

23/3/2011
v. p. p. etti.
G

Castelli
Cancelleria
al p. Bonvicino
11 MAR 2011
L'Assistente Giudiziario
Teresa Zaccaro

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

R. FALL. n. 645		
GIUDICE DELEGATO		
DOTT. G. MAGGIORE		
Cron. n. 1864	elaborato RELAZIONE	DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 10.02.2011
CRON. G.D. 567/09	PERITALE	
DATA MARZO 2011	AGGIORNAMENTI	

Il consulente tecnico d'ufficio

• **Geometra ANTONIO BONVICINO**

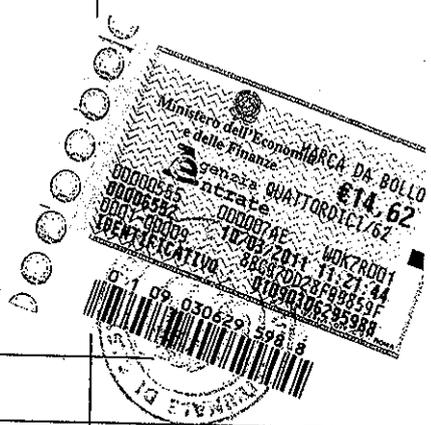


Copyright
STUDIO TECNICO ANTONIO BONVICINO
GEOMETRA
Piazza M.A. SEVERINO 3
87040 TARSIA
Telefono 0981956506
E. mail: bonvicino2007@libero.it

IL CURATORE FALLIMENTARE
Dott. Roberto Toscano

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

UFFICIO FALLIMENTI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Delegato al fallimento, relativamente alla procedura n. 645 R. Fall., ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., in data 25.06.09, disponeva in prosecuzione dell'incarico già conferito in data 10 aprile 2009, una consulenza tecnica, affinché il sottoscritto Geom. Antonio Bonvicino, iscritto al Collegio provinciale dei Geometri di Cosenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto On.le Tribunale, al fine di "autorizzare il CTU a identificare, accatastare gli immobili anche se eccedenti e diversi" citati nella perizia originaria. Successivamente a tale prosecuzione d'incarico, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore Fallimentare, nominava lo stesso CTU ad "effettuare una nuova perizia di stima dell'intero patrimonio immobiliare (fabbricati e terreni) da acquisire alla massa fallimentare".

Il sottoscritto, sulla scorta dei documenti già acquisiti, sulla base di nuove ricognizioni e sopralluoghi effettuati sui beni non precedentemente stimati, ha concluso tutte le operazioni peritali e si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni. Gli immobili rustici e urbani da acquisire alla massa fallimentare sono i seguenti:

A) FABBRICATI (DESCRIZIONE)

1) Porzione di fabbricato urbano sito nell'abitato di Terranova da Sibari, Corso Regina Margherita, composto da piano terra, contrassegnato dal civico n. 77, portone d'ingresso e scala interna conducente al piano primo e dal civico n. 79, locale autonomo uso magazzino. L'immobile confina con vie pubbliche per due lati e con proprietà dei [REDACTED]. In Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare è riportata al foglio di mappa n. 26, particella n. 497 sub. 1 di categoria A/4 cl. 1 vani 5; piano Terra e Primo, C.so Margherita n. 21. La provenienza di detto bene di cui [REDACTED] deriva da atto di donazione per [REDACTED] dell'1/02/1985. Dal punto di vista della regolarità edilizio-urbanistica, l'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato in data anteriore al 1967, per cui l'unità immobiliare in questione dal punto di vista edilizio-urbanistico è da considerarsi regolare.

2) Porzione di fabbricato sito al piano superiore di quello descritto al precedente paragrafo, consistente in un appartamento con ingresso indipendente da Via dei Frati Minori, 2. In Catasto Fabbricati, l'unità non è riportata ma la stessa è accatastabile in quanto edificata su area pervenuta con atto di compravendita del 25/01/1975 Rep. N. 118194 per [REDACTED]. Detta unità, edificata verso la fine degli anni '70 risulta sprovvista di titolo edilizio abilitativo, per cui è da

ritenersi abusiva e per cui non è stata fatta richiesta di condono edilizio.

3) Intero fabbricato sito in Via della Resistenza, già Via Vicinale Camposanto, non riportato in Catasto ed edificato in assenza di titolo edilizio su terreno dell'esecutato, esteso are 25.45. In Catasto Terreni al foglio di mappa n. 29 particella n. 168.

B) TERRENI (DESCRIZIONE)

Terreno sito in agro del Comune di Terranova da Sibari, alla località S. Agostino, di natura prevalentemente seminativa, allo stato incolto. Il fondo è composto da n. 3 particelle catastali contigue dell'estensione complessiva di Ha. 0.61.00.

In Catasto le particelle sono riportate al foglio di mappa n. 37 e sono contrassegnate con i numeri 138,202,203.

VALUTAZIONE

A) FABBRICATI

1) La porzione immobiliare di cui al punto 1 della descrizione, è una sola unità immobiliare, sebbene costituita da piano terra e primo, rispettivamente destinate a magazzino ed abitazione. La superficie della porzione a piano terra destinata a magazzino è di mq 35, mentre l'abitazione misura mq 105 oltre a mq 20 di superficie non residenziale (balconi). Ai fini della stima del cespite in questione si sono adottati due differenti valori unitari, riferiti a metro quadro, in quanto la

porzione sita al piano terra dell'unità immobiliare, è suscettibile di avere destinazione commerciale. Pertanto si è adottato il valore unitario di € 500,00/mq per l'abitazione e € 600,00/mq per il magazzino.

2) La porzione immobiliare di cui al punto 2 della descrizione, sita nel medesimo corpo di fabbrica del cespite di cui al punto 1 delle descrizioni, è destinato a civile abitazione ed ha una superficie di mq 95 oltre a mq 20 di balconi. Il valore unitario del cespite viene stabilito in € 500,00 per metro quadro. Al valore ottenuto però, si dovrà applicare una riduzione percentuale in quanto detto cespite, come già descritto in precedenza, è sprovvisto di titolo edilizio, nonché di iscrizione catastale. Detta percentuale di riduzione, è stata forfetariamente determinata al 15%, in considerazione delle spese erariali di registrazione, delle spese di sanatoria edilizia, degli oneri, nonché dei corrispettivi.

3) L'immobile di cui al punto 3, è come già descritto, un intero fabbricato non riportato in Catasto e realizzato senza titolo edilizio abilitativo. Il fabbricato è una costruzione allo stato rustico non ultimata in quanto interessata da evidenti segnali di dissesto generalizzato, per cui non è prevedibile altro che l'abbattimento, anche in considerazione del fatto che la costruzione,

A) FABBRICATI

1. Superficie residenziale P.T.-1° mq 105,00

Superficie non residenziale mq 20 x 0,60 = mq 12,00

Superficie complessiva mq 117 x € 500/mq = € 58.500,00

Superficie magazzino P.T. mq 35 x € 600/mq = € 21.000,00

Complessivamente il cespite al punto 1 € 79.500,00

2. Superficie residenziale 2° P. mq 95,00

Superficie non residenziale mq 20 x 0,60 = mq 12,00

Superficie complessiva mq 177 x € 500/mq = € 53.500,00

Riduzione 15% = € 8.025,00

Complessivamente il cespite al punto 2 € 45.475,00

3. Terreno edificabile mq 2.545 x € 30/mq = € 76.350,00

A detrarre per demolizione e trasporto a rifiuto del

fabbricato di cui al punto 3 € 15.000,00

Complessivamente il cespite al punto 3 € 61.350,00

B) TERRENI

Superficie fondiaria Ha. 0.61.00 x € 9.000/Ha = € 5.490,00

Pertanto la somma dei cespiti stimati ascende a € **191.815,00**

(Diconsi Euro centonovantunottocentoquindici/00); detta somma rappresenta il valore complessivo stimato della massa fallimentare.

Dal che ho redatto la presente perizia, rimanendo a disposizione della S.V. per qualsivoglia chiarimento.

Allega alla presente la seguente documentazione:

- Visure e mappe catastali;

- Stralcio P.R.G.
- Fotografie fabbricati.

II C.T.U.

geom. Antonio Bonvicino

Tarsia, 03/03/11



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

UFFICIO FALLIMENTI

CHIARIMENTI IN MERITO ALLA C.T.U.

Relativamente alla procedura n. 645 R. Fall., di cui è stata a suo tempo depositata stima di Consulenza Tecnica d'Ufficio, il professionista delegato, ha richiesto al sottoscritto C.T.U. della procedura in epigrafe, di descrivere nel dettaglio, l'accessibilità del lotto intercluso, facente parte della massa stimata. Il terreno come già in precedenza descritto è sito in agro del Comune di Terranova da Sibari, alla località S. Agostino, di natura prevalentemente seminativa, allo stato incolto. Il fondo è composto da n. 3 particelle catastali contigue dell'estensione complessiva di Ha. 0.61.00. In Catasto le particelle sono riportate al foglio di mappa n. 37 e sono contrassegnate con i numeri 138,202,203. Al fine di raggiungere detto fondo, dalla strada comunale Poverello-Scuse, si diparte una stradella non riportata in mappa, posta a cavallo della linea confinaria delle particelle n. 269 lungo il lato Ovest e le nn. 425 e 426 lungo il lato Est. Detta stradella, in terra battuta, di larghezza pari a m. 2, raggiunge il terreno in questione a m. 100 ca. dal suo innesto e prosegue verso valle, servendo altri fondi.

Gli intestatari catastali delle particelle attraversate dalla predetta stradella sono i seguenti:

- p.lla 269: [REDACTED]
- p.lle 425-426: [REDACTED]

Dal che ho redatto la presente relazione, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Allega alla presente la seguente documentazione:

- *stralcio di mappa catastale*



Il C.T.U.

geom. Antonio Bonvicino

Tarsia, 01/12/2017

N=54500

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DE FRANCO FLORENTIA

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 138