, particella n° 134.
6. Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 rilasciata dal Sindaco di Rovito il 20.01.1978 e riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sul terreno di cui al punto 5.
7. Certificato di Conformità alle norme di edilizia antisismica rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza il 10.11.1979 e relativo al fabbricato per civile abitazione citato al punto 6.
8. Attestazione, datata 30.11.1979, di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza della relazione a struttura ultimata inerente il fabbricato per civile abitazione di cui al punto 6.
9. Progetto per la costruzione del fabbricato sito in Contrada Bosco licenziato con Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 del 20.01.1978 – Elaborati costituiti da una serie di tavole contenenti relazione tecnica, planimetria generale, piante dei singoli livelli di piano, sezioni e prospetti.

► *Atti relativi al fabbricato per civile abitazione con annesso magazzino sito in Contrada Bosco* ◀

10. Nota di trascrizione redatta dal Notaio Italo Scornajenghi, depositata presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cosenza il 02.04.1980, riguardante la vendita per 1/2 al [redacted] del terreno sito in agro di Rovito alla Contrada Bosco, di estensione pari ad 1130 mq, identificato catastalmente alla partita n° 707, foglio n° 14, particella n° 157.
11. Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4 rilasciata dal Sindaco di Rovito il 24.06.1985 e riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sul terreno di cui al punto 10.
12. Autorizzazione di perizia di variante dello 05.12.1985 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza riguardante il fabbricato citato al punto 11.





13. Permesso di abitabilità/uso del 14/02/1987 rilasciato dal Sindaco di Rovito con riferimento al fabbricato di cui al punto 11.
14. Stralcio del progetto per la costruzione del fabbricato sito in Contrada Bosco licenziato con Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4 del 24.06.1985 – Elaborati costituiti da alcune tavole contenenti relazione tecnica, planimetria generale dell'edificio, pianta del magazzino.

**PROVENIENZA UFFICIO TECNICO ERARIALE (vedi Allegati da E - 1 à E - 6)**

1. Estratto del foglio di mappa degli immobili.
  2. Visura catastale e planimetria dell'appartamento individuato al Foglio n° 14, particella n° 157, sub 1.
- *Atti relativi al fabbricato per civile abitazione ed annessa corte sito in Contrada Bosco* ◄
3. Visure catastali e planimetrie dei singoli piani dell'immobile antecedenti le operazione di rettifica planimetrica svolte.
  4. Visure catastali e planimetrie dei singoli piani dell'immobile successive alle attività di rettifica planimetrica effettuate.

► *Atti relativi al fabbricato per civile abitazione con annesso magazzino sito in Contrada Bosco* ◄

5. Planimetria del magazzino e relativa visura catastale antecedente la voltura e la rettifica planimetrica operata.
6. Planimetria del magazzino e relativa visura catastale successiva alle attività di voltura e di rettifica planimetrica.

**PROVENIENZA CONSERV. REG. IMMOBIL. E ARCHIVIO NOTARILE (vedi Allegati F - 1 ed F - 2)**

1. Atti e certificazione ipocatastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. inerenti i beni appresi alla massa fallimentare.
2. Atti di provenienza ultraventennale relativi agli immobili inseriti nella procedura d fallimento.

**PROVENIENZA COMUNE DI PAOLA (vedi Allegato G)**

Estratto dell'atto di matrimonio de [redacted] e relativa istanza di acquisizione inoltrata al Comune di Paola.

**PROVENIENZA NOTAIO SCORNAJENGI (vedi Allegato H)**

Atto di rettifica catastale per l'immobile identificato al Foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 1.

**ACQUISIZIONE DALLA PRECEDENTE C.T.U. (vedi Allegato I)**

Atto di compravendita di immobile per civile abitazione intercorso tra i coniugi [redacted] e il sig. [redacted]





PROVENIENZA MERCATO IMMOBILIARE (vedi Allegato J)

1. Copia della documentazione attestante le quotazioni di mercato relative ad alcuni immobili ubicati nell'area territoriale di Rovito ed inseriti nelle trattative di compravendita delle maggiori Agenzie Immobiliari della Provincia di Cosenza.
2. Copia della banca dati contenente le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza

Elenco allegati

Prima di procedere nella descrizione delle attività di sopralluogo, per completezza di informazione e chiarezza di esposizione, si definisce il seguente elenco completo degli allegati annessi alla presente relazione:

- A. Note di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 18.12.1995, Registro Gen. n° 29267, Registro Part. n° 24186, e del 29.07.1996, Registro Gen. n° 16426, Registro Part. n° 13364.
- B. Richieste inoltrate dal C.T.U al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovito in data 15.02.2007, protocollo di arrivo n° 862 ed in data 06.03.2007, protocollo di arrivo n° 1288.
- C. Comunicazione per inizio operazioni di sopralluogo inviata dal C.T.U. al [REDACTED] a mezzo di raccomandata A/R n° 13021880718 - 7 del 15.02.2007.
- D. Atti e documentazione provenienti dal Comune di Rovito.
- E. Atti provenienti dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza.
- F. Atti e certificazioni provenienti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari e dall'Archivio Notarile di Cosenza.
- G. Atto reperito presso il Comune di Paola e relativa istanza di acquisizione.
- H. Atto proveniente dall'Archivio del Notaio Scornajenghi.
- I. Atto acquisito dalla precedente C.T.U. dell'Ing. [REDACTED].
- J. Documentazione inerente l'attuale quotazione di mercato di alcuni immobili ubicati a Rovito e banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.
- K. Verbali di sopralluogo.
- L. Documentazione fotografica dell'abitazione di Contrada Bosco.
- M. Elaborati grafici (planimetrie) relativi allo stato attuale dell'abitazione di cui al punto L.
- N. Documentazione fotografica del magazzino di Contrada Bosco.
- O. Elaborato grafico (planimetria) relativa allo stato attuale del magazzino di cui al punto N.





### 1° Sopralluogo

In questo iniziale sopralluogo partecipavano, come risulta dal relativo verbale (vedi Allegato K), oltre al C.T.U., il Curatore Fallimentare, Avv. Adolfo Valente, il [redacted] la coniuge, [redacted]

Si procedeva, nell'occasione, ad una visita approfondita dell'abitazione e dell'annessa corte circostante, effettuando un accurato servizio fotografico dello stato dei luoghi (vedi Allegato L) e le dovute misurazioni metriche finalizzate a riprodurre la planimetria aggiornata dell'immobile visionato (vedi Allegato M), verificando, inoltre, la conformità delle opere realizzate con quelle a suo tempo licenziate.

Nel corso della seduta, come riscontrabile dalla lettura del su citato verbale, il Consulente richiedeva la copia dell'estratto dell'atto di matrimonio nonché i titoli di proprietà degli immobili in questione, onde verificare la legittima occupazione dei medesimi da parte del sig. [redacted] della sua famiglia ed, inoltre, se i fabbricati fossero stati interessati, nel corso della loro costruzione, da perizie di variante approvate dagli organi competenti ovvero, se successivamente alla data di realizzazione, gli stessi beni fossero stati oggetto di eventuali interventi in sanatoria.

Relativamente al magazzino, poiché lo stesso trova collocazione in un fabbricato adibito a civile abitazione con appartamenti separati tra loro ed abitati da terzi, il C.T.U. si informava dell'eventuale esistenza di un regolamento condominiale e dei relativi millesimi, al fine di poterne estrarre copia.

Si indagava, infine, sull'utilizzo fatto dal [redacted] dalla sua famiglia degli immobili posteriormente alla data che sanciva la sentenza di fallimento, onde verificare se vi fossero locazioni attualmente in corso oppure già terminate, il tutto con l'intento di acquisire una copia degli eventuali contratti di fitto da cui evincere la data fissata per il rilascio dei locali medesimi.

Alle ore 12.30, si dichiarava chiuso il verbale di sopralluogo, rinviando alle ore 15.30 del 24.02.2007 la visita del magazzino sito in un altro fabbricato di Contrada Bosco, con lo scopo di verificare la planimetria attuale, effettuare un idoneo servizio fotografico e le misurazioni del caso, ovvero di controllare la conformità dell'esistente con le opere licenziate.

### 2° Sopralluogo

Al secondo sopralluogo, iniziato alle 15.30 del 24.02.2007, partecipavano le medesime persone presenti alla precedente seduta peritale del 22.02.2007.

Il C.T.U. procedeva, unitamente all'Avv. Adolfo Valente, alla visita del magazzino, effettuando le dovute misurazioni finalizzate alla stesura della planimetria aggiornata dell'immobile visionato (vedi Allegato O) ed un idoneo servizio fotografico ritraente lo stato dei luoghi (vedi Allegato N), verificando, altresì, la conformità con il progetto a suo tempo autorizzato dal Comune di Rovito.

Alle ore 17.00 veniva dichiarata la chiusura delle operazioni di sopralluogo, così come indicato nel relativo verbale (vedi Allegato K).

### **RISPOSTA AI QUESITI**

1. *Acquisisca l'esperto, per ciascuno degli immobili appresi alla massa fallimentare, tutta la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. - ove non inserita fra gli atti della procedura - e, segnatamente, l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate sugli immobili nei vent'anni anteriori alla trascrizione del fallimento, unitamente all'atto di provenienza ultraventennale ed all'estratto dell'atto di matrimonio del fallito;*





### Risposta al quesito n° 1

Come ampiamente evidenziato in sede di narrazione delle operazioni peritali, l'acquisizione degli atti richiesti in seno al quesito conducevano il C.T.U. a svolgere una serie di indagini molto approfondite presso la Conservatoria del Registro degli Immobili di Cosenza e presso l'Archivio Notarile.

In particolare, il reperimento della certificazione ipocatastale di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., inerente gli immobili appresi alla massa fallimentare avveniva presso gli uffici competenti della Conservatoria del Registro degli Immobili di Cosenza, ove si effettuava una richiesta di certificato per il periodo 01.01.1996 - 01.01.1975 nominativa sul [redacted] con indicazione specifica dell'abitazione e del magazzino di Contrada Bosco di Rovito, estraendo copia dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del fallimento (vedi Allegato F - 1).

Si precisa, solo per scrupolo di informazione, che l'estrazione della certificazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. è stata effettuata richiedendo il rilascio della medesima con riferimento agli immobili nella loro identificazione catastale precedente alle rettifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Tale circostanza, benché abbia comportato la modifica nella denominazione dei subalterni dell'abitazione e del magazzino, non ha ovviamente portato alcun pregiudizio per gli atti e la documentazione acquisita.

Inoltre, alla luce dell'errore commesso nell'indicazione del subalterno in seno all'atto per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1990 rep. n° 6961, intercorrente tra il sig. [redacted] ed i coniugi [redacted] per l'acquisto di un appartamento inserito nel medesimo immobile che accoglie il magazzino, nonché del successivo atto di rettifica dell'errore del 17.02.1994, rep. n° 20053, il Consulente, per sgombrare ogni qualsivoglia dubbio, ha ritenuto di procedere all'indagine ventennale anche sul detto appartamento, identificato correttamente al sub n° 1 del foglio n° 14, particella n° 157, erroneamente confuso nel su citato atto di acquisto con il magazzino inserito nel fallimento che, all'epoca della vendita, risultava identificato al sub n° 8 (vedi approfondimento in sede di risposta al quesito n° 5 della presente relazione).

Contestualmente, anche a seguito di ulteriori indagini presso l'Archivio Notarile, si procedeva all'acquisizione di ulteriore documentazione relativa agli immobili in questione di preciso interesse per l'elaborato peritale (vedi Allegato F - 1), al fine di garantire un'informazione il più esaustiva possibile sui beni inseriti nel procedimento fallimentare.

Per concludere, il sottoscritto si attivava, poi, nel reperimento degli atti di provenienza ultraventennali richiesti per ciascuno dei due beni in questione (vedi Allegato F - 2), unitamente ad atti aggiuntivi allo scopo di ricostruire la storia documentale degli immobili inseriti nel fallimento (vedi Allegato F - 1).

C'è da segnalare, però, come più avanti meglio evidenziato, che anche a fronte delle ricerche approfondite condotte sugli immobili di Contrada Bosco, riguardo al magazzino non è stato reperito alcun atto antecedente al 1979, ovvero l'ultimo documento che fornisce prova certa della proprietà del terreno ove insiste il suddetto bene risale a sedici anni prima della data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Si osservi, infine, che tutta la documentazione acquisita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile (vedi Allegati F - 1 ed F - 2), viene di seguito sinteticamente riassunta:

#### ISCRIZIONI

- Atto per Notaio Scornajenghi del 14.06.1979, trascritto al n° 6797 del 19.06.1979, a favore della CARICAL e contro il sig. [redacted] riguardante un mutuo decennale di £. 40.000.000 ed un'ipoteca di £. 72.000.000 sul terreno e relativo fabbricato di cui al Foglio n° 14, particella n° 134.





- Atto per Notaio Scornajenghi dello 06.12.1985, trascritto al n° 7521 dello 09.12.1985, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO e contro il [REDACTED] riguardante un mutuo decennale di £. 30.000.000 ed un'ipoteca di £. 75.000.000 gravante su un appartamento sito in Rovito al piano 1°, scala A, int. 3, vani 4 + accessori, inserito nel fabbricato di cui al Foglio n° 14, particella n° 157.
- Atto per Notaio Scornajenghi dello 06.12.1985, trascritto al n° 7522 dello 09.12.1985, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO e contro il [REDACTED] riguardante un mutuo decennale di £. 75.000.000 ed un'ipoteca di £. 187.500.000 gravante, tra gli altri, su un appartamento sito in Rovito al piano 1°, scala A, int. 3, vani 4 + accessori, inserito nel fabbricato di cui al Foglio n° 14, particella n° 157.
- Atto per Notaio Scornajenghi del 26.03.1987, trascritto al n° 10777 del 24.06.1987, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO e contro il [REDACTED] riguardante un mutuo decennale di £. 50.000.000 ed un'ipoteca di £. 125.000.000 sul magazzino di cui al Foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 8.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale di £. 1.000.000.000 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro il [REDACTED] trascritta al n° 335 del 21.02.1992, riguardante il magazzino di cui al Foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 8 e l'appartamento di cui alle schede n° 1674/81, 1675/81, 1676/81.

#### TRASCRIZIONI A FAVORE

- Atto per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1976, trascritto al n° 124313 del 30.12.1976, a favore del [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] riguardante la vendita del terreno in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella n° 134.
- Atto per Notaio Scornajenghi dell'11.03.1980, trascritto al n° 188514 dello 02.04.1980, a favore del [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] riguardante la vendita del terreno in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella n° 157.
- Atto per Notaio Scornajenghi del 13.07.1983, trascritto al n° 62746 dello 08.08.1983, a favore dei [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] riguardante la vendita del rimanente 50% del terreno in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella n° 157.

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- Atto per Notaio Scornajenghi del 14.06.1979, trascritto al n° 170711 del 19.06.1979, a favore della CARICAL e contro il sig. [REDACTED] riguardante i Patti Proibitivi inerenti l'iscrizione di cui al n° 6797 del 19.06.1979.
- Atto per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1990, rep. n° 6961, trascritto al n° 586 del 10.01.1991, a favore dei sig.ri [REDACTED] riguardante la vendita dell'immobile in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 8.
- Atto Giudiziario trascritto al n° 17114 del 31.07.1992 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro il sig.ra [REDACTED] riguardante il pignoramento dell'immobile identificato al foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 1.
- Rettifica per Notaio Scornajenghi del 17.02.1994, rep. n° 20053, trascritto al n° 6217 del 17.03.1994, a favore del sig.ri [REDACTED], riguardante la vendita





dell'immobile in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella n° 157, erroneamente indicato come sub n° 8 ma, in realtà, sub n° 1.

#### ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DEI BENI

In relazione agli atti di provenienza ultraventennale degli immobili in esame, le indagini effettuate presso l'Archivio Notarile di Cosenza hanno condotto al reperimento della seguente documentazione che si spinge oltre il ventennio antecedente la trascrizione del fallimento datata 18.12.1975.

#### Abitazione con annessa corte in via A. De Curtis n° 28 di Contrada Bosco di Rovito

- Atto per Notaio Scornajenghi del 15.04.1975, rep. n° 188609, trascritto al n° 93020 del 30.05.1975, a favore del sig. [redacted] contro il sig. [redacted], riguardante la vendita di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella definitiva n° 134.

A mezzo del su menzionato atto, nell'aprile 1975 il sig. [redacted] acquistava dal sig. [redacted] terreno identificato al foglio n° 14, particella n° 134 (ex 111 sub b) di ettari 0.16.00.

Successivamente, con atto per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1976, trascritto al n° 124313 del 30.12.1976 (vedi Allegato F - 1), il sig. [redacted] avrebbe acquisito dal sig. [redacted] l'appezzamento di terreno di cui al foglio n° 14, particella n° 134, avente estensione pari ad ettari 0.08.00 e proveniente dal frazionamento in parti uguali della particella n° 134, di ettari 0.16.00, nelle due particelle n° 134 e n° 142.

#### Magazzino di Contrada Bosco di Rovito

- Nota di trascrizione per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1979, trascritta al n° 180720 del 12.12.1979, a favore e contro, tra la sig.ra [redacted] ed i sig.ri [redacted] riguardante il fondo sito in Contrada Bosco di Rovito identificato alla Partita n° 707, Foglio n° 14, particelle n° 107/b (definitiva n° 159), n° 86/e (definitiva n° 86/e) e n° 48.
- Atto per Notaio Scornajenghi del 07.11.1979, rep. n° 148901, trascritto al n° 180512 dello 07.12.1979, a favore del sig. [redacted] contro il sig. [redacted] riguardante la vendita di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particella definitiva n° 158.
- Atto per Notaio Scornajenghi del 23.04.1970, rep. n° 2026, trascritto al n° 152292 del 21.05.1970, a favore della sig.ra [redacted] contro le sig. [redacted] riguardante la vendita di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco di Rovito di cui al Foglio n° 14, particelle n° 113, n° 100, n° 50, n° 103 e n° 99.
- Atto per Notaio Scornajenghi dell'11.10.1959, rep. n° 1603, trascritto al n° 115386 del 31.10.1959, riguardante la suddivisione di alcuni beni, in agro di Rovito, lasciati in eredità dal defunto sig. [redacted] ai suoi fratelli.
- Atto per Notaio Scornajenghi del 19.11.1958, rep. n° 2212, trascritto al n° 101303 del 20.12.1958, riguardante la suddivisione di alcuni beni, in agro di Rovito, lasciati in eredità dal defunto sig. [redacted]





Come già anticipato in precedenza, relativamente al magazzino di Contrada Bosco, la ricerca del titolo di provenienza ultraventennale ha incontrato molte difficoltà sostanzialmente legate al mancato reperimento di un atto di provenienza ultraventennale del terreno identificato catastalmente al foglio n° 14, particella n° 157 (ex particella n° 86), ove sorge il fabbricato per civile abitazione al cui piano terra insiste il magazzino.

Nonostante le approfondite indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, gli unici documenti riguardanti la sig.ra [redacted] precedente proprietaria del fondo in questione, in epoca antecedente al ventennio compreso tra il 1995 ed il 1975 sono relativi agli anni 1970, 1959 e 1958, così come evidenziato nell'elenco di atti sopra sinteticamente evidenziato.

Ebbene, in nessuno di essi viene menzionato il terreno di cui al foglio n° 14, particella n° 157 (ex particella n° 86) mentre la sola documentazione in cui risulta la proprietà certa del fondo è quello per Notaio Scornajenghi del 07.11.1979, rep. n° 148901, trascritto al n° 9236 del 20.11.1979, contenente in allegato il frazionamento della particella n° 86 da cui trae origine la particella n° 157 di proprietà, all'epoca, della sig. [redacted]

Nel su citato atto, la sig.ra [redacted] veniva rappresentata per procura dai figli, sig.ri [redacted] firmatari dell'atto medesimo e dell'allegato frazionamento.

Successivamente al suddetto atto, si segnala la nota di trascrizione per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1979, Registro Speciale n° 180720 del 12.12.1979, a favore e contro, tra la sig. [redacted], da cui si evince, con riferimento all'atto del 13.11.1979, Raccolta n° 19608, la proprietà da parte della sig. [redacted] di un fondo sito alla Località Bosco Porcaro (Contrada Bosco) avente estensione di circa 3 ettari ed identificato catastalmente alla partita n° 707, foglio n° 14, senza alcuna indicazione precisa delle particelle interessate.

Si rileva, inoltre, in tale nota, il trasferimento ai su citati coniugi delle particelle n° 107 sub b (definitiva n° 159), n° 86 sub e (definitiva n° 86 sub e) e n° 48 facenti parte del fondo prima menzionato.

In epoca successiva, sempre per mezzo dei fratelli [redacted], nella loro qualità di procuratori generali della madre, nell'atto per Notaio Scornajenghi dell'11.03.1980, trascritto al n° 188514 dello 02.04.1980, la sig.ra [redacted] avrebbe venduto il terreno sito in Località Bosco Porcaro (Contrada Bosco) di cui al foglio n° 14, particella n° 157 ai fratelli [redacted]

Il sig. [redacted], con atto Atto per Notaio Scornajenghi del 13.07.1983, trascritto al n° 62746 dello 08.08.1983, avrebbe rilevato, infine, dal fratello [redacted] il rimanente 50% del terreno su menzionato, realizzando l'edificio in cui è ubicato il magazzino in questione.

Invece, tornando in epoca antecedente l'atto dello 07.11.79, repertorio n° 148901, la ricerca effettuata ha portato, come detto, al reperimento dei soli ed unici tre documenti risalenti ad epoca antecedente al 1975, ovvero datati 1970, 1959 e 1958, riguardanti la sig.ra [redacted] ma senza attinenza diretta con il bene appreso alla massa fallimentare.

In ottemperanza alle richieste contenute nel presente quesito, contestualmente all'estrazione degli atti e certificazioni sino ad ora in discussione, il Consulente acquisiva presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza alcuni atti di natura tecnica, ovvero il foglio di mappa, la visura catastale e le relative planimetrie riguardanti i beni in esame sia prima che dopo l'effettuazione delle operazioni di rettifica citate nella sezione riguardante le indagini peritali espletate (vedi Allegati da E - 1 a E - 6).

Infine, a completamento di quanto dovuto, lo scrivente reperiva dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di [redacted] l'estratto dell'atto di matrimonio da cui si evince il regime di separazione dei beni del sig. [redacted] dalla coniuge, [redacted] (vedi Allegato G).





2. *Acquisisca, altresì, l'esperto le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

**Risposta al quesito n° 2**

Al fine di garantire un corretto ed esaustivo riscontro alle richieste del quesito, il sottoscritto acquisiva dal Comune di Rovito, in copia conforme all'originale, la documentazione tecnica, urbanistica, legale e normativa meglio descritta nei punti da 3 a 14 in Allegato D, integrando la medesima con le planimetrie degli immobili in atti presso l'Ufficio tecnico Erariale di Cosenza di cui al già menzionato Allegato E (dal punto 1 a 6), e con quelle da Lui stesso aggiornate inserite negli Allegati M ed O.

A perfezionamento della corrente risposta, in Allegato B - 1 si acclude la copia della richiesta inoltrata all'Ufficio Urbanistica di Rovito, peraltro già depositata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cosenza il 15.02.2007, finalizzata all'acquisizione di vari atti tecnici e concessori relativi ai beni in esame.

Nella nota dell'Ing. [redacted] protocollo n° 862/1287 dello 06.03.2007, in merito alla destinazione urbanistica dei terreni ove sorgono gli immobili inseriti nel fallimento, si legge che la destinazione urbanistica dei medesimi è attualmente "Br" (zona da ristrutturare) e la costruzione dei fabbricati sulle particelle n° 134 e n° 157 (vedi il quesito n° 3 per l'identificazione catastale delle due particelle), ha asservito, sotto l'aspetto urbanistico, rispettivamente 575 m<sup>2</sup> e 1065 m<sup>2</sup> delle intere superfici originarie (vedi Allegato D - 1).

Si osservi, per una precisa e completa informazione, che i riferimenti catastali citati dall'Ing. [redacted] in sede di evasione alle richieste del Consulente sono riferiti ai beni nella loro identificazione antecedente alle operazioni di rettifica catastale, in oggetto al quesito n° 5, che hanno comportato la modifica della denominazione di alcuni subalterni.

3. *Descriva, previo necessario accesso, gli immobili appresi alla massa attiva, indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

**Risposta al quesito n° 3**

Premessa

Dando seguito alla comunicazione inoltrata al sig. [redacted] a mezzo di raccomandata A/R n° 13021880718 - 7 (vedi Allegato C), il programmato sopralluogo presso gli immobili di Contrada Bosco di Rovito si svolgeva in data 22.02.2007, con prosecuzione in data 24.02.2007.

In sede di sopralluogo, il C.T.U. prendeva visione dei beni appresi alla massa fallimentare, visitando i medesimi in maniera dettagliata al fine di poter eseguire una corretta ed esaustiva descrizione delle loro principali caratteristiche, rilevando, altresì, le planimetrie dei locali, producendo la documentazione fotografica e verificando, infine, la rispondenza tra le opere realizzate e quelle autorizzate dal Comune di Rovito.

Nella sezione successiva viene fornita un'accurata descrizione dei beni, focalizzando l'attenzione sia sugli elementi identificativi generali che sulle caratteristiche tecnologiche specifiche dei medesimi.





### Descrizione dei beni

I beni oggetto del procedimento fallimentare in corso, come specificato in sede di premessa alle operazioni peritali, sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione, sito in Contrada Bosco di Rovito alla via A. De Curtis n° 28, a stretto ridosso della strada provinciale, e da un magazzino senza numero civico, allocato in un altro immobile, sito anch'esso in Contrada Bosco di Rovito, a circa 300 m di distanza dal predetto fabbricato.

La zona ove insistono i su citati beni è periferica rispetto al centro abitato di Rovito, distando dal medesimo circa 1.5 Km, è servita regolarmente sotto l'aspetto dei servizi primari, ovvero luce, telefono, fogna, etc., ma è decentrata dall'area prettamente commerciale nonché dalle scuole, dalla chiesa, dalla banca e dall'ufficio postale.

#### ❖ *Fabbricato per civile abitazione ed annessa corte*

L'edificio, sotto l'aspetto urbanistico, era inserito in zona B (residenziale di completamento) dal Programma di Fabbricazione vigente all'epoca della sua realizzazione (vedi Allegato D - 3) mentre, secondo l'odierno Piano Regolatore Generale (vedi Allegato D - 4), l'immobile, come in precedenza specificato, risulta situato in zona Br (zona da ristrutturare).

Gli indici di carattere edilizio relativi ai due strumenti urbanistici operanti nei due periodi di riferimento indicati sono meglio evidenziati nello stralcio delle specifiche norme di attuazione di cui agli allegati su menzionati.

Eretto a seguito di Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 del 20.01.1978, rilasciata dal Sindaco di Rovito (vedi Allegato D - 6), e Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n° 28131 dello 05.12.1977, dal punto di vista catastale, il fabbricato è stato realizzato su un appezzamento di terreno di 800 mq di superficie, identificato presso il NCT di Cosenza alla partita n° 1177, foglio n° 14, particella n° 134: detto fondo, acquistato dal sig. [REDACTED] giusto atto di cui agli Allegati D - 5 ed F - 1, è confinante con la strada provinciale e con le particelle n° 131, n° 142, e n° 291 in proprietà di altre ditte (vedi Allegato E - 1).

L'edificio, invece, antecedentemente alle rettifiche planimetriche apportate dal C.T.U. era individuato presso il NCEU di Cosenza al foglio n° 14, particella n° 134, sub n° 1 (rif. scheda planimetrica n° 1675/81, relativa al piano terra, al primo piano ed alla mansarda), sub n° 2 (rif. scheda planimetrica n° 1674/81, relativa al piano seminterrato) e sub n° 3 (rif. scheda planimetrica n° 1676/81 relativa alla corte circostante con fabbricato) (vedi Allegato E - 3).

A seguito delle rettifiche di cui sopra, trattate specificatamente in altro quesito, l'attuale e definitiva identificazione del bene risulta essere foglio n° 14, particella n° 134, sub n° 3 (relativa alla corte circostante con fabbricato), sub n° 4 (ex sub.n° 2 - relativa al piano seminterrato), sub n° 5 (ex sub n° 1 - relativa al piano terra, al primo piano ed alla mansarda) (vedi Allegato E - 4), con soppressione dei precedenti sub n° 1 e n° 2.

La corte annessa al fabbricato, di superficie pari a 610,46 m<sup>2</sup>, è provvista di recinzione con elementi in ferro smaltati di bianco innestati sull'apposito muretto sottostante ad ha l'accesso garantito dalla presenza di due ingressi posti sul livello strada.

Il primo ingresso è carrabile e conduce direttamente al piano seminterrato tramite una rampa in piastrelle di cemento che, attraverso l'area ad Est del fabbricato, giunge nel piazzale, regolarmente pavimentato in lastre di pietra ed ubicato nella zona antistante la facciata Sud dell'abitazione.





Il secondo ingresso è pedonale e consente di entrare al piano terra dopo aver disceso una rampa di gradini che fiancheggiano uno spazio riservato ad aiuole sistemate a quote sfalsate ordinatamente tra loro in accordo con la pendenza della suddetta rampa.

La corte, inoltre, è adibita in parte a verde ed in parte è impiegata per il parcheggio delle auto nonché, come in precedenza evidenziato, per l'accesso ai livelli seminterrato e piano terra.

Sotto l'aspetto della realizzazione, dall'analisi degli elaborati progettuali di cui all'Allegato D - 9, si evince che il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero cementizio, le murature esterne sono in mattoni pieni da 12 cm ed in forati da 8 cm, con interposta lana di vetro del tipo ISOVER, i tramezzi interni, infine, sono costituiti da forati da 8 cm.

La copertura è in tegole a doppia falda, le facciate esterne sono abbastanza omogenee, ovvero presentano esclusivamente rivestimento in piastrelle, l'esposizione dei prospetti principali è rivolta totalmente verso il Sud per quanto concerne il piano seminterrato mentre l'orientamento è sia a Nord (lato strada provinciale) che a Sud relativamente ai livelli superiori di piano.

In merito alla distribuzione degli ambienti, l'immobile si sviluppa su 4 livelli di piano, tutti costituenti un'unica abitazione, individuati dal seminterrato, dal piano terra, dal primo piano e dalla mansarda, per una superficie complessiva lorda pari a 586.45 m<sup>2</sup> (cioè 482.36 m<sup>2</sup> utili) oltre a 22.95 m<sup>2</sup> di balconi.

Più dettagliatamente, per ciascun livello di piano preso in esame, sia la sistemazione interna dei locali (vedi allegato M) che gli elementi tecnologici e costruttivi (pavimenti, rivestimenti, infissi, intonaci, impianti, etc.) vengono nel seguito ampiamente descritti:

#### SEMINTERRATO

Il livello seminterrato, di 189.64 m<sup>2</sup> lordi (ovvero 157,10 m<sup>2</sup> calpestabili) ed altezza netta di piano media pari a 3.00 m, è raggiungibile con apposita rampa che, dipartendosi dalla strada principale, raggiunge lo spiazzo antistante l'ingresso principale dei locali ubicati sul lato Sud dell'abitazione.

Il su citato livello accoglie il locale caldaia, un vano per i servizi igienici, una tavernetta con cucina, un locale adibito a magazzino, un deposito, un ripostiglio ed un angolo con annesso caminetto.

Dal predetto piano, inoltre, hanno origine le scale interne (con passamano in legno di noce e rivestimento in marmo bianco sino al piano terra ed in legno di noce dal piano terra al primo piano) che conducono, attraverso i due livelli superiori, sino al primo piano dell'edificio.

Per quanto concerne gli elementi a corredo della struttura, si segnalano i pavimenti in piastrelle di marmo rosso per tutti i locali ad esclusione del bagno, ove sono presenti quelle in ceramica, ed il vano magazzino - deposito in battuto di cemento.

Il rivestimento delle pareti è realizzato da perlinato di legno per 2 m di altezza e, superiormente, da intonaco del tipo al quarzo a buccia d'arancia, mentre il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica ed il locale caldaia da intonaco liscio.

Infine, gli infissi interni ed esterni e le soglie delle finestre sono in legno.

#### PIANO TERRA

Sul presente livello, caratterizzato da una superficie lorda coperta di 160.91 m<sup>2</sup> (corrispondenti a 135,46 m<sup>2</sup> calpestabili + 1 balcone) ed altezza di piano che si attesta sui 3.00 m, è distribuita la zona giorno dell'abitazione che risulta costituita dalla cucina, da un piccolo studio, dal salone, sopraelevato di 30 cm rispetto al solaio di calpestio del piano, con annesso caminetto sulla parete Ovest e balcone di 14.55 m<sup>2</sup> esposto a Sud, dal locale WC, oltre che dall'ingresso principale che affaccia sul portico esterno.





In merito agli elementi di corredo strutturale, si evidenziano i pavimenti in marmo per tutti gli ambienti tranne che per il bagno e la cucina, ove è presente la ceramica, il rivestimento delle pareti è realizzato sempre in ceramica per questi ultimi locali mentre è in pittura civile nei rimanenti ed inoltre si registra la presenza in alcuni locali di controsoffittatura in legno con funzione decorativa.

Anche al piano terra, gli infissi interni ed esterni nonché le soglie delle finestre sono in legno.

#### PRIMO PIANO

Il primo piano, costituito da tre camere da letto, uno studio ed il soggiorno, oltre a due vani adibiti a servizi igienici, costituisce la zona notte dell'immobile e si sviluppa su una superficie lorda coperta pari a  $138.70 \text{ m}^2$  (cioè  $115,60 \text{ m}^2$  calpestabili + 2 balconi) per un'altezza di piano di 3,00 m.

Si segnala, per detto livello, la presenza di due balconi, in corrispondenza del soggiorno e dello studio, per complessivi  $8.40 \text{ m}^2$ , entrambi con annessa struttura di chiusura in alluminio per esterni e vetro.

Inoltre, la scala proveniente dal livello seminterrato termina con il pianerottolo di arrivo mentre un'altra scala, questa volta a chiocciola ed in legno, ha origine dal predetto piano e giunge sino alla sovrastante mansarda.

Circa gli elementi di rifinitura e di completamento della struttura, si segnalano i pavimenti in parquet per le camere da letto, in monocottura laccata in rosso per il soggiorno ed in piastrelle di ceramica per i bagni, i rivestimenti delle pareti sono in stoffa da parati ovunque tranne nei bagni ove è presente la ceramica.

Per concludere, gli infissi interni ed esterni e le soglie delle finestre sono in legno.

#### MANSARDA

Il locale mansarda, attualmente non utilizzato per alcuna funzione specifica, si sviluppa su una superficie totale lorda di  $92.95 \text{ m}^2$  (ovvero  $73,12 \text{ m}^2$  calpestabili), composta da un'area di  $61.75 \text{ m}^2$  praticabile (ovvero  $50.20 \text{ m}^2$  utili), dotata di pavimenti in monocottura, pareti intonacate, illuminazione elettrica e finestre disposte sulla parete laterale esterna con vista a Sud, ed una zona, di circa  $30.20 \text{ m}^2$  (di cui  $23 \text{ m}^2$  utili) rimasta allo stato rustico, senza illuminazione artificiale, intonaco e pavimento, ma raggiungibile attraverso un'apertura senza porta che la collega all'area praticabile.

L'altezza di piano risulta variabile con l'andamento delle falde della copertura sia nella zona praticabile che in quella attualmente allo stato rustico.

In particolare, ai due estremi dell'area praticabile, la mansarda ha copertura a doppia falda con altezza che misura costantemente 1.40 m, tranne nei tratti ove sono ricavate le 2 finestre in cui si raggiungono i 2.40 m mentre, in corrispondenza della trave di colmo, l'altezza si attesta sui 2.70 m circa.

Nella zona rustica, invece, la copertura ha un'unica falda con altezza compresa tra 0.90 m ed 1.80 m.

Per tutti i livelli di piano, tranne che per la mansarda, valgono, infine, le seguenti informazioni di carattere impiantistico: l'impianto elettrico e telefonico sono completamente realizzati sottotraccia, quello di riscaldamento è centralizzato con alimentazione a gasolio, centrale termica autonoma ed elementi radianti in ghisa.

In particolare, come precedentemente descritto, nel locale mansarda è presente l'impianto elettrico solo nell'area praticabile del medesimo.

Complessivamente, lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi buono anche se necessitano alcuni interventi di rifacimento del rivestimento in piastrelle che in alcune zone, a causa delle intemperie, risulta ammalorato o addirittura distaccato.





## ❖ Magazzino

Il bene oggetto della presente descrizione è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito alla Contrada Bosco di Rovito ed è stato realizzato a seguito di Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4, rilasciata dal Sindaco di Rovito il 24.06.1985 (vedi Allegato D - 11), e Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n° 13509 dello 05.09.1985.

Sotto l'aspetto urbanistico, analogamente all'immobile di cui al civico n° 28 di via A. De Curtis di Contrada Bosco, il magazzino era inserito in zona B (residenziale di completamento) dal Programma di Fabbricazione vigente all'epoca della sua realizzazione (vedi Allegato D - 3) mentre, in base al Piano Regolatore Generale attualmente in vigore (vedi Allegato D - 4), risulta situato, come in precedenza esposto, in zona Br (zona da ristrutturare).

Dal punto di vista catastale, l'intero fabbricato insiste su un fondo di terreno di 1130 mq di superficie, identificato presso il NCT di Cosenza alla partita n° 707, foglio n° 14, particella n° 157: detto fondo, acquistato dal sig. ██████████ giusto atto di cui agli Allegati D - 10 ed F - 1, è confinante con le particelle, in proprietà di altre ditte, n° 158, n° 202, n° 212, n° 213 e con un'altra non ancora definita a cui è stato attribuito l'identificativo X4, (vedi Allegato E - 1).

In termini planimetrici, il magazzino è attiguo su un lato ai locali intestati ad altra ditta, su due lati è seminterrato, ovvero con pareti a contatto di terrapieno, mentre l'ingresso è ubicato in posizione laterale rispetto all'antistante piazzale impiegato per il parcheggio delle auto dei residenti nel fabbricato e, comunque, non a diretto contatto con la strada di accesso all'immobile.

Facendo riferimento alla sua identificazione presso il NCEU di Cosenza, il bene in esame, in epoca antecedente alla rettifica planimetrica, era individuato al foglio n° 14, particella n° 157, sub 8 (vedi Allegato E - 5).

Successivamente alla rettifica planimetrica (vedi Allegato E - 6), resasi necessaria a seguito della creazione, nel suo interno, di un piccolo vano che accoglie i servizi igienici, risulta identificato definitivamente al foglio n° 14, particella n° 157, sub 10, con soppressione del sub n° 8.

Per quanto concerne gli elementi costruttivi impiegati per la sua realizzazione, come riscontrabile dall'analisi degli elaborati progettuali di cui all'Allegato D - 14, l'edificio che accoglie il magazzino è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero cementizio, le murature esterne sono in mattoni pieni da 16 cm ed in forati da 8 cm, con interposta camera d'aria isolata con lana di vetro del tipo ISOVER, i tramezzi interni, infine, sono costituiti da forati da 8 cm.

Il fabbricato, esternamente, si presenta con le facciate ad intonaco civile, il magazzino è anch'esso intonacato, ha i pavimenti in cemento, non si rilevano infissi che danno all'esterno tranne la porta d'ingresso, costituita da una serranda scorrevole manualmente.

Gli ambienti interni al magazzino sono sostanzialmente costituiti da tre locali aventi altezza netta di piano pari a 4 m ed ubicati l'uno di seguito all'altro, per una superficie lorda complessiva pari a 99,14 m<sup>2</sup>, corrispondente a circa 80 m<sup>2</sup> calpestabili.

In ciascun locale, a circa 2 m di altezza, è stato ricavato un soppalco adibito al deposito di scatole e di altro materiale mentre, in prossimità dell'ingresso, è visibile un piccolo vano di circa 3.50 m<sup>2</sup> di superficie, realizzato con pareti in cartongesso e di altezza non superiore a 2 m, riservato ai servizi igienici.

Le porte interne che collegano i singoli ambienti sono in legno, l'illuminazione è garantita da impianto elettrico a vista entro tubazioni a parete.

In generale, lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi discreto, sebbene risulti opportuno operare interventi di pitturazione sulle pareti e sul soffitto.





4. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, evidenziando prontamente al G.D. la necessità di apportarvi rettifiche e/o integrazioni;*

**Risposta al quesito n° 4**

La descrizione sintetica dei beni in esame, per come effettuata nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 18.12.1995 e successiva del 29.07.1996 (vedi Allegati A - 1, A - 2) risulta sostanzialmente conforme alla situazione reale riscontrata.

Nella nota di cui sopra, l'identificazione dell'abitazione e della relativa corte avviene attraverso la citazione delle schede planimetriche catastali n° 1674/81, n° 1675/81 e n° 1676/81 che descrivevano l'immobile all'epoca della sua registrazione presso gli Uffici del Catasto di Cosenza.

Dalla visura attuale riportata in Allegato E - 4, l'abitazione di via A. De Curtis n° 28, come a suo tempo specificato, viene definitivamente identificata presso il N.C.E.U. di Cosenza al foglio n° 14, particella n° 134, sub n° 3, sub n° 4 e sub n° 5, con i sub derivanti dalle schede planimetriche di provenienza n° 1674/81, n° 1675/81 e n° 1676/81, attraverso le operazioni di rettifica planimetrica di cui al quesito successivo ed a seguito di soppressione dei sub n° 1 e n° 2.

Il magazzino, infine, a modifica di quanto indicato nella predetta nota di trascrizione, a seguito della già menzionata rettifica catastale, è individuato al foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 10, con soppressione del sub n° 8.

5. *Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti, modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani, correzione della planimetria depositata, etc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.D. resa con separato provvedimento;*

**Risposta al quesito n° 5**

Con specifico riferimento al magazzino ubicato in Contrada Bosco di Rovito, sulla base della visura catastale dello 09.02.2007 effettuata dal C.T.U. (vedi Allegato E - 5), la sua proprietà era attribuita ai [redacted] ciascuno per 1/2.

In realtà, per come si evince dall'Atto di Rettifica Catastale certificato dal Notaio Scornajenghi (vedi Allegato H), il legittimo ed unico proprietario del suddetto magazzino è invece il [redacted]

Infatti, a seguito dell'acquisto da parte dei coniugi [redacted] di un'unità immobiliare di proprietà [redacted] ubicata al primo piano del medesimo stesso stabile che accoglie il magazzino, nel relativo atto di compravendita di cui all'Allegato I, il su citato appartamento era stato indicato erroneamente con il subalterno n° 8, all'epoca dei fatti identificativo invece del magazzino, e non con il sub n° 1 come era corretto fare.

L'errore, però, veniva commesso dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza che, non recependo l'Atto di Rettifica Catastale precedentemente menzionato, non effettuava la voltura a favore del sig. [redacted] continuando ad attribuire la proprietà ai signori [redacted] acquirenti come detto, di un altro appartamento.





Comunque, l'operazione di voltura catastale del 26.02.2007 condotta dal C.T.U., in accordo con la visura aggiornata del 26.02.2007 (vedi Allegato E - 6), portava alla corretta identificazione [redacted] quale proprietario esclusivo dell'immobile.

Per completezza di informazione, nell'Allegato E - 2 è riportata anche la documentazione catastale dell'appartamento di proprietà dei coniugi [redacted] identificato al foglio n° 14, particella n° 157, sub n° 1, che aveva dato origine all'equivoco con il sub n° 8 della particella n° 157.

Sempre con riferimento al magazzino anzi detto, il Consulente apportava un'altra modifica, questa volta di carattere planimetrico, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza, a seguito della realizzazione di un piccolo locale destinato ai servizi igienici non evidenziato nella planimetria a suo tempo depositata in Catasto (vedi Allegati E - 6 ed O), con conseguente soppressione del sub n° 8 e trasformazione del medesimo subalterno in definitivo sub n° 10.

Analogamente, un'importante rettifica si rendeva necessaria per l'abitazione di via A. De Curtis n° 28, relativamente alla planimetria del piano seminterrato (vedi Allegati E - 4 ed M), la quale risultava modificata in maniera sostanziale rispetto alla documentazione grafica in atti presso l'N.C.E.U. di Cosenza (vedi Allegato E - 3) in conseguenza dell'eliminazione della parete che, unitamente al retrostante muro di contenimento del terrapieno a monte, distante circa 0.80 m rispetto a quest'ultima, avrebbe dovuto costituire l'intercapedine del fabbricato.

In realtà, presumibilmente nel corso dei lavori di costruzione dell'edificio, detta parete non veniva mai realizzata, utilizzando come lato perimetrale del livello seminterrato il su citato muro, con evidente aumento della superficie calpestabile e della volumetria del seminterrato.

Per quanto concerne il piano terra, occorre segnalare l'inserimento in planimetria di una finestra in corrispondenza del soggiorno sul lato Ovest dell'immobile, l'apertura di una porta d'ingresso al vano scala dell'abitazione sulla parete Nord e la soppressione, sulla medesima facciata, di una finestra (vedi Allegati E - 3, E - 4 ed M).

In merito al primo piano, la rettifica interessava l'apertura di una finestra sul prospetto Sud dell'immobile, in corrispondenza del vano scala tra il piano terra ed il primo piano, non segnalata a suo tempo nella relativa scheda n° 1675/81 (vedi Allegati E - 3, E - 4)

Infine, riguardo alla mansarda, è opportuno sottolineare che le planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza (vedi Allegato E - 3) individuavano semplicemente la superficie praticabile mentre, come osservato in sede di descrizione del su citato locale, è presente anche un'altra area a stretto ridosso della precedente, separata da una parete con specifica apertura di collegamento tra i due ambienti (vedi Allegati E - 4 ed M).

Tuttavia, pur non essendo attualmente praticabile e benché costituisca semplicemente un passaggio per l'eventuale sistemazione delle antenne televisive o per la manutenzione della copertura, suddetta area aumenta considerevolmente la superficie mansardata, per cui, correttamente, il C.T.U. apportava le opportune rettifiche di carattere planimetrico.

Tutte le rettifiche planimetriche su descritte, come già dettagliatamente specificato in sede di risposta al quesito n° 4, hanno comportato, infine, la soppressione dei precedenti sub n° 1 e sub n° 2 con trasformazione dei medesimi in sub n° 4 e sub n° 5.

6. *Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.T.U. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*





**Risposta al quesito n° 6**

In sede di sopralluogo peritale del 22.02.2007, il C.T.U. appurava, relativamente all'abitazione di via A. De Curtis n° 28, che la medesima è abitata dal sig. [redacted] dalla sua famiglia, così come risulta anche dalle dichiarazioni rese nel verbale di cui all'Allegato K e come personalmente verificato.

Per completezza di informazione, si precisa che, dall'analisi della documentazione acquisita, il sig. [redacted] vanta titolo di proprietà sull'immobile in forza della Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 del 20.01.1978 (vedi Allegato D - 6), al medesimo rilasciata dal Sindaco di Rovito per la costruzione dell'immobile.

Precedentemente, il sig. [redacted] aveva acquistato dal sig. [redacted] il terreno su cui attualmente insiste il fabbricato, con atto del Notaio Scornajenghi redatto il giorno 11.12.1976 (vedi Allegato F - 1) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza al n° 124313 del 30.12.1976 (vedi Allegato D - 5).

L'atto di provenienza ultraventennale del su citato terreno, infine, redatto per Notaio Scornajenghi il 15.04.1975, rep. n° 188609, trascritto al n° 93020 del 30.05.1975, a favore del sig. [redacted] contro il sig. [redacted] veniva reperito a seguito di ricerche presso l'Archivio Notarile ed è riportato in Allegato F - 2.

Sempre con riferimento al verbale di sopralluogo del 22.02.2007, si può riscontrare la dichiarazione dei coniugi [redacted] merito al magazzino sito in altro fabbricato di Contrada Bosco, in base alla quale quest'ultimo è utilizzato come deposito dai loro figli ed, a titolo gratuito e senza contratto, dai due fratelli del sig. [redacted] a partire dal 1996.

Nel corso del secondo sopralluogo del 24.02.2007, il Curatore Fallimentare, in fase di stesura del relativo verbale, richiedeva la consegna delle chiavi del magazzino che i sig. [redacted] si impegnavano a liberare nell'arco di 34/40 giorni (vedi Allegato K).

Si specifica, in merito alla proprietà del predetto immobile, che la costruzione del medesimo avveniva a seguito di Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4 del 24.06.1985, rilasciata dal Sindaco di Rovito al sig. [redacted] (vedi Allegato D - 11).

Detto titolo è posteriore all'atto di compravendita per Notaio Scornajenghi dell'11.03.1980 (vedi Allegato F - 1) e relativa trascrizione n° 188514 dello 02.04.1980, depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (vedi Allegato D - 10), con cui il sig. [redacted] acquistava dalla sig. [redacted] il quoziente di 1/2 del terreno su cui sorge il fabbricato.

Successivamente, sempre con atto del Notaio Scornajenghi del 13.07.1983 e relativa nota di trascrizione depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza al n° 62746 dello 08.08.1983 (vedi Allegato F - 1), il sig. [redacted] rilevava dal fratello [redacted] il rimanente 50% del suddetto terreno, acquisendo a pieno titolo la proprietà complessiva del bene.

In merito all'atto di provenienza ultraventennale del su citato terreno, infine, nonostante le indagini condotte dal Consulente, si reperivano presso l'Archivio Notarile di Cosenza (vedi Allegato F - 2), relativamente all'epoca antecedente il 1975, gli unici tre atti esistenti riguardanti la precedente proprietaria del fondo ma, tuttavia, non attinenti alla particella n° 157 (ex particella n° 86) in esame.

7. *Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*





**Risposta al quesito n° 7**

Come già anticipato in sede di risposta al precedente quesito, il C.T.U., nel corso delle sue indagini peritali, acquisiva i titoli che legittimano il sig. [REDACTED] al possesso dei beni inseriti nel fallimento, ovvero:

❖ *Fabbricato per civile abitazione ed annessa corte*

- Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 del 20.01.1978 rilasciata dal Sindaco di Rovito al sig. [REDACTED] (vedi Allegato D - 6).
- Atto di acquisto per Notaio Scornajenghi dell'11.12.1976 (vedi Allegato F - 1) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza al n° 124313 del 30.12.1976 (vedi Allegato D - 5) relativo al terreno su cui insiste il fabbricato.

❖ *Magazzino*

- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4 del 24.06.1985, rilasciata dal Sindaco di Rovito per la costruzione dell'edificio che accoglie il magazzino in questione (vedi Allegato D - 11).
- Atto di acquisto per Notaio Scornajenghi dell'11.03.1980 per il 50% del terreno ove sorge il fabbricato (vedi Allegato F - 1) e relativa trascrizione n° 188514 dello 02.04.1980, depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (vedi Allegato D - 10).
- Atto di acquisto per Notaio Scornajenghi del 13.07.1983 e relativa nota di trascrizione in atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 08.08.1983 al n° 62746 con cui il sig. [REDACTED] rilevava dal fratello [REDACTED] il rimanente 50% del suddetto terreno (vedi Allegato F - 1).

Tutti i titoli sino ad ora elencati relativi ai beni appresi al fallimento hanno data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento del 18.12.1995, R.G. 29267, R.P. 24186 (vedi Allegato A).

Dalle informazioni reperite dal C.T.U., infine, ed alla luce dei colloqui verbalizzati con coniugi Granata, attualmente non risultano in essere contratti di locazione registrati che interessano l'abitazione ed il magazzino in esame.

8. *Indichi l'esistenza sui cespiti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;*

**Risposta al quesito n° 8**

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovito, facendo espresso riferimento alla nota trasmessa con protocollo comunale n° 862/1287 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica, Ing. [REDACTED] non risultano vincoli di alcun genere gravanti sui beni in oggetto (vedi Allegato D - 1) oltre, ovviamente, a quelli legati alla procedura fallimentare.

9. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*





**Risposta al quesito n° 9**

Le indagini svolte dal C.T.U., unitamente alle dichiarazioni rese dal sig. ██████████ in sede di verbale di sopralluogo del 22.02.2007 (vedi Allegato K), escludono l'esistenza di regolamento condominiale e relative quote millesimali riguardanti il magazzino annesso al fabbricato sito in Contrada Bosco di Rovito.

Analogamente, con riguardo all'abitazione di via A. De Curtis n° 28, essendo la medesima un edificio unifamiliare a se stante con corte esclusiva ed indipendente dai fabbricati limitrofi, non esistono neanche in questo caso vincoli od oneri di natura condominiale.

10. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Risposta al quesito n° 10**

Facendo espresso riferimento alla già citata nota a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rovito, Ing. ██████████ ed alle indagini condotte dal C.T.U., non risultano gravare sui beni appresi alla massa fallimentare diritti demaniali o usi civici (vedi Allegato D - 1).

11. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità - agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base a quanto disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

**Risposta al quesito n° 11**

Premessa

A seguito dei sopralluoghi effettuati sugli immobili di Contrada Bosco appresi alla massa fallimentare e dall'analisi della documentazione acquisita, si riscontrano numerose difformità rispetto alle opere a suo tempo licenziate dal Comune di Rovito.

In precedenza, in sede di risposta al quesito n° 5, il C.T.U. focalizzava la propria attenzione esclusivamente sulle irregolarità di natura catastale, indicando gli interventi di rettifica effettuati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza.

Nel presente quesito, invece, si analizzano soltanto le difformità di natura edilizia che, in alcuni casi, sono anche anomalie catastali mentre, per altre situazioni, sebbene sussista la corretta corrispondenza tra le già menzionate schede catastali identificative degli immobili rispetto all'odierno dello stato dei luoghi, le difformità riscontrate riguardano specifiche infrazioni rispetto ai lavori autorizzati con concessione dal Comune di Rovito.

Nel seguito, viene ampiamente specificata la situazione dell'abitazione di Via A. De Curtis n° 28 e di quella relativa al magazzino.





❖ *Fabbricato per civile abitazione ed annessa corte*

Per l'edificio in esame sussistono fundamentalmente cinque tipologie di abusi/irregolarità rispetto alle opere licenziate con Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 del 20.01.1978 (vedi Allegati D - 9, M):

- a) Variazioni della superficie calpestabile al piano seminterrato e, quindi, della volumetria, a seguito di spostamenti delle pareti esterne all'abitazione e realizzazione di un nuovo locale.
- b) Apposizione sui due balconi con vista a Sud dell'immobile di una struttura in alluminio e vetro con conseguente aumento del volume chiuso interno.
- c) Modifica di carattere prospettico per la realizzazione ex novo, la soppressione o lo spostamento di alcuni infissi sulle pareti perimetrali del fabbricato.
- d) Lievi variazioni apportate sulla tramezzatura interna.
- e) Variazione della quota della trave di colmo della copertura.

Partendo dal punto a), l'abuso più rilevante, così come anticipato in fase di risposta al quesito n° 5, riguarda l'eliminazione della parete Nord che, unitamente al retrostante muro di contenimento del terrapieno a monte, distante circa 0.80 m rispetto a quest'ultima, avrebbe dovuto costituire l'intercapedine del fabbricato.

Verosimilmente, nel corso dei lavori di costruzione dell'edificio, detta parete non veniva mai realizzata, utilizzando a chiusura dell'ingombro perimetrale del fabbricato il su citato muro, con conseguente aumento della superficie calpestabile e della volumetria quantificabile in  $12 \text{ m}^2$  e  $36 \text{ m}^3$  rispettivamente.

Un altro importante abuso riguarda l'esistenza di un locale, attualmente adibito a caldaia ed avente superficie di  $7.65 \text{ m}^2$  per un volume totale di  $22.95 \text{ m}^3$ , non riportato negli elaborati progettuali in atti presso il Comune di Rovito.

Infine, si segnala la traslazione verso l'interno dell'abitazione di una porzione della parete Sud con riduzione della superficie chiusa interna di  $9 \text{ m}^2$  cui corrisponde un volume di  $27 \text{ m}^3$ .

Relativamente al punto b), occorre evidenziare che i balconi annessi al salone al piano terra ed al soggiorno al primo piano, di superficie complessiva pari a  $17 \text{ m}^2$ , sono stati chiusi con una struttura metallica mobile poggiata a pavimento e relativa parete in vetro, la qual cosa determina il conseguente aumento della volumetria interna di  $51 \text{ m}^3$ .

Inoltre, con riferimento al punto c), si rilevano le difformità appresso indicate:

- Realizzazione sulla facciata Sud di una finestra in corrispondenza di un locale adibito a WC nei pressi del vano scala al piano seminterrato.
- Trasformazione di una finestra in porta d'ingresso sulla parete Sud al livello seminterrato interessata dall'arretramento verso l'interno dell'abitazione di cui al precedente punto a).
- Chiusura con muratura di due finestre previste in progetto, una sulla sinistra della porta d'ingresso alla tavernetta del livello seminterrato e l'altra sulla facciata Est tra il piano seminterrato ed il piano terra.
- Apertura di una nuova finestra in corrispondenza della parete Sud del vano scala tra il piano terra ed il primo piano e conseguente eliminazione dell'infisso sulla parete Est previsto in progetto.





- Realizzazione sulla facciata Sud di una porta per l'accesso al balcone del salone sito al piano terra.
- Apertura sul prospetto Sud di una finestra al piano terra, ricavata in asse con l'ingresso al garage del sottostante livello seminterrato.
- Realizzazione al piano terra di un nuovo ingresso in corrispondenza della parete Nord del vano scala, con conseguente soppressione della prevista finestra di progetto ed apertura di una nuova finestra sulla parete Est sempre al livello del piano terra.
- Trasformazione di una finestra in porta d'ingresso in corrispondenza della parete Nord al piano Terra e soppressione di un'altra finestra prevista da progetto.
- Realizzazione di due abbaini sulla copertura in corrispondenza della facciata Sud della mansarda per consentire l'illuminazione della medesima.

Ancora, in merito al punto d), si evidenzia la presenza di pochi e lievi modifiche nella disposizione dei tramezzi che riguardano, in generale, l'intera abitazione, ovvero i più importanti sono la realizzazione di un locale WC al piano seminterrato in posizione differente rispetto alle previsioni progettuali, la traslazione di un tramezzo al primo piano in corrispondenza del vano scala e la realizzazione di una tramezzatura in senso longitudinale effettuata in mansarda per delimitare l'effettiva porzione di superficie realmente utilizzabile da quella non fruibile a seguito dell'esigua altezza di piano.

Infine, con riguardo al punto e), si segnala l'innalzamento della quota della trave di colmo della copertura di circa 0.50 m rispetto alle indicazioni riportate nelle sezioni di progetto.

Si precisa, altresì, per completezza di informazione, che, dall'analisi degli elaborati di progetto per i quali è stata rilasciata la Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia di cui sopra, il livello seminterrato attualmente ricopre una destinazione non conforme alle previsioni di progetto.

Inoltre, proprio per la specifica destinazione originaria (garage, cantina), in termini di aliquota del volume totale edificato, il seminterrato, unitamente al piano mansarda, non forniva alcun contributo, facendo rientrare la cubatura calcolata al di sotto dei metri cubi complessivi edificabili in relazione alla superficie di terreno a disposizione.

Pertanto, appare ovvio che, siccome oggi il livello seminterrato viene destinato per buona parte a tavernetta con annessa cucina, ovvero risulta sostanzialmente abitato, decade la condizione originaria per cui, vista la sua destinazione a garage e cantina, non erano stati conteggiati i metri cubi nel computo complessivo di quanto costruito.

In sostanza, stando così le cose, sono stati infranti i regolamenti urbanistici in termini di rispetto dell'indice di fabbricabilità che, all'epoca della redazione del progetto, era pari ad  $1.70 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

#### ❖ *Magazzino*

Come già evidenziato in sede di risposta al quesito n° 5, l'unica difformità riscontrata nel magazzino rispetto alle opere autorizzate nella Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4 del 24.06.1985, riguarda la realizzazione di un piccolo locale destinato ai servizi igienici avente superficie di circa  $3.50 \text{ m}^2$  (vedi Allegati D - 14, O).

A seguito dell'esistenza degli abusi e delle infrazioni nei due immobili presi in esame, per garantire una risposta il più possibile corretta ed esaustiva circa la loro sanabilità ed i conseguenti costi da sostenere allo scopo, il C.T.U. richiedeva specifiche informazioni al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovito, depositando una comunicazione presso l'Ufficio Protocollo al n° 1288 dello 06.03.2007 (vedi Allegato B - 2) e per conoscenza al Giudice Delegato in pari data.





In riscontro a quanto chiesto, l'Ing. [redacted] con nota dello 05.04.2007, n° 1288/1952 di protocollo (vedi Allegato D - 2), forniva le indicazioni riguardanti la sanatoria degli abusi e delle irregolarità denunciate, specificando i relativi costi da sostenere.

Più in particolare, nella predetta nota si legge sostanzialmente che le difformità denunciate dal C.T.U. sia per l'abitazione che per il magazzino costituiscono degli abusi edilizi, essendo non conformi ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rovito e, quindi, comportano violazioni delle norme edilizie-urbanistiche.

Tali abusi risultano sanabili in base a quanto disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47 ma, per gli effetti dell'art. 32 del D.L. 30.09.03 n° 326, per le opere in difformità si richiede il versamento di una serie di oblazioni che sono funzione della tipologia dell'abuso commesso nonché il pagamento di ulteriori oneri di concessione per i metri quadri interessati dalla violazione.

In sostanza, sulla base di quanto contenuto nella nota in Allegato D - 2 del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovito, relativamente all'abitazione di via A. De Curtis n° 28, gli oneri complessivi da versare per la sanatoria, ivi inclusi quelli per l'istruttoria della pratica di ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, ammontano ad € 7712,54 mentre, per il magazzino di Contrada Bosco, si attestano su € 645,24.

Ai predetti oneri, si aggiungano quelli relativi alle competenze tecniche professionali spettanti al Professionista incaricato di redigere la pratica in sanatoria che, per gli atti da produrre, dettagliatamente indicati nella già menzionata nota dell'Ing. [redacted] possono essere stimati in € 2.500 per l'abitazione ed € 1.500 per il magazzino.

A conclusione del presente quesito, riprendendo le informazioni contenute nella comunicazione di cui all'Allegato D - 2, vengono di seguito elencati i documenti da presentare ai fini dell'acquisizione del Permesso di Costruire in Sanatoria, ovvero:

- Domanda di sanatoria per gli abusi realizzati su ogni singola unità immobiliare.
- Relazione tecnica sulle opere abusive sottoscritta da un tecnico abilitato.
- Elaborati grafici riguardanti gli abusi commessi.
- Documentazione fotografica delle opere abusive.
- Ricevuta dell'avvenuta iscrizione al catasto delle opere abusive.
- Certificato di collaudo o idoneità statica.
- Certificati ai sensi della Legge 46/90 degli impianti tecnologici presenti.

#### Certificazione di abitabilità/agibilità

Per quanto concerne l'acquisizione dei certificati di abitabilità/agibilità relativi agli immobili appresi alla massa, con riferimento alla nota redatta a cura dell'Ing. [redacted], protocollo n° 862/1287 (vedi Allegato D - 1) nonché alle indagini effettuate presso il Comune di Rovito, il C.T.U. si riscontra l'esistenza del permesso di abitabilità/uso per il solo fabbricato di Contrada Bosco di Rovito nel quale è ricavato il magazzino (vedi Allegato D - 13) mentre, allo stato attuale, non è stata rilasciata alcuna certificazione di abitabilità riguardante l'abitazione di via A. De Curtis n° 28.

In virtù di quanto sopra, come precisato in sede di descrizione delle indagini peritali svolte, il C.T.U. richiedeva le specifiche informazioni in merito alle condizioni di rilascio del suddetto certificato nella predetta nota protocollata presso il Comune di Rovito al n° 1288 dello 06.03.2007 (vedi Allegato B - 2).





Successivamente, in data 05.04.2007, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, tramite comunicazione recante protocollo comunale n° 1288/1952 (vedi Allegato D - 2), adduceva le motivazioni del mancato rilascio, indicando quanto necessario per l'ottenimento del predetto documento.

Più specificatamente, nella predetta risposta si legge fundamentalmente che non esistono motivi ostativi al rilascio del Certificato di Abitabilità se non la necessità di operare la sanatoria degli abusi edilizi segnalati.

Pertanto, per l'acquisizione del certificato è sufficiente, ad avvenuta sanatoria delle opere in difformità rispetto a quelle autorizzate, farne richiesta e pagare i relativi oneri in ragione di € 0,50 per metro quadro di consistenza della superficie oppure, con riferimento ai vani dell'immobile, di € 0,70.

Il calcolo effettuato sulla scorta della consistenza dell'immobile indicata in seno alla relativa visura catastale conduce ad un importo complessivo di spesa pari ad € 71,30.

12. *Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*

**Risposta al quesito n° 12**

Come riscontrabile dagli atti provenienti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e dall'Archivio Notarile (vedi Allegato F - 1) nonché dall'Ufficio Erariale di Cosenza (vedi Allegato E - 4, E - 6), oltre che dalle dichiarazioni acquisite in sede di verbale di primo sopralluogo (vedi Allegato K), gli immobili inseriti del fallimento sono di piena ed esclusiva proprietà dal sig. [REDACTED]

13. *Nel caso in cui risultino apprese quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo, all'uopo, un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa appresa all'attivo fallimentare, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n° 18);*

**Risposta al quesito n° 13**

I beni appresi alla massa fallimentare, come ampiamente descritto, risultano distinti, separati ed individuati ciascuno da un identificativo toponomastico e catastale, nonché appartenenti esclusivamente ad un unico soggetto individuale, [REDACTED]

Pertanto, nel caso specifico, non occorre prevedere un progetto di separazione di eventuali quote indivise, bensì bisogna procedere alla determinazione del valore di ciascuno dei due immobili così come individuati in sede di descrizione generale dei medesimi, fornendo una valutazione di mercato differenziata per ciascuno di essi.

Per i dettagli della suddetta stima, si rinvia alla risposta relativa al quesito n° 15.

14. *Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del G.D.);*

**Risposta al quesito n° 14**

Con riguardo ai beni inseriti nella procedura di fallimento, il numero di lotti da predisporre per la vendita è pari a 2, il primo relativo al fabbricato con annessa corte di via A. De Curtis n° 28 di Contrada





Bosco di Rovito, il secondo riguardante il magazzino ubicato sempre in Contrada Bosco di Rovito ma in un altro immobile distinto e separato dal precedente.

In particolare, facendo specifico riferimento all'abitazione di via A. De Curtis n° 28, occorre sottolineare che il Consulente, una volta prodotta la corretta planimetria dei singoli piani dell'immobile, valutava concretamente l'ipotesi di operare una divisione dello stabile in due distinte unità abitative, ciascuna separata ed indipendente dall'altra.

Più precisamente, l'idea era quella di ricavare una prima abitazione con sviluppo a livello di piano seminterrato e piano terra, mentre la seconda da realizzare su primo piano e mansarda.

In realtà, benché l'ipotesi al vaglio fosse l'unica praticabile come alternativa alla vendita dell'immobile inteso come unico lotto indiviso, sussistono tuttavia diverse problematiche di carattere tecnico, funzionale ed economico che sconsigliavano di proseguire oltre con la suddetta idea (vedi Allegato M).

Innanzitutto, una prima difficoltà sarebbe legata all'accesso nell'unità abitativa posta ai livelli superiori, poiché, attualmente, vi sono due possibilità di raggiungere il primo piano, ovvero dalle scale che partono dal livello seminterrato o, alternativamente, da un ingresso diretto nel vano scala.

Contestualmente, poiché allo stato attuale la scala mette in comunicazione tre livelli di piano, onde evitare ogni possibilità di interscambio tra il primo piano ed i livelli inferiori, in quanto facenti parte, nella nuova ipotesi divisoria, di unità immobiliari differenti, si dovrebbe realizzare un'opportuna chiusura del vano scala in maniera tale da consentire esclusivamente il passaggio delle persone nell'ambito dello stesso appartamento senza interagire con l'altra abitazione.

Un ulteriore problema è rappresentato dall'esiguità del locale adibito ai servizi igienici relativamente all'unità immobiliare da realizzare ai livelli inferiori.

Infatti, divenendo il vano scala una zona destinata solo al transito nelle due abitazioni, e non più parte viva della casa, si renderebbe necessario eliminare il bagno al momento presente al piano terra, in quanto ubicato nell'area idonea alla creazione del nuovo ed unico ingresso per l'abitazione da sistemare al primo piano.

Ciò, evidentemente, ridurrebbe il numero dei servizi per l'appartamento inferiore solo ad uno, ovvero quello posto al piano seminterrato che, essendo tra l'altro molto piccolo, risulta insufficiente a coprire le normali esigenze di un nucleo familiare, a meno che non si intenda, come è opportuno che sia, operare con degli interventi di ampliamento che comportano lo spostamento, previa demolizione, di tramezzature interne e la costruzione di altre per far spazio ad un locale per i servizi più consoni alle necessità.

Analogamente, vista l'attuale destinazione del piano seminterrato e del piano terra, bisognerebbe rimodellare la sistemazione degli ambienti per i suddetti livelli, in modo da creare una zona notte che oggi è assente.

Appare ovvio che la qual cosa può realizzarsi solo attraverso dei congrui interventi strutturali da eseguire sulle tramezzature e sugli impianti con inevitabile modifica dello stato attuale.

Infine, ma non meno importante, c'è il problema della mansarda che, per sua specifica natura, non ha un'altezza di piano costante, dunque, è parzialmente utilizzabile ed andrebbe completamente ristrutturata per la parte attualmente non praticabile.

Pertanto, alla luce di quanto sino ad ora descritto, si comprende facilmente che il costo delle opere di realizzazione degli interventi minimi necessari alla formazione di due unità immobiliari distinte e separate, unitamente ai costi per i nuovi contratti di allaccio per fornitura Enel e Telecom, ovvero gli oneri inevitabili di natura catastale, comunale, tecnici, etc., condurrebbero ad un totale spese decisamente elevato e, dunque, a parere del sottoscritto poco conveniente per la finalità da raggiungere.





In definitiva, il C.T.U., per la vendita dell'abitazione presa in esame, ritiene opportuno non apportare alcuna modifica strutturale, mantenendo il numero di lotti da predisporre per la vendita pari a 2, come precisato nella parte iniziale del presente quesito.

15. *Determini il valore commerciale degli immobili, facendo riferimento agli elaborati peritali già in atti, alla natura del diritto reale appreso alla massa (piana proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) ed alle condizioni attuali del mercato immobiliare; il consulente dovrà, in ogni caso, indicare il criterio di stima adottato e documentare le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);*

#### **Risposta al quesito n° 15**

##### Premessa

La valutazione di un immobile oggetto di stima sta alla base della formulazione del prezzo in un'azione di compravendita e, nel caso in esame, il criterio di stima applicato costituisce il più probabile valore di mercato.

Quest'ultimo, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni, di finanziamento e di pagamento per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

##### Quadro metodologico

La stima dei fabbricati e dei terreni in esame viene condotta con il procedimento della stima monoparametrica, il quale opera in presenza di un parametro di stima ( $m^2$ ,  $m^3$ , vano, ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro considerato; dal prodotto tra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione si determina, infine, il valore di stima dell'immobile.

##### Segmento di mercato

I beni immobili per i quali bisogna definire il valore sono stati già descritti nell'ambito della risposta al quesito n° 3 e, come detto, sono ubicati in Località Contrada Bosco del Comune di Rovito.

Con riferimento ai fabbricati, si sottolinea che la tipologia immobiliare esistente è costituita da piccoli edifici in cui, solitamente, i pochissimi contratti di compravendita sono stipulati tra soggetti privati.

La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato e la destinazione delle unità immobiliari nella zona è in prevalenza per civile abitazione.

La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica ed il numero degli scambi è basso, dimostrando così una certa staticità del mercato immobiliare.

La stessa staticità si riscontra nel segmento di mercato delle compravendite dei terreni: rare sono, infatti, le transazioni immobiliari ed i prezzi pagati sembrano non assecondare una specifica logica di mercato, risultando assai diversi tra di loro.





Per operare la stima degli immobili si procedeva all'acquisizione delle pubblicazioni disponibili presso alcune Agenzie Immobiliari, di proposte di vendita inerenti abitazioni ubicate nel Comune di Rovito, scegliendo quelle il più possibile similari, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al fabbricato adibito ad abitazione da valutare.

### Campione di indagine

Per la stima dei fabbricati, si prendeva in considerazione, pertanto, un campione costituito da 11 immobili, genericamente indicati come edificio A, edificio B, edificio C, edificio D, edificio E, edificio F, edificio G, edificio H, edificio I, edificio L, edificio M (vedi Allegato J - 1).

#### Edificio A

L'edificio A, in vendita presso [redacted], è sito in via Fratelli Bandiera di Rovito, ovvero in posizione centrale rispetto al paese.

Completamente indipendente, libero, si sviluppa su tre livelli di piano, ciascuno di circa 55 m<sup>2</sup>, per complessivi 165 m<sup>2</sup>, oltre al box di 55 m<sup>2</sup>, alla legnaia di 45 m<sup>2</sup> ed all'annesso giardino di 210 m<sup>2</sup>.

L'immobile è completamente ristrutturato all'esterno mentre va ristrutturato all'interno, unitamente alla legnaia, è dotato di cantina ma manca l'ascensore.

Il prezzo di vendita è fissato in € 110.000,00.

#### Edificio B

L'edificio B, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [redacted], è sito in Rovito al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione realizzato nel 1990 e successivamente ristrutturato.

Catastalmente identificato alla categoria catastale A 3, è composto da ingresso, soggiorno, cameretta, camera matrimoniale, cucina, bagno, balconi ed è dotato di soffitta, è presente il riscaldamento autonomo ma sono assenti il posto auto sia coperto che scoperto, l'ascensore la cantina ed il giardino condominiale.

La superficie complessiva è pari a 125 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 99.000,00 con rata di mutuo pari ad € 560,00.

#### Edificio C

L'edificio C, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare FRIMM, è sito in Rovito al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione realizzato nel 1980 che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Sotto l'aspetto catastale identificato alla categoria A 3, è composto da ingresso, soggiorno, cameretta, camera matrimoniale, angolo cottura, bagno, balcone, è presente il riscaldamento autonomo mentre sono assenti il posto auto sia coperto che scoperto, la soffitta, la cantina, l'ascensore ed il giardino condominiale.

La superficie complessiva è pari a 70 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 73.000,00 con rata di mutuo pari ad € 413,00.

#### Edificio D

L'edificio D, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare FRIMM, è una mansarda sita in Rovito al terzo piano di un fabbricato per civile abitazione realizzato nel 1985 che versa in discrete condizioni di manutenzione.





In termini catastali identificato alla categoria A 3, è composto da ingresso, soggiorno, 2 camere matrimoniali, angolo cottura, 2 bagni, ripostiglio, è presente il riscaldamento autonomo, il posto auto ed il giardino condominiale, mentre sono assenti il box auto, la soffitta, la cantina e l'ascensore.

La superficie complessiva è pari a 110 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 90.000,00.

#### Edificio E

L'edificio E, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [REDACTED] è sito a Pianete di Rovito al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.

Totalmente ristrutturato, è composto da ingresso, 3 vani, salone, cucina, ripostiglio, bagno, 2 balconi, magazzino di 25 m<sup>2</sup> posto al piano terra e posto auto.

La superficie complessiva è pari a 116 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 125.000,00.

#### Edificio F

L'edificio G, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [REDACTED] è sito in via Lucchino Visconti di Rovito, è una mansarda posta al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.

L'immobile, di recente costruzione e con buone rifiniture, è composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno con camino, 2 vani, 2 bagni e posto auto recintato.

La superficie complessiva è pari a 107 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 90.000,00.

#### Edificio G

L'edificio G, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [REDACTED], è sito in Località Pianette di Rovito, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.

L'immobile è composto da ingresso, salone, cucina, 2 camere da letto, bagno, balcone e posto auto, non ha soffitta e garage.

La superficie complessiva è pari a 120 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 85.000,00.

#### Edificio H

L'edificio H, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [REDACTED] è sito in Località Pianette di Rovito, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, 2 camere da letto, bagno, balcone.

La superficie complessiva è pari a 85 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 85.000,00.

#### Edificio I

L'edificio I, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [REDACTED] è sito in Località Pianette di Rovito, è un appartamento posto al piano mansarda di un fabbricato per civile abitazione.

L'immobile è composto da ingresso, salone con angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagni, 2 posti auto.

La superficie complessiva è pari a 110 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 98.000,00.

#### Edificio L

L'edificio L, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [REDACTED] è sito in Località Pianette di Rovito, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.





L'immobile é' composto da ingresso, corridoio, soggiorno, angolo cottura, 3 camere, ripostiglio, 2 bagni e terrazzo.

La superficie complessiva è pari a 150 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 90.000,00.

#### Edificio M

L'edificio M, in vendita presso l'Agenzia Immobiliare [redacted], è sito in Località Pianette di Rovito, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.

L'immobile é' composto da ingresso, corridoio, soggiorno, angolo cottura, 2 camere e bagno.

La superficie complessiva è pari a 70 m<sup>2</sup>, il prezzo di vendita è fissato in € 73.000,00.

#### Stima del valore dei fabbricati

A seguito delle indagini di mercato svolte presso gli operatori del mercato, in particolare le Agenzie Immobiliari, si riusciva ad acquisire, oltre alle proposte di vendita per gli immobili campione in precedenza esaminati (edifici A, B, C, D, E, F, G, H, I, L ed M), altre informazioni utili allo svolgimento dell'analisi estimativa.

Nello specifico si rilevava il rapporto mercantile ( $R_M$ ), che misura l'incidenza del prezzo unitario della superficie secondaria sul prezzo unitario della superficie principale.

In altre parole, il rapporto mercantile mette in relazione il valore unitario della superficie secondaria con il valore unitario della superficie principale: dalle risultanze delle indagini svolte, il rapporto mercantile che intercorre tra magazzino ed il fabbricato veniva assunto pari al 50%.

Preso atto di quanto sopra, si passava alla determinazione del valore dei due immobili attraverso l'applicazione del procedimento della stima monoparametrica di seguito dettagliatamente descritto.

Il valore del fabbricato adibito ad abitazione [ $V_{Abitazione}$ ] si determina a partire dai prezzi di vendita e dalle superfici degli edifici costituenti il campione in esame, precisando, in particolare, che la superficie di riferimento considerata è quella commerciale.

In definitiva, si giunge alla definizione del valore  $V_{Abitazione}$  come segue:

$$[1] \quad V_{Abitazione} = \frac{\sum_{K=A}^C P_{vendita}^{Edif.K}}{\sum_{K=A}^C S_{Edif.K}} \times S_{Abitazione} \quad [€] \quad \text{dove:}$$

$\sum_{K=A}^C P_{vendita}^{Edif.K}$  : sommatoria dei prezzi di vendita per gli edifici del campione a disposizione;

$\sum_{K=A}^C S_{Edif.K}$  : sommatoria della superficie relativa agli edifici del campione a disposizione;

$S_{Abitazione}$  : superficie del fabbricato da stimare.

Nel caso in esame risulta:





$$\sum_{K=A}^C P_{vendita}^{Edif.K} = \text{€ } 1.018.000,00$$

$$\sum_{K=A}^C S_{Edif.K} = 1228 \text{ m}^2$$

Si osservi che nella [1], il rapporto  $\frac{\sum_{K=A}^C P_{vendita}^{Edif.K}}{\sum_{K=A}^C S_{Edif.K}} \approx 829,00 \text{ €/m}^2$  rappresenta il valore unitario del bene

oggetto della stima, ovvero il valore a metro quadro dell'abitazione.

Si precisa, a margine del procedimento applicato, che gli immobili di riferimento impiegati per la suddetta stima unitaria rappresentano un campione omogeneo con un normale stato di conservazione e senza rifiniture di particolare pregio.

Si tenga conto, invece, che il fabbricato di via A. De Curtis n° 28, nonostante qualche intervento di ripristino da effettuare sul rivestimento esterno, risulta internamente caratterizzato da elementi di rifinitura di un certo valore che aumentano la quotazione di mercato del prezzo base unitario, ovvero pavimenti in marmo ed in parquet, scala interna in legno, gradini in parte in marmo e parte in legno, controsoffitti, caminetti, nonché una condizione di abitabilità del seminterrato (zona tavernetta) sicuramente non inferiore con il tenore generale del piano terra e del primo piano, infine la corte circostante risulta arredata a verde con aiuole oltre che pavimentata per gran parte della sua estensione ed atta ad accogliere il parcheggio di più auto.

Pertanto, alla luce di tutte le considerazioni su esposte, risultava opportuno operare un incremento al valore unitario dell'abitazione nella misura forfetaria del 12% rispetto al valore precedentemente determinato mettendo in rapporto i prezzi di vendita degli immobili campione con le loro superfici, ottenendo quindi:

$$V_{\text{UnitarioAbitazione}} = 829,00 \text{ €/m}^2 \times 1,12 \quad \Rightarrow \quad V_{\text{UnitarioAbitazione}} = 928,48 \text{ €/m}^2$$

Riguardo alla determinazione della superficie  $S_{\text{Abitazione}}$  dell'immobile da stimare, nella prassi di mercato si fa esplicito riferimento alla superficie commerciale  $S_{\text{Commerc.Abitaz.}}$ , ovvero quella superficie che si ottiene dall'applicazione di alcuni specifici coefficienti alla superficie di origine.

Per la determinazione di tali coefficienti, si può fare ricorso a quelli proposti dall'Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, i quali sono stati approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750, ovvero:

#### SUPERFICIE COPERTA

- 1,00 per la superficie calpestabile dell'immobile;
- 1,00 per la superficie dei divisori interni non portanti;
- 0,50 per la superficie delle pareti portanti e perimetrali nel caso di appartamento;
- 1,00 per la superficie delle pareti portanti e perimetrali nel caso di immobile autonomo;
- 0,50 per la superficie dei box auto.

Si prescrive, poi, che la somma delle superfici dei divisori non portanti e delle pareti portanti e perimetrali non può superare il 10% della superficie calpestabile.





## SUPERFICIE SCOPERTA

- 0,25 per la superficie di balconi e terrazzi scoperti;
- 0,35 per la superficie di balconi e terrazzi coperti (cioè chiusi su 3 lati);
- 0,35 per la superficie di patii e porticati;
- 0,60 per la superficie delle verande;
- 0,15 per la superficie dei giardini di appartamento;
- 0,10 per la superficie dei giardini di ville e villini;
- 0,25 - 0,50 per la superficie delle cantine e soffitte abitabili.

Infine, per i vani con altezza utile inferiore a 1.70 m, si detrae il 30% della superficie misurata.

Per l'abitazione di via A. De Curtis n° 28, la superficie commerciale [ $S_{\text{Commerc. Abitaz.}}$ ] si ottiene a partire dalla misura delle superfici relative ai singoli livelli di piano che compongono il fabbricato a cui si applicano i coefficienti su indicati, tenendo conto del vincolo del 10% della superficie calpestabile relativo alla somma della superficie di tutte le pareti interne ed esterne dell'immobile.

In particolare, i coefficienti che consentono il calcolo della superficie commerciale per l'abitazione in esame sono i seguenti:

- 1,00 per la superficie calpestabile dell'immobile;
- 1,00 per la superficie dei divisori interni non portanti;
- 1,00 per la superficie delle pareti portanti e perimetrali;
- 0,25 per la superficie dei balconi;
- 0,10 per la superficie della corte esterna annessa al fabbricato.

Una volta calcolata la superficie commerciale per ciascun livello di piano, con riguardo alle superfici dei piani seminterrato e mansarda, si applica una riduzione del 25%, mentre per il piano terra del 10%, per tener conto di una serie di fattori tra cui il livello di piano occupato, la sua destinazione, l'altezza, etc., in accordo con quanto previsto dalla comune prassi immobiliare e dalle pubblicazioni in materia di estimo.

In definitiva, si ottiene:

Piano Seminterrato: Superficie Calpestabile = 157,10 m<sup>2</sup>  
Superficie Divisori Interni non Portanti = 8,90 m<sup>2</sup>  
Superficie Pareti Portanti e Perimetrali = 23,64 m<sup>2</sup>

Poiché la somma delle superfici relative ai muri divisori non portanti e delle pareti portanti e perimetrali supera il 10% della superficie calpestabile, per suddetta sommatoria si assume il valore massimo del 10% della superficie calpestabile, ovvero 15,71 m<sup>2</sup>, quindi:

$$S_{\text{Commerc. Semint.}} = [0,75 \times (157,10 + 15,71)] \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Commerc. Semint.}} = 129,61 \text{ m}^2$$

Piano Terra: Superficie Calpestabile = 135,46 m<sup>2</sup>  
Superficie Divisori Interni non Portanti = 3,50 m<sup>2</sup>  
Superficie Pareti Portanti e Perimetrali = 21,95 m<sup>2</sup>  
Superficie Balcone = 14,55 m<sup>2</sup>





Essendo la somma delle superfici relative ai muri divisorii non portanti e delle pareti portanti e perimetrali supera il 10% della superficie calpestabile, per suddetta sommatoria si assume il valore massimo del 10% della superficie calpestabile, cioè 13,55 m<sup>2</sup>.

Pertanto:

$$S_{\text{Commerc.Terra}} = 0,90 \times [135,46 + 13,55 + (0,25 \times 14,55)] \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Commerc.Terra}} = 137,38 \text{ m}^2$$

Primo Piano:  
 Superficie Calpestabile = 115,60 m<sup>2</sup>  
 Superficie Divisori Interni non Portanti = 4,30 m<sup>2</sup>  
 Superficie Pareti Portanti e Perimetrali = 18,80 m<sup>2</sup>  
 Superficie Balcone = 8,40 m<sup>2</sup>

Risultando la somma delle superfici relative ai muri divisorii non portanti e delle pareti portanti e perimetrali superiore al 10% della superficie calpestabile, per suddetta sommatoria si assume il valore massimo del 10% della superficie calpestabile, ovvero 11,56 m<sup>2</sup>.

Dunque:

$$S_{\text{Commerc.1° Piano}} = 115,60 + 11,56 + (0,25 \times 8,40) \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Commerc.1° Piano}} = 129,26 \text{ m}^2$$

Piano Mansarda:  
 Superficie Calpestabile = 73,12 m<sup>2</sup>  
 Superficie Divisori Interni non Portanti = 3,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie Pareti Portanti e Perimetrali = 16,83 m<sup>2</sup>

Poiché la somma delle superfici relative ai muri divisorii non portanti e delle pareti portanti e perimetrali supera il 10% della superficie calpestabile, per suddetta sommatoria si assume il valore massimo del 10% della superficie calpestabile, ovvero 7,31 m<sup>2</sup>.

In definitiva:

$$S_{\text{Commerc.Mansarda}} = [0,75 \times (73,12 + 7,31)] \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Commerc.Mansarda}} = 60,32 \text{ m}^2$$

Corte Annessa al Fabbricato: Superficie Area Esterna = 610,46 m<sup>2</sup>

$$S_{\text{Commerc.Corte}} = 0,10 \times 610,46 \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Commerc.Corte}} = 61,05 \text{ m}^2$$

Per concludere, la superficie commerciale totale dell'abitazione di via A. De Curtis n° 28 [ $S_{\text{Commerc.Abitaz.}}$ ] è pari alla somma dei contributi forniti dai singoli livelli di piano e dall'annessa corte esterna:

$$S_{\text{Commerc.Abitaz.}} = S_{\text{Commerc.Semin.}} + S_{\text{Commerc.Terra}} + S_{\text{Commerc.1° Piano}} + S_{\text{Commerc.Mansarda}} + S_{\text{Commerc.Corte}}$$

Dunque:

$$S_{\text{Commerc.Abitaz.}} = 517,62 \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Abitazione}} = 517,62 \text{ m}^2$$

Applicando la [1], si ottiene il valore dell'abitazione in esame, cioè:





$$V_{\text{Abitazione}} = \text{€}/\text{m}^2 928,48 \times 517,62 \text{ m}^2 \Rightarrow V_{\text{Abitazione}} \approx \text{€} 480.600$$

Noto detto valore ed il rapporto mercantile intercorrente con il magazzino,  $R_M = 0,50$ , si giunge alla definizione del valore  $V_{\text{Magazzino}}$  mediante la seguente relazione avente origine dalla [1]:

$$[2] \quad V_{\text{Magazzino}} = \frac{\sum_{K=A}^C P_{\text{vendita}}^{\text{Edif. K}}}{\sum_{K=A}^C S_{\text{Edif. K}}} \times R_M \times S_{\text{Magazzino}} \quad [€]$$

in cui  $S_{\text{Magazzino}}$  costituisce la superficie da stimare.

Magazzino:  
 Superficie Calpestabile =  $80,00 \text{ m}^2$   
 Superficie Divisori Interni non Portanti =  $6,00 \text{ m}^2$   
 Superficie Pareti Portanti e Perimetrali =  $13,14 \text{ m}^2 \times 0,50 = 6,57 \text{ m}^2$

dove, trattandosi di un locale inserito in un immobile, secondo le indicazioni tecniche precedentemente analizzate, 0,50 è il coefficiente moltiplicativo da riferire alla superficie relativa alle pareti perimetrali del magazzino.

Applicando i già noti coefficienti esaminati in precedenza e ricordando il limite del 10% relativo alla superficie impegnata dalle murature interne ed esterne rispetto a quella calpestabile, si ottiene:

$$S_{\text{Commerc. Magazz.}} = 88,00 \text{ m}^2 \Rightarrow S_{\text{Magazzino}} = 88,00 \text{ m}^2$$

Pertanto, sostituendo nella [2] i valori dei parametri noti, si giunge alla determinazione del stima della magazzino:

$$V_{\text{Magazzino}} = \text{€}/\text{m}^2 928,48 \times 0,50 \times 88,00 \text{ m}^2 \Rightarrow V_{\text{Magazzino}} \approx \text{€} 40.853$$

Si osservi che la valutazione economica indicata per i due immobili esaminati è globalmente compatibile con il loro stato di conservazione, di mantenimento, di vivibilità e tiene conto, nel caso specifico dell'abitazione di via A. De Curtis n° 28, dei pregi particolari di alcune rifiniture nonché, ovviamente, della necessità, in qualche caso, di apportare piccole sistemazioni consistenti nel ripristino delle piastrelle in alcune piccole zone delle facciate esterne mentre, per il magazzino, dell'opportunità di operare la pitturazione interna delle pareti.

Da un'analisi effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato J - 2), benché i valori in essa contenuti non costituiscano assolutamente un'alternativa alla stima ma semplicemente un ausilio, ovvero un riferimento di larga massima, relativamente al territorio comunale di Rovito, per il primo semestre 2006, si riscontrano le seguenti quotazioni per ville, villini e magazzini:

#### Ville e Villini

Assumendo come riferimento la superficie lorda dell'immobile ed un normale stato di conservazione del medesimo, in zona periferica il valore di mercato oscilla tra  $\text{€}/\text{m}^2 580$  ed  $\text{€}/\text{m}^2 680$ .





## Magazzini

Sempre in rapporto alla superficie lorda dell'immobile e ad un normale stato di conservazione del medesimo, in zona centrale il valore di mercato varia tra €/m<sup>2</sup> 210 ed €/m<sup>2</sup> 260.

Confrontando con la stima effettuata per gli immobili in esame, si nota una sostanziale maggiorazione rispetto alle quotazioni fornite dall'OMI sia per l'abitazione di via A. De Curtis n° 28 che per il magazzino di Contrada Bosco.

Si rammenta, infatti, che le su citate quotazioni sono puramente indicative, ovvero, come già detto, di larga massima, e tengono conto semplicemente di uno stato normale di conservazione dell'immobile mentre la stima del valore di mercato condotta dal C.T.U. prende in considerazione differenti parametri tra cui ubicazione, stato di conservazione, rifiniture, mercato immobiliare, etc.

16. *Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto reale appreso alla massa; se il lotto è appreso solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi diversi dal fallito) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (N.B.: si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n° 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile alla massa; d) la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile alla massa; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);*

### **Risposta al quesito n° 16**

Nel seguito, in ottemperanza a quanto richiesto dalla prima parte del presente quesito, viene data una sintetica descrizione di ciascuno degli immobili appresi alla massa, costituenti, come già precisato, ciascuno un lotto differente e distinto dall'altro, specificando, in particolare, i riferimenti catastali, la natura e la titolarità giuridica.

❖ *Fabbricato per civile abitazione ed annessa corte*

#### **UBICAZIONE**

Via A. De Curtis n° 28 – Contrada Bosco di Rovito (CS).

#### **INQUADRAMENTO P.R.G.:**

Zona Br (Da ristrutturare); Indici Urbanistici:  $I_f = 0.80$  mc/mq,  $N_{piani} = 3$ ,  $H_{max} = 11.50$  m.

Destinazione d'uso: residenze, uffici, negozi, laboratori artigiani non molesti, commercio.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Foglio n° 14, Particella n° 134, sub n° 3, sub n° 4, sub n° 5.





*NATURA DEL BENE:*

Piena Proprietà.

*TITOLARITA' GIURIDICA:*

Il sig. [redacted] nato [redacted] è proprietario del bene per aver realizzato l'immobile in forza della Concessione Amministrativa per l'Esecuzione di Attività Edilizia n° 5 del 20.01.1978.

Il titolo di provenienza originario è relativo al terreno su cui insiste il fabbricato acquistato dal precedente proprietario [redacted] per atto del Notaio Scornajenghi del 11.12.1976.

*BREVE DESCRIZIONE DEL BENE:*

Fabbricato per civile abitazione, composto da livello seminterrato, piano terra, 1° piano, mansarda ed annessa corte circostante adibita a verde ed a parcheggio auto, per una superficie commerciale complessiva pari a 517,62 m<sup>2</sup>.

In buono stato di conservazione, necessita qualche lieve intervento di ripristino della piastrellatura in limitate zone delle facciate esterne.

*STIMA DI MERCATO:* € 480.600

❖ *Magazzino*

*UBICAZIONE:*

Contrada Bosco di Rovito (CS).

*INQUADRAMENTO P.R.G.:*

Zona Br (Da ristrutturare), Indici Urbanistici;  $I_r = 0.80$  mc/mq,  $N_{piani} = 3$ ,  $H_{max} = 11.50$  m.  
Destinazione d'uso: residenze, uffici, negozi, laboratori artigiani non molesti, commercio.

*IDENTIFICAZIONE CATASTALE:*

Foglio n° 14, Particella n° 157, sub 10.

*NATURA DEL BENE:*

Piena Proprietà.

*TITOLARITA' GIURIDICA:*

[redacted] nato [redacted] proprietario del bene per aver realizzato l'immobile in cui è accluso il magazzino in forza della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 4, rilasciata dal Sindaco di Rovito il 24.06.1985.

I titoli di provenienza originari sono relativi al terreno su cui insiste il fabbricato, acquistato dalla sig.ra [redacted] per atto del Notaio Scornajenghi del 11.03.1980 (50% del terreno), e dal sig. [redacted] (rimanente 50%), sempre per atto del Notaio Scornajenghi del 13.07.1983.





*BREVE DESCRIZIONE DEL BENE:*

Magazzino ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione, superficie commerciale di 88 m<sup>2</sup>, discreto lo stato di conservazione ma necessita di pitturazione delle pareti e del soffitto.

*STIMA DI MERCATO:* € 40.853

In merito al prezzo base da cui partire nella vendita di ciascuno degli immobili, si osservi che detto valore si ricava decurtando dal valore stimato dei beni le quantità di cui ai punti a) e b) del quesito.

Più dettagliatamente, si ha:

❖ *Fabbricato per civile abitazione ed annessa corte*

Importi da decurtare dal valore stimato:

- a) € 7712,54 per effetto degli oneri di sanatoria  
€ 2500,00 competenze tecniche professionali per la redazione della pratica di sanatoria  
€ 71,30 per effetto degli oneri di acquisizione del Certificato di Abitabilità
- b)  $0,15 \times € 480.600 \approx € 72.090$

In definitiva, il prezzo base di vendita dell'abitazione + corte, al netto delle decurtazioni di cui ai punti precedenti, si attesta su circa € 398.226

❖ *Magazzino*

Importi da decurtare dal valore stimato:

- a) € 645,24 per effetto degli oneri di sanatoria  
€ 1500,00 competenze tecniche professionali per la redazione della pratica di sanatoria
- b)  $0,15 \times € 40.853 = € 6.127,95$

Per concludere, il prezzo base di vendita del magazzino, al netto delle decurtazioni di cui ai punti precedenti risulta pari a circa € 32.580

