

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

- Sezione Fallimento -

procedura fallimentare nei confronti di [REDACTED]

R.G.F n° 24/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relativa agli immobili siti nel Comune di Montegiordano marina (CS)

Giudice dell'esecuzione : Dott. Sabino Di Gregorio

RINVIO

Potenza luglio 2019

Registro C.T.U. n.

Cronologico n. ____

Il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

- Sezione Fallimenti -

nei confronti di [REDACTED]

R.G.Es n° 24/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati	Indice
Estratto di mappa	premessa e quesiti pag. 1-6
Stralcio planimetrico	cenni sulla controversia pag. 6-7
Sovrapposizione catastale-ortofoto	risposta ai quesiti pag. 7-31
Progetto polivalente	valutazione dei beni pag. 26-31
Planimetrie nuova costruzione	Conclusioni e considerazioni pag. 31
Documentazione fotografica	estratto di mappa pag. 32-33
Visure catastali	sovrapposizione catastale/ortofoto pag. 34-35
Stralcio di mappa e urbano	elaborati planimetrici pag. 36-40
Certificato destinazione urbanistica	delimitazione proprietà e ricostruzione fraz pag. 41-54
Permesso a costruire lottizzazione	Planimetrie nuova costruzione pag. 55-67
Convenzione e permuta	Documentazione fotografica pag. 68-117
Richiesta danni al Comune di Potenza	Visure catastali pag. 118-138
Scheda tecnica Gru edile a torre	Certificato di destinazione urbanistica pag. 139
Bozza progetto allacciamento fogna e strada	permesso a costruire lottizzazione pag. 140-145
Atti di compravendita	Convenzione comune e permuta pag. 146-172
Valori immobiliari	Progetto polivalente non realizzato pag. 173
Tabella valori lotti in vendita	Bozza progetto strada e allacciamento fogna pag. 174
Specifica	Richiesta danni Comune PZ e scheda tecnica GRU pag. 175-186
	Atti di proprietà pag. 185-216
	Quotazioni immobiliari pag. 217-226
	Tabella riepilogativa lotti in vendita pag. 227-228
	Specifica pag. 229-230

il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA FALLIMENTARE nei confronti della Società [REDACTED]

R.G. Fall. n° 24/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Sabino Digregorio, il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento di nomina del 08.02.2018, veniva invitato ad accettare l'incarico ed a rispondere ai seguenti quesiti:

1. **Identifichi gli immobili in oggetto**, con i precisi e attuali dati catastali (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;
2. **Descriva sommariamente gli immobili in oggetto**, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero dei vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali dotazioni condominiali;
alleggi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie ecc);
3. **Verifichi lo stato di possesso degli immobili** e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc) che legittima l'occupazione (possesso o

detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

4. **Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc, ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D.Lgs. n 490/99, i vincoli culturali, paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. n° 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione);

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o da riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; **altresi, verifichi se i beni immobili** acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

5. **Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi**, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001 n° 380;

nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia

degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994 n° 724, art.39; legge 23 dicembre 1996, n° 662 art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr 6 giugno 2001, n° 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

6. **Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc);**

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

7. **Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo**, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni dell'esperto (vademecum) consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, **contenente la descrizione finale degli immobili**, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di

parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc):

PREMESSA

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo in data 17/02/2018. A tale sopralluogo, previ accordi telefonici con le parti interessate, hanno preso parte, oltre al sottoscritto CTU anche il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] qualificatosi Amministratore unico della Società [REDACTED], l'Avvocato Gino Curreli in qualità di curatore fallimentare e il Cancelliere Pietro Pittellini del Tribunale di Castrovillari.

Alla presenza continua e fattiva degli intervenuti si è visionato lo stato dei luoghi, si sono effettuate misurazioni degli immobili e si sono scattate fotografie dei beni inseriti nella procedura fallimentare, acquisendo notizie inerenti i beni e gli avvenimenti accaduti nel corso degli anni che sono stati prontamente riportati su apposito quaderno di appunti in possesso dello scrivente. Di quanto esperito si è redatto verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i convenuti. Successivamente sono stati eseguiti nuovi ed ulteriori sopralluoghi acquisendo notizie utili da persone serie e pratiche dei luoghi nonché da personale in servizio presso i vari uffici competenti in modo da poter rispondere correttamente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria.

BREVE CRONISTORIA E RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di sentenza dichiarativa del fallimento n° 26/2017 pubblicata il 25-10-2017 il Tribunale di Potenza ha dichiarato il fallimento della società "[REDACTED]" pignorando così i beni intestati alla suddetta società con sede in [REDACTED] [REDACTED] b. Con nota di trascrizione n° 13460/10545 del 28/05/2018, si procedeva a registrare il predetto atto giudiziario nominando quale curatore fallimentare l'Avvocato Gino Curreli.

Il Giudice del Fallimento, rilevata la completezza della documentazione dei beni pignorati, fissava l'udienza per la comparizione delle parti dando corso alla procedura di recupero coattivo della creditoria e sottoponendo a pignoramento l'immobile appartenente alla società debitrice ed

incaricando il sottoscritto a redigere relazione di stima al fine di soddisfare i debiti insoluti per i beni aventi i seguenti dati catastali: **Comune di Montegiordano (CS)**, contrada Piana di Menzinara, foglio di mappa n° 13 particelle:

- 582 sub 1 fabbricato in corso di costruzione categoria F3 piano Terra, Primo e secondo.
- 582 sub 2 fabbricato in corso di costruzione categoria F3 piano Terra, Primo e secondo.
- 583 fabbricato in corso di costruzione categoria F3 piano Terra, Primo e secondo.
- 581 sub 1 zona 2 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 6 rendita catastale € 325,37.
- 581 sub 4 zona 2 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita catastale € 340,86.
- 164 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 1.38.30 R.D. 25,00 R.A. 12,86.
- 345 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.34.05 R.D. 6,15 R.A. 3,17.
- 346 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.34.05 R.D. 6,15 R.A. 3,17.
- 481 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.10.35 R.D. 1,87 R.A. 0,96.
- 620 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.45.62 R.D. 8,25 R.A. 4,24.
- 621 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.78.80 R.D. 14,24 R.A. 7,33.
- 622 terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.00.22 R.D. 0,04 R.A. 0,02.
- 623 terreno ad uso semin. irriguo di classe U della superficie di ha 0.04.18 R.D. 2,37 R.A. 0,76.
- 624 terreno ad uso semin. irriguo di classe U della superficie di ha 0.02.92 R.D. 1,66 R.A. 0,53.
- 88 terreno ad uso pascolo di classe 2 della superficie di ha 0.09.10 R.D. 0,14 R.A. 0,09.

Tutte le particelle suindicate risultano intestate alla società "██████████" con sede in ██████████ per l'intera quota pari a 1/1.

Munito di documentazione catastale riportante i suindicati beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto, insieme al nominato custode giudiziario Avvocato Gino Curreli, sentita la disponibilità anche del Cancelliere del Tribunale di Castrovillari, ha visionato i luoghi oggetto di stima ed ha acquisito informazioni e documentazioni in merito. Sulla scorta di quanto assunto è ora in grado di rispondere ai quesiti posti dalla Spettabile Autorità Giudiziaria affermando quanto segue:

1. Identificazione degli immobili in oggetto in proprietà della ██████████ con sede in ██████████

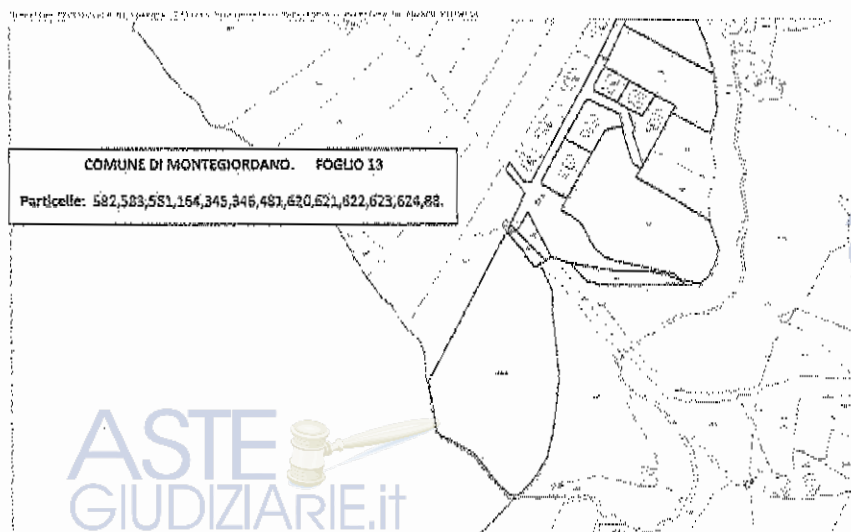
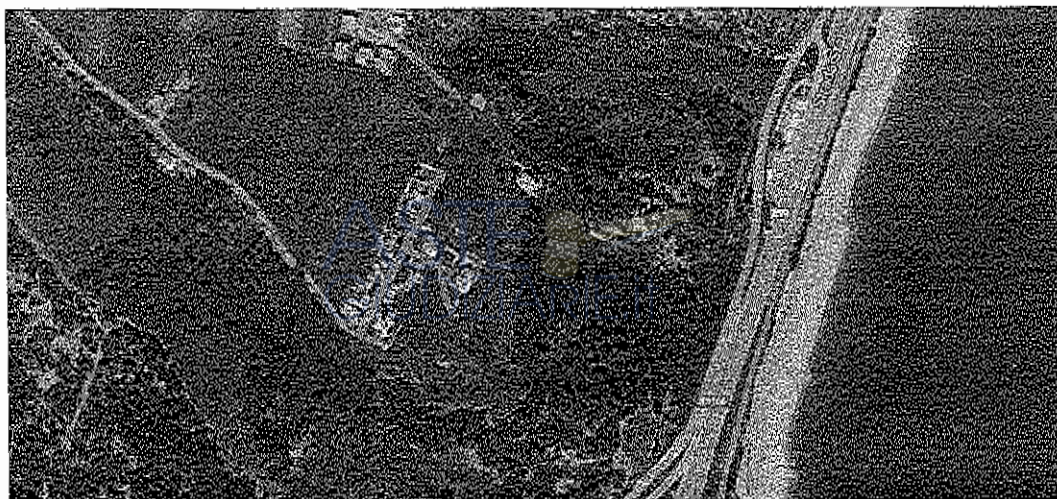
Tutti gli immobili sono intestati per l'intera quota alla società [REDACTED] che nel 2009 ha redatto progetto di lottizzazione denominato "Borgo Pitagora" e stilando una convenzione con il Comune di Montegiordano Repertorio 44742 e raccolta 12146 del 28.01.2000 rogata dal notaio Fabio Posteraro e pervenuta alla società Gife con atto di compravendita del notaio Beatrice Simone Rep 61564 del 23.04.2009. Tale convenzione riguardava la realizzazione di cinque fabbricati per civile abitazione insistenti sui lotti 5,6,7,8 e 9 del citato piano di Lottizzazione.

A seguito di tale operazione il Comune di Montegiordano esprimeva parere favorevole rilasciando il permesso a costruire n° 3/2009 avente protocollo 9247/09 e rilasciato in data 30.12.2009 e relativamente a cinque fabbricati per civile abitazione insistenti sui lotti 5,6,7,8 e 9.

Gli oneri riguardanti l'urbanizzazione secondaria risultano completamente pagati mentre gli oneri relativi al costo di costruzione determinato dal Comune con l'apposita convenzione in € 17.864,64 sempre mediante la convenzione erano stati ripartiti in tre rate in funzione rispettivamente del completamento del rustico, del completamento dei lavori e l'ultima rata al rilascio dell'agibilità. Ad oggi risulta pagata la sola rata relativa al completamento del rustico. Pertanto ad oggi si ha un debito nei confronti del Comune di € 11.909,76.

Al momento del sopralluogo è stato possibile identificare in maniera abbastanza semplice tutti gli immobili in quanto riportati in maniera univoca sulle mappe catastali e corrispondenti con quanto riscontrato in loco. Tutti i fabbricati risultano completati in tutte le sue finiture completi di tutti gli impianti tranne l'immobile identificato con il numero 583 che risulta tompagnato nella sua interezza ed è privo di intonaco e di pittura. Ai lotti si accede attraverso la vecchia statale 106 in prossimità della Kilometrica 407 ed in prossimità del "canale Rendeti" percorrendo la strada che si inerpica verso il sito archeologico e verso la contrada Piana di Menzinara. A circa 100 metri sul livello del mare è ubicato il "Borgo Pitagora", così come previsto nel piano di lottizzazione approvato dal Comune di Montegiordano e realizzato dapprima dalla società [REDACTED] e successivamente realizzato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

All'interno di tale lottizzazione sono presenti circa 10 immobili di nuova costruzione suddivisi in più abitazioni che in buona parte risultano abitate (dal lotto 1 al lotto 4 compreso). Il lotto cinque è invece rappresentato dalla delimitazione del terreno e nel suo interno è evidente lo scavo della sagoma del fabbricato futuro, mentre il lotto 10 risulta ultimato nella parte più bassa della lottizzazione. Le vic interne risultano asfaltate ed in buono stato. In questo borgo turistico sono presenti gli immobili oggetto di questa procedura che verranno di seguito descritti. Si allega pertanto alla presente relazione uno stralcio della situazione catastale indicante i beni staggiti e, effettuando una sovrapposizione di massima viene allegata anche una planimetria in cui è evidenziata una immagine satellitare sovrapposta alla planimetria catastale in cui sono rappresentati i beni oggetto di procedura.



Oltre tali immobili e durante i vari sopralluoghi effettuati, è emerso che al fallimento veniva acquisita anche una gru a torre modello FM 1035 TLX che, in giacenza presso il deposito del Comune di Potenza, veniva custodita, dopo averla fatta smontare direttamente da incaricati del Comune in quanto, il RUP incaricato, pur avendo comunicato all'impresa [REDACTED] di smontare la suddetta dal cantiere in cui l'Impresa [REDACTED] stava eseguendo lavori di adeguamento dell'immobile di Largo Pignatari /Larghetto D'Enrico, la stessa non l'aveva rimossa.

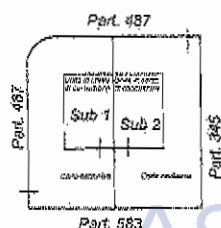
2. Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, come già affermato in precedenza i beni acquisiti dalla presente procedura fanno parte di una lottizzazione turistico-abitativa effettuata nel territorio del Comune di Montegiordano. Da quanto ho appurato la lottizzazione denominata "Borgo Pitagora" ha seguito le direttive e le previsioni previste dal PRG del Comune di Montegiordano realizzando una lottizzazione convenzionata che, approvata dagli organi competenti, ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia comunale, dal settore tecnico decentrato Regionale di Cosenza (ex ufficio del Genio Civile), dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica e, da ciò, ad oggi risultano realizzati 9 edifici dei 10 previsti dal Piano.

A seguito di convenzione sancita con il Comune di Montegiordano veniva predisposta la cessione al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, ossia tutte le aree indicate come viabilità interna e parcheggi pubblici per una superficie totale di mq. 2.330, nonché tutte le aree destinate ad urbanizzazione secondaria indicata nelle tavole di progetto come aree ad interesse generale e verde pubblico per una ulteriore superficie complessiva di mq 2.925. Inoltre , sempre a carico del costruttore rimaneva la realizzazione delle reti di distribuzione idrica, fognante e pubblica illuminazione compreso l'impianto di depurazione delle acque reflue del tipo a fanghi attivi realizzato a norma di legge. L'impresa "[REDACTED]", e per essa la "[REDACTED]", ha stipulato apposita fidejussione con le assicurazioni Reale Mutua a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere oggetto della lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi fino alla presa in carico da parte del Comune. L'intera area ricade in località "Menzinaro" in agro del Comune di Montegiordano ed è localizzata in prossimità del centro urbano di Montegiordano Marina in un sito sovrastante la SS 106 Jonica.

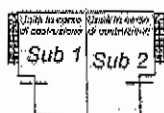
Detto ciò ad oggi risultano realizzati nove dei dieci immobili previsti dal piano mentre tutte le reti e le strade di accesso sono state realizzate e custodite dalla ditta realizzatrice delle opere. Gli immobili ad oggi acquisiti con la presente procedura sono facilmente individuati e divisibili tra di loro effettuando una suddivisione in lotti senza che il loro prezzo di mercato possa essere in alcun modo mutato. Viene effettuata così una suddivisione in lotti in base alle caratteristiche similari dei beni in modo da poter essere venduti con più facilità e seguendo anche il principio per cui gli stessi sono stati realizzati. Avremo pertanto i lotti così composti

LOTTO 1 costituito dalla particella **582 sub 1** del foglio di mappa n° **13** del Comune di **Montegiordano**. Catastralmente riportato alla **particella 582 sub 1** fabbricato in corso di costruzione categoria F3 piano Terra, Primo e secondo. Trattasi di un corpo di fabbrica riportato in Catasto come immobile in corso di costruzione (categoria F3) composto da tre piani fuori terra ed una corte ad uso esclusivo. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature costituita da mattoni in laterizio alveolato composti da blocchi alveolati da cm 20 affiancati da pannelli di polistirene espanso con grafite ESP 100 da 60 mm di spessore. Risulta ultimato in tutte le sue finiture ed ha la predisposizione a tutte le reti principali. L'immobile risulta completamente recintato con l'unica differenza che sul prospetto che confina con la strada di accesso la recinzione è sorretta da un cordolo in muratura con sovrastante recinzione a maglia romboidale sostenuta da paletti in legno mentre la rimanente recinzione è simile alla precedente ma con i pali infissi direttamente nel terreno. L'accesso dalla strada principale avviene mediante una apertura, al momento del sopralluogo, priva di cancello di ingresso che porta direttamente nella corte ad uso esclusivo. La prima parte della corte, corrispondente al posto macchina, risulta pavimentata con piastrelle in cemento affiancate tra loro, mentre la restante pavimentazione, che conduce all'abitazione risulta fucata con spazi più ampi. La corte esclusiva è composta dalla summenzionata stradina che lascia molto spazio ad una zona ricoperta da erba spontanea e che ricopre una **superficie complessiva di circa mq 265**, comprensiva della superficie su cui insiste il fabbricato per la sua quota parte. L'intero lotto non risulta collegato alla rete elettrica principale, ma ha l'impianto ultimato nel suo interno ed ha la predisposizione all'allaccio alla rete pubblica. Anche all'esterno la predisposizione all'impianto elettrico risulta ultimato con la presenza di lampioni da esterno. Vi è l'allaccio alla rete idrica e bocchette di irrigazione per una eventuale irrigazione esterna. L'intero lotto confina a nord con il subalterno 2, a

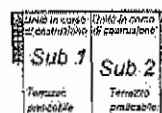
est con il lotto individuato con la particella 583, anch'esso oggetto della presente procedura, a sud con la strada di piano che collega la strada principale al lotto numero 10 (particella 481) non oggetto di esecuzione, mentre a ovest confina con la strada di piano principale.



*Pianta
Piano Terra*



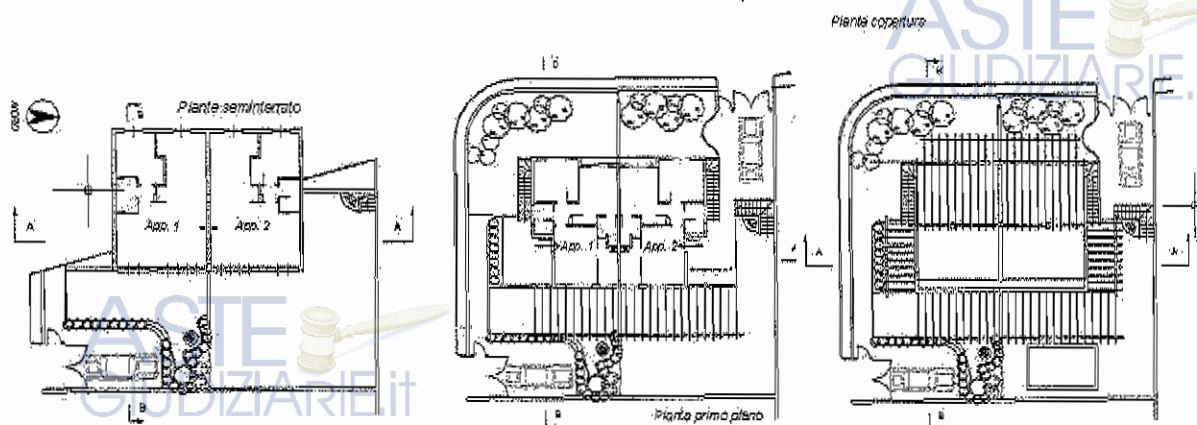
*Pianta
Primo piano*



*Pianta
Secondo piano*

L'immobile non risulta ammobiliato ed è composto dal piano seminterrato a cui si accede dall'esterno mediante una scala che fiancheggia il lotto lungo il fabbricato nel prospetto posto a sud. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 65 circa e nel suo interno è presente un bagno rifinito in ogni sua parte con cabina doccia, lavabo, bidet e water, avente tutte le murature interne perimetrali completamente piastrellate, un disimpegno, due camere ed un ampio soggiorno. La sua superficie utile risulta pari a mq. 57 circa. La luce esterna viene garantita da due ampie vetrate poste in prossimità del soggiorno da dove è possibile accedere ad un giardino ad uso esclusivo della superficie di circa mq. 80. Le altre stanze, esposte ad ovest, prendono la luce da due bocche di lupo che fuoriescono al piano sovrastante l'immobile ed in corrispondenza delle aperture dei locali superiori che si immettono nel giardino prospiciente. Il raccordo interno al momento non risulta realizzato anche se esiste una predisposizione tra il piano superiore ed il piano inferiore. Difatti dal piano terra, appena superata la porta è presente un vuoto nella pavimentazione dove dovrebbe essere installata una scala a chiocciola che permetterebbe l'accesso tra i due stabili. Al piano terreno vi si accede mediante un ballatoio pavimentato della superficie di mq. 15 dal quale parte una scala in muratura che porta al piano superiore. Il piano terra, della superficie utile di mq. 50 circa è composto da due disimpegni, un bagno e tre stanze. In una delle stanze è visibile la predisposizione per la messa in opera della cucina e dei suoi accessori. Tutte le stanze hanno aperture dirette verso l'esterno con le due stanze esposte a ovest che hanno accesso al giardinetto esterno. La superficie lorda del piano è pari a mq. 65 circa mentre il piano superiore è rappresentato da un'unica terrazza completamente pavimentata e parzialmente coperta da struttura in legno lamellare con affaccio sui tre lati del lotto. La superficie lorda della terrazza è pari a mq 62,54 con una superficie utile di mq. 54 circa di cui una metà circa

risulta coperta da struttura in legno lamellare con orditura trasversale di travetti e perline in legno mentre la copertura è composta da uno strato di guaina bituminosa ardesiata.



LOTTO 2 Rappresentato dalla particella 582 sub 2 del foglio di mappa n° 13 del Comune di Montegiordano. Catastalmente riportato al foglio di mappa n°13 particella 582 sub 2 fabbricato in corso di costruzione categoria F3 piano Terra, Primo e secondo.

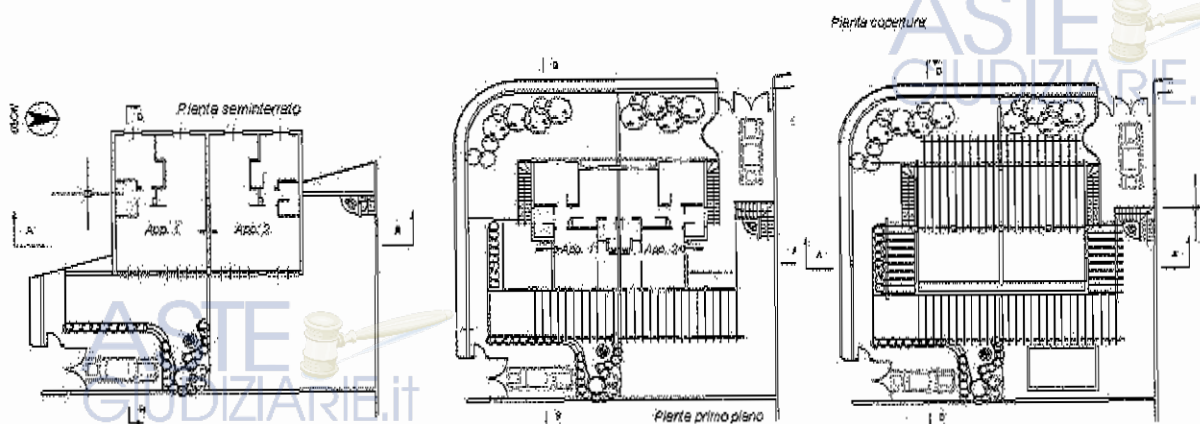


Ubicato in aderenza al lotto precedente è composto da un corpo di fabbrica riportato in catasto come immobile in corso di costruzione (categoria F3) composto da tre piani fuori terra ed una corte ad uso esclusivo. L'intero lotto ha una **superficie complessiva di mq. 265** circa comprensivo della superficie del fabbricato la cui struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature costituita da mattoni in laterizio alveolato composti da blocchi alveolati da cm 20 affiancati da pannelli di polistirene espanso con grafite ESP 100 da 60 mm di spessore. Risulta ultimato in tutte le sue finiture ed è collegato a tutte le reti principali. L'immobile risulta completamente recintato da rete metallica e paletti in legno infissi nel terreno tranne che sul prospetto principale prospiciente la strada principale dove i paletti sono annegati in un cordolo in cemento. L'accesso dalla strada principale avviene mediante una cancello di ingresso che porta direttamente nella resede ad uso esclusivo. La prima parte della corte, corrispondente al posto macchina, risulta pavimentata con piastrelle in cemento affiancate tra loro e conduce direttamente al piano terreno dell'abitazione e, da qui, nel balconcino ad uso esclusivo da cui avviene l'accesso al piano terreno. La superficie del giardino ad uso esclusivo del

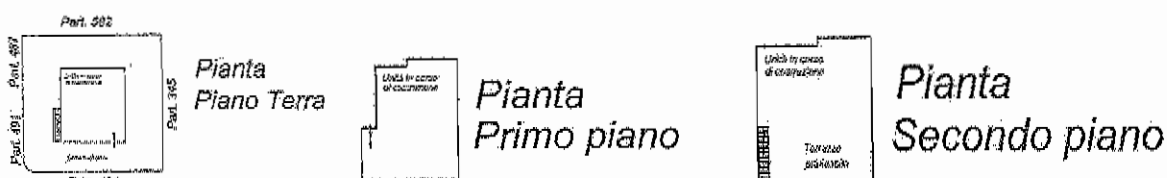
piano terra è pari a mq 71 comprensivo del posto macchina mentre il balconcino che dà accesso al piano terra è di mq. 18 circa. L'intero lotto è collegato alle reti tecnologiche anche se il contatore dell'impianto elettrico al momento del sopralluogo risulta staccato. All'esterno è presente sia l'impianto elettrico che l'impianto irriguo. L'intero lotto confina a nord con la particella 345, attualmente non coltivata, a est con la particella 583, anch'esso oggetto della presente procedura, a sud con il precedente lotto 1 oggetto di esecuzione, mentre a ovest confina con la strada di piano principale.

L'immobile non risulta ammobiliato ed è composto dal piano seminterrato a cui si accede dall'esterno mediante una scala che fiancheggia il lotto lungo il fabbricato nel prospetto posto a sud. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 65 circa e nel suo interno è presente un bagno rifinito in ogni sua parte con cabina doccia, lavabo, bidet e vaso, avente tutte le murature interne perimetrali completamente piastrellate, un disimpegno, due camere ed un ampio soggiorno. La sua superficie utile risulta pari a mq. 57 circa. La luce esterna viene garantita da due ampie vetrate poste in prossimità del soggiorno da dove è possibile accedere ad un giardino ad uso esclusivo della superficie di circa mq. 80. Le altre stanze, esposte ad ovest, prendono la luce da due bocche di lupo che fuoriescono al piano sovrastante l'immobile ed in corrispondenza delle aperture dei locali superiori che si immettono nel giardino prospiciente. Il raccordo interno al momento non risulta realizzato anche se esiste una predisposizione tra il piano superiore ed il piano inferiore. Difatti dal piano terra, appena superata la porta è presente un vuoto nella pavimentazione dove dovrebbe essere installata una scala a chiocciola che permetterebbe l'accesso tra i due stabili. Al piano terreno vi si accede mediante un ballatoio pavimentato della superficie di mq. 15 dal quale parte una scala in muratura che porta al piano superiore. Il piano terra, della superficie utile di mq. 50 circa è composto da due disimpegni, un bagno e tre stanze. In una delle stanze è visibile la predisposizione per la messa in opera della cucina e dei suoi accessori. Tutte le stanze hanno aperture dirette verso l'esterno con le due stanze esposte a ovest che hanno accesso al giardinetto esterno. La superficie lorda del piano è pari a mq. 65 circa mentre il piano superiore è rappresentato da un'unica terrazza completamente pavimentata e parzialmente coperta da struttura in legno lamellare con affaccio sui tre lati del lotto. La superficie lorda della terrazza è pari a mq 62,54 con una superficie utile di mq. 54 circa di cui una metà risulta

coperta da struttura in legno lamellare con orditura trasversale di travetti e perline in legno mentre la copertura è composta da uno strato di guaina bituminosa ardesiata.



LOTTO 3 Rappresentato dalla particella 583 del foglio di mappa n° 13 del Comune di Montegiordano. Fabbricato in corso di costruzione in Catasto riportato come categoria F3, piano Terra, Primo e secondo.

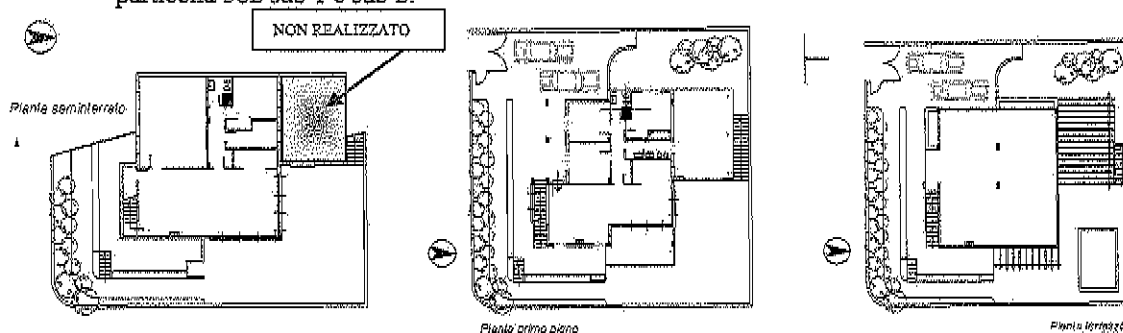


Questo immobile risulta finito nelle sue strutture portanti, risulta tompagnato ed esternamente intonacato ma privo di porte e finestre esterne. Nel suo interno risultano realizzati i vari muri divisorii che vanno a definire le varie stanze ma non risultano intonacati ma integri, ovvero non vi sono tracce nelle murature tali da permettere l'attraversamento degli impianti elettrici ed idraulici da una stanza all'altra e da un piano all'altro. Non vi è pavimentazione se non nel piano secondo, adibito a terrazza, dove è presente la posa della pavimentazione per ovviare alle infiltrazioni delle acque meteoriche all'interno dell'appartamento. E' presente inoltre un tettoia che ricopre parte della terrazza lasciando scoperta la rimanente superficie. Il piano sottostante, al quale si accede mediante scala in cemento non ancora rivestita, è anch'esso non ultimato con la realizzazione delle tamponature di mattoni forati e cemento. In questo piano dalla scala in cemento si accede ad un'area coperta dalla quale sono visibili due porte di accesso. La prima, realizzata con porta in legno adattata al vano di accesso, risulta chiusa con una catena provvista di lucchetto, la seconda è invece chiusa da un cancelletto in ferro, anch'esso

adattato al vano aperto. Di entrambi, al momento del sopralluogo, le chiavi non erano disponibili tanto che il signor [REDACTED] ha dichiarato di non possederle al momento. Il locale chiuso con la porta in legno è momentaneamente adibito a vano unico, così come previsto in progetto e, nel suo interno, sono depositati e si sono intravisti una serie di infissi esterni che, accantonati dal momento delle lavorazioni eseguite presso l'immobile, sarebbero serviti a chiudere i vuoti lasciati nelle murature dello stesso e dell'immobile che si sarebbe dovuto costruire nella particella 481, anch'esso oggetto di esecuzione. L'immobile in questione ha una superficie utile di mq. 32,50. Dal secondo accesso, dove risulta presente un cancelletto in ferro, si intravede la realizzazione di tamponature e tramezzi interni che sembrerebbero corrispondere a quanto riportato nei disegni progettuali. Ha una superficie utile di circa mq 34,00 e le sue pareti, così come al piano superiore, non risultano intonacate e non presentano tracce di impianti tecnologici (idrico e elettrico). La discordanza dal progetto presentato è nel locale adiacente l'immobile visionato che, con accesso indipendente e realizzato con altra struttura, si sarebbe dovuto realizzare un altro vano, sempre al piano seminterrato, da utilizzarsi come deposito (6). Sulla parete esterna esposta ad est e dal piano seminterrato sino all'estradosso del solaio del piano terreno è ancora presente una porzione di impalcatura utilizzata all'epoca della costruzione e della pitturazione della facciata esterna dell'immobile.

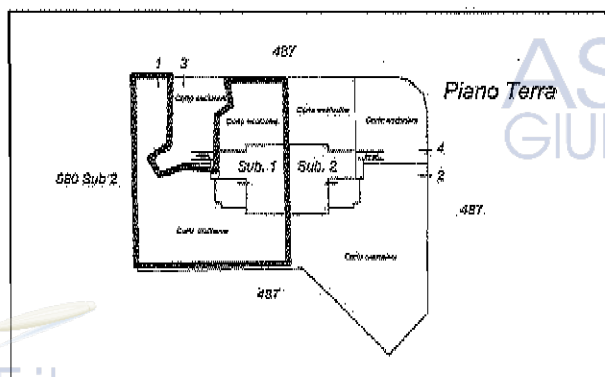
Il presente lotto, realizzato per l'utilizzo da parte di un solo nucleo familiare, ha per il piano seminterrato una superficie lorda coperta di mq. 135 mentre la superficie utile è pari a mq. 118. L'area di ingombro del locale non ancora costruito ha una superficie lorda di mq. 35 mentre al servizio dell'intero piano seminterrato vi è una pertinenza a verde di mq. 170 circa. Il piano superiore, composto da un ampio soggiorno, una cucina e due camere da letto ed un bagno ha una superficie utile di mq. 101,45 mentre la superficie lorda risulta pari a mq. 113 con una superficie adibita a balconi e terrazzi di mq. 41,75. A tale superficie potrebbe aggiungersi la protezione orizzontale del locale non ancora realizzato che, progettato con copertura a terrazzo, avrebbe una ulteriore superficie di circa mq. 36. A tale piano va considerata la superficie della pertinenza ad uso esclusivo dell'area a verde pari a mq. 175 circa.

Mediante ulteriore scala esterna dal piano terreno è possibile raggiungere il piano primo che, con copertura a terrazzo, ha una superficie complessiva di mq. 124 di cui mq 60 risultano scoperti mentre sui rimanenti vi è una struttura in legno lamellare e tavolato poggiante sui pilastri della struttura in cemento armato. L'intero lotto confina a nord con la particella 345 facente parte della stessa lottizzazione ma adibita a verde; a est con il lotto n° 10 identificato al foglio di mappa n°13 e catastalmente corrispondente alla particella 491, a sud con porzione del lotto precedente (491) e la strada di accesso identificata con il n° 620 ad ovest con il lotto 8 identificato catastalmente con la particella 582 sub 1 e sub 2.

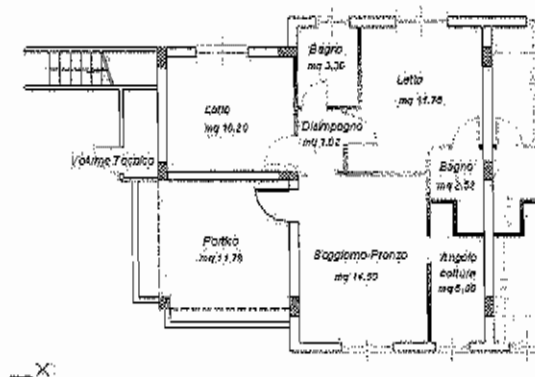


LOTTO 4 Rappresentato dalla particella 581 sub 1 del foglio di mappa n° 13 del Comune di Montegiordano, zona censuaria 2 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 6 rendita catastale € 325,37

Con accesso dalla via principale mediante un cancello carrabile in ferro dotato di chiusura manuale, si accede alla resede dove è possibile parcheggiare una autovettura su un pavimento in blocchi di cemento 40x40 posati in maniera ravvicinata uno all'altro. Di qui, mediante un sentiero pedonabile realizzato anch'esso con pavimentazione in cemento 40* 40 ma posizionati in maniera da lasciare una fuga più larga tra le mattonelle, è possibile accedere all'abitazione posta al piano terreno avente una corte esclusiva.

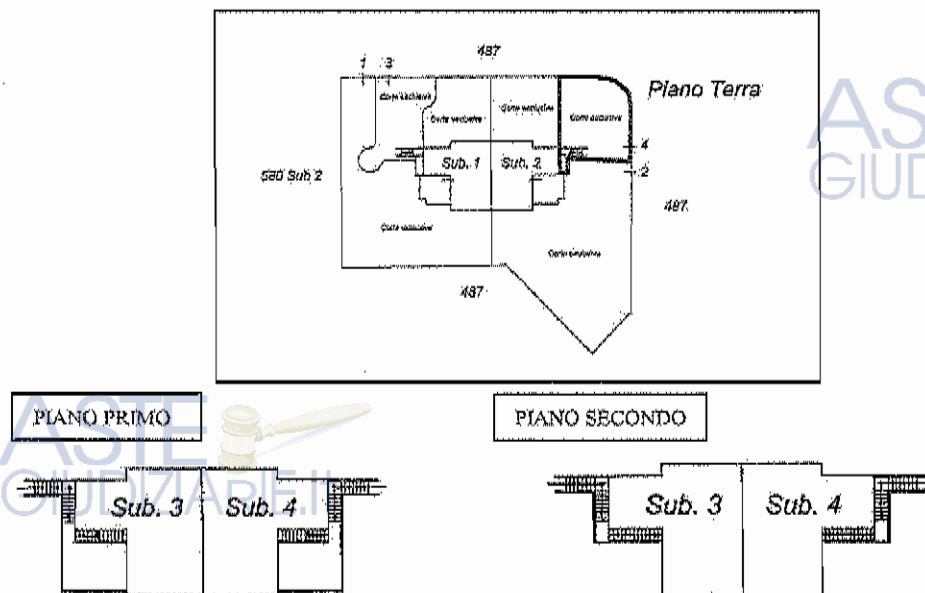


Risulta completamente recintato con l'immobile e la corte esclusiva che confina a nord con lo stesso lotto n° 7 ma con il subalterno 2 mentre la zona più ad ovest ed adibita ad accesso e resede confina con la zona accesso e parcheggio autovetture del subalterno 3. Ad est confina con la particella 621, a sud con il lotto 6 identificato catastalmente con la particella 580 sub 2 e ad ovest con la strada di accesso identificata con la particella 620 ex 487. Ha accesso diretto all'abitazione mediante il portico la cui parte superiore è adibita a terrazza del subalterno 3. Risulta ultimato in tutte le sue rifiniture con tutti gli impianti efficienti. Nel suo interno sono stati ritrovati alcune reti e materassi. Non vi è nessun altro suppellettile o oggetto di arredamento.

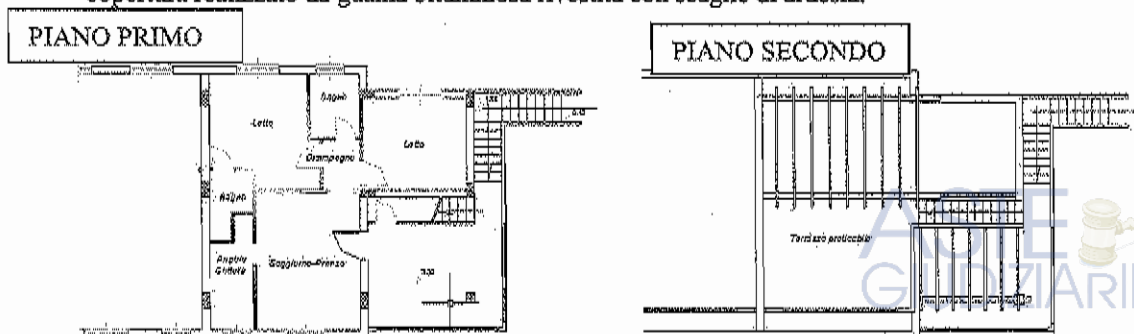


Tale lotto è composto da un soggiorno pranzo, un angolo cottura due bagni e due camere da letto per una superficie lorda di mq. 59 con una superficie utile calpestabile di mq. 52 mentre con accesso dall'esterno vi è un piccolo locale adibito a volume tecnico per una superficie di mq. 2,50 mentre la superficie porticata risulta essere pari a mq. 16. L'area della corte ad uso esclusivo invece ha una superficie complessiva di mq. 255 con affaccio predominante sulla strada principale ed il lato opposto confinante con la particella 620..

LOTTO 5 Identificato al foglio di mappa 13 particella **581 sub 4** l'immobile ricade catastalmente nella zona censuaria 2 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita catastale € 340,86. Con accesso subito dopo la curva della strada principale e ricadente sempre nello stesso lotto del precedente (lotto 7) troviamo la corte esclusiva al subalterno 4 che è composta da un'area a parcheggio autovetture ed un accesso pedonale verticale (scala in cemento armato che porta al piano superiore).

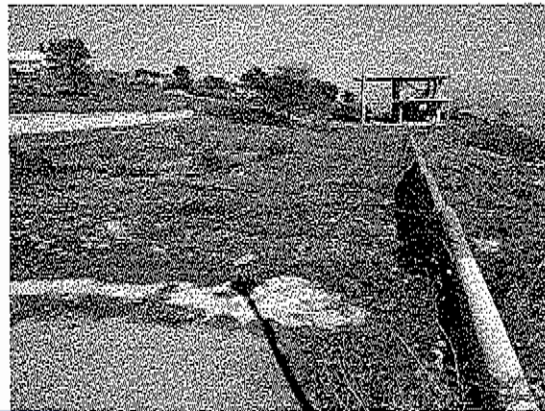


Al corpo di fabbrica costituito in cemento armato e tamponature in mattoni forati coibentati vi si accede tramite una scala esterna che dalla corte ad uso esclusivo accede al piano superiore smontando in prossimità di un portico dal quale è possibile accedere all'interno dell'immobile o, volendo, mediante un'ulteriore scala, accedere al piano superiore adibito a terrazza. Il piano primo è composto da un soggiorno pranzo, un angolo cottura, due bagni e due camere da letto per una superficie utile complessiva di mq. 51,41 per una superficie lorda di mq. 59 ed una superficie adibita a portico di mq. 16. Il piano superiore, adibito esclusivamente a terrazzo praticabile, ha una superficie complessiva di mq. 45 di cui mq. 17 risultano coperti da tettoia ed orditura in legno con manto di copertura realizzato da guaina bituminosa rivestita con scaglie di ardesia.

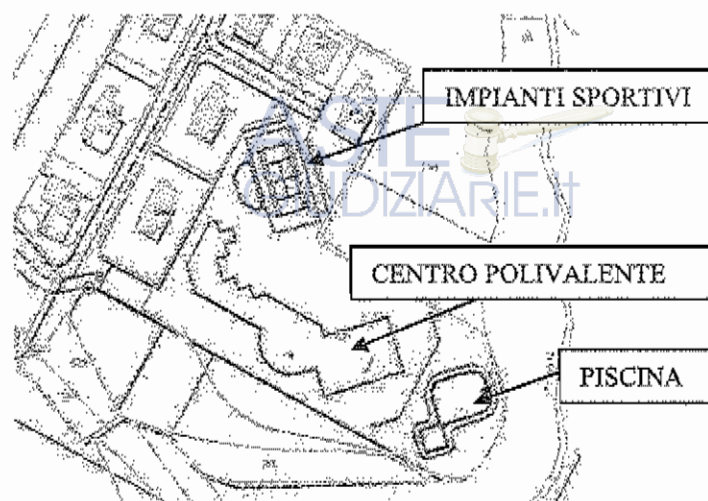
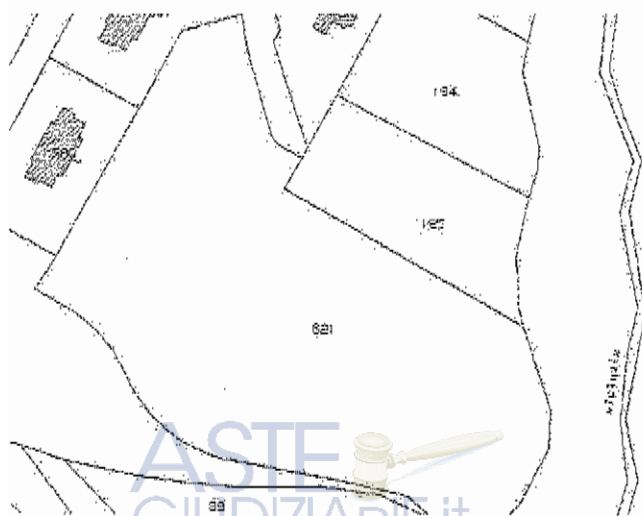


LOTTO 6 Identificato sempre al foglio di mappa 13 particella 481 catastalmente riportato come terreno ad uso seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.10.35 R.D. 1,87 R.A. 0,96, in

effetti rappresenta la sagoma del LOTTO n° 5 che, non essendo stato realizzato dall'impresa [REDACTED] Costruzioni, ad oggi è un appezzamento di terreno con all'interno lo scavo della sagoma della fondazione del nuovo corpo di fabbrica che si sarebbe dovuto realizzare. Per quanto approvato dallo schema di convenzione e dal Comune di Montegiordano, su tale lotto è possibile edificare un fabbricato per civile abitazione per una superficie complessiva di mq 240 fuori terra e struttura identica a quella realizzata per il lotto 7 e così come riportato nell'antiestesa perizia per il lotto 4 ed il lotto 5 rappresentati dalla particella 581 sub 1 e sub 2.



LOTTO 7 Catastalmente particella **621 (ex 487)** terreno seminativo di classe 2 della superficie di ha 0.78.80 R.D. 14,24 R.A. 7,33. Attualmente terreno privo di costruzioni posto ad est dai lotti eseguiti. Potenzialmente su detta particella è possibile edificare un albergo di circa 1.500 mq fuori terra. Per tale lotto, pur essendo inserito all'interno della lottizzazione, non risulta richiesto alcun permesso a costruire dall'impresa [REDACTED]. E' possibile ovviare a tale situazione effettuando la progettazione esecutiva dell'opera versando al Comune i consecutivi oneri concessori.



E' previsto nel piano di lottizzazione approvato la realizzazione di un centro polivalente, di impianti sportivi ed una piscina oltre alla rimanente superficie da utilizzare come verde pubblico.

L'ottenimento della concessione edilizia, presentando il progetto dell'albergo e degli impianti sportivi, così come previsto in convenzione, è immediato. Parte della superficie delle particelle 487, 87 ed 88 è da cedere al Comune di Montegiordano, come da Convenzione stipulata per gli standards urbanistici (strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde ed aree pubbliche). Pertanto, restano di proprietà della società [REDACTED] mq 10.484 (mq 14.084 – mq 3.600 area per standards).

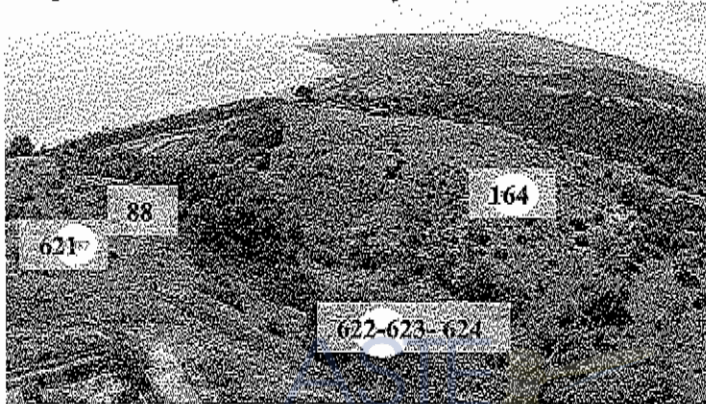
Allo stato attuale l'intera particella è rappresentata catastalmente dalla particella 621 della superficie complessiva di mq. 78 80. Con FRAZIONAMENTO del 25/09/2017 protocollo n.CS0152603 in atti dal 25/09/2017 presentato il 25/09/2017 si procedeva a modificare la particella 487 e la particella 87 creando le nuove particelle 620, 622, 623 e 624 che risultano sempre intestate alla società [REDACTED] L. Anche le precedenti particelle 487 e 87 risultavano intestate alla società che, per una maggiore definizione del piano ha provveduto a frazionarle.

Il nuovo lotto, costituente quindi la particella 621, confina a nord con i lotti 582, 583 491 e la particella 195, ad est con la particella 86 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a sud con la particella 620 e 88, mentre ad ovest con i lotti 580 e 581.

Da quanto verificato sia i dati catastali che quanto descritto nell'atto di acquisto corrispondono a quanto trascritto nella sentenza dichiarativa del fallimento.

LOTTO 8 In questo lotto si andrà a considerare la particella 164 e le particelle 622, 623 e 624 (queste ultime ex 87), particelle in cui vi è una notevole presenza alberata, utilizzabili ai fini della

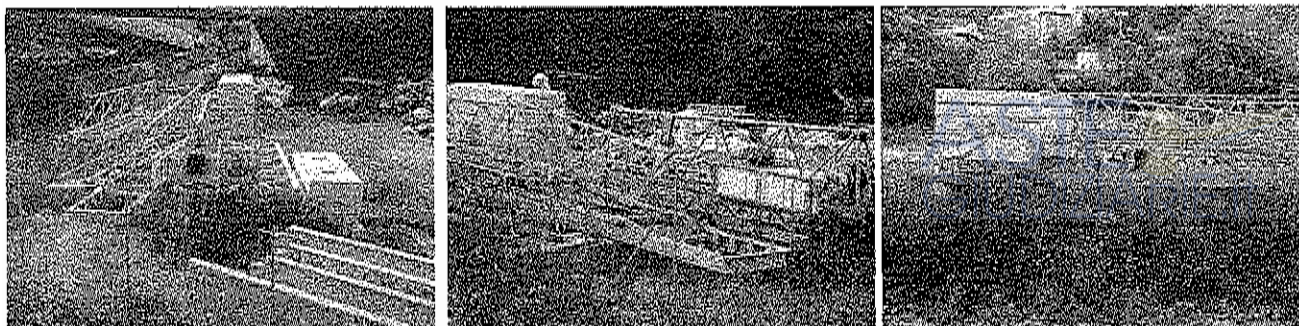
lottizzazione come zona dove si sarebbe dovuto realizzare l'impianto fognario da allacciarsi all'impianto fognario principale realizzato successivamente. Situate in posizione avente una notevole pendenza verso il mare con un dislivello di circa 60 metri. Tale particella, considerata la notevole pendenza non potrà essere lottizzata se non con lavorazioni di notevole impatto ambientale e, pertanto potrà essere solo utilizzata l'eventuale cubatura costruttiva. Inoltre al fine di realizzare una strada di accesso che collegherebbe la lottizzazione con la strada di collegamento SS106, la particella 623 nella sua interezza sarebbe utilizzata a tale scopo e, pertanto viene scomputata e considerata, così come previsto nella scheda allegata ed utilizzata ai fini del calcolo delle superfici da compensare con il Comune, come superficie adibita a strada e verde pubblico.



LOTTO 9 Le rimanenti particelle 345 e 346 sono ancora da lottizzare e risultano adiacenti tra loro ed in prossimità dell'attuale lottizzazione. La loro giacitura è pressoché pianeggiante e sono collocate nei pressi dei lotti già realizzati (lotto 8, 9 e 10 ossia catastalmente particelle 582, 583 e 481). Nel suo interno, durante i sopralluoghi effettuati, sono state ritrovate due baracche in lamiera, utilizzate dagli operatori dell'impresa [REDACTED] durante la costruzione degli immobili, come deposito di cantiere. Trovate aperte, nel loro interno non si è trovato nessun materiale o attrezzo di importanza economica tale da dover effettuare alcuna valutazione al riguardo. Ai fini edificatori tali particelle risultano ancora prive di Piano di lottizzazione. Pertanto al fine di poter effettuare eventuali costruzioni, è doveroso effettuare il piano di lottizzazione prevedendone la progettazione della nuova lottizzazione rifacendosi ai parametri urbanistici attualmente in uso presso il Comune di Montegiordano.



LOTTO 10 Nel Comune di Potenza e nello specifico presso il deposito dello Comune ubicato alla località Gallitello, sono state invece ritrovate alcune attrezzature componenti una gru edile a torre in postazione su carro 2,80 x 2,80 della casa costruttrice FM GRU avente una altezza di 28,70-41,70 metri ed un braccio di 35 metri per una portata massima in punta di Kg. 1000 ed una portata massima di Kg. 2400 (vedi scheda tecnica allegata). Utilizzata dall'impresa [REDACTED] per la costruzione di alcuni immobili ricostruiti a seguito degli eventi sismici del novembre 1980 per conto dello stesso Comune di Potenza che, a seguito di alcuni mancati pagamenti ed al fine di liberare lo spiazzo su cui era montata la gru, la ha smontata e trasportata presso il proprio deposito in via Gallitello. Oltre ai pezzi in ferro componenti il reticolato della torre, 4 componenti lo sbraccio e 4 componenti di elevazione, sono altresì presenti circa 14 zavorre in cemento e 2 contrappesi sempre in cemento. Dalla documentazione presentata dalla parte è emerso che, subito dopo lo smontaggio ed il trasporto a deposito della gru, quest'ultima ha comunicato al Comune di Potenza in data 20 marzo 2017 la scomparsa della crociera di base su cui si poggia l'intera gru, il bozzello completo di gancio e carrucole che servono ad agganciare e trasportare gli eventuali pesi, la cella di carico, la centralina radiocomando, il cavo pulsantiera, la forca per gru ed il quadro elettrico presente nel cantiere dal quale gli operatori incaricati dal Comune hanno smontato la gru che era funzionante in quanto utilizzata presso il cantiere in cui la società [REDACTED] lavorava. Poiché tali attrezzature componenti la gru edile risultano ancora non presenti presso il deposito e poiché risultano indispensabili per l'utilizzo della stessa, ad oggi non è possibile utilizzare tali attrezzature.



3. **Verifichi lo stato di possesso degli immobili.** Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultano liberi e non occupati mentre la sola gru edile, poiché depositata presso l'area comunale, risulta detenuta dal Comune che ha richiesto il pagamento del canone relativo alla custodia che non risulta versato in quanto nel deposito comunale non sono stati trovati gli accessori che ne permettono il regolare funzionamento.

4. **Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri,** Tutti gli immobili censiti nel Comune di Montegiordano risultano gravati di due quote riguardanti gli oneri relativi al costo di costruzione determinato dal Comune di Montegiordano con l'apposita convenzione per un totale complessivo di € 17.864,64 che era stato ripartito in tre rate in funzione rispettivamente del completamento del rustico, del completamento dei lavori e l'ultima rata al rilascio dell'agibilità. Ad oggi risulta pagata la sola rata relativa al completamento del rustico. Pertanto ad oggi il debito degli alloggi pignorati risulta nei confronti del Comune di € 11.909,76. Inoltre tutti i lotti rientrano nelle spese di gestione condominiale previsto dal Piano di Lottizzazione che riguarda le spese comuni nonché l'ultimazione della stessa lottizzazione.

Oltre alla trascrizione a favore della massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] riportata nel Registro Particolare 10545 Registro Generale 13460 della Conservatoria di Cosenza e relativi all'atto Giudiziario Tribunale di Potenza Repertorio 26/2017 del 24/10/2017 indicante la Sentenza Dichiarativa del Fallimento dei beni, sono stati riscontrate le seguenti ulteriori formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2009 - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4599, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 61323/20111 del 16/02/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS); SOGGETTO ACQUIRENTE.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2009 - Registro Particolare 3237 Registro Generale 4600, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 61323/20111 del

16/02/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS); SOGGETTO ACQUIRENTE.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/2009 - Registro Particolare 8822 Registro Generale 12411, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 61564/20247 del 23/04/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS); SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2010 - Registro Particolare 2063 Registro Generale 9557 Pubblico ufficiale COVIELLO INCORONATA Repertorio 32194/14776 del 24/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS). SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: (RESTRIZIONE DI BENI), (FAZIONAMENTO IN QUOTA), estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 04/11/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/10/2010 - Registro Particolare 22575 Registro Generale 32480, Pubblico ufficiale DISABATO ANGELO Repertorio 63174/25029 del 24/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS) SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2011 - Registro Particolare 2635 Registro Generale 3546, Pubblico ufficiale COVIELLO INCORONATA Repertorio 32824/15114 del 12/01/2011. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS). SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2015 - Registro Particolare 13191 Registro Generale 16066, Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 93402/22937 del 15/07/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS). SOGGETTO CEDENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2016 - Registro Particolare 5611 Registro Generale 6831, Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 7388/5267 del 17/03/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS) SOGGETTO VENDITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2017 - Registro Particolare 47 Registro Generale 663 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 289 del 16/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. Immobili siti in MONTEGIORDANO(CS) SOGGETTO DEBITORE

5. Verifici la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi.

La zona interessata dalla presente procedura è situata nel Comune di Montegiordano, in provincia di Cosenza. Fa parte di un piano di lottizzazione denominato "Borgo Pitagora" e ricade in un comparto di espansione turistica (CT2) del Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiordano che, per tale zona prevede nuovi insediamenti abitativi a carattere stagionale e turistico. Nel 2009 la società [REDACTED] nella persona del suo legale rappresentante, sig. [REDACTED]

ha redatto progetto di lottizzazione denominato "Borgo Pitagora" stipulando una convenzione con il Comune di Montegiordano Repertorio 44742 e raccolta 12146 del 28.01.2000 rogata dal notaio Fabio Posteraro al fine di poter edificare sul lotto in proprietà così come approvato dagli uffici comunali mediante permesso a costruire n° 3/2009 realizzando cinque fabbricati per civile abitazione insistenti sui lotti 1,2,3,4 e 10 (catastralmente particelle 493,494,495,496,491) del citato piano di Lottizzazione. Successivamente, la stessa società, sempre con lo stesso titolo abilitativo procedeva alla costruzione dei rimanenti lotti individuati con i numeri 6,7,8 e 9, (catastralmente particelle 580,581,582,583), lasciando con il solo scavo delle fondazioni il lotto n° 5 ed identificato catastralmente con il n° 481.

Ad oggi degli immobili oggetto di esecuzione non vi è alcuna certificazione di ultimazione dei lavori, e, pertanto non vi è certificazione di agibilità dell'immobile.

6. Determini il valore degli immobili, ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita. Poiché il valore di mercato dei beni da stimare corrisponde alla previsione, per quanto più attendibile, dei prezzi che essi riuscirebbero ad avere nell'ipotesi di alienazione, in funzione della loro ipotetica presenza sul mercato, ha portato il sottoscritto a considerare **la domanda e l'offerta presente nella zona per beni e strutture simili**, ossia il prezzo a metro quadro stabilito tra le parti in funzione delle superfici concesse. Trattandosi di una serie di immobili facenti parte di una lottizzazione e considerando il periodo di crisi in cui oggi versa il mercato immobiliare in special modo per l'acquisto di una seconda casa al mare, considerando che alcuni immobili devono essere ancora ultimati così come l'intera lottizzazione, considerando che gli operatori commerciali comunemente utilizzano dei parametri oggettivi e soggettivi dei beni per indicare gruppi di immobili a carattere produttivo che ben si adattano alle esigenze e nei rapporti commerciali come inserito in un comparto di espansione turistica con insediamenti a carattere stagionale e turistico per i quali sono presenti standard e valori locativi, ***poiché la zona in cui è situato l'immobile è di nuova costituzione ed è poco satura e presenta pochi impianti ricettivi tanto da avere la disponibilità di vari lotti edificabili, con una maggiore offerta di mercato e nessuna o quanto mai minima richiesta di siti, i prezzi riguardanti la vendita degli stessi***

risultano al momento inferiori ai normali valori di mercato esistenti in una normale legge di mercato, tanto da portare così il sottoscritto a stimare un valore di poco più alto rispetto al valore medio di beni simili e proveniente dai valori esaminati, anche in funzione della qualità delle strutture esaminate.

Ai fini della superficie da computare per il calcolo relativo all'acquisizione del valore di stima, il sottoscritto considera solo la superficie lorda delle abitazioni avendo così creato più lotti vendibili in maniera separata ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché simili. Visionando ed analizzando le quotazioni di mercato presenti nelle banche dati della zona oggetto di stima presso le agenzie immobiliari ed attenendomi alle tabelle estratte da pubblicazioni specializzate per la rendicontazione di valori indicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, si può considerare per i beni, sempre in funzione della loro superficie e di tutti gli accessori ad essi connessi, un valore medio di vendita ottimale pari a € 750,00/mq per quanto riguarda le abitazioni. A tale importo viene applicato un coefficiente di decremento in funzione del grado di finitura raggiunto effettuando un ulteriore deprezzamento in funzione delle successive lavorazioni che si dovranno effettuare per completare i vari immobili. Il valore della corte ad uso esclusivo viene considerato pari ad un decimo del valore dell'intero bene, mentre per la superficie non residenziale viene considerato pari al 60% dell'importo base. Per quanto riguarda gli immobili dove è prevista la realizzazione di nuove strutture, viene considerato il solo valore attuale del bene in funzione della potenzialità volumetrica di realizzazione in funzione di quanto previsto nel piano presentato ed approvato dal Comune. Inoltre per il lotto 9 in cui deve presentarsi ancora il piano di lottizzazione viene considerata un'ulteriore riduzione del 20% dell'importo base al fine di compensare le spese di progettazione e gli oneri da pagare al Comune per la realizzazione del nuovo Piano di lottizzazione.

Sulla scorta di quanto sin qui asserito, si avrà il valore dell'immobile oggetto di stima suddiviso secondo le successive tabelle allegate e facenti parte della risposta al quesito successivo i cui valori sommati portano a un valore complessivo di € 1.129.710,08 ed in c.t € 1.129.700,00

7. Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
1	F/3 in costruzione	mq	121,938	MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA piano T-1-2	13	582	1	7,5	N.	sub2	€ 750,00	€ 91.453,50
	SNR	mq	16,716							E	583	€ 450,00	€ 7.522,20
	superficie a verde	mq	156,626							S.	strada piano secondar	€ 75,00	€ 11.746,95
	superficie a terrazza	mq	53,615							W	strada piano principal	€ 450,00	€ 24.126,75
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00			€ 820,68
	stato avanzamento lavori					95%				€ 128.106,93			
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto			prezzo base	€ 128.106,93		

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
2		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
	F/3 in costruzione	mq	121,531	MONTEGIORDANO (CS)	PIANO DI MENZINARA piano T-1-2	13	582	2	7,5	N.	345	€ 750,00	€ 91.148,25
	SNR	mq	18,17							E	583	€ 450,00	€ 8.176,50
	superficie a verde	mq	189,326							S.	582/1	€ 75,00	€ 14.199,45
	superficie a terrazza	mq	54,403							W	strada piano principal	€ 450,00	€ 24.481,35
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE						€ 5,00				€ 825,37	€ 138.005,55	
	stato avanzamento lavori						100%					€ 138.005,55	
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto				prezzo base	€ 138.005,55	

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
3		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
	F/3 in costruzione	mq	235,68	MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA piano T-1-2 NON è stato realizzato il deposito 6	13	583	1	7,5	N.	345	€ 750,00	€ 176.760,00
	SNR	mq	41,75							E	491	€ 450,00	€ 18.787,50
	superficie a verde	mq	344,1							S.	strada piano secondar	€ 75,00	€ 25.807,50
	superficie a terrazza	mq	124							W	582/1-2	€ 450,00	€ 55.800,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00			€ 1.675,65
	stato avanzamento lavori					60%				€ 166.293,00			
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				NON è conforme con PROGETTO			prezzo base	€ 166.293,00		

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle	valore unitario	Valore immobile	
4		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.	in €	
	A/3 abitazione	mq	58,94	MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA piano T	13	581	1	6	N.	581/3-2	€ 750,00	€ 44.205,00
	SNR	mq	18,16							E	621	€ 450,00	€ 8.172,00
	superficie a verde	mq	255,95							S.	580	€ 75,00	€ 19.196,25
	superficie a terrazza	mq								W	strada piano principale	€ 450,00	€ 0,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00			
	stato avanzamento lavori					100%						€ 71.573,25	
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto				prezzo base	€ 71.573,25	

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile	
5		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €	
	A/3 abitazione	mq	59,03	MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA piano 1-2	13	581	4	5,5	N.	strada piano secondar	€ 750,00	€ 44.272,50	
	SNR	mq	16,22							E	621	€ 450,00	€ 7.299,00	
	superficie a verde	mq								S.	581/3	€ 75,00	€ 0,00	
	superficie a terrazza	mq	45,1							W	strada piano principal	€ 450,00	€ 20.295,00	
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00				
	stato avanzamento lavori											100%		€ 71.866,50
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto				prezzo base	€ 71.866,50		

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
6		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
	LOTTO in costruzione	mq		MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA Lotto in cui è presente il solo scavo di fondazione	13	481			N.	345	€ 750,00	€ 0,00
	SNR	mq								E	strada piano principal	€ 450,00	€ 0,00
	superficie a verde	mq	156,626							S.	496 e strada principal	€ 225,00	€ 35.240,85
	superficie a terrazza	mq								W	207	€ 450,00	€ 0,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00			€ 0,00
	stato avanzamento lavori					20%				€ 35.240,85			
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto		prezzo base	€ 35.240,85			

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle	valore unitario	Valore immobile
7		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.	in €
	Seminativo di 2*	mq		MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA	13	621			N. 491 strada di piano secondar	€ 750,00	€ 0,00
		mq								E 195- 86	€ 450,00	€ 0,00
	superficie a verde	mq	7880							S. 88 - 623- 574	€ 28,00	€ 220.640,00
		mq								W 580 - 581	€ 450,00	€ 0,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00		
	stato avanzamento lavori						30%				€ 220.640,00	
proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto				prezzo base	€ 220.640,00	

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi			confini particelle		valore unitario	Valore immobile
8		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	mq		part.		in €
	F/3 in costruzione	mq		MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA piano T-1-2	13	164 622 623 624	13830 22 418 292	N.	621	€ 750,00	€ 0,00
	SNR	mq							E	626	€ 450,00	€ 0,00
	superficie a verde	mq	14144						S.	particell e altro foglio di mappa	€ 10,00	€ 141.440,00
	superficie a terrazza	mq							W	213	€ 450,00	€ 0,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE								€ 5,00		€ 0,00	
	stato avanzamento lavori						80%				€ 141.440,00	
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto			prezzo base	€ 141.440,00	

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
9		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
	Seminativo di 2°	mq		MONTEGIORDANO	PIANO DI MENZINARA	13	345 346	3405 3405		N.	575 276	€ 750,00	€ 0,00
		mq								E	575 86	€ 450,00	€ 0,00
	superficie a verde	mq	6810							S.	582 583 491 194	€ 22,40	€ 152.544,00
		mq								W	496 481	€ 450,00	€ 0,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE									€ 5,00			€ 0,00
	stato avanzamento lavori						5%				€ 152.544,00		
	proprietà 100/100		permesso a costruire n° 3/2009				è conforme con stato di fatto				prezzo base	€ 152.544,00	

LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
10		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
	pezzi			Potenza	deposito via del Gallitello					N.			€ 0,00
	rimasti da				viene computato a					E			€ 0,00
	Gru a torre				ferro vecchio o					S.			€ 4.000,00
					come eventuale					W			€ 0,00
					pezzi di ricambio								
												€ 0,00	€ 4.000,00
stato avanzamento lavori 100%												€ 4.000,00	
proprietà 100/100											prezzo base	€ 4.000,00	

Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati il sottoscritto ritiene di valutare gli immobili oggetto di fallimento in € 1.129.710,08, comprensivo di oneri ed accessori diretti ed indiretti, in quanto gli stessi non possono essere in alcun modo frazionati tra loro senza creare ulteriore polverizzazione, servitù e riduzione al loro attuale valore venale.

Nel mentre si consegna la presente relazione rispondente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, lo scrivente rimane a disposizione della Stessa per qualsiasi chiarimento e delucidazione in merito.

Il C.T.U.

geom. Marco Mauro Rosucci