

INGEGNERE ALBERTO BORSANI  
STUDIO TECNICO – VIA FALCONE E BORSELLINO 7, 87027 PAOLA (CS)

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Tribunale Ordinario di Paola  
CAUSA CIVILE N° 394/2011

---

Giudice  
dott.ssa Sara TRABALZA

---

Oggetto: CTU per causa civile iscritta al numero di ruolo generale  
394/2011 tra la Curatela Fallimento (attore) e  
+4 (convénuto)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA  
CAUSA CIVILE N° 394/2011  
IL CAUSIDANTE

Il Tecnico  
ing. Alberto Borsani  
iscritto all'albo dei CTU del tribunale di Paola al n. 215



Paola, 05/02/2014

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### TRIBUNALE DI PAOLA - CAUSA CIVILE N° 394/2011

#### PREMESSA

L'ing. Alberto Borsani iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4391 altresì iscritto all'albo dei CTU del tribunale di Paola al n. 215 della categoria "ingegneri", ha accettato l'incarico conferitogli dal Giudice dott.ssa Sara TRABALZA riguardante una consulenza tecnica d'ufficio in merito alla causa civile iscritta al numero di ruolo generale 394/2011 tra la Curatela Fallimento (attore) e (convenuto).

Il giorno 4 aprile 2013 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito di fronte al Giudice accettando l'incarico di consulenza.

L'oggetto dell'incarico riguarda la redazione di un progetto di divisione riguardante i beni di proprietà della curatela fallimentare (soggetto fallito) quali risultano essere in comunione immobiliare tra la curatela stessa ed i fratelli

In evasione all'incarico conferitogli di seguito il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni soggettive riscontrate in merito.

#### 1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

##### 1.1 Elenco dei beni immobili di proprietà della curatela fallimentare ed in comproprietà con i fratelli e quote

Dalla disamina dell'atto di citazione il CTU è pervenuto all'elenco degli immobili di proprietà della curatela fallimentare. Degli immobili stessi ha provveduto, mediante richiesta di visure ipo-catastali (allegato n°4), alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità trascritte in conservatoria nel ventennio antecedente la domanda e pregiudizievoli ai fini di causa.

Dagli accertamenti risulta quanto segue:

- Immobile n°1: Quota di 1/3 di laboratorio adibito a falegnameria sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 1, piano terra con corti annesse (sub 7-8);
- Immobile n°2: Quota di 1/3 di laboratorio adibito a falegnameria sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 2, piano terra con corte annessa (sub 9);
- Immobile n°3: Quota di 1/3 di appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 3, piano primo;
- Immobile n°4: Quota di 1/3 di appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 15 (ex sub 4), piano primo;
- Immobile n°5: Quota di 1/3 di appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 16 (ex sub 5), piano primo;
- Immobile n°6: Quota di 1/3 di appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 17 (ex sub 6), piano primo con pertinenza annessa (sub11);
- Immobile n°7: Quota di 1/5 appezzamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 215;
- Immobile n°8: Quota di 1/5 appezzamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 401;
- Immobile n°9: Quota di 1/2 appezzamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 257.

I beni di cui al foglio 31 - part.898 comprendono inoltre i subalterni 10-12-13-14 individuate quali pertinenze non censibili e comuni a tutti i comproprietari.

La consistenza immobiliare descritta è quindi costituita da nove immobili e la titolarità in capo alla Curatela Fallimentare non è mai esclusiva

bensi è sempre in comproprietà con qualcuno dei fratelli .

La suddivisione in quote parte della consistenza immobiliare oggetto di perizia, tra i comproprietari aventi diritto di proprietà, così come desunta dalle formalità trascritte in conservatoria dei registri immobiliari negli ultimi 20 anni (allegato n°4), è inquadrata come segue:

Imm.	Foglio	Part.	Sub	Curatela Fallimentare				
n°1	31	898	1	quota di 1/3	quota di 1/3	quota di 1/3	nessuna quota	nessuna quota
n°2	31	898	2	quota di 1/3	quota di 1/3	quota di 1/3	nessuna quota	nessuna quota
n°3	31	898	3	quota di 1/3	quota di 1/3	quota di 1/3	nessuna quota	nessuna quota
n°4	31	898	15	quota di 1/3	quota di 1/3	quota di 1/3	nessuna quota	nessuna quota
n°5	31	898	16	quota di 1/3	quota di 1/3	quota di 1/3	nessuna quota	nessuna quota
n°6	31	898	17	quota di 1/3	quota di 1/3	quota di 1/3	nessuna quota	nessuna quota
n°7	14	215		quota di 1/5	quota di 1/5	quota di 1/5	quota di 1/5	quota di 1/5
n°8	14	401		quota di 1/5	quota di 1/5	quota di 1/5	quota di 1/5	quota di 1/5
n°9	14	257		quota di 1/2	quota di 1/2	nessuna quota	nessuna quota	nessuna quota

### 1.2 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dalla verifica della documentazione patrimoniale il CTU ha accertato, a mezzo di visura semplice, che parte dei beni immobili presentano delle incongruenze catastali (allegato n°3). In particolare gli immobili n°4-5-6 nella realtà risultano avere una suddivisione interna planimetrica differente rispetto a quella denunciata al catasto fabbricati. Tale incongruenza è stata risolta dal CTU in corso di perizia (allegato n°6).

Inoltre gli immobili n°1-2-3-4-5-6 sono catastalmente disallineati poiché risultano essere denunciati quali beni in comproprietà tra quattro fratelli (quando la comproprietà, così come risultante dalle formalità trascritte in conservatoria, risulta essere tra la Curatela Fallimentare e

Tale incongruenza di natura censuaria è stata, anch'essa, risolta dal CTU in corso di perizia con un pre-allineamento delle ditte (allegato n°6).

Inoltre sul terreno di cui la part. 257 del foglio 14 allo stato attuale risulta essere stato costruito un fabbricato da terzi, la cui identità è al CTU ignota, eccetto l'aver accertato dell'avvenuto accatastamento dello stesso alla part.1234, sub 1-2-3 (accatastamento avvenuto presumibilmente senza titolo).

Ed ancora l'intero fabbricato di cui alla part. 898 del foglio 31 appare sconfinare, per una piccola porzione (angolo nord-ovest), su terreno di altra ditta.

### 1.3 Analisi ipocatastale dei beni - elenco iscrizioni e trascrizioni

In data 27/11/2013, 03/12/2013 e 28/01/2014 il CTU ha provveduto alle dovute ricerche ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n°4) finalizzata all'accertamento di eventuali formalità trascritte sui beni oggetto di causa nel ventennio antecedente la domanda.

Di seguito il CTU riporta una sintesi dell'accertamento ipocatastale eseguito con i relativi estremi delle principali note di trascrizione riguardanti i beni oggetto di causa.

Immobili n°1-2-3-4-5-6: su detti beni è trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento dal Tribunale di Paola il 27/09/2002 ai nn. 21974/17207. Tale nota riguarda esclusivamente (stranamente) il nudo terreno sopra cui insiste il fabbricato oggetto di perizia, lo stesso catastalmente già in atti dal 1992. Invero sui subalterni 1-2-3-4-5-6 di cui alla part. 898, non risulta essere trascritta alcuna formalità;

Immobile n°7-8: su detti beni è trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento dal Tribunale di Paola il 27/09/2002 ai nn. 21974/17207;

Immobile n°9: su detto bene è trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento dal Tribunale di Paola il 27/09/2002 ai nn. 21974/17207; è altresì iscritta ipoteca legale da E.T.R. S.P.A. il 22/04/2005 ai nn. 5705/15038; ed ancora è trascritta atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito il 04/02/2013 ai nn. 2224/3021 a favore del Comune di Bonifati circa le part. 1075-1076 derivanti dalla originaria part. 257.

dal

### Acquisizione planimetrie catastali

sere

In data 10/07/2013 e 19/07/2013 il CTU ha provveduto al ritiro delle planimetrie catastali dei beni immobili presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, allegata alla presente (allegato n°3).

vere

-2-3

## **2 - INDAGINI PERITALI E RICONTRI TECNICO-OGGETTIVI**

are,

In esecuzione all'incarico conferitogli, il giorno 9 luglio 2013 ore 17:00, il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio professionale, previa comunicazione alle rispettive parti. In tale giorno ha provveduto ad esaminare il fascicolo di cui è causa ed a prendere visione della documentazione amministrativa e tecnica in esso contenuta. Ha quindi pianificato per il giorno 24 luglio 2013 ore 8:00 una seconda giornata di operazioni peritali da svolgersi presso i luoghi di causa (allegato n°2).

ute

°4)

di

Nel giorno designato il CTU si è recato presso i luoghi di causa, in agro del comune di Bonifati (allegato n°2). Le operazioni peritali sono riprese in loc. Parise, in via Cleonte ove sono ubicati parte dei beni citati in giudizio, in particolare quelli ricadenti nel foglio 31 alla part. 898 sulla quale insiste il fabbricato oggetto di divisione. Tale fabbricato è costituito da due grandi laboratori al piano terra, adibiti a falegnameria, e da due grandi appartamenti e due monolocali al piano secondo, destinati a civile abitazione, oltre che le relative corti e pertinenze. Il CTU ha eseguito un sopralluogo generale all'interno ed all'esterno del fabbricato in oggetto completo di: rilievo metrico e fotografico; ispezione conoscitiva nonché l'acquisizione di tutti i parametri oggettivi utili ai fini di causa. Le operazioni peritali si sono quindi spostate sulla part. 14 in loc. Paneduro ove sono ubicati gli appezzamenti di terreno oggetto di divisione. Anche qui il CTU ha eseguito un sopralluogo generale completo di rilievo fotografico con acquisizione dei dati oggettivi utili ai fini di causa.

n i

di

di

ta

il

ui

ta

al

al

e

li

l

Le operazioni peritali sono proseguite e concluse in data 05 dicembre 2013 quando il CTU si è recato nuovamente presso i luoghi di causa, previa comunicazione di rito, per constatare quanto informalmente appreso, cioè dell'avvenuto mutamento dei luoghi stessi a causa di un incendio occorso nei mesi precedenti che ha interessato parte della falegnameria (allegato n°2).

### 3 – DESCRIZIONE TECNICA E COMMERCIALE DEI BENI

Per la caratterizzazione della superficie commerciale lorda degli immobili il CTU ha assunto la convenzione che intende per superficie commerciale lorda la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti. Inoltre le superfici scoperte quali terrazzi, balconi e simili sono considerate per un terzo della superficie effettiva, mentre i sottotetti, seminterrati, magazzini e simili sono considerati per un mezzo della superficie effettiva. Le corti e le pertinenze comuni sono tenute in debita considerazione ma non è mai l'esplicito il loro valore esclusivo, bensì delle stesse il CTU ne tiene conto, in via intrinseca, nel prezzo unitario attribuito ad ogni singolo bene.

Immobile n°1: Laboratorio adibito a falegnameria sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 1, piano terra con corti annesse (sub 7-8). Al fabbricato si giunge lasciando la S.S.18 e percorrendo per pochi minuti una stradina comunale secondaria, la via Cleonte. La struttura resistente del fabbricato è realizzata in cemento armato risalente ai primi anni '80 e si presenta per la parte esterna in pessimo stato di manutenzione, non sono presenti intonaci, rifiniture, canalette, discendenti pluviali. L'unità immobiliare in oggetto consiste in un laboratorio artigiano caratterizzato da una superficie complessiva lorda di 188,0 metri quadri con altezza dei solai pari a 4,0 metri e da un locale seminterrato posto sul retro della superficie di 21,0 mq ed altezza pari a 2,0 metri, oltre che da 340,0 mq di corte esterna. Gli ingressi al locale sono due, uno è posizionato lungo il lato sud ed uno lungo il lato est del fabbricato. Gli impianti elettrici sono esistenti e sono di tipo industriale ma ormai in stato di obsolescenza e non più a norma. Il livello di rifiniture interno è pressoché assente, non sono presenti intonaci o pavimenti di alcun tipo.

Il laboratorio presenta piccole difformità planimetriche circa le suddivisioni interne rispetto a quanto riportato nelle planimetrie

catastali. Il locale è utilizzato dai fratelli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ ) anche se lo stato di abbandono dei luoghi di causa è  
testimonianza che l'attività artigiana non viene eseguita con  
continuità. La superficie commerciale lorda misurata è di  
complessivi 198,5 mq;

Immobile n°2: Laboratorio adibito a falegnameria sito in Bonifati (CS), loc. Parise,  
via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898  
sub 2, piano terra con corte annessa (sub 9). Al fabbricato si  
giunge lasciando la S.S.18 e percorrendo per pochi minuti una  
stradina comunale secondaria, la via Cleonte. La struttura  
resistente del fabbricato è realizzata in cemento armato risalente  
ai primi anni '80 e si presenta per la parte esterna in pessimo stato  
di manutenzione, non sono presenti intonaci, rifiniture, canalette,  
discendenti pluviali. L'unità immobiliare in oggetto consiste in un  
laboratorio artigiano caratterizzato da una superficie complessiva  
lorda di 179,0 metri quadri con altezza dei solai pari a 4,0 metri,  
oltre che da 352,0 mq di corte esterna. Gli ingressi al locale sono  
due, uno è posizionato lungo il lato sud ed uno lungo il lato ovest  
del fabbricato. In corrispondenza dell'ingresso lato ovest del  
fabbricato è stato in passato realizzato, probabilmente in assenza  
di autorizzazioni, una locale accessorio della superficie di circa 65  
mq anch'esso adibito a falegnameria. Tale locale accessorio, che  
oggi risulta essere compromesso a causa di un incendio  
recentemente divampato, non è tenuto in considerazione dal CTU  
nella stesura della presente perizia.

Gli impianti elettrici sono esistenti e sono di tipo industriale ma  
ormai in stato di obsolescenza e non più a norma. Il livello di  
rifiniture interno è pressoché assente, non sono presenti intonaci o  
pavimenti di alcun tipo.

Il laboratorio presenta piccole difformità planimetriche circa le  
suddivisioni interne rispetto a quanto riportato nelle planimetrie  
catastali. Il locale è utilizzato dai fratelli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_



( ) anche se lo stato di abbandono dei luoghi di causa è testimonianza che l'attività artigiana non viene eseguita con continuità. La superficie commerciale lorda misurata è di complessivi 179 mq.

Immobilabile n°3: Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 3, piano primo. Al fabbricato si giunge lasciando la S.S.18 e percorrendo per pochi minuti una stradina comunale secondaria, la via Cleonte. La struttura resistente del fabbricato è realizzata in cemento armato risalente ai primi anni '80 e si presenta per la parte esterna in pessimo stato di manutenzione, non sono presenti intonaci, rifiniture, canalette, discendenti pluviali. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da un appartamento monolocale adibito a civile abitazione, di superficie complessiva lorda di 41,0 metri quadri, oltre che da un ampio terrazzo da 24,0 mq. L'ingresso all'appartamento è ubicato al primo piano lungo il lato nord del fabbricato, al primo piano raggiungibile attraverso una scala esterna. Il livello di rifiniture interno è scarso, gli intonaci sono di tipo civile tradizionale a rinzaffo e frattazzo con finitura di intonaco liscio ma senza stuccatura e tinteggiatura finale. I pavimenti sono di bassa qualità consistenti in una miscela grezza di graniglia senza lucidatura. Gli impianti tecnologici sono di basso livello, ossia, gli impianti elettrici sono esistenti e sono di tipo base tradizionale sotto traccia ma in stato di obsolescenza mentre gli impianti di riscaldamento sono assenti. Le porte interne sono di tipo economico in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in legno di discreta fattura. Tuttavia l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare presenta difformità planimetriche circa le dimensioni interne e la forma del terrazzo rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Il locale è occupato dal sig.

La superficie commerciale lorda misurata è di complessivi 49 mq;

Immobile n°4: Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.la 898 sub 15 (ex sub 4), piano primo. Al fabbricato si giunge lasciando la S.S.18 e percorrendo per pochi minuti una stradina comunale secondaria, la via Cleonte. La struttura resistente del fabbricato è realizzata in cemento armato risalente ai primi anni '80 e si presenta per la parte esterna in pessimo stato di manutenzione, non sono presenti intonaci, rifiniture, canalette, discendenti pluviali. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da un appartamento adibito a civile abitazione, caratterizzato da 5,5 vani di superficie complessiva lorda di 127,0 metri quadri, oltre che da due terrazzi dalla superficie complessiva di 14,5 mq, esposti ad est e sud. L'ingresso all'appartamento è ubicato al primo piano lungo il lato nord del fabbricato, raggiungibile attraverso una scala esterna. Il livello di rifiniture interno è mediocre, gli intonaci sono di tipo civile, tradizionale a rinzaffo e frattazzo con finitura di intonaco liscio e/o corrugato, stuccatura e/o tinteggiatura finale. I pavimenti sono in gress di discreta qualità. Gli impianti tecnologici sono di basso livello, ossia, gli impianti elettrici sono esistenti e sono di tipo base tradizionale sotto traccia ma in stato di obsolescenza mentre gli impianti di riscaldamento sono assenti. Le porte interne sono di tipo economico in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in legno di discreta fattura. Tuttavia l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare presenta palesi difformità planimetriche circa le dimensioni e distribuzioni interne rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Il locale è occupato dal figlio del sig.

La superficie commerciale lorda misurata è di complessivi 132 mq;

Immobile n°5: Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 16 (ex sub 5), piano primo. Al fabbricato si giunge lasciando la S.S.18 e percorrendo per pochi minuti una stradina comunale secondaria, la via Cleonte. La struttura resistente del fabbricato è realizzata in cemento armato risalente ai primi anni '80 e si presenta per la parte esterna in pessimo stato di manutenzione, non sono presenti intonaci, rifiniture, canalette, discendenti pluviali. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da un appartamento monolocale adibito a civile abitazione, della superficie complessiva lorda di 26,0 metri quadri. L'ingresso all'appartamento è ubicato al piano primo e vi si accede dal piano terra tramite un vano scale interno che conduce direttamente al livello superiore. Il livello di rifiniture interno è mediocre, gli intonaci sono di tipo civile tradizionale a rinzaffo e frattazzo con finitura di intonaco liscio senza stuccatura e tinteggiatura finale. I pavimenti sono in gress di discreta qualità. Gli impianti tecnologici sono di basso livello, ossia, gli impianti elettrici sono esistenti e sono di tipo base tradizionale sotto traccia ma in stato di obsolescenza mentre gli impianti di riscaldamento sono assenti. Le porte interne sono di tipo economico in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in legno di discreta fattura. L'appartamento si presenta di pessimo stato di manutenzione, sono presenti forti infiltrazioni provenienti dal soffitto (causa il lastrico solare superiore non impermeabilizzato a regola d'arte), gli infissi sono divelti e rovinati, gli intonaci marci, il solaio di copertura è completamente deteriorato (da demolire e ricostruire).

L'unità immobiliare presenta palesi difformità planimetriche circa le dimensioni e distribuzioni interne rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. La superficie commerciale lorda misurata è di complessivi 26,0 mq;

Immobile n°6: Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 17 (ex sub 6), piano primo con pertinenza annessa (sub11). Al fabbricato si giunge lasciando la S.S.18 e percorrendo per pochi minuti una stradina comunale secondaria, la via Cleonte. La struttura resistente del fabbricato è realizzata in cemento armato risalente ai primi anni '80 e si presenta per la parte esterna in pessimo stato di manutenzione, non sono presenti intonaci, rifiniture, canalette, discendenti pluviali. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da un appartamento adibito a civile abitazione costituito da 5,5 vani, della superficie complessiva lorda di 132,0 metri quadri oltre che da un terrazzo della superficie di 30,0 mq esposto a sud ed ovest. L'ingresso all'appartamento è ubicato al piano primo e vi si accede dal piano terra tramite un vano scale interno che conduce direttamente al livello superiore. Il livello di rifiniture interno è mediocre, gli intonaci sono di tipo civile tradizionale a rinzaffo e frattazzo con finitura di intonaco liscio senza stuccatura e tinteggiatura finale. I pavimenti sono in gress di discreta qualità. Gli impianti tecnologici sono di basso livello, ossia, gli impianti elettrici sono esistenti e sono di tipo base tradizionale sotto-traccia ma in stato di obsolescenza mentre gli impianti di riscaldamento sono assenti. Le porte interne sono di tipo economico in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in legno di discreta fattura. L'appartamento si presenta di pessimo stato di manutenzione, sono presenti forti infiltrazioni provenienti dal soffitto (causa il lastrico solare superiore non impermeabilizzato a regola d'arte), gli infissi sono divelti e rovinati, gli intonaci marci, il solaio di copertura è completamente deteriorato (da demolire e ricostruire).

L'unità immobiliare presenta palesi difformità planimetriche circa le dimensioni e distribuzioni interne rispetto a quanto riportato nelle

planimetrie catastali. La superficie commerciale lorda misurata è di complessivi 142,0 mq;

Immobilabile n°7: Appezamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 215. Il terreno di che trattasi è ubicato in loc. Paneduro ed ha una estensione catastale di circa 443,0 metri quadri. Lo stesso è posizionato in sommità ad una falesia quasi a picco sul mare, ha una buona esposizione geografica anche se è arretrato rispetto al ciglio falesia, in compenso è facilmente raggiungibile dalla S.S.18. Lo stesso ricade in zona edificabile definita dal PRG vigente "zona di espansione turistico-commerciale CT4" avente un indice di fabbricabilità pari a 1,2 mc/mq la cui edificabilità è concessa su lotti minimi da 1500 mq;

Immobilabile n°8: Appezamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 401. Il terreno di che trattasi è ubicato in loc. Paneduro ed ha una estensione catastale di circa 550,0 metri quadri. Lo stesso è posizionato in sommità ad una falesia quasi a picco sul mare, ha una buona esposizione geografica anche se è arretrato rispetto al ciglio falesia, in compenso è facilmente raggiungibile dalla S.S.18. Lo stesso ricade in zona edificabile definita dal PRG vigente "zona di espansione turistico-commerciale CT4" avente un indice di fabbricabilità pari a 1,2 mc/mq la cui edificabilità è concessa su lotti minimi da 1500 mq;

Immobilabile n°9: Appezamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 257. Il terreno di che trattasi è ubicato in loc. Paneduro ed ha una estensione catastale di circa 570,0 metri quadri. Lo stesso è caratterizzato ha una discreta esposizione geografica ed è facilmente raggiungibile dalla S.S.18. Sullo stesso insiste un fabbricato di civile abitazione costruito negli ultimi anni da terzi e catastalmente inserito in mappa

è di alla part. 1074 del foglio 14. Il fondo ricade in zona edificabile definita dal PRG vigente "zona di espansione turistico-commerciale CT4" ma la presenza di un fabbricato ivi costruito pregiudica qualsiasi tipo di attività urbanistica ed edilizia.

#### 4 – CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Il fabbricato di cui alla part. 898 del foglio 31 (immobili n° 1-2-3-4-5-6) è stato realizzato abusivamente negli anni che vanno dal '80 al '83. Come risulta dalla documentazione agli atti di causa e dalle indagini esperite dal CTU (allegato n°7) il fabbricato è stato sanato presentando domanda di condono in forza alla legge n°47/85. Nel dettaglio furono presentate due domande di condono, la prima in data 27/11/1987 a nome della Curatela Fallimentare e la seconda in data 09/12/87 a firma dei fratelli e , ognuno per i propri diritti in quanto comproprietari. La concessione edilizia in sanatoria fu poi rilasciata alla Curatela Fallimentare , altresì la concessione edilizia in sanatoria N.1/2005 fu poi rilasciata ai fratelli e in data 20/01/2005 (allegato n°7). Quindi il fabbricato intero fu regolarizzato sotto il profilo urbanistico.

Dal confronto tra le planimetrie e dei prospetti allegati ai suddetti permessi in sanatoria e lo stato attuale, così come rilevato dal CTU nell'ambito della presente perizia (allegato n°5) le unità immobiliari in oggetto (immobili n° 1-2-3-4-5-6) sono affette da difformità urbanistiche sulla distribuzione interna delle singole unità e sul posizionamento di aperture esterne come portoni, balconi e finestre. Tali difformità non interessano il telaio di costruzione (struttura statica) ne tanto meno la volumetria complessiva per cui sono da considerare come piccole difformità di tipo sanabile senza condono edilizio.

## 5 – ATTUALE UTILIZZO DEI BENI

Come già descritto nei precedenti paragrafi i beni oggetto di perizia, nel bene o male, sono utilizzati come segue:

Immobile n°1: Laboratorio utilizzato saltuariamente dai fratelli  
ed come falegnameria;

Immobile n°2: Laboratorio utilizzato saltuariamente dai fratelli ed  
come falegnameria;

Immobile n°3: Appartamento di tipo civile utilizzato dal sig. quale  
abitazione;

Immobile n°4: Appartamento di tipo civile utilizzato dal figlio del sig.  
quale abitazione;

Immobile n°5: Appartamento di tipo civile inutilizzato;

Immobile n°6: Appartamento di tipo civile inutilizzato;

Immobile n°7: Terreno edificabile inutilizzato e sgombero da persone e cose;

Immobile n°8: Terreno edificabile inutilizzato e sgombero da persone e cose;

Immobile n°9: Terreno occupato da terzi con la costruzione di un fabbricato per  
civile abitazione.

## 6 – STIMA DEI BENI E RIEPILOGO PRO-QUOTA

Il procedimento utilizzato per la stima del valore dei beni è quello basato sul metodo sintetico comparativo supportato e rapportato dalle ricerche storiche di dati oggettivi di riferimento. Il raffronto dei suddetti parametri, risultato secondo un criterio di stima analitico, ha consentito di pervenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

A tal fine per la stima delle unità immobiliari il CTU ha tenuto conto di diversi fattori quali:

- la collocazione dei beni;
- le vie di accesso;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l' appetibilità commerciale;
- la distribuzione ed organizzazione delle unità immobiliari;

- le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la taglia dell'unità immobiliari;
- la dotazione degli impianti;
- la presenza di corti annesse;
- la situazione urbanistica ed amministrativa.

Per la stima dei terreni:

- la collocazione dei beni;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l' appetibilità commerciale;
- le vie di accesso;
- le caratteristiche morfologiche del terreno;
- la taglia delle unità immobiliari.

Per la caratterizzazione della superficie commerciale lorda degli immobili il CTU ha assunto la convenzione che intende per superficie commerciale **lorda** la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti. Inoltre le superfici scoperte quali terrazzi, balconi e simili sono considerate per un terzo della superficie effettiva, **mentre** i sottotetti, seminterrati, magazzini e simili sono considerati per un mezzo **della** superficie effettiva. Le corti e le pertinenze comuni sono tenute in debita **considerazione** ma non è mai l'esplicito il loro valore esclusivo, bensì delle stesse **il CTU** ne tiene conto, in via intrinseca, nel prezzo unitario attribuito ad ogni singolo bene.

Alla luce degli elementi sopra esposti, dalle informazioni storiche **acquisite**, dalle tendenze di mercato nonché dell'esperienza personale, sono **pervenuto** al più probabile valore unitario dei beni in oggetto.



**IMMOBILE N°1:**

Laboratorio adibito a falegnameria sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 1, piano terra con corti annesse (sub 7-8). La superficie commerciale lorda misurata è di complessivi 198,5 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 550,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°1 è complessivamente pari a:

$$V_1 = 198,5mq \times 550,00 \frac{\text{€}}{mq} = 109175,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 2:**

Laboratorio adibito a falegnameria sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 2, piano terra con corte annessa (sub 9). La superficie commerciale è di 179 mq complessivi. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 550,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°2 è complessivamente pari a:

$$V_2 = 179,0mq \times 550,00 \frac{\text{€}}{mq} = 98450,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 3:**

Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 3, piano primo. La superficie commerciale complessiva misurata per tale immobile è di 49 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 480,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°3 è complessivamente pari a:

$$V_3 = 108,0mq \times 300,00 \frac{\text{€}}{mq} = 23520,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 4:**

Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 15 (ex sub 4), piano primo. La superficie commerciale lorda è di 132 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 600,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°4 è complessivamente pari a:

$$V_4 = 132,0mq \times 600,00 \frac{\text{€}}{mq} = 79200,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 5:**

Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 16 (ex sub 5), piano primo. La superficie commerciale lorda è di 26 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°5 è complessivamente pari a:

$$V_4 = 26,0mq \times 350,00 \frac{\text{€}}{mq} = 9100,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 6:**

Appartamento di tipo economico sito in Bonifati (CS), loc. Parise, via Cleonte identificato in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 898 sub 17 (ex sub 6), piano primo con pertinenza annessa (sub11). La superficie commerciale lorda è di 142 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°6 è complessivamente pari a:

$$V_4 = 142,0mq \times 350,00 \frac{\text{€}}{mq} = 49700,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 7:**

Appezamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 215. La superficie commerciale lorda è di 443 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 40,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°7 è complessivamente pari a:

$$V_4 = 443,0mq \times 40,00 \frac{\text{€}}{mq} = 17720,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 8:**

Appezamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 401. La superficie commerciale lorda è di 550 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 40,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°8 è complessivamente pari a:

$$V_4 = 550,0mq \times 40,00 \frac{\text{€}}{mq} = 22000,00\text{euro}$$

**IMMOBILE 9:**

Appezamento di terreno sito in Bonifati (CS), loc. Paneduro identificato in catasto terreni al foglio 14, p.lla 257. La superficie commerciale lorda è di 860 mq. Il più probabile valore unitario del bene in oggetto è pari ad € 5,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile n°9 è complessivamente pari a:

$$V_4 = 860,0mq \times 5,00 \frac{\text{€}}{mq} = 4300,00\text{euro}$$

asto  
più  
o di

Il più probabile valore commerciale della consistenza immobiliare oggetto di perizia è pari ad € 413.165,00, costituita da nove immobili la titolarità in capo alla Curatela Fallimentare non è mai esclusiva bensì è sempre in comproprietà con qualcuno dei fratelli

Dalla suddivisione in quote parte della consistenza immobiliari tra i comproprietari aventi diritto di proprietà, così come desunta dalle formalità trascritte in conservatoria dei registri immobiliari negli ultimi 20 anni, ne deriva la seguente tabella riepilogativa:

isto  
più  
o di

QUADRO RIEPILOGATIVO PRO-QUOTA										
Imm.	Curatela Fallimentare									
	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore
n°1	1/3	€ 36 391,67	1/3	€ 36 391,67	1/3	€ 36 391,67	0	€ 0,00	0	€ 0,00
n°2	1/3	€ 32 816,67	1/3	€ 32 816,67	1/3	€ 32 816,67	0	€ 0,00	0	€ 0,00
n°3	1/3	€ 7 840,00	1/3	€ 7 840,00	1/3	€ 7 840,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
n°4	1/3	€ 26 400,00	1/3	€ 26 400,00	1/3	€ 26 400,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
n°5	1/3	€ 3 033,33	1/3	€ 3 033,33	1/3	€ 3 033,33	0	€ 0,00	0	€ 0,00
n°6	1/3	€ 16 566,67	1/3	€ 16 566,67	1/3	€ 16 566,67	0	€ 0,00	0	€ 0,00
n°7	1/5	€ 3 544,00	1/5	€ 3 544,00	1/5	€ 3 544,00	1/5	€ 3 544,00	1/5	€ 3 544,00
n°8	1/5	€ 4 400,00	1/5	€ 4 400,00	1/5	€ 4 400,00	1/5	€ 4 400,00	1/5	€ 4 400,00
n°9	1/2	€ 2 150,00	1/2	€ 2 150,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
										TOT GENERALE
	TOT	€ 133 142,33		€ 133 142,33		€ 130 992,33		€ 7 944,00		€ 7 944,00
										€ 413 165,00

sto  
più  
o di

Pertanto il più probabile valore di mercato complessivo dei beni di proprietà della Curatela Fallimentare , tenuto conto dell'insieme dei parametri citati, è pari ad € 133.142,33.

## 7 – PROGETTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE

Lo scopo principale del presente progetto di divisione immobiliare è quello di assegnare, ad ogni proprietario, dei beni o porzione di beni che rispettino il più possibile il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, considerando anche eventuali conguagli in danaro.

Il CTU ha quindi approntato il seguente progetto di divisione avendo cura di cercare di formare delle unità (lotti) organiche ed autonomamente fruibili, evitando che la divisione apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che anzi, trovassero nella formazione di quote, una sistemazione ancor più razionale della attuale.

In virtù di ciò il progetto di divisione ha tenuto conto sei seguenti parametri e condizioni al contorno:

- formazione di lotti esclusivi. La necessità di approntare una divisione nasce dalla attuale condizione di comproprietà dei beni tra più eredi, condizione che ne limita ed impedisce la commerciabilità. Condizione necessaria e sufficiente è quindi che i nuovi lotti siano, per lo più, esclusivi;
- numero di lotti uguale al numero di eredi;
- valore dei singoli lotti simile ai corrispondenti valori dei singoli comproprietari;
- conguagli in danaro più esigui possibile;
- appetibilità commerciale dei nuovi lotti (ne facilita la futura vendita);
- congruità e continuità edilizia e strutturale dei nuovi lotti;
- quote minime di proprietà in solo conguaglio a liquidazione;
- analisi conoscitiva delle necessità dei singoli comproprietari.

Tenuto conto dei suddetti criteri il CTU propone tre diverse ipotesi di divisione immobiliare (ipotesi n°1, n°2, n°3).

La scelta di proporre tre diverse ipotesi matura dalla necessità di offrire maggiori possibilità affinché le parti coinvolte, ovvero i comproprietari, possano, in via bonaria e di comune accordo, individuare la soluzione che meglio li rappresenta e che meglio soddisfa le singole necessità.

**7.1 Ipotesi di divisione immobiliare n°1**

IPOTESI 1										
	Lotto A		Lotto B		Lotto C		Lotto D		Lotto E	
	(Curatela Fallimentare)									
Immobile	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore
n°1 (sub 1)	100%	€ 109 175,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°2 (sub 2)	0%	€ 0,00	100%	€ 98 450,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°3 (sub 3)	100%	€ 23 520,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°4 (sub 15)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 79 200,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°5 (sub 16)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 9 100,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°6 (sub 17)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	50%	€ 24 850,00	25%	€ 12 425,00	25%	€ 12 425,00
n°7 (part 215)	0%	€ 0,00	100%	€ 17 720,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°8 (part 401)	0%	€ 0,00	100%	€ 22 000,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°9 (part 257)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 4 300,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
	TOT	€ 132 695,00		€ 138 170,00		€ 117 450,00		€ 12 425,00		€ 12 425,00
Conguagli a dare				€ 5 027,67				€ 4 481,00		€ 4 481,00
Conguagli ad avere		€ 447,33				€ 13 542,33				

**7.2 Ipotesi di divisione immobiliare n°2**

IPOTESI 2										
	Lotto A		Lotto B		Lotto C		Lotto D		Lotto E	
	(Curatela Fallimentare)									
Immobile	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore
n°1 (sub 1)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 109 175,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°2 (sub 2)	100%	€ 98 450,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°3 (sub 3)	100%	€ 23 520,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°4 (sub 15)	0%	€ 0,00	100%	€ 79 200,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°5 (sub 16)	100%	€ 9 100,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°6 (sub 17)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 49 700,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°7 (part 215)	0%	€ 0,00	100%	€ 17 720,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°8 (part 401)	0%	€ 0,00	100%	€ 22 000,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°9 (part 257)	0%	€ 0,00	100%	€ 4 300,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
	TOT	€ 131 070,00		€ 123 220,00		€ 158 875,00		€ 0,00		€ 0,00
Conguagli a dare						€ 27 882,67				
Conguagli ad avere		€ 2 072,33		€ 9 922,33				€ 7 944,00		€ 7 944,00

**7.3 Ipotesi di divisione immobiliare n°3**

IPOTESI 3										
	Lotto A		Lotto B		Lotto C		Lotto D		Lotto E	
	(Curatela Fallimentare)		(' )		(' )		(' )		(' )	
Immobile	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore
n°1 (sub 1)	0%	€ 0,00	100%	€ 109 175,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°2 (sub 2)	0%	€ 0,00	100%	€ 98 450,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°3 (sub 3)	100%	€ 23 520,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°4 (sub 15)	100%	€ 79 200,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°5 (sub 16)	100%	€ 9 100,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°6 (sub 17)	100%	€ 49 700,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°7 (part 215)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 17 720,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°8 (part 401)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 22 000,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
n°9 (part 257)	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	100%	€ 4 300,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
	TOT	€ 161 520,00		€ 207 625,00		€ 44 020,00		€ 0,00		€ 0,00
Conguagli a dare		€ 28 377,67		€ 74 482,67						
Conguagli ad avere						€ 86 972,33		€ 7 944,00		€ 7 944,00

Il CTU, certo di aver espletato l'incarico con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare la dott.ssa Sara TRABALZA, con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile. Inoltre offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.

Paola, 28/01/2014

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Alberto Borsani

Allegati:

1. Documentazione Fotografica
2. Verbali di sopralluogo
3. Visure, Piante Catastali ed Estratti di mappa catastali (ante-variazioni)
4. Visure ipocatastali
5. Rilievo dello stato di fatto (Piante ed elaborati grafici dei beni)
6. Accatastamenti e variazioni catastali
7. Concessioni edilizie ed elementi amministrativi
8. Parcella Professionale + documenti di spesa

