



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n.10/2020

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore Fallimentare: **Dott.** [REDACTED] - [REDACTED]

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

In data 18.06.2020, presso lo studio del Curatore

Dott. [REDACTED] in [REDACTED] il sottoscritto

professionista Geometra **Raoul Lacchi**, veniva

incaricato **STIMATORE** nella procedura fallimentare

in epigrafe, ricevendo il seguente quesito tecnico:

"provveda il C.T.; esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare,

descrivere anche catastalmente e stimare i beni mobili, mobili registrati ed

immobili ricadenti nel Fallimento, indicando i criteri della valutazione.

Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti,

provvedendo alla loro formazione.

Provveda il C.T. ad accertare la conformità degli immobili ai sensi

della Legge sul Condono Edilizio".

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il rituale giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate, in osservanza al quesito tecnico ricevuto.

Dopo avere intrattenuto convegno preliminare con il curatore dr. [REDACTED] per inquadrare le modalità di incarico ed il patrimonio economico oggetto di valutazione:

♦ **in data 20.06.2020** ore 6,45, il sottoscritto Consulente, unitamente al curatore ed al [REDACTED] legale rappresentante della ditta fallita, si recavano in forma speditiva dapprima **in Comune di Riardo** (prov. Caserta) e sempre nello stesso giorno **in comune di Massa Marittima fraz. Tatti** (prov. Grosseto) per identificare i beni immobili ricaduti nella procedura, verificarne lo stato, eventuali situazioni di pericolo ed apporre i sigilli.

♦ **in data 24.06.2020** ore 10,00 e seguenti il sottoscritto Consulente, unitamente al curatore ed [REDACTED], si recavano in **Comune di Trevi (PG)** e sempre nello stesso giorno in comune di Foligno (PG) luoghi ove sono posti altri beni immobili compresi nell'attivo fallimentare, ai fini di effettuare una preliminare ricognizione su due U.I. ricadenti nel fallimento.

	♦ in data 10.07.2020 ore 6,00 e seguenti, il	
	sottoscritto Consulente, unitamente ad un proprio	
	collaboratore, accedeva nuovamente in Comune di	
	Massa Marittima , per effettuare accesso agli atti	
	amministrativi presso gli uffici tecnici di detto	
	comune per esaminare la situazione urbanistica dei	
	beni immobili ivi posti, al fine di verificare la	
	loro conformità ed acquisire dati ed informazioni	
	necessarie allo svolgimento dell'incarico	
	estimativo.	
	Successivamente ci si recava in loc. Tatti ,	
	luogo ove sono posti gli immobili, effettuando una	
	ricognizione interna e verificando la rispondenza	
	alle documentazioni autorizzative, altresì	
	procedendo ad eseguire misurazioni e foto di	
	dettaglio.	
	♦ in data 29.07.2020 ore 10,00 e seguenti il	
	sottoscritto Consulente, unitamente al curatore ed	
	alla amministratrice del condominio, si recavano	
	ancora in Comune di Trevi (PG) via Nuova, sempre	
	presso lo stabile già in parte visionato in data	
	24.06.2020 onde meglio accertare lo stato dei luoghi	
	e la situazione di tre porzioni di immobile uso	
	abitativo, poste al piano terra ed al piano primo	
	dello stabile.	
	3	

	L'appartamento del piano terra, catastalmente	
	distinto al foglio di mappa 33 particella n.1137	
	sub.2 graffata alla corte esclusiva part.1138,	
	risultava essere occupato come abitazione a titolo	
	di comodato d'uso della [REDACTED];	
	mentre gli altri due, collocati al piano primo,	
	catastalmente distinti al foglio di mappa 33	
	particella n.1137 subalterno 7 con due posti auto	
	scoperti particelle n.1146, 1147 e particella n.1137	
	subalterno 8 con due posti auto scoperti partt.1148,	
	1149, risultavano essere occupati in regime di	
	[REDACTED]	
	[REDACTED],	
	rispettivamente come abitazione e ufficio.	
	♦ in data 18.08.2020, dietro invito del	
	Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE),	
	procedeva ad effettuare un accesso agli atti presso	
	gli archivi della cancelleria civile, relativamente	
	al reperimento di documenti afferenti i beni posti	
	in Comune di Riardo, provvedendo nella occasione	
	alla loro consultazione ed estrazione di copia.	
	♦ in data 19.08.2020, previo fissato	
	appuntamento si recava presso gli uffici urbanistica	
	del comune di Riardo (CE) per esaminare la situazione	
	urbanistica dei beni immobili ivi posti, al fine di	
	4	

	verificare la loro conformità ed acquisire dati ed	
	informazioni necessarie allo svolgimento	
	dell'incarico estimativo.	
	Successivamente si recava sui luoghi ove sono	
	posti gli immobili, procedendo per quanto possibile	
	a verificare la rispondenza alle documentazioni	
	autorizzative, procedendo ad eseguire misurazioni e	
	foto di dettaglio.	

	Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento	
	studio dei documenti già agli atti della Procedura	
	Fallimentare, proceduto alla raccolta sul posto dei	
	dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche	
	richieste del quesito formulato dal Curatore,	
	elaborati quindi i dati come sopra detto reperiti in	
	loco unitamente a quelli emersi dalle documentazioni	
	amministrative, tecniche ed economiche, lo scrivente	
	ritiene essere in grado di riassumere tanto il	
	risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto	
	la procedura valutativa del patrimonio ricadente	
	nella procedura fallimentare, con la seguente:	
	RELAZIONE PERITALE	
	la quale benché andremo a limitarla nella forma	
	sommatoria, come si ritiene di dover procedere in	
	ordine alla formulazione dell'incarico, prima di	
	5	

	giungere alle conclusioni si ritiene d'uopo trattare	
	gli elementi di consistenza e quindi di fatto,	
	andando a distinguere la relazione medesima nei	
	seguenti capitoli essenziali:	
	A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	
	a.1 Compendio immobiliare sito in Riardo (CE) Contrada Pezza;	
	a.1.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.1.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.1.3 regolarità urbanistica;	
	a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.1.5 vincoli ed oneri giuridici;	
	a.1.6 spese di gestione;	
	a.1.7 comodato d'uso, locazioni, occupazioni;	

	a.2 Compendio immobiliare sito in Massa Marittima (GR) fraz. Tatti;	
	a.2.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.2.3 regolarità urbanistica;	
	a.2.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.2.5 vincoli ed oneri giuridici;	
	a.2.6 comodato d'uso o locazioni occupazioni;	

	a.3 Compendio Immobiliare sito in TREVI Fraz. Cannaiola;	
	a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	6	

	a.3.3 regolarità urbanistica;	
	a.3.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.3.5 vincoli ed oneri giuridici;	
	a.3.6 contenziosi;	
	a.3.7 comodato d'uso, locazioni, occupazioni;	

	a.4 unità abitativa in FOLIGNO via Brufa 17-19;	
	a.4.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.4.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.4.3 regolarità urbanistica;	
	a.4.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.4.5 vincoli ed oneri giuridici;	
	a.4.6 spese di gestione;	
	a.4.7 comodato d'uso, locazioni, occupazioni;	

	B) CRITERI DI STIMA	
	C) VALUTAZIONE DEI BENI	
	D) FORMAZIONE DEI LOTTI	
	E) CONCLUSIONI	
	Come qui di seguito.	
	<u>A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</u>	
	Gli immobili ricadenti nella procedura Fallimentare,	
	sono rappresentati da un coacervo di beni	
	rispettivamente collocati nei comuni di Riardo (CE),	
	Massa Marittima (GR), Trevi (PG), Foligno (PG)	
	7	

Prima di passare alla analitica descrizione di quanto oggetto di valutazione, è doveroso precisare che la massa immobiliare è composta da più beni, tra loro diversi per destinazione, consistenza, ubicazione e commerciabilità.

Pertanto nel prosieguo della descrizione, ogni entità immobiliare, verrà individuata con la definizione "CESPITE".

CESPITE n°1

a.1 compendio immobiliare sito in **Riardo (CE) Contrada Pezza;**

Dalla prima ricognizione del 20.06.2020 effettuata unitamente al curatore, si accertava che quanto in parola, è costituito da alcuni appezzamenti di terreno di pianura, inseriti in un contesto rurale, alcuni dei quali gravati da fabbricati in parte abitativi ed in parte destinati ad annessi agricoli; in larga misura versanti in situazioni di degrado, dissesto e prolungato abbandono.

Esaminando le varie consistenze, di cui una gran parte in regime di diritti *“pro-indiviso”*, è stato possibile verificare quanto segue.

L'accesso oggi praticabile che conduce ai fabbricati ed ai terreni circostanti in regime di comproprietà, avviene dalla strada Provinciale 289 per Riardo, mediante una strada campestre non asfaltata che da essa si diparte (*fog.13, particelle n.47 e 61*) intestata

	catastalmente [REDACTED]	
	[REDACTED], come	
	risulta da visura (Allegato 2).	
	L'accesso ai terreni di proprietà esclusiva facenti	
	capo a [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED] avviene direttamente	
	dalla strada denominata via Saudina, la quale per un	
	lato ad essi confina (<i>cfr. foto aerea all.04</i>).	
	Come di seguito.	
	Le costruzioni presenti sui terreni indivisi,	
	presentano una variegata manifattura, ciò in ragione	
	della diversa epoca di edificazione, dell'oggettivo	
	uso e non ultimo del tenore di manutenzione	
	conservativa o eventuali ristrutturazioni a cui sono	
	stati assoggettati.	
	Nello specifico sono presenti cinque corpi di	
	fabbrica principali e ulteriori annessi accessori,	
	con utilizzo a ricovero animali di bassa corte,	
	attrezzi agricoli e masserizie.	
	La struttura verticale dei corpi di fabbrica è	
	costituita prevalentemente da muratura portante in	
	tufo a faccia vista o intonacata, collegata a	
	strutture di orizzontamento interpiano tradizionali	
	e coperture a falde o padiglione; alcune delle quali	
	in acciaio a scheletro portante.	
	9	

COTRUZIONE ABITATIVA PRINCIPALE



La costruzione principale destinata ad uso abitativo di cui alla foto riportata nella pagina precedente, appare di remota realizzazione e si compone di tre corpi di fabbrica contigui elevati per due livelli fuori terra, di cui uno posto a capo testa, è provvisto di una piccola piscina di uso esclusivo (*foto aerea all.4 e foto n.1-8 e 22-30*).

La struttura verticale è costituita prevalentemente da muratura portante in blocchetti di tufo a faccia vista, collegata a solai orizzontali di interpiano e coperta da tetti a geometria variabile, configurati con una capanna centrale (*falde a doppia acqua*) interclusa

tra due padiglioni a quattro falde regolari posti a
alle due estremità (cfr.foto aerea all.4).

Si precisa che per irreperibilità dei molteplici
comproprietari, si è potuto accedere soltanto su una
piccola porzione del fabbricato resa possibile dalle
eredi della [REDACTED], le quali
utilizzano in maniera costante “*uti dominus*” per la
gran parte dell’anno tale parziale consistenza per
effetto di accordi nel tempo consolidati con gli
altri comproprietari, di cui si verrà a relazionare
in seguito.

Le altre porzioni del fabbricato delimitate da porte
e serramenti, verranno descritte sulla base delle
planimetrie reperite presso gli uffici urbanistici
comune di Riardo mediante ufficiale accesso agli
atti avvenuto in data 19 agosto 2020.

♦ **La PRIMA porzione di fabbricato facente parte del
complesso edilizio principale (p.lla 63 sub.5)** è
collocata alla parte estrema dell’edificato, ovvero
in posizione di “capostesta”, costituita da una
consistenza elevata su due livelli di piano ed una
corte frontestante di uso esclusivo, perimetrata da
una recinzione con muretto in muratura e soprastante
rete metallica resa accessibile in via riservata, da
due cancelli pedonale e carrabile in ferro. (foto n.24,

27, 28, 29, 32, 33, 35).

Si precisa che la foto sottostante, la quale esplica a carattere generale l'individuazione immediata del cespite e non di meno tutte quelle che verranno utilizzate nella presente perizia anche per gli altri cespiti, recano una datazione dell'anno non corretta (2019) ciò dovuto ad un mero errore di impostazione iniziale della fotocamera; quindi la data sovrainpressa si deve riferire come anno esatto, al corrente 2020.



In aderenza alla porzione immobiliare, ovvero nella zona accesso alla corte ed in quella di ingresso alla abitazione , è stata realizzata una tettoia (di forma geometrica ad “L”) in struttura metallica leggera, estesa sino al primo livello di piano, la stessa avente la funzione di riparare le aperture terranee

dalla esposizione diretta agli agenti atmosferici.

Inoltre, all'interno della corte scoperta recintata utilizzata in esclusiva, è stata realizzata una piscina (foto n.17,18,19,37,39,41).



Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il Comune di Riardo, per dette opere (piscina e tettoia), non risulta essere stato rilasciato nessun titolo autorizzativo.

Risulta invece una Concessione di Costruzione a sanatoria, n.26/1985, prot.4216 pratica n.33/85 rilasciata in data 06.12.1985, a nome di [REDACTED]

[REDACTED], relativamente a

	<i>“realizzazione di un bagno, trasformazione di una finestra in porta e</i>	
	<i>trasformazione della porta di ingresso in finestra e tramezzatura del vano</i>	
	<i>cucina”.</i>	
	Oltre a ciò con segnato riguardo alla intera	
	porzione del fabbricato (distinta al catasto	
	fabbricati censuario di Riardo, con la particella	
	n.63 subalterno 5, foglio n.13), è stata rilasciata	
	<div></div>	
	<div></div> , ai sensi della legge 47/1985	
	Concessione in sanatoria n.83 del 12.12.1994 , ad	
	oggi mai ritirata (<i>cfr. all.09</i>).	
	PIANO TERRA -	
	Internamente la consistenza di detto livello	
	terraneo, si sviluppa in orizzontale, altresì	
	costituita da un ingresso soggiorno con attigua	
	cucina, bagno, disimpegno scala, ripostiglio ed	
	altro vano pluriuso finestrato; il tutto messo in	
	collegamento con il piano superiore, mediante scala	
	a chiocciola in struttura metallica presente nel	
	vano soggiorno (<i>foto n.42-45</i>).	
	PIANO PRIMO -	
	Attraverso la scala a chiocciola metallica, come	
	detto, si accede al livello superiore, anche esso	
	orizzontale, costituito planimetricamente da un	
	corridoio disimpegno su quale si articolano due vani	
	14	

	finestrati uso camera da letto ed un ulteriore vano	
	sottotetto (<i>circa metà del corpo centrale dell'edificio</i>) non potuto	
	visionare (<i>foto n.51-56</i>).	
	A livello conservativo, si ravvisa un mediocre	
	stato, reso tale dalla vetustà della costruzione,	
	dalla presenza di obsolete finiture e da una carenza	
	manutentiva che afferma situazioni di senescenza	
	anche strutturale nel vano definito pluriuso (<i>foto n.47-50</i>).	

	♦ La SECONDA porzione di fabbricato facente parte	
	del complesso edilizio principale (<i>p.lla 63 sub.3</i>) è	
	collocata alla parte adiacente ed opposta a quella	
	anzi descritta (<i>p.lla 63 sub.5</i>), ovvero in posizione	
	di "capostesta", costituita da una consistenza	
	elevata su due livelli di piano ed una corte	
	frontestante di uso esclusivo coperta da tettoia,	
	perimetrata sul fronte e di lato da una recinzione	
	con muretto in muratura e soprastante rete metallica	
	resa accessibile in via riservata, da due cancelli;	
	pedonale e carrabile in ferro. (<i>foto n.04-06 e 11-16</i>)	
	Da quanto possibile stabilire dallo stato dei	
	luoghi, tale consistenza edificata, è dotata oltre	
	che di una zona tettociata antistante l'ingresso alla	
	casa (<i>foto n.04</i>), anche di una corte scoperta delimitata	
	da cancello carrabile; versante nello stato totale e	
	15	

prolungato abbandono, colonizzata da fitta vegetazione ed arbusti a crescita spontanea a ridosso della costruzione, che rende di fatto il situ completamente impenetrabile (foto n.6-10).



Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il Comune di Riardo, al riguardo della tettoia (foto n.4, 13-16), non risulta essere stato rilasciato nessun titolo autorizzativo.

Risulta invece” con segnato riguardo alla intera porzione del fabbricato (distinta al catasto fabbricati censuario di Riardo, con la particella n.63 subalterno 3, foglio n.13), è stata rilasciata

[REDACTED]

	██████████, ai sensi della legge 47/1985 Concessione	
	in sanatoria n.80 del 12.12.1994 , ad oggi mai	
	ritirata (<i>cf. all.10</i>).	
	<i>N.B. Non essendo potuti accedere internamente a tale unità immobiliare per</i>	
	<i>irreperibilità del soggetto comproprietario detentore, la descrizione che</i>	
	<i>segue è frutto di consultazione delle planimetrie allegate alla pratica di</i>	
	<i>condono, estratte in copia presso il Comune di Riardo e stante la situazione</i>	
	<i>generale delle proprietà nel tempo, potrebbe risultare nostro malgrado anche</i>	
	<i>imprecisa.</i>	
	PIANO TERRA -	
	detto livello terraneo di circa mq.86 (<i>misurati dalle</i>	
	<i>quote in pianta</i>), si sviluppa in orizzontale, altresì	
	costituito da due ingressi, un disimpegno, un corpo	
	scala di collegamento con il piano superiore, tre	
	vani principali, di cui uno senza finestra ed uno	
	stretto e lungo a confine con il sottoscala,	
	probabilmente un bagno.	
	PIANO PRIMO -	
	Come raffigurato in pianta, attraverso una scala	
	interna, si accede al livello superiore, anche esso	
	orizzontale, costituito planimetricamente nella	
	testata prospettica da due vani principali con	
	doppia finestratura, un disimpegno, tre vani minori	
	dotati di finestrate ed un ulteriore vano	
	sottotetto (<i>circa metà del corpo centrale dell'edificio</i>) terminante	
	17	

	nella come estensione come zona di confine con	
	quello aggregato al Subalterno 5 anzi descritto,	
	facente capo alla disponibilità delle sorelle	
	Palumbo quali eredi di [REDACTED] [REDACTED]	
	Tale spazio è dotato di una apertura che immette in	
	una un lastrico solare delimitato da ringhiera	
	parapetto, il quale funge da copertura ad una parte	
	della U.I. posta al solo piano terreno, distinta con	
	il subalterno 4; facente capo come detenzione	
	utilista agli eredi di [REDACTED] [REDACTED]	
	A livello conservativo, si ravvisa uno scadente	
	stato, reso tale dalla vetustà della costruzione,	
	dalla presenza di obsolete finiture e da una carenza	
	manutentiva, ovvero da una condizione di prolungato	
	abbandono.	
	Alla data dei sopralluoghi avvenuti nel corso	
	dell'estate 2020, tale consistenza risultava	
	completamente inutilizzata.	
	♦ La TERZA porzione di fabbricato facente parte del	
	complesso edilizio principale (p.lla 63 sub.4) è	
	collocata nella parte centrale di esso con sviluppo	
	planimetrico nel solo livello del piano terra,	
	compresa tra le consistenze dei subalterni 3 e 5	
	anzi descritti, detenuti in uso dagli eredi di	
	[REDACTED] [REDACTED]	

██████████, (██████████) e gli eredi di

██████████.



L'accesso avviene direttamente dalla corte comune, come indicato dalla foto che precede, e non sfocia su corti esclusive perimetrate.

La parte retrostante è configurata come una propaggine ampliativa oblunga, che unitamente alla costruzione a tre tetti a pianta rettangolare, conferisce alla costruzione complessiva una geometria con sedime a "T".

Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il Comune di Riardo, con segnato riguardo alla intera porzione del fabbricato di piano terra (distinta al

catasto fabbricati censuario di Riardo, con la
particella n.63 subalterno 4, foglio n.13), è stata

██████████, ai sensi della legge 47/1985
Concessione in sanatoria **n.79 del 12.12.1994**, ad
oggi mai ritirata (*cf. all.11*).

N.B. Anche in questo caso, non essendo potuti accedere internamente a tale unità immobiliare per irreperibilità del soggetto comproprietario detentore, la descrizione che segue è frutto di consultazione delle planimetrie allegate alla pratica di condono, estratte in copia presso il Comune di Riardo e stante la situazione generale delle proprietà nel tempo, potrebbe risultare nostro malgrado anche imprecisa.

PIANO TERRA -

detto livello terraneo di circa **mq.125** (*misurati dalle quote in pianta*), si sviluppa in orizzontale, altresì costituito da ingresso, due vani ricadenti nel corpo centrale e successivi tre vani contigui ricadenti nella costruzione oblunga elevata per un solo piano fuori terra.

La copertura di questo corpo allungato, risulta essere piana e formante un lastrico solare delimitato da ringhiera parapetto, facente capo alla consistenza del subalterno 4, ovvero agli eredi di [REDACTED].

A livello conservativo, si ravvisa uno scadente stato, reso tale dalla vetustà della costruzione, dalla presenza di obsolete finiture e da una carenza manutentiva, ovvero da

una condizione di prolungato abbandono.

Alla data dei sopralluoghi avvenuti nel corso dell'estate 2020, tale consistenza risultava completamente inutilizzata.

COSTRUZIONE ABITATIVA SECONDARIA



La stessa collocata a poche decine di metri in posizione fronte state rispetto alla costruzione principale sopra descritto, è costituita da un corpo di fabbrica contiguo a pianta rettangolare, con volumetrie sfalsate, costituito da due distinte consistenze.

Di interesse di questa descrizione quella posta alla

	destra (p.lla 63 sub.2), contornata nella foto	
	soprastante da tratteggio rosso, la quale si eleva	
	per tre livelli di piano, di cui uno sottotetto.	
	L'accesso avviene direttamente dalla corte comune,	
	come indicato dalla foto che precede, dove sono	
	posti gli ingressi, rispettivamente di dimensioni	
	carrabile e pedonale.	
	La struttura verticale è costituita prevalentemente	
	da muratura portante in blocchetti di tufo,	
	collegata a solai orizzontali di interpiano e	
	coperta da tetti a posti a quote sfalsate	
	configurati a capanna.	
	L'accesso del piano primo avviene da un corpo scala	
	esterno ad unico rampante realizzato in aderenza	
	alla parete destra di facciata libera (foto n.58-59).	
	Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il	
	Comune di Riardo, con segnato riguardo alla intera	
	porzione del fabbricato di piano terra (distinta al	
	catasto fabbricati censuario di Riardo, con la	
	particella n.63 subalterno 2, foglio n.13), è stata	
	<div></div>	
	<div></div> , ai sensi della legge 47/1985	
	Concessione in sanatoria n.81 del 12.12.1994 , ad	
	oggi mai ritirata (cfr. all.12).	
	N.B. Anche in questo caso, non essendo potuti accedere internamente a tale	
	22	

	<i>unità immobiliare per irreperibilità del soggetto comproprietario detentore,</i>	
	<i>la descrizione che segue è frutto di consultazione delle planimetrie allegate</i>	
	<i>alla pratica di condono, estratte in copia presso il Comune di Riardo e stante</i>	
	<i>la situazione generale delle proprietà nel tempo, potrebbe risultare nostro</i>	
	<i>malgrado anche imprecisa.</i>	
	PIANO TERRA -	
	detto livello terraneo di circa mq. 69,00 <i>(misurati dalle</i>	
	<i>quote in pianta),</i> si sviluppa in orizzontale, altresì	
	costituito da due consistenze contigue dalla	
	destinazione non residenziale, accessibili	
	disgiuntamente da ingressi esterni posti sulla	
	corte comune.	
	Il primo locale maggiore dotato di porta carrabile,	
	si costituisce di un unico ampio locale, conformato	
	a pianta rettangolare dotato di una finestra in	
	posizione diametralmente opposta all'ingresso, non	
	riportata nelle piante di condono <i>(foto n.61).</i>	
	Il secondo di minore dimensione delimitato da	
	ingresso pedonale, finitimo per interposizione di un	
	muro di spina, risulta diviso in due ambienti da una	
	tramezzatura <i>(foto n.60).</i> La sua geometria assume anche	
	in questo caso forma rettangolare e la sua	
	destinazione è parimenti non residenziale.	
	PIANO PRIMO -	
	ciò è accessibile dall'esterno della corte, ove è	

	posta una scala esterna ad unico rampante (foto	
	n.59), la quale conduce ad un pianerottolo di sbarco	
	ove è posta la porta di ingresso.	
	Internamente si ha una superficie orizzontale di	
	circa mq.69,00 , distribuita in quattro vani	
	regolari, di cui uno dotato di piccolo balconcino.	
	Nella pianta allegata al condono, non è indicato il	
	collegamento con il sottotetto, del quale si scorge	
	l'apertura di affaccio dalle foto prospettiche.	
	A livello conservativo, si ravvisa uno scadente	
	stato, reso tale dalla vetustà della costruzione,	
	dalla presenza di obsolete finiture e da una carenza	
	manutentiva, ovvero da una condizione di prolungato	
	abbandono.	
	Alla data dei sopralluoghi avvenuti nel corso	
	dell'estate 2020, tale consistenza risultava	
	completamente inutilizzata.	

	<u>DEPOSITO ADIACENTE A COSTRUZIONE ABITATIVA SECONDARIA</u>	
	La costruzione in argomento risulta finitima a	
	quella sopradescritta, costituita da un manufatto in	
	muratura portante avente un sedime di circa mq.94,00	
	elevato per un solo piano fuori terra, privo della	
	copertura nel frattempo crollata, completamente	
	avvolto e penetrato da vegetazione; di fatto non più	
	24	

agibile, non idoneo alla funzione per cui era costruito, quindi definibile unità "collabente".



In aderenza a tale rudere originario, sono stati realizzate delle "superfetazioni" ovvero delle aggiunte di manufatti secondari o annessi (foto n.63-65, 71) di modeste dimensioni ad uso non residenziale, che hanno alterato l'assetto formale.

Anche in questo caso, le condizioni di prolungato abbandono ed inutilizzo, hanno trasformato queste propaggini ampliative in condizioni di relitto edilizio.

Tali interventi, presentano una edilizia povera, disordinata, utilizzo di materiali pericolosi per la

salute (*copertura amianto*) e soprattutto abusiva.

Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il Comune di Riardo, con segnato riguardo alla intera porzione del fabbricato di piano terra (distinta al catasto fabbricati censuario di Riardo, con la particella n.63 **subalterno 1**, foglio n.13), è stata

██████████, ai sensi della legge 47/1985
Concessione in sanatoria **n.76 del 12.12.1994**, ad
oggi mai ritirata (*cfr. all.13*).

STALLA BOVINI E DEPOSITO FORAGGIO (foto n.73-78)



Trattasi di una costruzione isolata, limitrofa al

	complesso rurale sopra descritto, elevata per un	
	solo piano fuori terra, avente area di sedime pari a	
	complessivi mq.389,50 circa, realizzato in parte con	
	muratura portante in tufo ed in parte con	
	scheletrato in elementi di acciaio, probabilmente	
	utilizzati anche per la copertura a capanna, stante	
	quanto ricavabile dai resti del suo stato di	
	collabenza, di cui alla foto soprastante.	
	Come risultante dalle piante planimetriche allegate	
	alla pratica di condono edilizio, originariamente	
	questa costruzione oggi ridotta ad uno stato di	
	fatiscenza avanzata, era costituita da due corpi di	
	fabbrica adiacenti di geometria rettangolare, di cui	
	uno maggiore di circa mq.246 adibito a stalla per	
	bovini (foto sopra) ed uno minore di mq. 143 , ad	
	esso collegato da apertura interna, utilizzato come	
	deposito per il foraggio.	
	Come visibile dalle foto n.73-78, il rudere è	
	completamente avvolto e penetrato da alta	
	vegetazione; di fatto non più agibile, non idoneo	
	alla funzione per cui era costruito, quindi	
	definibile unità "collabente".	
	Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il	
	Comune di Riardo, con segnato riguardo all'intero	
	fabbricato (distinta al catasto fabbricati censuario	
	27	

di Riardo, con la particella n.63 **subalterno 6**, foglio n.13), è stata rilasciata a nome di [REDACTED], ai sensi della legge 47/1985 Concessione in sanatoria **n.82 del 12.12.1994**, ad oggi mai ritirata (*cfr. all.14*).

STALLA - DEPOSITO (foto n.79-83)



In posizione limitrofa ed a pochi metri dal fabbricato anzi descritto, è presente una costruzione elevata per un solo piano fuori terra, di complessivi **mq. 118,00**, costituita da due volumi contigui edificati con coperture a quote sfalsate; ciò destinato come stabulario.

L'accesso avviene direttamente dalla corte comune, la quale non presenta nei confronti della costruzione strade o viabilità dedicate, colonizzato da vegetazione a crescita spontanea incontrollata. La struttura è in muratura portante, sormontata da tetto con falda a capanna e manto in coppi; le facciate sono intonacate.

Come visibile dalle foto, la costruzione risulta inutilizzata ed abbandonata resa poco agibile dalle piante infestanti che di essa si sono impadronite; comportando di fatto uno stato conservazione del tutto scadente.

Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il Comune di Riardo, con segnato riguardo a questo fabbricato (distinto al catasto fabbricati censuario di Riardo, con la particella n.63 **subalterno 6**, foglio n.13), è stata rilasciata a nome di [REDACTED], ai sensi della legge 47/1985 Concessione in sanatoria **n.82 del 12.12.1994**, ad oggi mai ritirata (*cfr. all.14*).

FORNO - POLLAIO - PORCILE (foto n.84-94)

All'interno della corte comune più prossima all'agglomerato rurale abitativo, è presente una costruzione bassa (*circa mt.2,80 al colmo*), elevata per un

solo piano, atta ad ospitare un forno a legna, fondi e porcilaia.



La struttura verticale è pressoché in muratura tufacea, sovrastata da copertura del tipo a capanna con manto in coppi di laterizio ed una parte in lamiera.

Essenzialmente la costruzione si articola sui due prospetti più lunghi, il primo, ovvero quello che incontra dalla strada di accesso, è costituito da un manufatto uso forno ed un altro adiacente uso ricovero; rispettivamente contraddistinti da copertura con diversa colorazione del manto di coppi (foto n.84, 88).

Il secondo prospetto, in posizione diametralmente opposta (*forse anche di primaria costruzione*) è costituito da un corpo di fabbrica oblungo, al quale è stata aggiunta una zona tettociata, tamponata per metà altezza da muratura con interposte colonne, atte a sorreggere le orditure in legno del tetto e la copertura in lamiera.



Tale ambito aperto sui tre lati liberi (*il quarto è in aderenza con i manufatti del prospetto opposto*) accorpato alla costruzione primaria a volumetria chiusa, assume caratteristiche costruttive ed uso proprie di una porcilaia (*foto n.88-94*).

Per tali manufatti, **non è stata rinvenuta presso il**

Comune di Riardo, nessuna pratica edilizia, ne sanatorie, quindi essendo il manufatto totalmente abusivo, non verrà sottoposto a valutazione.

A livello catastale esiste agli atti una planimetria che risale come data di presentazione all'11.10.1986 (**all.17.6**), ma di fatto non corrisponde come consistenza, con l'effettivo stato dei luoghi.

CAPANNONI ALLEVAMENTO POLLAME (foto n.95-112)



Ultime costruzioni limitrofe a quelle sopra descritte, presenti nella corte rurale comune, sono rappresentate da due capannoni originariamente utilizzati per l'allevamento di pollame.

Geometricamente gli stessi assumono forma

rettangolare allungata, ricavando dai grafici di condono, superficie rispettive di:

• **A** (12,50 x 85,30) = **mq. 1.066,00;**

• **B + C** (15,20 x 88,50) = **mq. 1.345,00.**

Come visibile dalla foto aerea e da quelle ai numeri 96-102, il capannone di maggiore dimensione (B+C), è quasi completamente crollato, aggredito e sommerso da folta vegetazione, che lo rende totalmente impraticabile e difficoltoso anche, per una sia pur sommaria ricognizione.



La struttura ancora in piedi, è quella raffigurata con le foto n.102-105, rappresentata da una costruzione monopiano in muratura di tufo,

parzialmente tamponata, dotata di copertura in scheletrato metallico poggiante su colonne perimetrali, atte a sorreggere sia la struttura che il manto di copertura in lastre di "**fibrocemento amianto**", meglio note come eternit, particolarmente dannose se inalate dall'uomo; altresì poste fuori legge da diversi anni.



Le altezze del corpo di fabbrica, sono di circa mt.4,10 al colmo e mt.2,10 in gronda, per una lunghezza di ml.85,30, che determina una volumetria di circa mc.3.304,60.

Le condizioni di degrado, inutilizzo ed totale abbandono della costruzione, sono ben visibili dalla

	documentazione fotografica allegata e quindi si	
	ritiene inutile ogni altra descrizione.	
	Va detto che l'eventuale riutilizzo del capannone,	
	necessiterà un adeguamento della struttura/e	
	portante/i e la eliminazione di tutta la copertura	
	in amianto che interessa una superficie di circa	
	1.280 metri quadrati.	
	Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il	
	Comune di Riardo, con segnato riguardo ai due	
	capannoni (distinta al catasto fabbricati censuario	
	di Riardo, con la particella n.46 , foglio n.13), è	
	[REDACTED]	
	[REDACTED] , ai sensi della legge 47/1985	
	Concessione in sanatoria n.78 del 12.12.1994 , ad	
	oggi mai ritirata (<i>cfr. all.16</i>).	
	<u>TERRENO COMUNE CIRCOSTANTE ALLE COSTRUZIONI</u>	
	Le costruzioni sopra citate, sono dotate di corte	
	scoperta perimetrale, riepilogabile in tre ben	
	distinte particelle facenti capo a non tutte Unità	
	Immobiliari del predio.	
	La particella n.63 di complessivi mq.4.926 catastali	
	al lordo dei sedimi di fabbrica è comune ai	
	fabbricati abitativi e non, tranne per due capannoni	
	ex allevamento di pollame.	
	La particella n.46 è rappresentata da una lista di	
	35	

	terreno lunga e stretta dalla forma di trapezio	
	rettangolo di circa mq.1.200 , la quale è graffata e	
	contiene in stretta misura il capannone ex	
	allevamento polli ancora in piedi ove è presente la	
	copertura in eternit (<i>vedi vax allegata</i>).	
	La particella n.45 di circa mq. 8.023 , confinante	
	per un lato con via Saudina, assume una forma	
	irregolare e contiene l'altro capannone ex	
	allevamento polli risultato crollato ed	
	impraticabile.	
	Dalla vax catastale si può rilevare che le	
	particelle 45 e 46 sono attraversate obliquamente	
	(<i>tagliando l'ingombro dei due capannoni affiancati</i>) da una doppia	
	linea tratteggiata che indica una servitù campestre,	
	la quale si estende all'interno ed in favore della	
	particella n.63	
	Posto il suesteso inquadramento generale rispetto	
	alla mappa catastale, per i terreni soggetti come	
	per i fabbricati ad un regime di comproprietà, è	
	possibile esplicitare la seguente descrizione.	
	La parte di attinenza scoperta individuabile con la	
	particella n.63 assume andamento pianeggiante, è	
	priva di sistemazioni, interessata da qualche albero	
	ombreggiante ed al di là delle zone infestate dalla	
	vegetazione a ridosso dei fabbricati abbandonati è	
	36	

utilizzata come spazi funzionali alle costruzioni,
per parcheggi, passaggi ed utilizzo di annessi.

Per accedere alla particella n.63, oggi si perviene
da uno stradone non asfaltato distinto con le
particelle n.47 e 61 che non sono comuni a detta
particella n.63, ma di proprietà indivisa per 9/45
ciascuno tra i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
come meglio indicato dalla visura catastale (**a11.02**).

**La parte di attinenza scoperta individuabile con le
particelle n.45 e 46,** assume andamento pianeggiante,
la cui coltre agraria è in parte incolta,
interessata per una piccola parte sul lato di
confine con la strada Comunale asfaltata via Saudina
da piante di nocciole.

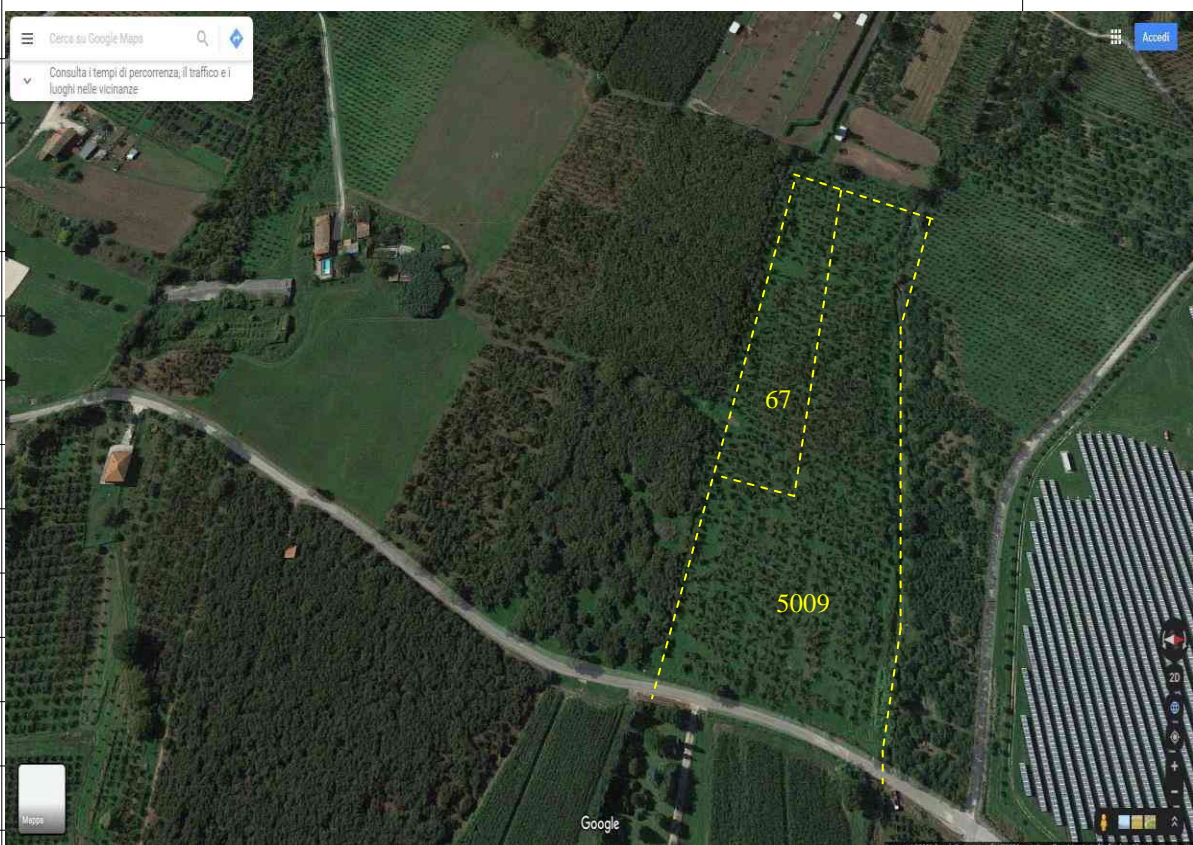
Da questo tratto stradale, benché non vi siano
varchi e tracciati stradali definiti, è possibile
accedere sia ai capannoni che alla restante corte
particella n.63; ciò dimostrato dalla foto aerea,
nella quale si è formata l'impronta di un "viatico
campestre" utilizzato da alcuni comproprietari per
l'attraversamento con mezzi agricoli destinati alla
lavorazioni di terreni circostanti, già fatti
oggetto di divisioni giudiziali (causa 2775/98) con
sentenza del Tribunale di S.M. Capua Vetere

n.1872/2002 e verbale di sorteggio del 07.12.2004.

CESPITE n°2

TERRENO IN PIENA PROPRIETA – (gravato da diritto di superficie)

In posizione non distante dal predio rurale sopra descritto, sono presenti due particelle di terreno, le quali fanno capo al [REDACTED]



Come già accennato nella parte introduttiva, la proprietà ricadente nella procedura, si trova collocata nella geografia urbana rispetto al centro cittadino di Riardo, in posizione periferica di

pianura, raggiungibile da strada Provinciale n.289 a poca distanza dal noto stabilimento dell'acqua minerale "██████████".

L'accesso ai terreni de-quò, oltre che dal confinante fondo rurale edificato part.63 (*quello in regime pro-indiviso ove ██████████ aveva acquistato i diritti di 1/5*), anche dalla strada comunale asfaltata denominata via Saudina, la quale per un lato ad essi confina (*cfr. foto aerea all.04 + n.113-119*).

Su detta strada, è posto un accesso campestre che immette direttamente nella proprietà; praticato con mezzi agricoli, stante la presenza di un soprassuolo piantumato a noccioline (*tipo "Ferrero"*).

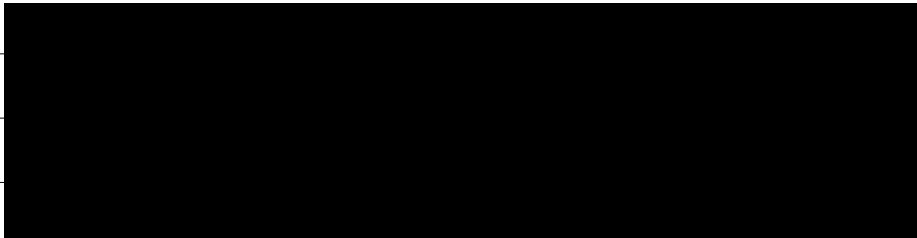


Il terreno sotto un profilo agronomico, ha una

	comoda giacitura pianeggiante, presenta una comoda	
	ubicazione, un buon accesso fondiario ai mezzi per	
	le lavorazioni, una forma geometrica pressoché	
	normale, una buona esposizione all'irraggiamento	
	solare, è irrigabile, risulta insediato da	
	piantagione in età, ad intensità ordinaria ancora in	
	ciclo produttivo di qualità ricercata (<i>noccioline</i>	
	<i>"Ferrero"</i>); la conduzione è governata secondo le	
	corrette tecniche agrarie.	
	Il terreno che come detto è interessato da	
	" <i>nocciolicoltura</i> ", risulta da informazioni assunte in	
	loco, di una età di circa 45 anni in termini di	
	originario impianto; quindi classificabile come	
	elevata , in quanto tale soprassuolo ha una età	
	superiore a due terzi del ciclo vegetativo.	
	I noccioli fanno i frutti dal quarto-quinto anno, ma	
	è solo dopo otto-nove che la produzione entra nel	
	pieno e continua inalterata anche per 40 anni. La	
	resa delle piante dipende dalla varietà; in genere	
	si fanno tra 20 e 30 quintali per ettaro.	
	Il terreno sotto un profilo urbanistico , ha però	
	rilievo, in quanto benché abbia per sua vocazione	
	naturale qualità agrarie, che sono altresì	
	confermate dalla coltivazione in essere, è compreso	
	nello strumento urbanistico del Comune di Riardo in	
	40	

	zona edificatoria "D1" ovvero, zona per	
	l'insediamento industriale, ove sono previste il	
	rispetto delle norme dal consorzio A.S.I. (<i>Area Sviluppo</i>	
	<i>Industriale</i>).	
	In tali zone è prevista una edificazione massima del	
	50% della superficie del lotto, una altezza fuori	
	terra massima di mt.11,00, un distacco dai confini	
	di ml.5,00, un distacco dalle strade di mt.10,00.	
	a.1.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	Da indagine catastale, è risultato che il compendio	
	immobiliare in argomento è censito sia alla sezione	
	Terreni che quella Fabbricati del comune di Riardo,	
	nella seguente maniera.	
	<u>PER DIRITTI DI COMPROPRIETA' pari ad 1/5</u>	
	Catasto Fabbricati - RIARDO Loc. Pezza del Lago	
	♦ Fg.13 n.63 sub.1 - piano terra, categoria C/2	
	magazzino di mq.77 , Classe 2, Rendita Catastale	
	€.139,19;	
	♦ Fg.13 n.63 sub.2 - piano terra, categoria A/4	
	abitazione Popolare Vani 4,5 , Classe 4, Rendita	
	Catastale €.178,95;	
	♦ Fg.13 n.63 sub.3 - piano S.1 e terra. categoria	
	A/4 abitazione Popolare, Vani 7 , Classe 4, Rendita	
	Catastale €.278,37;	
	♦ Fg.13 n.63 sub.4 - piano terra e 1° categoria A/4	
	41	

	abitazione popolare, Vani 6,5 , Classe 4 Rendita	
	Catastale €.258,49;	
	♦ Fg.13 n.63 sub.5 - piano terra e 1° categoria A/4	
	abitazione popolare, Vani 6 , Classe 4 Rendita	
	Catastale €.238,60;	
	♦ Fg.13 n.63 sub.6 - piano terra, categoria C/6	
	garage di mq.356 , Classe 2, Rendita Catastale	
	€.698,66;	
	♦ Fg.13 n.45 sub.1 - piano terra, categoria C/6	
	garage di mq.356 , Classe 2, Rendita Catastale	
	€.698,66	

	Catasto Terreni - RIARDO Loc. Pezza del Lago	
	Fg.13 n.45 - ente urbano di mq. 6487 - quale sedime e	
	scoperto ;	
	Fg.13 n.63 - ente urbano di mq. 4926 - quale sedime e	
	scoperto (comprende la soppressa particella n.29 già	
	fabbricato rurale di mq.1175) -	
	Tali beni, ad oggi, stante le visure catastali	
	effettuate in data 23.06.2020 (A11.03) , risultano	
	ancora intestati ai seguenti comproprietari:	
		

	[REDACTED] per diritti di 1/5;	
	Si precisa, che alcuni manufatti rurali non	
	residenziali, rispetto allo stato dei luoghi, non	
	sono corrispondenti alle planimetrie depositate in	
	catasto e per essi non è stata possibile reperire	
	una eventuale conformità a livello di autorizzazione	
	edilizia.	

	PROPRIETA' GRAVATA DA:	
	COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 35	
	<u>Terreni seminativi in Comune di RIARDO, Località Pezza del Lago,</u>	
	indicati e censiti al Catasto Terreni come segue :	
	Fg.13 n.67 - seminativo di mq. 4.325	
	Fg.13 n.5009 - seminativo arborato di <u>mq.28.440</u> (ex n.18)	
	Totale mq.32.765	
	Tali beni, ad oggi, stante le visure catastali	
	effettuate in data 23.06.2020 (A11.03) , risultano	
	intestati come segue:	
	[REDACTED] – per diritto di superficie;	
	[REDACTED] – proprietà.	
	A completamento della documentazione catastale si	
	produce planimetria vax scala 1:2.000 (cfr. allegato n.01) ,	
	fotografia aerea a colori (cfr. allegato n.04) .	
	<u>a.1.3 regolarità urbanistica;</u>	
	Dalla disamina delle documentazioni ufficiali	
	43	

	reperate presso i comproprietari e quelle desunte	
	con l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio	
	urbanistica del comune di Riardo in data 19.08.2020,	
	è emerso che a carico dei beni in parola, risultano	
	le seguenti autorizzazioni amministrative.	
	LEGGE 47 del 28 febbraio 1985 (Condono Edilizio)	
	██	
	██	
	██████████ - Concessione di costruzione a sanatoria	
	<u>n.26/85 del 06.12.1985</u> di cui al protocollo n.4216,	
	pratica 33/85, <i>relativamente a “realizzazione di un bagno,</i>	
	<i>trasformazione di una finestra in porta e trasformazione della porta di</i>	
	<i>ingresso in finestra e tramezzatura del vano cucina”</i> ; posti in essere	
	su abitazione di cui al foglio di mappa 13,	
	particella n.63 subalterno 5.	

	██	
	Concessione in sanatoria <u>n.76 del 12.12.1994</u> , di cui	
	al protocollo n.209 del 30.09.1986, relativa a	
	deposito di cui alla particella 63 sub.1;	

	██	
	Concessione in sanatoria <u>n.81 del 12.12.1994</u> di cui	
	al protocollo n.208 del 30.09.1986 relativa alla	
	abitazione di cui alla particella 63 sub.2;	
	44	

	<div></div>	
	Concessione in sanatoria <u>n.80 del 12.12.1994</u> di cui	
	al protocollo n.207 del 30.09.1986, relativa alla	
	abitazione di cui alla particella 63 sub.3;	

	<div></div>	
	Concessione in sanatoria <u>n.79 del 12.12.1994</u> di cui	
	al protocollo n.208 del 30.09.1986, relativa alla	
	abitazione di cui alla particella 63 sub.4;	

	<div></div>	
	Concessione in sanatoria <u>n.83 del 12.12.1994</u> di cui	
	al protocollo n.208 del 30.09.1986, relativa alla	
	abitazione di cui alla particella 63 sub.5;	

	<div></div>	
	Concessioni in sanatoria <u>n.77 del 12.12.1994</u> di cui	
	al protocollo n.203 del 30.09.1986, relativa a	
	stalla e porcilai, realizzati su foglio di mappa 13,	
	particella n.63 subalterno 6 e <u>n.82 del 12.12.1994</u>	
	di cui al protocollo n.202 del 30.09.1986,	
	relativa alla stalla per bovini e deposito foraggio.	

	<div></div>	

	Concessione in sanatoria n.78 del 12.12.1994 di cui	
	al protocollo n.204 del 30.09.1986, relativa a	
	capannoni realizzati su foglio di mappa 13,	
	particella n.46;	

	<u>a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;</u>	
	Quanto in parola è pervenuto in proprietà in forza	
	dei seguenti titoli:	
	Acquisto in favore di [REDACTED] della	
	"quota n°5" mediante rogito del [REDACTED]	
	[REDACTED], in data 23.08.2011	
	rep.107021, raccolta 29086, (A11.06) trascritto alla	
	conservatoria RR.II. di Caserta servizi di	
	pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	
	in data 22.09.2011 ai n.33076 n.23056 di formalità.	
	da:	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Piena proprietà del terreno in Riardo (CE) alla	
	località Pezza del Lago della superficie di	
	mq.32.765, distinto al catasto terreni nel foglio	
	n.13, particella n.67 (mq.4.325) e 5009 (ex part.18)	
	(mq.283.440) .	
	Su tali terreni insiste una servitù coattiva di	
	acquedotto trascritta in favore del Consorzio di	
	46	

	Bonifica del Sannio Alifano, in data 01.04.2009 ai	
	n.ri 17119/10294	
	<u>DIRITTO DI SUPERFICIE</u>	
	Su detti appezzamenti di terreno, oggi coltivati a	
	noccioleto, dalla recente visura catastale del	
	23.06.2020, effettuata dallo scrivente, è risultato	
	che sui beni è stato costituito un diritto di	
	superficie per della durata di anni 35 (scadenza	
	anno 2054)a favore della [REDACTED]	
	[REDACTED], ciò con atto	
	pubblico del 08.11.2019, a rogito del [REDACTED]	
	[REDACTED] rep.2770	
	(All.07) .	

	Diritti di Piena proprietà di 1/5 del terreno in	
	Riardo (CE)alla località Pezza del Lago della	
	superficie di mq.14.149, con insistenti corpi di	
	fabbrica in stato di completo abbandono,	
	parzialmente fatiscenti e precisamente:	
	• <i>due capannoni dei quali uno completamente diruto della superficie di</i>	
	<i>mq.1066 ed il secondo di mq.1345;</i>	
	• <i>un fabbricato rurale composto da tre appartamenti distribuiti tra piano</i>	
	<i>terra ed il piano primo;</i>	
	<i>altro piccolo fabbricato rurale composto da due appartamenti distribuiti tra</i>	
	<i>il piano terra e piano primo;</i>	
	47	

	• una stalla un pollaio ed una porcilaia.	
	In catasto terreni ciò veniva indicato nel foglio 13	
	particella n.29 di mq.1175.	
	In catasto fabbricati ciò veniva così indicato:	
	Foglio di mappa n°13 part. 63 sub.1 cat.C/2 mq.77,00	
	Foglio di mappa n°13 part. 63 sub.2 cat.A/4 Vani 4,5	
	Foglio di mappa n°13 part. 63 sub.3 cat.A/4 Vani 7,0	
	Foglio di mappa n°13 part. 63 sub.4 cat.A/4 Vani 6,5	
	Foglio di mappa n°13 part. 63 sub.5 cat.A/4 Vani 6,0	
	Foglio di mappa n°13 part. 63 sub.6 cat.C/6 mq.356,00	
	(catasto mq.449)	
	Foglio di mappa n°13 part. 45 sub.1 cat.C/6 mq.356,00	
	Sul terreno particella n.45 su parte del quale è	
	stato edificato il corpo di fabbrica individuato con	
	la particella 45 sub.1 insiste una servitù coattiva	
	di acquedotto trascritta in favore del Consorzio di	
	Bonifica del Sannio Alifano, in data 01.04.2009 ai	
	n.ri 17331/10486.	
	Provenienza dei beni per attribuzione ai danti causa	
	per Divisione giudiziale come da sentenza del	
	Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.1872/02	
	emessa in data 21.11.2001 depositata in data	
	29.05.2002 nell'ambito del procedimento di divisione	
	giudiziale n.2772/98 RG cron.2129/02 e rep.20080/02	
	cui ha fatto seguito il relativo verbale di	
	48	

	sorteggio cron.3014 (a11.0) e R.E. 2759 effettuato in	
	base alla relazione del C.T.U. geom. Tommaso Criscuolo.	
	Il prezzo di vendita di tali beni veniva convenuto	
	tra le parti, per complessivi Euro 215.000,00,	
	distinti in €.190.000,00 per il terreno ed	
	€.25.100,00 per i diritti sui fabbricati.	
	a.1.5 vincoli ed oneri giuridici;	
	Per quanto riguarda l'esistenza di formalità ed	
	oneri pregiudizievoli, il curatore per tale	
	indagine, aveva già incaricato la [REDACTED]	
	[REDACTED] di [REDACTED]	
	[REDACTED], la quale ha	
	provveduto ad esperire tale mandato, riferendo con	
	relazione scritta.	
	Pertanto il C.T.U., ad evitare inutile aggravio del	
	presente fascicolo, produrrà in allegato quanto	
	messo a disposizione dal Curatore, ovvero le	
	relazioni elaborate dalla Quantica <u>(cfr allegato n.18)</u>	
	attinte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	
	di Caserta (CE).	
	a.1.6 spese di gestione; non rilevate	
	a.1.7 locazioni, occupazioni, utilizzazione;	
	♦ come già detto nel capitolo a.1 , che ha preceduto,	
	durante gli accessi sui luoghi del C.T.U. e del	
	curatore, si è accertato che, benché il compendio	
	49	

	rurale sia sotto un punto di giuridico soggetto a	
	comunione pro-indiviso , una porzione del fabbricato	
	abitativo principale, contraddistinto con il	
	subalterno 5 (<i>distribuito al piano terra e primo, con corte recintata</i>	
	<i>annessa e realizzata piscina</i>), è utilizzato "uti dominus"	
	dalle [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Per la restante parte di caseggiato, comodi rurali,	
	capannoni e corte scoperta si è rilevato uno stato	
	di completo inutilizzo ed abbandono pluriennale, con	
	situazioni di fatiscenza, crolli e colonizzazione da	
	arbusti e piante a crescita spontanea.	

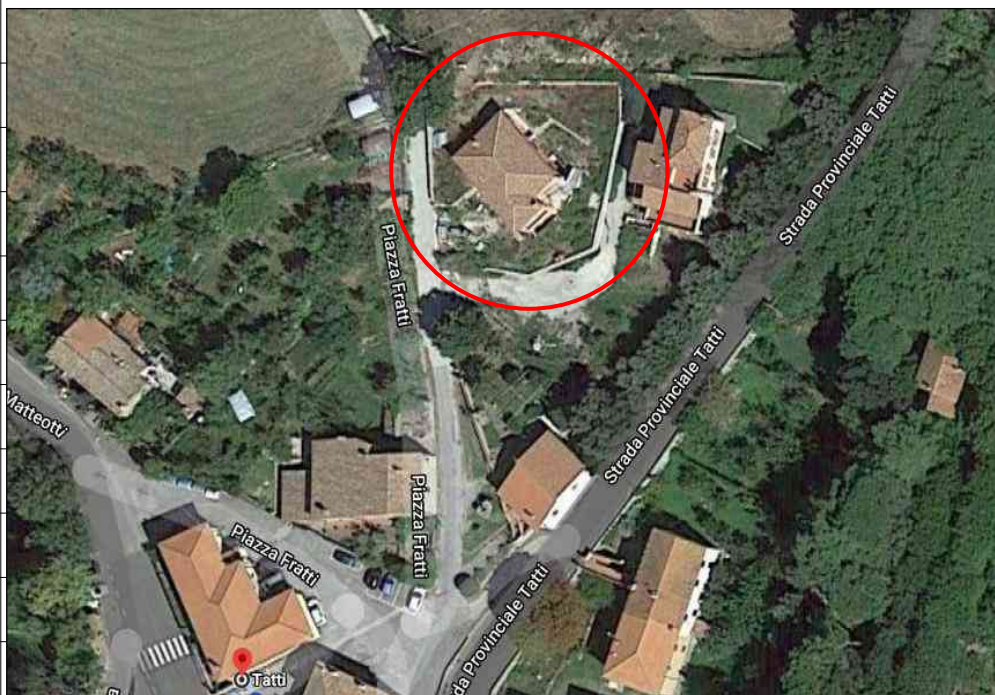
	♦ Per quanto attiene i terreni particelle n.67 e	
	n.5009 facenti capo a [REDACTED] sui quali è	
	risultato costituito in data 08.11.2019 un diritto	
	di superficie per anni 35 a favore della [REDACTED]	
	[REDACTED], gli stessi sono risultati	
	interessati da "corilicoltura", ovvero da sfruttamento	
	del soprassuolo interessato da una di piantagione di	
	nocciole di impianto ultra quarantennale, ovvero in	
	ciclo vegetativo di età cd. elevata.	
	===== * * * * =====	
	<u>CESPITE n°3</u>	
	50	

a.2 Compendio immobiliare sito in **Massa Marittima (GR) fraz. Tatti;**

a.2.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

Il giorno 20 luglio 2020, lo scrivente C.T.U. ed il curatore, si recavano per la prima volta, in **loc. Tatti**, frazione del **Comune di Massa Marittima**, Provincia di Grosseto, **Strada Vicinale del Poggino**, ove è posto l'altro immobile ricadente nella procedura fallimentare.

Il bene immobile oggetto di argomento, è costituito da una estensione di terreno semi collinare di mq.850, con entrostante un fabbricato pluri familiare di recente costruzione non ancora completamente ultimato a livello di finiture, elevato da cielo a sottosuolo su tre livelli di piano.



L'area di cantiere, si presenta praticabile a piedi, ma stante un prolungato abbandono è occupata da arbusti a crescita spontanea, che ne rendono scomoda la visitabilità, aggravata anche da residui di materiali edili ivi disseminati.

Gli ingressi alle varie U.I. della costruzione, sono delimitati da definitive porte e finestre chiuse a chiave sulle quali il curatore ha apposto i sigilli.

Il perimetro del lotto è delimitato in parte da muro di recinzione che di fatto non impedisce l'accesso all'interno della corte scoperta.

Essendo un luogo scarsamente abitato, non si ravvisano situazioni di particolare pericolo per eventuali persone che si dovessero intromettere, all'interno del cantiere, fermo restando che la parte fronte strada potrebbe essere transennata con una barriera provvisoria.

La parte retrostante del lotto è posta a confine con la proprietà della famiglia del [REDACTED], che vi abita quotidianamente e quindi in qualche modo esercita presidio.

Si rileva inoltre che a monte del lotto, è presente un accesso attualmente allo stato campestre che è risultato dalle mappe catastali, come il passaggio facente capo alla particella n.403 del foglio n.163,

di proprietà [REDACTED]

Tale rata di terreno è per gran parte occupata da pietra di scavo estratta dal cantiere della [REDACTED] [REDACTED] particella 404, la quale era riutilizzata per rivestire il muro di calcestruzzo posto sul perimetro della anzidetta particella ancora in accantieramento.

Nell'accesso successivo effettuato dal C.T.U. in data 10.07.2020, il [REDACTED], chiedeva la rimozione di detto materiale dalla sua proprietà ed il permesso di realizzare una recinzione metallica, sulla parte sommitale del muro sviluppantesi sul lato di confine a valle del lotto della [REDACTED] [REDACTED] in quanto a suo dire sarebbe stato realizzato in forma comune, ovvero a cavaliere sul confine particellare tra la 404 e 403 (cfr. foto sotto).



	Posta questa doverosa premessa introduttiva, si	
	passerà a descrivere analiticamente la costruzione	
	nelle sue parti.	
	La consistenza immobiliare, di recente edificazione,	
	è destinata alla civile abitazione e si compone n°6	
	(sei) unità immobiliari, da completare in alcune	
	opere di finitura, distribuite su più livelli di	
	piano e precisamente:	
	n°2 appartamenti al piano primo;	
	n°1 appartamento al piano terra;	
	n°3 ampi vani cantinati posti ai piani seminterrato	
	ed interrato.	
	In due di questi locali cd. cantina (1 e 3), sono	
	presenti due pozzetti nei quali sono poste delle	
	pompe aspiranti di sentina, atte ad evacuare l'acqua	
	affiorante proveniente dal sottosuolo.	
	Alla data del sopralluogo, tali pompe per mancanza	
	di corrente non erano in esercizio, determinando un	
	accumulo visibile sotto il pavimento di acqua alto	
	diverse decine di centimetri.	
	La costruzione è elevata da cielo a sottosuolo per	
	tre livelli di piano, di cui in interrato, uno	
	parzialmente interrato ed uno fuori terra.	
	La struttura portante verticale è costituita da	
	scheletrato in cemento armato, tamponature in	
	54	

laterizio alveolare, solai i latero cemento, copertura di tipo a padiglione a falde geometriche variabili, manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente la superficie delle pareti è stata ricoperta con elementi di poliuretano di adeguato spessore (*“rivestimento a capotto”*), tale da rendere il fabbricato classificabile in fascia A+, ovvero ad alta prestazione energetica.

Gli infissi sono in PVC a taglio termico, dotati di vetro camera isolante, corredati di persiane ad ante.

APPARTAMENTO 1 - Piano Terra - (foto 120-133)



Trattasi di una unità immobiliare avente

	destinazione residenziale, posta a valle rispetto al	
	lotto ove è posizionato il sedime della palazzina.	
	Il suo accesso avviene dall'interno della corte	
	scoperta (<i>foto n.128,131,134,135</i>), mediante un camminamento	
	pedonale che conduce al di sotto di una ampia zona	
	porticata di circa mq.21,00 (<i>foto n.138-141</i>).	
	In questa zona in posizione d'angolo, è presente una	
	apertura nello spessore del solaio, ciò quale	
	predisposizione per il posizionamento di una scala a	
	chiocciola di collegamento con il locale interrato;	
	indicato nel grafico di progetto come "cantina 1".	
	Attualmente, stante la cessata attività del	
	cantiere, la scala di collegamento non è stata posta	
	in essere, ed il "buco" è stato sommariamente posto	
	in sicurezza anti-caduta mediante tavole metalliche	
	ed altri impedimenti di fortuna (<i>foto n.139</i>).	
	Internamente si ha uno sviluppo orizzontale,	
	caratterizzato da una superficie commerciale di	
	circa mq.68,00 calpestabili, le cui tramezzature	
	interne hanno dato luogo a Soggiorno con angolo	
	cottura, disimpegno di collegamento, bagno	
	finestrato, camera doppia e camera singola.	
	A livello conservativo, stante anche la recente	
	costruzione peraltro mai ultimata, si rileva un	
	buono stato sia delle strutture che delle finiture,	
	56	

	quest'ultime costituite da intonaci alle pareti,	
	tinteggi a tempera, pavimenti in gres porcellanato	
	posati a losanga.	
	<u>Sono mancanti</u> le porte interne, gli elementi del	
	termosifoni, il generatore di calore, le placche di	
	finitura alle pulsanterie e prese elettriche, i	
	battiscopa.	
	La scala in cemento armato esterna di accesso è allo	
	stato grezzo, ancora da rivestire.	
	Sono presenti gli impianti tecnologici	
	convenzionali, ovvero quello elettrico, idrico	
	igienico sanitario, telefonico e TV.	
	Attualmente il vano pranzo soggiorno, risulta	
	accessibile mediante una apertura muraria con il	
	locale finitimo "cantina 2" (<i>foto 156,157</i>) il cui piano	
	di calpestio è posto ad una quota rialzata di circa	
	cm.30 rispetto all'appartamento.	
	Tale locale non residenziale è dotato di una	
	apertura nel soffitto quale alloggiamento futuro di	
	scala a chiocciola per collegamento con il portico	
	dell'appartamento 2 posto al piano primo.	
	CANTINA 2 - Piano Seminterrato -(foto n.159-166)	
	Tramite la discesa di una scala in cemento armato	
	(<i>foto n.159</i>) si accede al piano seminterrato, il quale	
	ospita un locale a pianta rettangolare allungata,	
	57	

della superficie calpestabile di circa **mq.32,60**, e dall'altezza utile tra pavimento e soffitto di mt.2,50.

Come visibile dalla rappresentazione fotografica sottostante, la consistenza in parola, è rappresentata da una unità immobiliare dalle caratteristiche non residenziali, dotata di una apertura lucifera e di aerazione integrata con il serramento della porta di ingresso (*foto n.160,162,163*).



Internamente si ha uno sviluppo orizzontale e si rilevano finiture di tipo medio normalmente conservate, tra cui pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, intonaci alle pareti, tinteggi a

tempera, infissi in PVC.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice corrente sotto traccia, una predisposizione per l'impianto di riscaldamento costituita da tubazioni multistrato di adduzione idrica e presenza di una canna fumaria in acciaio incastonata nello spessore del solaio (foto n.161,163).

La scala in cemento armato esterna di accesso è allo stato grezzo, ancora da rivestire.

Come si desume dalla documentazione fotografica, nella parte fondale del locale, ovvero in posizione diametralmente opposta alla porta di ingresso è presente nel soffitto di interpiano, una apertura quadrata predisposta per il collocamento di una scala a chiocciola che andrebbe a collegarsi con il portico del soprastante appartamento 2 piano primo.



	Sempre osservando la foto che precede, si evince che	
	tale vano cantina è attualmente stato reso	
	comunicante tramite apertura sul muro di adiacenza,	
	con "l'appartamento 1", del piano terra <i>(foto n.166)</i> ,	
	come peraltro già esposto nella trascorsa	
	descrizione riguardante la unità residenziale.	
	CANTINA 1 - Piano interrato - (foto 167-181)	
	Tale consistenza non residenziale, è ubicata a valle	
	rispetto al posizionamento sul lotto del sedime del	
	fabbricato che la contiene.	
	Più precisamente la U.I. soggiace al di sotto di	
	parte delle proiezioni verticali dell'appartamento 1	
	posto al piano terra e della adiacente cantina 2	
	posta al piano seminterrato.	
	L'accesso a detto locale cantina avviene dalla corte	
	comune, mediante camminamento pedonale, e discesa di	
	scala in cemento armato esterna scoperta, la quale	
	risulta essere allo stato grezzo, ancora da	
	rivestire. L'ingresso consta di una apertura	
	lucifera e di aerazione integrata con il serramento	
	della porta di ingresso <i>(foto n.173,179)</i> .	
	La consistenza è caratterizzata da un unico locale	
	di forma geometrica pressoché rettangolare di circa	
	mq.39,50 calpestabili ed una altezza utile tra	
	pavimento e soffitto di circa mt.2,38.	
	60	

Internamente si ha uno sviluppo orizzontale e si rilevano finiture di tipo medio normalmente conservate, tra cui pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera, infissi in PVC.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice corrente sotto traccia, una predisposizione per l'impianto di riscaldamento costituita da tubazioni multistrato di adduzione idrica. (foto n.178).



Come si desume dalla documentazione fotografica, nella parte centrale del locale è presente nel soffitto di interpiano, una apertura quadrata

predisposta per il collocamento di una scala a chiocciola che andrebbe a collegarsi con il portico del soprastante appartamento 1 del piano terra.

Come già esposto nel capitolo introduttivo afferente il complesso edilizio, in questo locale denominato cantina 1 come anche nell'altro adiacente denominato cantina 3, è rispettivamente presente nel pavimento un pozzetto a botola, nel quale è posta una pompa aspirante di sentina, atta ad evacuare l'acqua affiorante, proveniente in abbondanza dal sottosuolo.



Come già detto, data del sopralluogo del 10.07.2020, tali pompe per mancanza di corrente non erano in

	esercizio, determinando un accumulo visibile sotto	
	il pavimento/i di acqua, con livello alto diverse	
	decine di centimetri <i>(foto sopra n.176)</i> .	
	CANTINA 3 - Piano interrato -(foto n.182-192)	
	Tale consistenza non residenziale, è ubicata	
	anch'essa a valle rispetto al posizionamento sul	
	lotto del sedime del fabbricato che la contiene.	
	Più precisamente la U.I. adiacente a quella anzi	
	descritta <i>(cantina 1)</i> , soggiace al di sotto della	
	restante parte delle proiezioni verticali	
	dell'appartamento 1 posto al piano terra e della	
	adiacente cantina 2 posta al piano seminterrato.	
	L'accesso a detto locale cantina avviene dalla corte	
	comune, mediante camminamento pedonale, e discesa di	
	scala in cemento armato esterna scoperta, la quale	
	risulta essere allo stato grezzo, ancora da	
	rivestire.	
	Come visibile dalla rappresentazione fotografica	
	sottostante, la consistenza in parola, è	
	rappresentata da una unità immobiliare dalle	
	caratteristiche non residenziali, dotata di una	
	apertura lucifera e di aerazione integrata con il	
	serramento della porta di ingresso <i>(foto n.184,190)</i> .	
	La consistenza è caratterizzata da un unico locale	
	di forma geometrica pressoché rettangolare di circa	
	63	

mq. 36,80 calpestabili ed una altezza utile tra pavimento e soffitto di circa mt.2,43.



Internamente si ha uno sviluppo orizzontale e si rilevano finiture di tipo medio normalmente conservate, tra cui pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera, infissi in PVC.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice corrente sotto traccia, una predisposizione per l'impianto di riscaldamento costituita da tubazioni multistrato di adduzione idrica. (foto n.187-191).

Come detto anche in questo locale (come per quello

adiacente cantina 1) è presente a carico del solaio di calpestio un pozzetto a botola, nel quale è posta una pompa aspirante di sentina, atta ad evacuare l'acqua affiorante, proveniente in abbondanza dal sottosuolo.

Stante il prolungato abbandono del cantiere, tali pompe per mancanza di alimentazione elettrica non erano in esercizio, determinando un consistente accumulo di acqua visibile sotto il pavimento.

APPARTAMENTO 3 - Piano Primo (foto n.193-210)

Tale U.I. è posta per obbligo di struttura, sul gran parte della proiezione verticale del cd appartamento 1 del piano terra.



L'appartamento, avente destinazione residenziale, è posta a valle rispetto al lotto ove è posizionato il sedime della palazzina che lo contiene.

Il suo accesso avviene dall'interno della corte scoperta (*foto n.193*), mediante una scala a salire in cemento armato a due rampanti di uso esclusivo, che conduce davanti al pianerottolo di ingresso (*foto n.194-198*).

Internamente si ha uno sviluppo orizzontale, che occupa per estensione circa la metà del piano primo, caratterizzato da una superficie di circa **mq. 52,50** commerciali, le cui tramezzature interne hanno dato luogo a Soggiorno con angolo cottura, disimpegno di collegamento, bagno finestrato, camera doppia; il tutto come meglio visibile dal grafico planimetrico progettuale (**A11.26**).

A livello conservativo, stante anche la recente costruzione peraltro mai ultimata, si rileva un buono stato sia delle strutture che delle finiture, quest'ultime di tipo medio, sono costituite da intonaci alle pareti, tinteggi a tempera, rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato quest'ultimi posati a losanga.

Sono mancanti le porte interne, gli elementi del termosifoni, il generatore di calore, le placche di finitura alle pulsanterie e prese elettriche, i

battiscopa.

Sono presenti gli impianti tecnologici convenzionali, ovvero quello elettrico, idrico igienico sanitario, telefonico e TV.

APPARTAMENTO 2 - Piano Primo (foto n.211-230)

Quanto in parola, rappresenta l'ultima U.I. ricadente all'interno del complesso edilizio residenziale.



Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale, posta a monte rispetto al lotto ove è posizionato il sedime della palazzina.

Il suo accesso avviene dall'interno della corte scoperta (foto n.212,214), mediante un camminamento

	pedonale che conduce al di sotto di una zona	
	porticata di circa mq.11,30 <i>(foto n.212, 214).</i>	
	In questa zona in posizione d'angolo, è presente una	
	apertura nello spessore del solaio calpestabile, ciò	
	quale predisposizione per il posizionamento di una	
	scala a chiocciola di collegamento con il locale	
	interrato; indicato nel grafico di progetto come	
	"cantina 1".	
	Attualmente, stante la cessata attività del	
	cantiere, la scala di collegamento non è stata posta	
	in essere, ed il "buco" è stato sommariamente posto	
	in sicurezza anti-caduta mediante tavole metalliche	
	ed altri impedimenti di fortuna <i>(foto n.215).</i>	
	Internamente si ha uno sviluppo orizzontale,	
	caratterizzato da una superficie di circa mq.63,00	
	commerciali, le cui tramezzature interne hanno dato	
	luogo a Soggiorno con angolo cottura, disimpegno di	
	collegamento, bagno finestrato, camera doppia e	
	camera singola.	
	A livello conservativo, stante anche la recente	
	costruzione peraltro mai ultimata, si rileva un	
	buono stato sia delle strutture che delle finiture,	
	quest'ultime costituite da intonaci alle pareti,	
	tinteggi a tempera, pavimenti in gres porcellanato	
	posati a losanga.	
	68	

Sono mancanti le porte interne, gli elementi del termosifoni, il generatore di calore, le placche di finitura alle pulsanterie e prese elettriche, i battiscopa.

Sono presenti gli impianti tecnologici
convenzionali, ovvero quello elettrico, idrico
igienico sanitario, telefonico e TV.

Per una migliore individuazione delle unità immobiliari descritte, si faccia riferimento alle piante estratte dai grafici progettuali reperiti presso il Comune di Massa Marittima ed all'uopo poste come **allegato 26**

CORTE ESTERNA (foto n.120-133)

Trattasi della una attinenza scoperta originaria di mq.850 catastali, residuata al netto dei sedimi del corpo di fabbrica in essa realizzati pari a circa mq.180.

Come visibile dalla documentazione fotografica aerea e quella a terra di dettaglio (*n.123-131*), detta corte attualmente comune a tutte le U.I. è costituita da un lotto a morfologia declive, privo di sistemazioni superficiali, il cui prolungato stato di abbandono a favorito il proliferare di vegetazione prativa ed arbusti a crescita spontanea.

Sono presenti, anche se in parte incompiuti, alcuni

muri di recinzione sul perimetro del lotto, aventi struttura in cemento armato, rivestiti con scapoli di pietra locale (foto n.121, 125,127,131).



Dai grafici progettuali non è stato possibile desumere, quale possa essere l'ipotesi di sistemazione finale dell'area, ovvero gli accessi, le recinzioni, il suo utilizzo eventualmente comune a tutte le U.I., oppure eventuali attribuzioni di rate del terreno in aggregazione esclusiva con una determinata U.I.

In questa fase, il C.T.U. andrà a considerare l'area come corte comune a tutte le U.I. contenute nel fabbricato.

a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

La costruzione non è stata ancora accatastata all'urbano ed è quindi solamente censita alla **sezione terreni** come di seguito.

• [REDACTED],

per diritti di piena ed intera proprietà su:

Foglio di mappa n°165 **part.401** sup. mq.080

Foglio di mappa n°165 **part.404** sup. mq.582

Foglio di mappa n°165 **part.406** sup. mq.088

e

[REDACTED] in comunione beni per $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] in comunione beni per $\frac{1}{2}$;

• [REDACTED] [REDACTED] proprietà di $\frac{1}{2}$.

per diritti suddetti su:

Foglio di mappa n°165 **part.224** della superficie catastale di. mq.100

A confine, Strada vicinale Del Poggino, Proprietà [REDACTED] salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si produce vax station e visura (*cfr. allegato n.19-20*), fotografia aerea a colori (*cfr. allegato n.21*)

a.2.3 regolarità urbanistica;

Il fabbricato di cui trattasi, è stato costruito ex novo su area edificabile, in forza ed in conformità del permesso di costruire **n.65** rilasciato dal Comune

superficie catastale di mq.750, individuato nel
vigente strumento urbanistico come zona "C"
sottozona "C4" espansione;

In catasto terreni, ciò distinto al foglio di mappa
n°165, particelle n°401,404,406.

B ♦ la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito ove sopra, della superficie catastale di mq.100, individuato nel vigente strumento urbanistico come zona "C" sottozona "C4" espansione.

In catasto terreni, ciò distinto al foglio di mappa
n°165, particelle n°224.

Sui terreni acquistati, il dante causa, s

██████████ aveva stipulato **una convenzione urbanistica** con il Comune di Massa Marittima che regolamentava la edificazione del lotto ed i vari obblighi tra lottizzanti ed amministrazione comunale.

Tale convenzione veniva perfezionata con atto pubblico a rogito del	
---	--

██████████ in data 11.09.1996, rep.10934, registrato
a Grosseto il 20.09.1996 al n°927 **(A11.23)**

a.2.5 vincoli ed oneri giuridici;

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità ed oneri pregiudizievoli, il curatore per tale indagine, aveva già incaricato la [REDACTED] [REDACTED] la quale ha provveduto ad esperire tale mandato, riferendo con relazione scritta.

Pertanto il C.T.U., ad evitare inutile aggravio del presente fascicolo, produrrà in allegato quanto messo a disposizione dal Curatore, ovvero le relazioni elaborate dalla Quantica (cfr allegato n.27) attinte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto (GR).

a.2.6 comodato d'uso o locazioni;

Alla data di sopralluogo è risultato che la costruzione sia pure presentandosi ad uno stato dell'opera molto avanzato, non è stata ancora ultimata, come anche le sistemazioni esterne.

Sono presenti infissi e serramenti che impediscono l'ingresso all'interno della costruzione, mentre la corte scoperta esclusiva, è in parte delimitata da muretti di perimetro ancora da ultimare, che ne permettono un accesso pressoché libero.

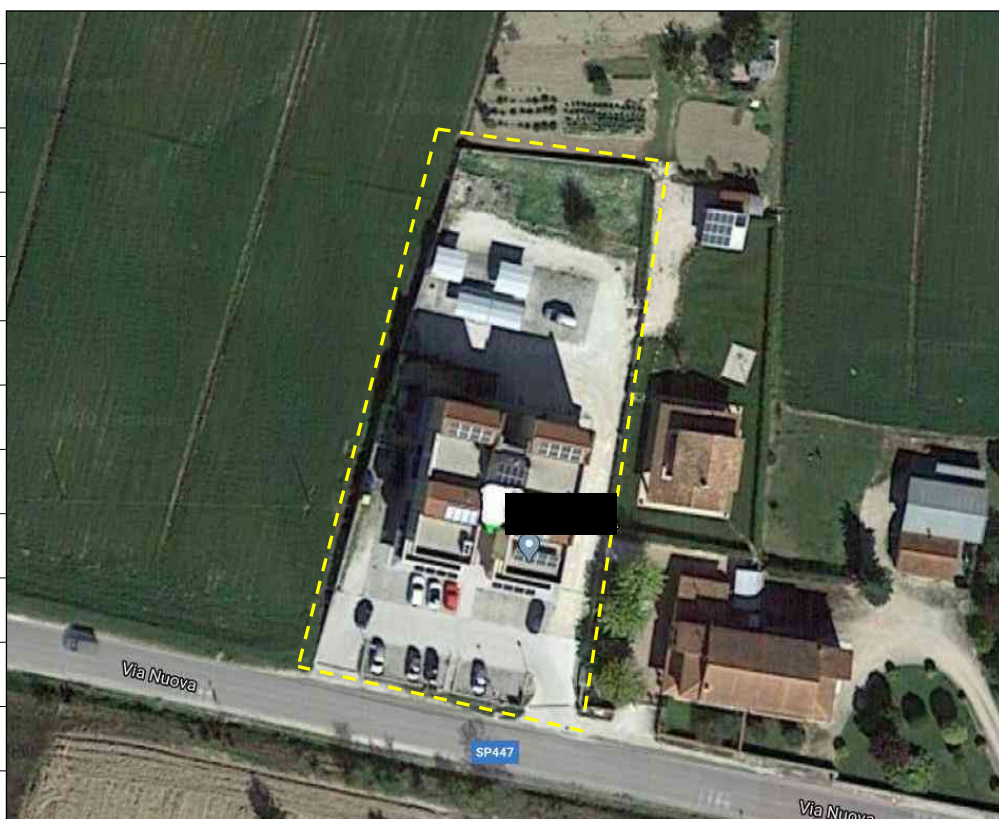
===== * * * * =====

CESPITE n°4

a.3 Compendio Immobiliare sito in **TREVI (PG) fraz.Cannaiola via Nuova;**

a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

La consistenza in argomento, è ubicata **In comune di Trevi (PG)** e precisamente in **Frazione Cannaiola via Nuova** la stessa costituita da alcune porzioni di immobile, uscenti da un ben più ampio corpo di fabbrica condominiale (**CONDOMINIO GREEN**), di natura residenziale e commerciale elevato per quattro piani fuoriterza, costruito recentemente dalla fallita [REDACTED] ed in parte venduto.



Nel primo accesso avvenuto in data **24.06.2020** ore 10,00 da parte del sottoscritto Consulente,

si procedeva ad ispezionare il complesso edilizio nel suo insieme e due unità immobiliari, ovvero un locale posto al piano terra con finiture ancora da completare ed una unità immobiliare residenziale posta al piano secondo, nelle stesse condizioni di finitura.

♦ **PIANO TERRA** (foglio 33 part.1137/4 e 1139 graffata- corte esclusiva)

composto da unica superficie avente destinazione commerciale, con ingresso da atrio condominiale, internamente in stato non ultimato, ovvero con finiture da completare, come da foto sottostanti.



La unità immobiliare, è dotata di una corte esclusiva scoperta (*particella n°1139 graffata*), sul retro del palazzo, allo stato non definita con delimitazione perimetrale, indicata nella foto soprastante con tratteggio rosso.

Internamente si ha una superficie orizzontale senza salti di quota di circa **mq.88,40** calpestabili ed una altezza utile tra pavimento e soffitto di mt.2,70; la cui destinazione progettuale assentita è come negozio/ufficio (**foto n.255-267**).

Il locale nel suo progetto approvato (*PDC 952 del 22.01.2010*) e successive varianti prevedeva la presenza di un di un W.c. e relativo antibagno; accessorio questo che attualmente in questa condizione di sua incompiutezza, non è stato realizzato.

Nell'accatastamento presentato successivamente in data 17.02.2016, è stato raffigurato un Wc e relativo antibagno, di fatto non esistente

A livello conservativo si rileva un buono stato, con presenza di parziali finiture, le stesse di tipo medio, caratterizzate Portoncino di sicurezza per l'ingresso, intonaci su pareti e soffitti, predisposizione di impianto elettrico corrente sotto traccia.

Il locale è dotato di due grandi aperture vetrate ad

apertura pedonale, nonché di quattro finestre con infisso termico e vetro non disperdente di colore bianco.

Si precisa che alla data del sopralluogo, tale unità immobiliare era inutilizzata per la sua destinazione, ma occupata come deposito di piccoli oggetti vari e suppellettili, probabilmente appartenenti al costruttore.

catasto Fabbricati

- Foglio di mappa n°33 **part.1137 sub.4** cat.C/1 (negozio) di mq.89,00;
- Foglio di mappa n°33 **part.1139** graffata.

♦ PIANO SECONDO appartamento (foglio 33 part.1137 sub.9)



	Quanto rappresentato nella foto che precede, è	
	ubicato all'ultimo livello di piano della palazzina,	
	ovvero il secondo, dove è posta una U.I. destinata a	
	civile abitazione.	
	L'accesso può avvenire disgiuntamente dall'interno	
	dell'atrio vetrato condominiale, per tramite di	
	corpo scala e/o ascensore posti a collegamento di	
	tutti i piani.	
	L'ingresso è consentito da un ampio e luminoso	
	ballatoio caposcala che peraltro affaccia sull'atrio	
	di ingresso condominiale. <i>(foto n.269-272).</i>	
	Accessibile da scala e ascensore, questa U.I. assume	
	destinazione residenziale, con finiture interne	
	ancora da completare, dotata di portoncino caposcala	
	di sicurezza ed infissi di facciata in legno.	
	Planimetricamente si ha uno sviluppo in orizzontale,	
	per una superficie utile di circa mq.67,00 , con	
	altezza dei vani tra pavimento e soffitto di	
	mt.2,70; le cui tramezzature interne, hanno dato	
	luogo a Pranzo soggiorno attestante sul loggia	
	coperta di uso esclusivo, un disimpegno di	
	collegamento, un bagno finestrato, una camera da	
	letto matrimoniale con affaccio su piccola loggia ed	
	una cameretta.	
	A livello conservativo, si rileva un buono stato	
	79	

dell'appartamento, il quale presenta parziali finiture di tipo medio, le stesse caratterizzate da portoncino caposcala di sicurezza, intonaci civili a pareti e soffitti, tinteggi a tempera, massetti pronti per la posa dei pavimenti, cotrotelai per porte interne.



Le logge sono state pavimentate con piastrelle di gres porcellanato (*foto n.273-292*).

Gli infissi sono in legno, dotati di vetro camera e tapparelle oscuranti del tipo a saliscendi.

Sono state realizzate le schemature degli impianti tecnologici convenzionali, nel cui novero si comprendono quello idrico, igienico sanitario,

elettrico, termo sanitario, TV, telefonico e citofonico.

Sono mancanti gli elementi sanitari del bagno (*presente solo il piatto doccia*) e le porte interne.

LOCALE SOTTOTETTO (*graffato alla part.1137 sub.9*) - (*foto n.293-317*)

Attraverso il corpo scala condominiale si accede al piano terzo, ove si trovano distribuiti a destra e sinistra di esso i lastrici solari comuni, dove sono ubicati i cd locali tecnologici di tutto il fabbricato (*complessivamente n°12*) in parte condominiali ed in parte esclusivi aggregati catastalmente alle U.I. Questi piccoli locali sottotetto, hanno altezza semi praticabile e di fatto utilizzati come soffitte.



La piccola consistenza aggregata, è costituita da un piccolo vano lungo circa ml.4 e largo ml.2,50, ovvero di mq.10, avente una altezza limitante dai declivi delle falde, che impongono di chinarsi per accedere internamente attraverso la bassa apertura; come si può scorgere con le proporzioni della amministratrice del condominio, casualmente ricompresa nella foto che precede.

L'interno del piccolo sottotetto è interessato da finiture civili, ovvero pavimentato ed intonacato e dotato di impianto elettrico.



Il vano inoltre, è dotato di due porticine contrapposte del tipo antincendio, che consentono il collegamento tra i lastrici solari presenti in

quella porzione di piano.

In catasto Fabbricati l'appartamento del piano secondo ed il fondino sottotetto del piano terzo, sono censiti come segue:

• Foglio di mappa n°33 **part.1137 sub.9** cat.A/2 vani 4,5

♦ **PIANO PRIMO appartamento** (*foglio 33 part.1137 sub.8*)

Alla data del 29.07.2020, il C.T.U. unitamente al Curatore dott. ██████████ effettuavano un secondo accesso sui luoghi per visionare le ulteriori tre (3) unità immobiliari intestate alla ditta Fallita ██████████ ovvero due poste al piano Primo (*part. 1137 subb.7 e 8*) ed una posta al piano terra (*part. 1137 sub. 2*), risultate occupate da inquilini.



	La prima U.I. alla quale si accedeva era quella	
	contraddista con il subalterno n.8, la quale	
	occupata dal [REDACTED]	
	[REDACTED] [REDACTED]	
	quest'ultimo legale rappresentante della ditta	
	fallita [REDACTED] [REDACTED]	
	Il suddetto occupante, utilista dell'appartamento	
	per propria abitazione, era stato preventivamente	
	avvisato dell'accesso peritale dal curatore; ma dopo	
	un apparente cordiale colloquio collaborativo, di	
	fatto non consentiva di effettuare la ricognizione,	
	impedendo di misurare e fotografare l'appartamento,	
	che come prassi sta alla base di ogni verifica e	
	accertamenti ai fini della valutazione.	
	Preso atto di tale situazione, l'Ufficio decideva di	
	non procedere con il sopralluogo, né di	
	intraprendere in questa fase azione di natura	
	coattiva ai fini di un successivo accesso.	
	Utilizzando le planimetrie catastali e quelle di	
	progetto, si è potuto stabilire che tale	
	appartamento direttamente accessibile dal	
	pianerottolo condominiale si sviluppa su una	
	superficie utile di circa mq.54,00 , caratterizzata	
	planimetricamente da pranzo soggiorno con annessa	
	loggia coperta, un disimpegno di collegamento, un	
	84	

	bagno finestrato una camera singola ed una camera	
	matrimoniale.	
	Le condizioni generali di conservazione, per quanto	
	potuto vedere all'interno del primo vano pranzo-	
	soggiorno, sono da ritenersi buone, con un grado di	
	finiture del tipo medio e una normale dotazione	
	degli impianti tecnologici convenzionali, atti a	
	rendere la U.I. funzionalmente autonoma.	
	Non censita con caratteristiche proprie ma aggregata	
	nella maggior consistenza dell'appartamento è una	
	soffitta cd. <i>sottotetto locale tecnologico</i> , posta al piano	
	terzo di circa mq.10, meglio visibile nella	
	planimetria catastale (All.n.35.04) .	
	Oltre al locale sottotetto anzi citato, come	
	risultante da documento del 14.04.2020 [REDACTED]	
	[REDACTED] rep.3053 trascritto a Spoleto	
	il 15.04.20 part.970 " <i>cessione di contratto di locazione</i> " nella	
	detenzione del [REDACTED], vi sono anche	
	due posti auto scoperti individuabili all'interno	
	della corte dello stabile denominato CONDOMINIO	
	GREEN ovvero:	
	• posto auto di metri quadrati 13 (tredici), in	
	Comune di Trevi, via Nuova, al piano terra,	
	specificamente censito al catasto fabbricati del	
	Comune di Trevi, al foglio 33 , particella 1148 ,	
	85	

	privo di subalterno, catastalmente via Nuova, snc,	
	piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13,	
	R.C. Euro 16,11; <u>confinante:</u> con [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED], corte comune, [REDACTED]	
	salvo altri;	
	• posto auto di metri quadrati 13 (tredici), in	
	Comune di Trevi, via Nuova, al piano terra,	
	specificamente censito al catasto fabbricati del	
	Comune di Trevi, al foglio 33 , particella 1149 ,	
	privo di subalterno, catastalmente via Nuova, snc,	
	piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13,	
	R.C. Euro 16,11; <u>confinante</u> con [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED], corte comune su due lati,	
	[REDACTED] salvo altri;	

	♦ PIANO PRIMO appartamento (<i>foglio 33 part.1137 sub.7</i>)	
	La seconda U.I. alla quale si accedeva era quella	
	contraddista con il subalterno n.7, la quale	
	risultava anch'essa occupata dal [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Il suddetto occupante, che utilizzava in quel	
	momento l'appartamento come proprio ufficio, aveva	
	invitato il curatore e lo scrivente perito ad	
	86	

accedere internamente a questo, per evitare che la discussione insorta poco prima e continuata sul pianerottolo, per il negato accesso alla appartamento frontestante (sub.8) da egli abitato, fosse motivo di indiscreta attenzione da parte di qualcuno dei condomini.

Venivano ascoltate sugli argomenti alcune deduzioni di tale signore, ma anche per questa U.I. veniva dato diniego di proceder con le operazioni peritali, inducendo l'ufficio a questo punto, a non procrastinare l'incontro ed andarsene rinunciando a qualsiasi ingerenza.



Utilizzando anche in questo caso le planimetrie

	catastali e quelle di progetto, si è potuto	
	stabilire che tale appartamento direttamente	
	accessibile dal pianerottolo condominiale si	
	sviluppa su una superficie utile di circa mq. 67,00 ,	
	caratterizzata planimetricamente da pranzo soggiorno	
	con annessa ampia loggia coperta, un disimpegno di	
	collegamento, un bagno finestrato una camera singola	
	ed una camera matrimoniale con annessa piccola	
	loggia coperta.	
	Le condizioni generali di conservazione, per quanto	
	potuto vedere all'interno del primo vano pranzo-	
	soggiorno, sono da ritenersi buone, con un grado di	
	finiture del tipo medio e una normale dotazione	
	degli impianti tecnologici convenzionali, atti a	
	rendere la U.I. funzionalmente autonoma.	
	Non censita con caratteristiche proprie ma aggregata	
	nella maggior consistenza dell'appartamento è una	
	soffitta cd. <i>sottotetto locale tecnologico</i> , posta al piano	
	terzo di circa mq.10, meglio visibile nella	
	planimetria catastale (Al1.n.35.03) .	
	Oltre al locale sottotetto anzi citato, come	
	risultante da documento del 14.04.2020 [REDACTED]	
	[REDACTED] rep.3053 trascritto a Spoleto	
	il 15.04.20 part.970 <i>“cessione di contratto di locazione”</i> nella	
	detenzione del [REDACTED], vi sono anche	
	88	

	due posti auto scoperti individuabili all'interno	
	della corte dello stabile denominato CONDOMINIO	
	GREEN ovvero:	
	• posto auto di metri quadrati 13 (tredici), in	
	Comune di Trevi, via Nuova, al piano terra,	
	specificamente censito al catasto fabbricati del	
	Comune di Trevi, al foglio 33 , particella 1146 ,	
	privo di subalterno, catastalmente via Nuova snc,	
	piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13,	
	R.C. Euro 16,11; <u>confinante</u> con corte comune, [REDACTED]	
	[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]	
	salvo altri.	
	• posto auto di metri quadrati 13 (tredici), in	
	Comune di Trevi, via Nuova, al piano terra,	
	specificamente censito al catasto fabbricati del	
	Comune di Trevi, al foglio 33 , particella 1147 ,	
	privo di subalterno, catastalmente via Nuova, snc,	
	piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13,	
	R.C. Euro 16,11; confinante con [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED] su più lati, corte comune,	
	salvo altri.	

	♦ PIANO TERRA appartamento (foglio 33 part.1137 sub.2)	
	Ultima porzione di fabbricato ricompresa nel	
	fabbricato "CONDOMINIO GREEN" è rappresentata da un	
	89	

appartamento adibito alla civile abitazione, posto al piano terra, con annessa una rata di terreno scoperto di uso esclusivo di circa mq.114,00, individuabile in catasto fabbricati con particella n°1138 graffata.



Alla data dei sopralluoghi, non è stato possibile accedere all'interno della U.I. stante la assenza della insediata.

In detto appartamento è insediata **a titolo di comodato d'uso** [REDACTED]

[REDACTED], in forza di contratto all'uopo sottoscritto con la [REDACTED] [REDACTED] nella persona di [REDACTED] in data

29.11.2012 per una durata illimitata, fino a recesso di una delle parti, da comunicarsi all'altra con lettera raccomandata almeno due mesi prima.

L'ingresso, delimitato da portoncino di sicurezza, avviene, da atrio condominiale vetrato (*foto sotto*), ove è posto il corpo scala e l'ascensore comune.



Con l'ausilio delle planimetrie di progetto e catastali ufficiali, si è potuto stabilire che tale consistenza della superficie di circa **mq. 62,00** utili, è caratterizzata da pranzo-soggiorno, un disimpegno di collegamento un bagno finestrato una cameretta singola ed una camera matrimoniale.

Stato conservativo e finiture, non sono state

	accertate, ma verosimilmente si può ritenere che	
	esse siano dello stesso tipo medio già visto nelle	
	altre U.I., come sicuramente normale è lo stato	
	d'uso.	
	Inoltre sui due lati liberi del fabbricato è dotata	
	di una corte scoperta esclusiva, perimetrata con	
	muretto di blocchi cementizi e soprastante rete	
	metallica (foto n.249-254).	
	Tale attinenza scoperta ha una superficie in pianta	
	di circa mq.114,00 non interessata da particolari	
	sistemazioni di soprassuolo, ma occupata da	
	manufatto in legno di tipo appoggiato, ad uso	
	rimessa attrezzi o magazzino.	
	Quanto sopra è regolarmente censito al catasto dei	
	Fabbricati censuario di Trevi:	
	• Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.2 ;	
	• Foglio di mappa n°33 part.1138 graffata (corte esclusiva).	

	SITUAZIONE CONDOMINIALE	
	una ricognizione veniva effettuata anche a carico	
	della struttura condominiale e suoi elementi	
	costruttivi.	
	Il fabbricato è stato costruito con accorgimenti	
	tecnici propedeutici a valorizzare la sostenibilità	
	ambientale ai sensi della L.R. 18.11.2008 n.17 e	
	92	

	L.R. 26.06.2009 n.13 e s.m.i.	
	Nel concreto sono stati realizzati seguenti	
	accorgimenti:	
	• installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura per produrre energia elettrica	
	oltre un Kw per ogni unità abitativa;	
	• installazione di pannelli solari sulla copertura per sopperire oltre il 50% del	
	fabbisogno annuo delle residenze o attività insediate;	
	• costruzione di una vasca di raccolta delle acque piovane di circa 36.000 litri per usi	
	sanitari e per l'irrigazione degli spazi esterni di pertinenza;	
	• la superficie permeabile dell'area è superiore al 90%;	
	• sono stati utilizzati materiali biocompatibili;	
	• tamponature eseguite con blocco alveolare tipo poroton e rivestimento esterno a	
	cappotto di cm.10 di spessore;	
	• coibentazione delle strutture orizzontali ed in particolare della copertura con	
	materiale adeguato, al fine di garantire un ottimo confort termico;	
	• recupero dell'energia solare per irraggiamento nel periodo invernale tramite	
	realizzazione di pareti vetrate a schermatura del vano scala;	
	• posa in opera di infissi delle finestre in legno aventi alto grado di resistenza termica	
	alla dispersione	
	Le condizioni generali del fabbricato oramai dato	
	per ultimato in data 20 gennaio 2016 (cfr. agibilità	
	<i>allegato n.34</i>) sono abbastanza buone, tenuto conto che i	
	paramenti di facciata non sono molto protetti dagli	
	agenti atmosferici a causa della mancanza degli	
	sporti di gronda, non contemplati nella propria	
	93	

concezione architettonica.

Fanno eccezione alcune problematiche insorte a carico della schermatura vetrata del vano scala, la quale presenta qualche criticità nella parte sommitale, accusando infiltrazioni in copertura.

Tale questione non è stata ancora completamente risolta dal costruttore e gli interventi effettuati risultano alquanto sommari e poco affidabili (foto n.305-308).



Sono presenti fenomeni di cattiva tenuta idrica della vetrage, anche in un angolo di copertura del vano scale (foto n.315-317).

CORTE ESTERNA (foto n.231-248)

	Come visibile dalla documentazione aerea e da quella	
	di dettaglio effettuata a terra, si evince che il	
	fabbricato condominiale è inserito in un ampio lotto	
	di terreno che consente sul quale sono presenti	
	spazi di viabilità, manovra e parcheggio.	
	Osservando ciò dal fronte stradale di via Nuova, si	
	evidenzia che il fabbricato è dotato di due ampi	
	ingressi in carrato consolidato tra loro collegati,	
	e la restante superficie è stata sistemata tipo	
	"green parking" ed utilizzata su due fronti come	
	parking auto ad uso pubblico <i>(foto n.231-234)</i> .	
	In corrispondenza del lato sinistro rispetto alla	
	costruzione, si estende una viabilità senza sbocchi	
	che termina contro la recinzione della corte	
	esclusiva part.1138 graffiata con l'appartamento del	
	piano terra part.1137 sub.2 <i>(foto n.231)</i> .	
	In corrispondenza del lato destro rispetto alla	
	costruzione, è stata posta una transenna a	
	sollevamento telecomandato che regola	
	l'utilizzo della una viabilità carrabile che ivi si	
	estende e che conduce nella parte retrostante	
	dell'area condominiale <i>(foto n.234, 238)</i> .	
	Tale ambito scoperto confinante non ha sbocchi e	
	termina con un muretto trasversale a confine verso	
	la campagna.	

	Qui sono state realizzate idonee pavimentazioni in	
	cemento autobloccante coperte da tettoie in	
	struttura metallica e telo in PVC; il tutto	
	utilizzato come parcheggio.	
	Al netto degli spazi utilizzati come viabilità	
	comune, l'area è stata suddivisa in tante piccole	
	rate di terreno (numero 24), attribuendo a ciascuna	
	il relativo numero di mappa e successivamente	
	accatastate all'urbano come "posto auto scoperto"	
	<i>(All.28 vax e All.n.35.06 fino a 35.15).</i>	
	<u>a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;</u>	
	Alla sezione Urbana del catasto, Le unita	
	immobiliari facenti capo alla fallita ██████████	
	██████████ sono le seguenti:	
	catasto Fabbricati appartamenti	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.2 cat.A/2 vani 4,0	
	Foglio di mappa n°33 part.1138 graffata	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.4 cat.C/1 mq.89,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1139 graffata	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.7 cat.A/2 vani 4,5	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.8 cat.A/2 vani 4,0	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.9 cat.A/2 vani 4,5	
	catasto Fabbricati posti auto scoperti	
	Foglio di mappa n°33 part.1146 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1147 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	96	

	Foglio di mappa n°33 part.1148 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1149 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1156 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1157 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1160 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1161 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1162 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1163 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Ciò è intestato alla ditta [REDACTED] di [REDACTED]	
	[REDACTED] [REDACTED],	
	per diritti di piena ed intera proprietà.	
	A completamento della individuazione catastale si	
	produce planimetria, vax (cfr. allegato n. 28, n.35-001 fino a	
	n.35.15), fotografia aerea a colori (cfr. allegato n. 21).	
	<u>a.3.3 regolarità urbanistica;</u>	
	Il compendio edilizio in oggetto, è stato edificato	
	in forza di:	
	◆ PERMESSO DI COSTRUIRE n°952 del 22.01.2010;	
	◆ Variante n.1 PDC n°1134 del 01.08.2011;	
	◆ S.C.I.A. prot.0002835 del 29.02.2012.	
	Titolare del Permesso: [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	◆ Fine lavori 20 gennaio 2016;	
	◆ Certificato di agibilità del 20.01.2016	

a.3.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

La costruzione, veniva realizzata ex novo su terreno edificabile acquistato con diritti di piena ed intera proprietà, il quale è pervenuto alla soc. [REDACTED], in forza dei seguenti atti pubblici:

♦ acquisto per atto del [REDACTED], in data 07.11.2006 rep.209781, trascritto a Spoleto in data 21.11.2006 al n.3980 di formalità particolare (*All.n.32*).

♦ acquisto per atto del [REDACTED] in data 26.10.2009, rep.1212 trascritto a Spoleto in data 02.11.2009 al n.3412 di formalità particolare (*All.n.33*).

a.3.5 vincoli ed oneri giuridici;

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità ed oneri pregiudizievoli, il curatore per tale indagine, aveva già incaricato la [REDACTED], la quale ha provveduto ad esperire tale mandato, riferendo con relazione scritta.

Pertanto il C.T.U., ad evitare inutile aggravio del presente fascicolo, produrrà in allegato quanto messo a disposizione dal Curatore, ovvero le

	relazioni elaborate dalla Quantica <u>(cfr allegato n.40)</u>	
	attinte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	
	di Spoleto (PG).	
	a.3.6 contenziosi;	
	Da informazioni assunte presso la gestione dello	
	stabile è risultato	
	* che tra la società [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED],	
	Via Nuova n. 38/38A/38B, condominio di cui sono	
	parte le unità immobiliari sopra citate, è pendente,	
	innanzi al Tribunale Civile di Spoleto, una	
	controversia giudiziale introdotta dal medesimo	
	CONDOMINIO GREEN , avente ad oggetto la fruizione dei	
	servizi condominiali;	
	* che nel giudizio di cui al punto che precede è	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	a.3.7 comodato d’uso, locazioni, occupazioni;	
	Nel presente capitolo si andrà ad approfondire la	
	situazione di eventuale occupazione dei beni facenti	
	capo alla ditta fallita, ma nella non disponibilità	
	della procedura.	
	♦ Al piano terra del complesso edilizio, è presente	
	una U.I. ad uso abitativo <i>(part.1137 del foglio 33)</i> , con	
	99	

	annessa una corte esclusiva scoperta (part.1138 del foglio	
	33) _____	
	_____ a titolo di	
	comodato d'uso datato 29.11.2012.	
	Questa unità immobiliare secondo le informazioni	
	fornite dal legale rappresentante della ditta	
	fallita _____, dovrebbe essere stata	
	alienata, ma da una prima disamina dei documenti	
	forniti, emerge una situazione poco chiara e sulla	
	quale sarà opportuno eseguire le necessarie	
	verifiche.	
	✓ Alla data 05.01.2011 , la _____	

	_____ nella persona del	
	legale rappresentante _____, un	
	preliminare di vendita avente oggetto una porzione	
	di immobile in corso di costruzione (<i>identificabile oggi</i>	
	<i>nella piantina allegata come part.1137 sub.2)</i> e due posti auto	
	scoperti al piano terra per un prezzo di	
	€.137.000,00 oltre Iva.	
	Risultano in proposito i seguenti documenti, <u>i quali non possono assurgere a</u>	
	<u>pagamenti</u> , in quanto allo stato, non è dato sapere <u>se effettivamente pagati</u> ;	
	ovvero:	
	• un acconto a titolo di caparra di €. 30.000,00	
	• con fattura 22 del 05.11.2011 acconto di €. 10.000,04	
	100	

- con fattura **27 del 16.11.2011** acconto di **€. 20.000,09**

Quindi €. 60.000,13

Vengono richieste ed alla richiesta fornite dalla

██████████ ██████████ ██████████ delle fatture emesse dalla

società [REDACTED]

✓ Le stesse venivano inviate dalla suddetta in

formato digitale word, le quali non comprovano

l'effettività dei pagamenti per detto immobile e per

dovere di informativa, si riportano di seguito.

Fattura n. **52** del **24/09/2012** saldo **€.112.480,00**

Fattura n. **73 del 29/11/2012** acconto di **€. 39.520,00**

Fattura n. **74** del **30/11/2012** acconto di **€.** **50.481,60**

Fattura n. **21 del 10/04/2014** saldo acquisto €. **5.207,14**

sommano € .207.689,00

Fattura n. **22** del **10/04/2014** rimborsi €. **4.669,60**

Quindi totale €.212.358,34

Quindi in buona sostanza, dagli elementi documentali

emerge tale anomala situazione:

- L'immobile viene venduto a €137.000,00 + Iva

10% che determina **un prezzo finale di €. 150.700,00**

con compromesso (forse non registrato) a favore di

_____ che

versa € 60.000,13;

- Per lo stesso immobile verrebbe affermato

dalla _____

	un importo	
	complessivo di €.212.358,34 e nelle fatture	
	n.52/2012 e 21/2014 viene riportata la dicitura	
	"acquisto appartamento" "saldo acquisto	
	appartamento".	
	Tradotto in numeri vi sarebbero state dazioni	
	fatturate per €.272.358,48 a fronte di prezzo di	
	compromesso di €.150.700,00, che comporta una	
	differenza in più di €.121.658,48.	
	A fronte di tutte queste somme prospettate come	
	versate, risulta strano che dal 2014 a oggi, da	
	parte della [REDACTED] o della	
	surrogata [REDACTED] non sia intervenuta	
	<u>nessuna azione formale tesa a dare esecuzione al</u>	
	<u>contratto (quale ?)</u> ma addirittura nell'appartamento è	
	insediata con un contratto di comodato d'uso del	
	2012, la [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	<u>ACCERTAMENTI SUCCESSIVI</u>	
	Da documentazioni successive pervenute tramite il	
	curatore, sempre a carico dell'appartamento sopra	
	trattato sono emerse ulteriori operazioni negoziali	
	nel seguito evidenziate.	
	✓ Con scrittura privata <u>senza data</u> , nella quale	
	intervengono rispettivamente:	
	102	

era addivenuta alla determinazione di acquistare l'immobile per mezzo della [REDACTED],
invero che per mezzo della [REDACTED]
[REDACTED]

•La soc. [REDACTED] "Parte A", contestualmente alla sottoscrizione della richiamata scrittura privata avrebbe restituito l'importo di €30.000,00 afferente la caparra confirmatoria;

•[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] "Parte D", contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura privata si obbligava a sottoscrivere con la parte A, un nuovo preliminare di compravendita.

Da ciò si rileva, che indipendentemente da quanto riportato nella scrittura e la sua effettiva opponibilità ai terzi, la [REDACTED]
[REDACTED] nella persona del legale rappresentante [REDACTED] avrebbe versato la complessiva somma di **€60.000,13** *(un acconto a titolo di caparra di €30.000,00 + acconto di €10.000,04 con fattura 22 del 05.11.2011 + acconto di €20.000,09 con fattura 27 del 16.11.2011)* e **quindi non sarebbero stati restituiti dalla [REDACTED] €30.000,13.**

Con breve scrittura del 30.05.2012 sottoscritta su carta intestata della [REDACTED] dalla [REDACTED]

_____ a firma della

██████████ in qualità di promittente

acquirente dell'immobile di cui al contratto

```
preliminare firmato in Foligno in data 17.05.2012,
```

la stessa dichiarava di ricevere in consegna il

locale commerciale sito in Trevi loc. Cannaiola via

Nuova snc foglio 33 particella 1137 sub.2

In data 25/10/2012 cessione compromesso da [REDACTED]

In data 29/11/2012 la soc. ██████████ (???)

sottoscrive una scrittura privata con [REDACTED]

alla quale promette di vendere un appartamento (lo

stesso ceduto alla ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ per la somma di €.137.00,00 oltre

Iva al 4% di cui €27.272,85 ricevuti a titolo di

acconto dalla ██████████, oltre € 2.500,00

per spese di allacci.

La ██████████, versa la somma di €90.000,00

mediante assegno di datato

30.01.2012 (datato quasi un anno prima) a titolo di

caparra in conto prezzo, mentre i rimanenti

25.207,15 (oltre allacci fuori capitolato) da

	corrispondersi entro il 30.09.2013	

	In pari data della scrittura privata sottoscritta	
	con la [REDACTED], ovvero il 29/11/2012 la soc.	
	[REDACTED] a firma di [REDACTED],	
	stipula una scrittura privata, ovvero un comodato	
	d'uso, con durata illimitata a partire dal	
	01.12.2012 in favore della [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED] ([REDACTED]	
	[REDACTED]), su un immobile non individuato	
	catastalmente, posto in Trevi fraz. Cannaiola via	
	nuova 38/a, al piano terra interno 02.	
	Posto quanto sopra desunto dai documenti	
	ricevuti, si ritiene non dover entrare nel merito di	
	nessuna questione o aspetto contrattualistico,	
	rimettendo agli organi della Procedura ogni più	
	approfondita analisi in merito.	

	catasto Fabbricati	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.2 cat.A/2 vani 4,0	
	Foglio di mappa n°33 part.1138 graffata	
	Su tale vicenda, è opportuno che il curatore	
	meglio approfondisca, ed alla luce di documenti e	
	giurisprudenza, tragga le conseguenti determinazioni	
	<u>su come inquadrare l'appartamento nella procedura</u>	
	106	

	fallimentare.	

	Dagli primi accertamenti catastali, nel fabbricato	
	condominiale, sono risultate come facenti capo	
	all'attivo fallimentare oltre alle U.I. indicate con	
	part.1137 sub.2 e 1138 graffata, part.1137 sub.4,	
	part.1137 sub.9 anche n°2 ulteriori appartamenti,	
	locali tecnologici, uso soffitta al piano sottotetto	
	ciascuno abbinato con una U.I.e posti auto scoperti.	
	catasto Fabbricati appartamenti	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.7 cat.A/2 vani 4,5	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.8 cat.A/2 vani 4,0	
	catasto Fabbricati posti auto scoperti	
	Foglio di mappa n°33 part.1146 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1147 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1148 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1149 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1156 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1157 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1160 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1161 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1162 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1163 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	Al riguardo degli appartamenti non visionati durante	
	l'accesso con il curatore del 24.06.2020, si è	
	107	

potuto in seguito accertare che gli stessi sarebbero

██████████ in forza di contratto registrato a Perugia
il 15.04.2020 e trascritto a Spoleto in data
15.04.2020 al.n.970 di formalità particolare (nella
disponibilità del Curatore).

Il contratto di locazione, è stato sottoscritto da
R██

Il contratto di locazione della durata dal 1°
ottobre 2019 al 30 settembre 2028 rinnovabile come
per legge.

Emerge nel contratto che la locazione non ha canone,
in quanto la ██████████, in forza di decreto
ingiuntivo emesso dal Tribunale di l'Aquila in data
17.11.2014 cron.1938/2014, vanterebbe un credito
verso la ██████████ ██████████
██████████ di €. 798.000,00.

Ad oggi la ██████████, ha come attuale
amministratore il ██████████ succeduto al

[REDACTED], come da dichiarazione dello stesso inviata dall'avente titolo, al curatore in data 09.07.2020.

Si precisa che precedentemente alla cessione di contratto di locazione del 14.04.2020 erano stati stipulati due distinti contratti di locazione tra il procuratore della [REDACTED] [REDACTED]

entrambi registrati datati 16.09.2019 per la durata di anni 9 ed aventi oggetto gli immobili in Cannaiola via Nuova, distinti in catasto urbano al foglio di mappa 33 particella 1137 sub.7;
foglio di mappa 33 particella 1146;
foglio di mappa 33 particella 1147;

e

foglio di mappa 33 particella 1137 sub.8;
foglio di mappa 33 particella 1148;
foglio di mappa 33 particella 1149;

===== * * * =====

CESPITE n°5

a.4 unità abitativa in **FOLIGNO** via **Brufa 17-19;** (foto n.318-336)

a.4.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

La consistenza in questione è posta in Comune di Foligno (PG) via Brufa n.17-19, ciò collocato nella geografia urbana di detta città in una zona

limitrofa al centro storico, ovvero a ridosso del vecchio ospedale San Giovanni Battista, in un antico agglomerato urbano, caratterizzato da vecchie costruzioni contigue residenziali (Cfr.foto aerea all.44).

L'accesso avviene dalla principale via Augusto Bolletta, strada che per un tratto costeggia l'argine cittadino del fiume Topino e si diparte con svolta a destra all'interno della strada a fondo cieco denominata via Brufa.



Come visibile dalla documentazione fotografica,

detto agglomerato è costituito da vecchi caseggiati contigui, a elevati da terra per due o tre piani ed aventi destinazione residenziale.

L'immobile, contraddistinto con i civici n°17 e 19 si trova intercluso nella elevazione tra costruzioni finitime; altresì dotato di due ingressi posti sulla pubblica via Brufa, la cui modesta consistenza interna è sviluppata su due livelli di piano.

Il piano terra oggetto di lavori di ristrutturazione mai ultimati, è costituito attualmente da un unico locale di forma rettangolare di circa **mq.23,00**, privo di finestre e totalmente privo di finiture.



	Come visibile dalla foto che precede, con i lavori	
	di ristrutturazione già eseguiti, è stato realizzato	
	ex novo un solaio interpiano in legno lamellare,	
	dotato di una apertura per consentire il	
	posizionamento di una scala <i>(foto n.332,324,325).</i>	
	Il piano superiore non accessibile per mancanza	
	della scala è costituito da un vano privo di	
	tramezzature privo di soffitto la cui volumetria si	
	estende fino al sotto tetto.	
	La struttura verticale è costituita da muratura di	
	pietrame, su cui poggiano le vecchie orditure lignee	
	del tetto, il pianellato ed il superiore manto	
	esterno di coppi.	
	La struttura delle travi, notevolmente cariate e	
	deformate è stata contrastata con puntellazione	
	leggera in tubi innocenti <i>(foto n.330,331).</i>	
	A livello conservativo si rileva uno stato di	
	avanzato degrado e fatiscenza che ne impedisce	
	l'originario utilizzo, che potrebbe essere	
	ripristinato solo con ingenti opere di	
	ristrutturazione, consolidamento strutturale e	
	rifacimento della dissestata copertura lignea.	
	<u>a.4.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;</u>	
	Da quanto accertato, la consistenza in argomento, è	
	catastalmente individuabile alla sezione urbana del	
	112	

	catasto nel foglio di mappa del censuario di Foligno	
	n. 201, con le seguenti particelle:	
	99, categoria A/5, piani T-1-2, Classe 3,	
	Consistenza vani 2,5, Rendita catastale Euro 111,04	
	Ciò intestato in piena ed intera proprietà a:	
	██ per diritti di piena ed intera	
	proprietà in ragione di 1/2;	
	• ██ per diritti di piena ed	
	intera proprietà in ragione di 1/2;	
	Si precisa per la U.I. non che vi una corrispondenza	
	tra l'individuazione catastale tra vax, visura e	
	planimetria fornite dal catasto (all.41-42-43)	
	ovvero:	
	• la vax riporta foglio 156 part.957;	
	• la visura riporta foglio 201 part.957;	
	• la planimetria riporta foglio 201 part.99;	
	In sostanza si tratta dello stesso bene e sembra	
	tale discrasia individuativa ciò abbia lontane	
	origini, e risalga a questa disparità numerica dei	
	fogli della mappa comunale, ai tempi in cui	
	Valtopina era sottoposta alla viscontea dei Trinci	
	██████████ ██████████ ██████████ (dal 1383 al 1439 la carica di visconte della Valle del	
	Topino fu esercitata dai Trinci,: durante il vicariato di ████████████████████ nel 1434, furono	
	emanati gli Statuti che, con successivi aggiornamenti, rimasero in vigore fino al 1816.)	
	A confine: con via Brufa, Spigarelli, civico di via	
	113	

	Brufa n.21, salvo se altri.	
	A completamento della individuazione catastale si	
	produce planimetria, visura e vax (cfr. allegati n.41-43),	
	fotografia aerea a colori (cfr. allegato n. 44).	
	<u>a.4.3 regolarità urbanistica;</u>	
	Da quanto in atti dichiarato, si è potuto accertare	
	che la porzione di immobile, è stata realizzata	
	prima del 01 settembre 1967 e sulla stessa è stato	
	rilasciato dal Comune di Foligno, un permesso di	
	costruzione n.1156, rilasciato dal Comune di Foligno	
	in data 24.10.1972, per "rialzamento soffitto di un	
	vano".	
	<u>a.4.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;</u>	
	In ragione degli accertamenti eseguiti, la U.I. in	
	parola, è pervenuta alla attuale ditta proprietaria,	
	per atto pubblico a rogito del [REDACTED]	
	[REDACTED], stipulato in data 28.11.2014,	
	rep.18474, trascritto a Perugia il 11.12.2014 al	
	n.19549 di formalità particolare (A11.46) .	
	Alla data del sopralluogo, la U.I. risultava, libero	
	da conduzioni e nella piena disponibilità della	
	ditta fallita, in stato di accantieramento ed	
	abbandono.	
	<u>a.4.5 vincoli ed oneri giuridici;</u>	
	Per quanto riguarda l'esistenza di formalità ed	
	114	

	oneri pregiudizievoli, il curatore per tale	
	indagine, aveva già incaricato la ditta [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED], la quale ha	
	provveduto ad esperire tale mandato, riferendo con	
	relazione scritta.	
	Pertanto il C.T.U., ad evitare inutile aggravio del	
	presente fascicolo, produrrà in allegato quanto	
	messo a disposizione dal Curatore, ovvero le	
	relazioni elaborate dalla Quantica <u>(cfr allegato n.47)</u>	
	attinte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	
	di Perugia (PG).	
	a.4.6 spese di gestione; non rilevate	
	a.4.7 comodato d'uso, locazioni, occupazioni;	
	immobile in condizioni di fatiscenza, soggetto ad	
	opere di cantiere ristrutturative poco avanzate ed	
	interrotte; inutilizzabilità totale.	
	=====	
	B) - CRITERI DI STIMA	
	Nel presente capitolo si andrà a determinare il	
	valore venale da attribuire in data odierna ai beni	
	immobili oggetto della presente valutazione.	
	Nella determinazione dei più probabili valori di	
	mercato, gli scriventi, hanno ritenuto opportuno in	
	molti casi adottare i criteri di stima per	
	115	

	comparazione diretta e cioè ricercare il valore	
	venale sulla base di prezzi unitari di recente	
	praticati e sperimentati in occasione di	
	compravendite su beni similari; tenendo altresì	
	presenti in maniera analitica tutte quelle	
	condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei	
	beni in parola (<i>ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà,</i>	
	<i>accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti</i>	
	<i>urbanistici, ecc.</i>), che concorrendo nel giudizio di stima,	
	influiscono in maniera crescente o decrescente,	
	nella attribuzione del "PIU' PROBABILE VALORE DI	
	MERCATO" , tutto ciò naturalmente riferito a	
	situazioni "ordinarie" e cioè statisticamente	
	riscontrabili più frequentemente.	
	Il parametro principale preso come elemento	
	moltiplicatore per la formazione della stima è il	
	"metro quadrato" .	
	La consistenza dei vari beni è stata calcolata ove	
	possibile in base alla loro "superficie commerciale"	
	considerando la superficie complessiva dei <u>vani principali</u> e	
	dei <u>vani accessori diretti</u> le relative <u>pertinenze</u> di	
	servizio o di ornamento, sulla base dei criteri	
	generali definiti nel <u>D.P.R. n°138/1998</u> e delle	
	<u>indicazioni OMI.</u>	
	Il criterio adoperato per il calcolo della	

	consistenza (UNI 10750) (sostituita dalla UNI EN	
	15733/2011) è quindi il seguente:	
	• 100% delle superfici calpestabili;	
	• 100% delle superfici in pianta delle pareti	
	divisorie interne non portanti;	
	• I muri interni ed esterni vanno computati per	
	intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.	
	• I muri in comunione con altre proprietà si	
	calcolano al 50% , ossia fino ad uno spessore massimo	
	di 25 cm.	
	• Non va considerata la superficie dei vani di	
	altezza utile inferiore a 1,50 metri.	
	• Per le scale interne si considera la loro	
	proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di	
	piani collegati.	
	Gli spazi e le superfici condominiali sono già	
	considerati nel valore unitario attribuito a ciascun	
	immobile e non devono essere aggiunti alla	
	superficie complessiva.	
	• 25% dei balconi e terrazze scoperti;	
	• 60% delle verande o logge;	
	Nel particolare, essendovi nella massa attiva dei	
	beni ricadenti nella procedura, immobili posti in	
	diverse località e regioni, si è cercato per quanto	
	possibile di effettuare indagini di mercato, presso	
	117	

	referenziati tecnici locali, uffici comunali, nonché	
	consultando i dati OMI (Osservatorio Mercato	
	Immobiliare) dell'agenzia delle entrate e dove	
	possibile visionare dati oggettivi comparabili (es.	
	atti di acquisto della zona o di beni similari), al	
	fine di determinare per quanto meglio possibile il	
	più probabile valore di mercato al momento.	
	E' risultato che il comune di Riardo, ha	
	connotazioni di Zona depressa, tipica dei piccoli	
	comuni dell'entroterra Casertano, la cui economia si	
	regge intorno a poche industrie locali e	
	all'agricoltura di prodotti tipici, manifestando un	
	mercato fermo ad investimenti e sviluppo.	
	Situazione di stasi mercantile viene riscontrata	
	nella zona di Massa Marittima (GR) ed in particolare	
	nei piccoli insediamenti lontani dal mare, che	
	fondavano la loro proposta immobiliare su	
	investitori "non locali o stranieri", amanti della	
	amenità e tranquillità dei piccoli borghi;	
	condizione questa che da qualche anno si è	
	arrestata, con conseguente decrescenza di domanda	
	immobiliare e quindi discesa dei prezzi degli	
	immobili.	
	Al riguardo della situazione immobiliare osservabile	
	nel comune Umbro di Trevi (PG), è stato possibile	
	118	

	accertare che tale mercato, ha subito gli effetti di	
	una incertezza e stasi, che segue il trend	
	nazionale, ovvero un affievolimento della domanda,	
	una offerta significativa di beni posti in vendita e	
	quindi conseguenza di una flessione verso il basso	
	dei prezzi immobiliari praticati in passato.	
	Ultima ma non meno importante è la situazione	
	determinata dalla pandemia da Covid 19, la quale ha	
	generato pesante incertezza economica e di molto	
	rallentato gli investimenti nel mattone, con	
	conseguente riduzione delle transazioni immobiliari	
	contribuendo a generare ulteriore svalutazione del	
	mercato edilizio.	
	Sulla base delle sopracitate considerazioni ed a	
	seguito di opportune indagini estimative, avendo	
	esaminato tutti gli elementi di consistenza, tenuto	
	inoltre conto dell'attuale andamento di mercato in	
	materia di compravendite immobiliari dei vari	
	luoghi, è stato possibile rilevare con sufficiente	
	attendibilità i seguenti prezzi medi.	
	♦ Porzioni di fabbricato rurale, adibite alla civile	
	abitazione poste in Comune di Riardo (CE) in zone di	
	aperta campagna, appartenenti a vecchi predi	
	poderali, conservate in condizioni mediocri, o	
	pessime o fatiscenti, prive di impianti	
	119	

	funzionalmente non autonome:	
	da €.150,00 ad €.450,00 a metro quadrato.	
	Nei casi ove la costruzione è risultata collabente,	
	la valutazione è stata effettuata in funzione del	
	valore della superficie di sedime riedificabile al	
	netto dei costi di demolizione del relitto murario.	
	♦ terreni agricoli di piano, siti in comune di	
	Riardo (CE) loc. Pezze del Lago, facenti parte	
	integrante alle costruzioni prediali, quale	
	attinenza scoperta, priva di impianti o coltivazioni	
	di soprassuolo:	
	da €.2,00 ad €.3,00 a metro quadrato.	
	♦ terreni agricoli di piano, con destinazione	
	urbanistica edificabile, non urbanizzati e lontani	
	da insediamenti produttivi, siti in comune di Riardo	
	(CE) loc. Pezze del Lago, facilmente raggiungibili	
	con qualsiasi mezzo:	
	da €.5,00 ad €.15,00 a metro quadrato.	
	♦ pozioni di fabbricato residenziale di nuova	
	costruzione, poste in Comune di Massa Marittima (GR)	
	fraz. Tatti , inserite in piccole palazzine dotate di	
	corte esclusiva, costruite con caratteristiche di	
	efficienza energetica A, corredate di impianti e	
	servizi, funzionalmente autonome.	
	da €.900,00 ad €.1.200,00 a metro quadrato.	
	120	

	♦ porzioni di fabbricato residenziale di natura	
	condominiale di recente costruzione site in comune	
	di Trevi (PG) fraz. Cannaiola via Nuova , costruite	
	con caratteristiche di efficienza energetica A,	
	corredate di impianti e servizi, funzionalmente	
	autonome.	
	da €.900,00 ad €.1.300,00 a metro quadrato.	
	♦ porzioni di fabbricato di civile abitazione, poste	
	in Foligno via Brufa, inserite in un contesto di	
	antichi agglomerati urbani contigui, costituiti da	
	vecchi fabbricati elevati per due/tre piani	
	fuoriterra, dalle caratteristiche costruttive	
	obsolete, versanti in mediocri condizioni	
	conservative, totalmente da ristrutturare.	
	da €.300,00 ad €.500,00 a metro quadrato.	
	Applicando pertanto alle superfici a parte calcolate	
	per brevità di spazio, i valori medi come sopra	
	rilevati ed opportunamente adeguati alla situazione	
	oggettiva, avremo i relativi valori venali di comune	
	commercio dei singoli beni.	
	C) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
	* * * * *	
	<u>CESPITE n°1 (lotto Unico n.1) – diritti di 1/5</u>	
	a.1 compendio immobiliare sito in Riardo (CE) Contrada Pezza;	
	• Stalla Porcilai part.63 sub.6/b	
	121	

	mq.117,76 x €./mq 100,00 = €. 11.776,00	
	Si arrotonda ad €. 11.800,00	

	• Stalla bovini - deposito foraggio part.63 sub.6/c ,	
	totalmente crollata	
	mq.507,31 x €./mq 80,00 = €. 31.164,00 -	
	costo demolizione	
	mc. 1.521 x €./mq 16,00 = <u>€. 24.336,00</u> =	
	STIMA €. 6.828,00	
	Si arrotonda ad €. 6.800,00	

	• Deposito part.63 sub.1	
	mq. 94,00 x €./mq 50,00 = €. 4.700,00	
	Si arrotonda ad €. 4.700,00	

	• Abitazione part.63 sub.2	
	<u>P.Terra - Magazzini</u>	
	mq. 69,20 x €./mq 150,00 = €. 10.380,00	
	<u>P.Terra - abitazione</u>	
	mq. 69,20 x €./mq 200,00 = €. 13.840,00	
	<u>sottotetto</u>	
	mq. 23,00 x €./mq 30,00 = <u>€. 690,00</u>	
	VALORE DI STIMA €. 24.910,00	
	Si arrotonda ad €. 24.900,00	

	• Abitazione part.63 sub.4 -	
	Piano Terra	
	mq.125,12 x €./mq 200,00 = €. 690,00	
	VALORE DI STIMA €. 25.023,50	
	Si arrotonda ad €. 25.000,00	

	• Abitazione part.63 sub.3 - P.Terra, 1°, soffitta	
	Piano Terra	
	mq. 86,16 x €./mq 200,00 = €. 17.232,50	
	Piano Primo	
	mq. 80,30 x €./mq 200,00 = €. 16.059,00	
	Soffitta ½	
	mq. 32,32 x €./mq 100,00 = €. 3.332,00	
	VALORE DI STIMA €. 36.613,50	
	Si arrotonda ad €. 36.600,00	

	• Abitazione part.63 sub.5 - P.Terra, 1°, soffitta	
	Piano Terra	
	mq. 57,29 x €./mq 400,00 = €. 22.918,00	
	mq. 22,26 x €./mq 200,00 = €. 4.452,00	
	sommano €. 27.370,00	
	• Piano Primo	
	mq. 54,60 x €./mq 400,00 = €. 21.840,00	
	• Soffitta ½	
	mq. 63,70 x €./mq 100,00 = €. 6.370,00	
	123	

	VALORE DI STIMA €. 55.580,00	
	Si arrotonda ad €.	55.600,00

	• Capannoni part.45 sub.1 - P.Terra,	
	capannone A	
	mq. 1.066,25 x €/mq 90,00 = €.	95.962,50 -
	Costo di demolizione	
	mc. 3.241,40 x €/mq 16,00 = €.	51.862,40 =
	STIMA €.	44.100,10
	capannone B-C crollato	
	mq. 1.345,20 x €/mq 80,00 = €.	107.616,00 -
	Costo di demolizione	
	mc. 4.089,40 x €/mq 16,00 = €.	65.430,00 =
	STIMA €.	42.185,60
	Smaltimento amianto su cap.A	
	mc. 1.279,50 x €/mq 16,00 = €.	63.975,00 -
	=====	
	VALORE DI STIMA €. 22.310,70	
	Si arrotonda ad €.	22.000,00

	• Terreni circostanti	
	Fg.13 part.63:	
	mq. 4.926,00 x €/mq 3,00 = €.	14.778,00
	Fg.13 part.45-46:	
	mq. 9.223,00 x €/mq 2,50 = €.	23.057,50
	124	

	VALORE DI STIMA €. 37.835,50	
	Si arrotonda ad €37.800,00	
	=====	
	VALORE TOTALE DI STIMA €225.200,00	
	VALORE Diritti di 1/5 € 45.040,00	

	<u>CESPITE n°2 (lotto Unico n.2) -</u>	
	a.1 compendio immobiliare sito in Riardo (CE) Contrada Pezza;	
	terreno edificabile	
	mq.32.765 x €./mq 5,50 = €180.207,50	
	VALORE DI STIMA €180.207,50	
	si arrotonda ad €180.000,00	

	DIRITTO DI SUPERFICIE	
	Come in atti rilevato, il bene soggetto a procedura	
	fallimentare posto in Riardo (CE) loc. Pezze Del	
	Lago avente destinazione terreno edificabile, faceva	
	capo alla ditta fallita per gli interi diritti di	
	proprietà dalla data di acquisto 23.08.2011 fino	
	alla data del 08.11.2019, dopo di cui sul bene con	
	atto notarile a rogito [REDACTED]	
	[REDACTED] rep.290, è stato costituito a	
	favore di una [REDACTED]	
	[REDACTED] un diritto di superficie per la durata di	
	anni 35.	
	125	

	Nella prassi ordinaria ciò viene posto in essere per	
	consentire di poter dividere il potenziale	
	edificatorio di un fondo, dal semplice possesso del	
	terreno.	
	Nel caso di specie, non è indicato nell'atto	
	costitutivo "il fine progettuale" di sfruttamento	
	delle le caratteristiche urbanistiche del suolo e	
	quindi si crea un caso atipico ai fini della	
	valutazione estimativa di tale diritto, non essendo	
	quantificabile l'eventuale valore dell'opera di	
	soprassuolo.	
	Per questa ragione, sono necessari degli	
	approfondimenti in materia, con i quali si potrà in	
	maniera più circostanziata riferire.	
	In questa fase non si procederà alla valutazione del	
	diritto di superficie, con riserva di integrare più	
	avanti la presente C.T.U.	

	<u>CESPITE n°3 (lotto Unico n.3)</u>	
	a.2 Compendio immobiliare sito in Massa Marittima (GR) fraz. Tatti;	
	• appartamento 1 - Piano Terra	
	SC mq.67,89 x €/mq 1.200,00 = €.81.468,00 +	
	• portico	
	mq.21,81 x €/mq 450,00 = €. 9.814,50 +	
	• quota terreno 1/5	
	126	

	mq.170,0 x €/mq 10,00 = <u>€. 1.700,00 =</u>	
	VALORE DI STIMA €.92.982,50	
	si arrotonda ad €.93.000,00	

	• appartamento 2 - Piano Primo	
	SC mq.63,19 x €/mq 1.250,00 = €. 78.987,50 +	
	• portico	
	mq.11,27 x €/mq 450,00 = €. 5.071,50 +	
	• quota terreno 1/5	
	mq.170,0 x €/mq 10,00 = <u>€. 1.700,00 =</u>	
	VALORE DI STIMA €. 85.759,00	
	si arrotonda ad €. 85.800,00	

	• appartamento 3 - Piano Primo	
	SC mq.52,50 x €/mq 1.250,00 = €.65.618,75 +	
	• scala esterna esclusiva	
	mq.12,83 x €/mq 200,00 = €. 2.566,50 +	
	• loggia interna	
	mq. 4,50 x €/mq 450,00 = €. 2.025,00 +	
	• quota terreno 1/5	
	mq.170,0 x €/mq 10,00 = <u>€. 1.700,00 =</u>	
	VALORE DI STIMA €. 71.910,25	
	si arrotonda ad €. 72.000,00	

	• Cantina 1 - Piano Interrato	

	SC mq.48,44 x €/mq 350,00 = €. 16.954,00 +	
	• scala esterna esclusiva	
	mq. 4,50 x €/mq 200,00 = €. 900,00 +	
	• quota terreno 1/5	
	mq.170,0 x €/mq 10,00 = €. 1.700,00 =	
	VALORE DI STIMA €. 19.554,00	
	si arrotonda ad €. 19.600,00	

	• Cantina 3 - Piano Interrato	
	SC mq.43,00 x €/mq 350,00 = €. 15.049,30 +	
	• scala esterna esclusiva	
	mq. 6,00 x €/mq 200,00 = €. 1.200,00 +	
	• quota terreno 1/5	
	mq.170,0 x €/mq 10,00 = €. 1.700,00 =	
	VALORE DI STIMA €. 17.949,30	
	si arrotonda ad €. 17.950,00	

	• Cantina 2 - Piano Seminterrato	
	SC mq.40,42 x €/mq 450,00 = €. 18.189,00 +	
	• scala esterna esclusiva	
	mq. 4,50 x €/mq 200,00 = €. 900,00 +	
	• quota terreno 1/5	
	mq.135,0 x €/mq 10,00 = €. 1.700,00 =	
	VALORE DI STIMA €. 20.789,00	
	si arrotonda ad €. 20.800,00	
	128	

VALORE TOTALE DI STIMA € .309.150,00

CESPITE n°4 (lotti n. 4, 5, 6, 7, 8)

a.3 Compendio Immobiliare sito in **TREVI Fraz. Cannaiola via Nuova;**

LOTTO n.4

- U.I.negozio a piano terra (P.lla 1137/4)

$$SC \quad \text{mq.} 101,66 \times \text{€./mq} \quad 900,00 = \text{€.} \quad 91.494,00 +$$

- corte esclusiva (P.1139)

$$\text{mq. } 44,00 \times \text{€./mq} \quad 35,00 = \text{€. } 1.540,00 +$$

- posto auto scoperto (p.1160)

$$\text{mq. } 13,00 \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } 1.300,00 +$$

- posto auto scoperto (p.1161)

$$\text{mq. } 13,00 \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } 1.300,00 =$$

VALORE DI STIMA €. 95.634,00

si arrotonda ad €. 95.600,00

LOTTO n.5

- appartamento a piano terra (P.lla 1137/2)

$$SC \quad \text{mq.} 72,06 \times \text{€./mq} 1.200,00 = \text{€.} 86.470,80 +$$

- corte esclusiva (P.1138)

$$mq.114,0 \times \text{€./mq} \quad 35,00 = \text{€.} \quad 3.990,00 +$$

- posto auto scoperto (p.1161)

$$\text{mq. } 13,00 \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } 1.300,00 +$$

- posto auto scoperto (p.1162)

$$\text{mq. } 13,00 \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } 1.300,00 =$$

	VALORE DI STIMA €. 93.060,80	
	si arrotonda ad €. 93.000,00	

	LOTTO n.6	
	• appartamento a piano primo (P.11a 1137/7)	
	SC mq.77,36 x €/mq 1.350,00 = €.104.436,68 +	
	• loggia soggiorno	
	mq.37,50 x €/mq 400,00 = €. 15.000,00 +	
	• loggia camera	
	mq. 7,39 x €/mq 400,00 = €. 2.956,00 +	
	• posto auto scoperto (p.1146)	
	mq. 13,00 x €/mq 100,00 = €. 1.300,00 +	
	• posto auto scoperto (p.1147)	
	mq. 13,00 x €/mq 100,00 = <u>€. 1.300,00</u> =	
	VALORE DI STIMA €.124.992,68	
	si arrotonda ad €.125.000,00	

	LOTTO n.7	
	• appartamento a piano primo (P.11a 1137/8)	
	SC mq.62,02 x €/mq 1.300,00 = €. 80.625,35 +	
	• loggia soggiorno	
	mq. 7,39 x €/mq 400,00 = €. 2.956,00 +	
	• posto auto scoperto (p.1148)	
	mq. 13,00 x €/mq 100,00 = €. 1.300,00 +	
	• posto auto scoperto (p.1149)	
	130	

	mq. 13,00 x €/mq 100,00 = €. 1.300,00 =	
	VALORE DI STIMA €. 86.181,35	
	si arrotonda ad €. 86.200,00	

	LOTTO n.8	
	• appartamento a piano secondo (P.11a 1137/9)	
	SC mq.67,27 x €/mq 1.200,00 = €. 92.832,60 +	
	• loggia soggiorno	
	mq.26,52 x €/mq 400,00 = €. 10.608,00 +	
	• loggia camera	
	mq. 7,39 x €/mq 400,00 = €. 2.956,00 +	
	• posto auto scoperto (p.1156)	
	mq. 13,00 x €/mq 100,00 = €. 1.300,00 +	
	• posto auto scoperto (p.1157)	
	mq. 13,00 x €/mq 100,00 = €. 1.300,00 =	
	VALORE DI STIMA €.108.996,60	
	si arrotonda ad €.109.000,00	
	=====	
	VALORE TOTALE DI STIMA €.508.800,00	
	=====	
	<u>CESPITE n°5 (lotto Unico n.9)</u>	
	a.4 unità abitativa in FOLIGNO via Brufa 17-19; (Fg. 201 P. 99)	
	Piano terra	
	SC mq.31,50 x €/mq 200,00 = €. 6.300,00 +	
	Piano 1°	

131

	SC mq.31,50 x €/mq 300,00 = €. 9.450,00 +	
	Piano 2°	
	SC mq.12,15 x €/mq 250,00 = €. 3.037,50 =	
	VALORE DI STIMA €. 18.787,50	
	si arrotonda ad €. 18.800,00	
	=====	
	VALORE GENERALE DI STIMA €. 1.061.950,00	
	(diconsi: unmilione-sessantunomila-novecento cinquanta/00)	

	<i>D) FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	
	In ragione di quanto sopra esposto e determinato,	
	preso atto della oggettiva situazione delle varie	
	consistenze immobiliari, andremo a dire che in base	
	alla natura, disposizione, funzionalità ed	
	ubicazione dei beni oggetto della presente	
	scrittura, a giudizio dello scrivente stimatore, è	
	conveniente effettuare la formazione di n°9 (nove)	
	LOTTE , per la vendita dei beni immobili, in quanto	
	che dividendo in più parti i beni descritti, nel	
	capitolo primo (A), non si otterrebbero unità	
	omogenee e funzionalmente autonome; venendo così ad	
	essere carenti di quelle caratteristiche oggettive	
	commercialmente appetibili.	
	♦ Per il complesso rurale di Riardo (CE) in ragione	
	delle condizioni di abbandono, fatiscenza e	
	132	

	situazioni di abusivismo edilizio, nonché per massa	
	dei comproprietari (eredi) aventi diritto non	
	coinvolti nella Procedura Fallimentare, appare	
	alquanto difficoltoso poterne estrapolare un lotto,	
	ovvero la quota fisica di 1/5, spettante al Fallito	
	titolare della [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED].	
	Dalle documentazioni reperite presso il Comune di	
	Riardo, è emerso che ai sensi della legge 47/1985,	
	gli allora avanti diritto avevano presentato	
	"distintamente" pratiche di condono personali e	
	relative a porzioni di immobili sia abitativi che	
	non, peraltro andate a buon fine con rilascio di	
	relative concessioni edilizie in sanatoria mai	
	ritirate, di cui al sottostante elenco.	
	[REDACTED]	
	C.E.S. n.76 del 12.12.1994, particella 63 sub.1;	
	[REDACTED]	
	C.E.S. n.81 del 12.12.1994 particella 63 sub.2;	
	[REDACTED] ¹	
	C.E.S. n.80 del 12.12.1994 particella 63 sub.3;	
	[REDACTED]	
	C.E.S. n.79 del 12.12.1994 particella 63 sub.4;	
	[REDACTED]	
	C.E.S. n.83 del 12.12.1994 particella 63 sub.5;	
	133	

	manifestazione di interesse per quota indivisa	
	ricadente nella procedura fallimentare.	
	In ragione di ciò per gli immobili siti in Riardo	
	(CE), si ritiene in questa fase ipotizzare la	
	formazione di un unico lotto per la vendita.	

	♦ Per i terreni edificabili sempre posti in Riardo	
	(CE), distinti al foglio di mappa n.13 con le	
	particelle 67 e 5009 della superficie di mq.32.765	
	acquistati dal ■■■■ ■■■■ ■■■■ il 23.08.2011 e	
	gravati dallo stesso con intervento all'atto del	
	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ in forza di	
	procura speciale dal diritto di superficie a far	
	data 19.09.2015 e per la durata di anni 35 a favore	
	di ■■■■■■■■ amministrata all'epoca da ■■■■■■■■	
	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■; ferme	
	restando eventuali considerazioni o azioni da parte	
	degli organi della procedura, per gli stessi verrà	
	predisposto unico lotto per la vendita.	

	Per il complesso edilizio posto a Massa Marittima	
	(GR) frazione Tatti, via del Poggino, costruito ex	
	novo <i>(composto da tre appartamenti residenziali e tre locali cantina)</i> ed	
	ancora in minima parte da ultimare con qualche	
	finitura interna e sistemazione della corte	
	135	

	scoperta; si ritiene in questa fase non prevedere	
	vendite frazionate delle U.I., ma ipotizzare un	
	unico lotto per la vendita.	
	Pur tuttavia, la costruzione nasce per essere	
	venduta frazionata e quindi nel caso che gli	
	esperimenti d'asta o le manifestazioni di interesse	
	rivolte al bene giungano plurime, è possibile	
	procedere alla formazione di tre lotti, ovvero le	
	tre consistenze residenziali, con uniti i rispettivi	
	locali cantinati così come già predisposti con la	
	apertura a solaio per la scala di collegamento.	
	Quindi nel caso due ipotesi aggregative:	
	LA PRIMA con <u>Corte circostante in comune.</u>	
	◆ Appartamento n.1 al piano terra;	
	• Cantina n.1 al piano interrato.	
	◆ Appartamento n.3 al piano primo;	
	• Cantina n.3 al piano interrato.	
	◆ Appartamento n.2 al piano primo;	
	• Cantina n.2 al piano seminterrato.	
	LA SECONDA con <u>Corte divisa per 1/3 ogni U.i.</u>	
	◆ Appartamento n.1 al piano terra;	
	• Cantina n.1 al piano interrato.	
	◆ Appartamento n.3 al piano primo;	
	• Cantina n.3 al piano interrato.	
	◆ Appartamento n.2 al piano primo;	
	136	

	<ul style="list-style-type: none"> • Cantina n.2 al piano seminterrato. 	
	Qualora si addivenga a tale ipotesi frazionata è	
	indispensabile procedere al definitivo frazionamento	
	catastale.	

	Per il complesso edilizio CONDOMINIO GREEN posto a	
	Trevi (PG) frazione Cannaiola, via nuova civ.38,	
	38/a,38/b, essendo le unità immobiliari già divise	
	catastalmente, quindi individuabili per consistenza	
	e rendita dominicale, saranno predisposti lotti	
	omogenei, con attribuzione di eventuali posti auto o	
	cantine se aggregate.	
	Essendovi tra le U.I. facenti capo alla ditta	
	fallita, la condizione che alcune di esse sono	
	detenute da soggetti la cui posizione <i>(di giusta locazione,</i>	
	<i>acquisto o comodato)</i> , dovrà essere valutata dagli	
	organismi della procedura, si ritiene poter	
	prevedere comunque cinque lotti ai fini di una	
	eventuale vendita, fermo restando da parte del	
	curatore o del legale della procedura la eventuale	
	opponibilità o meno dei documenti portati a	
	suffragio che rendono i beni nella non disponibilità	
	della procedura.	
	Quindi	
	1° LOTTO	
	137	

	U.I. negozio al Piano Terra	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.4 cat.C/1 mq.89,00	
	Foglio di mappa n°33 part.1139 graffata	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1160 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1161 sub.- cat.C/6 mq.13,00	

	2° LOTTO	
	U.I. residenziale al Piano Terra	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.2 cat.A/2 vani 4,0	
	Foglio di mappa n°33 part.1138 graffata	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1161 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1162 sub.- cat.C/6 mq.13,00	

	3° LOTTO	
	U.I. residenziale al Piano primo	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.7 cat.A/2 vani 4,5	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1146 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1147 sub.- cat.C/6 mq.13,00	

	138	

	4° LOTTO	
	U.I. residenziale al Piano primo	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.8 cat.A/2 vani 4,0	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1148 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1149 sub.- cat.C/6 mq.13,00	

	5° LOTTO	
	U.I. residenziale al Piano primo	
	Foglio di mappa n°33 part.1137 sub.9 cat.A/2 vani 4,5	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1156 sub.- cat.C/6 mq.13,00	
	posto auto scoperto	
	Foglio di mappa n°33 part.1157 sub.- cat.C/6 mq.13,00	

	Per la porzione di fabbricato, posta in Foligno	
	(PG), via Brufa n.17-17,	
	che versa in stato di fatiscenza, inutilizzabilità	
	sen dopo avere effettuato importanti opere di	
	ristrutturazione e consolidamento, si ritiene dover	
	predisporre per lo stesso un unico lotto ai fini	
	della vendita.	
	----- *	
	----- * * * * *	
	139	

E) CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto sopra esposto e determinato, in ossequio al quesito ricevuto, si riportano nel seguito le necessarie considerazioni di sintesi.

Come riportato nel capitolo descrittivo, sono stati individuati i beni immobili ricadenti nella procedura fallimentare, le loro caratteristiche costruttive, la loro provenienza, il censimento catastale, gli eventuali gravami, la conformità urbanistica e quanto altro utile ed opportuno per procedere allo loro valutazione.

I beni sono costituiti da:

✓ **Fabbricati rurali abitativi e agricoli, con annessi terreni in comune di Riardo (CE)** su cui il fallimento ricade sui diritti di **1/5**;

✓ **Terreni** attualmente vocati all'agricoltura, ma **dalla destinazione urbanistica edificabile** in comune **di Riardo (CE)** sui quali in data 08.11.2019 veniva costituito un diritto di superficie per anni 35 su (scadenza anno 2054);

✓ **Fabbricato plurifamigliare in comune di Massa Marittima (GR) Fraz. Tatti**, ultimato nel 2016, ma ancora mancante di piccole finiture interne e sistemazione dell'area esterna; di fatto costituito da tre appartamenti di civile abitazione e tre

	locali cantinati, con annessa corte perimetrale di mq.850;	
	✓ Porzioni di fabbricato di natura	
	condominiale, poste in comune di Trevi (PG) fraz.	
	Cannaiola, via nuova 38, 38/a,38/b, costituite da un	
	negozio al piano terra con annessa piccola corte	
	scoperta di circa mq.44, un appartamento di civile	
	abitazione al piano terra con annessa piccola corte	
	scoperta di circa mq.114, due appartamenti di civile	
	abitazione al primo piano con annesse soffitte al	
	piano terzo, un appartamento di civile abitazione al	
	piano secondo con annesse soffitte al piano terzo ed	
	infine n.10 posti auto scoperti all'interno della	
	corte condominiale.	
	Si precisa che le U.I. contraddistinte con la	
	particella 1137 subalterni 4 e 9, in parte ancora da	
	ultimare a livello di qualche finitura, sono nella	
	disponibilità della procedura, mentre non lo è	
	l'appartamento posto al piano terra particella	
	1137/2 e 1138 graffata è occupata da una inquilina.	
	Stessa situazione di occupazione locativa,	
	beneficiata da unico soggetto, si ha per i due	
	appartamenti posti al piano primo individuabili con	
	la particella 1137 subalterni 7 e 8 con annessi n4	
	posti auto scoperti individuati con le particelle	
	141	

	1146,1147,1148,1149, del foglio 33.	
	✓ Porzione di fabbricato di civile abitazione	
	posta in Foligno via Brufa 17-19, costituita da un	
	vecchio appartamento del centro storico, elevato su	
	tra piani, totalmente privo di impianti e finiture,	
	in stato di accantieramento, completamente	
	inutilizzabile.	

	E' stata effettuata la valutazione del patrimonio	
	immobiliare, meglio esposta nel capitolo valutativo	
	"C)" alle pagine 120-130, che per brevità si	
	riassume di seguito:	
	a.1 Compendio immobiliare sito in Riardo (CE) Contrada Pezza;	
	VALORE DI STIMA € .225.200,00	
	diritti di 1/5 € . 45.040,00	

	a.1.1 Terreno industriale sito in Riardo (CE) Contrada Pezza;	
	VALORE DI STIMA € .180.000,00	

	a.2 Compendio immobiliare sito in Massa Marittima (GR) fraz. Tatti;	
	VALORE DI STIMA € .309.150,00	

	a.3 Compendio Immobiliare sito in TREVI Fraz. Cannaiola;	
	VALORE DI STIMA € .450.350,00	

	142	

	a.4 unità abitativa in FOLIGNO via Brufa 17-19;	
	VALORE DI STIMA €.18.800,00	
	* * * * *	
	VALORE TOTALE DI STIMA	
	€. 1.061.950,00 S.E.&O	
	(diconsi: unmilione-sessantunomila-novecento cinquanta/00)	

	Si è proceduto alla formazione dei lotti per la	
	vendita, il tutto in numero di nove (n°9) meglio	
	riportati nel capitolo " D) " alle pagine 130-138.	

	Per quanto riguarda l'accertamento di provenienze	
	gravami e formalità pregiudizievoli, si faccia	
	espreso riferimento alla documentazione prodotta su	
	incarico della curatela dalla ditta XXXXXXXXXX	
	XX	
	XXXXXXXXXX , la quale ha provveduto ad esperire tale	
	mandato, riferendo con relazioni scritte.	
	Pertanto il C.T.U., ad evitare inutile aggravio del	
	presente dattiloscritto, ha prodotto in allegato	
	quanto messo a disposizione dal Curatore, ovvero le	
	relazioni elaborate dalla Quantica <u>(cfr allegati n.ri 18, 27,</u>	
	<u>40, 47)</u> attinte presso i Servizio di Pubblicità	
	Immobiliare di Caserta (CE), Grosseto (GR), Spoleto	
	(PG) e Perugia (PG).	
	143	

	Per quanto riguarda il terreno industriale posto in	
	Riardo (CE), è stato accerta sullo stesso a far data	
	08.11.2019, la costituzione di un diritto di	
	superficie a termine per la durata di anni 35	
	(scadenza anno 2054)a favore di una società ██████████	
	████████████████████; con atto notarile del	
	██████ █████ █████████ █████████ █ ██████████	
	rep.290.	
	Considerazioni:	
	La costituzione di tale diritto, genera come è ovvio	
	una restrizione per la nuda proprietà e	
	conseguentemente ciò si riverbera pesantemente sul	
	valore mercantile ricavabile da una qualsivoglia	
	alienazione , che sia di natura contrattuale o	
	espropriativa.	
	Sostanzialmente tale terreno assume per il	
	fallimento un valore meramente teorico e di fatto	
	inesistente, tenuto conto che nessuno acquisterebbe	
	oggi, pagandolo, un bene indisponibile per un	
	periodo di 35 anni e certamente i tempi della	
	procedura non consentono tale attuazione.	
	Il diritto di superficie ha scopi di natura	
	edificatoria, ovvero di mutazione del soprassuolo,	
	ma non si estende alla piantagione di noccioloeto	
	144	

oggi impiantata a carico del terreno, i cui frutti
ricavabili dovrebbero rientrare nella disponibilità
della procedura.

Per quanto riguarda la costruzione plurifamigliare
posta in Massa Marittima (GR) fraz. Tatti, giova
precisare che la stessa non è ancora ultimata e
quindi **non accatastata alla sezione urbana.**

Ai fini di un eventuale trasferimento, sarà
necessario provvedere a tale incombenza.

* * * * *

Certo di aver assolto in ogni suo punto al mandato affidatogli, rimette la presente ed in fede si firma.

Addì, 28 ottobre 2020

ALLEGATI

RIARDO (CE)

All.1 – vax catastale fg. 13 p.lle 63, 45, 46 Riardo;

All.1.1 – vax catastale ente urbano fg. 13 p.63 Riardo;

All.1.1 – vax catastale terreni fg. 13 p. 67 e 5009 Riardo;

All.2 – visura catastale strada privata di accesso al fondo Riardo (CE) partt. n. 47-61;

All.3 – visura catastale complesso rurale fg.13 part.63, 45,46 fabbricati;

All.4 – foto aerea del compendio rurale;

All.5 – documentazione fotografica Immobili di Riardo (CE);

All.6 – atto di provenienza beni in Riardo - [REDACTED] 23.08.2011;

All.7 – atto costituzione diritto Superficie terreni Riardo – [REDACTED] S. 08.11.19;

All.8 – Cert. Dest. Urbanistica (CDU) del 2019 per terreno oggetto di C.dir. di superficie;

All.9 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.83/1994 – [REDACTED];

All.10 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.80/1994 – [REDACTED];

All.11 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.79/1994 – [REDACTED];

All.12 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.81/1994 – [REDACTED]

All.13 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.76/1994 – [REDACTED]

All.14 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.82/1994 – [REDACTED]

All.15 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.77/1994 – [REDACTED]

All.16 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.78/1994 – [REDACTED]

All.17 – planimetrie catastali dei fabbricati di Riardo;

All.17.1 – planimetria catastale fg.16 part.63 sub.1 - Riardo;

All.17.2 – planimetria catastale fg.16 part.63 sub.2 - Riardo;

All.17.3 – planimetria catastale fg.16 part.63 sub.3 - Riardo;

All.17.4 – planimetria catastale fg.16 part.63 sub.4 - Riardo;

	All.17.5 – planimetria catastale fg.16 part.63 sub.5 - Riardo;	
	All.17.6 – planimetria catastale fg.16 part.63 sub.6 - Riardo;	
	All.17.7 – planimetria catastale fg.16 part.45 sub. 1- Riardo;	
	All.18 – Ispezioni RR.II. Caserta – Rossi Paco al 23.06.2020;	
	* * * * *	
	<u>MASSA MARITTIMA (GR) frazione TATTI</u>	
	All.19 – vax catastale fg.165 Massa Marittima (GR) fraz. Tatti;	
	All.20 – visura catastale terreni fg.165 Tatti;	
	All.21 – foto area del lotto;	
	All.22 – documentazione fotografica Immobili di Tatti;	
	All.23 – convenzione con Comune di Massa M. 11.09.1996 [REDACTED]	
	All.24 – atto di acquisto terreni del 01.09.2008 [REDACTED]	
	All.25 – Permesso di Costruire 65/2010 + inizio lavori;	
	All.26 – Grafici progettuali - piante;	
	All.27 – Ispezioni RR.II. Grosseto – [REDACTED] [REDACTED] al 23.06.2020;	
	* * * * *	
	<u>TREVI (PG) fraz.Cannaiola via Nuova 38, 38/a, 38b</u>	
	All.28 – vax catastale fg.33 Trevi;	
	All.29 – visura catastale complesso edilizio, in Trevi via Nuova;	
	All.30 – foto aerea del lotto;	
	All.31 – documentazione fotografica Immobili di Trevi;	
	All.32 – atto di acquisto terreni del 07.11.2006 [REDACTED]	
	All.33 – atto di acquisto terreni del 26.10.2009 [REDACTED]	
	All.34 – agibilità del fabbricato 2016;	
	All.35 – planimetrie catastali delle varie U.I.;	
	147	

	All.35.0 – Elaborato planimetrico catastale d’insieme sc.1:500;	
	All.35.1 – planimetria catastale foglio 33, part. 1137 sub.2 e part.1138 graffata;	
	All.35.2 – planimetria catastale foglio 33, part. 1137 sub.4 e part.1139 graffata;	
	All.35.3 – planimetria catastale foglio 33, part. 1137 sub.7;	
	All.35.4 – planimetria catastale foglio 33, part. 1137 sub.8;	
	All.35.5 – planimetria catastale foglio 33, part. 1137 sub.9;	
	All.35.6 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1146;	
	All.35.7 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1147;	
	All.35.8 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1148;	
	All.35.9 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1149;	
	All.35.10 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1156;	
	All.35.11 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1157;	
	All.35.12 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1160;	
	All.35.13 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1161;	
	All.35.14 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1162;	
	All.35.15 – planimetria catastale Posto auto scoperto, foglio 33, part. 1163;	
	All.36 – contratto di comodato tra Tabarrini 29.11.2012 e ██████████ p.1137 sub.2;	
	All.37 – contratto di locazione 16.09.2019 - ██████████ p.1137 sub.7;	
	All.38 – contratto di locazione 16.09.2019 ██████████ p.1137 sub.8;	
	All.39 – atto ██████████ 14.04.2020 cessione contratto di locazione	
	appartamenti p.lla 1137 sub.7 e 8;	
	All.40 – Ispezioni RR.II. Spoleto – ██████████ ██████████ al 23.06.2020;	
	* * * * *	
	<u>FOLIGNO (PG) via Brufa civ.17-19</u>	
	All.41 – vax catastale terreni fg.156 p.lla 957 di Foligno;	
	148	

All.42 – visura catastale urbana foglio 201 part 957;

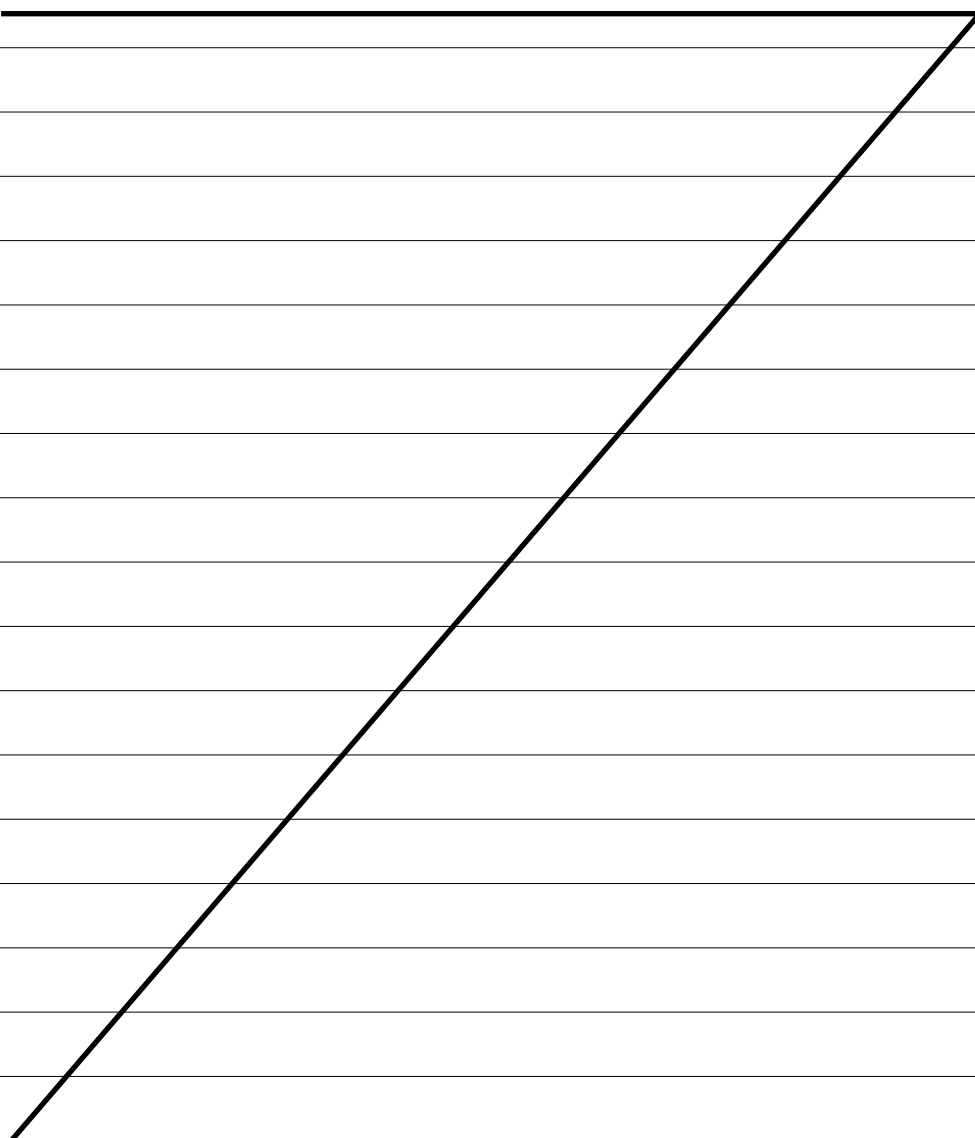
All.43 – planimetria catastale fabbricati Fg.201 Part.99;

All.44 – foto aerea della zona;

All.45 – documentazione fotografica Immobile un Foligno via Brufa 17-17;

All.46 – Atto di acquisto 28.11.2014 [REDACTED]

All.47 – Ispezioni RR.II. Perugia – [REDACTED] al 23.06.2020.



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

PREMESSA

pag. 1- 6

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

pag. 6-8

a.1 compendio immobiliare sito in **Riardo (CE) Contrada Pezza;**

a.1.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 8-40

a.1.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 41-43

a.1.3 regolarità urbanistica - pag. 43-46

a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 46-49

a.1.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 49

a.1.6 spese di gestione - pag. 49

a.1.7 locazioni - pag. 49-50

a.2 Compendio immobiliare sito in **Massa Marittima (GR) fraz. Tatti;**

a.2.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 51-70

a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 71

a.2.3 regolarità urbanistica - pag. 71-72

a.2.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 72-73

a.2.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 73-74

a.2.6 comodato d'uso o locazioni- pag. 74

a.3 Compendio Immobiliare sito in **TREVI (PG) Fraz. Cannaiola;**

a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 75-96

a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 96-97

[illegible]

Per sale al Saggio.

att. St.: old Sottosanto Concillium, uell
canta Omb N: 2775/98, fromotto old.
Probonato Mox uell, att. St. dall' Ave.

Il greto, d'acqua in ondate —
Per la eleganza delle vesti, e le refitte
intorno all' fornigione, descrizione e
voluzione fatta dal C. G. G. G. G.

Le prove che lo scudo era attaccato sono in
si. di crepus., e anche lo scudo, incolato del
ETA, come Diodoride, e anche si - anche -
A questo punto, lo scudo era attaccato.

di 1. biglietto che non avranno l'inscrizione
della parte da assegnare. I quali biglietti
deposti nel contratto sottoscritto col
H. L. - Vengano presentati altri 5 biglietti
recanti ciascuno il nominativo degli
assegnatari. I quali biglietti vengano
deposti nel contratto sottoscritto col H. L. -
Li pulire a parte finita, dal contratto.
e di 1 biglietto che non lo scritto
"H. L. Quota", non presentati nell'atto
secondo contratto altro biglietto che
non lo scritto "Fino a Proveniente Salvato -
dal contratto non scritto altro biglietto
che non lo scritto" 3. Quota, dal secondo
contratto non scritto altro biglietto.
che non lo scritto Proveniente Proveniente -
Procedi H. L. Quota - e con proceduto a 1
biglietto recanti la 1. Quota non ottenuto
il biglietto recanti la 1. Quota Proveniente
Salvato - la 2. Quota non ottenuto
a Proveniente Ciro ed altri lo.
5. Quota non ottenuto e Proveniente
Moro -

L. P. H.

Agli Eredi di Proveniente Salvato nelle

perman di:

ven. August le 1^{er} 1840. _____

više odjeluat lažjucote -

a topro generalizati
topro generalizati
topro generalizati
topro generalizati
topro generalizati

opera personalizzata
a qual viene attribuito la 1^a Priorità;

viene attribuita la 1^a Priorità
Osserva al Contratto del Reg. 1^o 1^o 1^o
di S. Maria di S. Francesco il presente titolo
di S. Maria, dicendone da ogni responsabilità
che è legale.

Il presente titolo è del
reg. 1^o 1^o 1^o della
Cassa di S. Maria di S. Maria
del 11. 2339. / 08 ex. 1^o
cost. E. L. 920, 00 - del 24/10/08.
Tanto per completezza