



**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 Condo 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.

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

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 sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine alla formulazione dell'incarico, prima di

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 TREVÌ Fraz. Cannaiola;**

- a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze;
- a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

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.

**A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

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)

**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 (*cfr. foto aerea all.04*).

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.

**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 ██████████, 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

*“realizzazione di un bagno, trasformazione di una finestra in porta e trasformazione della porta di ingresso in finestra e tramezzatura del vano cucina”.*

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

**[REDACTED]**, ai sensi della legge 47/1985 Concessione in sanatoria **n.83 del 12.12.1994**, ad oggi mai ritirata (*cfr. all.09*).

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 (*foto n.42-45*).

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

finestrati uso camera da letto ed un ulteriore vano sottotetto (*circa metà del corpo centrale dell'edificio*) non potuto visionare (*foto n.51-56*).

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 (*foto n.47-50*).

-----

◆ **La SECONDA porzione di fabbricato facente parte del complesso edilizio principale (p.lla 63 sub.3)** è collocata alla parte adiacente ed opposta a quella anzi descritta (p.lla 63 sub.5), 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. (*foto n.04-06 e 11-16*)

Da quanto possibile stabilire dallo stato dei luoghi, tale consistenza edificata, è dotata oltre che di una zona tettociata antistante l'ingresso alla casa (*foto n.04*), anche di una corte scoperta delimitata da cancello carrabile; versante nello stato totale e



██████████, ai sensi della legge 47/1985 Concessione in sanatoria **n.80 del 12.12.1994**, ad oggi mai ritirata (*cf. all.10*).

*N.B. 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.86** (*misurati dalle quote in pianta*), 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 (*circa metà del corpo centrale dell'edificio*) terminante

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 perimetrare.

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

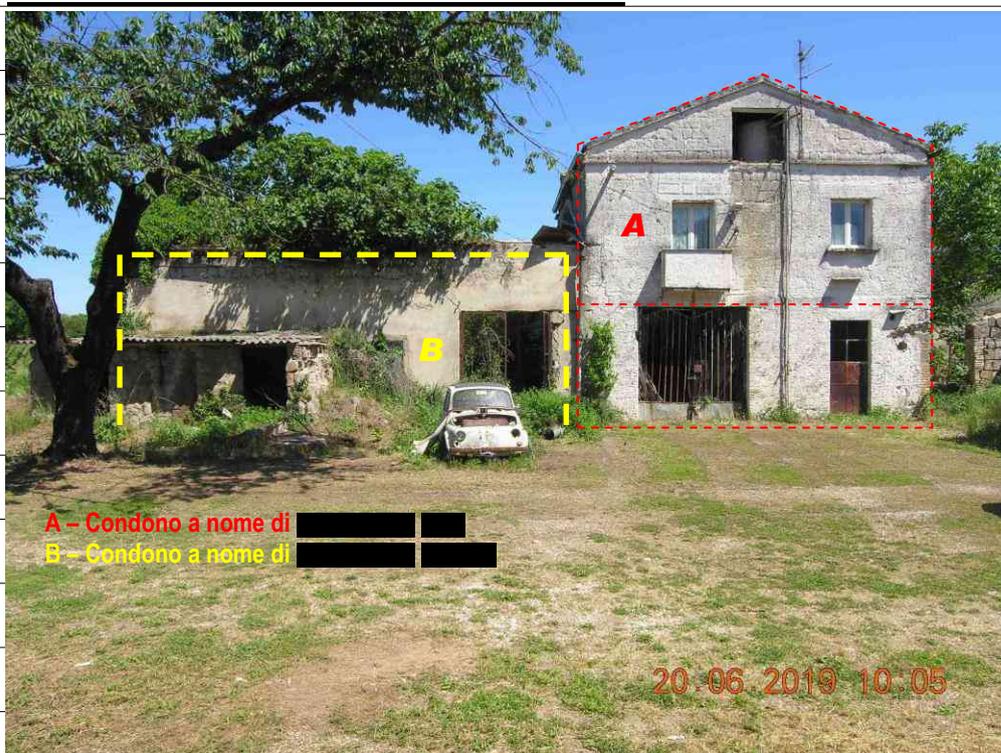


una condizione di prolungato abbandono.

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



*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. 69,00** (misurati dalle quote in pianta), 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 (foto n.61).

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 (foto n.60). 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.

-----

**DEPOSITO ADIACENTE A COSTRUZIONE ABITATIVA SECONDARIA**

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

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



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 allegata 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

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 (*cf. all.14*).

-----

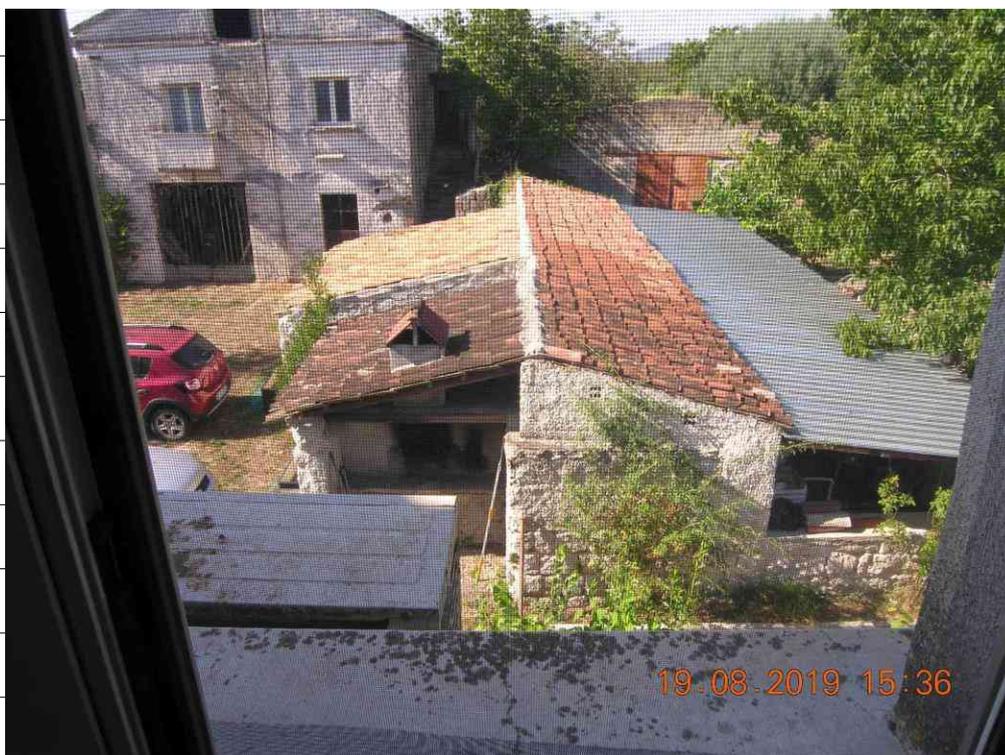
**STALLA - DEPOSITO (foto n.79-83)**



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.



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/eportante/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]**, ai sensi della legge 47/1985 Concessione in sanatoria **n.78 del 12.12.1994**, ad oggi mai ritirata (*cfr. all.16*).

**TERRENO COMUNE CIRCOSTANTE ALLE COSTRUZIONI**

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

terreno lunga e stretta dalla forma di trapezio rettangolo di circa **mq.1.200**, la quale è graffiata e contiene in stretta misura il capannone ex allevamento polli ancora in piedi ove è presente la copertura in eternit (*vedi vax allegata*).

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 (*tagliando l'ingombro dei due capannoni affiancati*) 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

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 (**all.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.

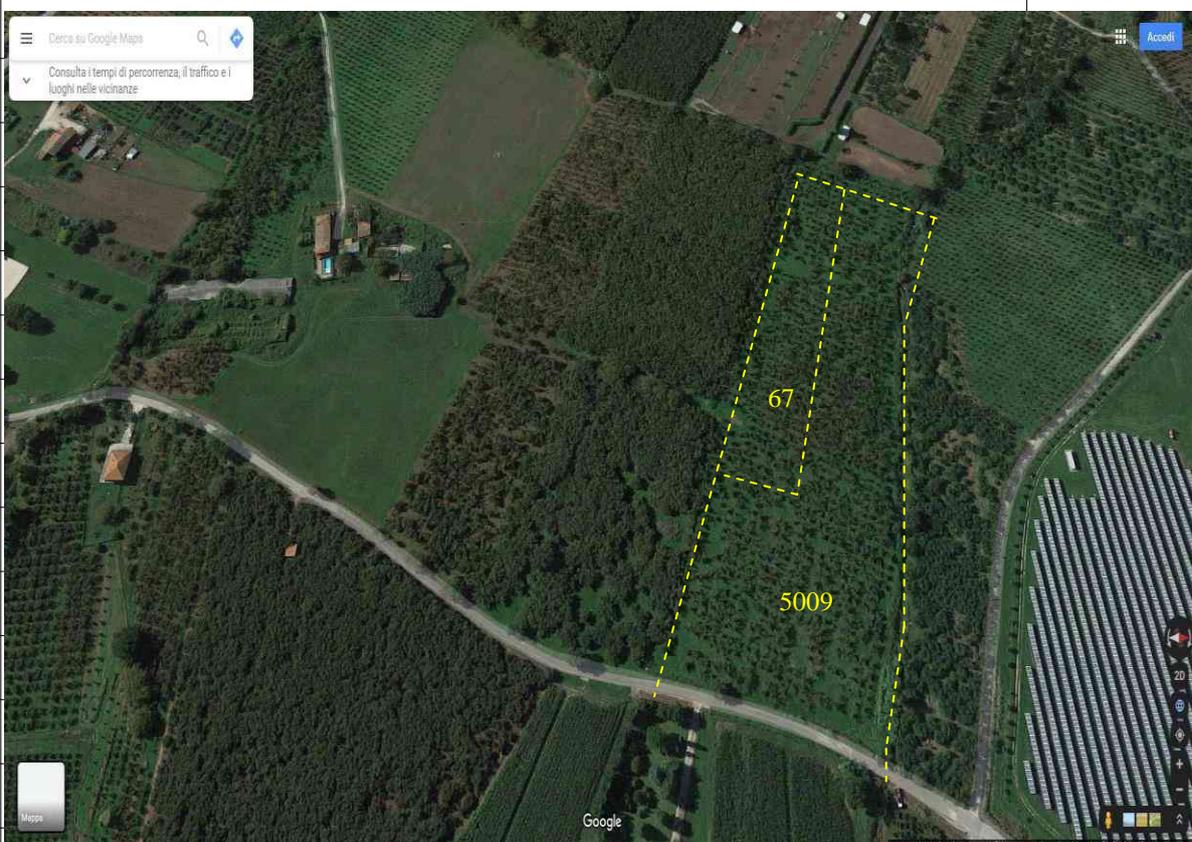
Da questo tratto stradale, benché non vi siano  
varchi e tracciati stradali definiti, è possibile  
accedere sia ai capannoni che alla restante corte  
particella n.63; ciò dimostrato dalla foto aerea,  
nella quale si è formata l'impronta di un "viatico  
campestre" utilizzato da alcuni comproprietari 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-quo, 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 nocciole (*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 (*noccioline "Ferrero"*); la conduzione è governata secondo le corrette tecniche agrarie.

Il terreno che come detto è interessato da "nocciolicoltura", 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

zona edificatoria "D1" ovvero, zona per l'insediamento industriale, ove sono previste il rispetto delle norme dal consorzio A.S.I. (*Area Sviluppo Industriale*).

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.

**PER DIRITTI DI COMPROPRIETA' pari ad 1/5**

**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**

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

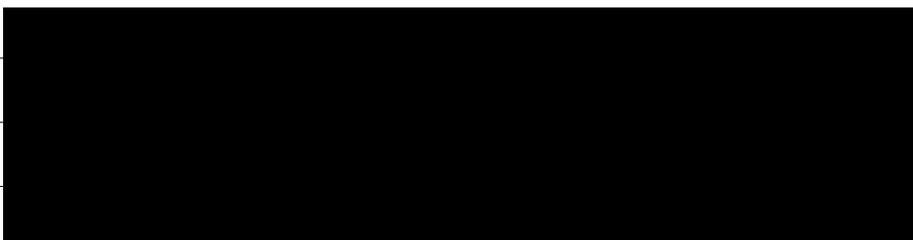
-----

**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]**  
Concessione in sanatoria **n.80 del 12.12.1994** di cui  
al protocollo n.207 del 30.09.1986, relativa alla  
abitazione di cui alla particella 63 sub.3;

-----

**[REDACTED]**  
Concessione in sanatoria **n.79 del 12.12.1994** di cui  
al protocollo n.208 del 30.09.1986, relativa alla  
abitazione di cui alla particella 63 sub.4;

-----

**[REDACTED]**  
Concessione in sanatoria **n.83 del 12.12.1994** di cui  
al protocollo n.208 del 30.09.1986, relativa alla  
abitazione di cui alla particella 63 sub.5;

-----

**[REDACTED]**  
Concessioni in sanatoria **n.77 del 12.12.1994** 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 **n.82 del 12.12.1994**  
di cui al protocollo n.202 del 30.09.1986,  
relativa alla stalla per bovini e deposito foraggio.

-----

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;

-----

**a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;**

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

Bonifica del Sannio Alifano, in data 01.04.2009 ai  
n.ri 17119/10294

**DIRITTO DI SUPERFICIE**

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 ██████████

██████████, ciò con atto  
pubblico del 08.11.2019, a rogito del ██████████

██████████ rep.2770  
**(A11.07)**.

-----

**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:

- *due capannoni dei quali uno completamente diruto della superficie di  
mq.1066 ed il secondo di mq.1345;*
- *un fabbricato rurale composto da tre appartamenti distribuiti tra piano  
terra ed il piano primo;*
- *altro piccolo fabbricato rurale composto da due appartamenti distribuiti tra  
il piano terra e piano primo;*

• 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

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 ██████████ ██████████ di ██████████ ██████████, 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.18**) 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

rurale sia sotto un punto di giuridico soggetto a **comunione pro-indiviso**, una porzione del fabbricato abitativo principale, contraddistinto con il subalterno 5 (*distribuito al piano terra e primo, con corte recintata annessa e realizzata piscina*), è utilizzato "**uti dominus**" dalle [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], gli stessi sono risultati interessati da "**corilicoltura**", ovvero da sfruttamento del soprassuolo interessato da una di piantagione di nocchie di impianto ultra quarantennale, ovvero in ciclo vegetativo di età cd. elevata.

===== \* \* \* \* =====

**CESPITE n°3**

**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 ██████████ ██████████, 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

laterizio alveolare, solai in 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 (*foto n.128,131,134,135*), mediante un camminamento pedonale che conduce al di sotto di una ampia zona porticata di circa **mq. 21,00** (*foto n.138-141*).

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 (*foto n.139*).

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,

quest'ultime costituite da intonaci alle pareti, tinteggi a tempera, pavimenti in gres porcellanato 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.

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" (*foto 156,157*) 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 (*foto n.159*) si accede al piano seminterrato, il quale ospita un locale a pianta rettangolare allungata,

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 (foto n.166), 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 (foto n.173,179).

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.

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.

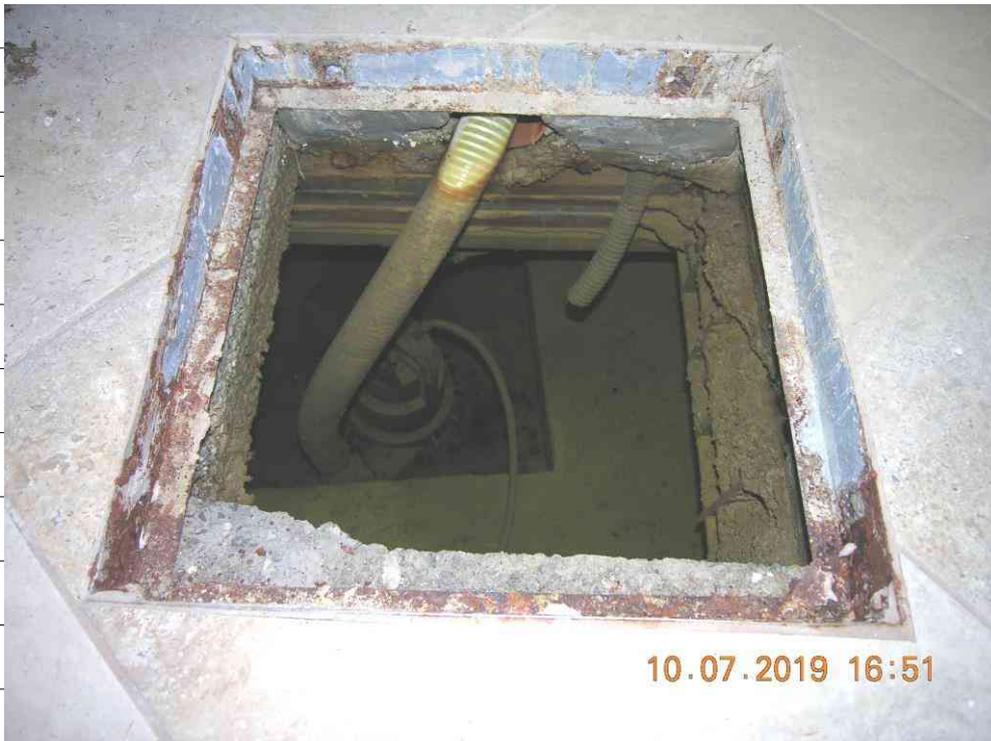
E' presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice corrente sotto traccia, una predisposizione per l'impianto di riscaldamento costituita da tubazioni multistrato di adduzione idrica. (foto n.178).



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 (*foto sopra n.176*).

**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 (*cantina 1*), 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 (*foto n.184,190*).

La consistenza è caratterizzata da un unico locale di forma geometrica pressoché rettangolare di circa

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 (foto n.212, 214).

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 (foto n.215).

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.

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 (*cf. allegato n.19-20*), fotografia aerea a colori (*cf. 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

di Massa Marittima in data 23.04.2010 su progetto e

D.L. del [REDACTED]

[REDACTED], con calcoli strutturali [REDACTED]

[REDACTED] depositati in data 11.05.2010

prot.7248. - **Inizio lavori 13.07.2010.**

♦ **S.C.I.A.** 27.12.2012 (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*)

per variante in corso d'opera al PDC 65 del 23.04.2010.

♦ **S.C.I.A.** 11.06.2015 (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*)

per variante in corso d'opera al PDC 65 del 23.04.2010, relativa alla realizzazione di muretti perimetrali al lotto di proprietà con anima in C.A. e rivestimento in pietra locale.

♦ **D.I.L.** (*Dichiarazione Inizio Lavori*) prot.7750 del 14.05.2015 relativa alla realizzazione muro di confine.

**a.2.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;**

quanto in argomento è pervenuto alla ditta proprietaria Fallita, in forza di atto pubblico a rogito del [REDACTED], rep.87284 del 01.09.2008, registrato a Orbetello il 02.09.2008 al n.1397 serie T. **(A11.24)**

L'acquisto riguardava la piena proprietà di:

**A ♦ appezzamento di terreno edificabile** in Massa Marittima, frazione Tatti, loc. Poggino della

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 ██████████ ██████████ ██████████ 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.

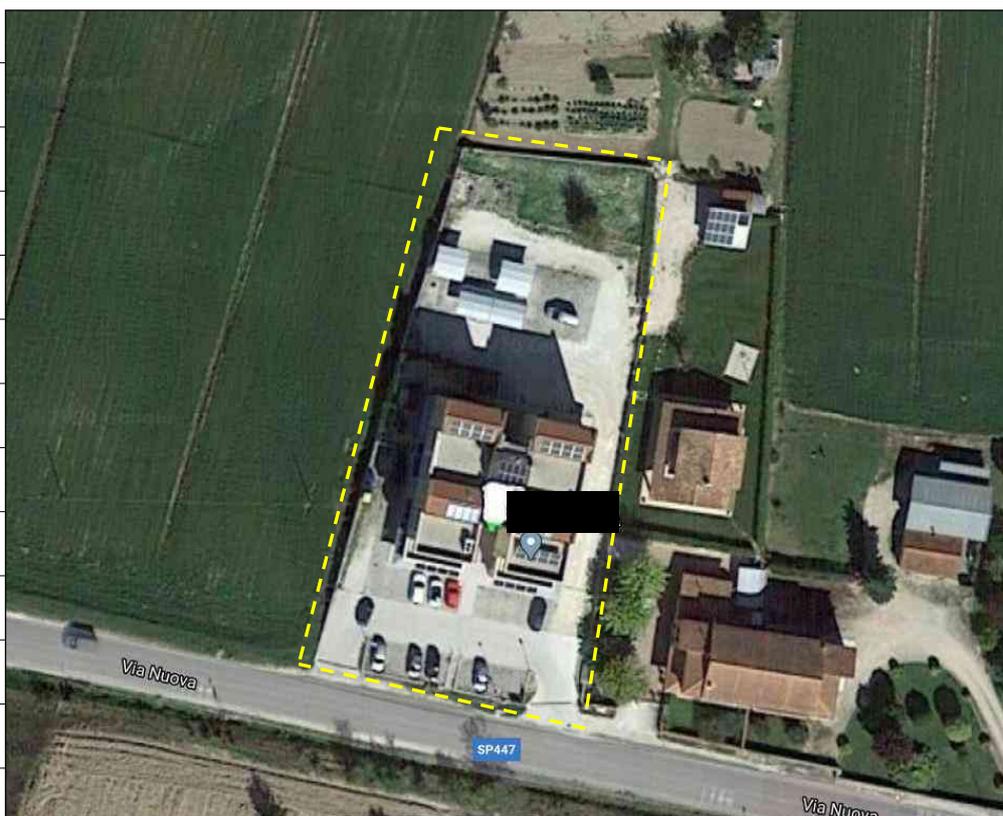
===== \* \* \* \* =====

**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 fuoriterra, costruito recentemente dalla fallita ██████████ ed in parte venduto.

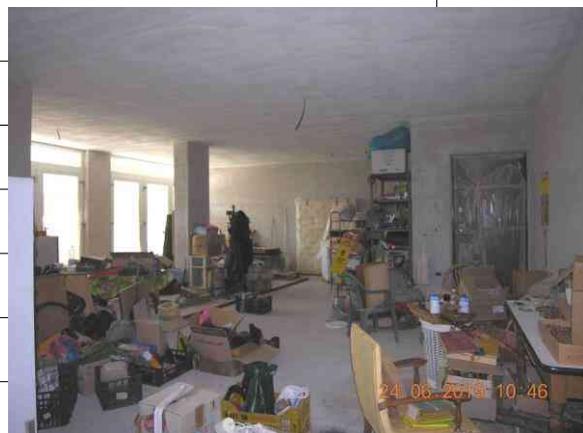


Nel primo accesso avvenuto in data **24.06.2020** ore 10,00 da parte del sottoscritto Consulente,

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. *(foto n.269-272).*

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

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

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. *sottotetto locale tecnologico*, 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 "*cessione di contratto di locazione*" 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**,

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], 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; confinante con [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], corte comune su due lati,  
[REDACTED] salvo altri;

-----

◆ **PIANO PRIMO appartamento (foglio 33 part.1137 sub.7)**

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

accedere internamente a questo, per evitare che la discussione insorta poco prima e continuata sul pianerottolo, per il negato accesso alla appartamento frontistante (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. *sottotetto locale tecnologico*, posta al piano terzo di circa mq.10, meglio visibile nella planimetria catastale **(All.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 "*cessione di contratto di locazione*" 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 **1146**, privo di subalterno, catastalmente via Nuova snc, piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13, R.C. Euro 16,11; confinante con corte comune, [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

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

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 allegato n.34) 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

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 parcheggio auto ad uso pubblico (foto n.231-234).

In corrispondenza del lato sinistro rispetto alla costruzione, si estende una viabilità senza sbocchi che termina contro la recinzione della corte esclusiva part.1138 graffata con l'appartamento del piano terra part.1137 sub.2 (foto n.231).

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 (foto n.234, 238).

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" (*All.28 vax e All.n.35.06 fino a 35.15*).

### **a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;**

Alla sezione Urbana del catasto, Le unita immobiliari facenti capo alla fallita [REDACTED] [REDACTED] 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

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).

**a.3.3 regolarità urbanistica;**

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.

██████████ ██████████, in forza dei seguenti atti pubblici:

◆ acquisto per atto del ██████████ ██████████, 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 ██████████ ██████████ 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 ██████████

██████████, 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.40*)

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 (*part.1137 del foglio 33*), con



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

Quindi €. 60.000,13

Vengono richieste ed alla richiesta fornite dalla  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 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  
[REDACTED] che  
versa €. 60.000,13;

• Per lo stesso immobile verrebbe affermato  
dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

████████████████████████████████████████ 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 ████████████████████████████████████████ o della

surrogata ████████████████████████████████████████ non sia intervenuta

nessuna azione formale tesa a dare esecuzione al

contratto (quale ?) ma addirittura nell'appartamento è

insediata con un contratto di comodato d'uso del

2012, la ████████████████████████████████████████

████████████████████

#### ACCERTAMENTI SUCCESSIVI

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 senza data, nella quale

intervengono rispettivamente:

[redacted]

[redacted] denominata "**Parte A**";

♦♦ [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] (la quale aveva stipulato il 05.11.2011 un preliminare di vendita con

versamento di acconto caparra di €.30.000,00 + altro acconto €. 10.000,04 con

fattura 22 del 05.11.2011 + altro acconto di €. 20.000,09 con fattura 27 del

16.11.2011 per un totale di €. 50.000,13), [redacted]

[redacted]

[redacted] denominata "**Parte B**";

[redacted]

[redacted] in persona del

legale rappresentante risultante sempre la suddetta

[redacted]

[redacted] denominata "**Parte**

**C**";

♦♦♦♦ [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

denominata "**Parte D**";

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

-----

In data 29/11/2012 la soc. ██████████ (???)  
sottoscrive una scrittura privata con ██████████  
alla quale promette di vendere un appartamento (lo  
stesso ceduto alla █████ █████ █████ █████ █  
████████████████████ per la somma di €137.000,00 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 ██████████, ovvero il 29/11/2012 la soc.

██████████ a firma di ██████████,

stipula una scrittura privata, **ovvero un comodato**

**d'uso, con durata illimitata a partire dal**

**01.12.2012 in favore** della ██████████ ██████████

██████████ (██████████

██████████), 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

su come inquadrare l'appartamento nella procedura

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





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.

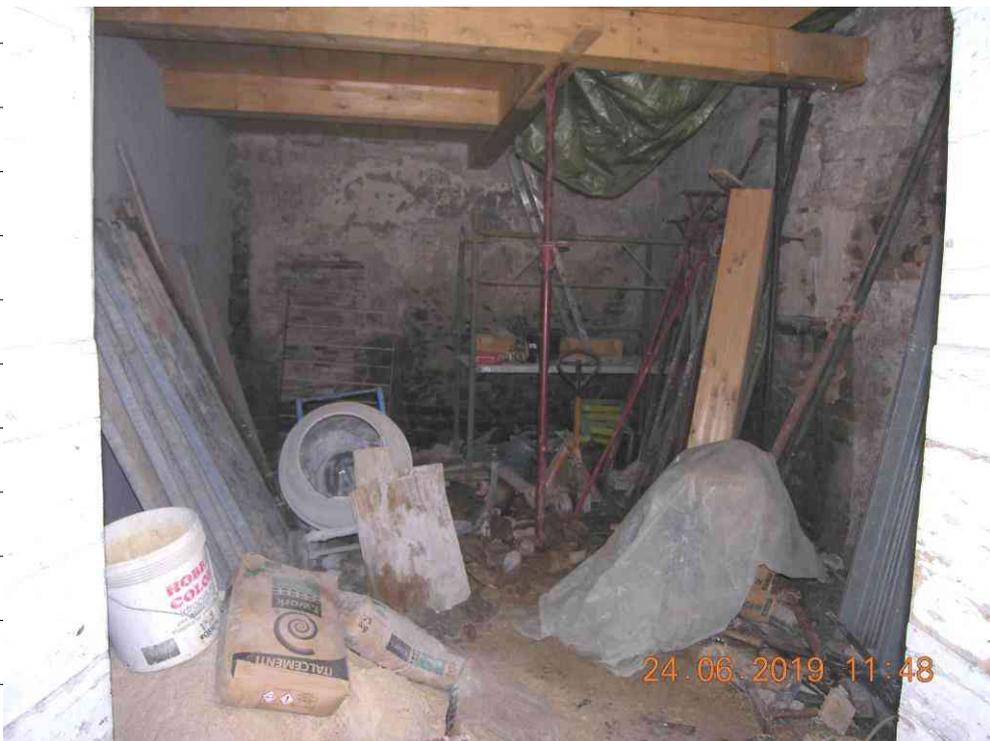


Come visibile dalla documentazione fotografica,

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 (foto n.332,324,325).

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 (foto n.330,331).

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.

#### **a.4.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;**

Da quanto accertato, la consistenza in argomento, è catastalmente individuabile alla sezione urbana del



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).

**a.4.3 regolarità urbanistica;**

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".

**a.4.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;**

In ragione degli accertamenti eseguiti, la U.I. in parola, è pervenuta alla attuale ditta proprietaria, per atto pubblico a rogito del ██████████ ██████████, 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.

**a.4.5 vincoli ed oneri giuridici;**

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità ed

oneri pregiudizievoli, il curatore per tale indagine, aveva già incaricato la ditta [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.47) 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

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 (*ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà, accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti urbanistici, ecc.*), 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 **vani principali** e dei **vani accessori diretti** le relative **pertinenze** di servizio o di ornamento, sulla base dei criteri generali definiti nel **D.P.R. n°138/1998** e delle **indicazioni OMI**.

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

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

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

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.

◆ 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**

\* \* \* \* \*

#### **CESPITE n°1 (lotto Unico n.1) – diritti di 1/5**

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

- **Stalla Porcilai part.63 sub.6/b**

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 = €. 24.336,00 =

**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**

P.Terra - Magazzini

mq. 69,20 x €/mq 150,00 = €. 10.380,00

P.Terra - abitazione

mq. 69,20 x €/mq 200,00 = €. 13.840,00

sottotetto

mq. 23,00 x €/mq 30,00 = €. 690,00

**VALORE DI STIMA €. 24.910,00**

Si arrotonda ad €. 24.900,00

-----

• **Abitazione part.63 sub.4 -**

Piano Terra

$$\text{mq. } 125,12 \times \text{€./mq } 200,00 = \text{€. } \underline{690,00}$$

**VALORE DI STIMA €. 25.023,50**

Si arrotonda ad €. 25.000,00

-----

• **Abitazione part.63 sub.3 - P.Terra, 1°, soffitta**

Piano Terra

$$\text{mq. } 86,16 \times \text{€./mq } 200,00 = \text{€. } \underline{17.232,50}$$

Piano Primo

$$\text{mq. } 80,30 \times \text{€./mq } 200,00 = \text{€. } \underline{16.059,00}$$

Soffitta ½

$$\text{mq. } 32,32 \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } \underline{3.332,00}$$

**VALORE DI STIMA €. 36.613,50**

Si arrotonda ad €. 36.600,00

-----

• **Abitazione part.63 sub.5 - P.Terra, 1°, soffitta**

Piano Terra

$$\text{mq. } 57,29 \times \text{€./mq } 400,00 = \text{€. } 22.918,00$$

$$\text{mq. } 22,26 \times \text{€./mq } 200,00 = \text{€. } \underline{4.452,00}$$

**sommano €. 27.370,00**

• Piano Primo

$$\text{mq. } 54,60 \times \text{€./mq } 400,00 = \text{€. } \underline{21.840,00}$$

• Soffitta ½

$$\text{mq. } 63,70 \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } \underline{6.370,00}$$

**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

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

-----

**CESPITE n°2 (lotto Unico n.2) -**

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] un diritto di superficie per la durata di anni 35.

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.

-----

**CESPITE n°3 (lotto Unico n.3)**

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

$$\text{mq.}170,0 \times \text{€./mq } 10,00 = \text{€. } 1.700,00 =$$

**VALORE DI STIMA €.92.982,50**

si arrotonda ad €.93.000,00

-----

**• appartamento 2 - Piano Primo**

$$\text{SC mq.}63,19 \times \text{€./mq } 1.250,00 = \text{€. } 78.987,50 +$$

• portico

$$\text{mq.}11,27 \times \text{€./mq } 450,00 = \text{€. } 5.071,50 +$$

• quota terreno 1/5

$$\text{mq.}170,0 \times \text{€./mq } 10,00 = \text{€. } 1.700,00 =$$

**VALORE DI STIMA €. 85.759,00**

si arrotonda ad €. 85.800,00

-----

**• appartamento 3 - Piano Primo**

$$\text{SC mq.}52,50 \times \text{€./mq } 1.250,00 = \text{€.}65.618,75 +$$

• scala esterna esclusiva

$$\text{mq.}12,83 \times \text{€./mq } 200,00 = \text{€. } 2.566,50 +$$

• loggia interna

$$\text{mq. } 4,50 \times \text{€./mq } 450,00 = \text{€. } 2.025,00 +$$

• quota terreno 1/5

$$\text{mq.}170,0 \times \text{€./mq } 10,00 = \text{€. } 1.700,00 =$$

**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

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.negoziato a piano terra (P.11a 1137/4)**

SC mq.101,66 x €/mq 900,00 = € . 91.494,00 +

- corte esclusiva (P.1139)

mq. 44,00 x €/mq 35,00 = € . 1.540,00 +

- posto auto scoperto (p.1160)

mq. 13,00 x €/mq 100,00 = € . 1.300,00 +

- posto auto scoperto (p.1161)

mq. 13,00 x €/mq 100,00 = € . 1.300,00 =

**VALORE DI STIMA € . 95.634,00**

si arrotonda ad € . 95.600,00

-----

**LOTTO n.5**

- **appartamento a piano terra (P.11a 1137/2)**

SC mq.72,06 x €/mq 1.200,00 = € . 86.470,80 +

- corte esclusiva (P.1138)

mq.114,0 x €/mq 35,00 = € . 3.990,00 +

- posto auto scoperto (p.1161)

mq. 13,00 x €/mq 100,00 = € . 1.300,00 +

- posto auto scoperto (p.1162)

mq. 13,00 x €/mq 100,00 = € . 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 = €. 1.300,00 =

**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)**

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**

=====  
***CESPITE n°5 (lotto Unico n.9)***

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°

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**)

-----

### ***D) FORMAZIONE DEI LOTTI***

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) LOTTI**, 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

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;

████████████████████  
C.E.S. n.77 del 12.12.1994 particella n.63 subalterno 6 e n.82 del  
12.12.1994.

████████████████████  
C.E.S. n.78 del 12.12.1994 particella n.46;

A fronte di questo processo urbanistico, ciò farebbe pensare che tale "individuale sanatoria" sia frutto di un accordo all'epoca intervenuto tra gli originari comproprietari (*peraltro impropriamente ancora catastalmente intestati insieme al* ██████████); accordo teso ad "attribuirsi fisicamente" la porzione di fabbricati facente capo all'intero pro-indiviso.

Questa situazione poteva valere per la quota lasciata comune, dopo l'esecuzione della divisione giudiziale n.2772/98 RG cron.2129/02 e rep.20080/02 cui ha fatto seguito il relativo verbale di sorteggio cron.3014 e R.E. 2759 effettuato in base alla relazione del C.T.U. ██████████, nei quali i dividendi si assegnavano gli ulteriori terreni.

Posto quanto sopra, tenuto conto che non si è riusciti ad avere contatti (*tranne che per gli eredi di* ██████████) con gli altri comproprietari, ovvero con gli eredi aventi causa, non si è potuta esplorare in questa fase una

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 (*composto da tre appartamenti residenziali e tre locali cantina*) ed  
ancora in minima parte da ultimare con qualche  
finitura interna e sistemazione della corte

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 Corte circostante in comune.

◆ 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 Corte divisa per 1/3 ogni U.i.

◆ 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.

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 (*di giusta locazione, acquisto o comodato*), 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**

**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

-----

**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.**

----- \* -----

----- \* \* \* \* \* -----

## **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

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**

-----

**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 espresso riferimento alla documentazione prodotta su incarico della curatela dalla ditta ██████████

██████████

██████████, 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 (cfr allegati n.ri 18, 27, 40, 47) attinte presso i Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (CE), Grosseto (GR), Spoleto (PG) e Perugia (PG).



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.**

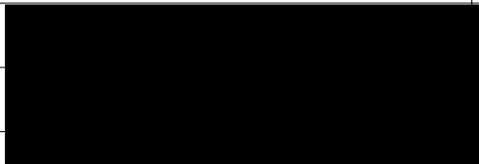
Ai fini di un eventuale trasferimento, sarà  
necessario provvedere a tale incombenza.

-----

\* \* \* \* \*

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 - ██████████ 23.08.2011;

All.7 – atto costituzione diritto Superficie terreni Riardo – ██████████ 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 – ██████████;

All.10 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.80/1994 – ██████████;

All.11 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.79/1994 – ██████████;

All.12 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.81/1994 – ██████████

All.13 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.76/1994 – ██████████

All.14 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.82/1994 – ██████████

All.15 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.77/1994 – ██████████

All.16 – Sanatoria edilizia L.47/85 – CE n.78/1994 – ██████████

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;

\* \* \* \* \*

**MASSA MARITTIMA (GR) frazione TATTI**

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;

\* \* \* \* \*

**TREVI (PG) fraz.Cannaiola via Nuova 38, 38/a, 38b**

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.;

	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;	
	* * * * *	
	<b><u>FOLIGNO (PG) via Brufa civ.17-19</u></b>	
	All.41 – vax catastale terreni fg.156 p.lla 957 di Foligno;	

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

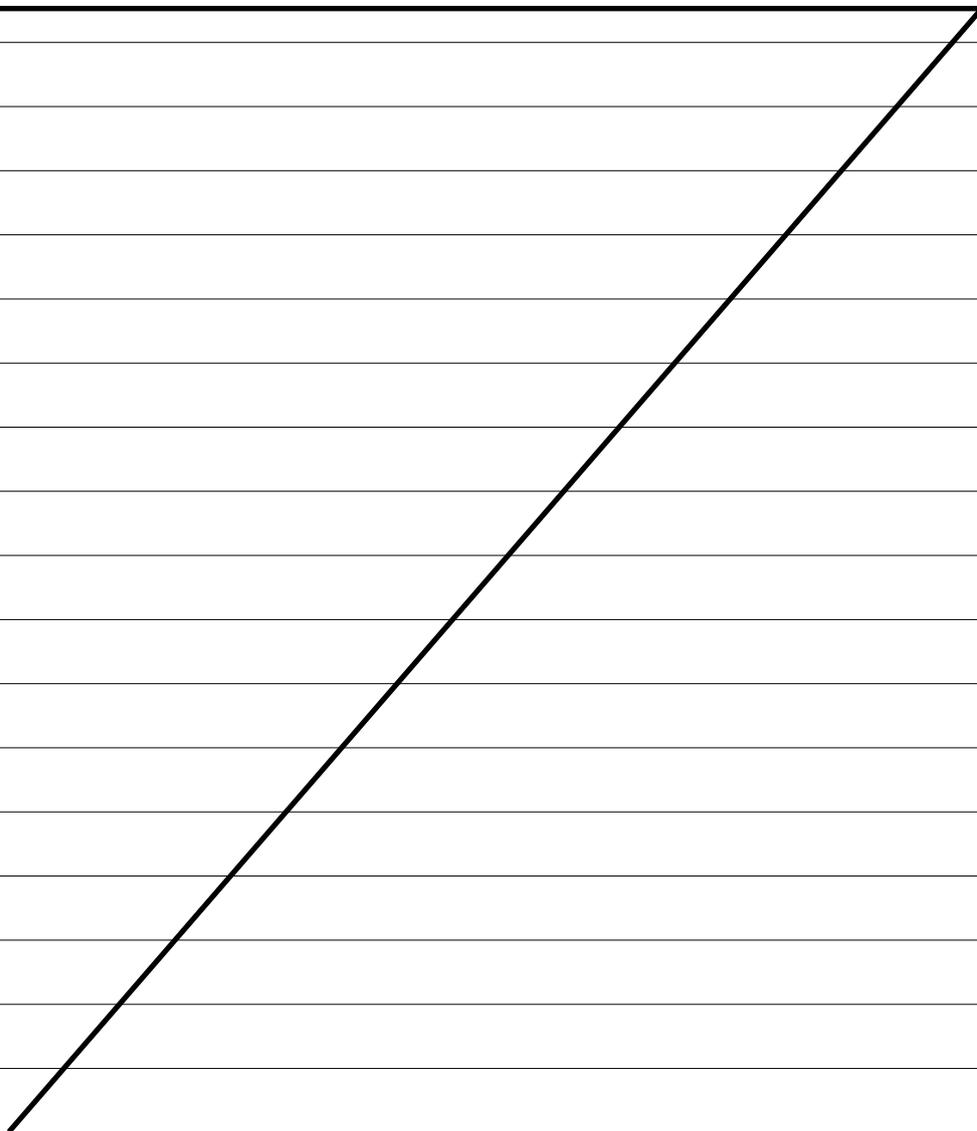
All.43 – planimetria catastale fabbricati Fg.201 Part.99;

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





di un biglietto che non contiene l'indicazione  
della parte da assegnare. I quali biglietti  
deposti nel contratto sottoscritto col  
N. 1. - Vengono predispolti altri biglietti  
recanti ciascuna il numerativo degli  
assegnatori. I quali biglietti vengono  
deposti nel contratto sottoscritto col N. 2. -  
Si presume a questi fini, dal contratto  
che il biglietto che reca la lettera  
"N. 1. Quota", non predicato nelle  
secondo contratto altro biglietto che  
reca la lettera "N. 1. Quota". E così  
dal contratto non risulta altro biglietto  
che reca la lettera "N. 2. Quota", dal secondo  
contratto non risulta altro biglietto.  
che reca la lettera "N. 2. Quota".  
Precedentemente a ciò si procedeva a  
biglietto recante la lettera "N. 1. Quota"  
il biglietto recante la lettera "N. 2. Quota"  
Salvato - la lettera "N. 2. Quota" non ottenuta  
a Procedimento Circo ed upper lo.  
N. 1. Quota non ottenuta e Procedimento  
Moro -

P.P. M.

Agli Esati di Procedimento Salvato nelle

perman di:

neu. atqueat la h<sup>o</sup> d'icota.

viene oggetto laziquote -

a sopra generalizzati  
sopra generalizzati  
sopra generalizzati  
sopra generalizzati  
sopra generalizzati

depois generalizada  
a qual viene attribuito la 1ª Quota;

viene unapena...  
Obligata al Contratto de Regio. Incumbente  
de Suo. e de de fisco. e presento verbal  
de sortidor, e in un modo da ogni responsabilita-  
de che e verbal.

Il presente verbal e Hal  
negotio e ad off. e della  
Cant. e. L. Suo. e. de  
at. n. 2339. / 08 ex. Feb  
cost. E L. 920, 00 - da 24/10/08.  
Tant per completezza