



TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO [REDACTED] n° 623-5/2000

COPIA



STUDIO TECNICO
Geom. Biagio Siciliani

TRIBUNALE DI PAOLA
Consulenza Tecnica d'Ufficio
[Handwritten signature]

via M.Vaccari, 80
87020 Fuscaldo (CS)
tel. e fax. 0982/686599
e-mail biagiosiciliani@libero.it
P.iva: 02365640784

OGGETTO: FALLIMENTO n° 623-5/2000
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ANNA MARIA GIAMPAOLINO

ESPERTO C.T.U. : Geom. Biagio Siciliani

DATA
11.03.2004

[Handwritten signature]

I N D I C E

- 1- PREMESSAda pag. 1 a pag. 4
- 2- RISPOSTE AI QUESITIda pag. 5 a pag. 41
- da pag. 5 a pag. 12 – quesito n° 1;
 - da pag. 12 a pag. 20 – quesito n° 2;
 - da pag. 21 a pag. 35 – quesito n° 3;
 - da pag. 35 a pag. 37 – quesito n° 4;
 - da pag. 38 a pag. 41 – quesito n° 5;
- 3- ALLEGATI:
- Allegato n° 1 – Comunicazione al Comune per lavori di ristrutturazione interna;
 - Allegato n° 2 – Visura catastale Fg. 26 p.lla 134;
 - Allegato n° 3 – Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno in Sangineto, di cui al Fg. 26 p.lla 134;
 - Allegato n° 4 – Scheda catastale n° 1711/74 (Fg. 26 p.lla 134 sub 1);
 - Allegato n° 5 – Scheda catastale n° 1712/74 (Fg. 26 p.lla 134 sub 2);
 - Allegato n° 6 – Scheda catastale n° 1713/74 (Fg. 26 p.lla 134 sub 3);
 - Allegato n° 7 – Scheda catastale n° 1714/74 (Fg. 26 p.lla 134 sub 4);
 - Allegato n° 8 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 1711/74;
 - Allegato n° 9 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 1712/74;
 - Allegato n° 10 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 1713/74;
 - Allegato n° 11 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 1714/74;
 - Allegato n° 12 – Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno in Bonifati (Fg. 11 p.lla 97/b);
 - Allegato n° 13 – Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del Banco di Napoli;
 - Allegato n° 14 – Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno in Sangineto (Fg. 26 p.lla 301);
 - Allegato n° 15 – Copia Licenza Edilizia n° 2438/76;
 - Allegato n° 16 – Copia elaborati grafici di cui alla Licenza Edilizia n° 2438/76;
 - Allegato n° 17 – Certificato di abitabilità di cui alla Licenza Edilizia n° 2438/76;
 - Allegato n° 18 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 2967/81;
 - Allegato n° 19 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 2968/81;
 - Allegato n° 20 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 2969/81;
 - Allegato n° 21 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 2970/81;
 - Allegato n° 22 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 2972/81;
 - Allegato n° 23 – Nota di trascrizione dell'atto di vendita, bene di cui alla scheda catastale n° 2971/81;
 - Allegato n° 24 – Copia Licenza Edilizia n° 705/74;
 - Allegato n° 25 – Copia elaborati grafici di cui alla Licenza Edilizia n° 705/74;
 - Allegato n° 26 – Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno in Sangineto, di cui al Fg. 24 p.lla 75/b e 119/b;
 - Allegato n° 27 – Visura catastale Fg. 11 p.lla 368 sub 1, 2, 3 e 4;
 - Allegato n° 28 – Foto aerea;
 - Allegato n° 29 – Scheda catastale Fg. 11 p.lla 368 sub 1;
 - Allegato n° 30 – Scheda catastale Fg. 11 p.lla 368 sub 2;
 - Allegato n° 31 – Scheda catastale Fg. 11 p.lla 368 sub 3;
 - Allegato n° 32 – Scheda catastale Fg. 11 p.lla 368 sub 4;
 - Allegato n° 33 – Visura catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
 - Allegato n° 34 – Scheda catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 1;
 - Allegato n° 35 – Scheda catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 2;
 - Allegato n° 36 – Scheda catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 3;
 - Allegato n° 37 – Scheda catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 4;
 - Allegato n° 38 – Scheda catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 5;
 - Allegato n° 39 – Planimetria stato di fatto (appartamento sito in Sangineto al piano seminterrato, Fg. P/24 p.lla 1311 sub 6);
 - Allegato n° 40 – Scheda catastale Fg. P/24 p.lla 1311 sub 6;
 - Allegato n° 41 – Planimetria stato di fatto (macelleria sita in Sangineto al piano seminterrato, Fg. P/24 p.lla 1311 sub 6);
 - Allegato n° 42 – Planimetria stato di fatto (deposito sito in Sangineto al piano seminterrato, Fg. P/24 p.lla 1311 sub 6);
 - Allegato n° 43 – Copia Verbale di Vendita di beni mobili;
 - Allegato n° 44 – Copia Atto Notorio di XXXXXXXXXX, presso Pretura di Belvedere Marittimo;
 - Allegato n° 45 – Attestato del Comune di Sangineto;
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FALLIMENTO

Convocato dal Giudice delegato del Tribunale civile e penale di Paola, dott.ssa Anna Maria Giampaolino, io sottoscritto Geom. Biagio Siciliani, residente in Fuscaldo (CS) via S. Antonio n° 171, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Cosenza al n° 2541, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola al n° 136, in data 13.11.2003 venivo nominato stimatore, con decreto del 16.10.2003, nel fallimento [REDACTED]; il Giudice concedeva 120 giorni per la consegna della perizia tecnica, tale termine andava a scadere il 12.03.2004.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico e venivo a conoscenza dei quesiti, posti dal Giudice e, che vengono appresso elencati:

- 1) *Accerti la consistenza ed individui i beni relitti dal coniuge del fallito, [REDACTED];*
- 2) *Descriva i beni immobili indicando, per ciascuno, almeno tre confini, e riportando i dati di identificazione catastale;*
- 3) *Valuti il valore dei beni mobili ed immobili secondo il prezzo corrente di mercato all'epoca dell'apertura della successione;*
- 4) *Accerti se vi siano stati abusi edilizi e, in caso affermativo, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria di cui alla Legge 47/85 e successive modifiche;*
- 5) *Predisponga un progetto di divisione che tenga conto del valore della quota di eredità spettante a ciascuno degli eredi, indicando l'ammontare di eventuali conguagli in denaro.*

PREMESSA

A seguito di incontro con il Curatore Fallimentare, Avv. Giuseppe Arieta, il quale mi forniva le delucidazioni del caso ed i recapiti per poter contattare il sig. [REDACTED], inizio le indagini ed il reperimento di alcuni atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ex U.T.E.), successivamente, precisamente in data 13 febbraio 2004, contatto



telefonicamente il sig. [REDACTED] e fisso il primo sopralluogo per il successivo 17 febbraio.

In tale data alle ore 9,30, mi trovo, unitamente al mio collaboratore Geom. Massimiliano Vaccaro da Cetraro, sui luoghi per cui è causa (v. *specifico verbale*).

Ad attendemi trovo il sig. [REDACTED], entrambi disponibili a collaborare ed a fornire quanto utile e necessario alla *quaestio*. Mi favoriscono l'accesso ai locali siti al pian terreno ed al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Bonifati, del quale eseguo rilievi fotografici e misurazioni.

Non è invece possibile in questo sopralluogo, accedere al piano sottotetto del suddetto fabbricato in quanto, per come dichiarato dal sig. [REDACTED], in possesso ed utilizzo della figlia [REDACTED], quest'ultima assente e fuori per lavoro.

Alle ore 11,00 si sospendono le operazioni peritali e vengono rimandate alla data del 21 febbraio 2004, proseguono invece nella stessa data, le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonifati.

Nell'occasione il responsabile dell'Ufficio, al quale preventivamente avevo fatto pervenire tramite fax, richiesta di copia degli atti autorizzativi del fabbricato sito in località "Sparvasile" in ditta [REDACTED], mi dichiara che non esiste nessun atto autorizzativo in merito e mi riferisce che ha già provveduto ad intimare al sig. [REDACTED] l'inoltro di quanto in possesso circa la regolarità dello stesso. Per tal motivo, è stata inoltrata richiesta per il rilascio del relativo attestato di inesistenza di domande di sanatoria e di atti autorizzativi inerenti il fabbricato che, a tutt'oggi il Comune non ha provveduto al rilascio. Per tali motivi, mi riservo di integrare tale documentazione, qual'ora se ne dovesse ravvisare la necessità.



Nei giorni che si susseguono, proseguo le indagini in Catasto dove, ampliando la ricerca per omocodici emerge, che la defunta sig.ra [REDACTED] viene anche chiamata e riportata negli atti come [REDACTED], alla quale, risultano intestati ulteriori beni. Di quest'ultimi verrà data, successivamente, ampia descrizione circa l'effettiva proprietà. Inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sangineto, il Tecnico mi fornisce ulteriore documentazione circa gli atti autorizzativi di alcuni fabbricati realizzati dalla defunta sig.ra [REDACTED] e oggetto di indagine.

Nella successiva visita tecnica, sui luoghi di causa, unitamente al sig. [REDACTED] ed al figlio [REDACTED] trovo ad attendermi, anche la figlia [REDACTED], la quale mi fa accedere al piano sottotetto consentendomi così, i vari rilievi tecnici. Alla stesura del verbale di sopralluogo i sigg. [REDACTED] per come sopra descritti, mi dichiarano che, il fabbricato è stato costruito in data antecedente l'anno 1967 fornendomi altresì copia di atto notorio redatto innanzi al Cancelliere dell'allora Pretura di Belvedere Marittimo, sig. [REDACTED], dal quale si evince che la costruzione è stata realizzata negli anni 1964/65 ed inoltre, che il piano sottotetto ormai da tempo fatiscente, è in corso di manutenzione per opera della sig.ra [REDACTED] che lo detiene per come dalla stessa dichiarato (v. specifico verbale, 2ª visita).

Terminate le operazioni tecnico-peritali relative a tale immobile, unitamente ai presenti ed al mio collaboratore, mi reco nel Comune di Sangineto, precisamente sull'altro immobile di proprietà sito alla località "Le Crete" ora Via delle Libertà, trovo ad attendermi il figlio della sig.ra [REDACTED] sig. [REDACTED], il quale mi dichiara che occupa l'abitazione da quando è nato, inoltre dichiara che gli appartamenti al primo piano sono stati da lui completati negli anni



1982-83 mentre l'appartamento al piano seminterrato è stato da lui ristrutturato negli anni 2001-02, di quest'ultimo esiste documentazione presso il Comune di Sangineto (v. *specifico verbale, 2ª visita*). Si susseguono le operazioni di rilievo, di riprese fotografiche ed annotazioni circa le varie rifiniture e tecnologie.

Nei giorni a venire, coadiuvato dal mio collaboratore, mi reco di nuovo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sangineto per il riscontro di quanto dichiarato dal sig. [REDACTED], a tal proposito reperisco copia della comunicazione di lavori interni per quanto riguarda l'appartamento al piano seminterrato (v. *Allegato n° 1*), dalla quale si evince che si tratta di una ristrutturazione e rifacimento di pavimenti e servizi. Mentre non esiste nulla in merito al completamento degli appartamenti al piano primo.

Mi reco anche in Cosenza, presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari ed effettuo ricerche per constatare l'effettiva proprietà dei beni ancora in carica alla sig.ra [REDACTED], delle quali in appresso verrà data analitica elencazione.

Reperito quanto utile e necessario alla risoluzione della *quaestio*, sono nella possibilità di rispondere ai quesiti e di redigere l'elaborato peritale che mi è stato richiesto.

* * * § * * *



RISPOSTE AI QUESITI

quesito n° 1

1) Accerti la consistenza ed individui i beni relitti dal coniuge del fallito, [REDACTED]
[REDACTED]:

Dalle prime indagini espletate presso l'agenzia del Territorio di Cosenza (ex U.T.E. – Catasto) è emerso che, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risultano intestati diversi beni, di seguito vengono riportati i relativi dati catastali:

Catasto Terreni Comune di Sangineto, proprietà 1000/1000:

1. Foglio 26 p.lla 134.

Catasto Fabbricati Comune di Bonifati proprietà 500/1000:

2. Foglio 11 p.lla 368 sub 1;
3. Foglio 11 p.lla 368 sub 2;
4. Foglio 11 p.lla 368 sub 3;
5. Foglio 11 p.lla 368 sub 4;

Da indagini successive, si è riscontrato che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], veniva anche chiamata [REDACTED], allargando le ricerche a tale nominativo è emerso che, presso l'agenzia del territorio di Cosenza (ex UTE), risultano iscritte a nome della sig.ra [REDACTED], diversi altri beni per i quali, di seguito se ne riportano i relativi dati catastali:

Catasto Terreni Comune di Sangineto, proprietà 1000/1000:

6. Foglio 26 p.lla 301.



Catasto Fabbricati Comune di Sangineto proprietà 1000/1000:

7. Foglio 26 p.lla 301 sub 2 scheda n° 2968/81;
8. Foglio 26 p.lla 301 sub 5 scheda n° 2972/81;
9. Foglio 26 p.lla 301 sub 6 scheda n° 2971/81;
10. Foglio 26 p.lla 301 sub 7 scheda n° 2973/81 (corte);
11. Foglio 26 p.lla 301 sub 8 scheda n° 2974/81 (corte);
12. Foglio 26 p.lla 297 (corte);
13. Foglio 26 p.lla 298 (corte);
14. Foglio 26 p.lla 309 (corte);
15. Foglio 26 p.lla 311 (corte);
16. Foglio 26 p.lla 312 (corte);
17. Foglio P/24 p.lla 1311 sub 1 scheda n° 1868/84;
18. Foglio P/24 p.lla 1311 sub 2 scheda n° 1869/84;
19. Foglio P/24 p.lla 1311 sub 3 scheda n° 1870/84;
20. Foglio P/24 p.lla 1311 sub 4 scheda n° 1865/84;
21. Foglio P/24 p.lla 1311 sub 5 scheda n° 1866/84;
22. Foglio P/24 p.lla 1311 sub 6 scheda n° 1867/84;

Accertamento dell'effettiva proprietà dei beni sopraelencati:

Per poter accertare l'effettiva proprietà di quanto riportato negli atti catastali, sono state eseguite le opportune indagini sia presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cosenza che, presso gli uffici Comunali, i risultati di tali indagini vengono appresso elencati:

Catasto Terreni Comune di Sangineto, proprietà 1000/1000:

1. Foglio 26 p.lla 134 (v. visura catastale Allegato n° 2);

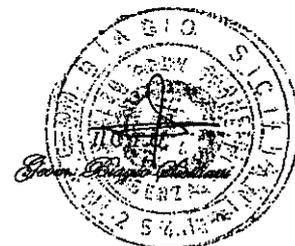


tale terreno è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Marzano del 20.03.73 rep. 24151/7656 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 3), successivamente vi è stato edificato un fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra, che è stato denunciato in catasto con i seguenti dati:

- a. Foglio 26 p.lla 134 sub 1 scheda n° 1711/74 (v. Allegato n° 4);
- b. Foglio 26 p.lla 134 sub 2 scheda n° 1712/74 (v. Allegato n° 5);
- c. Foglio 26 p.lla 134 sub 3 scheda n° 1713/74 (v. Allegato n° 6);
- d. Foglio 26 p.lla 134 sub 4 scheda n° 1714/74 (v. Allegato n° 7);

Le unità immobiliari suddette sono state alienate con i seguenti atti:

- o l'immobile di cui al punto "a" è stato venduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Gissonna del 18.09.1978 rep. 13317, trascritto a Cosenza il 27.09.1978, reg. spec. 157232 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 8);
- o l'immobile di cui al punto "b" è stato venduto alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita trascritto a Cosenza il 03.06.1975, reg. spec. 93158 reg. gen. 7716 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 9);
- o l'immobile di cui al punto "c" è stato venduto al sig. [REDACTED], trascritto a Cosenza il 14.10.1975, reg. spec. 100259 reg. gen. 15840 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 10);
- o l'immobile di cui al punto "d" è stato venduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Micciulli del 23.02.1980, rep. 11388, trascritto a Cosenza il 10.03.1980, reg. spec. 187204 reg. gen 6014 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 11);
con riferimento a quest'ultimo punto, bisogna specificare che, c'è una piccola incongruenza circa la corrispondenza del subalterno riportato nell'atto di compravendita, infatti risulta uguale a quello indicato nell'atto di compravendita in favore del sig. [REDACTED] [REDACTED]. Ma, da quanto riportato circa i confini e le



indicazioni relative al piano, si evince chiaramente che i beni indicati nei due rispettivi rogiti, sono inequivocabilmente diversi ed identificabili.

Le unità immobiliari innanzi descritte, facenti parte del fabbricato meglio descritto al punto 1, non risultano in proprietà  


Catasto Fabbricati Comune di Bonifati proprietà 500/1000:

2. Foglio 11 p.lla 368 sub 1;
3. Foglio 11 p.lla 368 sub 2;
4. Foglio 11 p.lla 368 sub 3;
5. Foglio 11 p.lla 368 sub 4;

il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sopra, è stato acquistato dalla sig.  con atto di compravendita per Notar Marzano del 18.01.1970 rep. 15170/5188, trascritto a Cosenza il 10.02.1970, reg. spec. 147819 reg. gen. 1996 (*v. nota di trascrizione, Allegato n° 12*);

Il fabbricato, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo (*v. specifico verbale*) dal sig.  è stato edificato negli anni 1964/65; da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale è risultato che, non esiste agli atti nessuna documentazione in merito alla edificazione dello stesso, ne risultano verbali di sequestro o domande di condono edilizio. Tale bene non è stato oggetto di nessuna trascrizione (contro) di atto di compravendita, risulta per cui ancora in proprietà alla sig.ra  , per la quota di 500/1000, bisogna però precisare che su tale fabbricato, risulta essere trascritto, un pignoramento immobiliare a favore del Banco di Napoli, filiale di



19.03.1983, veniva altresì rilasciato il certificato di abitabilità registrato con protocollo n° 759 (v. copia Certificato Abitabilità, Allegato n° 17).

Le unità immobiliari, di cui all'anzidetto fabbricato, sono state alienate con i seguenti atti:

- l'immobile di cui al punto "7" è stato venduto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Caprino del 08.04.1982 rep. 3863, trascritto a Cosenza il 06.05.1982, reg. spec. 31263 reg. gen. 9748 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 18);
- l'immobile di cui al punto "8" è stato venduto ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Caprino del 138.04.1982 rep. 3878, trascritto a Cosenza il 06.05.1982, reg. spec. 31265 reg. gen. 9750 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 19);
- l'immobile di cui al punto "9" è stato venduto ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] atto di compravendita per Notar Caprino del 08.04.1982 rep. 3855, trascritto a Cosenza il 06.05.1982, reg. spec. 31264 reg. gen. 9749 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 20);
- l'immobile di cui al punto "10" è stato venduto alla società "[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], con atto di compravendita per Notar Manzi Antonio da Roma del 09.12.1985 rep. 16193/3678, trascritto a Cosenza il 11.12.1985, reg. spec. 121388 reg. gen. 23538 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 21);
- l'immobile di cui al punto "11" è stato venduto ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Caprino del 14.12.1984 rep. 8324, trascritto a Cosenza il 09.01.1985, reg. spec. 101574 reg. gen. 525 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 22);



- l'immobile di cui al punto "12" è stato venduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Caprino del 03.08.1985 rep. 9898, trascritto a Cosenza il 30.08.1985, reg. spec. 115439 reg. gen. 16686 (v. nota di trascrizione, Allegato n° 23);
- gli immobili di cui ai punti "13" ed "14", sono aree di corte comune, di pertinenza al fabbricato.

Catasto Fabbricati Comune di Sangineto proprietà 1000/1000:

- 15. Foglio 26 p.IIa 297 (corte);
- 16. Foglio 26 p.IIa 298 (corte);
- 17. Foglio 26 p.IIa 309 (corte);
- 18. Foglio 26 p.IIa 311 (corte);
- 19. Foglio 26 p.IIa 312 (corte);

i beni di cui ai punti 12, 13, 14, 15, e 16, sono aree di corte esclusiva delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato realizzato sul terreno individuato in Catasto al foglio di mappa n° 26 p.IIa n° 134, per cui risultano essere trasferiti con le rispettive unità immobiliari.

Catasto Fabbricati Comune di Sangineto proprietà 1000/1000:

- 20. Foglio P/24 p.IIa 1311 sub 1 scheda n° 1868/84;
- 21. Foglio P/24 p.IIa 1311 sub 2 scheda n° 1869/84;
- 22. Foglio P/24 p.IIa 1311 sub 3 scheda n° 1870/84;
- 23. Foglio P/24 p.IIa 1311 sub 4 scheda n° 1865/84;
- 24. Foglio P/24 p.IIa 1311 sub 5 scheda n° 1866/84;
- 25. Foglio P/24 p.IIa 1311 sub 6 scheda n° 1867/84;



febbraio 1970, reg. gen. n° 1996, reg. spec. n° 147819 (vedi nota di trascrizione allegato n° 12).

Il fabbricato ubicato nel Comune di Sangineto, invece, risulta intestato per intero alla sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione del terreno, stipulato in data 09 agosto 1974 per Notar Mulieri da Belvedere M.mo, trascritto a Cosenza in data 31 agosto 1974, reg. gen. n° 165509, reg. spec. n° 79799 (vedi nota di trascrizione allegato n° 26).

Immobile sito nel Comune di Bonifati:

dati catastali

i dati catastali delle unità immobiliari, in appresso meglio descritte, sono quelli che di seguito vengono riportati nell'apposita tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani/mq	Piano	Rendita
11	368	1	A/7	2	6,5	T	€ 246,74
11	368	2	C/2	Unica	mq 19,00	T	€ 30,42
11	368	3	A/7	2	8	1°	€ 303,68
11	368	4	A/7	2	7	2°	€ 265,72

(vedi visure catastali, allegato n° 27)

descrizione dell'immobile

trattasi di un fabbricato per civile abitazione, edificato negli anni 1964/65 per come si evince dai documenti allegati, che si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) avente struttura portante in muratura, trovasi ubicato alla località "Sparvasile" (vedi foto n° 1, 2, 3 e 4) in prossimità della strada Statale S.S. n° 18, in una zona collinare che negli ultimi anni è stata oggetto di una forte espansione di insediamenti abitativi e commerciali, prevalentemente di carattere turistico-residenziale. Infatti, l'immobile di cui trattasi, trovasi



posto tra l'Hotel denominato "Sol Palace" (attualmente inattivo) ed il complesso immobiliare denominato "Brandì" (vedi foto aerea, allegato n° 28).

Il fabbricato, il quale è raggiungibile da un breve tratto di strada, che come anzidetto si innesta alla S.S. n° 18, risulta essere recintato e vi si accede dal giardino antistante, confina a Nord con l'Hotel "Sol Palace", ad Est con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED] ed infine, ad Ovest, con strada privata e proprietà [REDACTED].

L'intero corpo di fabbrica, sviluppatosi, come anzidetto, su tre livelli fuoriterza, è così suddiviso:

- a) al piano terra, insistono un appartamento, un locale deposito ed un piccolo vano tecnico, entrambi con accesso indipendente;
- b) al piano primo, insiste un appartamento;
- c) al piano secondo (sottotetto) insiste un appartamento.

a₁ -L'appartamento al piano terra, si compone di un antistante portico dal quale vi si accede, di sei camere di cui due di dimensioni ridotte, un corridoio, un bagno ed un locale lavanderia sottoscala. Lo stesso versa in uno stato avanzato di degrado ed usura (vedi foto n° 5 e 6), necessita di una radicale ristrutturazione in ogni parte (infissi, impianti tecnologici, risanamenti strutturali ecc.), risulta avere una superficie lorda di circa mq 116,00 più circa mq 20,00 di portico; catastalmente risulta individuato al foglio di mappa n° 11 particella n° 368 sub 1 (vedi visura, allegato n° 27 e scheda catastale, allegato n° 29);

a₂ -il locale deposito dello stesso piano, versa in uno stato simile all'appartamento (vedi foto n° 7), come pure il vano tecnico per l'alloggio della caldaia (vedi foto n° 8), complessivamente risultano avere una superficie lorda pari a circa mq 23,00; catastalmente



risultano individuati al foglio di mappa n° 11 particella n° 368 sub 2
(vedi visura, allegato n° 27 e scheda catastale, allegato n° 30);

b₁ -l'appartamento posto al primo piano, raggiungibile tramite una scala esterna, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, si compone di una veranda chiusa (vedi foto n° 9), di cinque vani oltre cucina e doppi servizi; le tipologie delle finiture, risalgono all'epoca della costruzione, in particolare: i pavimenti sono in ceramica di diversa tipologia e fattura, usurati e di bassa qualità, le rifiniture delle pareti sono in parte ad intonaco del tipo civile con tinta plastica tipo "graffiato", ed in parte con carta da parati (vedi foto n° 10 e 11); gli infissi esterni, forniti di persiane ad ante, sono in legno di mediocre qualità e necessitano di manutenzione, l'unico vano che risulta di buona fattura e in buono stato, è il bagno padronale (vedi foto n° 12), la superficie lorda relativa all'appartamento, risulta di circa mq 140,00 più una veranda di circa mq 20,00; catastalmente risulta individuato al foglio di mappa n° 11 particella n° 368 sub 3 (vedi visura, allegato n° 27 e scheda catastale, allegato n° 31);

c₁ -l'appartamento posto al piano sottotetto, dal quale vi si accede tramite il vano scala posto sul lato Nord del fabbricato, è costituito da un ingresso soggiorno – cucina, da quattro camere di cui una di ridotte dimensioni, due bagni, due balconi ed un terrazzino, attualmente è in corso una ristrutturazione interna dello stesso (vedi foto n° 13 e 14). Risulta avere una superficie lorda di circa mq 126,00 più circa mq 43,00 di balconi e terrazzo; catastalmente è contraddistinto al foglio di mappa n° 11 particella n° 368 sub 4 (vedi visura, allegato n° 27 e scheda catastale, allegato n° 32);



Immobile sito nel Comune di Sanginetto:

dati catastali

i dati catastali delle unità immobiliari, in appresso meglio descritte, sono quelli che di seguito vengono riportati nell'apposita tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani/mq	Piano	Rendita
P/24	1311	1	C/1	1	mq 110,00	T	€ 1.289,59
P/24	1311	2	A/3	2	5	1°	€ 284,05
P/24	1311	3	A/3	2	5	1°	€ 284,05
P/24	1311	4	A/3	1	4,5	S1°	€ 218,46
P/24	1311	5	A/3	1	3,5	S1°	€ 169,91
P/24	1311	6	C/2	1	mq 70,00	S1°	€ 184,38

(vedi visure catastali, allegato n° 33)

descrizione dell'immobile

trattasi di un fabbricato, in parte destinato a civile abitazione, ed in parte ad attività commerciali, realizzato a seguito di regolare licenza edilizia n° 705 del 30 novembre 1974 *(vedi licenza edilizia, allegato n° 24)*.

Lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, con struttura portante in muratura, trovasi ubicato alla località "Le Crete" ora Via della Libertà, in prossimità del centro della frazione marina del Comune di Sanginetto *(vedi foto n° 15, 16 e 17)*.

È ben collegato alla vicina strada Statale S.S. n° 18 e trovasi in una zona prossima al mare dove vi è una intensa attività turistica nel periodo estivo, nelle vicinanze infatti, vi è il noto "Hotel Cinque Stelle" ed altre strutture di carattere turistico – commerciale *(vedi foto aerea, allegato n° 28)*.

Il fabbricato trovasi a ridosso della vicina strada comunale, con la quale confina a Sud ed ad Est mentre, ad Ovest confina con giardino comunale.

Il corpo di fabbrica, è così suddiviso:



esterni, forniti di persiane ad ante, sono in legno di pino di mediocre qualità e necessitano di manutenzione.

In sintesi, le rifiniture sono di bassa qualità e risalenti all'epoca della costruzione; catastalmente risulta individuato al foglio di mappa n° P/24 particella n° 1311 sub 2 (vedi visura, allegato n° 33 e scheda catastale, allegato n° 35);

b₂- l'appartamento al piano primo, posto sul lato Est, risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 66,00 più un piccolo terrazzo di circa mq 10,00 e due balconcini per complessivi mq 6,00 circa; è del tipo a mansarda con un'altezza massima pari a m 3,50 ed un'altezza minima pari a m 2,40.

Si compone di un ingresso – soggiorno, due camere, cucina e bagno, vi si accede dalla scala esterna posta sul lato Sud dello stesso.

Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e fruibilità (vedi foto n° 19), le tipologie delle finiture, risalgono all'epoca della costruzione, in particolare: i pavimenti sono in ceramica, usurati e di bassa qualità, l'intonaco interno è del tipo civile liscio; gli infissi esterni, forniti di persiane ad ante, sono in legno di pino di mediocre qualità e necessitano di manutenzione, inoltre vi sono delle evidenti macchie di infiltrazioni d'acqua proveniente dal tetto.

In sintesi, le rifiniture sono di bassa qualità e risalenti all'epoca della costruzione; catastalmente risulta individuato al foglio di mappa n° P/24 particella n° 1311 sub 3 (vedi visura, allegato n° 33 e scheda catastale, allegato n° 36);

c₁ -l'appartamento al piano seminterrato, originariamente risultava essere suddiviso in due unità immobiliari (vedi visura, allegato n° 33 e schede catastali, allegato n° 37 e n° 38).



Allo stato attuale, a seguito di ristrutturazione per opera del sig. [REDACTED] il quale lo detiene e vi abita congiuntamente alla propria famiglia, risulta essere un'unica unità immobiliare con una superficie lorda pari a circa mq 130,00 (vedi planimetria stato di fatto, allegato n° 39).

Si compone di un ingresso – soggiorno dal quale vi si accede, tre camere, cucina, bagno ed un piccolo lavatoio.

Si presenta in ottime condizioni di manutenzione (vedi foto n° 20), le tipologie delle finiture, sono di epoca recentissima, in particolare: i pavimenti sono in ceramica monocottura di buona qualità, l'intonaco interno è del tipo civile liscio; gli infissi esterni sono in alluminio-legno, forniti di persiane ad ante quest'ultime in alluminio anodizzato, il bagno è rifinito con tipologie e materiali di buona qualità e di recente realizzazione, anche gli impianti tecnologici sono di recente costruzione e risulta altresì dotato di impianto di riscaldamento a mezzo di un termo-camino.

In sintesi, le rifiniture sono di buona qualità e risalgono agli anni 2000/2001 (vedi copia comunicazione di lavori interni, allegato n° 1); catastalmente risulta individuato al foglio di mappa n° P/24 particella n° 1311 sub 4 e 5 (vedi visura, allegato n° 33 e scheda catastale, allegato n° 37 e n° 38);

c₂ - il locale commerciale al piano seminterrato, è stato ricavato dalla maggiore consistenza del locale che originariamente veniva utilizzato come deposito, infatti da tale unità immobiliare (vedi visura, allegato n° 33 e scheda catastale, allegato n° 40), a mezzo di una divisione interna, si sono ricavati gli attuali due locali, di cui uno adibito ad attività commerciale, a carattere stagionale, precisamente a macelleria, gestita dal sig. [REDACTED] (vedi planimetria stato di



fatto allegato n° 41), e l'altro a locale di deposito (vedi planimetria stato di fatto allegato n° 42).

Il locale commerciale si compone di tre locali non nettamente separati, con una superficie lorda pari a circa mq 48,00 vi si accede, dal cortile esterno posto ad Ovest, è fornito di un piccolo servizio igienico.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione (vedi foto n° 21), i pavimenti sono in ceramica di scarsa qualità, le pareti sono in parte ad intonaco del tipo civile liscio ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica anch'esse di scarsa qualità, la vetrata d'ingresso in alluminio anodizzato, è l'unica apertura presente, gli apparecchi igienico-sanitari e la rubinetteria sono del tipo comune, inoltre vi sono evidenti infiltrazioni d'umidità.

Catastalmente risulta essere compreso nella scheda al foglio di mappa n° P/24 particella n° 1311 sub 6 (vedi visura, allegato n° 33 e scheda catastale, allegato n° 40);

c₃ - Il locale deposito al piano seminterrato, si compone da un unico locale allo stato rustico (vedi foto n° 22), con una superficie lorda pari a circa mq 39,00, vi si accede dall'ingresso posto sul lato Nord del fabbricato.

Come già detto si presenta allo stato rustico, privo di ogni rifinitura, di pavimenti, impianti tecnologici ed infissi.

Catastalmente risulta essere compreso nella scheda al foglio di mappa n° P/24 particella n° 1311 sub 6 (vedi visura, allegato n° 33 e scheda catastale, allegato n° 40);



quesito n° 3

- 3) *Valuti il valore dei beni mobili ed immobili secondo il prezzo corrente di mercato all'epoca dell'apertura della successione;*

Valore di mercato dell'unità immobiliare all'apertura della successione:

Per stimare il valore di un immobile, cioè applicare il più probabile prezzo di mercato ad un determinato bene, è necessario adottare il criterio di stima più appropriato al bene oggetto della valutazione stessa, ed inoltre bisogna avere dimestichezza con alcuni elementi, necessari per emettere un equo giudizio di valore quali:

- a) conoscenza tecnica del bene;
- b) conoscenza del mercato della zona in cui si opera, per appurare i prezzi, i costi e, l'andamento del mercato stesso;
- c) conoscenza dello scopo della stima, per prendere in esame il relativo aspetto economico mediante il quale deve essere stimato il bene.

In teoria, tutti i criteri di stima che si possano adottare, dovrebbero portare al medesimo risultato, cioè allo stesso valore; in realtà questo può accadere solo in un mercato perfetto e di libera concorrenza, dove puntualmente si incontrano la domanda e l'offerta, di beni con caratteristiche simili, riferito ad un periodo necessariamente lungo. Questa condizione, essendo come già detto teorica è difficilmente riscontrabile nella realtà, che spesso conduce a giudizi di stima diversi a seconda del criterio adottato.

Prerogativa dell'estimatore è quella di applicare, tra quelli possibili, il criterio di stima più consono al bene in esame.

Per il caso in oggetto fatte le opportune valutazioni e considerazioni, ritengo ritiene che il criterio di stima che meglio si adatta, agli immobili in questione, sia quello del "più probabile valore di



mercato", che consiste nel determinare il più probabile valore che il bene potrebbe avere sul mercato a seguito di una libera contrattazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, si è ritenuto di adottare la "*stima sintetica*", che si risolve per comparazione dell'immobile da stimare, con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di mercato. Ottenendo così un intervallo di valori da poter applicare per paragone al bene in esame. Ai valori così determinati si apporteranno le eventuali aggiunte o detrazioni in virtù di elementi di cui non si è tenuto conto nelle valutazioni utilizzate come comparazione, oltre, alle opportune considerazioni tecnico-economiche .

Considerazioni tecnico-economiche

Una considerazione fondamentale da fare è che, il quesito posto dal Giudice richiede la valutazione degli immobili all'apertura della successione di [REDACTED], avvenuta il [REDACTED];

Un'altra considerazione da fare è sulla posizione degli immobili oggetti della presente procedura fallimentare, che come già detto precedentemente risultano essere ubicati uno nel Comune di Bonifati e l'altro nel Comune di Sangineto;

Ed infine non bisogna trascurare l'epoca di realizzazione.

fabbricato sito nel Comune di Bonifati

E' stato realizzato negli anni 1964-65, circa 40 anni fa, su un area facilmente raggiungibile da una diramazione della strada statale n. 18, ubicato in una posizione pedicollinare, in un ambito edificato prevalentemente a carattere di villeggiatura, infatti negli ultimi anni, la



zona circostante è stata oggetto di una forte espansione edilizia per insediamenti di tipo turistico.

fabbricato sito nel Comune di Sangineto

Realizzato negli 1974-75, circa 30 anni fa, possono valere tutte le considerazioni tecnico-economiche descritte precedentemente, c'è da dire che il fabbricato sito nel comune di Sangineto è prossimo al centro, dove ancora di più è sentita la vocazione turistica, infatti la cittadina nel periodo estivo vive un'attività frenetica per la presenza numerosa di turisti che vi approdano.

La ricerca dei prezzi di mercato è stata estremamente laboriosa in quanto all'epoca dell'apertura della successione (1995) non si registrava una fase attiva del mercato immobiliare. Si riscontrava una certa apatia verso l'investimento di capitali nell'edilizia, non solo dal punto di vista speculativo ma anche dal punto di vista abitativo, infatti si prediligeva orientare gli investimenti verso fonti diversi dal "mattoni" ed in luoghi di maggiore appetibilità.

Inoltre, la numerosa disponibilità di alloggi ha determinato, sul mercato dell'epoca, una netta prevalenza dell'offerta sulla domanda, che ha portato ad una inevitabile riduzione dei prezzi.

Considerando quanto detto sopra, in base alle indagini di mercato espletate in loco, da quanto appreso dagli indigeni e soprattutto da valutazioni dettate dall'esperienza professionale di chi opera in zona da diverso tempo, all'esame dei costi effettivi di costruzione di un immobile e delle reali possibilità di vendita, il prezzo corrente di mercato, all'apertura della successione, di unità immobiliari



aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente stima, può essere determinato e riassunto nella tabella seguente:

per il fabbricato sito nel Comune di Bonifati

Descrizione	Prezzo medio di mercato €/mq
<i>Appartamento civile abitazione</i>	<i>400,00</i>
<i>Appartamento da ristrutturare</i>	<i>300,00</i>
<i>Appartamento allo stato rustico</i>	<i>250,00</i>
<i>Locale deposito</i>	<i>290,00</i>

per il fabbricato sito nel Comune di Sangineto

Descrizione	Prezzo medio di mercato €/mq
<i>Appartamento civile abitazione</i>	<i>430,00</i>
<i>Appartamento da ristrutturare piano seminterrato</i>	<i>310,00</i>
<i>Locale commerciale piano terra</i>	<i>500,00</i>
<i>Locale commerciale piano seminterrato</i>	<i>400,00</i>
<i>Locale deposito allo stato rustico</i>	<i>210,00</i>

Al fine di eseguire un'equa valutazione, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili e vista la loro conformazione, si è ritenuto utile ed opportuno suddividere gli stessi in più lotti.



fabbricato sito nel Comune di Bonifati

LOTTO N° 1

Tipo di immobile: *appartamento per civile abitazione*

Quota di appartenza: *500/1000*

Ubicazione, Comune: *Bonifati (CS)*
Via: *Sparvasile*
Piano: *Terra*

Stato di manutenzione: *necessita di interventi di manutenzione*

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani	Rendita	Quota di appartenza
11	368	1	A/7	2	6,5	€ 246,74	500/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Appartamento	116.00		
Portico mq 20.00 x 0,50	10.00		
Consistenza totale	126.00	300,00	37.800,00
<i>Valore della quota di ½ di proprietà sig.ra</i> XXXXXXXXXX			18.900,00



LOTTO N° 2

Tipo di immobile: *locale deposito*

Quota di appartenenza: *500/1000*

Ubicazione, Comune: *Bonifati (CS)*
 Via: *Sparvasile*
 Piano: *Terra*

Stato di manutenzione: *necessita di interventi di manutenzione*

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza In mq	Rendita	Quota di appartenenza
11	368	2	C/2	U	19	€ 30,42	500/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Deposito	23.00		
Consistenza totale	23.00	290,00	6.670,00
<i>Valore della quota di ½ di proprietà</i> 			3.335,00



LOTTO N° 3

Tipo di immobile: *appartamento per civile abitazione*

Quota di appartenza: *500/1000*

Ubicazione, Comune: *Bonifati (CS)*
 Via: *Sparvasile*
 Piano: *Primo*

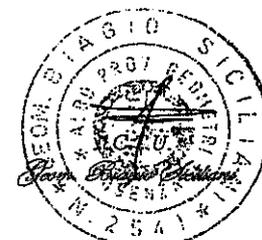
Stato di manutenzione: *mediocri condizioni*

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani	Rendita	Quota di appartenza
11	368	3	A/7	2	8	€ 303,68	500/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Appartamento	140.00		
portico mq 20.00 x 0,50	10.00		
Consistenza totale	150.00	400,00	60.000,00
<i>Valore della quota di 1/2 di proprietà sig.ra</i> 			30.000,00



LOTTO N° 4

Tipo di immobile: *appartamento per civile abitazione*

Quota di appartenenza: *500/1000*

Ubicazione, Comune: *Bonifati (CS)*
 Via: *Sparvasile*
 Piano: *Secondo (sottotetto)*

Stato di manutenzione: *attualmente in ristrutturazione;*
il valore è calcolato allo stato rustico

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani	Rendita	Quota di appartenenza
11	368	4	A/7	2	7	€ 265,72	500/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Appartamento	126.00		
balconi mq 43.00 x 0,25	10.75		
Consistenza totale	136.75	250,00	34.187,50
<i>Valore della quota di 1/2 di proprietà sig.ra</i>			17.095,00 <i>(in cifra tonda)</i>



fabbricato sito nel Comune di Sangineto

LOTTO N° 5

Tipo di immobile: *locale commerciale*
 Quota di appartenenza: *1000/1000*
 Ubicazione, Comune: *Sangineto (CS)*
 Via: *località Le Crete -via della Libertà*
 Piano: *Terra*
 Stato di manutenzione: *mediocri condizioni*

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in mq	Rendita	Quota di appartenenza
P/24	1311	1	C/1	1	110	€ 1.289,59	1000/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Locale commerciale	136.00		
Consistenza totale	136.00	500,00	68.000,00
<i>Valore della quota di proprietà sig.ra</i> 			68.000,00



LOTTO N° 7

Tipo di immobile: *appartamento per civile abitazione*

Quota di appartenenza: *1000/1000*

Ubicazione, Comune: *Sanginetto (CS)*
 Via: *località Le Crete – via della Libertà*
 Piano: *Primo*

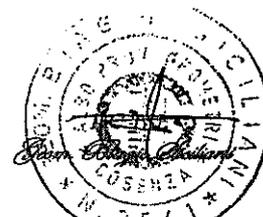
Stato di manutenzione: *mediocri condizioni*

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani	Rendita	Quota di appartenenza
P/24	1311	3	A/3	2	5	€ 284,05	1000/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Appartamento	66.00		
balconi mq 16.00 x 0,25	4.00		
Consistenza totale	70.00	430,00	30.100,00
<i>Valore della quota di proprietà sig.ra</i> 			30.100,00



LOTTO N° 8

Tipo di immobile: *appartamento per civile abitazione*

Quota di appartenza: *1000/1000*

Ubicazione, Comune: *Sanginetto (CS)*
 Via: *località Le Crete – via della Libertà*
 Piano: *seminterrato*

Stato di manutenzione: *buone condizioni,*
il valore è calcolato allo stato da
ristrutturare

Dati catastali – N.B.: compreso in due subalterni.

L'unità immobiliare necessita di variazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in vani	Rendita	Quota di appartenenza
P/24	1311	4	A/3	1	4,5	€ 218,46	1000/1000
P/24	1311	5	A/3	1	3,5	€ 169,91	1000/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Appartamento	130.00		
Consistenza totale	130.00	310,00	40.300,00
<i>Valore della quota di proprietà sig.ra</i> 			40.300,00



LOTTO N° 9

Tipo di immobile: *locale commerciale*

Quota di appartenenza: *1000/1000*

Ubicazione, Comune: *Sanginetto (CS)*
 Via: *località Le Crete -via della Libertà*
 Piano: *Seminterrato*

Stato di manutenzione: *necessita di interventi di manutenzione*

Dati catastali – N.B.: porzione del subalterno 6
L'unità immobiliare necessita di variazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in mq	Rendita	Quota di appartenenza
P/24	1311	6	C/2	1	70	€ 184,38	1000/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Locale commerciale	48.00		
Consistenza totale	48.00	400,00	19.200,00
<i>Valore della quota di proprietà sig.ra</i> 			19.200,00



LOTTO N° 10

Tipo di immobile: *locale deposito*
 Quota di appartenenza: *1000/1000*
 Ubicazione, Comune: *Sanginetto (CS)*
 Via: *località Le Crete -via della Libertà*
 Piano: *Seminterrato*
 Stato di manutenzione: *allo stato rustico*

Dati catastali – N.B.: porzione del subalterno 6
L'unità immobiliare necessita di variazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza in mq	Rendita	Quota di appartenenza
P/24	1311	6	C/2	1	70	€ 184,38	1000/1000

Valore di mercato

Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore complessivo €
Locale commerciale	39.00		
Consistenza totale	39.00	210,00	8.190,00
<i>Valore della quota di proprietà sig.ra</i> 			8.190,00



Valutazione dei beni mobili

Per quanto riguarda i beni mobili, si vuole evidenziare all'Illustrissimo Giudice che, avendo constatato la consistenza, lo stato d'usura, la qualità ed il pregio delle varie suppellettili, presenti all'atto dei sopralluoghi, nelle varie unità immobiliari, è risultato che le stesse non risultino affatto nelle condizioni da poter riscontrare interesse se poste sul mercato. Inoltre, da documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (vedi verbale di vendita di beni mobili, allegato n° 43), risulta che i mobili di maggior pregio, sono stati acquistati dalla stessa in data 03.12.1987, mentre il mobilio presente nell'appartamento sito in Sangineto, occupato e detenuto dal sig. [REDACTED], è di nuovissima fabbricazione e, per come dichiarato dallo stesso (vedi specifico verbale di sopralluogo, II^a visita), acquistato di recente, congiuntamente alla convivente sig.ra [REDACTED].

A tal fine si è ritenuto superfluo eseguire la valutazione dei residuati del mobilio che, risulterebbe nel complesso, irilevante.

quesito n° 4

- 4) *Accerti se vi siano stati abusi edilizi e, in caso affermativo, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria di cui alla Legge 47/85 e successive modifiche;*

fabbricato sito nel Comune di Bonifati

Per tale fabbricato non esiste, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonifati, nessuna documentazione autorizzativa ma, per come dichiarato dal sig. [REDACTED], lo stesso è stato realizzato negli anni 1964/65, inoltre il sig. [REDACTED], al fine di avvalorare le sue dichiarazioni ed a seguito delle mie intimazioni, forniva altresì



copia di atto notorio posto innanzi al cancelliere della Pretura di Belvedere Marittimo (vedi, allegato n° 44). A seguito delle ricerche effettuate, non avendo avuto riscontri negativi in merito, considerando valide le dichiarazioni del sig. [REDACTED], si può ritenere che la costruzione, realizzata prima dell'1° settembre 1967, è legittima e non necessita di domanda di condono edilizio.

fabbricato sito nel Comune di Sangineto

Il fabbricato sito nel Comune di Sangineto è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n° 705 del 30.11.1974 (vedi licenza edilizia, allegato n° 24), su progetto a firma del Geom. Gustavo Cipolla (vedi copia elaborati grafici, allegato n° 25);

Da un raffronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto si è potuto riscontrare che il fabbricato è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia sopraccitata, in particolare si evince quanto segue:

Piano seminterrato

Previsione di progetto

Al piano seminterrato in progetto non era stata indicata la destinazione ma, dalla conformazione si evince che, molto probabilmente era prevista la realizzazione di locali magazzini e deposito;

stato di fatto

Allo stato di fatto, invece, su tale piano sono stati realizzati, originariamente due appartamenti (vedi confronto schede catastali Allegato n 37 e n 38 e copia elaborati grafici, allegato n° 25), che successivamente a seguito dei lavori eseguiti dal sig. [REDACTED] sono stati trasformati in un unico appartamento.

Inoltre, è stato realizzato un ampliamento sul lato sud, non previsto in progetto, in cui attualmente insistono il locale macelleria ed il



locale deposito di cui ai Lotti n° 9 e 10 (*vedi confronto scheda catastale Allegato n 40 e copia elaborati grafici, allegato n° 25*),

Piano terra

Previsione di progetto

Era prevista la realizzazione di due appartamenti per civile abitazione;

Stato di fatto

Attualmente, invece, è stato realizzato un locale commerciale (Supermarket), apportando delle modifiche alla divisione degli spazi interni (*vedi confronto scheda catastale Allegato n 34 e copia elaborati grafici, allegato n° 25*).

Piano primo

Previsione di progetto

Era prevista la realizzazione di due appartamenti per civile abitazione;

Stato di fatto

Attualmente al piano primo insistono gli appartamenti per civile abitazione ma, con una leggera diversa distribuzione degli spazi interni e con la modifica delle scale d'accesso (*vedi confronto schede catastali Allegato n° 35 e n° 36 e copia elaborati grafici, allegato n° 25*).

Per gli abusi commessi e suindicati, non è stata presentata nessuna domanda di condono edilizio presso il Comune di Sangineto (*vedi attestato Comunale Allegato n° 45*).

Comunque, tali abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003 n° 326.



quesito n° 5

- 5) *Predisponga un progetto di divisione che tenga conto del valore della quota di eredità spettante a ciascuno degli eredi, indicando l'ammontare di eventuali conguagli in denaro.*

Per come si evince dal quesito n° 3, l'ammontare dell'asse ereditario della sig.ra [REDACTED] è pari ad € 265.220,00, dalla situazione di famiglia originaria si evince che, eredi legittimi sono i sig.ri:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

Ai sensi del codice civile, quando con il coniuge concorrono più di un figlio legittimo o naturale, al coniuge spetta un terzo dell'eredità, ed i restanti due terzi va diviso a tutti i figli in parti uguali.

Premesso ciò, il suddetto asse ereditario va diviso nel seguente modo:

AL CONIUGE:

$$€ 265.220,00 \times 1/3 = € 88.406,67$$

AI FIGLI:

$$€ 265.220,00 \times 2/3 = € 176.813,33$$

A CIASCUN FIGLIO:

$$€ 176.813,33 : 4 = € 44.203,33$$



progetto di divisione

Nel predisporre il seguente progetto di divisione, si è tenuto conto sia le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari in modo da non ridurre il singolo valore, che delle situazioni di fatto di chi occupa attualmente gli immobili; cercando inoltre di essere il più equilibrato possibile in modo da ridurre al minimo i conguagli in caso di sbilancio di valore.

QUOTA DI [REDACTED]: valore pari ad € 88.406,67

A [REDACTED] essendo che, è già proprietario della metà del fabbricato sito nel Comune di Bonifati, si è pensato di attribuirgli l'altra metà più un unità immobiliare del fabbricato sito nel Comune di Sangineto; per cui:

LOTTO	VALORE in €	CONGUAGLIO
1	18.900,00	
2	3.335,00	
3	30.000,00	
4	17.905,00	
9	19.200,00	
TOTALE	88.530,00	123,33 (dare)

QUOTA DI [REDACTED]: valore pari ad € 44.203,33

A [REDACTED] essendo che, ha ristrutturato ed occupa l'appartamento al piano seminterrato del fabbricato sito nel Comune di Sangineto, si è pensato di attribuirgli tale appartamento; per cui:

LOTTO	VALORE in €	CONGUAGLIO in €
8	40.300,00	
TOTALE	40.300,00	3.903,33 (avere)



QUOTA DI [REDACTED] valore pari ad € 44.203,33

A [REDACTED] essendo che, fa parte della società che gestisce l'attività di Supermarket insieme al fratello [REDACTED], si è pensato di attribuirgli una quota pari ad 1/5 del locale in cui insiste l'attività, più un appartamento del fabbricato sito nel Comune di Sangineto; per cui:

LOTTO	VALORE in €	CONGUAGLIO
7	30.100,00	
1/5 del lotto 5	13.600,00	
TOTALE	43.700,00	503,33 (avere)

Oppure, in alternativa gli si può attribuire la piena proprietà del solo appartamento ma, con un conguaglio ad avere pari ad € 14.103,33

QUOTA DI [REDACTED] valore pari ad € 44.203,33

A [REDACTED] essendo che, è amministratore della società che gestisce l'attività di Supermarket insieme alla sorella [REDACTED], si è pensato di attribuirgli una quota pari ad 4/5 del locale in cui insiste l'attività; per cui:

LOTTO	VALORE in €	CONGUAGLIO
4/5 del lotto 5	54.400,00	
TOTALE	54.400,00	10.196,67 (dare)

Oppure, in alternativa gli si può attribuire la piena proprietà della suddetta unità immobiliare ma, con un conguaglio a dare pari ad € 23.796,67



QUOTA DI [REDACTED] valore pari ad € 44.203,33

A [REDACTED], si è pensato di attribuirgli le restanti unità immobiliari del fabbricato sito nel Comune di Sangineto; per cui:

LOTTO	VALORE in €	CONGUAGLIO
6	30.100,00	
10	8.190,00	
TOTALE	38.290,00	5.913,33 (avere)

Voglia l'illustrissimo sig. [REDACTED] valutare quanto detto ed eventualmente, se lo ritiene necessario, apportare modifiche alle suddette quote. Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

§

Il C.T.U. tanto doveva ad espletamento coscienzioso dell'incarico affidatogli, convinto di aver operato secondo buona tecnica ed etica professionale, ringrazia l'Illustrissimo Giudice per la fiducia accordatagli.

Il C.T.U.



