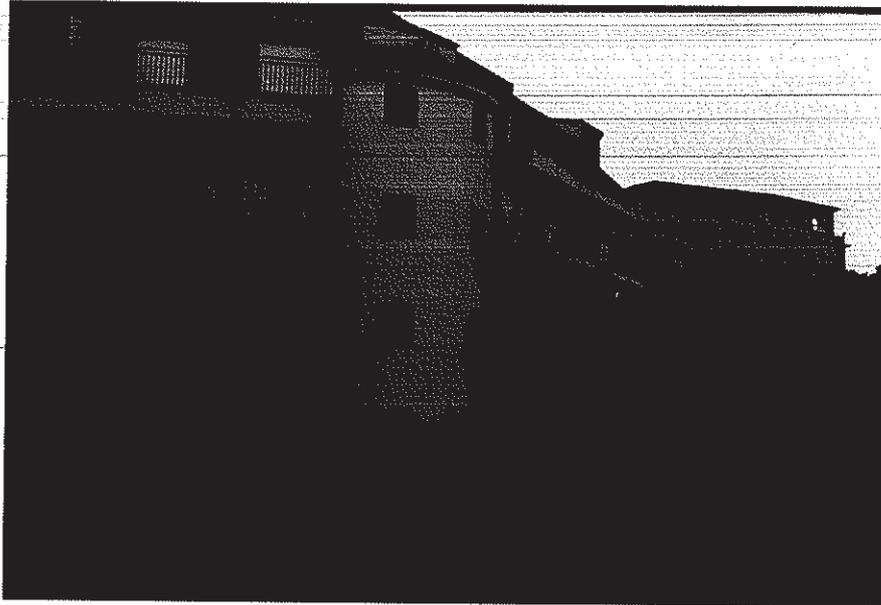


TRIBUNALE DI ROSSANO CALABRO
- Ufficio Affari Fallimentari e Prefallimentari -



CONSULENZA TECNICA

Relativa alla Procedura Fallimentare N° 8/93 RGF



IL Giudice delegato
Dr. Vincenzo Quaranta

Il Consulente Tecnico
Ing. Giovanni Avolio

Corigliano Calabro, li 30/11/ 2009

TRIBUNALE DI ROSSANO CALABRO

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA, PERIZIA ESTIMATIVA, DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E DEFINIZIONE LOTTI INERENTE ALLA "PROCEDURA FALLIMENTARE N° 8/1993 R G F".

PREMESSA GENERALE Con nomina del Sig. Giudice delegato **Dr. Vincenzo Quaranta** datata 25 settembre 2009 veniva affidato, ai sensi dell'art. 569 co. 1, art. 568 ultimo co. c.p.c. e art. 173 delle disposizioni di attuazione del c.p.c. al sottoscritto CTU Ing Giovanni Avolio, l'incarico per consulenza tecnica generale in merito alle problematiche afferenti gli immobili **-acquisiti all'attivo fallimentare cui all'ordinanza di vendita del 09/07/1998 e non ancora venduti-** relativi alla procedura in oggetto.

Successivamente nella convocazione dell'8 ottobre 2009, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice formulava al sottoscritto i quesiti inerenti alla suddetta procedura per come di seguito elencati:

- > **accerti prima di ogni altra attività peritale la completezza della documentazione ipocatastale richiesta ex art. 567 c.p.c. ed, in particolare, la sua idoneità a far verificare con assoluta certezza l'appartenenza all'esecutato dei beni pignorati e a far individuare nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento la esistenza di vincoli o di altri oneri o di formalità gravanti sui medesimi beni, e, infine, se detta documentazione sia idonea a far ricostruire tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento;**
- > **previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone i confini, dati catastali aggiornati (e progressi se variati), segnalando altresì ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; ne indichi anche la provenienza;**
- > **effettui i rilievi fotografici dell'immobile allegando alla perizia almeno due foto interne e due esterne;**
- > **descriva succintamente e chiaramente i predetti beni, redigendone planimetria e "scannerizzi" i relativi rilievi fotografici sull'elaborato, del quale alleghi anche il supporto magnetico;**
- > **ne determini il valore venale; e a questo fine, con sintetica chiarezza, indichi l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione;**
- > **li suddivida, se del caso, in più lotti;**
- > **provveda, ottenuta apposita e preventiva autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari frazionamenti e accatastamenti; se i beni sono già accatastati, precisi se l'effettivo stato dei luoghi è o meno conforme alla consistenza catastale, segnalando (anche graficamente nella suddetta planimetria) le eventuali e specifiche diversità;**

- per i terreni indichi l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto in caso di condono), segnalando specificamente ed anche graficamente le eventuali difformità; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40 comma 6 o dell'art. 17 comma 5 della legge 47/1985 e successive modifiche alla luce anche della recente normativa intervenuta in materia di condono edilizio e, quindi, se siano o no sanabili i cespiti medesimi;
- > per i fabbricati accerti l'esistenza della dichiarazione di agibilità;
 - > acquisisca il certificato di destinazione urbanistica;
 - > accerti e precisi anche graficamente se gli immobili ricadono in tutto o in parte su aree demaniali;
 - > accerti se i beni immobili pignorati siano in regime di comproprietà e se sugli stessi gravino altri diritti reali parziali o minori e, in caso positivo, indichi ogni elemento utile per la loro individuazione e per la valutazione della loro incidenza sulla stima dei beni pignorati;
 - > evidenzi inoltre, quanto ai cespiti pignorati, l'eventuale esistenza di altri limiti o vincolo (ambientali, storico, paesaggistico e idrogeologico);
 - > segnali se, da chi e a che titolo (o senza titolo) i beni siano eventualmente occupati, precisando l'epoca di costituzione delle eventuali locazioni od affitto e se, allegandolo, vi sia contratto registrato;
 - > indichi poi, con sintetica chiarezza, tutte le notizie utili relative ai contributi condominiali (ad es. le specificate morosità dell'esecutato) e alle occorrenti attività relative all'immobile (ad es. lavori e costi, approssimativi o già deliberati, di impiantistica, di adeguamento a leggi specifiche e di manutenzione straordinaria);
 - > indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subitati; è fatto divieto al CTU di rispondere a tale quesito richiamandosi all'eventuale relazione notarile;
 - > alleghi gli aggiornati certificati catastali e il certificato di destinazione urbanistica;
 - > indichi con assoluta precisione e chiarezza l'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato anche di natura condominiale e derivanti da contratto incidenti sulla attitudine edificata degli immobili, precisando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'aggiudicatario; indichi espressamente se sussistono oneri e vincoli di seguito riportati e se essi resteranno a carico dell'aggiudicatario; a) domande giudiziali ed altre trascrizioni; b) atti di asservimento urbanistico o di cessioni di cubatura; c) convenzioni

UBICAZIONE
IDENTIFICATIVI CATASTALI
DATI TECNICO-URBANISTICI

L'attivo fallimentare invenduto, oggetto di perizia e di valutazioni tecniche ed economiche nella sua globalità e/o per singoli lotti unitari alienabili preventivamente definibili, di proprietà della società I , con sede in Rossano (Cs) - amministrata dai Sigg. e per come sommariamente definito nell'ordinanza di vendita del 09/07/1998 risulta essere costituito da:

- A) **Fabbricato in costruzione in Rossano Centro;**
- B) **Magazzini in Rossano Centro;**
- C) **Appartamento con corte ed arredo;**
- D) **Terreno agricolo in Rossano Centro;**
- E) **Terreno edificatorio in Rossano Centro.**

Più dettagliatamente, dall'esame della documentazione del fascicolo della procedura in oggetto, è stato possibile dedurre per le suddette unità una definizione per come appresso riportata:

➤ **Attivo fallimentare A)** – Fabbricato in costruzione sito in Rossano via Porta Cappuccini da adibire a civili abitazioni con i seguenti identificativi catastali: *terreno sito nel foglio di mappa n. 64, particella n. 355 ex 52/b, esteso mq. 600 su cui insiste un fabbricato non ancora accatastato perché non ultimato; i proprietari sono i Sigg. giusto atto di cessione dei diritti e definizione dello stato di provenienza redatto dal Notaio Pisano.*

➤ **Attivo fallimentare B)** – Magazzini e box siti in Rossano via Porta Cappuccini con i seguenti identificativi catastali: *non ancora accatastati ma denunciati all'UTE di Cosenza in data 30/07/1976, di proprietà dei Sigg.*

➤ **Attivo fallimentare C)** – Appartamento con corte facente parte di un villino bifamiliare sito in Rossano Via Giovanni XXIII, adibito ad abitazione del Sig. per esso si evidenziano i seguenti identificativi catastali: *terreno, come da divisione del 31/12/1973 a firma del Notaio Pisano e da frazionamento allegato, foglio di mappa n. 64, particella n. 54/b, non ancora censito ma accatastato in data 13/12/1977 con scheda n. 1693; oggetto di sanatoria con Mod. 47/85R n. 0141598903, non si conoscono le rate oblate; la proprietà è del Sig. quale costruttore dell'immobile su terreno di proprietà.*

➤ **Attivo fallimentare D)** – Terreno agricolo sito in agro di Rossano località Celadi; per esso si evidenziano i seguenti identificativi catastali: *foglio di mappa n. 64, part. 52/a e 52/b uliveto 3°,*

part. 54/a e 54/b uliveto 4°, superficie totale Ha 0.61.65; proprietario il Sig. _____ giusta
divisione del Notaio Pisano del 31/12/1973 registrato il 14/01/1974.

➤ **Attivo fallimentare E)** – Terreno edificatorio sito in Rossano Via Giovanni 23°, con i
seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n. 64, part. 54/c (porzione), superficie mq. 430
(come da relazione Ing. Capano), disciplinato nel P. di F. pro tempore come zona di
completamento con indice $I_1 = 4,40$ mc/mq ; proprietario il Sig. _____ , giusta divisione del
Notaio Pisano del 31/12/1973 registrato il 14/01/1974.

Per quanto attiene l'**Attivo fallimentare A)** la consultazione presso l'Agenzia del Territorio di
Cosenza ha evidenziato che, in conseguenza dell'avvenuto accatastamento delle unità immobiliari
pertinenti al fabbricato, il lotto di terreno (particella n. 355 ex 52/b CT) per nuovo classamento è
stato acquisito al CEU come particella n. 434 del foglio n. 64 (All:Prot. n.607458/2009). L'intero
immobile, di cui sono parte integrante le unità catastalmente definite (All:Visura n.605351/Modelli BN),
insiste sulla suddetta area di mq. 600 (All:Fraz.to Prot.31/86) che, per come evidenziato dalla
Certificazione Urbanistica del Comune di Rossano in data 19-02-1986/Prot. 2114, è classificata sia
nel P di F pro tempore che nel vigente PRG come Zona di Completamento B₃ (All:Pla_ria 15/11/84).

Il progetto che si articola in un piano scantinato, un piano terra, tre piani e copertura in parte a
mansarda, firmato dagli Ingg. Capano e Marchese, per come è stato possibile desumere dagli atti
progettuali visionati presso il Settore urbanistico del Comune venne approvato in data 04-01-1986
con C.E. Prot. n.13768 successivamente integrata a seguito di variante strutturale ed architettonica
in corso d'opera, con C.E. Prot. n.16257 del 27-10-1986; da essa si desume che il Genio Civile di
Cosenza con Prot. n.18387 datato 13-10-1986 rilasciò regolare NO sismico (All.: Prat. n.2/86).

Dall'insieme degli atti tecnico-progettuali ed amministrativi presi in esame non è stato possibile
accertare l'avvenuta certificazione di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico cui alla
legge n. 1086/71 e nemmeno la totale oblazione degli oneri di legge afferenti la suddetta C.E..

Per quanto attiene l'**Attivo fallimentare B)** la consultazione presso l'Agenzia del Territorio di
Cosenza ha evidenziato che a seguito dell'avvenuto accatastamento delle unità immobiliari
pertinenti ad esso, queste risultano catastalmente assegnate a più ditte. Trattasi di vani classificati
in parte come ripostiglio, in parte come box per auto (All: Visure 605351-743002-743722/Modelli B/CEU),

tutti ubicati al secondo piano sotto strada di un fabbricato in cemento armato a più piani, realizzato alla periferia di Rossano e nel suo complesso in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Il progetto, da informativa avuta direttamente dal progettista e direttore dei lavori Ing. Federico Cerasoli che ha provveduto anche all'accatastamento, fu realizzato con regolare Concessione Edilizia ed in ottemperanza a tutta la Normativa Sismica vigente all'epoca (fine anni sessanta-inizio anni settanta).

● Per quanto attiene l'**Attivo fallimentare C)** la consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha evidenziato che, in conseguenza dell'avvenuto accatastamento delle unità immobiliari pertinenti all'intero fabbricato, il lotto di terreno (part. n.54/b del foglio n.64 CT) per nuovo classamento è stato acquisito al CEU come particella n.384/1 del foglio n.64 (**All.:Mod. M/B CEU**).

L'intero immobile, con unità immobiliari catastalmente definite (**All.:Visura n.729841**), insiste su parte non frazionata della suddetta particella (54/b) che per come è stato possibile desumere dagli strumenti urbanistici vigenti afferenti il Centro Antico di Rossano risulta essere classificata -per mq.875- come Zona di Completamento B₃ (**All.:Aereofotogrammetrie**).

L'immobile costituisce il piano terra di una villa bifamiliare (**All.:Pia_ia Ist_za Con_no**) e per esso, con Mod. 47/85-R N°0141598903 acquisito agli atti del Comune nel 1986, venne presentata a firma del Sig. _____ richiesta di sanatoria edilizia; ciò perché all'epoca della realizzazione l'area su cui insiste risultava essere fuori dalla delimitazione della zona di completamento del PdiF pro tempore. L'esame della pratica di sanatoria, preso la Sezione Condono dell'Ufficio Urbanistico, ha evidenziato la non definizione della stessa sia per quanto attiene al pagamento dell'oblazione totale dovuta che alla completezza della documentazione tecnica, catastale ed amministrativa necessaria in materia di condono edilizio.

Per quanto attiene l'**Attivo fallimentare D)**, terreno agricolo sito in agro di Rossano località "Celadi", gli atti presi in esame evidenziano i seguenti identificativi: foglio di mappa n. 64, part. 52/a e 52/b uliveto 3°, part. 54/a e 54/b uliveto 4° con una superficie totale di Ha 0.70.40; proprietario il Sig. _____, giusta divisione del Notaio Pisano del 31/12/1973 registrata il 14/01/1974 (**All.:Atto Not_ile Rep.7324/Fraz_to n.28547**).

L'intera area, considerato i dati riportati nell'atto notarile di cui sopra e che parti ossia mq.600 e mq.875 non frazionati rispettivamente dalle particelle 52/b e 54/b ricadente nella Zona B₃ sono

state impegnate nella realizzazione degli immobili cui agli attivi fallimentari (A/C), si estende per una superficie globale di mq. 5.565 determinabile come sommatoria delle particelle 52/a-mq.270, 54/a-mq.3250, 52/b-mq.1370 e 54/b-mq.675. Urbanisticamente risulta essere classificata come Zona agricola con in indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq e catastalmente definita come terreno ulivettato di 3°/4° categoria. Il suo andamento topografico risulta essere piuttosto irregolare e scoscese con pendenze alquanto significative.

Per quanto attiene l'**Attivo fallimentare E**), terreno edificatorio sito in Rossano Via Giovanni XXIII di proprietà del Sig. _____ gli atti planimetrici catastali esaminati hanno evidenziato che una parte pari a mq. 430 (porzione della part.54/c contemplata nel frazionamento sopra menzionato) cui all'attivo suddetto *non risulta essere stata frazionata*. E' stato possibile però verificare, per comparazione cartografica, che essa ricade in zona di completamento B₃ del vigente strumento urbanistico (*All: Planimetria 15/11/84*). Inoltre, pur non avendo potuto visionarne gli elaborati dell'opera progettata su di essa -perché irreperibili in archivio comunale-, dalla lettura del verbale della Commissione Edilizia dell'epoca (1984) si deduce che il progetto presentato non fu mai approvato in quanto gli elaborati planimetrici, geologici e geotecnici richiesti ad integrazione della istanza progettuale originaria ed attinenti alla verifica della stabilità dei pendii vennero ritenuti insufficienti (*All: Aereofotogrammetrie PRG*).

In ultimo, per come deducibile dall'Ordinanza di vendita del 09/07/1998-Cron.894, sui beni sopra descritti e preventivamente acquisiti all'Attivo Fallimentare cui alla procedura in oggetto gravano le iscrizioni in essa riportate specificatamente nell'Allegato (A).

*

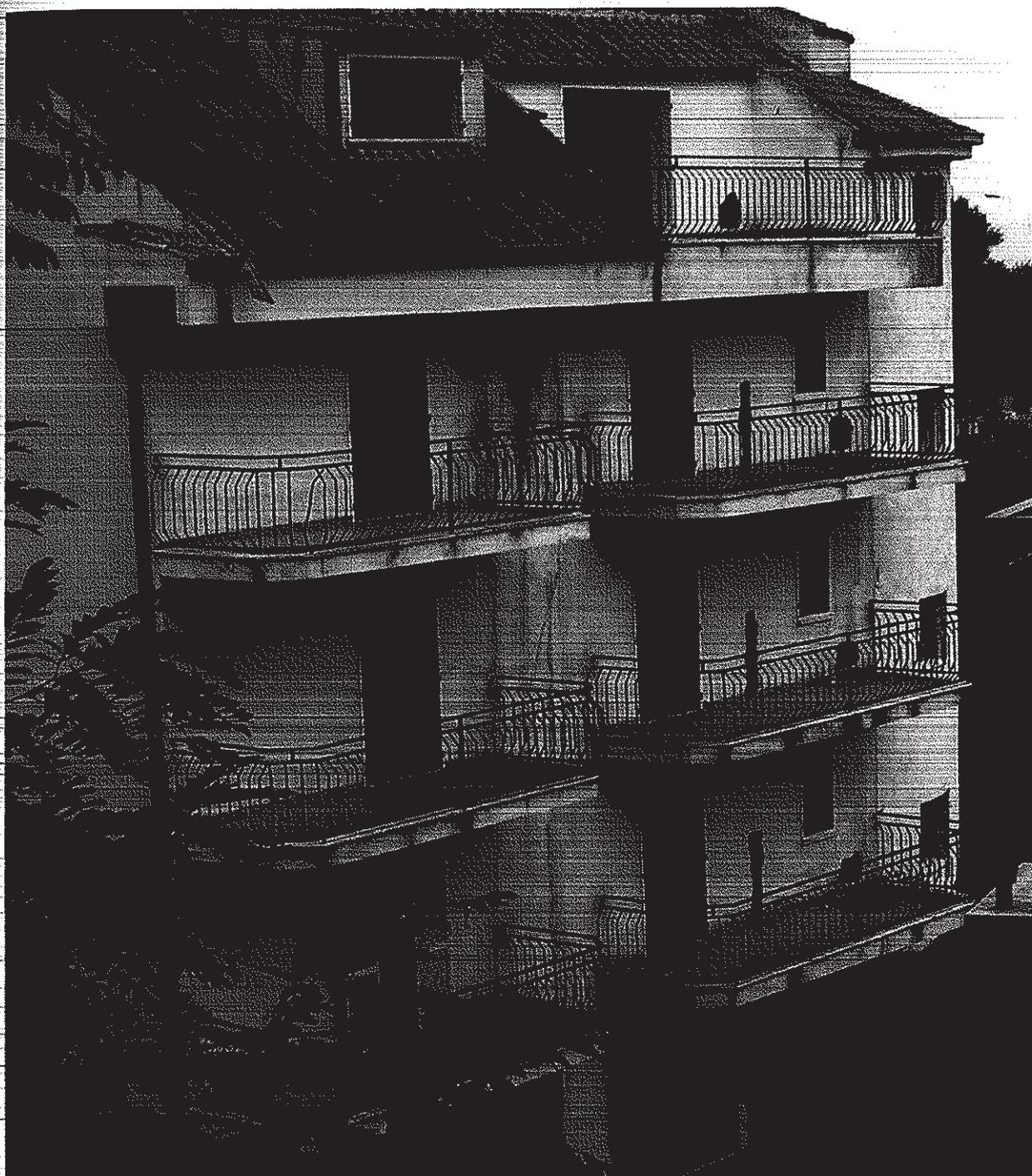
**CONSTATAZIONI
STATI DI CONSISTENZA**

L'attivo fallimentare A) per come rappresentato all'allegata planimetria esecutiva di progetto, comprensiva anche di pertinenze attive e/o passive, contempla un fabbricato per civili abitazioni con struttura portante costituita da telai spaziali a più campate in calcestruzzo armato, con i pilastri regolarmente ancorati al reticolo di fondazioni del tipo a *T rovescia* pure esse realizzate in conglomerato cementizio armato (All.: Prat. n.2/86).

Il collegamento tra i vari piani previsti avviene tramite scala in calcestruzzo armato con gradini riportati; i solai di piano, ancorati alle travi portanti, sono del tipo laterocementizio con regolare soletta collaborante in c. a. mentre i balconi sono a mensola incastrata alle travi perimetrali. La copertura, ancorata alle travi portanti, è stata realizzata relativamente al lato nord-ovest con struttura metallica ricoperta con tegole tipo coppo; la parte relativa al lato sud-est, internamente distribuita come vano mansarda abitabile, evidenzia una realizzazione con solai laterocementizi e manto di copertura con tegole in laterizio. La tompagnatura perimetrale esterna, tipo a camera d'aria d'idoneo spessore, è realizzata con mattoni forati come pure la tompagnatura interna delle diverse unità immobiliari.

Lo stato di consistenza generale considerato quanto emerso, constatato e verificato nei sopralluoghi effettuati sia in tutta l'area interna che esterna è da considerare complessivamente - tenuto conto dei fattori negativi derivanti dalla mancata realizzazione e/o non integrità delle componenti afferenti l'impiantistica interna ed esterna, le rifiniture interne ed esterne, gli infissi interni ed esterni come pure la sistemazione dell'intera area di accesso e di pertinenza - in uno stato di sostanziale incompletezza. Occorre altresì evidenziare che lo stato di conservazione generale dell'intero contesto attuale, sia interno che esterno, necessita di interventi di ripristino strutturali mirati onde recuperare sia le prerogative cui l'immobile è finalizzato che l'aspetto qualitativo dell'insieme fabbricato ed area di pertinenza; contestualmente, in linea di massima, si può affermare di aver constatato sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati d'accatastamento a firma del Geom. Ag.no De Simone (All.: Modelli BN).

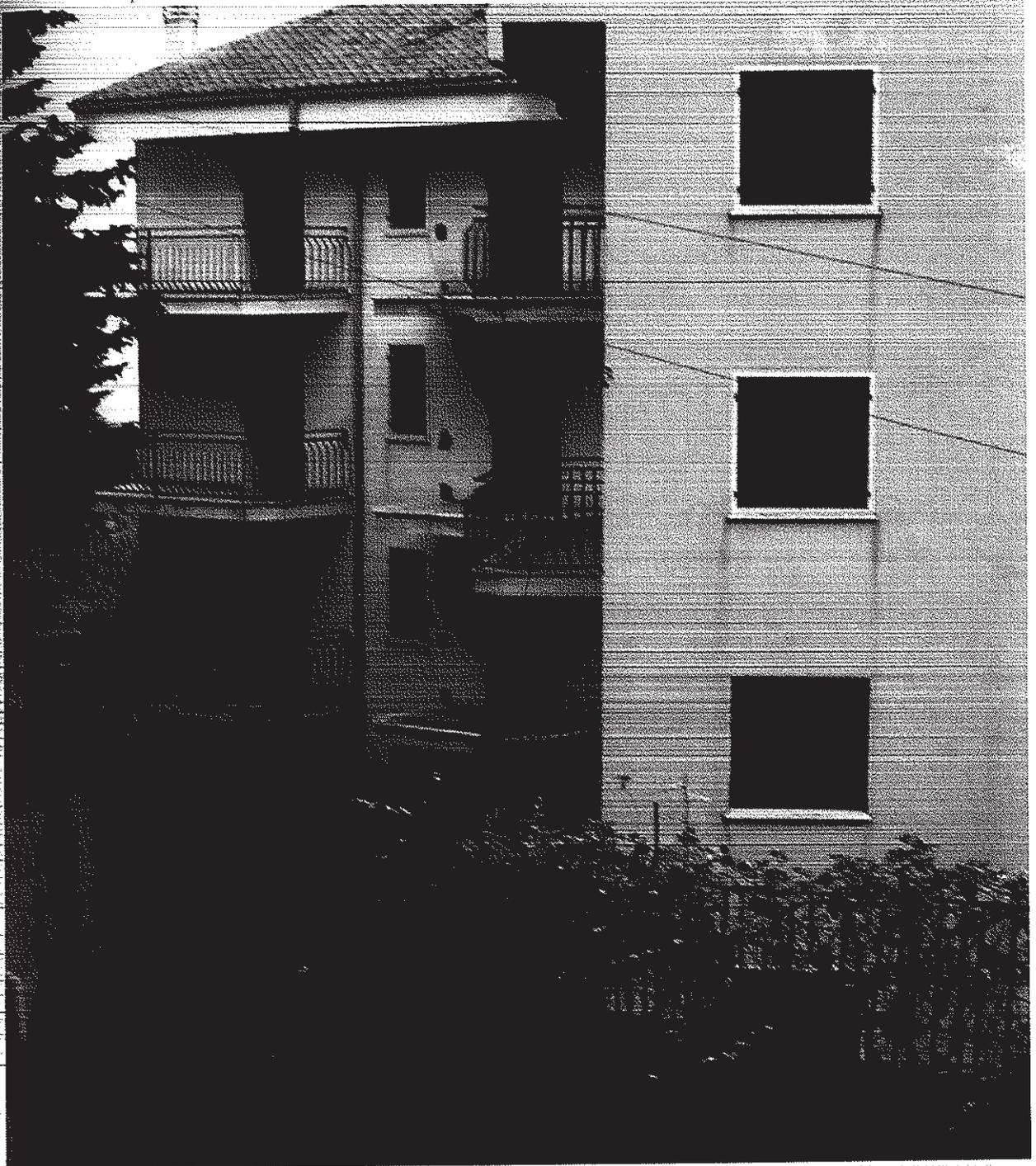
Infine, a parere del sottoscritto CTU, per la situazione giuridica-ipotecatastale -salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato- si debba fare riferimento a quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998 (seguono constatazioni fotografiche).



Prospetto sud-est -stato di consistenza e conservazione-



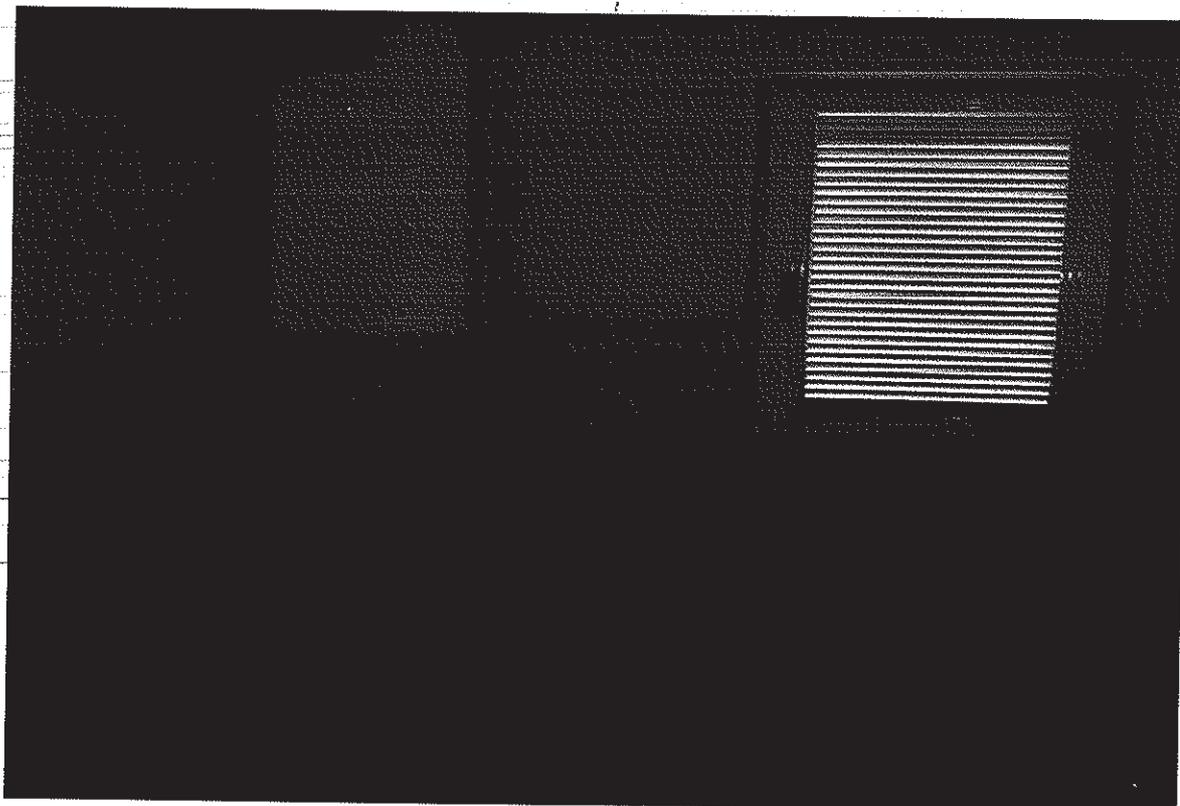
Prospetto sud-est -stato di consistenza e conservazione-

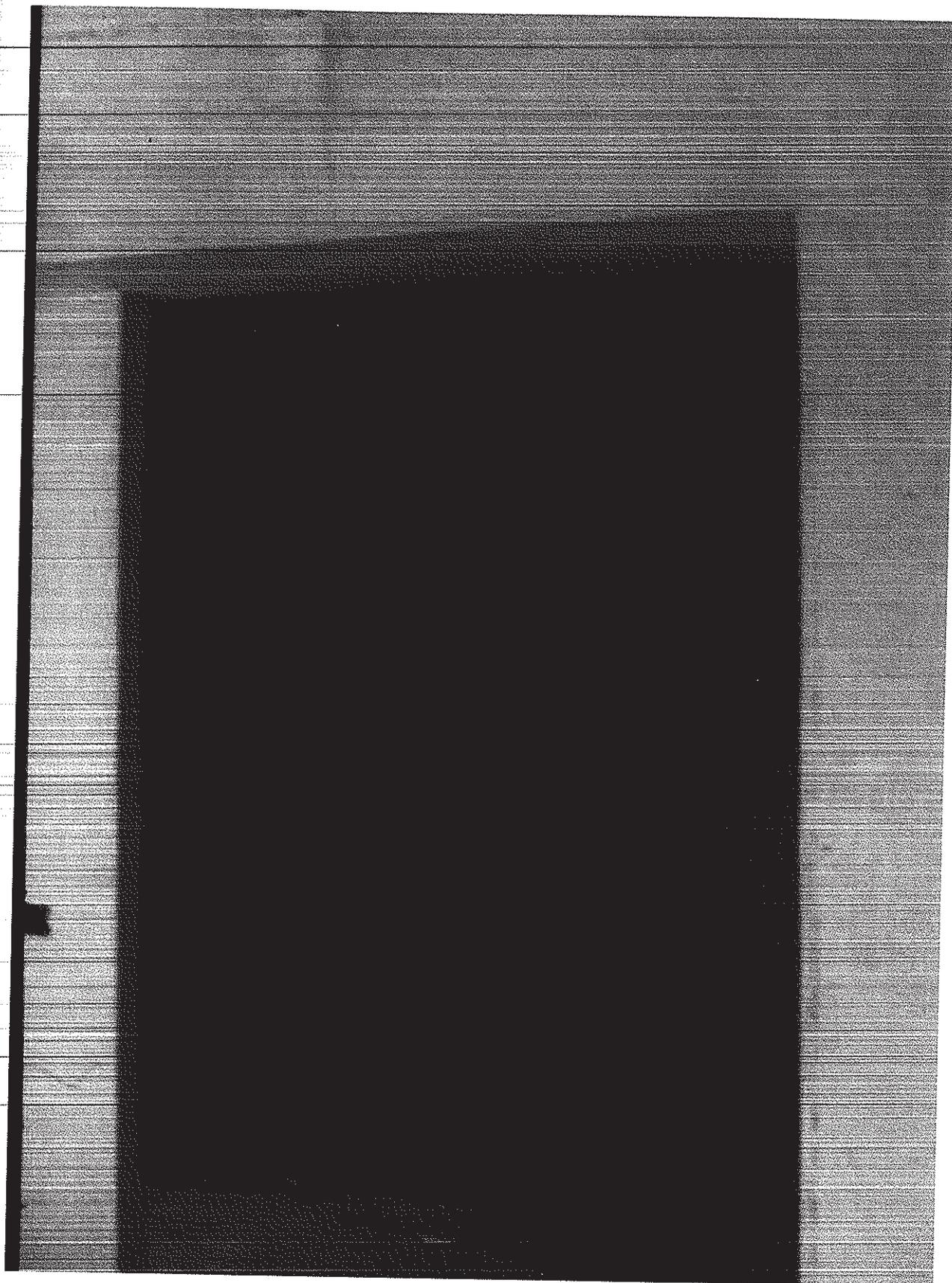


Prospetto nord-ovest -stato di consistenza e conservazione-



Interni -stato di consistenza e conservazione-





Interno mansarda -stato di consistenza e conservazione-



Interno magazzino -stato di consistenza e conservazione-



Area di pertinenza ingresso -stato di consistenza e conservazione-



Ingresso -stato di consistenza e conservazione-

L'attivo fallimentare B) è globalmente costituito, per come catastalmente definite con modelli del catasto edilizio urbano, dalle seguenti unità immobiliari (All:Modelli B/CEU):

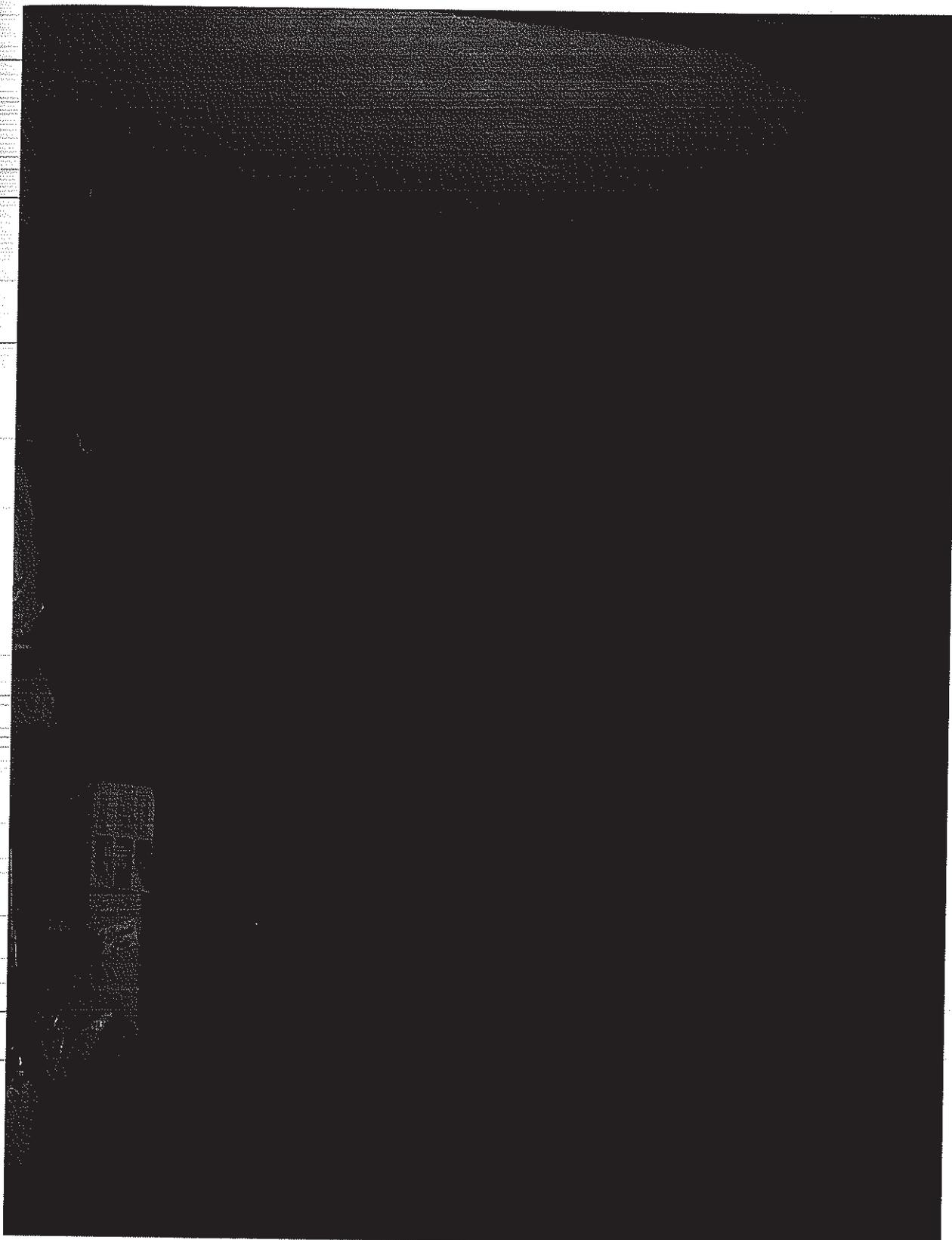
- **interno D** del secondo piano seminterrato, foglio 64 / part.55 / sub 64 - mq. 14,34, nella disponibilità materiale del Sig.,
- **interno F** del secondo piano seminterrato, foglio 64 / part.55 / sub 66 - mq. 23,37, nella disponibilità materiale del Sig.
- **interno H** del secondo piano seminterrato, foglio 64 / part.55 / sub 68 - mq. 14,84, nella disponibilità materiale del Sig.
- **interno M** del secondo piano seminterrato, foglio 64 / part.55 / sub 70 - mq. 24,35, nella disponibilità materiale del Sig.
- **interno N** del secondo piano seminterrato, foglio 64 / part.55 / sub 71 - mq. 20,97, nella disponibilità materiale del Sig.ra

trattasi di locali ad uso deposito e/o box auto tutti ubicati al secondo piano sotto strada di un fabbricato per civili abitazioni, in conglomerato cementizio armato, realizzato in Via P.ta Cappuccini e che presenta in generale un ottimo stato di conservazione.

Lo stato di consistenza generale ed anche qualitativo considerato quanto emerso, constatato e verificato nel sopralluogo effettuato nelle unità in cui è stato possibile accedere (escluso l'interno D in quanto il Sig. non risiede in Rossano) è da ritenere complessivamente - tenuto conto delle prerogative negative derivanti dalla mancanza di impiantistica interna quali impianto di illuminazione ed idrico-fognante, dell'assenza di rifiniture interne quali pavimentazione, intonaco civile e pitturazione, delle modeste qualità specifiche e caratteristiche dimensionali delle finestre che non consentono né una adeguata illuminazione naturale né una soddisfacente aerazione - assimilabile a quello che comunemente viene definito in gergo "grezzo" e non linea con quanto normalmente viene offerto dal mercato immobiliare per unità simili. Si segnala inoltre che in fase di sopralluogo le constatazioni, presenti i detentori del possesso Sigg. (

comparate con l'eseme cartografico hanno evidenziato che la visura n.743002/Pag.1 conseguente all'atto Notar Romanello (All:Rep. 52117/2004) considera il sub 66, pertinente all'unità Campilongo, anziché il sub 67 pertinente all'unità D'Agostino (All:Part. re Box).

Infine, a parere del sottoscritto CTU, per la situazione giuridica-ipotecatastale -salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato- si debba fare riferimento a quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998 (segue constatazione fotografica).



Interno tipologia magazzino e/o box -stato qualitativo e di consistenza-

L'attivo fallimentare C) costituisce il piano terra, distribuito a residenza unifamiliare, di una villa bifamiliare a due piani fuori terra con ingressi indipendenti; la struttura portante è costituita da telai spaziali a più campate in calcestruzzo armato, con i pilastri regolarmente ancorati al reticolo di fondazioni del tipo a *T rovescia* pure esse realizzate in conglomerato cementizio armato. I solai di piano sono del tipo latero-cementizio ancorati alle travi portanti, quelli di copertura sono a falde opportunamente inclinate e coperte con tegole tipo marsigliese. La tombagnatura perimetrale -di spessore idoneo- è stata realizzata con blocchi forati in laterizio con interposta intercapedine a camera d'aria; le tramezzature interne sono in laterizio. Internamente, anche se è alquanto evidente il logorio dovuto al trascorrere del tempo, si è constatata una tipologia di rifiniture quale pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impiantistica ecc. tipica del tipo di appartamento comunemente definito "signorile"; esternamente la modesta corte recintata manifesta le negatività dovute alla presenza di alberi scarsamente curati. Infine, a parere del sottoscritto CTU, per la situazione giuridica-ipotecatastale *-salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato-* si debba fare riferimento a quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.



Appartamento in villino bifamiliare

L'attivo fallimentare D) si concretizza in un terreno agricolo, catastalmente classificato come terreno ulivettato di 3°/4°, la cui superficie globale -mq. 5.565- è stata desunta per come specificato alle pagg. 6/7; urbanisticamente nel PRG comunale risulta essere disciplinato come Zona agricola con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq.

Il suo andamento orografico generale risulta essere fortemente accidentato e caratterizzato da pendenze alquanto accentuate, inoltre il sopralluogo ha evidenziato un stato di abbandono generale caratterizzato anche dalla presenza di vegetazione spontanea, disordinata ed a macchia insieme ad incombenti evidenti fenomeni d'erosione piovana. Ciò a giudizio del sottoscritto risulta essere, pur volendo considerare un valore commerciale alquanto inferiore rispetto ai valori agricoli regionali e/o vigenti nel territorio di Rossano, penalizzante ai fini di una ipotetica vendita come lotto singolo, per cui considerato che esso confina con l'area su cui sorge il fabbricato afferente l'attivo fallimentare (A) è verosimile, a parere del sottoscritto, considerarlo *-salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato-* quale pertinenza del suddetto fabbricato.

Quanto sopra, con riferimento allo stato di consistenza e conservazione, è anche pertinente all'**attivo fallimentare E)**; la sua superficie -mq. 430- ricade nella zona di completamento B₃ del vigente strumento urbanistico comunale con indice di edificabilità è pari a 4,40 mc/mq.

Anche per esso, pur volendo considerare un valore commerciale alquanto inferiore rispetto a quelli dei suoli edificatori che si riscontrano nel territorio di Rossano, quanto sopra considerato risulta penalizzante ai fini di una ipotetica vendita come lotto singolo per cui considerata la sua adiacenza alla corte afferente il villino bifamiliare di cui è parte integrante l'attivo fallimentare (C) è verosimile, a parere del sottoscritto, considerarlo *-fatto salvo il diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato-* quale pertinenza del suddetto appartamento.

In ultimo, per come deducibile dalla suddetta Ordinanza di vendita del 09/07/1998-Cron.894, sui beni sopra descritti e preventivamente acquisiti all'Attivo Fallimentare cui alla procedura in oggetto gravano le iscrizioni in essa riportate specificatamente nell'Allegato (A) (*Segue constatazione fotografica*).

*



Terreni -stato di constatazione e consistenza-



STIMA DEGLI IMMOBILI
DETERMINAZIONE LOTTI
CONCLUSIONI

Come è noto i giudizi storici di equivalenza concorrono alla formazione dei prezzi, mentre i giudizi ipotetici di equivalenza consentono di definire le stime; ciò premesso le valutazioni o stime hanno un carattere di previsione, nel senso che qualsiasi stima discende non da una constatazione ma da una previsione dei prezzi di mercato.

Tenuto conto che le constatazioni non possono essere fatte nel momento della stima, occorre necessariamente far riferimento a precedenti esperienze di previsioni fatte in passato. Anche se accade che beni appartenenti ad una determinata classe possono esplicitare prezzi diversi, va sottolineato che la stima non determina uno qualunque dei prezzi che il bene può avere sul mercato, ma quello che fra i tanti ha una maggiore possibilità di verificarsi.

Il prezzo da determinare deve essere obiettivo, ovvero il valore del bene deve essere quello che verrebbe attribuito dalla generalità dei soggetti interessati all'acquisto; in effetti si verifica che al momento dello scambio il valore di un immobile di una certa classe tende ad un determinato valore, cioè ad un prezzo ordinario, normale, ovvero equo per quel bene da trasferire. E' proprio a questa ordinarietà che in estimo ci si riferisce perché la stima sia il prezzo più probabile.

Nel caso specifico, individuata la categoria di appartenenza del bene, è stata fissata l'attenzione sui beni con caratteristiche strutturali simili a quelli dell'immobile da stimare; successivamente sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che influenzano il più probabile valore di mercato. Sono state valutate le condizioni intrinseche ed in particolare si è concentrata l'attenzione su quanto appresso:

- la consistenza complessiva dell'immobile, le pertinenze, l'ubicazione ed il suo orientamento;
- il grado e la qualità delle rifiniture, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche degli impianti;
- la tipologia edilizia, le dimensioni dei vani raffrontate a quelle che generalmente possiedono altri immobili della stessa categoria.

Le condizioni estrinseche sono state ricercate all'esterno dell'immobile, in modo particolare sono state accuratamente esaminate:

- la distanza dell'immobile dal centro delle attività affaristiche, dagli uffici più importanti, dai negozi, dai supermercati, dai corpi di polizia, ospedali ecc.;
- il livello di salubrità dell'intera area;
- l'offerta e l'efficienza dei servizi pubblici su gomma e su ferro;

- lo stato di manutenzione e di pulizia delle strade interne, l'efficienza dell'impianto di illuminazione pubblica dell'intera area urbana;
- la rispondenza della zona all'esercizio di attività commerciali, di professioni e di altre attività produttive e specialistiche.

Alla luce delle constatazioni e considerazioni fatte la stima viene determinata con il metodo del valore di mercato (**Vc**); metodo che, tenuto conto di tutte le caratteristiche che influenzano il valore del bene, con riferimento all'indice unitario convenzionale consente di determinare il più probabile prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato bene immobile (suolo e/o costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

A tale proposito è stato fatto riferimento al valore di mercato di immobili affini ed equivalenti a quelli oggetto della presente stima; i valori economico-commerciali definiti sono quelli scaturiti dalla media dei valori riscontrati sulla < piazza > di Rossano.

Tutto ciò premesso e tenuto conto di quanto riferito -a seguito dei sopralluoghi, rilievi e misurazioni effettuati, delle constatazioni e verifiche eseguite- nel paragrafo <Constatazioni-Stati di consistenza>, al fine di quantificare il valore commerciale (**Vc**) si considera la superficie totale lorda delle unità che definiscono gli attivi fallimentari; per cui con riferimento alle unità immobiliari prese in considerazione in perizia si ha quanto appresso definito:

- ◆ per l'attivo fallimentare (A) -con superficie complessiva definita in circa mq. 1.190,00 ed annesso terreno ulivettato- la determinazione complessiva del probabile e/o possibile valore commerciale, connessa all'attuale fase di congiuntura economica del mercato immobiliare di unità simili sulla suddetta piazza, tenuto conto dello stato attuale afferente la consistenza e conservazione generale constatato e considerati i necessari, significativi e sostanziali interventi di recupero, definisce il seguente importo:

$$\underline{\underline{Vc = mq. 1190,00 \times €/mq (600,00 \times 0,455) = in c. t. € 325.000,00}}$$

- ◆ per l'attivo fallimentare (B) -con superficie differente a seconda dell'unità magazzino e/o box considerato- la definizione del probabile e/o possibile valore commerciale, connessa all'attuale fase di congiuntura economica del mercato immobiliare di unità simili sulla suddetta piazza, tenuto conto dello stato attuale afferente la consistenza e conservazione generale constatato e

considerati i necessari, significativi e sostanziali interventi di recupero definisce gli importi di seguito riportati:

1) per l'interno D (foglio 64 / part. 55 sub 64)

$$\underline{Vc = mq. 14,34 \times \text{€}/mq 100,00 = \text{€ } 1.434,00,00}$$

2) per l'interno F (foglio 64 / part. 55 sub 66)

$$\underline{Vc = mq. 23,37 \times \text{€}/mq 100,00 = \text{€ } 2.337,00,00}$$

3) per l'interno H (foglio 64 / part. 55 sub 68)

$$\underline{Vc = mq. 14,84 \times \text{€}/mq 100,00 = \text{€ } 1.484,00,00}$$

4) per l'interno M (foglio 64 / part. 55 sub 70)

$$\underline{Vc = mq. 24,35 \times \text{€}/mq 100,00 = \text{€ } 2.435,00,00}$$

5) per l'interno N (foglio 64 / part. 55 sub 71)

$$\underline{Vc = mq. 20,97 \times \text{€}/mq 100,00 = \text{€ } 2.097,00,00}$$

◆ per l'attivo fallimentare (C) -con superficie definita in circa mq. 170,30 ed annesso terreno edificatorio- la *determinazione complessiva* del probabile e/o possibile valore commerciale, connessa all'attuale fase di congiuntura economica del mercato immobiliare di unità simili sulla suddetta piazza, tenuto conto dello stato attuale relativo alla consistenza e conservazione generale constatato e considerati i necessari, significativi e sostanziali interventi di recupero definisce il seguente importo:

$$\underline{Vc = mq. 170,30 \times \text{€}/mq (600,00 \times 0,415) = \text{in c. t. € } 42.500,00}$$

Alla luce di quanto sopra considerato, analizzato ed esposto con attento e particolare riferimento ai quesiti formulati dal Sig. Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto ritiene di dover formulare per un'opportuna ed autonoma alienabilità del bene -salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato- la formazione di sette distinti lotti per come di seguito specificato:

- ◆ Lotto n 1, costituito dall'unità cui all'identificativo catastale: foglio 64, part. 434 più pertinenza terreno agricolo, con valore commerciale stimato pari a € 325.000,00.
- ◆ Lotto n 2, costituito dall'unità cui all'identificativo catastale: foglio 64, part. 55/sub64 con valore commerciale stimato pari a € 1.434,00.
- ◆ Lotto n 3, costituito dall'unità cui all'identificativo catastale: foglio 64, part. 55/sub66 con valore commerciale stimato pari a € 2.337,00.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 1 -

▶ UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Fabbricato in calcestruzzo armato, con annesso terreno agricolo ulivettato, ubicato in zona Via P.ta Cappuccini e finalizzato alla realizzazione di civili abitazioni; allo stato attuale è parzialmente realizzato.

▶ COMPOSIZIONE:

Il prospetto sud-est contempla un seminterrato tre piani e piano mansarda, il prospetto nord-ovest contempla un piano terra più tre piani; superficie complessiva pari a circa mq 1.190,00 e corte di pertinenza più terreno agricolo pari ad Ha 0.55.56.

▶ DESCRIZIONE CATASTALE:

Foglio n. 64, part. n. 434 della mappa catastale allegata; visura Prot. n. 607458/09, visura n. 605351 e Mod. BN, foglio 64, part. 52/a-52/b-54/a-54/b uliveto3°/4°, Ha 0.55.56;

▶ PERTINENZA:

Intera proprietà dei Sig.ri .

Vc = € 325.000,00.

▶ PROVENIENZA:

Realizzazione su lotto di terreno di circa mq. 600,00 pervenuto ai Sig.ri con atto pubblico stipulato in Rossano presso il Notaio Pietro Pisano in data 31/12/1973, Rep. n. 7324.

▶ CONFINI:

Proprietà dei suddetti Sig.ri e strade urbane.

▶ SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD. :

Concessioni edilizie rilasciate; assenza a tutto oggi della Relazione a struttura ultimata, del Certificato di collaudo statico e del Certificato d'agibilità a seguito del mancato espletamento della pratica di rilascio.

▶ SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 2 -

▶ **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Magazzino ubicato al secondo piano sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in zona Via P.ta Cappuccini.

▶ **COMPOSIZIONE:**

Lo stato attuale è del tipo "grezzo" con superficie complessiva lorda pari a circa mq 14,34.

▶ **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Interno D del foglio n. 64, part. 55/sub 64, tipo mappale Mod. B n. CS 0400615/09, visura n. 605351.

▶ **PERTINENZA:**

*Intera proprietà dei Sig.ri
?; Vc = € 1.434,00.*

ma con detenzione del possesso da parte del Sig.

▶ **PROVENIENZA:**

Realizzazione su lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri

▶ **CONFINI:**

Proprietà dei suddetti Sig.ri

▶ **SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD. :**

Regolarmente realizzato secondo la Normativa edilizia e sismica vigente all'epoca.

▶ **SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:**

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 3 -

▶ UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Magazzino ubicato al secondo piano sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in zona Via P.ta Cappuccini.

▶ COMPOSIZIONE:

Lo stato attuale è del tipo "grezzo" con superficie complessiva lorda pari a circa mq 23,37.

▶ DESCRIZIONE CATASTALE:

Interno F del foglio n. 64, part. 55/sub 66, tipo mappale Mod. B n. CS 0400615/09, visura n. 605351.

▶ PERTINENZA:

Intera proprietà dei Sig.ri ma con detenzione del possesso da parte del Sig.

(Geom. Francesco; Vc = € 2.337,00.

▶ PROVENIENZA:

Realizzazione su lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri

▶ CONFINI:

Proprietà dei suddetti Sig.ri

▶ SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD.:

Regolarmente realizzato secondo la Normativa edilizia e sismica vigente all'epoca.

▶ SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 4 -

▶ **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Magazzino ubicato al secondo piano sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in zona Via P.ta Cappuccini.

▶ **COMPOSIZIONE:**

Lo stato attuale è del tipo "grezzo" con superficie complessiva lorda pari a circa mq 14,84.

▶ **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Interno H del foglio n. 64, part. 55/sub 68, tipo mappale Mod. B n. CS 0400615/09, visura n. 605351.

▶ **PERTINENZA:**

*Intera proprietà dei Sig.ri ; ma con detenzione del possesso da parte del Sig.
; Vc = € 1.484,00.*

▶ **PROVENIENZA:**

Realizzazione su lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri

▶ **CONFINI:**

Proprietà dei suddetti Sig.ri ;

▶ **SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD. :**

Regolarmente realizzato secondo la Normativa edilizia e sismica vigente all'epoca.

▶ **SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:**

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 5 -

▶ **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Magazzino ubicato al secondo piano sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in zona Via P.ta Cappuccini.

▶ **COMPOSIZIONE:**

Lo stato attuale è del tipo "grezzo" con superficie complessiva lorda pari a circa mq 24,35.

▶ **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Interno M del foglio n. 64, part. 55/sub-70, tipo-mappale Mod. B n. CS 0400615/09, visura n. 605351.

▶ **PERTINENZA:**

*Intera proprietà dei Sig.ri _____ ma con detenzione del possesso da parte del Sig. _____
; Vc = € 2.435,00.*

▶ **PROVENIENZA:**

Realizzazione su lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri _____

▶ **CONFINI:**

Proprietà dei suddetti Sig.ri : _____

▶ **SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD.:**

Regolarmente realizzato secondo la Normativa edilizia e sismica vigente all'epoca.

▶ **SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:**

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 6 -

▶ UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Magazzino ubicato al secondo piano sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in zona Via P.ta Cappuccini.

▶ COMPOSIZIONE:

Lo stato attuale è del tipo "grezzo" con superficie complessiva lorda pari a circa mq 20,97.

▶ DESCRIZIONE CATASTALE:

Interno N del foglio n. 64, part. 55/sub 71, tipo mappale Mod. B n. CS 0400615/09, visura n. 605351.

▶ PERTINENZA:

*Intera proprietà dei Sig.ri
Sig.ra 1; Vc = € 2.097,00. ma con detenzione del possesso da parte della*

▶ PROVENIENZA:

Realizzazione su lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri

▶ CONFINI:

Proprietà dei suddetti Sig.ri

▶ SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD.:

Regolarmente realizzato secondo la Normativa edilizia e sismica vigente all'epoca.

▶ SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 7 -

▶ **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità abitativa costituente il piano a livello strada di una villa bifamiliare di maggiore consistenza ubicata in Via Giovanni XXIII (ex P.ta Cappuccini).

▶ **COMPOSIZIONE:**

Quattro vani, cucina, due servizi igienici, ripostiglio ed ingresso con superficie complessiva pari a circa mq 170,30 e modesta corte di pertinenza alberata

▶ **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Foglio n. 64, particella n. 384/sub1, tipo mappale Mod. 1M/B prot. n. 1694/77 e visura n. 729841/09.

▶ **PERTINENZA:**

Intera proprietà del Sig. ; Vc = € 42.500,00.

▶ **PROVENIENZA:**

Realizzazione su lotto di terreno -mq 875 non frazionati- di proprietà del Sig.

▶ **CONFINI:**

Proprietà del Sig.

▶ **SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD. :**

Istanza di sanatoria edilizia, a tutto oggi non definita, a seguito del mancato perfezionamento della pratica di rilascio.

▶ **SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:**

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale -salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato- di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

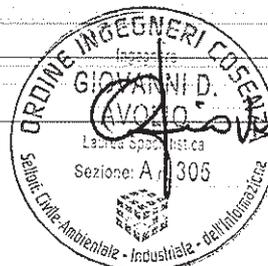
- Prospetto riepilogativo -

Proprietario	Bene	Parametro identificativo	Valore com. le totale
	Fabbricato più terreno agricolo	Modello identificativo - lotto n. 1	€ 325.000, ⁰⁰
	Magazzino	Modello identificativo - lotto n. 2	€ 1.434, ⁰⁰
Stasi Antonio e Pietro	Magazzino	Modello identificativo - lotto n. 3	€ 2.337, ⁰⁰
	Magazzino	Modello identificativo - lotto n. 4	€ 1.484, ⁰⁰
	Magazzino	Modello identificativo - lotto n. 5	€ 2.435, ⁰⁰
	Magazzino	Modello identificativo - lotto n. 6	€ 2.097, ⁰⁰
Stasi Pietro	Appartamento più terreno edificatorio	Modello identificativo - lotto n. 7	€ 42.500, ⁰⁰

Per quanto sopra esposto con la presente relazione di perizia - nella sua globalità generale riprodotta nell'allegato cd - che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte compreso n° 7 modello identificativo dei lotti alienabili e con allegati ad essa anche stralcio planimetrico relativo al PRG comunale, atti notarili di proprietà e frazionamenti, atti amministrativi e catastali, planimetrie di accatastamento, di progetto esecutivo e di istanza di condono, constatazioni fotografiche dello stato di consistenza e conservazione attuale, il sottoscritto CTU ritiene di avere ragionevolmente ottemperato all'incarico ricevuto per come richiesto dal **Sig. Giudice delegato** e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore e/o specifico chiarimento in merito.

Corigliano Calabro, li 30/11/2009.

Ing Giovanni Avolio



ELENCO CARTELLA ALLEGATI

- (1) Cartella Atti Notarili e Verbali;
- (2) Cartella Documentazioni Planimetriche;
- (3) Cartella Documentazioni Catastali;

TRIBUNALE DI ROSSANO CALABRO
- Ufficio Affari Fallimentari e Prefallimentari -



INTEGRAZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA

Relativa alla Procedura Fallimentare N° 8/93 RGF



Il Giudice delegato
Dr. Vincenzo Quaranta

Il Consulente Tecnico
Ing. Giovanni Avolio

Corigliano Calabro, li 30/03/ 2010

Tribunale di Rossano Calabro

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA, PERIZIA ESTIMATIVA, DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E

DEFINIZIONE LOTTI INERENTE ALLA "PROCEDURA FALLIMENTARE N° 8/1993 R G F".

< INTEGRAZIONI >

PREMESSA GENERALE Con nomina del Sig. Giudice delegato **Dr. Vincenzo Quaranta** datata 25 settembre 2009 veniva affidato, ai sensi dell'art. 569 co. 1, art. 568 ultimo co. c.p.c. e art. 173 delle disposizioni di attuazione del c.p.c., al sottoscritto CTU Ing. Giovanni Avolio l'incarico per consulenza tecnica generale in merito alle problematiche afferenti gli immobili - **acquisiti all'attivo fallimentare cui all'ordinanza di vendita del 09/07/1998 e non ancora venduti** - relativi alla procedura in oggetto. Come per norma nella convocazione dell'8 ottobre 2009, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice formulava al sottoscritto i quesiti inerenti alla suddetta procedura per la quale espletate tutte le necessarie attività peritali di:

- > sopralluoghi, verifiche e/o constatazioni, misurazioni e/o rilievi, consultazione e/o acquisizione degli atti afferenti gli attivi fallimentari oggetto di perizia;
- > definizione delle peculiarità intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, dati catastali e tecnico-urbanistici degli attivi fallimentari oggetto dei quesiti sopra esposti;
- > definizione del compendio immobiliare degli attivi fallimentari in lotti, unilateralmente o globalmente alienabili, con relativa quantificazione dei rispettivi valori economici e/o commerciali;

il sottoscritto *in data 01/12/2009* depositava, presso la Cancelleria del Tribunale, la relazione con i relativi allegati cartacei, le constatazioni fotografiche ed il formato digitale globale.

Successivamente il Sig. Giudice, con Suoi dispositivi notificatimi rispettivamente nei giorni 18 e 22/12/2009, formulava al sottoscritto ulteriori quesiti al fine di provvedere:

- > 1) a porre in essere le attività necessarie per la regolarizzazione catastale del terreno, oggetto di frazionamento, sul quale insiste l'unità immobiliare riportata in catasto al foglio 64 part. 384/1;
- > 2) a precisare se vi siano terreni di proprietà dei falliti diversi da quelli che costituiscono pertinenza del fabbricato ubicato in via Giovanni XXIII, non ultimato, e del fabbricato ubicato in via Giovanni XXIII e riportato in catasto urbano al foglio 64 part. 384/1;
- > 3) a descrivere compiutamente gli immobili, che dovrebbero far parte del primo fabbricato, non ultimato, trasferiti con sentenza n. 526/97 in favore dei Sig.ri

Con riferimento al punto 4) approfondite ricerche nell'archivio cartaceo e telematico dell'Agenzia del Territorio hanno consentito di reperire il Tipo mappale -prot. n. 91846 del 17/09/1992- collegato al suddetto fabbricato riscontrando che, pur essendo inserito in mappa non risultava inserito nel Censuario; a seguito di tale ritrovamento e delle opportune verifiche è stata inoltrata l'istanza -prot. 84608 del 17/03/2010- per la regolare registrazione nel censuario (Rif.to All.ti A).

In ultimo con ulteriori ed approfonditi sopralluoghi dell'intero fabbricato è stato possibile, tenuto conto della non totale ultimazione delle unità abitative che lo costituiscono, di verificare la quasi sostanziale corrispondenza -in termini di distribuzione interna dei vani e superficie- con quanto in passato accatastato (Rif.to Visura n. 605351/pag. 4/5 All.ti Rel_ne/2009).

Con riferimento al punto 1), premesso che il frazionamento n. 28547/1973 cui all'atto di divisione (All.ti Rel_ne/2009) non fu mai inserito in mappa né nel censuario e tenuto conto che negli anni si sono susseguiti ulteriori interventi di frazionamento -impossibile reperire gli atti nonostante le insistite ed accurate ricerche effettuate negli archivi cartacei e telematici dell'Agenzia del Territorio- (All.to B prot. n. 723934/2010), si è reso necessario, ai fini dell'identificazione del lotto di terreno su cui venne realizzato l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare (Attivo fallimentare C, Rel_ne/2009), un frazionamento di particella (All.to B prot. n. 77734/2010); a seguito di quanto sopra e con riferimento all'atto di divisione tra i germani ~~è stato necessario effettuare la voltura della particella n. 715 giusto tipo di frazionamento cui sopra-~~ (All.to B prot. n. 84234/2010).

Successivamente è stato definito e depositato presso l'Agenzia del Territorio il tipo mappale necessario all'identificazione catastale del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di proprietà Stasi Pietro (All.to B prot. n. 85573/2010 - e T 69245/2010). In ultimo i rilievi topografici strumentali esterni e quelli planimetrici hanno consentito la definizione reale con relativa variazione catastale della suddetta unità -con relativa corte esclusiva di pertinenza di circa mq 264- per come ai nuovi identificativi catastali: foglio 64, part. 384, sub 3 (All.to B prot. n. T 129532/23-10-2010).

Con riferimento ai punti 2-5) tenuto conto delle operazioni topografiche-catastali sopra descritte, del frazionamento del 1973 (mai inserito come detto né in mappa né nel censuario) e di quanto consentito dalla realtà dallo stato attuale dei luoghi è stato possibile risalire, in linea di massima, alle particelle di detto frazionamento determinando non solo una nuova situazione di identificativi

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 1 -
(Sostitutivo di quello cui alla Relazione/2009)

► UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Fabbricato in calcestruzzo armato, con annesso terreno agricolo ulivettato, ubicato in zona Via P.ta Cappuccini (prolungamento Via Giovanni XXIII) e finalizzato alla realizzazione di civili abitazioni; allo stato attuale è parzialmente realizzato.

► COMPOSIZIONE:

Il prospetto sud-est contempla un seminterrato tre piani e piano mansarda, il prospetto nord-ovest contempla un piano terra più tre piani; superficie complessiva pari a circa mq 1.190,00 e pertinenza di terreno agricolo, orograficamente notevolmente accidentato ed impervio, foglio 64, part. 718-721-336-429-430.

► DESCRIZIONE CATASTALE:

Foglio n. 64, part. n. 434 della mappa catastale allegata; visura Prot. n. 607458/09, visura n. 605351 e Mod. BN; foglio 64, part. 718-721-336-429-430.

► PERTINENZA:

Intera proprietà dei Sig.ri :

(con esclusione delle unità immobiliari dei Sig.ri

Foglio n° 64, Part. 434/sub6-9); Vc = € 282.555,00.

► PROVENIENZA:

Realizzazione su lotto di terreno di circa mq. 600,00 pervenuto ai Sig.ri con atto pubblico stipulato in Rossano presso il Notaio Pietro Pisano in data 31/12/1973, Rep. n. 7324.

► CONFINI:

Proprietà dei suddetti Sig.ri e strade urbane.

► SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD. :

Concessioni edilizie rilasciate; assenza a tutto oggi della Relazione a struttura ultimata, del Certificato di collaudo statico e del Certificato d'agibilità a seguito del mancato espletamento della pratica di rilascio.

► SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale - salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato - di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

MODELLO IDENTIFICATIVO - LOTTO N° 7 -
(Sostitutivo di quello cui alla Relazione/2009)

► **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità abitativa costituente il piano a livello strada di una villa bifamiliare di maggiore consistenza ubicata in Via Giovanni XXIII (ex Via P.ta Cappuccini).

► **COMPOSIZIONE:**

Quattro vani, cucina, due servizi igienici, ripostiglio ed ingresso con superficie catastale complessiva pari a circa mq 189,00, corte alberata di pertinenza esclusiva mq 264 e pertinenza di terreno agricolo, orograficamente notevolmente accidentato ed impervio, foglio 64, part. 716-717-719-720.

► **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Foglio n. 64, particella n. 384/sub3, tipo mappale prot. n. 85573/2010 e visura n. T 129532/2010.

► **PERTINENZA:**

Intera proprietà del Sig. : Vc = € 42.500,00.

► **PROVENIENZA:**

Realizzazione su lotto di terreno -mq 722 come da All.to B prot. n. 77734 e n. 84234/2010.

► **CONFINI:**

Via Giovanni XXIII, proprietà

► **SITUAZIONE AI SENSI DELLA L. 28-02-1985, N. 47 E SUC. MOD. :**

Istanza di sanatoria edilizia, a tutto oggi non definita, a seguito del mancato perfezionamento della pratica di rilascio.

► **SITUAZIONE GIURIDICA-IPOTECARIA:**

Su di esso si segnala l'onere della situazione giuridica-ipotecatastale -salvo diverso ed autorevole parere del Sig. Giudice delegato- di quanto riportato nell'allegato (A) dell'ordinanza di vendita del 09/07/1998.

ELENCO CARTELLA ALLEGATI

- (1) Cartella Atti Allegato A (N° 3);
- (2) Cartella Atti Allegato B (N° 7);
- (3) Cartella Atti Allegato C (N° 5);

