

## **PREMESSA**

Il Dottor Fabio MICCIO, Giudice Delegato, in merito al Fallimento , pendente presso il Tribunale Civile e Penale di PAOLA, con proprio decreto del 24 aprile 2002, mi nomina consulente tecnico d'ufficio.

Durante la sopra menzionata seduta, conferitomi il mandato, dopo che ho prestato il giuramento recitando la formula "**Giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico assegnatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità**", mi pone, assegnandomi il termine di sessanta giorni per il deposito in Cancelleria del rapporto scritto, i seguenti quesiti :

il C.T.U., visitati gli immobili intestati al fallito, compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali ed ipotecarie (anche valendosi della documentazione già acquisita dal curatore ed in atti):

**1)provveda il perito all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, dei beni**

*del compendio fallimentare, riferendo circa la regolarità dei passaggi nel ventennio ed elencando i corrispondenti atti di trasferimento. Provveda ad elencare dettagliatamente le trascrizioni ed iscrizioni esistenti su ciascun immobile risultanti dai registri della Conservatoria dei RR.II, sia antecedenti che (se esistenti) successive alla data della trascrizione della sentenza di fallimento; provveda a trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento ove il curatore non abbia già provveduto;*

**2)** *descriva i beni immobili appartenenti alla procedura ed individuati sub 1), indicando, per ciascuno, le dimensioni in metri quadri, l'ubicazione, almeno tre confini, i dati catastali, il reddito catastale, le coerenze ed il valore attuale secondo i prezzi correnti di mercato. In caso di immobile non accatastato, provveda a quanto necessario per l'accatastamento, o se i dati catastali non siano corretti provveda alla loro variazione; ove l'immobile sia occupato, il perito indicherà il valore di mercato sia come bene libero che come bene occupato;*

**3)** *accerti se vi siano stati abusi edilizi e, in caso affermativo (ossia ove risulti che l'immobile sia stato realizzato in difformità o in mancanza assoluta di licenza edilizia) fornisca ogni utile*

elemento per la sanatoria di cui alla legge 47/85 e successive modifiche, precisando in particolare se l'immobile sia suscettibile di sanatoria secondo la legge 47/85 e 724/94 e determinandone il relativo onere (l'acquirente, se l'immobile è sanabile, ha 120 giorni dall'acquisto per proporre istanza di concessione in sanatoria). Dica se è stato rilasciato il certificato di abitabilità, ed in caso negativo se sussistano i presupposti per ottenerlo;

**4)** dica, con riferimento a ciascun immobile, se lo stesso sia libero o occupato, precisando in questo secondo caso chi lo occupi (se il fallito od un terzo) e, ove sia occupato da un terzo, se sia titolare di un contratto di locazione registrato (in questo caso indichi la data della registrazione ed acquisisca copia del contratto registrato). Ove il terzo non sia titolare di un contratto di affitto registrato, ma affermi di essere conduttore sulla base di un contratto verbale o di un contratto scritto non registrato, il perito chiederà di indicare la data dell'inizio del rapporto e la prova dell'avvenuto pagamento dei canoni e dell'immissione nella detenzione in data anteriore al fallimento (es.: ricevute postali di pagamento dei canoni; bollette di pagamento di luce, gas, acqua intestati all'occupante; certificato di residenza storico) riferendo sulla

*risposta avuta e sui documenti esibiti;*

**5)** *ricomprensca il perito, ove opportuno, gli immobili in uno o più lotti per la vendita, riportando per ciascun immobile inserito in ogni lotto tutti gli elementi che dovranno essere trascritti nell'ordinanza di vendita e nel successivo decreto di trasferimento, e pertanto:*

*a) descrizione succinta dell'immobile (dimensioni, numero stanze etc.) con specificazione sull'appartenenza alla procedura per intero o per quota; b) ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno); c) almeno tre confini; d) dati catastali; e) reddito catastale e coerenze; f) situazioni di cui sia opportuno fare menzione nell'ordinanza di vendita (a titolo esemplificativo: se il bene è occupato; se il bene è abusivo ed in caso affermativo se è sanabile ed a quali costi; se il bene è ristrutturato/abitabile/da ristrutturare); g) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, indicati con i relativi numeri di iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ed altre trascrizioni diverse da quelle che saranno cancellate; assegnazioni di casa coniugale al coniuge; servitù) da quelli che saranno cancellati dalla procedura (ipoteche, pignoramenti, sentenza di fallimento).*

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Al fine di raccogliere tutti quegli elementi necessari e utili per la predisposizione della consulenza, onde poter rispondere correttamente e compiutamente ai quesiti, giorno 25 maggio 2002, ho effettuato un primo sopralluogo sul posto, ho contattato le parti telefonicamente, sul posto è convenuto il Sig. Giuseppe TRUSCELLI (fallito).

Avvalendomi del mio collaboratore FORLANO Demetrio, ho dapprima proceduto a ricognizione e ispezione del contesto dei luoghi, confrontando le planimetrie in mio possesso, con lo stato attuale, ho poi effettuato il rilievo dimensionale degli immobili in oggetto, e scattato alcune fotografie che saranno di supporto visivo, per la descrizione analitica.

Ho infine stilato verbale di sopralluogo sottoscrivendolo con gli astanti e che trovasi annesso nella parte finale della presente perizia.

Precedentemente giorno 16 maggio 2002, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante, per visionare e ritirare documentazione

edilizia inerente gli immobili oggetto del  
fallimento, giusta richiesta inoltrata al Signor  
Sindaco del Comune di Diamante del 29 aprile 2002  
protocollo n°4067 (cfr. all. a pagg.74,75 e 201).

## **DESCRIZIONE E SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Sono oggetto di fallimento, gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Diamante per come specificati:

### **OMISS**

#### **IMMOBILI SITI ALLA CONTRADA MONACA N°44**

Il fabbricato in oggetto è costituito da una struttura portante in cemento armato che si sviluppa su tre piani (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada).

L'epoca di costruzione risale all'anno 1977, lo stesso è stato realizzato per accogliere l'attività commerciale del fallito, e precisamente la vendita di macchine ed attrezzature edili.

La tipologia strutturale, l'organizzazione degli spazi e la sua particolare ubicazione (si trova lungo la statale SS.18), consentono un utilizzo dell'immobile anche per altre svariate attività.

Il piano a livello strada (piano terra) ed il

piazzale antistante è destinato a esposizione e vendita, il primo piano al quale vi si accede a mezzo di due scale interne poste sulle due estremità nord e sud del fabbricato che dipartono dal livello strada, ad uffici, e il primo piano sottostrada con il relativo terreno a deposito.

La copertura del fabbricato è a terrazzo praticabile, contornato da parapetti.

L'intero fabbricato è circondato per tre lati, da un ampio terreno recintato, di superficie complessiva mq.4.890 circa (di cui mq.2.820 circa, fanno parte della particella censita catastalmente con il subalterno 4, che altro non è che la corte del fabbricato, e mq.2.070 circa della particella contraddistinta con il nr. 585) vi si accede a mezzo di una strada carrabile che diparte dalla SS.18.

**5) FABBRICATO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSO  
TERRENO ADIBITO A DEPOSITO  
(FOGLIO 10 PART.108 SUBALTERNI 1-2-3-4 E FOGLIO 10  
PART.585)**



**- Locale commerciale destinato alla rivendita dei materiali edili posto al piano terra (fg.10 part.108 sub.1)**

Il locale a livello strada, risulta essere rifinito in ogni sua parte, i pavimenti sono in travertino, lo stesso risulta essere sia internamente che esternamente interamente intonacato.

Gli infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato del tipo pesante protetti da cancelletti estensibili, le tamponature alcune realizzate con mattoni forati ed altre in cartongesso.

Sono presenti tutti gli impianti ed i collegamenti alla rete fognaria.

L'ingresso all'immobile è garantito da più entrate, poste nel piazzale antistante, di circa mq.550, recintato con muretto in calcestruzzo e relativa soprastante ringhiera metallica, pavimentato e sistemato.

La superficie misurata al lordo dei muri perimetrali è di circa mq.450, la superficie dei terrazzi posti sul lato ovest è di circa mq.45, il

piazzale antistante misura mq.550 circa.

Riguardo alle superfici su menzionate, c'è da fare una precisazione, dato che una parte dell'immobile è stato costruito su un appezzamento di terreno in comproprietà tra CURATELA e gli Eredi di Angelo Truscelli , ne consegue che una piccola parte del fabbricato circa il 13%, perfettamente circoscrivibile, ricadente nella particella ex 481 è di proprietà per 1/2 di CURATELA e per 1/2 degli Eredi di XXXXXX (cfr. all. da pag.206 a pag.209).

Quindi riassumendo si avrà:

***Superficie di proprietà di CURATELA :***

- locale commerciale mq.393 circa
- Piazzale e terrazzi mq.520 circa

***Superficie in comproprietà tra CURATELA ed Eredi di Angelo Truscelli:***

- locale commerciale mq.57 circa
- piazzale e terrazzi mq.75 circa

L'immobile risulta essere occupato dal Sig.Venanzio CIAMPA, in virtù di un contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio del Registro di Belvedere M.mo il 15 gennaio 1997, al n°40, di durata sei anni + sei anni tacitamente, con inizio dall'1 gennaio 1997, il prezzo di locazione stabilito è di £.15.000.000 (quindicimilioni) annue, corretto poi con una scrittura privata tra le parti del 25 giugno 1997, con decorrenza dal 1 luglio 1997, e canone d'affitto annuale a £.10.000.000 (diecimilioni).

Esso risulta essere censito presso l'Agenzia del territorio di Cosenza Catasto Fabbricati del Comune di Diamante con i seguenti dati identificativi: **partita 1272, foglio 10 particella 108 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.391 e rendita € 1.050,06, piano terra, in ditta XXXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e CURATELA nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti.**

**- Locale commerciale destinato ad uffici posto al piano primo (fg.10 part.108 sub.2)**

Il locale risulta essere completamente rifinito, i pavimenti in ceramica, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, lo stesso è stato pensato per essere adibito ad uffici o a spazi per l'esposizione e di vendita, vi si accede a mezzo di due scale interne poste alle due estremità nord e sud del fabbricato, che portano anche al terrazzo di copertura praticabile, che gode di vista panoramica sulla vicina isola di Cirella, su Diamante e sulle rovine di Cirella Vecchia.

L'intera unità sviluppa una superficie coperta al lordo dei muri perimetrali di circa mq.450, mq.140 circa di terrazzi e mq.600 circa di terrazzo di copertura praticabile, anche qui riguardo le superfici, c'è da fare la stessa precisazione fatta precedentemente, e quindi:

**Superficie di proprietà di CURATELA :**

- Locale commerciale mq.393

- Terrazzi mq.105
- Terrazzo di copertura mq.498

***Superficie in comproprietà tra CURATELA ed Eredi di Angelo Truscelli:***

- Locale commerciale mq.57
- Terrazzi mq.35
- Terrazzo di copertura mq.102

L'immobile risulta essere occupato dal Sig.Venanzio CIAMPA, in virtù di un contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio del registro di Belvedere M.mo il 15 gennaio 1997, al n°40, di durata sei anni + sei anni tacitamente, con inizio dall'1 gennaio 1997, il prezzo di locazione stabilito è di £.15.000.000 (quindicimilioni) annue, corretto poi con una scrittura privata tra le parti del 25 giugno 1997, con decorrenza dal 1 luglio 1997, e canone

d'affitto annuale a £.10.000.000 (diecimilioni).

Esso risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza Catasto Fabbricati del Comune di Diamante con i seguenti dati identificativi: **partita 1272, foglio 10 particella 108 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.386 e rendita € 1.036,63, piano primo, in ditta XXXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e CURATELA nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti.**

**- Locale commerciale destinato a deposito posto al piano primo sottostrada (fg.10 part.108 sub.3) con annesso terreno adibito a deposito (foglio 10 part.108 sub.4 (corte) e part.585)**

Questo locale è adibito a deposito-officina, trattasi di un unico grande ambiente, che può avere diverse utilizzazioni.

Il locale risulta essere tompagnato, dotato di infissi esterni, e pavimentato con battuto di cemento.

Esso sviluppa una superficie coperta, misurata al lordo dei muri perimetrali, di circa mq.900.

Lungo la facciata sud sono state realizzate la rampa d'accesso, il piano di carico ed un piccolo piazzale che risulta essere pavimentato con battuto di cemento, mentre la restante parte di terreno risulta essere destinata a deposito, le aree destinate a questo tipo di attività misurano circa mq.200, mentre la restante parte di terreno adibita a deposito misura circa mq.2.820, la particella contraddistinta con il subalterno 4, che altro non è, che la corte del fabbricato, e mq.2.070 circa, la particella censita catastalmente con il nr. 585.

Lo stesso risulta essere opportunamente recintato, l'accesso avviene tramite una rampa carrabile, che diparte dalla SS.18.

Sul Piano Regolatore del Comune di Diamante, il terreno contraddistinto con la particella 108, ha come destinazione urbanistica : "Zona D artigianale ed industriale", mentre la particella di terreno contraddistinta con il numero 585, parte in "Zona B6 completamento turistico residenziale", parte in

"Zona Rs rispetto stradale", e parte in "Zona Spu servizi di interesse comune".

Per le superfici c'è da fare lo stesso discorso fatto precedentemente e quindi si avrà:

***Superficie di proprietà di CURATELA :***

- Locale commerciale mq.815
- Terreno adibito a deposito mq.1.120

***Superficie in comproprietà tra CURATELA ed Eredi di  
XXXXXX:***

- Locale commerciale mq.85
- Spazi esterni attrezzati mq.200
- Terreno adibito a deposito mq.3.770

L'intero compendio confina con proprietà Pagano Antonio, proprietà Eredi Ferrante, proprietà FF.SS. e Variante SS.18.

Esso risulta essere libero, in virtù di una scrittura privata tra le parti del 25 giugno 1997,



a rettifica del contratto di locazione del 15 gennaio 1997, registrato all'Ufficio del Registro di Belvedere M.mo al n°40 serie 3.

Esso risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza Comune di Diamante con i seguenti dati Catastali:

- partita 1272, foglio 10 particella 108 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.856 e rendita € 2.298,86, piano primo sottostrada, in ditta XXXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e CURATELA nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti;

- foglio 10 particella 108 subalterno 4 bene comune non censibile (corte);

- partita 5063 foglio 10 particella 585, qualità uliveto, classe 1, superficie mq.2.000, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 6,2, in ditta Capobianco Alfonso fu Pasquale comproprietario per 2/3, Capobianco Cesira fu Pasquale comproprietario per 2/3 e Caselli Pasquale nato a Diamante il 28/01/1928 proprietà per 1/3.

*Secondo le visure catastali sul terreno censito*

*catastalmente con la particella 585, doveva insistere un fabbricato rurale (particella 586) di circa mq.70, ma già alla stipula dell'atto di acquisto del terreno da parte dei Sigg. XXXXX e Giuseppe, questo fabbricato risultava non esserci più.*

#### **PROVENIENZA**

- atto di compravendita per Notaio Livia MARZANO del 18 aprile 1971, repertorio n°18369, rogito n°6171, con questo atto il Sig. CURATELA ha acquistato la particella di terreno censita catastalmente al foglio 10 particella 108 (ex 108/c), di mq.1.930;
- atto di compravendita Notaio Innocenzo MULIERI del 22 giugno 1973, repertorio n°1231, con questo atto i Sigg. CURATELA e XXXXX acquistano in parti uguali pro-indiviso in comune tra loro, il terreno censito catastalmente al foglio 10 particella 108/b provvisoria, definitiva 481 di mq.1.990;
- **atto di compravendita Notaio Vincenzo**

TITOMANLIO dell'11 dicembre 1975, repertorio n°13953, raccolta n°3612, con questo atto i Sigg. Sigg. CURATELA e XXXXX acquistano in parti uguali pro-indiviso in comune tra loro, il terreno censito catastalmente al foglio 10 particella 585 e l'area dove ricadeva il fabbricato rurale non più esistente (particella 586) derivante dalla particella 112, di complessivi mq.2.070.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

- Licenza per esecuzione lavori edili dell'8 giugno 1976, n°35, dove veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato da adibirsi ad esposizione di materiali edili;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n°47, del 30 settembre 1986, protocollo n°8929, n° progressivo 0541382804, ancora non definito in virtù di richiesta integrazione pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del

Comune di Diamante del 5 dicembre 1996,  
protocollo n°11275.

- Ci sono da versare: l'oblazione, gli oneri, danno ambientale e diritti di segreteria, per una somma totale di circa € 13.169,64 così suddivisi:

- Oblazione € 6.455,71
  - Oblazione da regolarizzare € 1.807,60
  - Oneri € 2.324,05
  - Danno ambientale € 2.065,83
  - Diritti di segreteria € 516,45
- Si può procedere alla vendita del bene ai sensi dell'art.17 comma 5 della Legge 47/85, l'aggiudicatario dell'immobile potrà definire la pratica di condono già in itinere avendo la possibilità di presentare domanda entro 120 giorni dall'aggiudicazione del bene.
- Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità, lo stesso si potrà ottenere una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria (cfr. all. da pag.141 a

pag.218).

**6) IMMOBILE UBICATO ALLA VIA CONCEZIONE N° 6**

**PIANO PRIMO - SECONDO E SOFFITTA**

**(FOGLIO 12 PART.49 SUB.3)**

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione, avente struttura in muratura di pietrame, che negli anni, non ha subito alcun intervento di manutenzione straordinaria (tranne che per la realizzazione di una scala esterna che porta al secondo piano e il rifacimento di alcuni solai di piano).

Esso risulta essere composto da due locali principali per piano e da due piccoli vani w.c. rifiniti alla meno peggio, e una sovrastante soffitta non abitabile, alla quale si accede tramite una botola, posta nella prima stanza al secondo piano.

All'unità immobiliare si ci accede tramite una scala esterna posta lungo la via Concezione.

I pavimenti risultano essere quelli dell'epoca in cui fu costruito, e cioè in mattonelle di cemento colorate, gli impianti idrico ed elettrico non a norma, gli infissi in legno, oramai fatiscenti.

La copertura è a tetto.

Sono necessari al più presto degli interventi di ristrutturazione e di consolidamento delle strutture.

Allo stato attuale risultano esserci due appartamenti separati, ai quali si accede come già detto in precedenza tramite una scala esterna, una volta da quanto riferitomi dal Truscelli, esisteva una piccola scala interna in legno che portava al piano superiore.

La superficie complessiva dei due piani misurata al lordo dei muri perimetrali è di circa mq.80, e mq. 8 circa quella dei terrazzi, mentre quella della soffitta mq.37 circa.

L'unità immobiliare posta al primo piano, risulta essere occupata dal Sig. Sergio Benvenuto che la

abita da circa venti anni, senza alcun contratto di locazione scritto, ma in base ad un accordo verbale, lo stesso versa mensilmente la somma di € 25,82 a titolo di affitto; l'appartamento posto al secondo piano come la soffitta risultano essere liberi.

Esso confina con Via Concezione, Via Petrarca e fabbricato contraddistinto catastalmente con la particella nr.50.

Il bene risulta essere allibrato alla partita 1009600 del Comune di Diamante per ineseguita voltura in Ditta Amoroso Maria nata a Buonvicino il 26/05/1922 proprietà per 16/48; Truscelli Anna nata a Diamante il 18/08/1951 proprietà per 4/48; Truscelli Ciriaco Pio nato a Belvedere M.mmo il 31/08/1976 proprietà per 2/48; Truscelli Filomena nata a Diamante il 25/11/1949 proprietà per 4/48; CURATELA nato a Diamante il 27/06/1944 proprietà per 4/48; Truscelli Ida nata a Diamante il 03/11/1947 proprietà per 4/48; Truscelli Karen nata a Belvedere M.mo il 07/06/1978 proprietà per 2/48; Truscelli Ortensia nata a Diamante il 21/09/1938

proprietà per 4/48; Truscelli Valeria nata a Diamante il 10/03/1957 proprietà per 4/48 con i seguenti dati catastali :

**Foglio 12 p.lla 49 sub.3 categoria A/4 classe 1 consistenza vani 4,5 e rendita € 89,48 (piano primo e secondo) .**

#### **PROVENIENZA**

- Denuncia di Successione del 22 maggio 1992, n° 108, volume 146 (per la morte del padre del fallito);
- Atto di accettazione dell'eredità (da parte del fallito) Notaio Filippo MAGURNO del 2 gennaio 1997, repertorio n°27325, raccolta n°5225.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA E ABITABILITA'**

Per quanto concerne la regolarità edilizia, trattasi di un fabbricato di remota costruzione (vedi certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante allegata).

L'abitabilità si può ottenere una volta effettuati



i lavori di ristrutturazione e di consolidamento del fabbricato (cfr. all. da pag.219 a pag.234).

### **VALUTAZIONE**

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata dall'esistenza o meno di un mercato attivo per il fabbricato oggetto della stima.

Generalmente, i fabbricati senza mercato sono quelli a destinazione o con caratteristiche particolari e localizzati per lo più nei centri urbani minori. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono :

- **caratteristiche intrinseche;**
- **caratteristiche estrinseche;**
- **situazione giuridica.**

**a)** Le condizioni intrinseche dell'immobile sono quelle che derivano dalla natura tipologica dello stesso, da caratteri costruttivi e qualitativi, ed altro ad eccezione dei caratteri di collocazione spaziale.

Ad esempio : per i fabbricati urbani la tipologia edilizia (fabbricato in condominio, villino, etc.), le finiture edilizie del fabbricato (popolare, economico, di lusso, etc.), il livello di piano, le dotazioni di impianto, l'età, lo stato di conservazione; per i terreni agricoli la giacitura, esposizione, fertilità, sistemazione, dotazione di acqua di irrigazione ecc.

**b)** Le condizioni estrinseche sono quelle conferite all'immobile proprio dalla sua posizione spaziale.

Ad esempio : per i fabbricati urbani la posizione relativa rispetto al centro degli affari del Comune, la dotazione dei servizi pubblici (scuola, ospedali, verde, mezzi di trasporto etc.), la salubrità dell'aria ecc.; per i terreni agricoli dalla posizione rispetto al Comune Capoluogo,

vicinanza a centri di stoccaggio di prodotti agricoli, mercati agricoli, arterie di grande comunicazione, altimetria sul livello del mare, macro-clima ecc.; caratteri demografici ed economici.

**c)** Per situazione giuridica si intendono quelle condizioni di carattere giuridico-legale che incidono sul valore del bene.

Ad esempio esistenza di vincoli in genere o servitù passive o attive, iscrizioni di ipoteche, obbligazioni, locazione a canone di legge o meno etc.

Infine occorre evidenziare come le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Ad esempio la dotazione di un balcone o un terrazzo di un appartamento (caratteristica intrinseca) comporta un diverso apprezzamento a seconda del luogo ove è posto l'immobile (caratteristica

estrinseca).

Un'altra categoria di condizioni che influenzano i valori dei beni immobili e che qualche autore inserisce tra i fattori estrinseci (esogeni) sono gli elementi detti di carattere macroeconomico individuabili nelle azioni di politica economica che influenzano la domanda e l'offerta anche solo in determinati periodi, quali agevolazioni fiscali, contributi, applicazione di canoni fissati dalla legge etc.

Il procedimento di stima che utilizzo è quello diretto del valore di mercato.

Questo procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto si prefigge di attribuire il valore di un bene attraverso il confronto (diretto) con altri beni similari di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra i beni e condizioni commerciali, fisserà il prezzo del bene A (oggetto della valutazione) nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello del bene B (di cui si

conosce il prezzo di vendita).

Il procedimento consiste :

- 1) nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e nel territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri) di una serie di immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) nella costruzione della scala di valori immobiliari;
- 3) nella collocazione dell'immobile nella giusta posizione della scala suddetta;
- 4) nella determinazione del valore attraverso la moltiplicazione del parametro dell'immobile di confronto per il prezzo medio unitario degli immobili presi a raffronto;
- 5) nella valutazione di eventuali comodi o scomodi dell'immobile oggetto di stima;
- 6) nell'apporto di alcune aggiunte o detrazioni al valore determinato come sopra, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione.

La valutazione viene eseguita con metodo empirico aumentando o diminuendo in forma percentuale il valore del fabbricato.

Le risultanze delle indagini come sopra descritte mi hanno fatto stabilire che per la vendita di immobili come quelli oggetto della procedura si può attribuire per superficie vendibile, calcolata, come da consuetudine locale al lordo delle murature, la seguente valutazione:

*(N.B. per gli immobili occupati in base ad un contratto di locazione con canone libero ex art.26 Legge 392/1978 il coefficiente correttivo che ho adottato è 0,95, mentre per quelli che sono occupati da persone senza titolo, 0,99).*

**IMMOBILE UBICATO ALLA PIAZZA GENERALE DALL CHIESA N°12**

**LOTTO 1 - omiss**

**LOTTO 2 - omiss**

**LOTTO 3 - OMISS**

**LOTTO 4 - omiss**

LOTTO 5 -

FABBRICATO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSO TERRENO

ADIBITO A DEPOSITO

(FG.10 PART.108 SUB.1-2-3-4;FG.10 PART.585)

PIANO TERRA (FG.10 PART.108 SUB.1)

- Valore della parte di proprietà di CURATELA

*Valore della parte del locale libero da locazione*

-Locale commerciale mq.393 x €/mq.650,00 = € 255.450,00

-Piazzale e terrazzi mq.520 x €/mq.325,00= € 169.000,00

**TOTALE = € 424.450,00**

*Valore della parte del locale occupato*

€ 424.450,00 x 0,95 = € 403.227,5

- Valore della quota della parte in comproprietà con  
gli Eredi di XXXXX

*Valore della quota del locale libero da locazione*

-Locale commerciale mq.57 x €/mq.650,00 = € 37.050,00

-Piazzale e Terrazzi mq.75 x €/mq.325,00= € 24.375,00

**TOTALE € 61.425,00/2 = € 30.712,5**

*Valore della quota del locale occupato*

€ 30.712,5 x 0,95 = € 29.176,87

PIANO PRIMO (FG.10 PART.108 SUB.2)

- **Valore della parte di proprietà di CURATELA**

**Valore della parte del locale libero da locazione**

-Locale commerciale mq.393 x €/mq.550,00 = € 216.150,00

-Terrazzi mq.603 x €/mq.275,00 = € 165.825,00

**TOTALE = € 381.975,00**

**Valore della parte del locale occupato**

€ 381.975,00 x 0,95 = **€ 362.876,25**

- **Valore della quota della parte in comproprietà con  
gli Eredi di XXXX**

**Valore della quota del locale libero da locazione**

-Locale commerciale mq.57 x €/mq.550,00 = € 31.350,00

-Terrazzi mq.137 x €/mq.275,00 = € 37.675,00

**TOTALE € 69.025,00/2 = € 34.512,5**

**Valore della quota del locale occupato**

€ 34.512,5 x 0,95 = **€ 32.786,87**

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA CON ANNESSO TERRENO ADIBITO A**



**DEPOSITO (FG.10 PART.108 SUB.3-4;FG.10 PART.585)**

**- Valore della parte di proprietà di CURATELA**

-Locale commerciale mq.815 x €/mq.350,00 = € 285.250,00

-Terreno mq.1.120 x €/mq.15,00 = € 16.800,00

**TOTALE = € 302.050,00**

**- Valore della quota della parte in comproprietà con  
gli Eredi di XXXX**

-Locale commerciale mq.85 x €/mq.350,00 = € 29.750,00

-Aree attrezzate mq.200 x €/mq.100,00 = € 20.000,00

-Terreno mq.3.770 x €/mq.15,00 = € 56.550,00

**TOTALE € 106.300,00/2 = € 53.150,00**

Quindi riepilogando:

**VALORE DELLA QUOTA COME BENE LIBERO : € 1.226.850,00**

**VALORE DELLA QUOTA COME BENE OCCUPATO: € 1.183.267,4**

**IMMOBILE UBICATO ALLA VIA CONCEZIONE N°6**

**LOTTO 6 - omiss**

## REGOLARITA' DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

### **Art.76411 RS del 25/03/1966**

Atto di compravendita Notaio Vittorino ORDINE del  
19/02/1966.

### **Art.131423 RS del 03/03/1969**

Atto di compravendita Notaio MARZANO del  
01/02/1969.

### **Art.6512 RS del 27/04/1971**

Atto di Compravendita Notaio MARZANO del  
18/04/1971.

### **Art.53748 RS del 05/07/1973**

Atto di compravendita Notaio MULIERI del  
22/06/1973.

### **Art.5839 RS del 07/07/1978**

Notaio GISONNA del 30/06/1978, ipoteca volontaria  
conc.gar. di mutuo di £.359.950.000 a garanzia  
della somma di £.230.000.000 a favore della BNL,  
sui seguenti immobili:

-Immobile in Diamante, foglio 13 particella 441  
subalterni 1-2-3-5-6-7-8-9;

-Lotti edif. in Diamante, foglio 10 particella 108

e particella 112, mq.5.990 e struttura in c.a. in corso di costruzione;

N.9614 RS - 25881 RG del 15/12/1980, Notaio GISONNA del 14/05/1979, annotamento riguardo alle somme da restituire;

N.15335 RS - 9717 RG del 01/04/1989, Notaio GISONNA del 15/03/1989, annotamento di liberazione sugli immobili, foglio 13 particella 441 subalterni 1-2-3-5-6-7-8-9.

**Art.42515 RS del 05/10/1982**

Atto di compravendita Notaio TITOMANLIO del 09/09/1982.

**Art.15803 RS 17122 RG del 23/06/1989**

Notaio GISONNA del 21/06/1989, ipoteca volontaria di £.351.000.000 a garanzia della somma di £.130.000.000 a favore del Credito Fond. Spa Roma sui seguenti immobili:

fabbricato in Diamante, foglio 13 particella 441 subalterni 3-7-8.

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI RISULTANTI DAI REGISTRI  
DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI COSENZA**

**Nota di Iscrizione n°1608/18167 del 13/08/1992**

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, somma garantita £.225.000.000, per un tasso annuo 15,800%, per un totale di £.676.125.000, per una durata di 10 anni sui seguenti immobili:

***fabbricato ubicato in Diamante in Piazza generale  
Dalla Chiesa, foglio 13 particella 441 subalterni  
1-2-9.***

**Nota di Annotazione n°1440/24115 del 29/10/1992**

Relativa alla nota di iscrizione del 13/08/1992

Erogazione a saldo

**Nota di Trascrizione n°19875/24017 del 14/10/1995**

Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di CURATELA e Ciampa Pasqualina contro CURATELA sui seguenti immobili:

***-fabbricato sito in Diamante ubicato alla Piazza  
Generale Dalla Chiesa, foglio 13 particella 441  
subalterni 1-2-3-7-8.***

**Nota di Trascrizione n°20851/25318 del 26/11/1996**

Pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza sui seguenti immobili :

***fabbricato sito in Diamante alla Piazza Generale Dalla Chiesa, foglio 13 particella 441 subalterni 1-2-9.***

**Nota di Trascrizione n°5514/6415 del 20/03/1997**

Pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza sui seguenti immobili:

***-fabbricato sito in Diamante alla Contrada Monaca, foglio 10 particella 108 subalterni 1-2-3, la quota di 1/2;***

***-fabbricato sito in Diamante alla via Concezione, foglio 12 particella 49 subalterno 3, quota 4/48;***

***-Terreno in Diamante alla località Pastani, foglio 13 particella 158, quota 1/2.***

**Nota di Trascrizione n°12405/15249 del 19/07/1997**

Pignoramento immobiliare a favore della FON spa Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine con sede in Roma, sui seguenti immobili:

***fabbricato sito in Diamante alla Piazza Generale Dalla Chiesa, foglio 13 particella 441 subalterni 3-7-8.***

**Nota di Trascrizione n°18217/22418 del 27/10/1997**

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Paola, sulle seguenti unità immobiliari:

***-fabbricato sito in Diamante alla Piazza Generale Dalla Chiesa, foglio 13 particella 441 subalterni 1-2-3-7-8-9;***

***-fabbricato e terreni siti in Diamante alla contrada Monaca, foglio 10 particella 108 subalterni 1-2-3, particelle 481-585-586;***

***-fabbricato sito in Diamante alla via Concezione, foglio 12 particella 49 subalterno 3.***

**Nota di Iscrizione n°1849/17001 del 05/08/1996**

Decreto ingiuntivo per £.245.185.388, tasso annuo 18,00%, per una somma totale di £.416.306.437, della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania sui

seguenti immobili:

**-fabbricato sito in Diamante alla Contrada Monaca, foglio 10 particella 108 subalterni 1-2-3, quota 1/2;**

**-fabbricato sito in Diamante alla Via Concezione, foglio 12 particella 49 subalterno 3, quota 4/48;**

-terreno sito in Diamante, foglio 13 particella 158.

**Nota di Iscrizione n°2194/20888 del 03/10/1996**

Decreto ingiuntivo della Banca Nazionale del Lavoro, per £.130.467.606, per una somma totale di £.150.000.000 sul seguente immobile:

**fabbricato sito in Diamante alla Via Concezione, foglio 12 particella 49 subalterno 3.**

**ELEMENTI CHE DOVRANNO ESSERE TRASCRITTI NELL'ORDINANZA  
DI VENDITA E NEL SUCCESSIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

**LOTTO 1 omiss**

**LOTTO 2 omiss**

**LOTTO 3 omiss**

**LOTTO 4 omiss**

**LOTTO 5 omiss**

**UBICAZIONE:**Diamante, Contrada Monaca n°44, piano terra, piano primo e piano primo sottostrada

**DESCRIZIONE:**fabbricato ad uso commerciale con annesso terreno adibito a deposito, il piano a livello strada (piano terra) ed il piazzale antistante è destinato a esposizione e vendita, il primo piano ad uffici, il primo piano sottostrada con il relativo terreno a deposito, ricadente nel Piano Regolatore del Comune di Diamante, la particella 108 (ora corte sub.4), in "Zona D artigianale ed industriale", mentre la particella contraddistinta con il numero 585, parte in "Zona B6 completamento turistico residenziale", parte in "Zona Rs rispetto stradale", e parte in "Zona Spu servizi di interesse comune". C'è da precisare che, una parte dell'immobile è stato costruito su un appezzamento di terreno in comproprietà tra CURATELA e gli Eredi di Angelo Truscelli, ne consegue che una piccola parte del fabbricato circa il 13%, perfettamente circoscrivibile, ricadente nella particella ex 481 è di proprietà per 1/2 di CURATELA e per 1/2 degli Eredi di Angelo Truscelli, quindi al **piano terra** si avrà:

Superficie di proprietà di CURATELA :

- locale commerciale mq.393 circa
- Piazzale e terrazzi mq.520 circa

Superficie in comproprietà tra CURATELA ed Eredi di Angelo Truscelli:

- locale commerciale mq.57 circa



- piazzale e terrazzi mq.75 circa;

**al primo piano:**

Superficie di proprietà di CURATELA :

- Locale commerciale mq.393
- Terrazzi mq.105
- Terrazzo di copertura mq.498

Superficie in comproprietà tra CURATELA ed Eredi di Angelo Truscelli:

- Locale commerciale mq.57
- Terrazzi mq.35
- Terrazzo di copertura mq.102

**al primo piano sottostrada:**

Superficie di proprietà di CURATELA :

- Locale commerciale mq.815
- Terreno adibito a deposito mq.1.120

Superficie in comproprietà tra CURATELA ed Eredi di Angelo Truscelli:

- Locale commerciale mq.85
- Spazi esterni attrezzati mq.200
- Terreno adibito a deposito mq.3.770.

**CONFINI:** proprietà Pagano Antonio, proprietà Eredi Ferrante, proprietà FF.SS. e Variante SS.18.

**DATI CATASTALI:** partita 1272, foglio 10 particella 108 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.391 e rendita € 1.050,06, piano terra; partita 1272, foglio 10 particella 108 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.386 e rendita € 1.036,63, piano primo; partita 1272, foglio 10 particella 108 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.856 e rendita € 2.298,86, piano primo sottostrada; foglio 10 particella 108 subalterno 4 bene comune non censibile (corte), tutti in in ditta XXXXX nato a Diamante il 12/05/1946 e CURATELA nato a Diamante il 27/06/1944 ciascuno per i propri diritti; partita 5063 foglio 10 particella 585, qualità uliveto, classe 1, superficie mq.2.000, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 6,2, in ditta Capobianco Alfonso fu Pasquale comproprietario per 2/3, Capobianco Cesira fu Pasquale comproprietario per 2/3 e Caselli Pasquale nato a Diamante il 28/01/1928 proprietà per 1/3.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita per Notaio Livia

MARZANO del 18 aprile 1971, repertorio n°18369, rogito n°6171, con questo atto il Sig. CURATELA ha acquistato la particella di terreno censita catastalmente al **foglio 10 particella 108** (ex 108/c), di mq.1.930; atto di compravendita Notaio Innocenzo MULIERI del 22 giugno 1973, repertorio n°1231, con questo atto i Sigg. CURATELA e XXXXX acquistano in parti uguali pro-indiviso in comune tra loro, il terreno censito catastalmente al **foglio 10** particella 108/b provvisoria, **definitiva 481** di mq.1.990;atto di compravendita Notaio Vincenzo TITOMANLIO dell'11 dicembre 1975, repertorio n°13953, raccolta n°3612, con questo atto i Sigg. Sigg. CURATELA e XXXXX acquistano in parti uguali pro-indiviso in comune tra loro, il terreno censito catastalmente al **foglio 10 particella 585** e l'area dove ricadeva il fabbricato rurale non più esistente (particella 586) derivante dalla particella 112 , di complessivi mq.2.070.

**SITUAZIONE:** L'immobile al piano terra e al primo piano, risulta essere occupato dal Sig.Venanzio CIAMPA, in virtù di un contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio del registro di Belvedere M.mo il 15 gennaio 1997, al n°40, di durata sei anni + sei anni tacitamente, con inizio dall'1 gennaio 1997,il prezzo di locazione stabilito è di £.15.000.000 (quindicimilioni) annue, corretto poi con una scrittura privata tra le parti del 25 giugno 1997, con decorrenza dal 1 luglio 1997, e canone d'affitto annuale a £.10.000.000 (diecimilioni); il piano primo sottostrada e il terreno adibito a deposito risultano liberi;per la regolarità edilizia,Licenza per esecuzione lavori edili dell'8 giugno 1976, n°35, lo stesso è stato costruito difformemente alla suddetta licenza, ma è stata presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n°47, del 30 settembre 1986, protocollo n°8929, n° progressivo 0541382804, ancora non definito in virtù di richiesta integrazione pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante del 5 dicembre 1996, protocollo n°11275,ci sono da pagare l'oblazione, gli oneri, danno ambientale e diritti di segreteria, per una somma totale di circa € 13.169,64.

Si può procedere alla vendita del bene ai sensi dell'art.17 comma 5 della Legge 47/85, l'aggiudicatario dell'immobile potrà definire la pratica di condono già in itinere avendo la possibilità di presentare domanda

entro 120 giorni dall'aggiudicazione del bene. Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità, lo stesso si può ottenere una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria.

**VALORE DELLA QUOTA COME BENE LIBERO: € 1.226.850,00**

**VALORE DELLA QUOTA COME BENE OCCUPATO: € 1.183.267,4**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Nota di Trascrizione n°5514/6415 del 20/03/1997**

Pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza;

**Nota di Iscrizione n°1849/17001 del 05/08/1996**

Decreto ingiuntivo per £.245.185.388, tasso annuo 18,00%, per una somma totale di £.416.306.437, della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania;

**Nota di Trascrizione n°18217/22418 del 27/10/1997**

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Paola.

**LOTTO 6 omiss**

**IL C.T.U.**

*Geom. Francesco Zicarelli*