

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Perizia giudiziaria relativa alla procedura fallimentare n° 645
(12/99) a carico di [REDACTED]

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Depositata in Cancelleria il 09 MAG. 2003
U. CANCELLIERE
PIETRO PITTELLI



V° agli atti

Andrulli, 18/5/03

R. A.D.
A

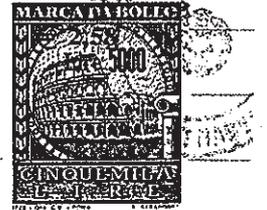
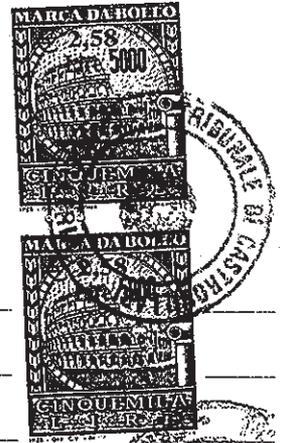
PERIZIA TECNICA GIUDIZIARIA relativa alla procedura
fallimentare n° 645 (12/99) a carico di [REDACTED]

All'Ill.mo G.D. Dott. Corrado d'Ambrosio - Tribunale di
Castrovillari.

PREMESSA

L'incarico di Consulenza Tecnica, disposto dal G.D. Dott. C.
d'Ambrosio e conferito con verbale di giuramento in data
18.12.02, si riferisce alla valutazione del patrimonio immobiliare
già individuato come di proprietà di uno dei soci della
[REDACTED], ossia [REDACTED]

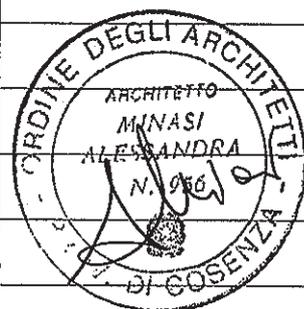
La consistenza degli immobili e la rispondenza della situazione
reale a quella emergente dalla documentazione reperita sono state
accertate, tramite rilievo geometrico, e documentate con
fotografie dal C.T.U. nel corso dei sopralluoghi condotti in data
23.01.03 e 20.03.03, con la collaborazione dell'Arch. G.
Tarsitano (allegato n° 1) ed alla presenza del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] che, in tale occasione, ha fornito al C.T.U. parte della
documentazione necessaria relativa agli immobili di sua proprietà
(estratto dal progetto di fabbricato per civile abitazione del
05.08.77 e atti notarili di donazione [REDACTED]
[REDACTED], entrambi del 01.02.85).



Individuazione dei beni immobili intestati a [REDACTED]

[REDACTED]
L'incarico conferito al C.T.U. riguarda la stima degli immobili già individuati come di proprietà del Sig. [REDACTED] e che sono i seguenti (allegato n° 2):

1. terreno in Terranova da Sibari, loc. Scura, di mq 5420.00, presso il NCT al foglio n° 37, p.lla n° 138, qualità seminativo, cl. 3;
2. terreno in Terranova da Sibari, loc. Scura, di mq 170.00, presso il NCT al foglio n° 37, p.lla n° 202, qualità pascolo cespugliato, cl. 2;
3. terreno in Terranova da Sibari, loc. Scura, di mq 510.00, presso il NCT al foglio n° 37, p.lla n° 203, qualità uliveto, cl. 3;
4. fabbricato di tipo popolare sito in Terranova da Sibari, c.so Margherita n° 77 - 79 (vecchia numerazione n° 21 - 23), presso il NCEU al foglio n° 26, p.lla n° 497 sub 1, categoria A/4, cl. 1, consistenza vani 5 e p.lla n° 497 sub 2, categoria C/2, cl. 2, consistenza mq 28.00;
5. terreno edificatorio in Terranova da Sibari, loc. Prato di mq 2545.00, con entrostante villa allo stato rustico, presso il NCT al foglio n° 29, p.lla n° 168 (ex p.lla n° 1/B), qualità uliveto, cl. 3.



Descrizione dei beni individuati.

TERRENI

I terreni individuati ai precedenti punti 1 - 2 - 3 sono tra loro confinanti, per cui possono essere considerati come unico lotto, sebbene abbiano destinazioni catastali differenti.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terranova da Sibari (allegato n° 3), questi terreni ricadono in zona agricola, e sono infatti ubicati a notevole distanza dal centro abitato dello stesso comune; trovandosi in zona impervia, di difficile raggiungimento con normali mezzi di locomozione e privi di accesso diretto da strada, versano in cattivo stato e sono, in ogni caso, poco coltivabili.

Confinano con proprietà [REDACTED] e

[REDACTED] Tali beni sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] tramite donazione da parte della [REDACTED]

con atto Rep. n° 4674 Raccolta n° 1673 del 01.02.85 rogato dal

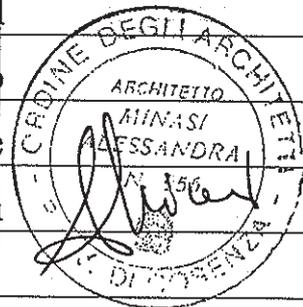
[REDACTED] (allegato n° 4).



FABBRICATI

▪ Il fabbricato di tipo popolare individuato al precedente n° 4, si trova in zona centrale nel Comune di Terranova da Sibari ed è costituito da n° 3 piani fuori terra (allegato n° 5): il piano terra è occupato esclusivamente da un vano garage di mq 28.00 ca. netti più sottoscala adibito a ripostiglio, collegato tramite scala interna all'appartamento che si sviluppa ai 2 piani superiori che ha, comunque, accesso principale indipendente tanto da c.so Margherita, quanto dalla trasversale via Nicoletti.

L'appartamento, di complessivi mq 172.70 netti, compresi i corpi scala ed esclusi i balconi, si sviluppa su 2 piani collegati tra loro tramite scala interna: al piano 1° (mq 89.00) si trova un ambiente cucina / pranzo con un piccolo balcone, collegato ad una stanza da letto, oltre al vano che conduce al garage a piano terra ed al corpo scale con ripostiglio che porta al piano superiore, mentre al piano secondo (mq 83.70) si sviluppa un appartamento completo di zona giorno e zona notte con cucina/pranzo, letto, salone e bagno, corredato da un balcone che occupa tutta la facciata su c.so Margherita e da una terrazza sulla strada laterale, parzialmente coperta. I tre livelli, sebbene tutti collegati tra loro, potrebbero, all'occorrenza, essere divisi dal momento che ognuno di essi è fornito di ingresso indipendente da c.so Margherita (piani terra e primo) o da via Nicoletti (piano secondo).

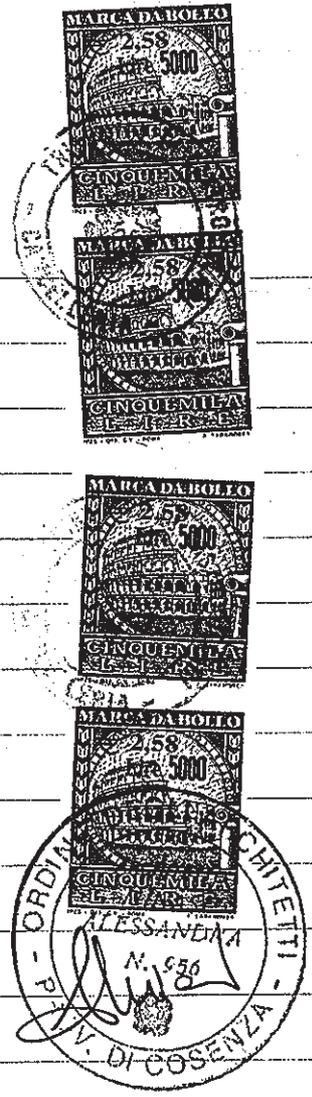


La struttura portante è costituita da muratura in blocchi con solai formati da longarine di ferro e tavelloni nella zona superiore, mentre nel garage il solaio è del tipo a voltine; relativamente alle finiture interne si riscontrano pavimenti in marmo nella zona giorno ed in graniglia nella zona notte, in cucina e nel garage, con rivestimenti in ceramica smaltata nei bagni; le pareti delle stanze sono rivestite con carta da parati e gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno; non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è di vecchio tipo, non più a norma. Nel complesso si può dire che dal punto di vista strutturale l'edificio

si trovi in buone condizioni, ma necessiterebbe di ristrutturazione interna soprattutto per migliorare l'impianto elettrico, realizzare quello termico e verificare l'idoneità di quello idro - sanitario, nonché per migliorare gli infissi esterni. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica i piani terra e primo sono stati costruiti anteriormente al sett. 1967, per cui non presentano alcun tipo di problema; il piano secondo, invece, è stato realizzato successivamente (comunque prima del 1985 quando ne viene indicata l'esistenza nell'atto di donazione citato di seguito) in totale assenza di Concessione Edilizia e per lo stesso non è mai stata prodotta, presso il Comune di Terranova da Sibari, richiesta di Concessione in Sanatoria.

Limitatamente all'appartamento al piano 1° e relativo accesso dal piano terra esiste atto di donazione al Sig. [redacted] da parte dei genitori, Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] Rep. n° 4675 Raccolta n° 1674 del 01.02.85 rogato dal [redacted] (allegato n° 6).

▪ Quello che è indicato al precedente punto 5 come terreno edificatorio, in realtà allo stato attuale risulta già edificato sebbene il fabbricato costruito su di esso si trovi ancora allo stato rustico, essendo stata realizzata la sola struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo e solai in cemento armato e laterizio, con copertura a falde (allegato n° 7). La costruzione, intrapresa regolarmente con nulla - osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Terranova da Sibari in data 21.09.77 (allegato n°



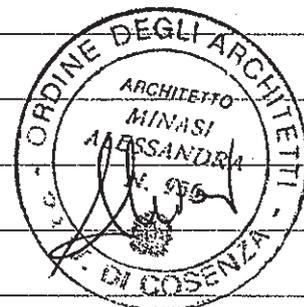
8). non è stata portata a termine perchè, nel corso dei lavori, ha subito danni strutturali per la presenza, nella zona, di una falda superficiale che potrebbe lambire proprio tale fabbricato: si riscontrano infatti lesioni da cedimento delle fondazioni in particolar modo in corrispondenza dello spigolo rivolto verso la vecchia via Cimitero sul lato a monte (oggi via della Resistenza). Occorre sottolineare, inoltre, che il lotto di terreno, originariamente di mq 2545.00, a seguito dell'espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune di Terranova da Sibari di una fascia sul versante a monte pari a mq 426.00, finalizzata all'ampliamento dell'ex via Cimitero per la realizzazione di via della Resistenza, risulta attualmente di mq 2119.00 (allegato n° 9).

In ogni caso il fabbricato, che occupa complessivamente una superficie di mq 273.00 ca., è costituito da un solo piano fuori terra che, sfruttando la pendenza del terreno, ricava una porzione di seminterrato sul versante a valle, occupato da garage e locali cantina.

Esistono, fra l'altro, alcune difformità rispetto al progetto approvato, individuabili come segue (allegato n° 10):

1. mutata conformazione del tetto, che doveva avere due falde spioventi sul lato d'ingresso e sul retro, rimaste invariate solo nella zona centrale, mentre sulle fasce laterali la pendenza è stata variata lungo la direzione perpendicolare realizzando un sottotetto più agevole rispetto a quello previsto;

2. variata distribuzione e dimensione di alcune aperture, soprattutto sul lato a valle (cfr progetto con fotografie);
3. ampliamento corrispondente a mq 40.00 ca., per ricavare un ambiente in più sia al piano seminterrato che al piano terra;
4. realizzazione di loggiato al piano terra sul lato a monte in luogo di quello che dal progetto sembra essere un ballatoio coperto a falda.



STIMA DEI BENI

STIMA TERRENI

Il valore dei terreni di proprietà del Sig. [REDACTED] viene determinato applicando i valori agricoli medi delle Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza (L 865/71 e L 10/77) non potendo fare riferimento a valori medi di mercato:

| | |
|--|------------------|
| ▪ p.lla n° 138 seminativo mq 5420.00 | |
| valore agricolo medio | € 7901.79 / ha |
| valore terreno | € 4282.77 |
| ▪ p.lla n° 202 pascolo cesp. mq 170.00 | |
| valore agricolo medio | € 3873.43 / ha |
| valore terreno | € 65.85 |
| ▪ p.lla n° 203 uliveto mq 510.00 | |
| valore agricolo medio | € 14641.55 / ha |
| valore terreno | € 746.72 |
| Totale terreni | € 5095.34 |

STIMA FABBRICATO URBANO

Il fabbricato urbano viene stimato applicando i prezzi medi di mercato per edifici simili nella stessa zona, tenendo conto anche dello stato di conservazione rilevato in occasione del sopralluogo e del fatto che solo i piani terra e primo presentano la richiesta regolarità urbanistica, mentre il piano secondo è stato realizzato in totale assenza di concessione.

- p.lla n° 497 sub 1 di mq 89.00

valore di mercato € 300.00/mq

valore fabbricato € 26700.00

- p.lla n° 497 sub 2 di mq 28.00

valore di mercato € 250.00/mq

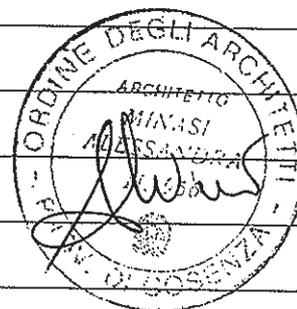
valore fabbricato € 7000.00

- piano secondo di mq 83.70

valore di mercato € 240.00/mq

valore fabbricato € 20088.00

Totale fabbricato urbano € 53788.00



STIMA TERRENO EDIFICATORIO

La stima di tale lotto non dovrebbe prescindere dalla presenza al suo interno di un fabbricato, sebbene quest'ultimo si trovi ancora allo stato rustico. Si dovrebbe quindi procedere alla determinazione del valore di mercato del fabbricato, tenendo conto del grado di finitura e della presenza di una piccola porzione realizzata in difformità rispetto al progetto approvato e

non sottoposta a condono edilizio, considerando poi il terreno circostante come corte annessa. Tuttavia, considerando il fatto che la struttura realizzata dovrebbe essere assoggetta a demolizione, in parte per i danni subiti dalla muratura portante ed in parte per le difformità rispetto al progetto approvato, si proporrà una stima del lotto come terreno edificatorio, prescindendo dalla struttura già realizzata.

▪ p.lla n° 168 di mq 2119.00

valore di mercato € 23.00/mq

valore terreno € 48737.00

Totale terreno edificatorio € 48737.00

In totale i beni immobili di proprietà del
ammontano a € 107620.34

Totale terreni € 5095.34

Totale fabbricato urbano € 53788.00

Totale terreno edificatorio € 48737.00

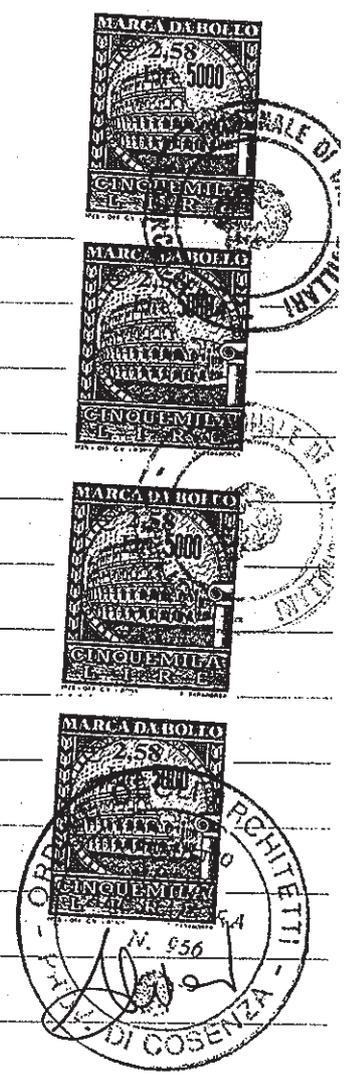
Totale beni immobili € 107620.34

Il C.T.U. rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento si renda necessario.

ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati (N° 10);

1- Verbali di sopralluogo n° 1 - 2;



- 2- Visure catastali fgl n° 37 p.lle n° 138, 202, 203, fgl n° 26 p.lla n° 497 sub 1 – 2, fgl n° 29 p.lla n° 168, ed estratti di mappa;
- 3- Certificato di destinazione urbanistica terreni;
- 4- Atto notarile Rep. n° 4674 Raccolta n° 1673 del 01.02.85.
[REDACTED];
- 5- Rilievo geometrico e fotografico immobile c.so Margherita;
- 6- Atto notarile Rep. n° 4675 Raccolta n° 1674 del 01.02.85.
[REDACTED];
- 7- Documentazione fotografica fabbricato via della Resistenza;
- 8- Progetto depositato per fabbricato in via della Resistenza (ex via Cimitero) e relativi nulla – osta;
- 9- Documentazione espropriazione per pubblica utilità;
- 10- Schema difformità rispetto al progetto approvato.

Castrovillari, li 07.05.03

