



Flavio Toscano  
INGEGNERE



Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it  
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



## **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**



G.D.: dott.ssa Marta Sodano



### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



### **FALLIMENTO N.31/2005**

### **IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.r.l.**



L'Esperto Stimatore



Ing. Flavio Toscano



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
RISPOSTA AI QUESITI.....	9
QUESITO A.....	9
QUESITO B.....	40
QUESITO C.....	164
QUESITO D.....	247
QUESITO E.....	252
QUESITO F.....	400
QUESITO G.....	406
QUESITO H.....	408
QUESITO I.....	409
QUESITO J.....	432



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal Curatore dott. Michele Natale nella procedura in oggetto, riceveva l'incarico di redigere la stima di un compendio immobiliare, sito in Cellole (CE), alla Via Risorgimento, in Località Ponte del Verre.

Orbene, al fine di adempiere in maniera esaustiva all'incarico conferito, si è ritenuto opportuno procedere, nella elaborazione della presente consulenza, affrontando i vari aspetti che consentono l'individuazione corretta dei beni e la loro effettiva commerciabilità. In concreto, lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere il proprio incarico secondo i punti che seguono:

- a. **Identificare precisamente i beni oggetto di vendita in sede fallimentare con indicazione di almeno tre confini, identificando eventualmente i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- b. **Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzioni, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa ed, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c. Provvedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel programma di liquidazione con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d. Provvedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni oggetto di vendita intervenuti fra la trascrizione della sentenza di fallimento ed, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti;

e. Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili oggetto di vendita in sede fallimentare si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n.47/1985 e successive



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

- f. Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli;
- g. Provvedere alla verifica se i beni acquisiti all'attivo del fallimento ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- h. Provvedere alla verifica se gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene immobiliare sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

richiamati;

i. Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

j. Determini l'Esperto Stimatore il valore dei beni interessati, anche in parte, dall'area oggetto di patto di riservato dominio, formulando anche valutazioni estimative alla luce delle proposte ed atti prodotti dai permutanti tanto al fine di consentire agli organi della procedura fallimentare le valutazioni del caso.

Si rappresenta che, relativamente alla presente procedura fallimentare, lo scrivente, su proposta del Curatore dott. Michele Natale, riceveva un primo incarico tanto da "Effettuare una verifica tecnica sul reale stato dei luoghi al fine di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

accertare se esiste o meno lo sconfinamento dedotto dai permutanti".

Pertanto, al fine di rendere più chiara ed intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ed i fatti che hanno caratterizzato la presente procedura fallimentare, si procederà, in prima analisi, ad effettuare una ricostruzione delle vicende che hanno interessato i beni ricadenti nella massa del Fallimento, richiamando quanto già relazionato nella Consulenza afferente il primo incarico, e successivamente, si procederà a determinare il più probabile valore di mercato dei beni interessati, anche in parte, dall'area oggetto di patto di riservato dominio, formulando anche valutazioni estimative alla luce delle proposte e degli atti prodotti dai permutanti.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni di sopralluogo si articolavano in più accessi, presso i luoghi oggetto di stima, siti in Cellole (CE) alla Via Risorgimento, Località Ponte del Verre.

Nel corso dei suddetti accessi, si provvedeva ad ispezionare i beni oggetto di stima. In particolare, si effettuavano opportuni rilievi metrici e fotografici, oltre ad un rilievo topografico, tanto da individuare la reale posizione degli immobili di cui alla presente procedura. In concreto, al fine di individuare termini certi su cui georeferenziare il rilievo topografico, è stato necessario procedere, preliminarmente, alla individuazione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

di eventuali punti fiduciali (PF), censiti presso l'Agenda delle Entrate Settore Territorio, in uno alla ricerca di termini lapidei ed ulteriori punti di inquadramento, tanto al fine di individuare con la migliore attendibilità la posizione delle linee di confine delle proprietà oggetto di accertamento. A tali preliminari attività, facevano seguito opportuni rilievi topografici, effettuati sia con strumentazione topografica GPS che con stazione totale Topcon GTS 502E con prisma. In particolare, si provvedeva ad effettuare sia un rilievo dei detti punti di riferimento, sia dei punti più significativi dei fabbricati presenti, caduti nella massa del fallimento. Infine, si procedeva ad effettuare il rilievo metrico dei fabbricati presenti lungo la linea di confine, posta tra la zona di patto di riservato dominio, e le ulteriori proprietà della società fallita.

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO A

**Identificare precisamente i beni oggetto di vendita in sede fallimentare con indicazione di almeno tre confini, identificando eventualmente i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

relazione anche a chi non conosce i luoghi ove sono siti i beni, si ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione.

Il compendio immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato nel Comune di Cellole (CE) con accesso dalla Via Risorgimento, da **Foto 1 a Foto 3**.



Foto 1 – Foto satellitare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Foto 2



Foto 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Il suddetto compendio immobiliare, acquisito all'attivo del fallimento, risulta costituito da un complesso residenziale, parte ancora in corso di costruzione, all'attualità denominato "Parco Domitia".

In particolare, lo stesso si compone di unità immobiliari, che risultano essere ancora in corso di costruzione, ad eccezione di alcuni fabbricati, all'attualità terminati ed abitati, il tutto edificato, per alcune quote, fuori dall'originario piano di lottizzazione, trasferito alla società fallita Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. dai sig.ri [REDACTED].

[REDACTED] e [REDACTED] con atto di permuta stipulato per Notar [REDACTED] in data [REDACTED] in [REDACTED] (CE), Rep. [REDACTED] - Racc. [REDACTED].

In particolare, detto complesso residenziale risulta catastalmente censito nel Comune di Sessa Aurunca (CE), così come di seguito si procede ad indicare:

- 1) **Foglio 175 P.11a 5249 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 2) **Foglio 175 P.11a 5249 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 3) **Foglio 175 P.11a 5245 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**4) Foglio 175 P.11a 5245 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**5) Foglio 175 P.11a 5244 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in

corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**6) Foglio 175 P.11a 5244 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**7) Foglio 175 P.11a 5237 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in

corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**8) Foglio 175 P.11a 5237 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**9) Foglio 175 P.11a 5241 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in

corso di costruzione, catastalmente intestata alla società



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in  
Cellole per la proprietà di 1000/1000;

- 10) Foglio 175 P.11a 5241 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 11) Foglio 175 P.11a 5236 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 12) Foglio 175 P.11a 5236 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 13) Foglio 175 P.11a 5232 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 14) Foglio 175 P.11a 5232 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;
- 15) Foglio 175 P.11a 5235 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

16) **Foglio 175 P.11a 5235 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

17) **Foglio 175 P.11a 5229 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

18) **Foglio 175 P.11a 5229 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

19) **Foglio 175 P.11a 5227 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

20) **Foglio 175 P.11a 5227 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

21) **Foglio 175 P.11a 5215 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**22) Foglio 175 P.11a 5215 sub 2** piano S1-1-2 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**23) Foglio 175 P.11a 5218 sub 15** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**24) Foglio 175 P.11a 5218 sub 16** piano S1-T-1 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**25) Foglio 175 P.11a 5216 sub 1** piano S1 - categoria F/3 in corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**26) Foglio 175 P.11a 5216 sub 2** piano T-1 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**27) Foglio 175 P.11a 5217 sub 1** piano S1 - categoria F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**28) Foglio 175 P.11a 5217 sub 2** piano T-1 - categoria F/3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**29) Foglio 175 P.11a 5233 sub 1** piano S1 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;

**30) Foglio 175 P.11a 5233 sub 2** piano S1-T-1 - categoria

F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;

**31) Foglio 175 P.11a 5238 sub 1** piano S1 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;

**32) Foglio 175 P.11a 5238 sub 2** piano S1-T-1 - categoria

F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;

**33) Foglio 175 P.11a 5242 sub 1** piano S1 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;

**34) Foglio 175 P.11a 5242 sub 2** piano S1-T-1 - categoria

F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

società [REDACTED], con sede in [REDACTED] per  
la proprietà di 1000/1000;

**35) Foglio 175 P.11a 5247 sub 1** piano S1-T-1 - categoria  
F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per  
la proprietà di 1000/1000;

**36) Foglio 175 P.11a 5247 sub 2** piano S1-T-1 - categoria  
F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per  
la proprietà di 1000/1000;

**37) Foglio 175 P.11a 5239 sub 1** piano S1-T-1 - categoria  
F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per  
la proprietà di 1000/1000;

**38) Foglio 175 P.11a 5239 sub 2** piano S1-T-1 - categoria  
F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per  
la proprietà di 1000/1000;

**39) Foglio 175 P.11a 5248 sub 1** piano S1-T-1 - categoria  
F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per  
la proprietà di 1000/1000;

**40) Foglio 175 P.11a 5248 sub 2** piano S1-T-1 - categoria  
F/3 In corso di costruzione, catastalmente intestata alla  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

la proprietà di 1000/1000;

**41) Foglio 175 P.11a 5209 sub 16** piano 3 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;

**42) Foglio 175 P.11a 5209 sub 3** piano S1 - categoria F/3

In corso di costruzione, catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per

la proprietà di 1000/1000;

**43) Foglio 175 P.11a 5198 sub 1** piano S1-T-1 - categoria

A/7, cl.1, vani 7,5, R.C. € 929,62, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**44) Foglio 175 P.11a 5198 sub 2** piano S1 - categoria C/6,

cl. 3, mq. 36, R.C. € 91,10, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000.

**45) Foglio 175 P.11a 5108 sub 1** piano S1, cat. C/6, cl. 2,

mq. 17, R.C. € 36,88, catastalmente intestata a [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] l' [REDACTED] per la proprietà di 500/100 ed a [REDACTED], nata a

[REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 500/100;

**46) Foglio 175 P.11a 5108 sub 2** piano S1-T-1, cat. A/2,

cl. 4, vani 7, R.C. € 813,42, catastalmente intestata a [REDACTED], nata a [REDACTED] l' [REDACTED] per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

la proprietà di 500/100 ed a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 500/100.

Oltre ciò, nella massa del fallimento rientra anche un appezzamento di terreno in Cellole (CE) al Viale Risorgimento, censito catastalmente al comune di Sessa Aurunca al **Foglio 162 P.11a 5054 (ex 39)** dell'estensione catastale di are 7.78, seminativo 3, intestato catastalmente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000.

Il parco immobiliare denominato "Parco Domitia", nella sua complessità, identificato al foglio 175, confina con:

- a ovest: Foglio 175 P.11a 5172-5174;
- a nord: Foglio 175 P.11a 289;
- a sud: Foglio 175 P.11a 5146;
- ad est: Foglio 175 P.11a 289.

L'unità immobiliare identificata al Foglio 175 P.11a 5108 confina con:

- a ovest: Foglio 175 P.11a 5081;
- a sud: Foglio 175 P.11a 5081;
- ad est: Foglio 175 P.11a 5109.

Il fondo di terreno identificato al Foglio 162 P.11a 5054 confina con:

- a ovest: Foglio 162 P.11a 5106;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



- a nord: Viale Risorgimento;
- ad est: Foglio 162 P.lla 24.



### MATERIALIZZAZIONE DELLA LINEA DI PATTO DI RISERVATO DOMINIO

Così come già anticipato in premessa, di seguito, si procederà, in prima analisi, ad effettuare una ricostruzione delle vicende che hanno interessato i beni ricadenti nella massa del Fallimento, richiamando quanto già relazionato nella Consulenza afferente il primo incarico.

Orbene, dalla lettura della documentazione versata in atti, si rileva che, con atto di permuta stipulato per Notar [REDACTED]

in data [REDACTED] in [REDACTED] (CE), Rep. [REDACTED] - Racc. [REDACTED], i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], cedevano e trasferivano con espresso patto di riservato dominio alla società IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000

S.R.L. un suolo edificabile di mq 2.050, sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla

località Ponte del Verre, confinante con il canale di bonifica,

con la proprietà [REDACTED] per due lati e con altra proprietà

della società permutante, riportato nel N.C.T. del Comune di

Sessa Aurunca al foglio 175, particella 5148, di are 20,50,

seminativo, classe 1, pervenuto ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di

donazione per Notar [REDACTED] in data [REDACTED], Rep.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED].

Con distinto atto di permuta, stipulato per Notar [REDACTED] in data [REDACTED] in [REDACTED] (CE), Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED], i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] cedevano e trasferivano, a titolo di permuta, con espresso patto di riservato dominio alla società Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. un suolo edificabile di mq 990, sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre confinante con altra proprietà della società permutante, nonché con la proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], riportato nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particella 5151, di are 9,90, seminativo, classe 1, pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di donazione per Notar [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED].

Con ulteriore atto di permuta, stipulato per Notar [REDACTED] in data [REDACTED] in [REDACTED] (CE), Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED] i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] cedevano e trasferivano, a titolo di permuta, con espresso patto di riservato dominio alla società Immobiliare Costruzione 3000 S.r.l. un suolo edificabile di mq 990 sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre confinante con la proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per due lati, riportato nel N.C.T. del Comune di [REDACTED]



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

al foglio 175, particella 5154, di are 9,90, seminativo, classe 1, pervenuto ai sig.ri e in virtù di atto di donazione per Notar in data , Rep. n° - Racc. n°

In ordine agli immobili sopra richiamati, il Comune di Cellole rilasciava concessione edilizia per la realizzazione di un complesso immobiliare, in virtù della quale la Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. realizzava corpi di fabbrica in costruzione, censiti in Catasto Urbano al foglio 175: - p.lla 5227 sub 1-2; - p.lla 5229 sub 1-2; - p.lla 5232 sub 1-2; - p.lla 5235 sub 1-2; - - p.lla 5236 sub 1-2; - p.lla 5238 sub 1-2; - p.lla 5241 sub 1-2; - p.lla 5242 sub 1-2; - p.lla 5244 sub 1-2; - p.lla 5245 sub 1-2; - p.lla 5247 sub 1-2; - p.lla 5249 sub 1-2.

Con atto di compravendita, stipulato per Notar in data in (CE) - Rep. - Racc. , la Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Iovino Antonio, vendeva alla il complesso immobiliare denominato Parco Domitia, sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), alla traversa di Viale Risorgimento, di cui fanno parte i cespiti immobiliari gravati dal patto di riservato dominio in favore dei permutanti. Tuttavia, il predetto atto di compravendita stipulato per Notar in data in (CE), Rep. n° -



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Racc. n° [REDACTED], è stato dichiarato inefficace per simulazione con sentenza n° [REDACTED] dal TRIBUNALE DI S. MARIA C.V., confermata con sentenza [REDACTED] emessa in data [REDACTED] dalla Corte d'Appello di Napoli, che dichiarava l'inammissibilità del gravame proposto.

In punto di fatto, la IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.R.L. è rimasta inadempiente rispetto alle sue obbligazioni derivanti dai tre distinti atti di permuta richiamati precedentemente.

Con istanza recapitata alla Curatela, i permutanti sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CE) C.F.: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (NA) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED], hanno manifestato la volontà di esercitare il diritto derivante dal patto di riservato dominio degli appezzamenti di terreno, siti nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre, riportati nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particelle 5148 - 5151 e 5154. Essi, inoltre, sostengono che i corpi di fabbrica realizzati dalla società *in bonis* risultano edificati, sebbene



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

alcuni di essi solo parzialmente, sugli appezzamenti di terreno siti nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre, riportati nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particelle 5148, 5151 e 5154, gravati da patto di riservato dominio.

Con il richiamato atto, tutti i permutanti propongono alla Curatela del FALLIMENTO N°31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.R.L. : , - *previo versamento in favore della procedura*

*concorsuale del complessivo importo di € [REDACTED], a titolo di indennizzo, il trasferimento in capo agli istanti della proprietà dei corpi di fabbrica integralmente ricadenti sugli appezzamenti di terreno siti nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località "Ponte del Verre riportati nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particelle 5148 - 5151 e 5154, nonché di quei soli corpi di fabbrica, in parte ricadenti sul terreno, acquisito all'attivo del fallimento e, in parte, insistenti sul suolo oggetto del patto di riservato dominio.*

Pertanto, il Curatore dott. Michele Natale, prima di esprimere il proprio parere sulla congruità o meno dell'offerta avanzata dai permutanti, riteneva necessario verificare se, quanto esposto dai medesimi, corrispondesse al vero ed in quale misura il dedotto sconfinamento della costruzione delle villette incidesse sul terreno, su cui grava il diritto di patto di riservato dominio.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

In particolare, i beni oggetto del suddetto accertamento all'attualità sono riportati al NCEU del Comune di Cellole al Fog. 175 P.11a 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, **Figura 1.**



**Figura 1**

Fatta tale descrizione dei luoghi, si procedeva ad effettuare una ricostruzione della storia catastale tanto da individuare le originarie particelle che hanno generato gli attuali identificativi catastali, al fine di giungere alle particelle oggetto di patto di riservato dominio di cui al presente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

accertamento ed in particolare i beni di cui al NCT Fog.175  
P.lla 5148, 5151, 5154.

In particolare, gli immobili oggetto di accertamento, alla data del FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002), risultavano censiti al NCT del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 175 P.lla 5148-5151-5154, attualmente soppresse.

Richiamando tutto quanto già esposto nella relazione di cui al primo incarico, relativamente alla ricostruzione catastale delle originarie particelle da cui, successivamente, sono scaturite quelle attuali oggetto di procedura fallimentare, si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa afferente la suddetta ricostruzione catastale, al fine di garantire una migliore comprensione, ed invitando comunque il lettore ad una disamina integrale degli atti già depositati.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**





<b>NCT FOG.175 P.LLA 293</b> 26'858 mq			
Frazionamento del 22/02/2002			
NCT FOG.175 P.LLA 5146	18'263 mq		
NCT FOG.175 P.LLA 5147	6'545 mq	VARIAZIONE DEL	→ UNITE ALLA P.LLA 5154
NCT FOG.175 P.LLA 5148	2'050 mq	05/06/2002	
↓			
<b>NCT FOG.175 P.LLA 292</b> 13'794 mq			
Frazionamento del 22/02/2002			
NCT FOG.175 P.LLA 5149	9'380 mq		
NCT FOG.175 P.LLA 5150	3'424 mq	VARIAZIONE DEL	→ UNITE ALLA P.LLA 5154
NCT FOG.175 P.LLA 5151	990 mq	05/06/2002	
↓			
<b>NCT FOG.175 P.LLA 291</b> 13'794 mq			
Frazionamento del 22/02/2002			
NCT FOG.175 P.LLA 5152	9'380 mq		
NCT FOG.175 P.LLA 5153	3'424 mq	VARIAZIONE DEL	→ UNITE ALLA P.LLA 5154 17'423 mq
NCT FOG.175 P.LLA 5154	990 mq	05/06/2002	
↓			
NCT FOG.175 P.LLA 5147	=	6'545 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5148	=	2'050 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5150	=	3'424 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5151	=	990 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5153	=	3'424 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5154	=	990 mq	
		<b>17'423 mq</b>	
<b>FRAZIONAMENTO DEL 05/06/2002 P.LLA 5154 mq 17'423</b>			
NCT FOG.175 P.LLA 5160	=	2'175 mq	→ TIPO MAPPALE 22/01/2004
NCT FOG.175 P.LLA 5161	=	1'863 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5162	=	3'850 mq	→ FRAZIONAMENTO 12/02/2003
NCT FOG.175 P.LLA 5163	=	635 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5164	=	496 mq	→ TIPO MAPPALE 06/05/2009
NCT FOG.175 P.LLA 5165	=	120 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5166	=	2'231 mq	
NCT FOG.175 P.LLA 5167	=	6'053 mq	→ FRAZIONAMENTO 12/02/2003
			TIPO MAPPALE DEL 22/01/2004 SOPPRESSIONE DELLA P.LLA 5221

**ATTUALI PARTICELLE RIPORTATE IN  
MAPPA SU CUI SONO STATI  
EDIFICATI GLI IMMOBILI OGGETTO  
DI ACCERTAMENTO**

P.LLA 5227-5228-5229-5230-5231-  
5232-5233-5234-5235

P.LLA 5198-5199-5200-5201-5202-  
5203-5204-5205-5206-5207-5208-  
5209-5210-5211-5212-5213

P.LLA 5335

P.LLA 5214-5215-5216-5217-5218-  
5219-5220-~~5221~~

P.LLA 5236-5237-5238-5239-5240-  
5241-5242-5243-5244-5245-5246-  
5247-5248-5249

Tabella 1 – Ricostruzione catastale



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.



Si ricorda che, i beni di cui trattasi sono siti nel Comune di Cellole, catastalmente Sessa Aurunca (CE) alla località "Ponte del Verre" ed individuati al Fog. 175 P.lle 5148-5151-5154 per un'estensione complessiva di 4'030 m<sup>2</sup>. Tali ultime particelle sono derivate dal tipo di frazionamento del 22/02/2002 prot. n. 36015, allegato agli atti di permuta rogati dal Notaio [REDACTED] nel [REDACTED].

Le particelle oggetto degli atti di permuta sopra richiamati, successivamente, venivano soppresse con Tipo di Frazionamento del 05/06/2002 prot. n. 138962, per originare nuove unità immobiliari.

In riferimento a tale ultimo atto, lo scrivente, così come da autorizzazione del 15/05/2018, provvedeva ad accedere alla documentazione catastale, tanto da poter acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In concreto, lo scrivente ha provveduto all'acquisizione sia del Tipo di Frazionamento del 22/02/2002 prot. n. 36015, da cui derivavano le particelle oggetto degli atti di permuta, sia del Tipo di Frazionamento del 05/06/2002 prot. n. 138962, con cui le medesime particelle venivano soppresse, per originare ulteriori nuove particelle.

Nel corso dell'accesso ai luoghi, pertanto, si è provveduto ad effettuare opportuno rilievo topografico satellitare, tanto da individuare le linee dividenti che, graficamente, sono



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

rappresentate sull'estratto di mappa allegato agli atti di permuta e riferito, lo stesso, al frazionamento del 2002 n. 36015.

Dall'elaborazione dei rilievi effettuati, lo scrivente ha avuto modo di individuare alcune difformità. In concreto, non è stato possibile rilevare la esatta corrispondenza, in termini di misurate, tra il rilievo effettuato sul campo e quello realizzato dal geom. Iovino Salvatore, il quale ha redatto entrambi i frazionamenti del 2002.

Alla luce di quanto esposto, è stato necessario effettuare un ulteriore rilievo topografico, individuando eventuali termini lapidei e raffrontando, successivamente, il suddetto rilievo con la cartografia esistente, tanto al fine di individuare le reali linee dividenti che rappresentano la zona di riservato dominio. Anche con tale operazione, lo scrivente aveva modo di rilevare talune criticità, in quanto i punti fiduciali rinvenuti venivano ritualmente rilevati, ma, a seguito di verifiche delle misurate di atti di aggiornamento, già trattati dall'Agenzia delle Entrate - settore Territorio, si riscontrava che, queste risultavano essere incongruenti con quanto riportato nel libretto delle misure relative al più volte richiamato frazionamento del 22/02/2002. Pertanto, si è dovuto individuare un metodo alternativo tanto al fine di posizionare, sui luoghi, la reale linea di confine tra le particelle oggetto di patto di riservato dominio.

Il metodo prescelto ha previsto, preliminarmente, la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

individuazione di quanti più punti di riferimento, intesi quali termini lapidei presenti sul territorio e, soprattutto, già presenti sulla mappa in data antecedente al frazionamento in questione. Successivamente all'acquisizione di tali rilievi, si è provveduto ad acquisire l'estratto di mappa rilevato dal foglio cartaceo, relativo ai luoghi oggetto di accertamento. Infine, si sono rilevati topograficamente i fabbricati posti nell'intorno della presunta linea di confine con l'area destinata al patto di riservato dominio, ed infine la realizzazione di rilievi metrici dei fabbricati posti lungo la linea del detto confine.

Acquisiti tali elementi, si è provveduto ad effettuare opportune sovrapposizioni grafiche.

Dall'elaborazione del rilievo topografico, lo scrivente ha provveduto a georeferenziare le mappe catastali con alcuni punti significativi (Punti di inquadramento) presenti in loco, in uno al grafico ottenuto dallo sviluppo del libretto delle misure relative al frazionamento del 22/02/2002.

In particolare, sono stati individuati tre punti di inquadramento, riportati sia sulla mappa d'impianto che sulla mappa wegis e quanto più prossimi al confine oggetto di lite, denominati con i numeri 1-2-3, **Figura 2 e Figura 3.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

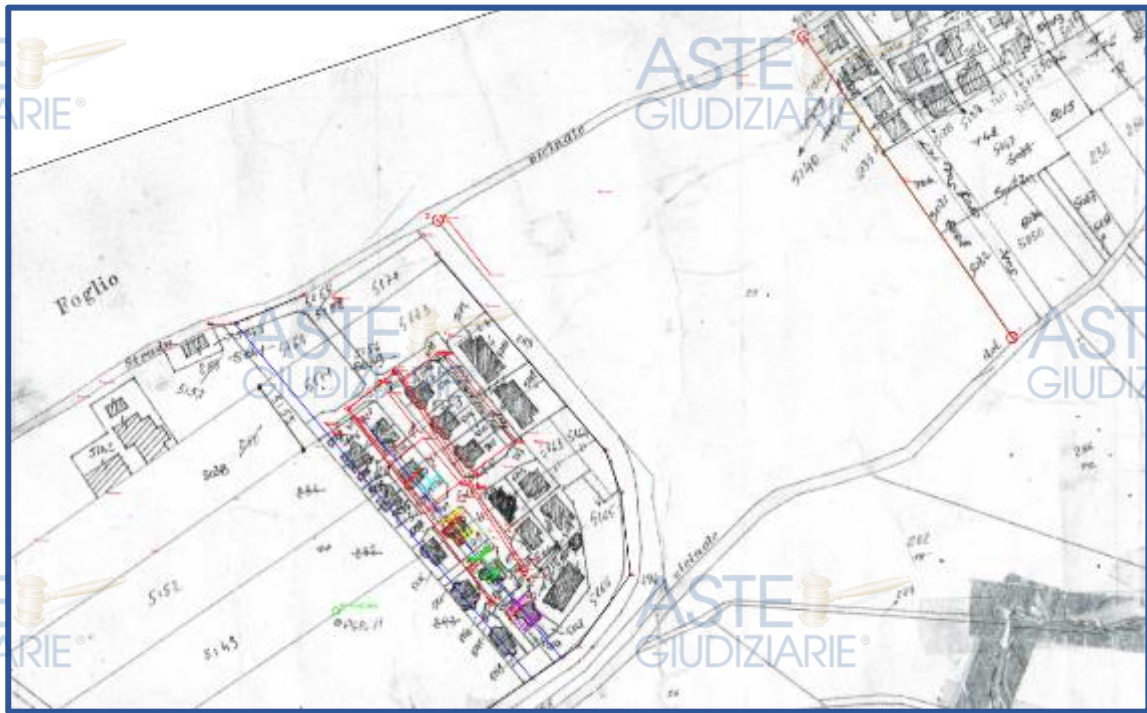


Figura 2 – Estratto TAV.1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

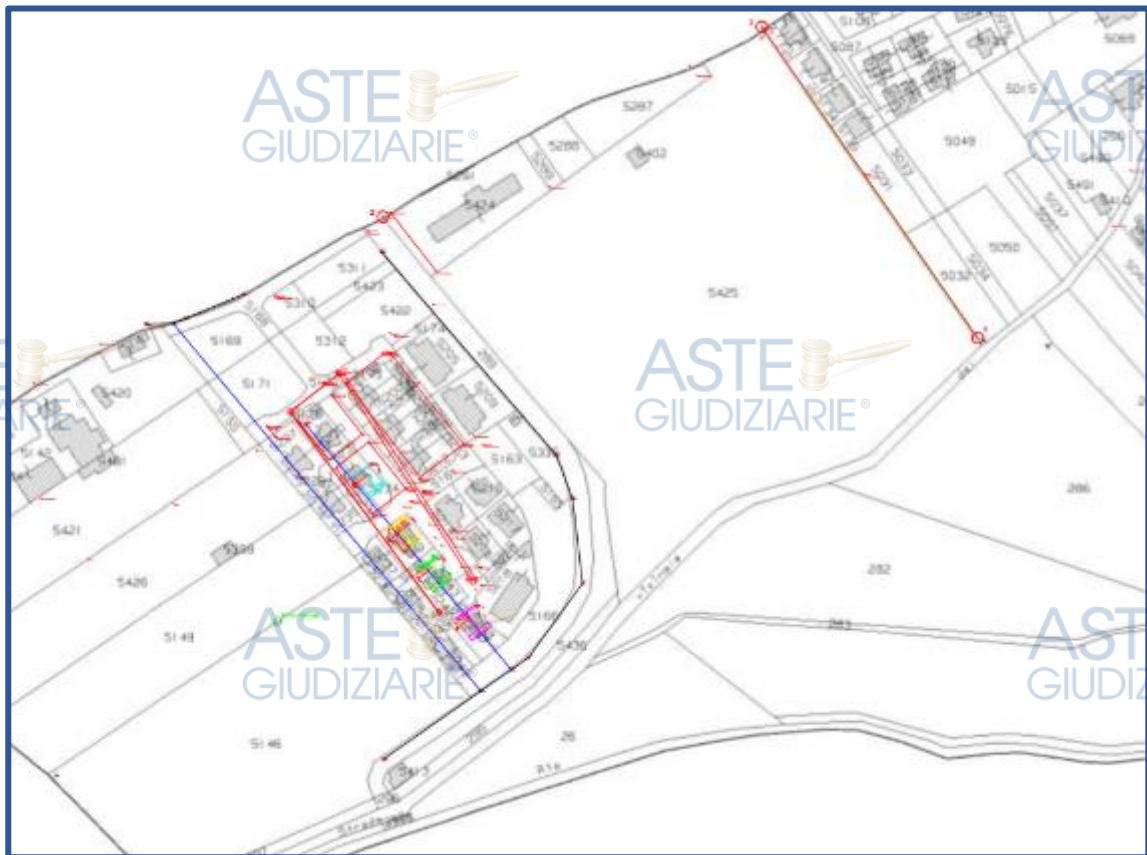


Figura 3 – Estratto TAV.2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il punto n°1 rappresenta un termine lapideo posto sul confine tra due fondi e corrispondente al Punto1107, **Figura 4 e Foto 4.**



**Figura 4**



**Foto 4**

L'ulteriore punto di inquadramento numero 2 afferisce ad uno spigolo del ponticello posto in corrispondenza del canale di bonifica, **Figura 5 - Foto 5.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 5



Foto 5

L'ultimo punto di inquadramento numero 3 afferisce ad uno spigolo di recinzione posto sul confine della particella 23, **Figura 6**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**





Figura 6

Al fine di accertare la più probabile posizione della linea dividente della zona di patto di riservato dominio, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre il rilievo topografico sia con la mappa rilevata dal foglio cartaceo che con il frazionamento del 2002, procedendo alla sovrapposizione sia rispetto ai due punti di cui sopra sia rispetto ai vertici delle particelle originarie definiti e contornati nel frazionamento del 2002 prot.36015,

Figura 7.

6 cnfine particelle esistenti
7 8 106 101 102 103 104 204 107 105 NC

Figura 7

Inoltre, su tali elaborazioni grafiche, è stato posizionato anche il rilievo topografico relativo ai beni caduti nella massa del fallimento e posti lungo la linea dividente di cui trattasi.

A seguito di tale elaborazione grafica, è emerso che,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

effettivamente, tenuto comunque conto dell'alea di incertezza propria della metodica utilizzata, la posizione della originaria linea di individuazione dell'area di patto di riservato dominio risulta essere tangente ad alcune delle unità immobiliari cadute nella massa del fallimento. Tale incidenza interessa i detti beni con andamento eterogeneo tra le diverse unità immobiliari. In particolare, la suddetta linea risulta essere secante alle unità immobiliari in maniera crescente dalla p.lla 5233 alla p.lla 5247. Più nel dettaglio, detta dividente interseca le unità immobiliari dalla massima sporgenza così come segue: P.lla 5233 di 1.53 metri, P.lla 5238 di 5.55 metri, P.lla 5242 di 6.60 metri e la P.lla 5247 di metri 8.36, **Figura 8.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 8

Si riporta, di seguito, una elaborazione grafica derivante dalla sovrapposizione dei beni oggetto della presente procedura fallimentare con l'estratto di mappa aggiornato all'attualità. In particolare, così come si evince dalla lettura della legenda riportata nel suddetto grafico, attraverso l'utilizzo di diverse colorazioni, sono state indicate le particelle originarie e con linea verde i rispettivi confini delle stesse, mentre con linea rossa è stata individuata la perimetrazione dei lotti urbani su cui insistono i fabbricati oggetto del presente fallimento, **Figura 9**. Nella successiva **Figura 10**, viene rappresentata con linea



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

tratteggiata rossa la zona relativa al patto di riservato dominio.

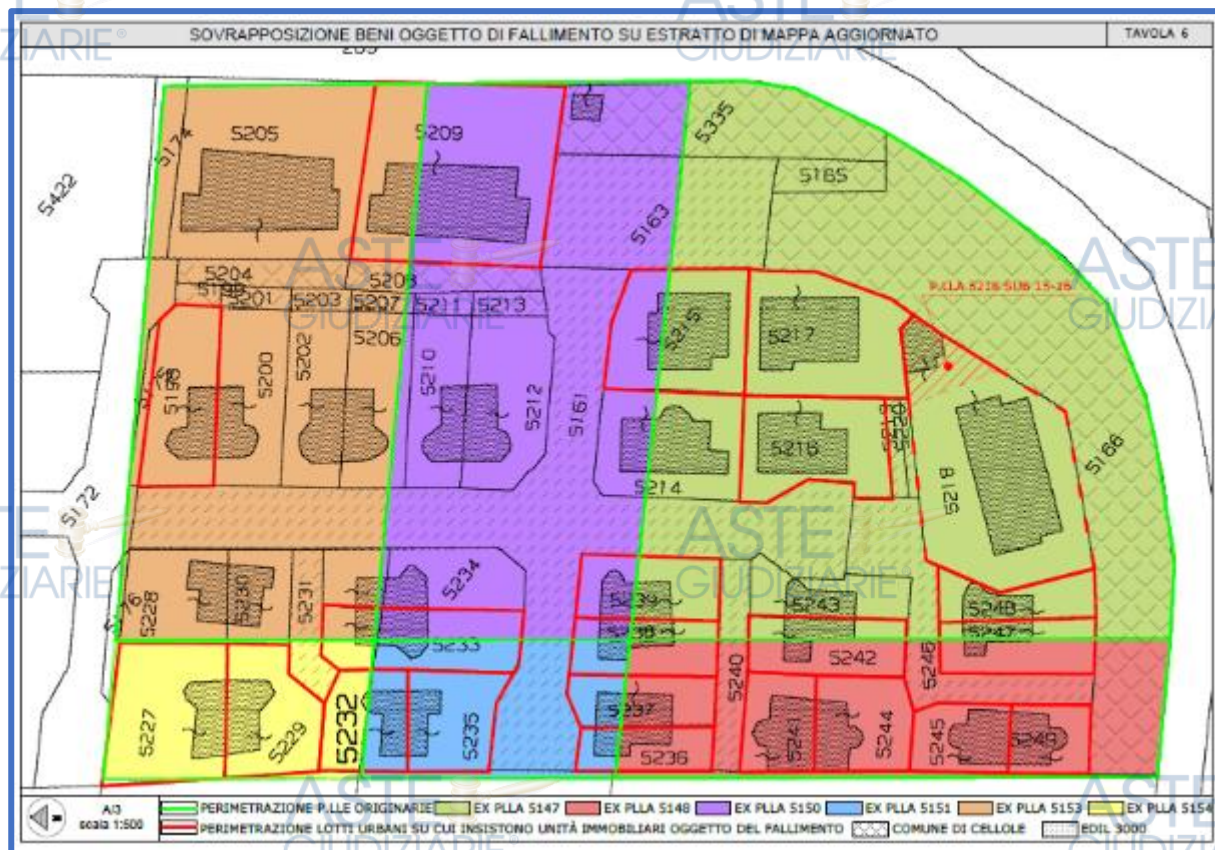


Figura 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 10

### QUESITO B

Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzioni, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Il compendio immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato nel Comune di Cellole (CE) con accesso dalla Via Risorgimento, da **Foto 6 a Foto 8**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Foto 6 – Foto satellitare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**





Il suddetto compendio immobiliare, acquisito all'attivo del fallimento, risulta costituito da un complesso residenziale parte ancora in corso di costruzione, all'attualità denominato "Parco Domitia".

In particolare, lo stesso si compone di unità immobiliari, che risultano essere ancora in corso di costruzione, ad eccezione di alcuni fabbricati, all'attualità terminati ed abitati, il tutto edificato, solo in parte, su suolo edificabile, trasferito alla società fallita Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. dai sig.ri Sarno Pasquale, Di Gasparro Angela e Di Gasparro Renata con atto di permuta stipulato per Notar Matano Mario in data 08.03.2002 in Cellole (CE), Rep. n°114267 - Racc. n°14107.

**LOTTO 1 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5249 SUB 1-SUB 2**

Il piano seminterrato è costituito da: un ambiente oltre il vano scale;

Il piano terra è costituito da: un ambiente oltre il vano scale;

Il piano primo è costituito da: un ambiente oltre il vano scale;

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

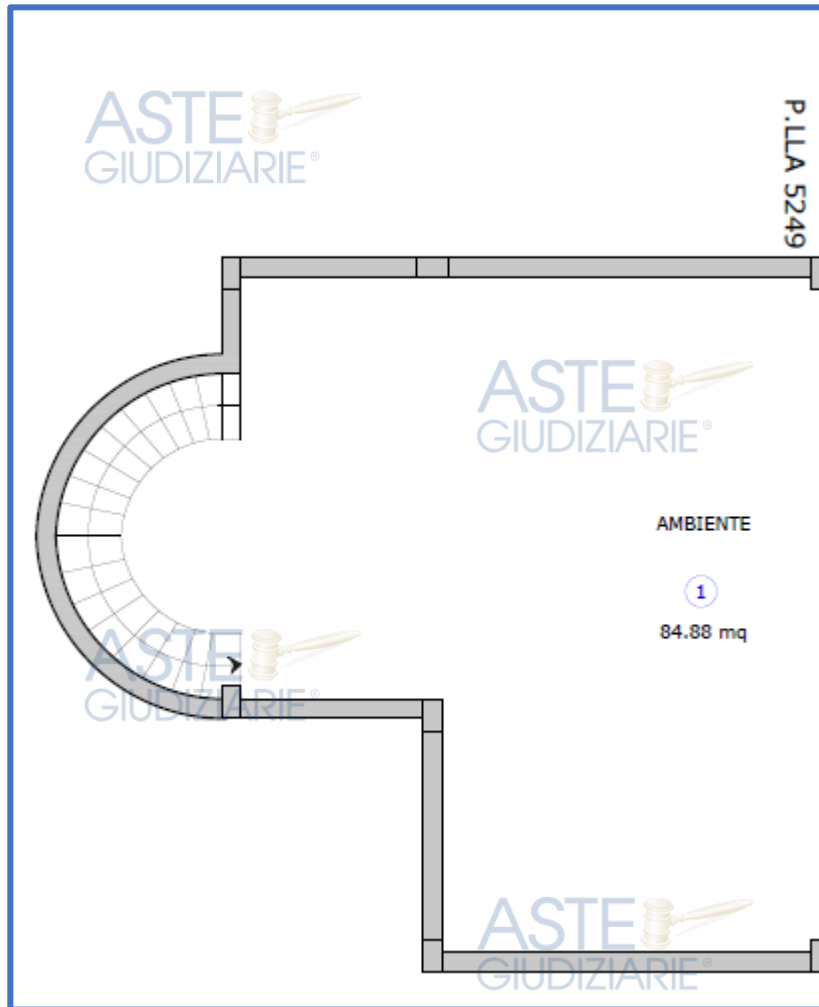


Figura 11 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



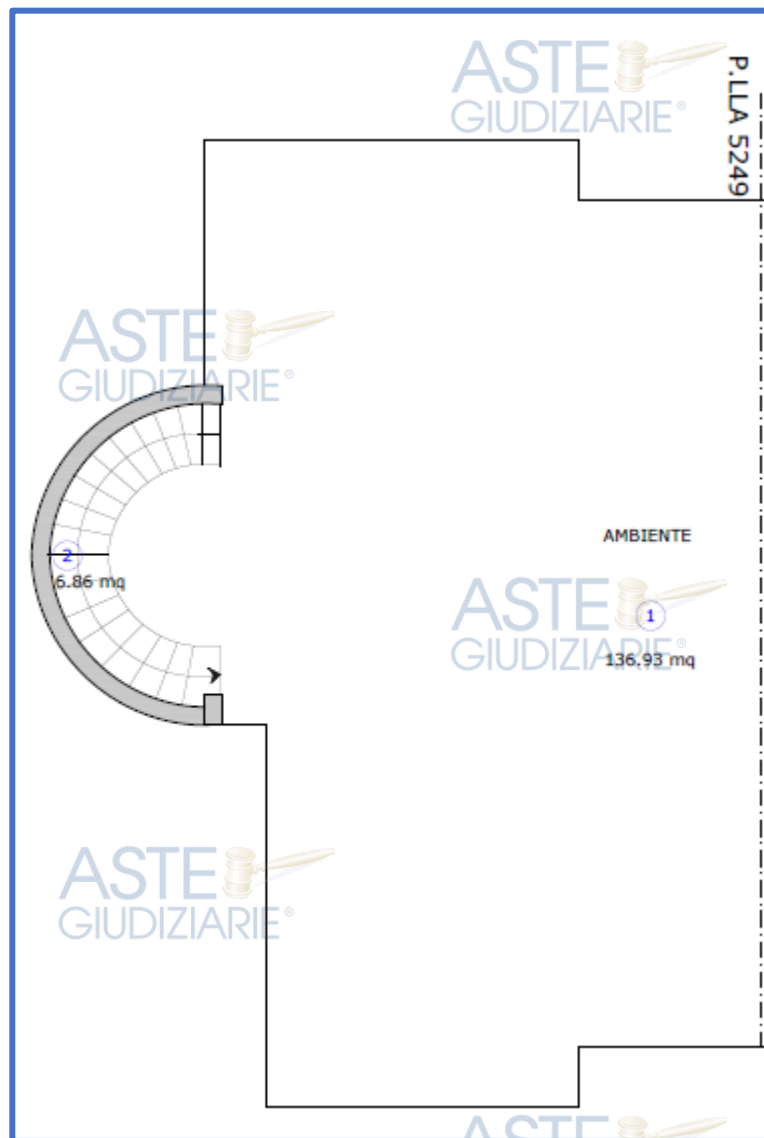


Figura 12 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

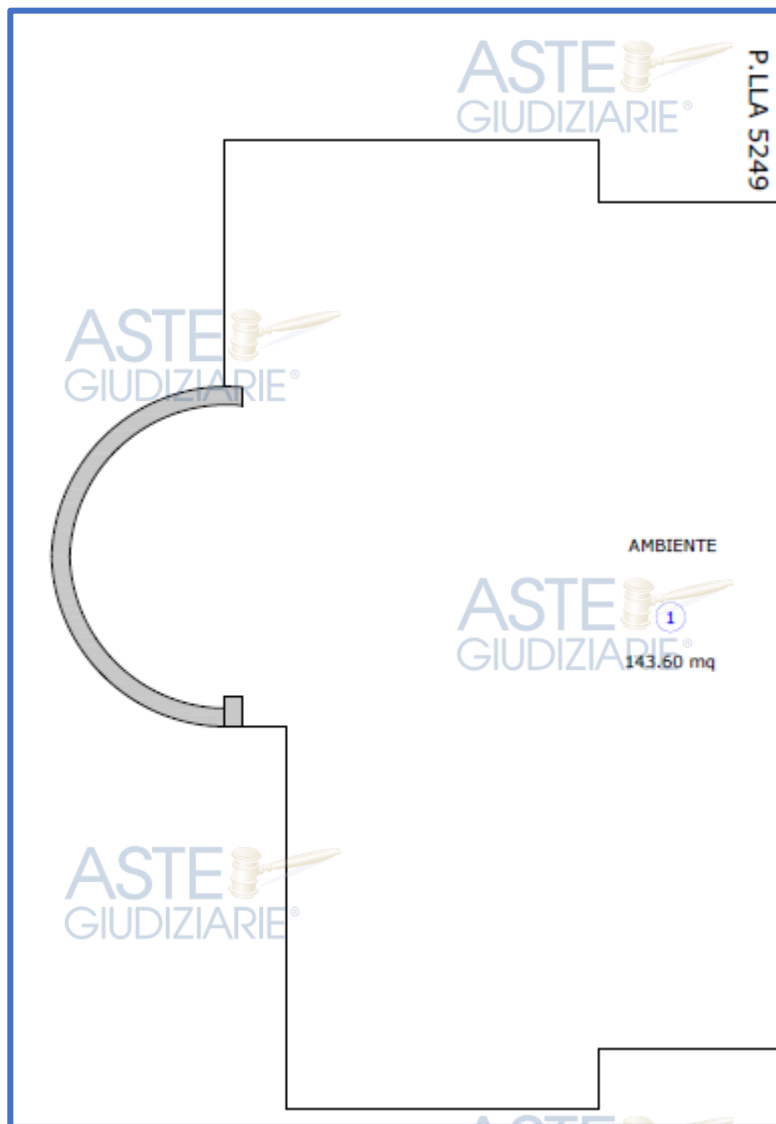


Figura 13 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

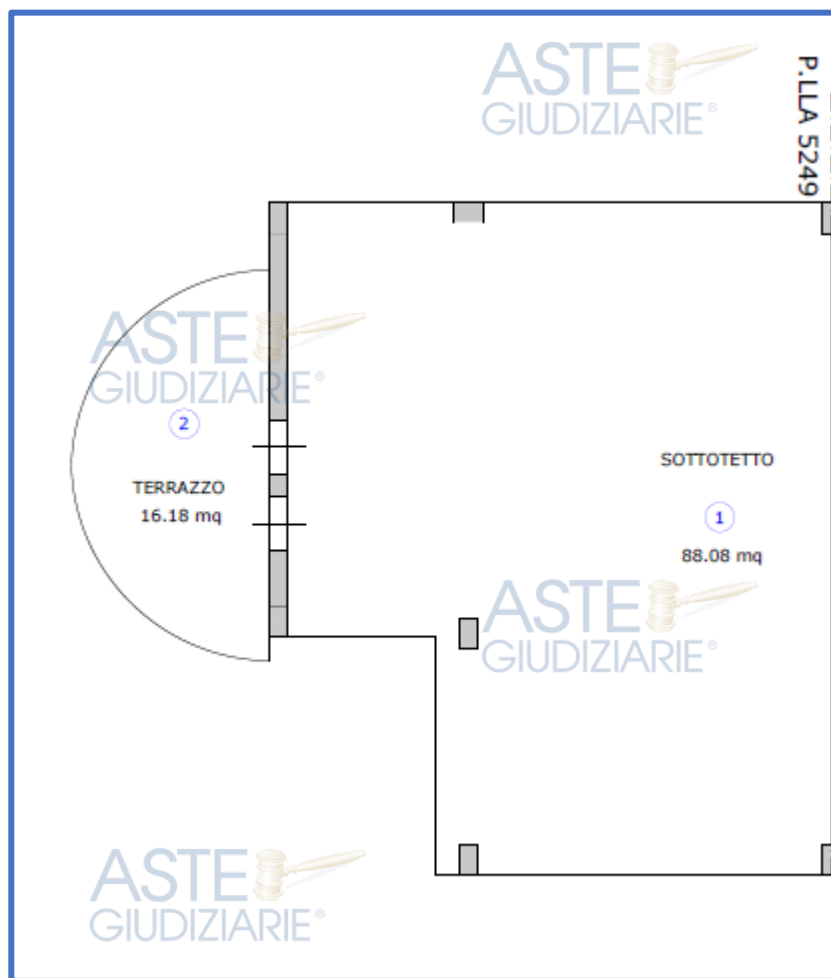


Figura 14 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 2 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5245 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: un ambiente oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: un ambiente oltre il vano scale;
- Il piano primo è costituito da: un ambiente oltre il vano scale;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo.

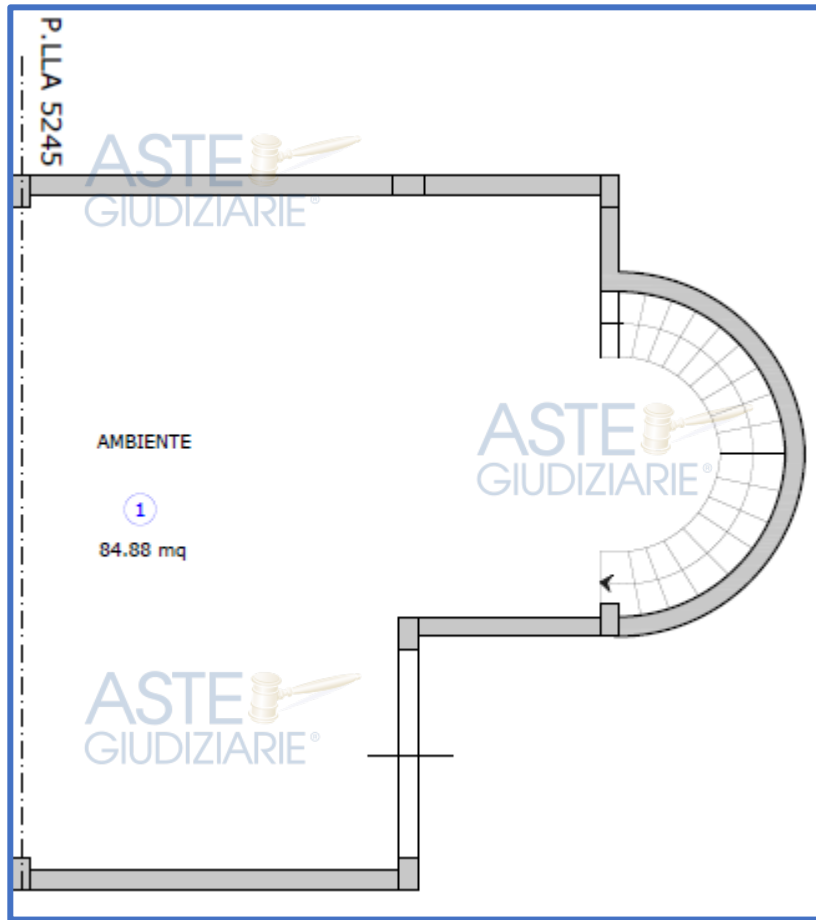


Figura 15 – Fog. 175 P.lla 5245 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

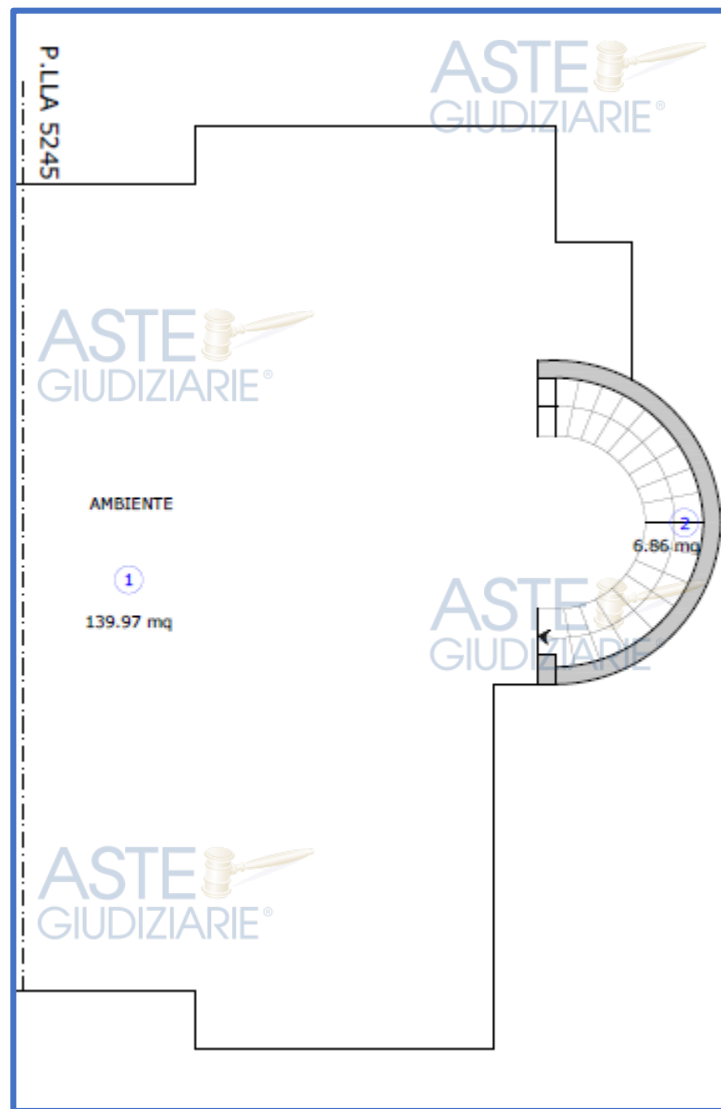


Figura 16 – Fog. 175 P.lla 5245 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

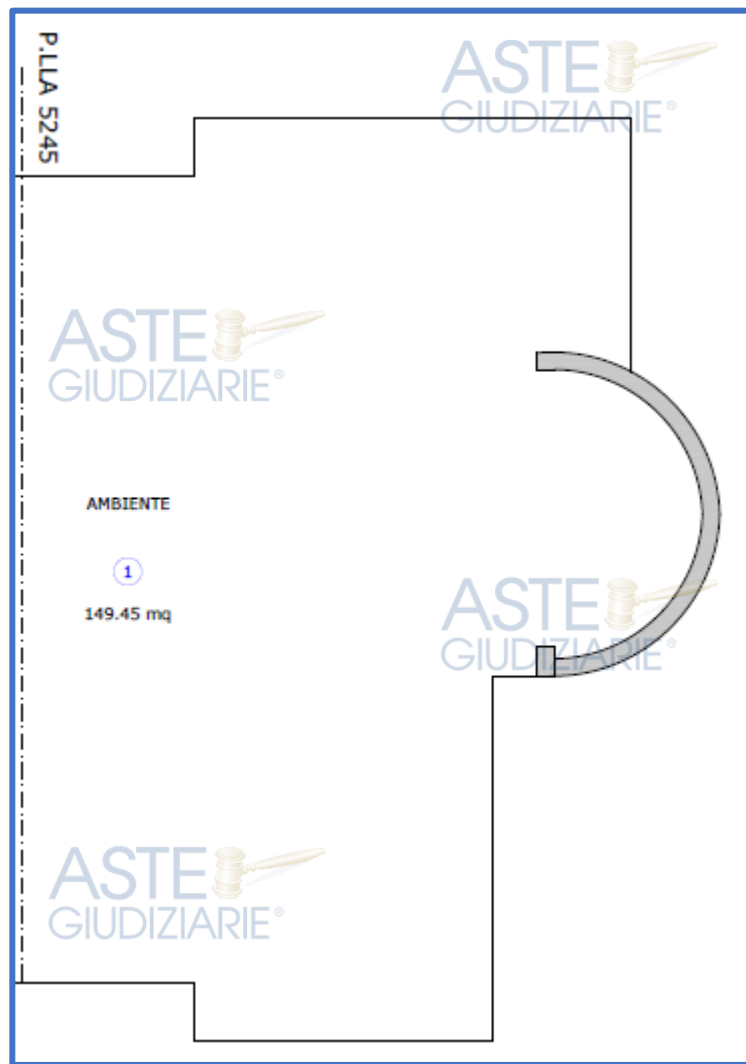


Figura 17 – Fog. 175 P.lla 5245 sub 1 – sub 2 – Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

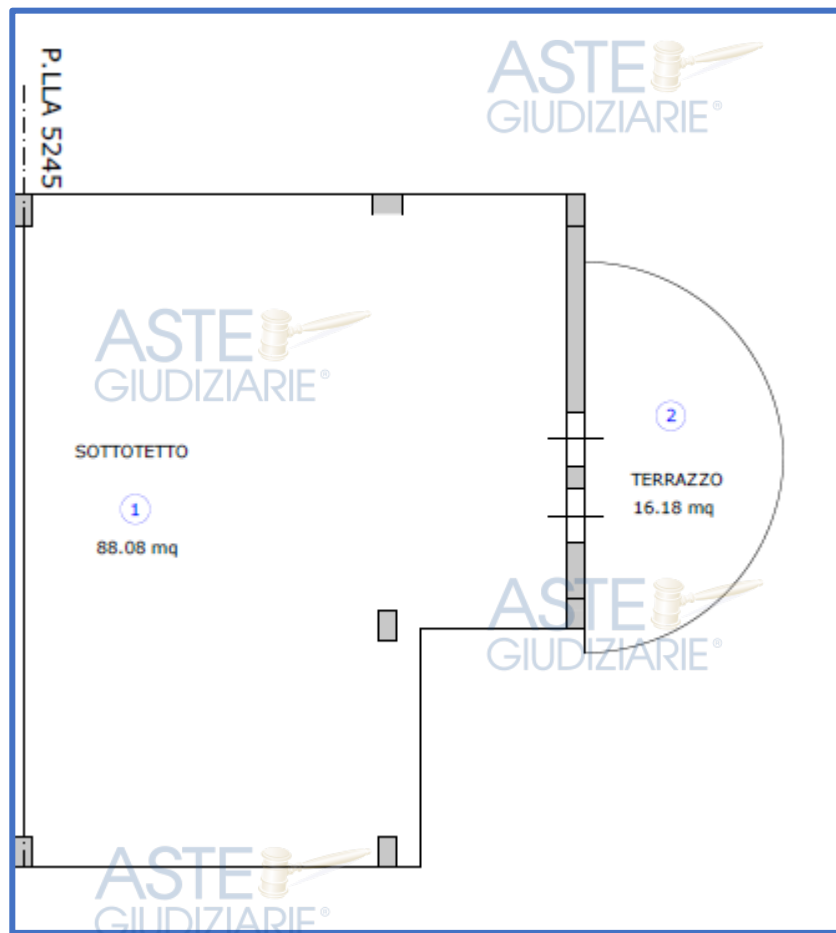
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 18 – Fog. 175 P.lla 5245 sub 1 – sub 2 – Piano Sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 3 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5244 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il piano seminterrato è costituito da: un garage oltre il vano scale;

Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, due ripostigli, un terrazzo ed un balcone oltre il vano scale;

Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi oltre il vano scale;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

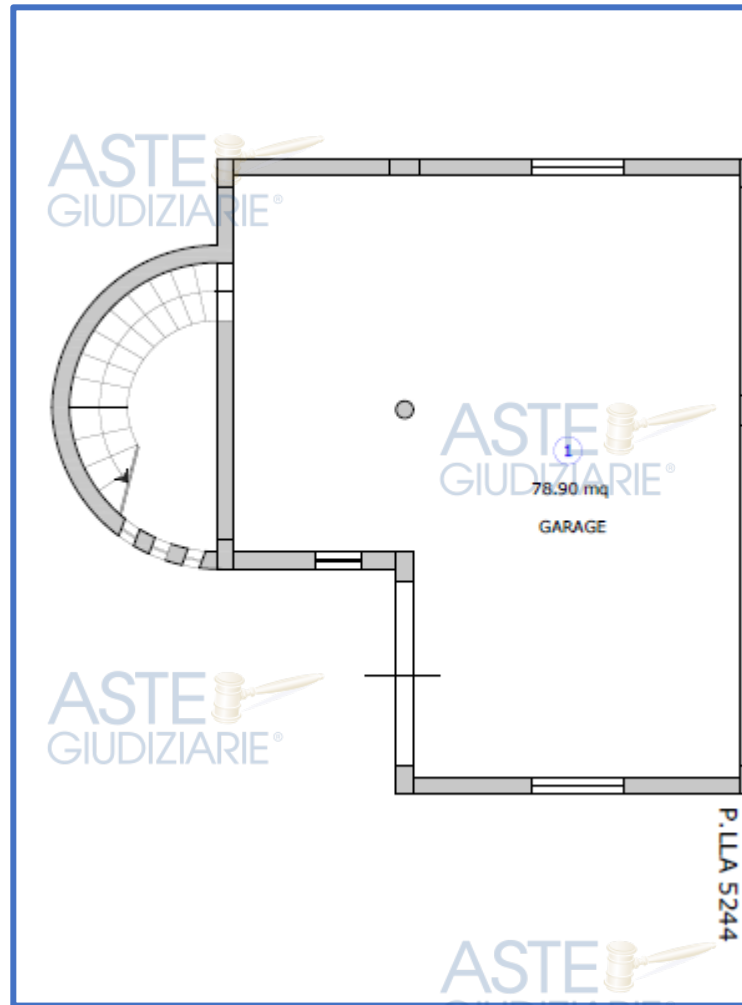


Figura 19 – Fog. 175 P.lla 5244 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

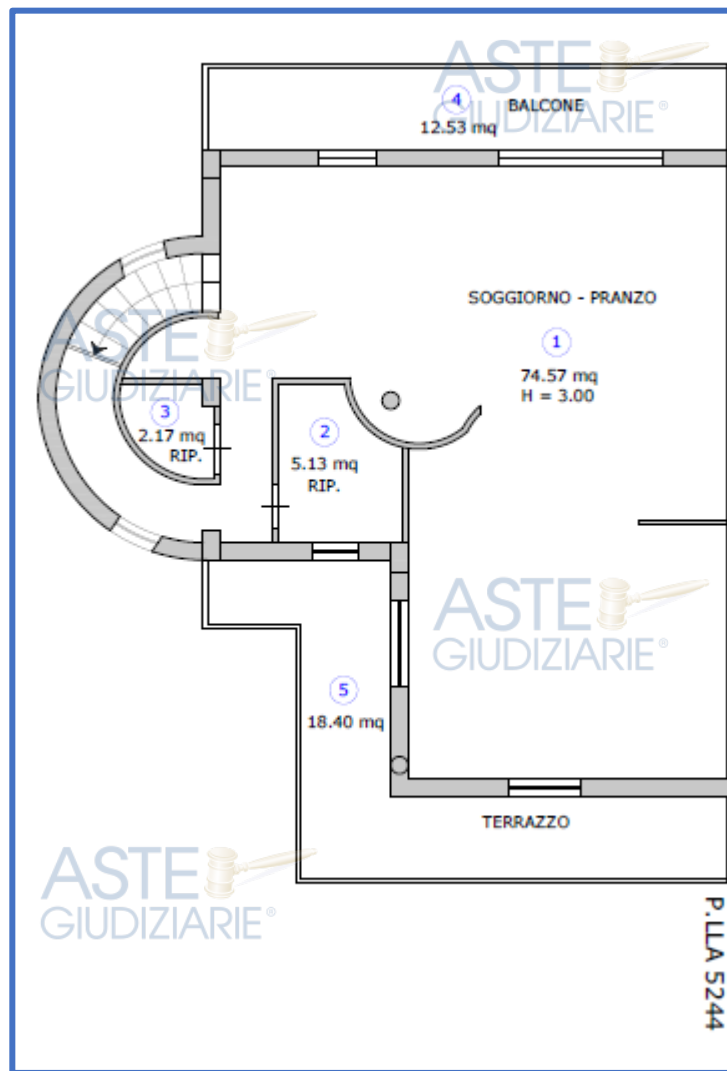


Figura 20 – Fog. 175 P.lla 5244 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

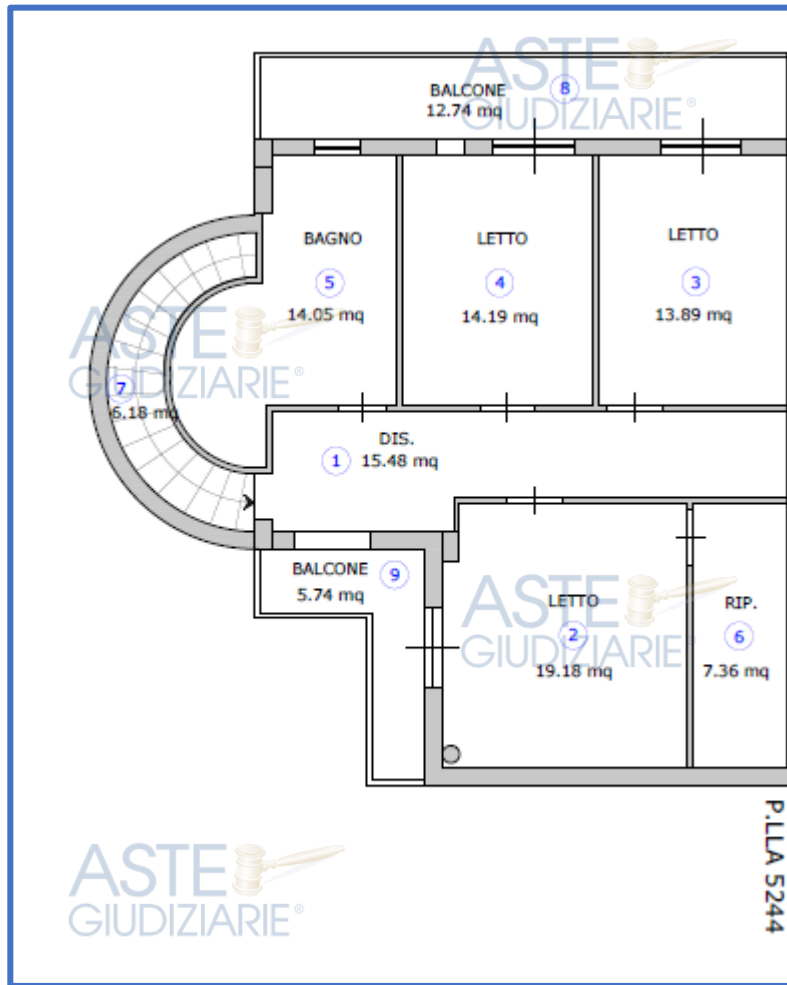


Figura 21 – Fog. 175 P.lla 5244 sub 1 – sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



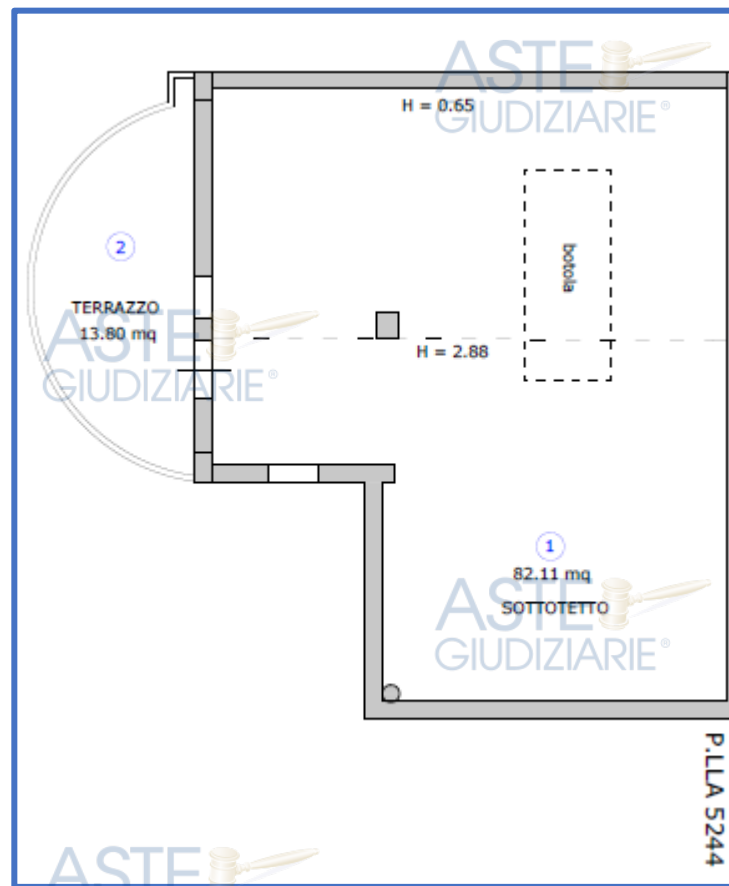


Figura 22 – Fog. 175 P.lla 5244 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 4 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N  
FOG. 175 P.LLA 5237 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage oltre due ripostigli;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, studio professionale, un ripostiglio, un disimpegno, una loggia ed un balcone;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;
- Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti, una



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

botola di accesso, oltre un'intercapedine.

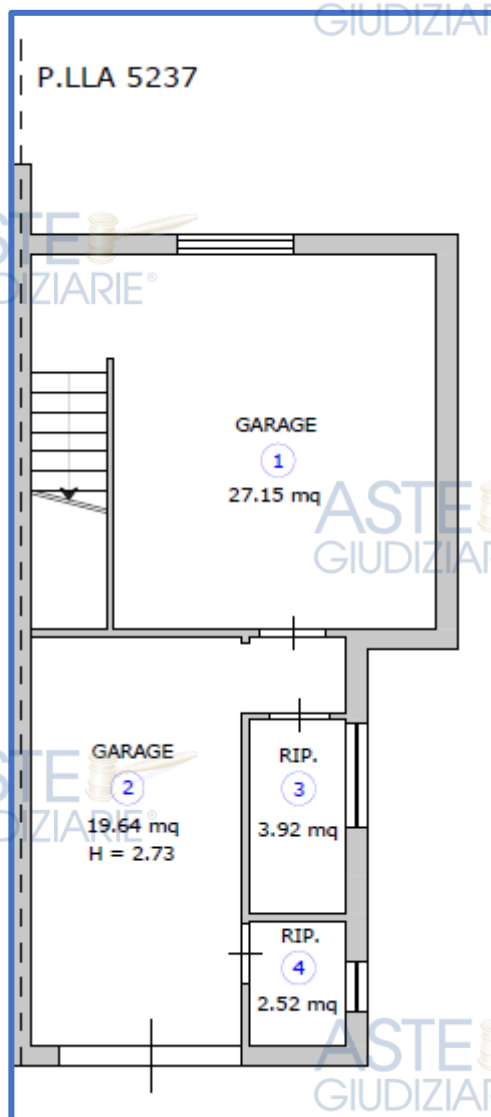


Figura 23 - Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 24 - Fog. 175 P.lla 5237 sub I - sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



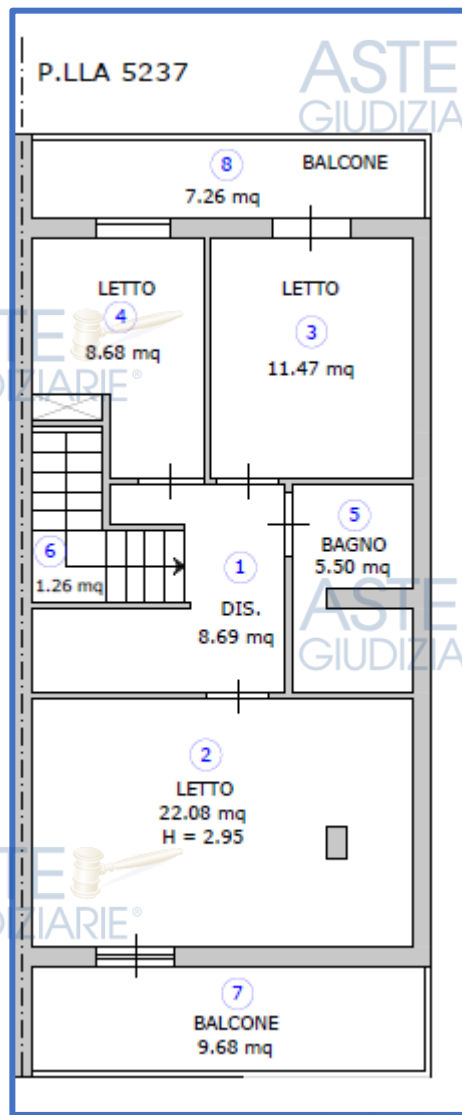


Figura 25 - Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



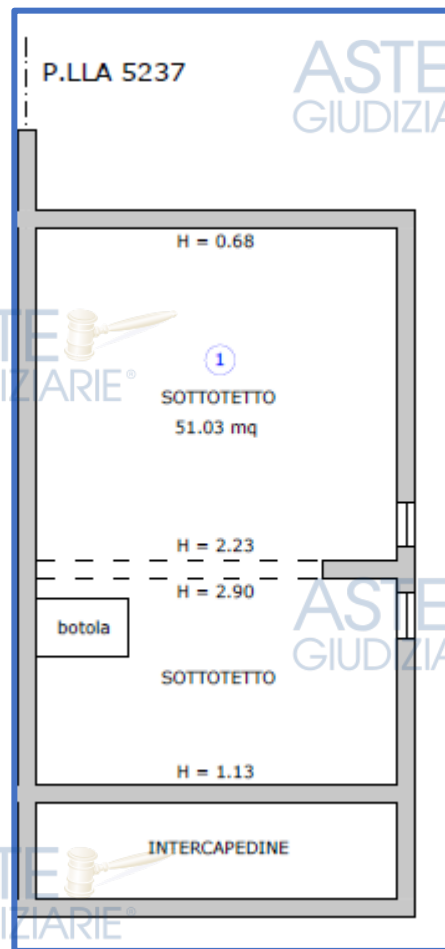


Figura 26 - Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 5 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5241 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, due ripostigli, un terrazzo ed un balcone oltre il vano scale;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi oltre il vano scale;



Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

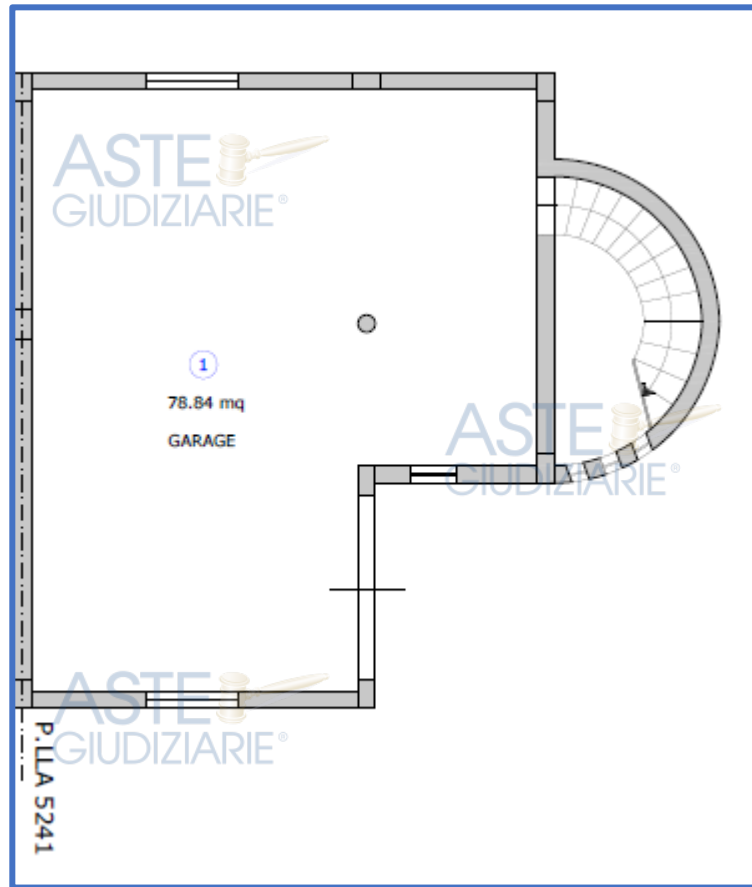


Figura 27 - Fog. 175 P.lla 5241 sub 1 - sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

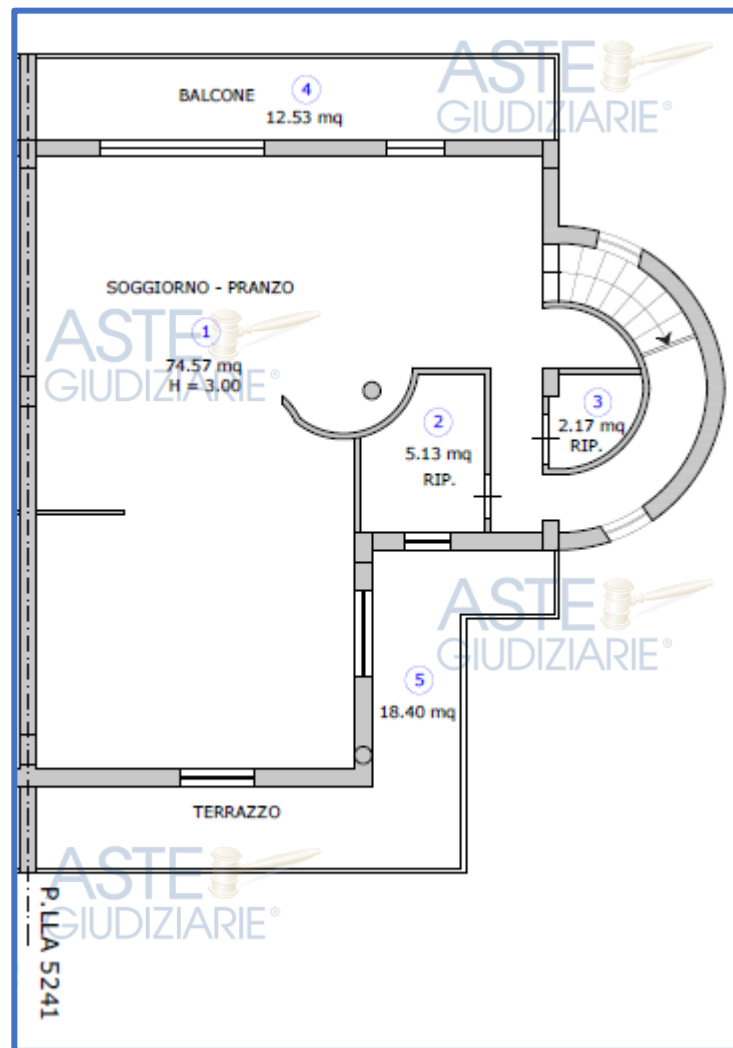


Figura 28 - Fog. 175 P.lla 5241 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

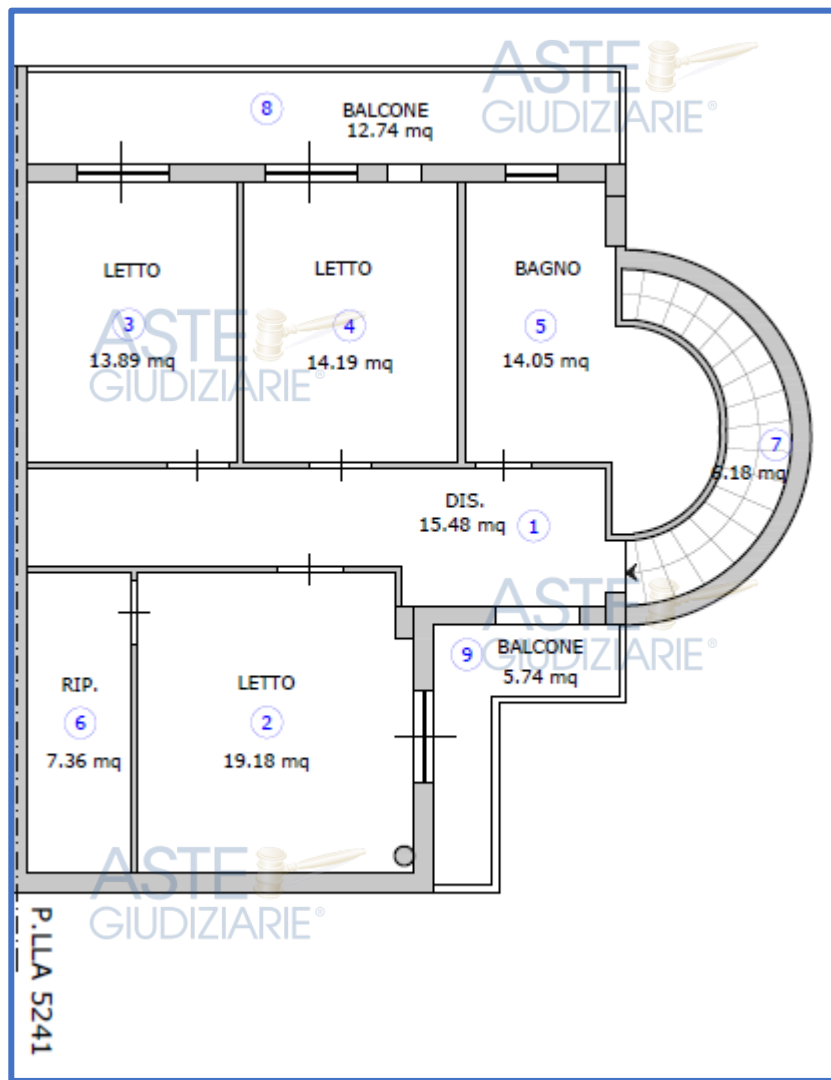


Figura 29 - Fog. 175 P.lla 5241 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

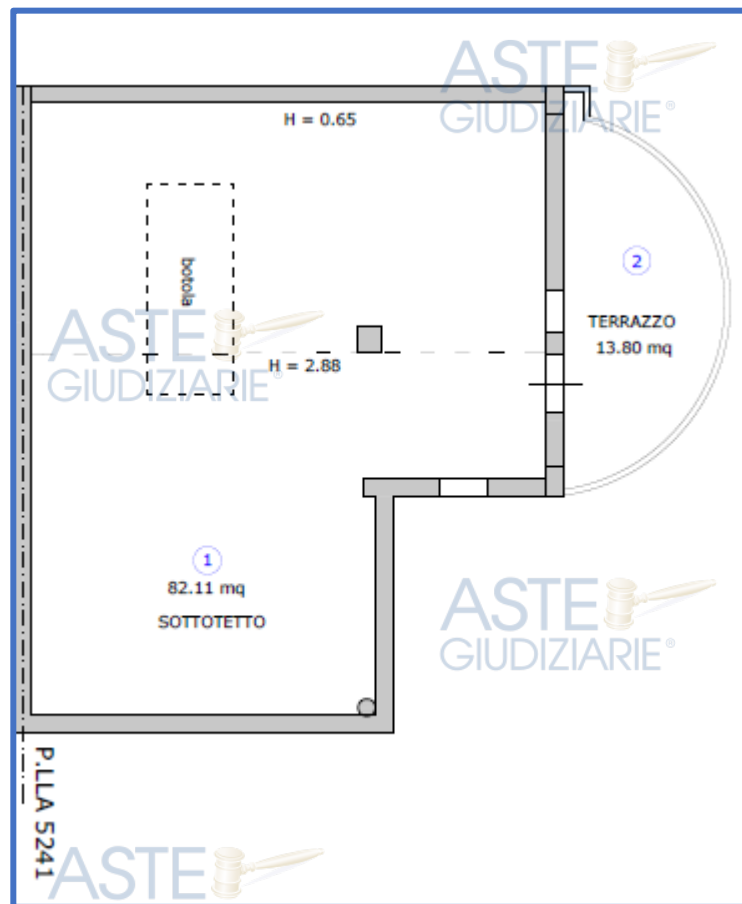


Figura 30 - Fog. 175 P.la 5241 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 6 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N  
FOG. 175 P.LLA 5236 SUB 1-SUB 2**

Il piano seminterrato è costituito da: due garage oltre due ripostigli;

Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, studio professionale, un ripostiglio, un disimpegno, una loggia ed un balcone;

Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti, una



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

botola di accesso, oltre un'intercapedine.

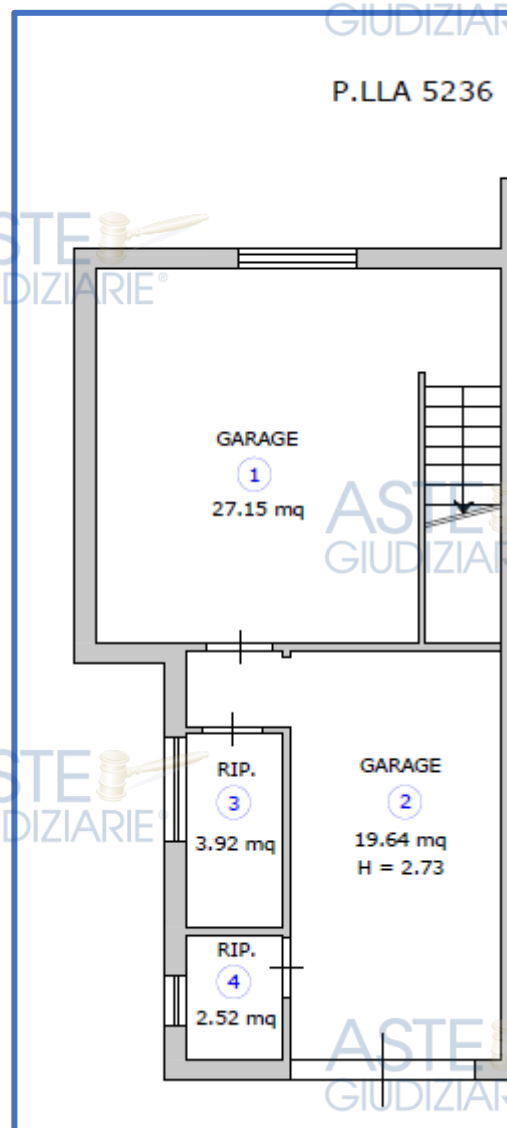


Figura 31 - Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 32 - Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 - sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



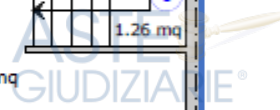
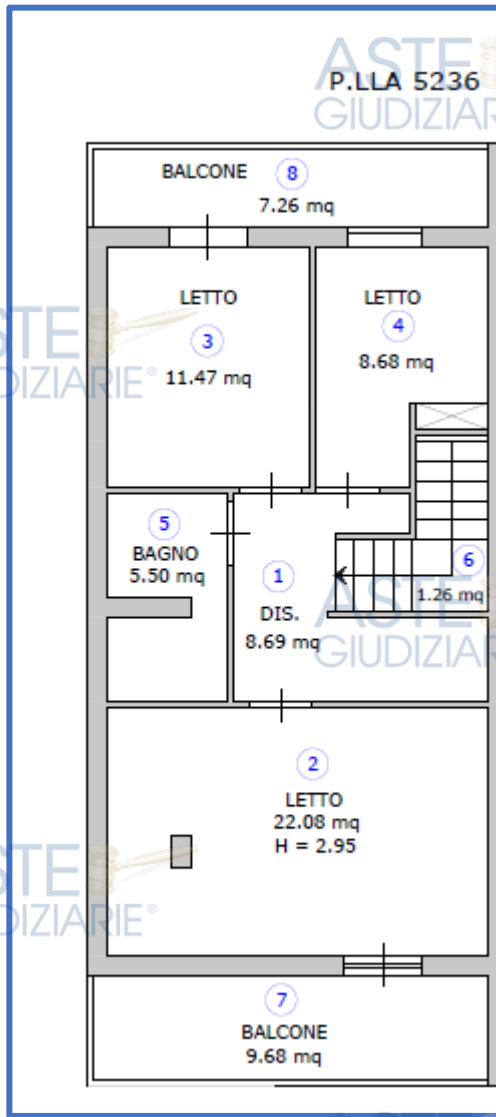


Figura 33 - Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



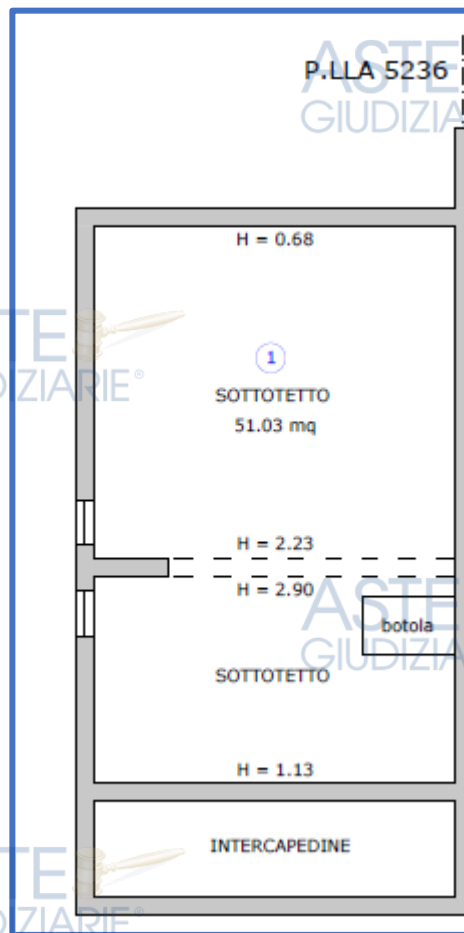


Figura 34 - Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 7 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
FOG. 175 P.LLA 5232 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, un ripostiglio, un ripostiglio, due terrazzi oltre il vano scale;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due terrazzi;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

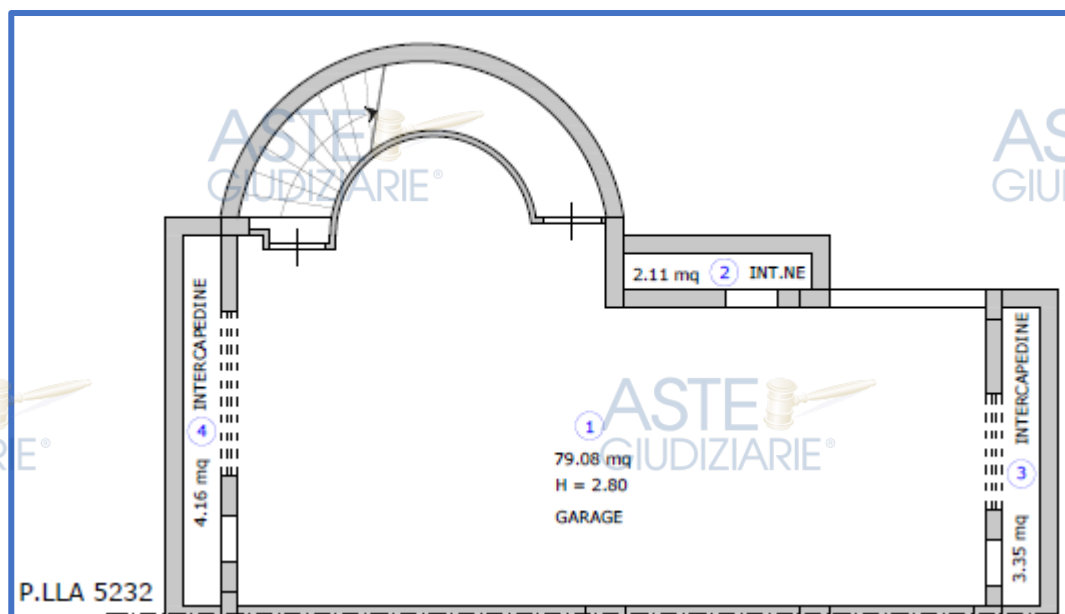


Figura 35 - Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato

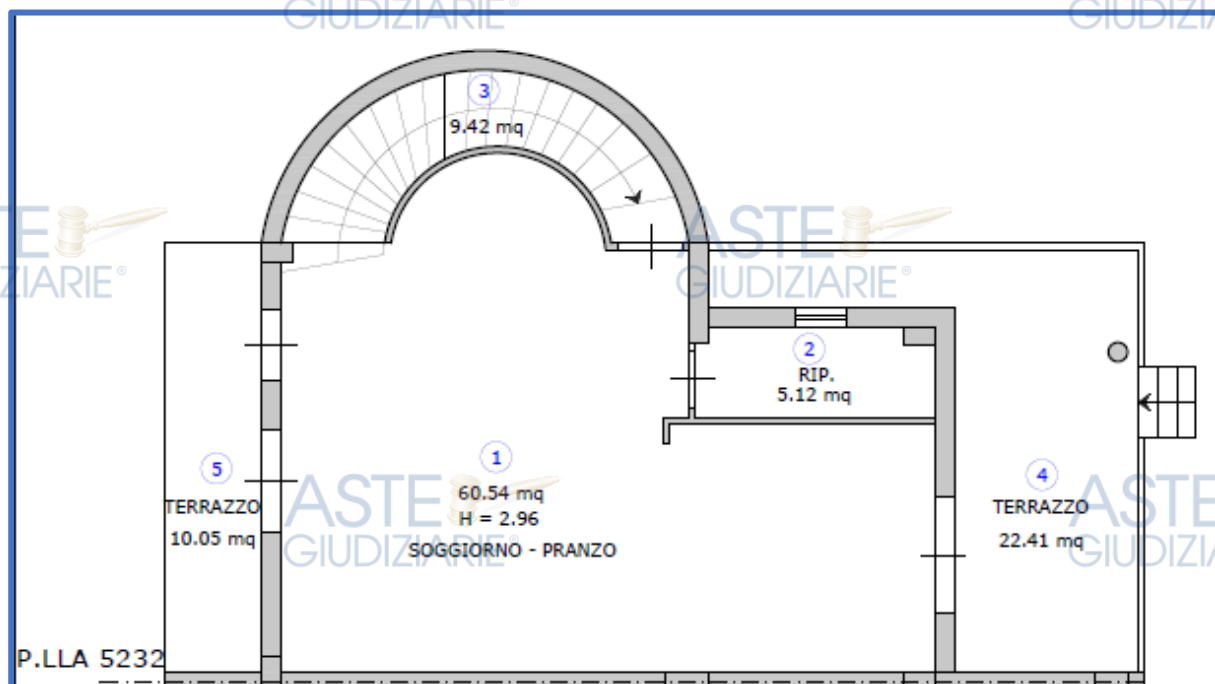


Figura 36 - Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

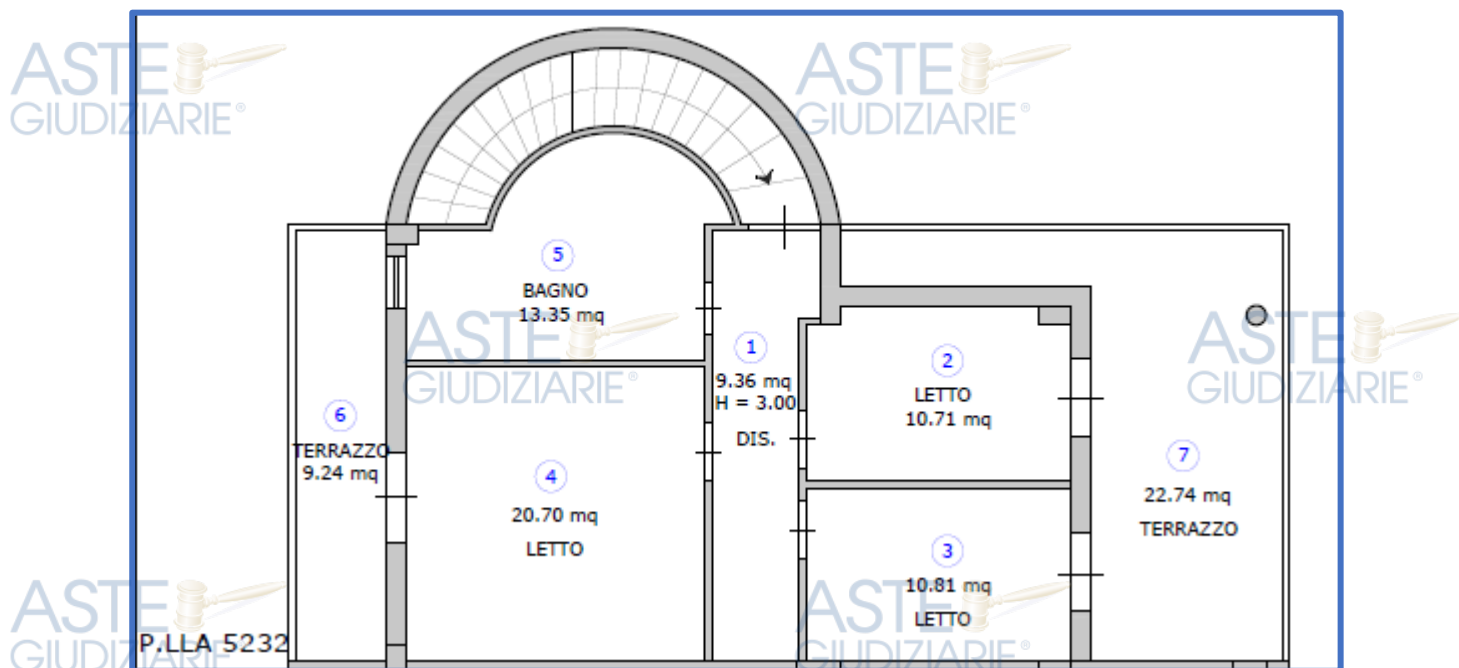


Figura 37 - Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Primo

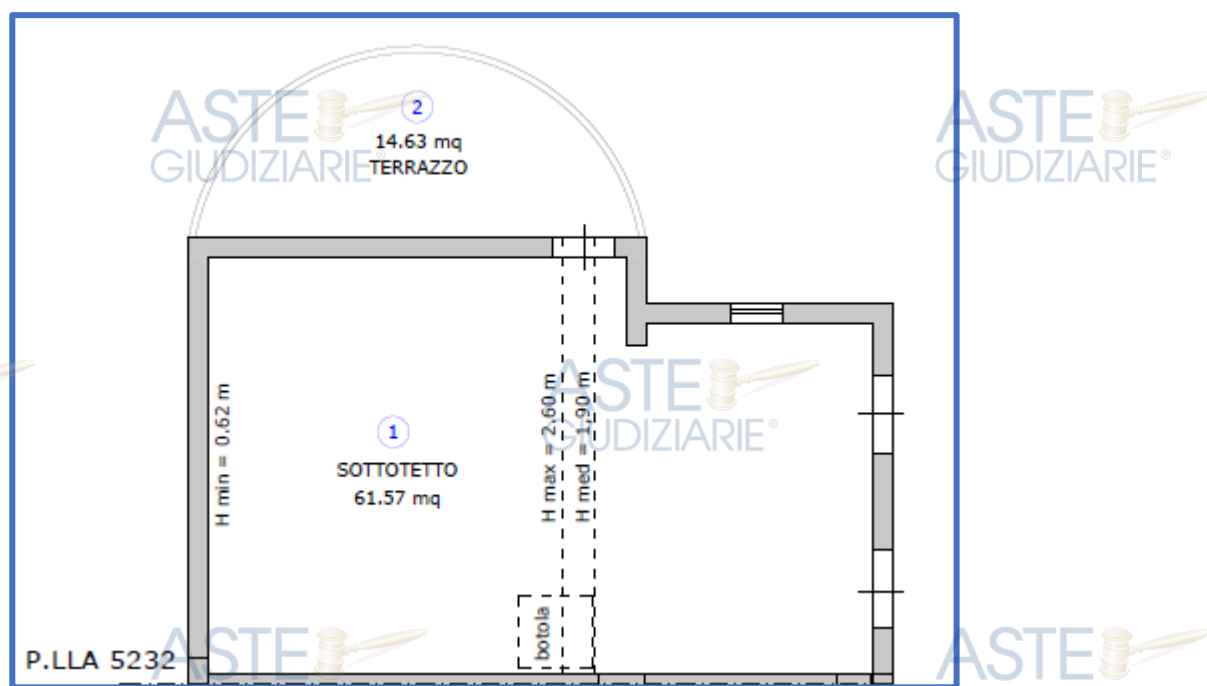


Figura 38 - Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO 8 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5235 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, un ripostiglio, un ripostiglio, due terrazzi oltre il vano scale;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due terrazzi;
- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

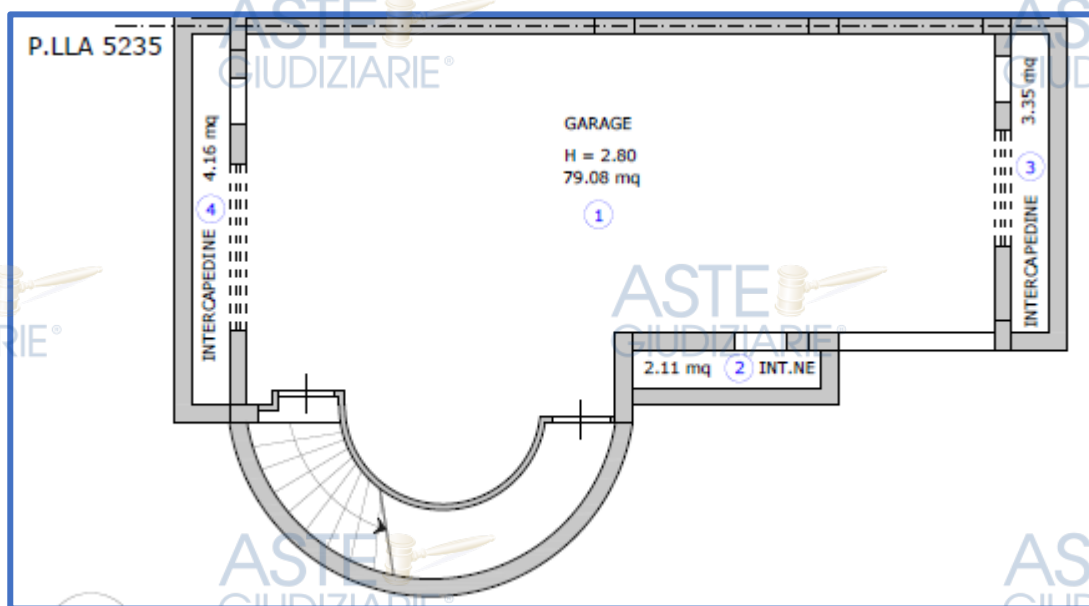


Figura 39 - Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

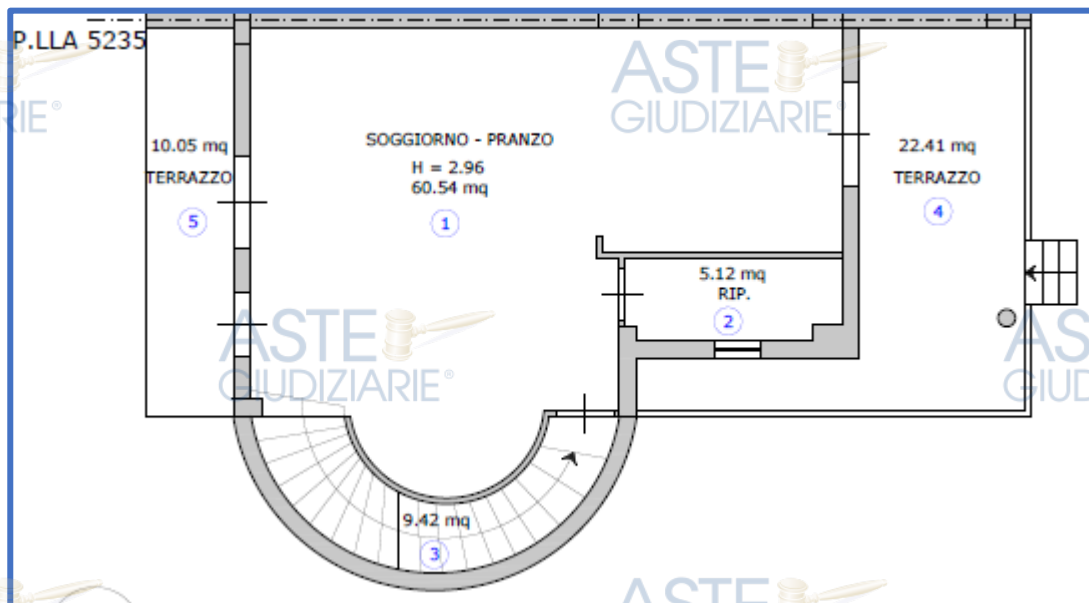


Figura 40 - Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 - sub 2 Piano Terra

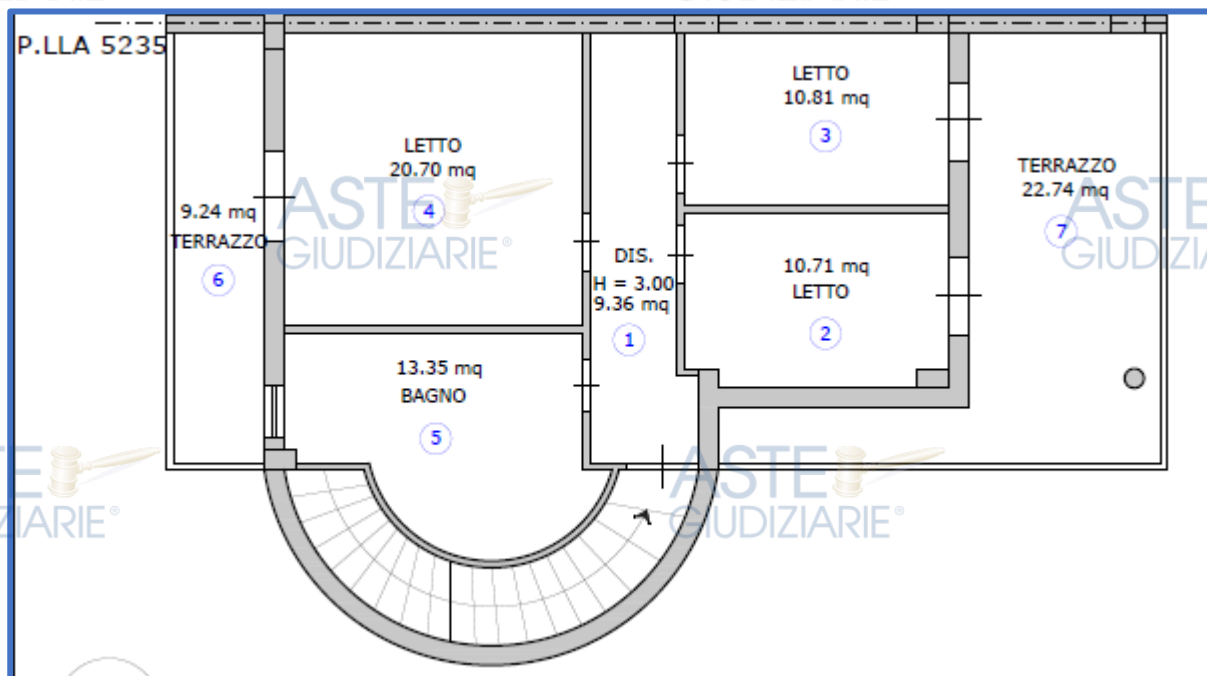


Figura 41 - Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

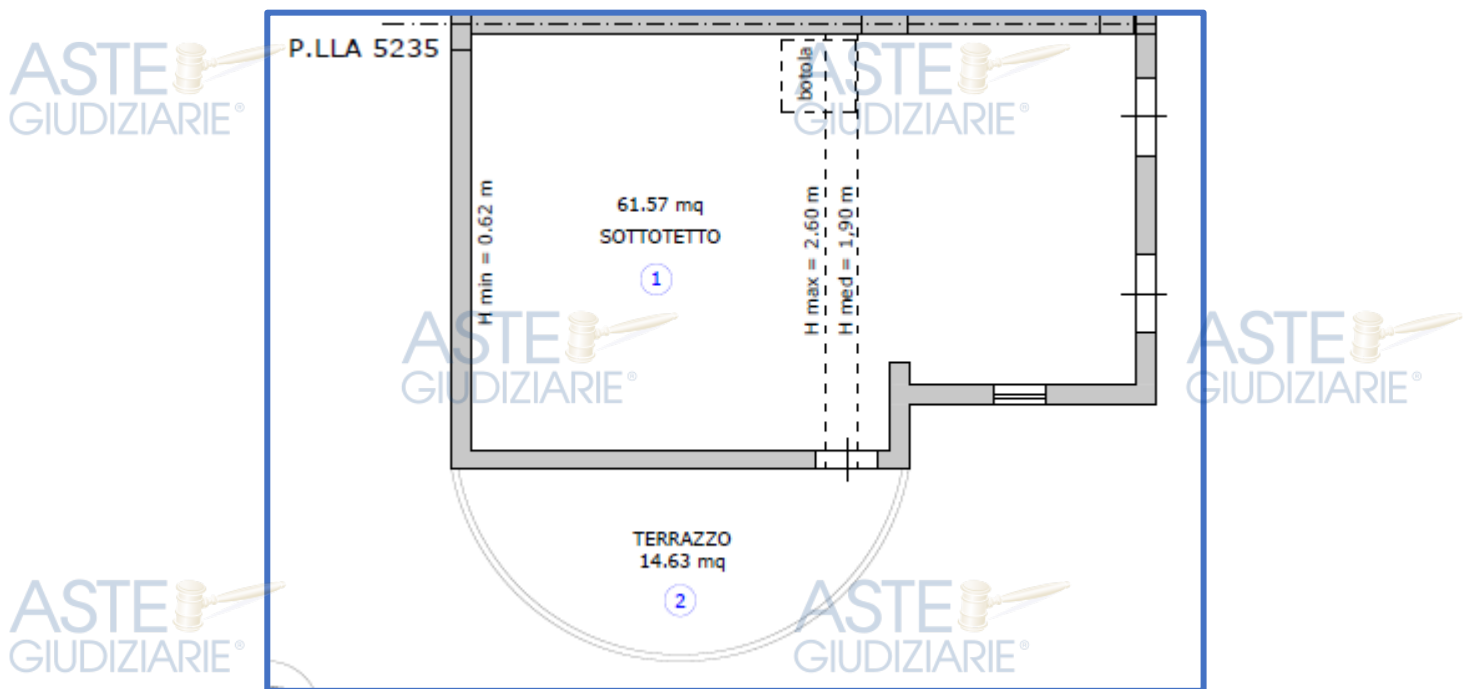


Figura 42 - Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 9 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
FOG. 175 P.LLA 5229 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, un ripostiglio, un ripostiglio, due terrazzi oltre il vano scale;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due terrazzi;
- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

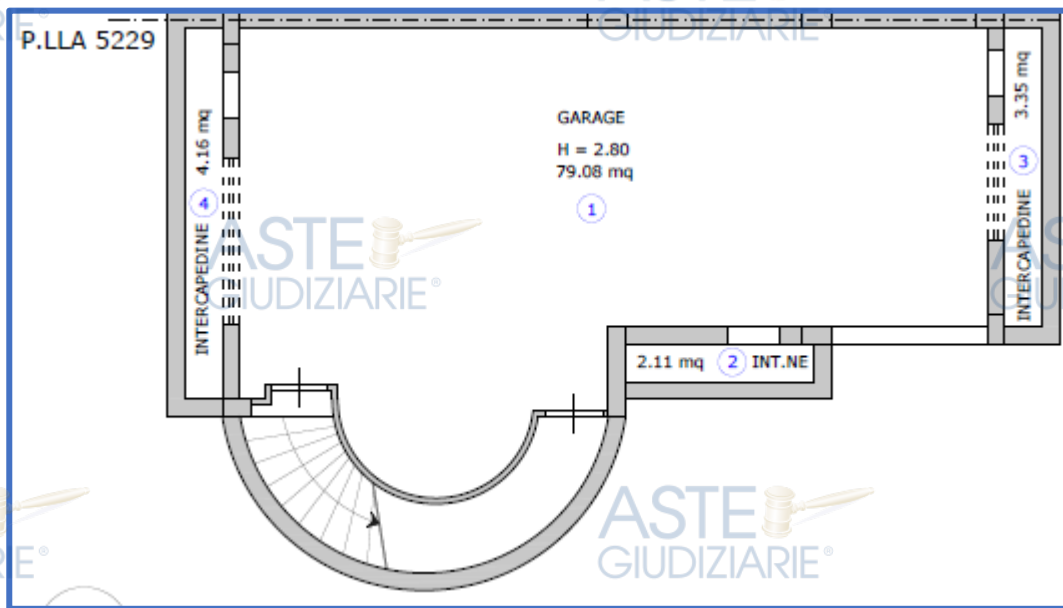
ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Figura 43 - Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato

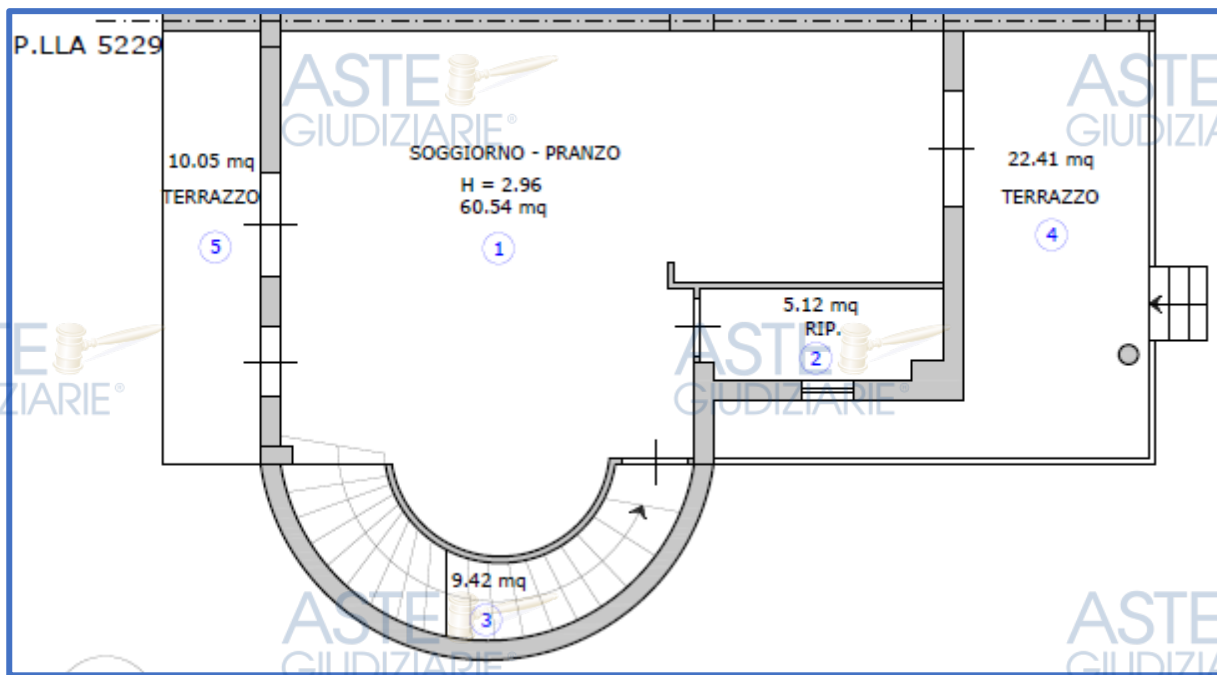


Figura 44 - Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 – sub 2 Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

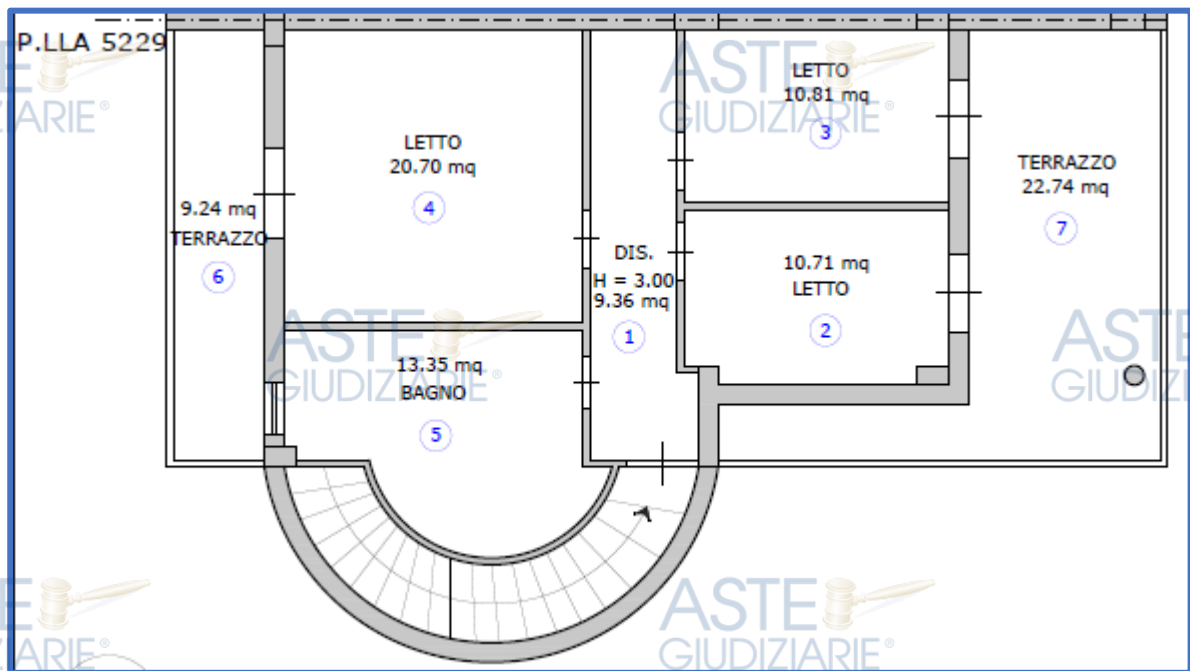


Figura 45 - Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 - sub 2 Piano Primo



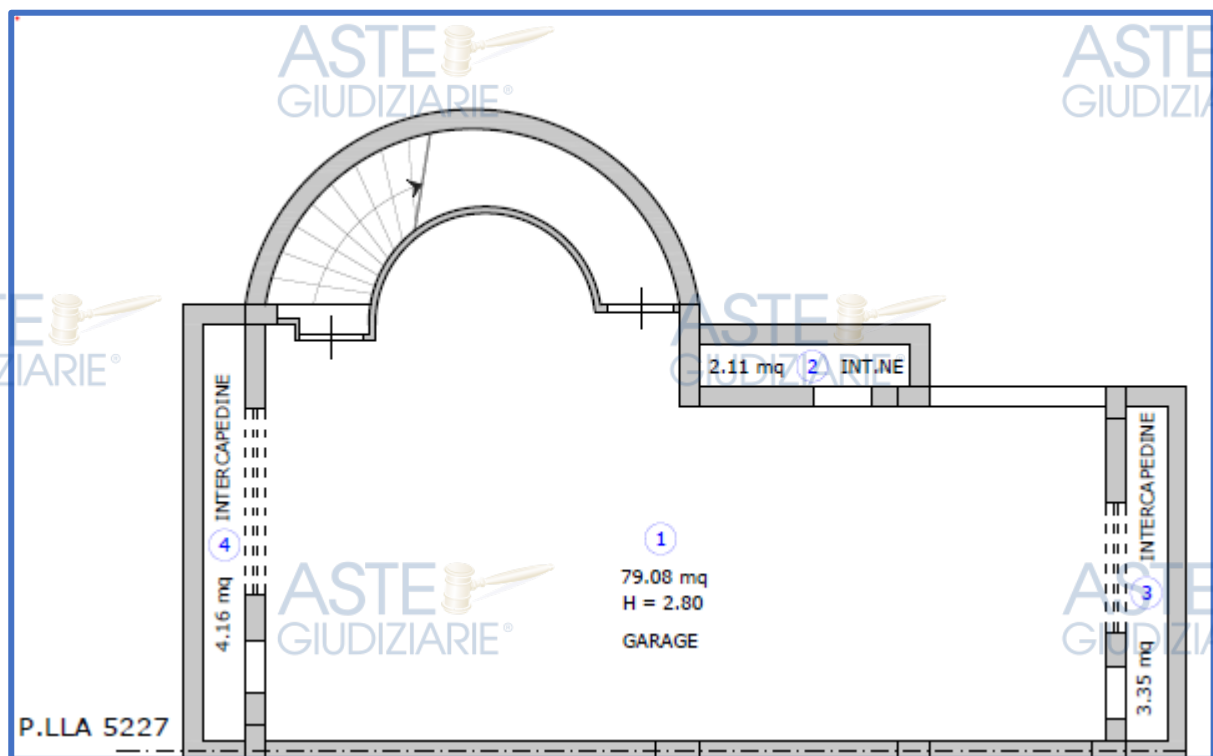
Figura 46 - Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 - sub 2 Piano Sottotetto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 10 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5227 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, un ripostiglio, un ripostiglio, due terrazzi oltre il vano scale;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due terrazzi;
- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;



**Figura 47 - Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

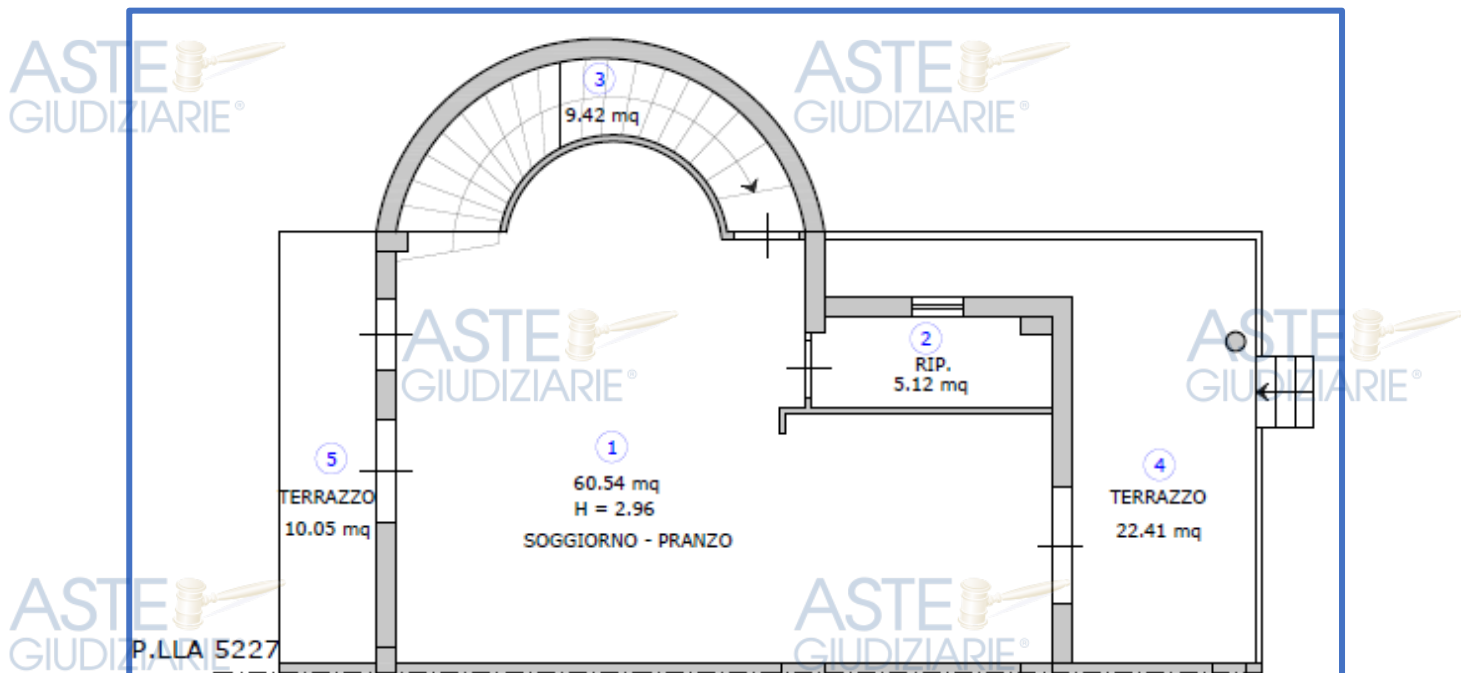


Figura 48 - Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Terra

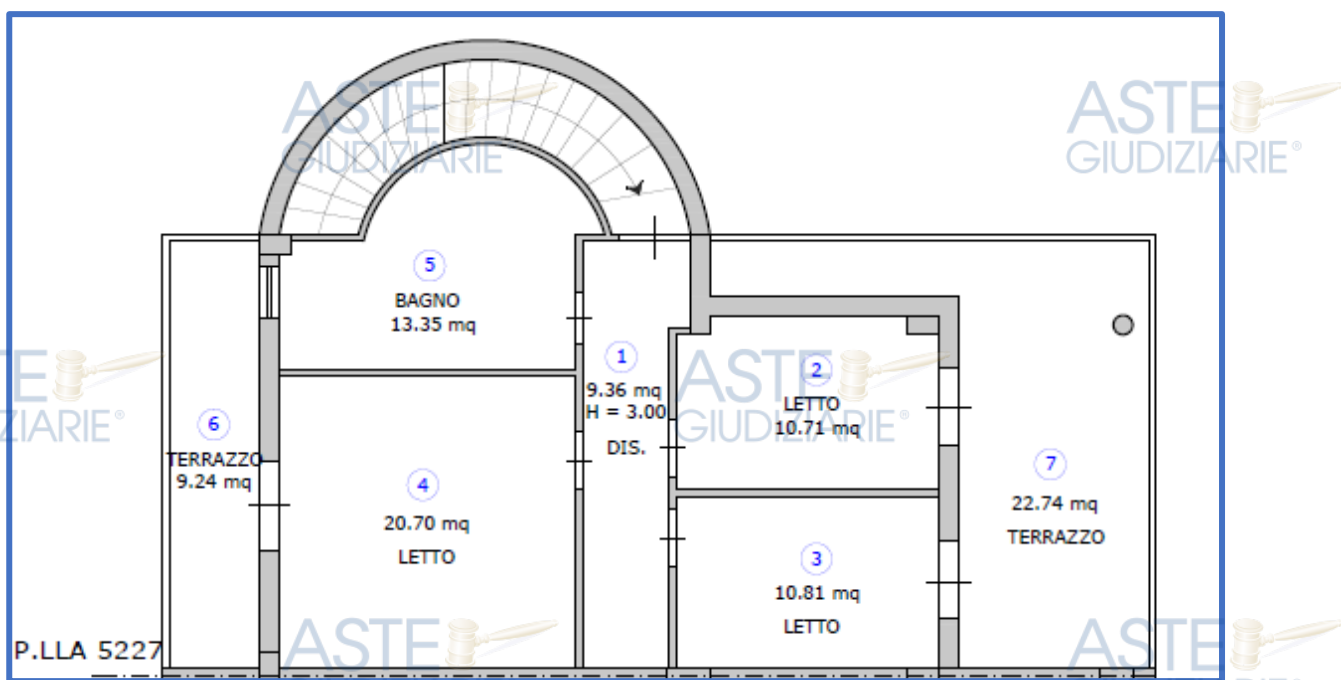


Figura 49 - Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

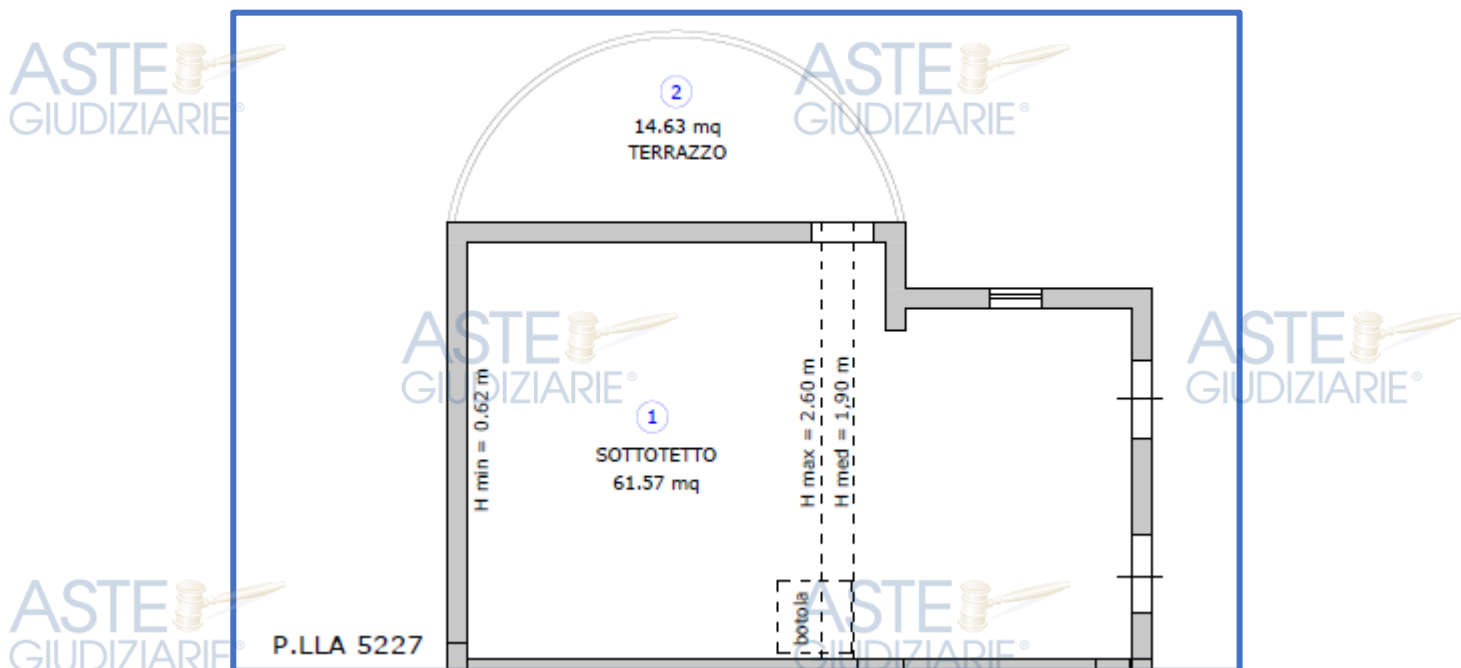


Figura 50 - Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 11 - VILLA TIPO F**  
**FOG. 175 P.LLA 5215 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, un deposito, tre ripostigli, un disimpegno, una rampa di accesso al garage, oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, uno studio, un bagno, un disimpegno e due porticati;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, uno spogliatoio, ed un balcone;
- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

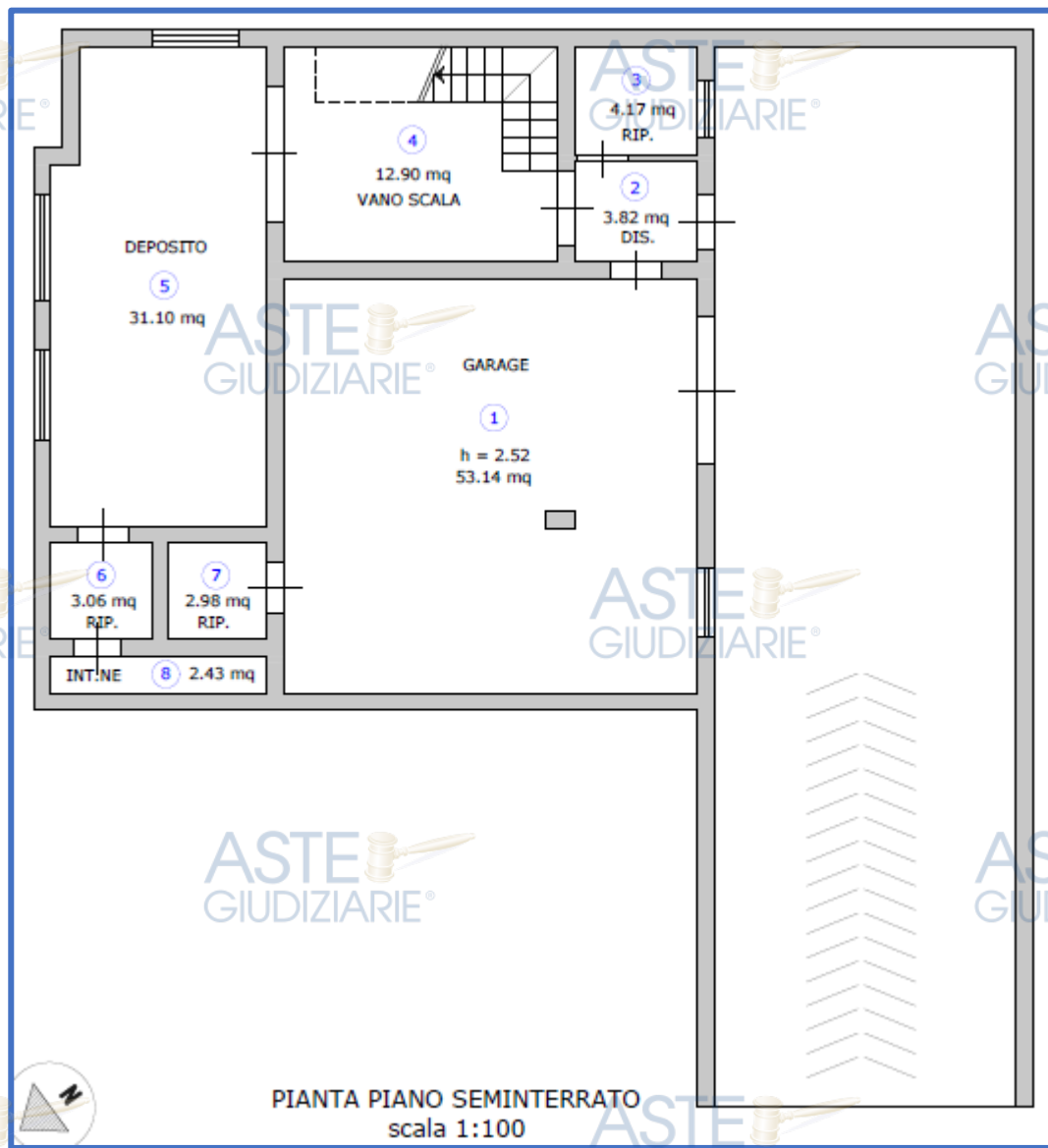


Figura 51 - Fog. 175 P.lla 5215 sub 1 - sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

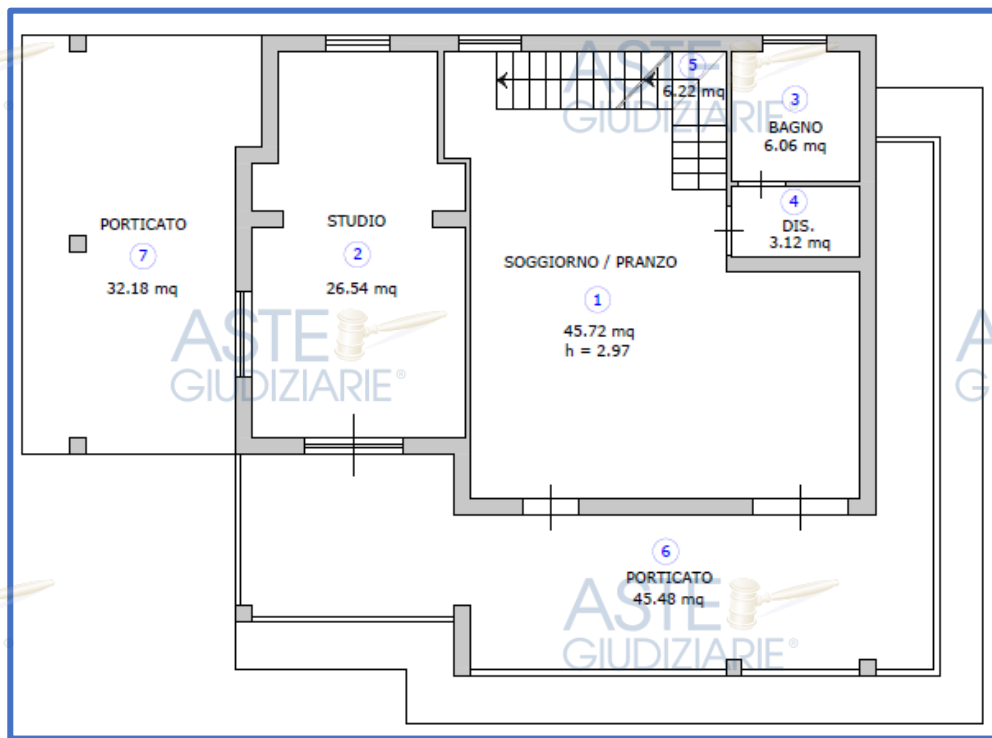


Figura 52 - Fog. 175 P.Ila 5215 sub 1 – sub 2 Piano Terra

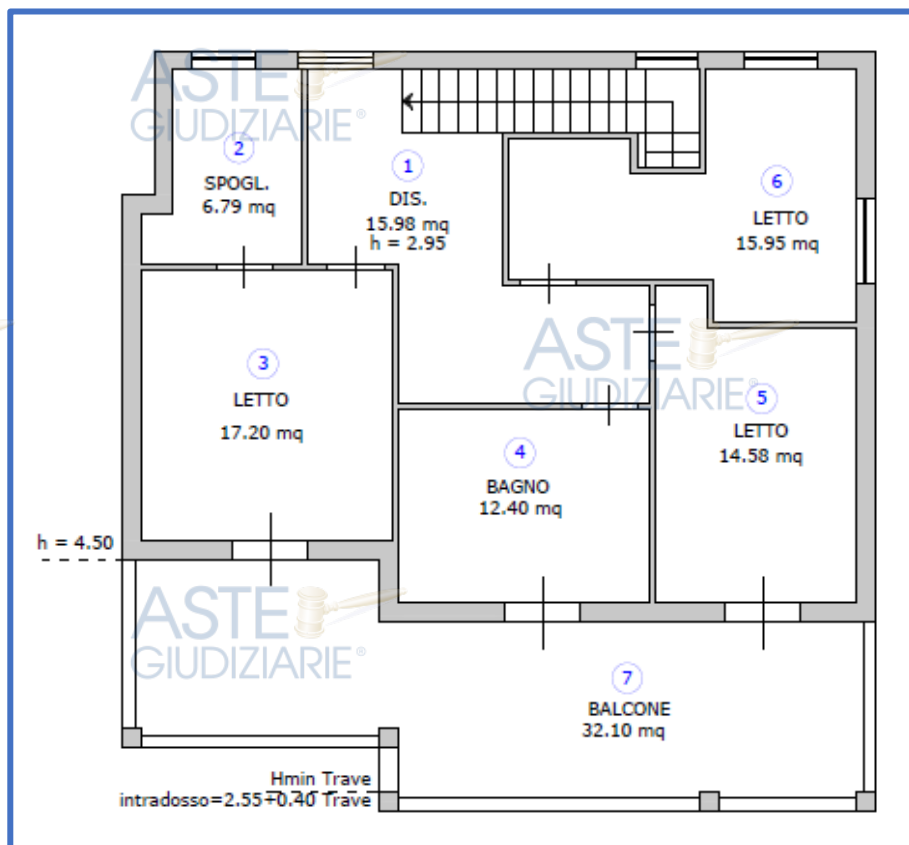


Figura 53 - Fog. 175 P.Ila 5215 sub 1 – sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

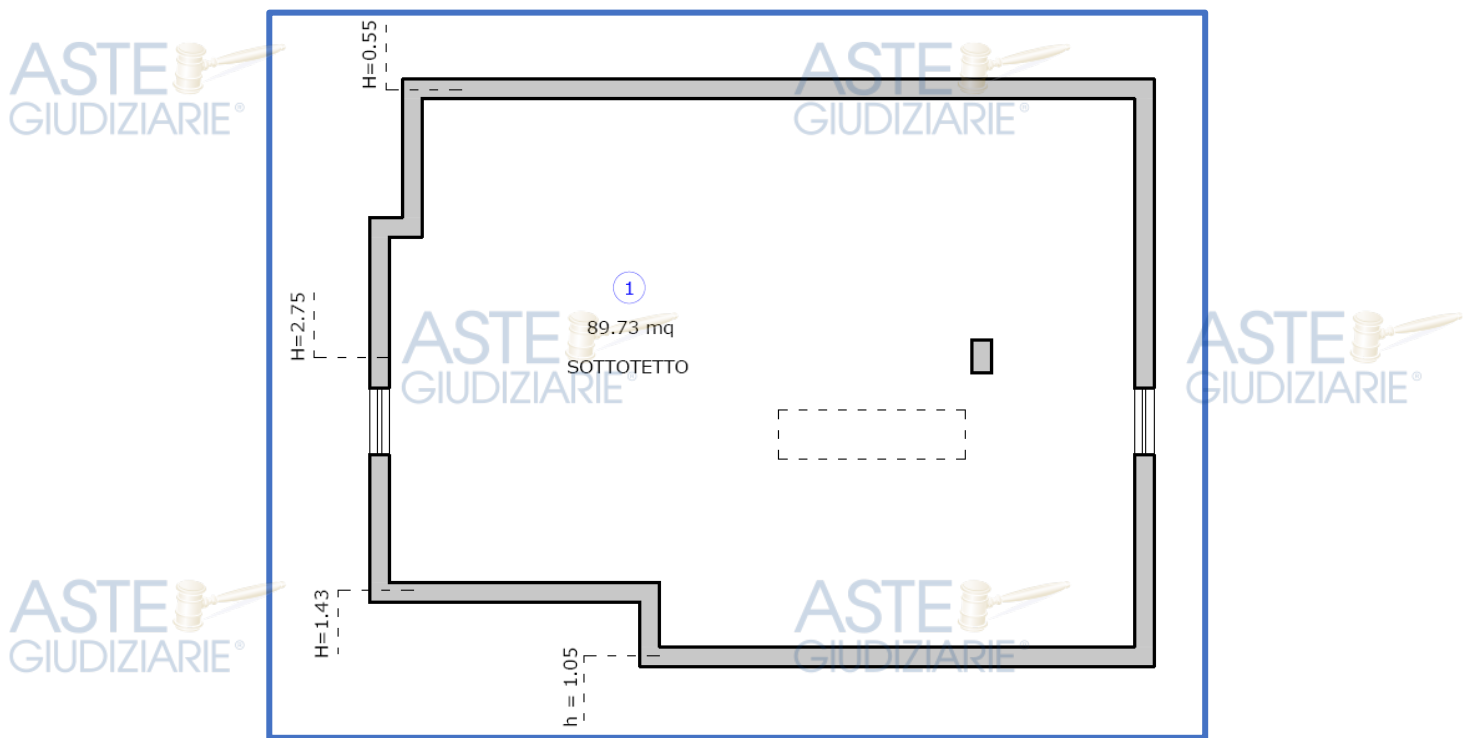


Figura 54 - Fog. 175 P.lla 5215 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 12 – PORZIONE PALAZZINA TIPO A  
FOG. 175 P.LLA 5218 SUB 15-SUB 16**

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, due depositi, un disimpegno ed un ripostiglio;
- Il piano terra è costituito da: ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un ripostiglio, ed un balcone;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, due bagni, un corridoio, tre balconi;
- Il piano sottotetto è costituito da: quattro sottotetti, un disimpegno ed un ripostiglio;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

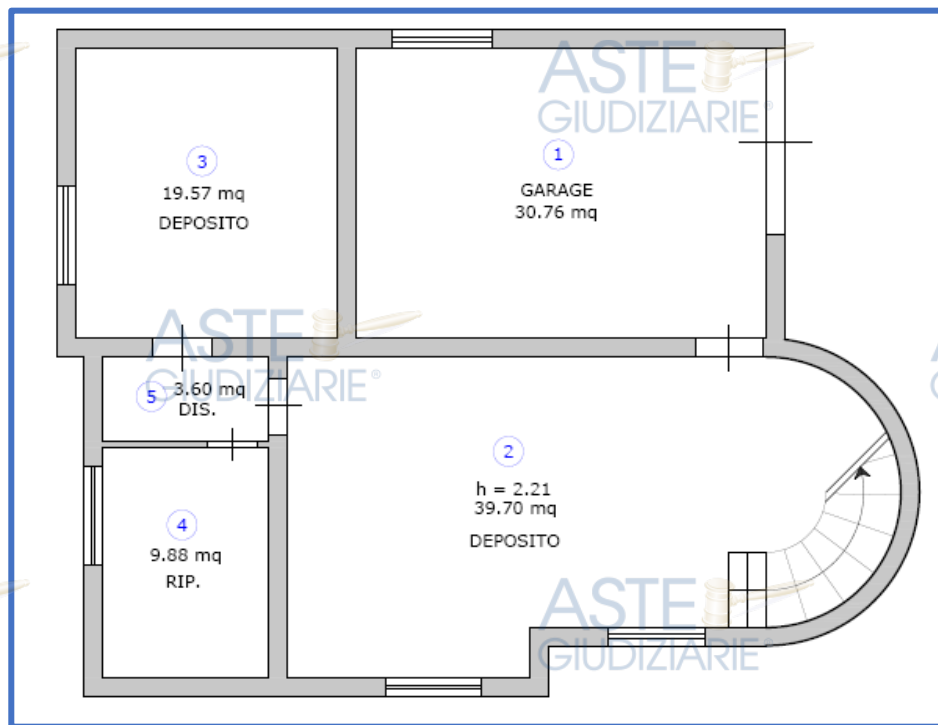
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 55 - Fog. 175 P.lla 5218 sub 15 – sub 16 Piano Seminterrato

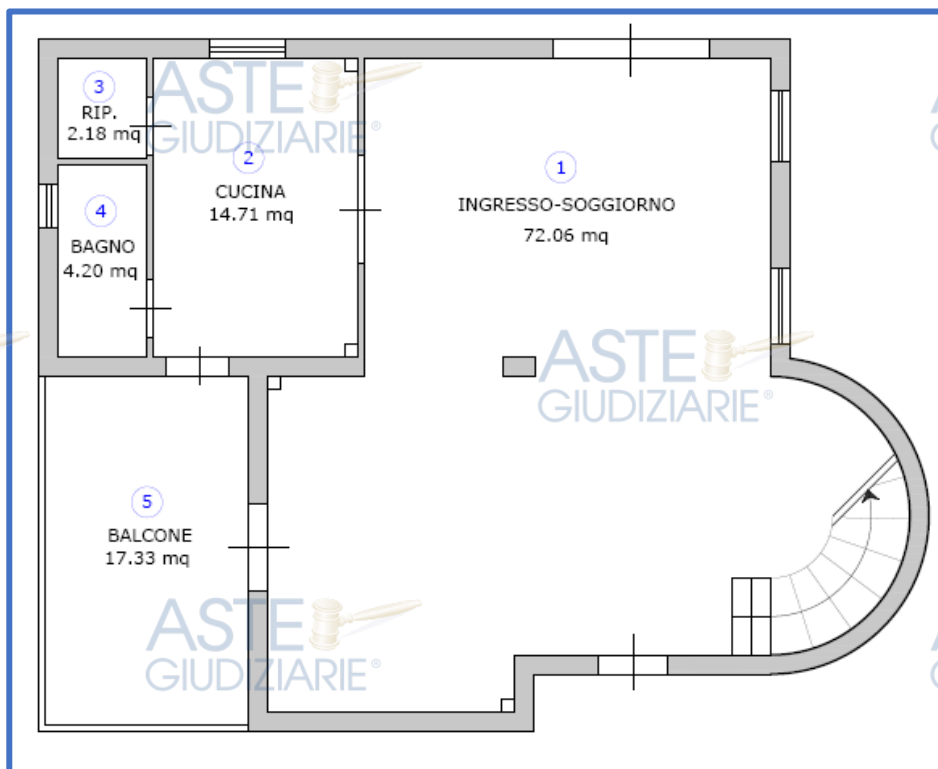
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 56 - Fog. 175 P.lla 5218 sub 15 – sub 16 Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

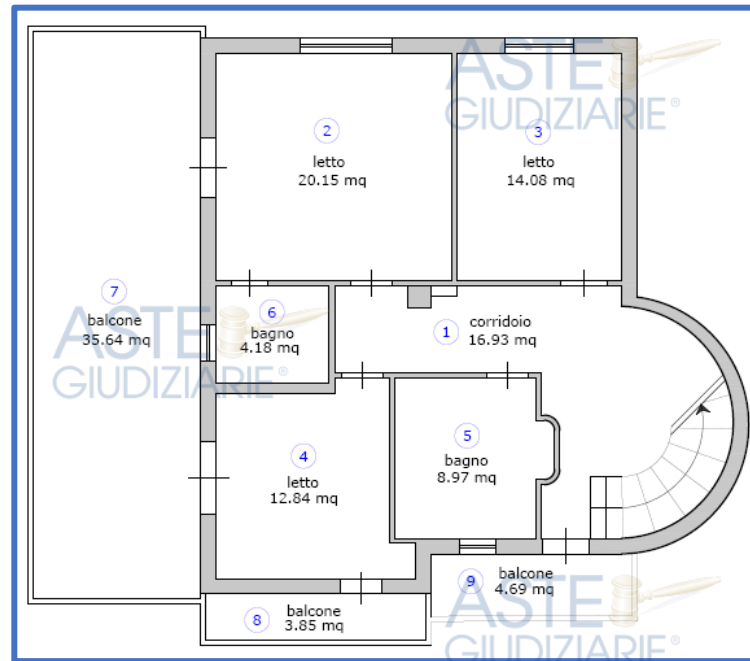
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 57 - Fog. 175 P.lla 5218 sub 15 – sub 16 Piano Primo

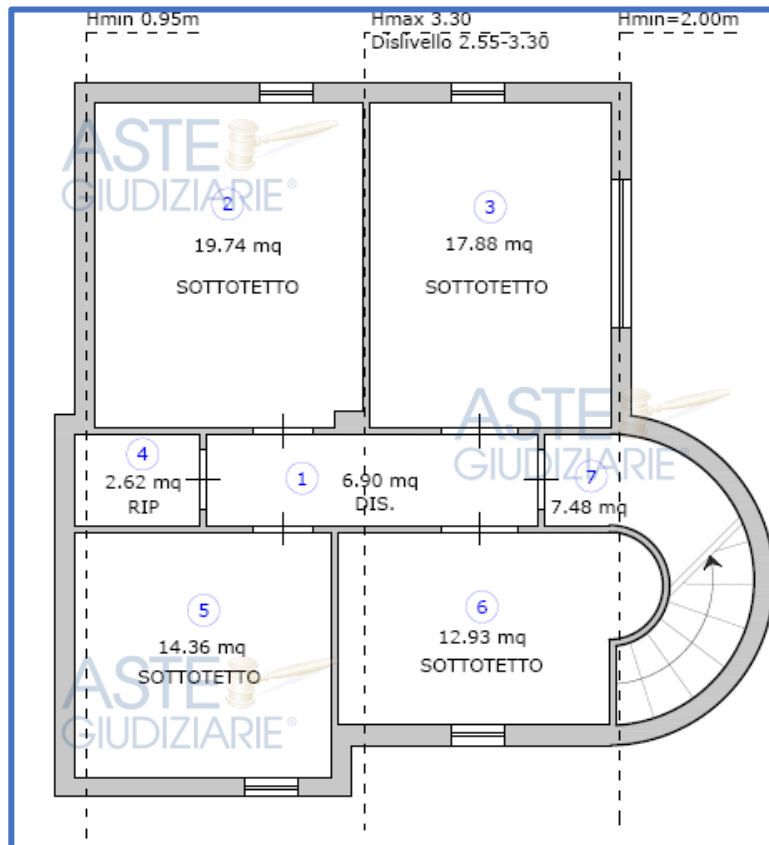


Figura 58 - Fog. 175 P.lla 5218 sub 15 – sub 16 Piano Sottotetto

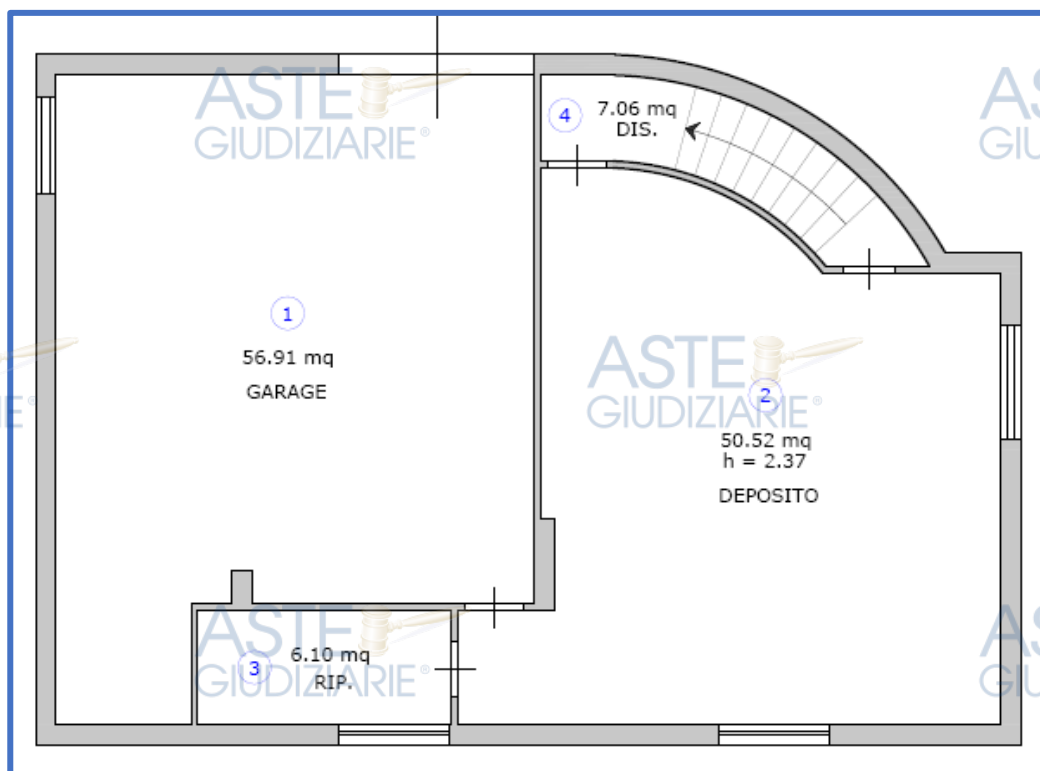
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 13 - VILLA TIPO H**  
**FOG. 175 P.LLA 5216 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, un deposito, un ripostiglio ed un disimpegno;
- Il piano terra è costituito da: ingresso-soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno, ed un porticato;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, ed un balcone;
- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto, un bagno ed un balcone;



**Figura 59 - Fog. 175 P.lla 5216 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

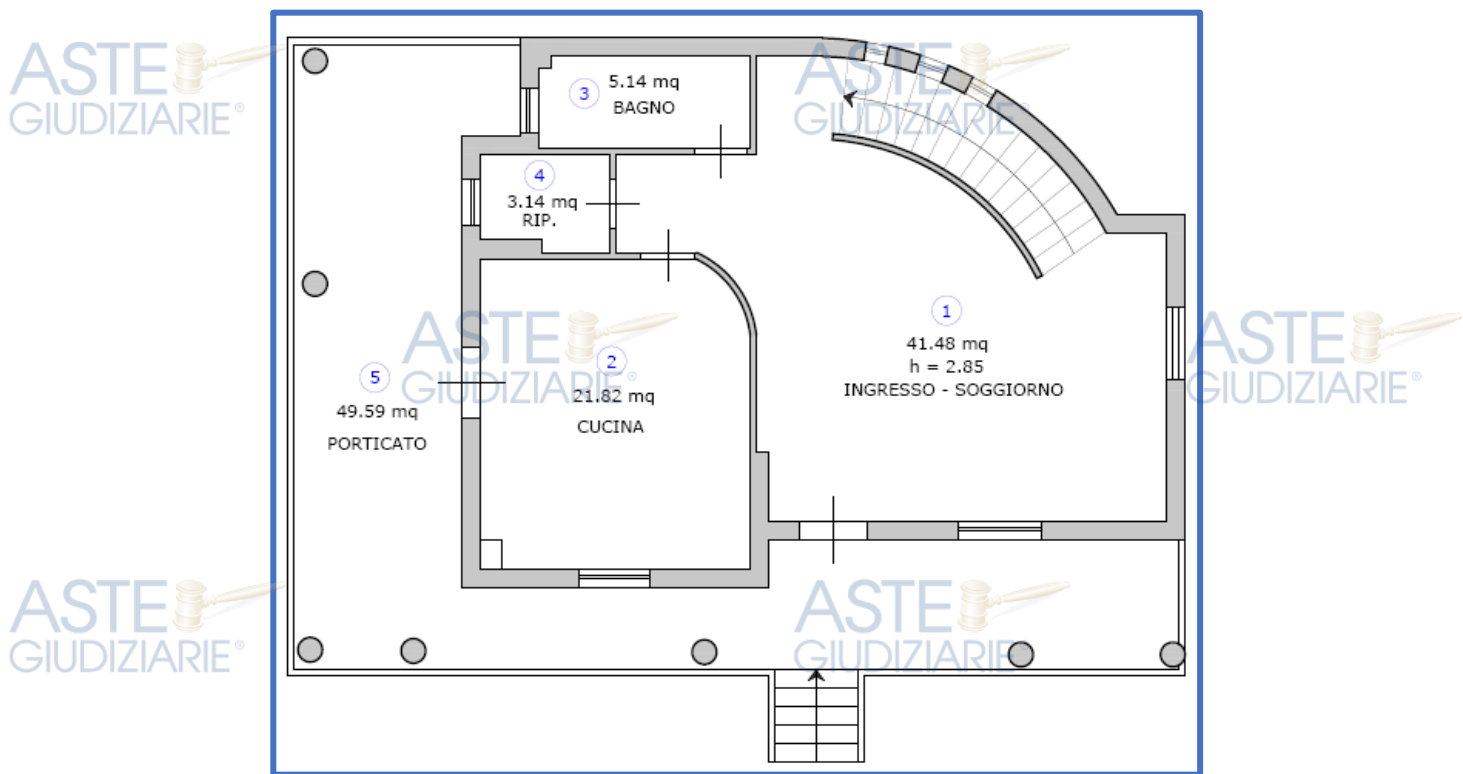


Figura 60 - Fog. 175 P.lla 5216 sub 1 - sub 2 Piano Terra

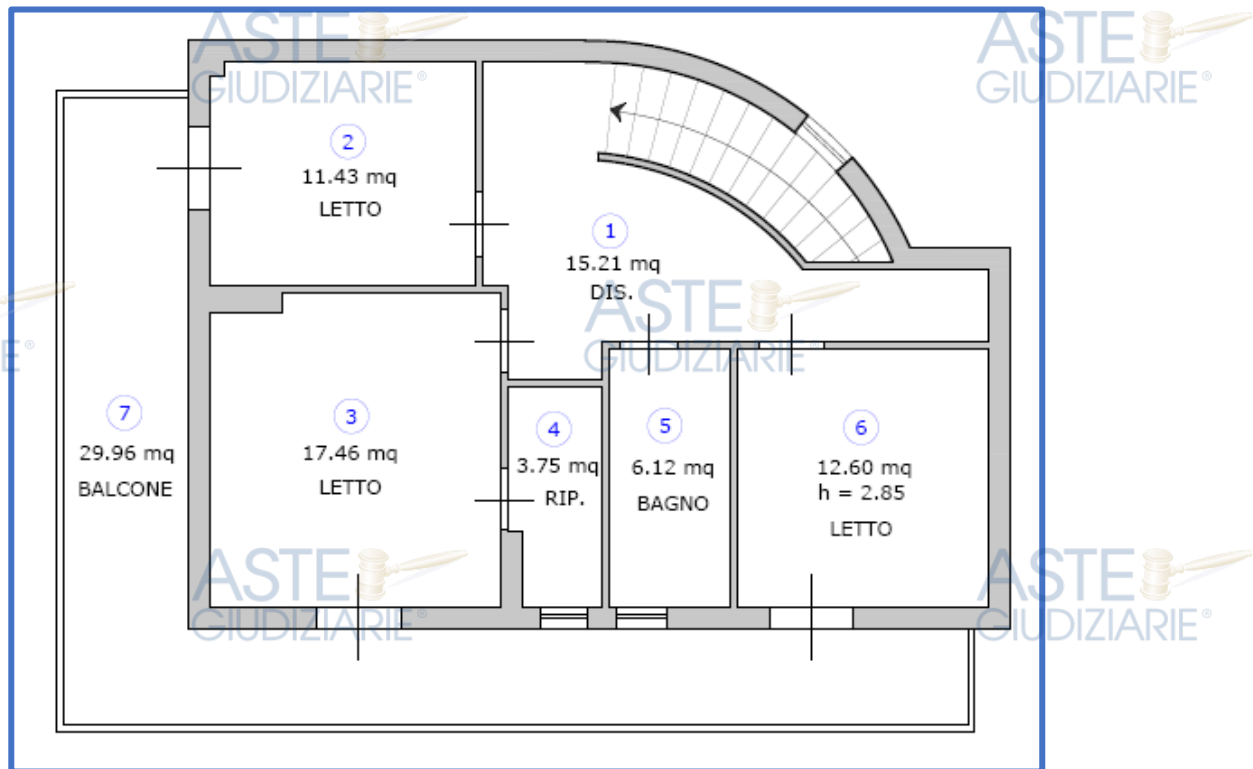


Figura 61 - Fog. 175 P.lla 5216 sub 1 - sub 2 Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

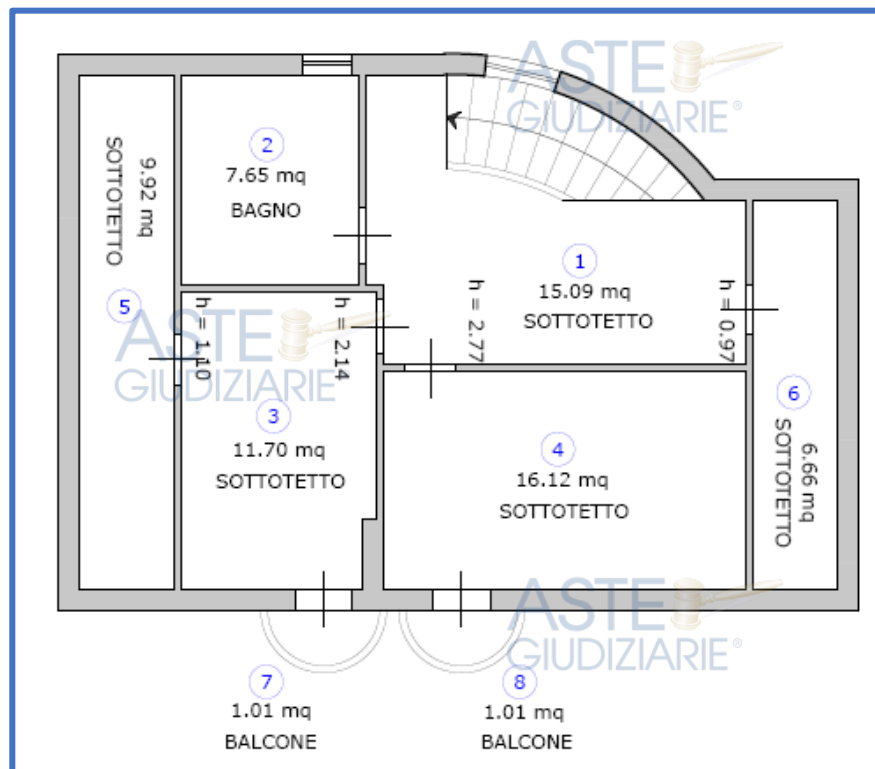


Figura 62 - Fog. 175 P.lla 5216 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 14 - VILLA TIPO G**  
**FOG. 175 P.LLA 5217 SUB 1-SUB 2**

Il piano seminterrato è costituito da: un garage oltre il vano scale;

- Il piano terra è costituito da: due camere da letto, quattro ripostigli, due disimpegno, uno studio, un ambiente con varie tramezzature, ed un porticato;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

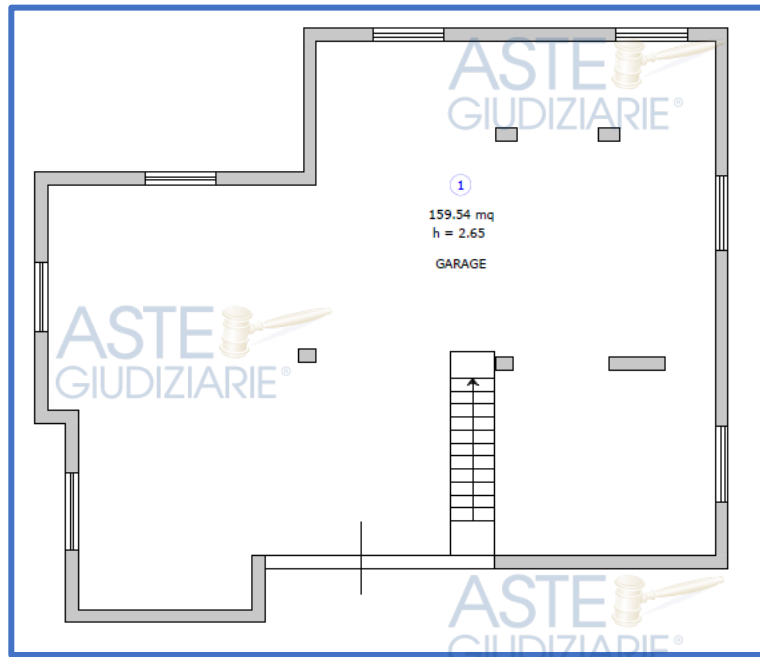
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 63 - Fog. 175 P.Ila 5217 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato

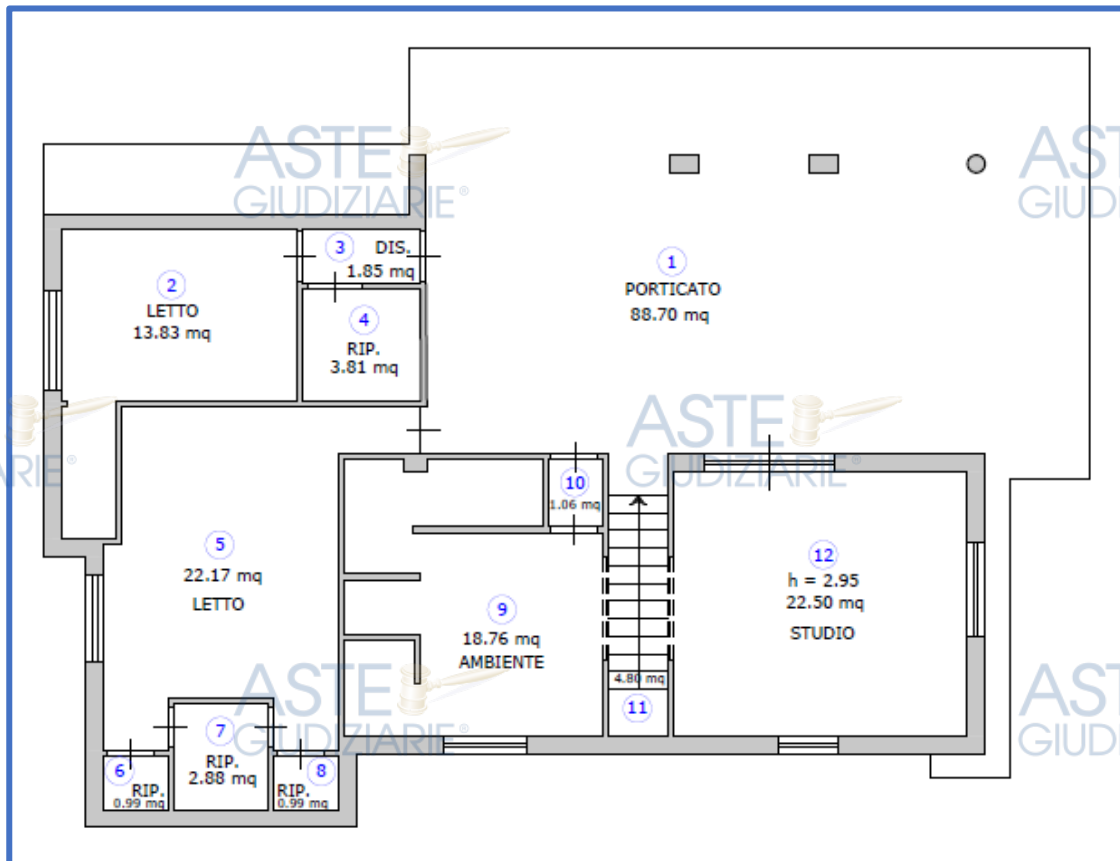
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 64 - Fog. 175 P.Ila 5217 sub 1 – sub 2 Piano Terra

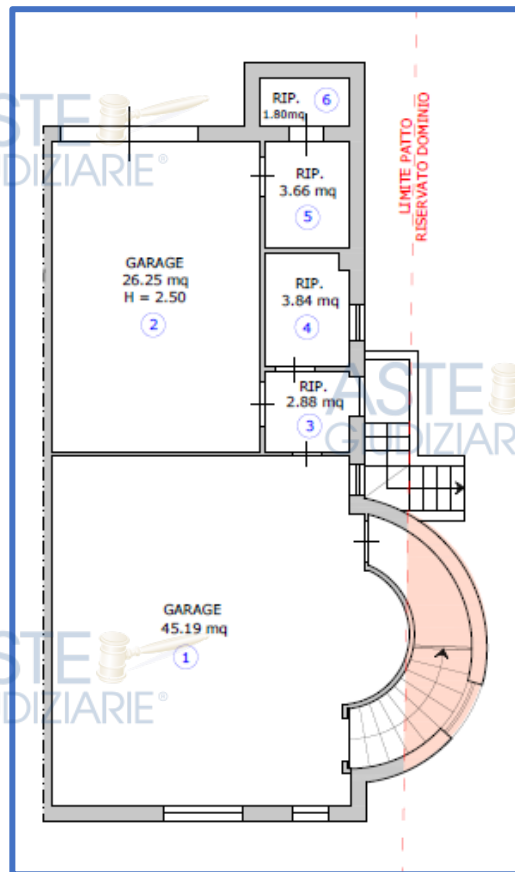
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 15 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO M**  
**FOG. 175 P.LLA 5233 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage, quattro ripostigli, oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un balcone e due logge;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;
- Il piano sottotetto è costituito da: tre sottotetti, un disimpegno ed un terrazzo;



**Figura 65 - Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 - sub 2 Piano Seminterrato**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

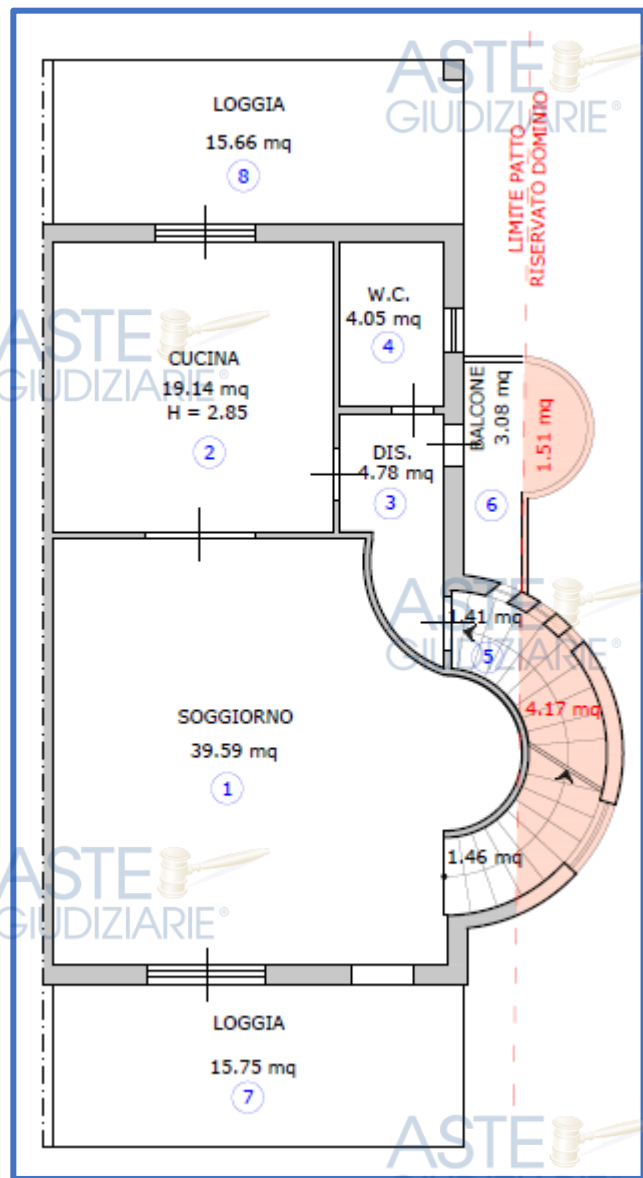


Figura 66 - Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 - sub 2 Piano Terra



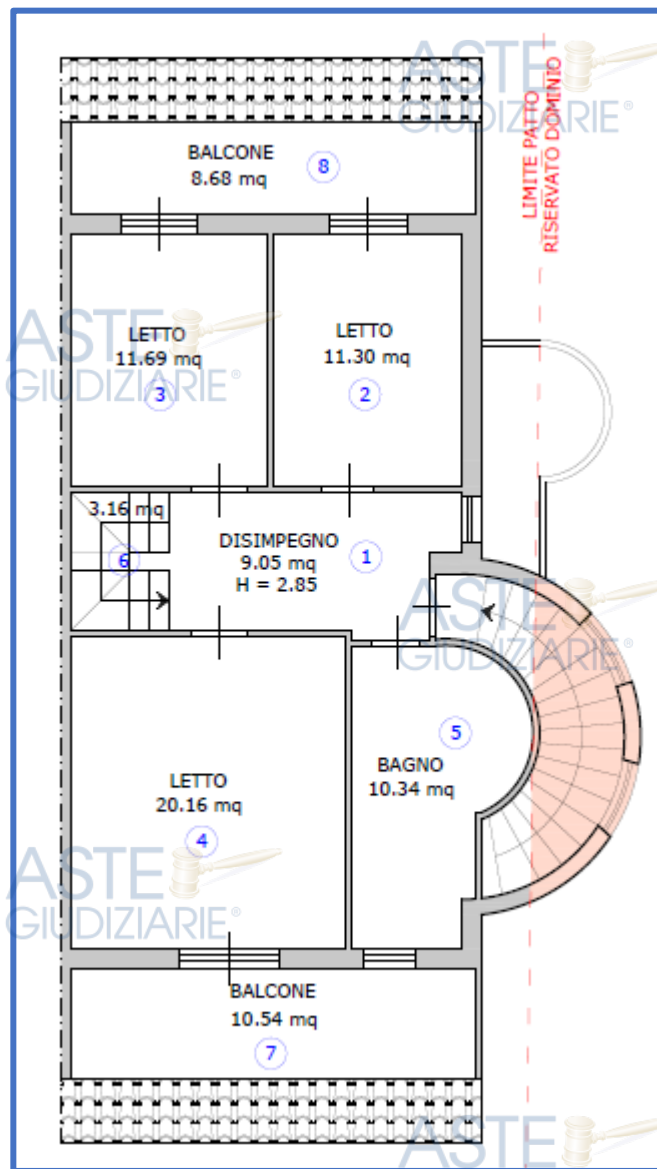


Figura 67 - Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

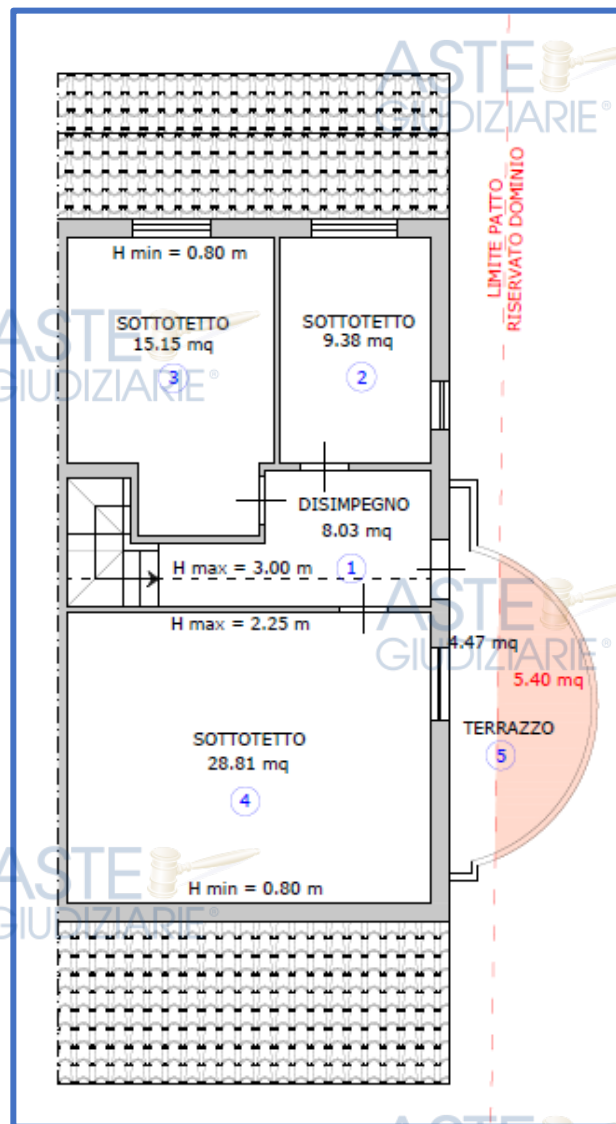


Figura 68 - Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 - sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 16 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O  
FOG. 175 P.LLA 5238 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage, tre ripostigli, oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un balcone e una loggia;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

un disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

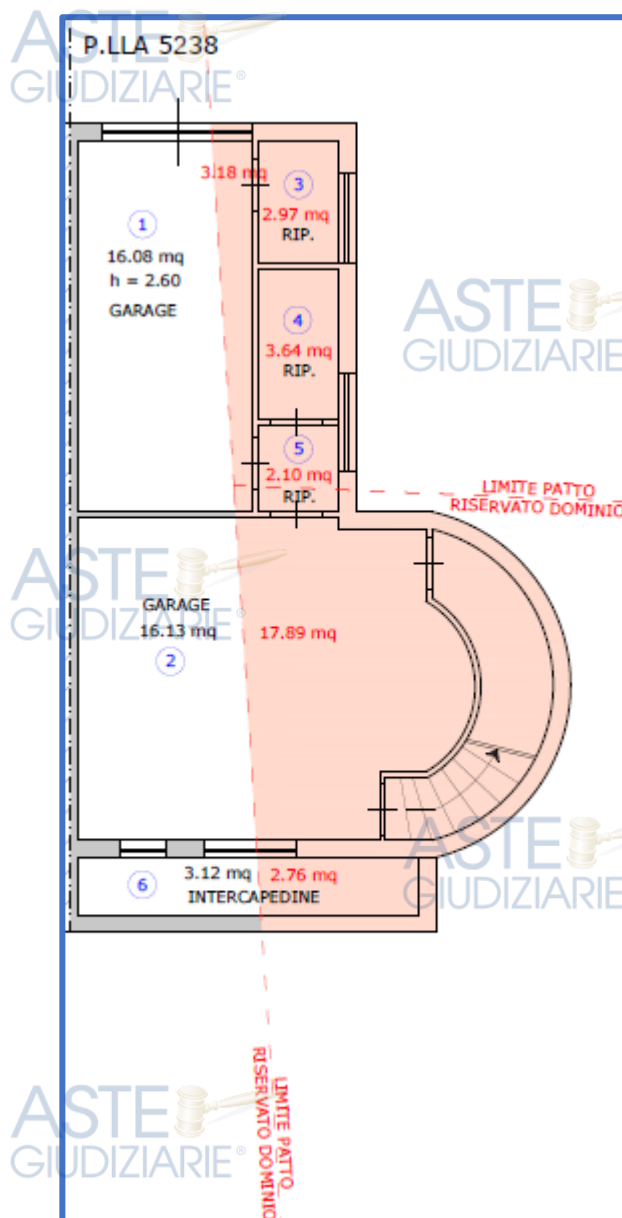


Figura 69 - Fog. 175 P.la 5238 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

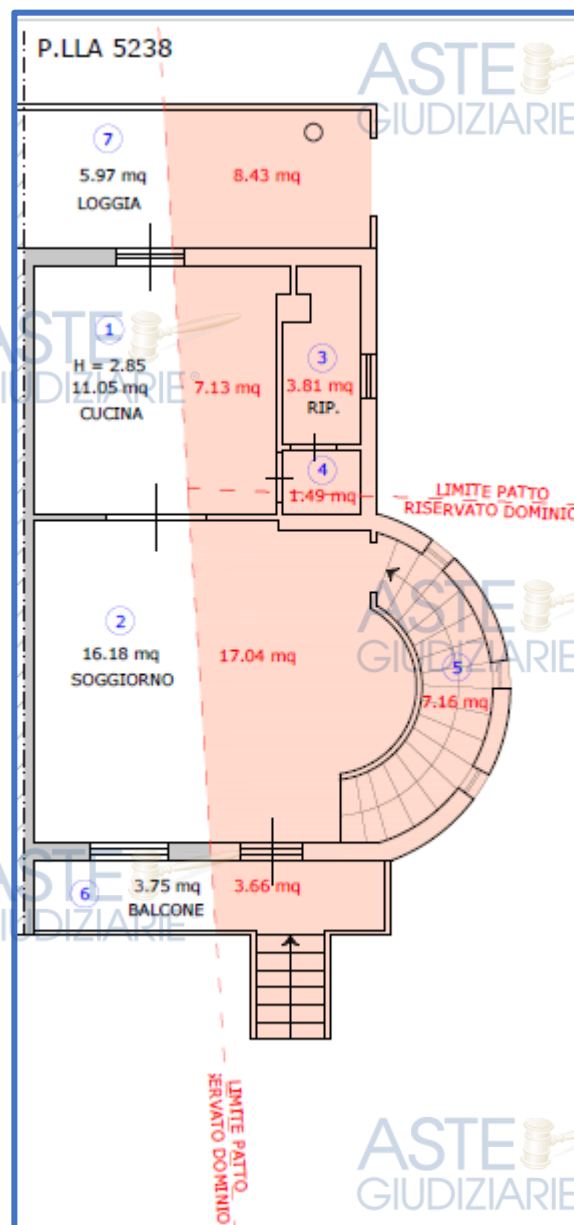


Figura 70 - Fog. 175 P.lla 5238 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

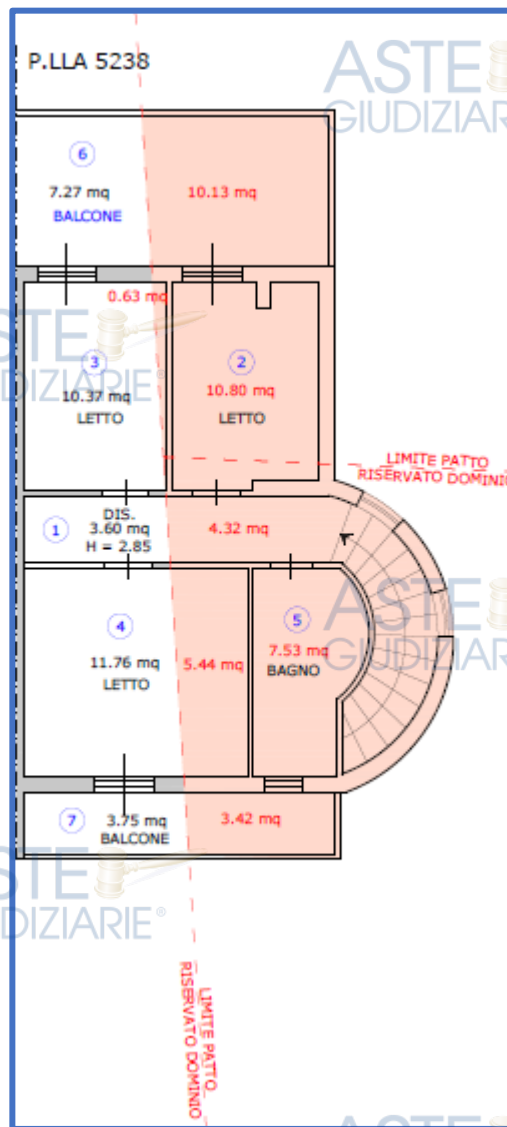


Figura 71 - Fog. 175 P.lla 5238 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

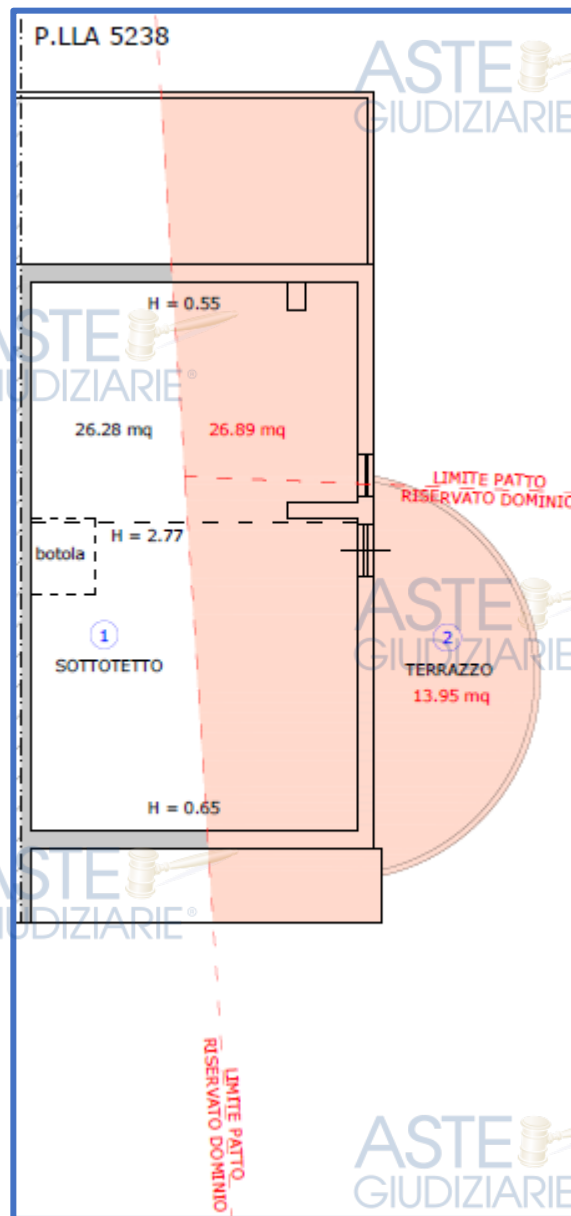


Figura 72 - Fog. 175 P.lla 5238 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 17 – VILLA TIPO L  
FOG. 175 P.LLA 5242 SUB 1-SUB 2**

Il piano seminterrato è costituito da: due garage, tre ripostigli, oltre il vano scale;

Il piano terra è costituito da: un soggiorno, una cucina, un



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ripostiglio, un bagno, un balcone e una loggia;

Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

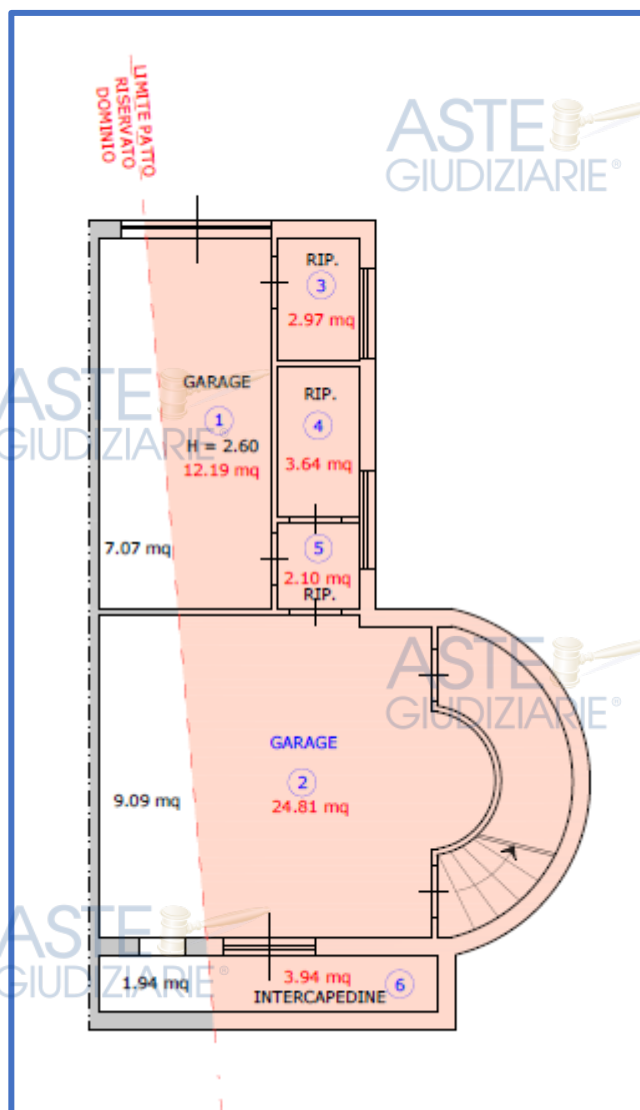


Figura 73 - Fog. 175 P.IIIa 5242 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

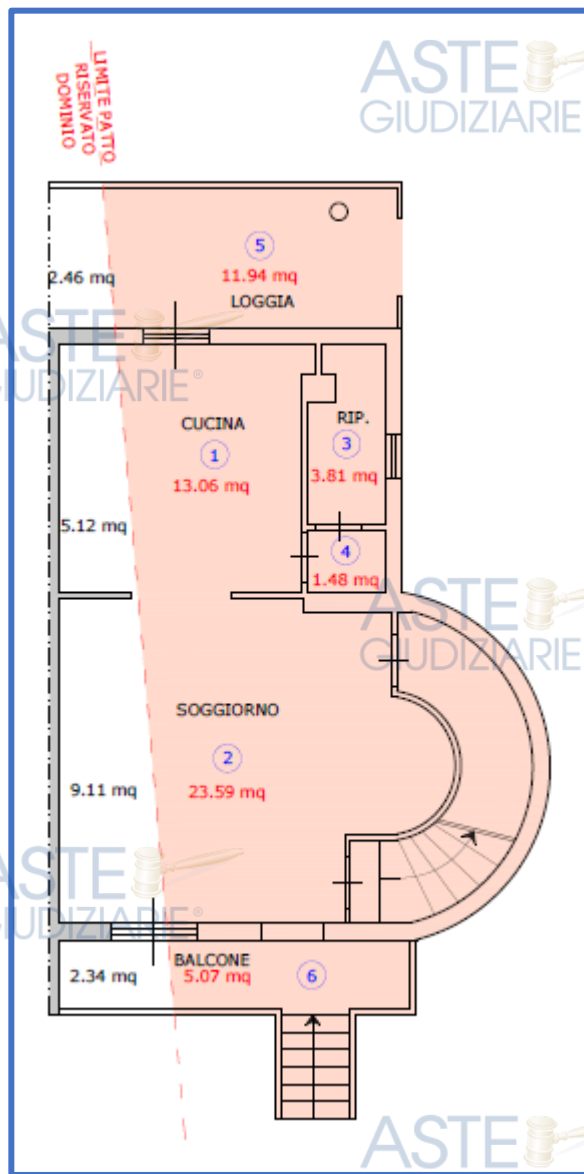


Figura 74 - Fog. 175 P.lla 5242 sub 1 - sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

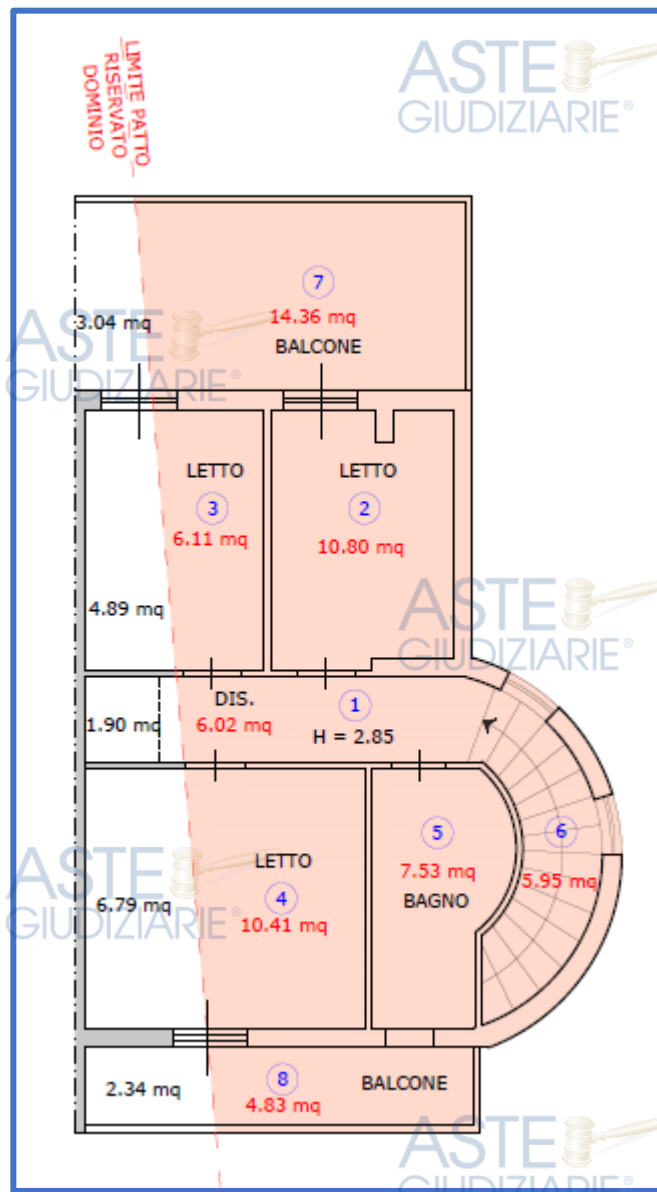
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 75 - Fog. 175 P.lla 5242 sub 1 - sub 2 Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

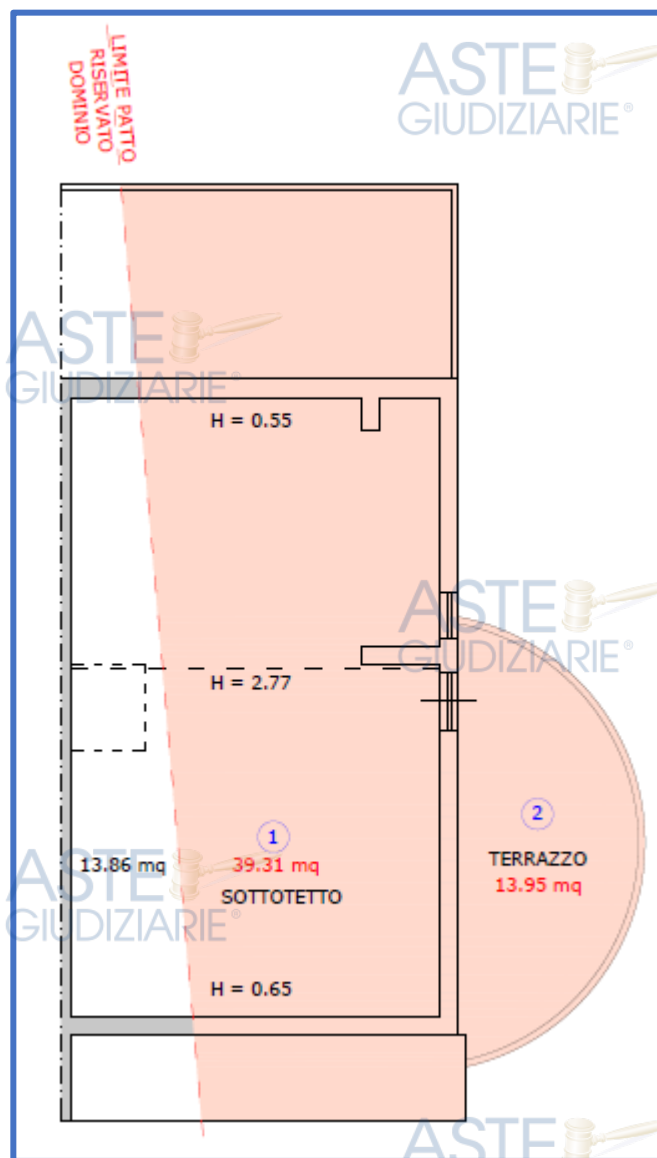


Figura 76 - Fog. 175 P.lla 5242 sub 1 = sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 18 - VILLA TIPO I**  
**FOG. 175 P.LLA 5247 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: tre ambienti, un ripostiglio, oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: due ambienti, un disimpegno, un balcone e una loggia;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Il piano primo è costituito da: quattro ambienti, un disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti.

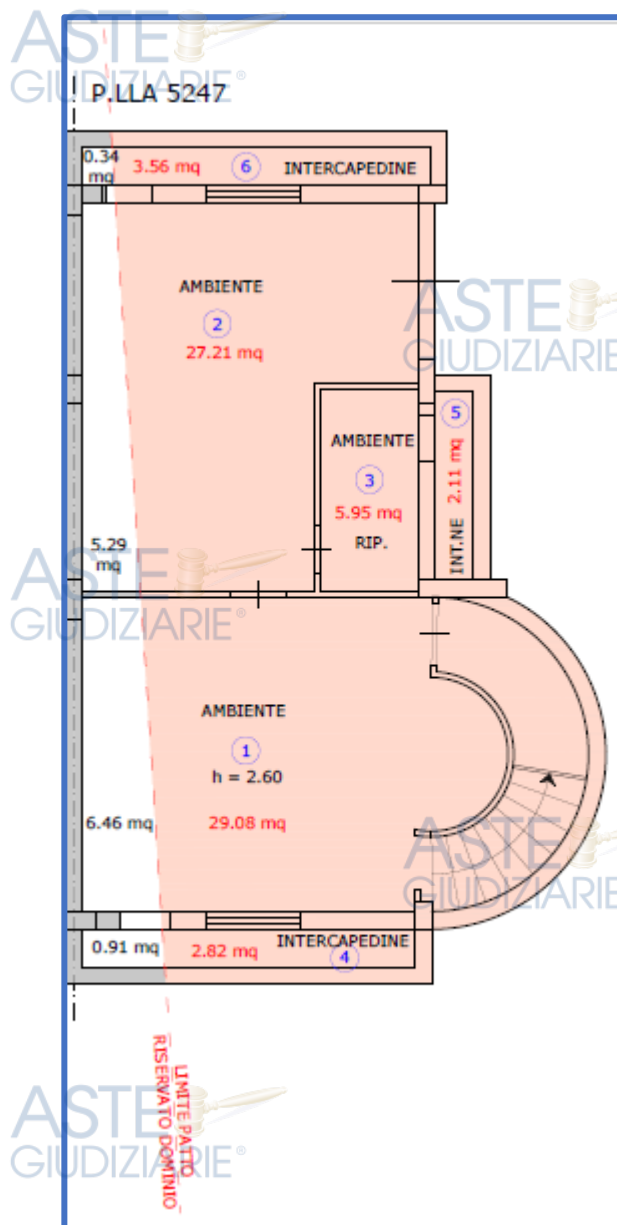


Figura 77 - Fog. 175 P.la 5247 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

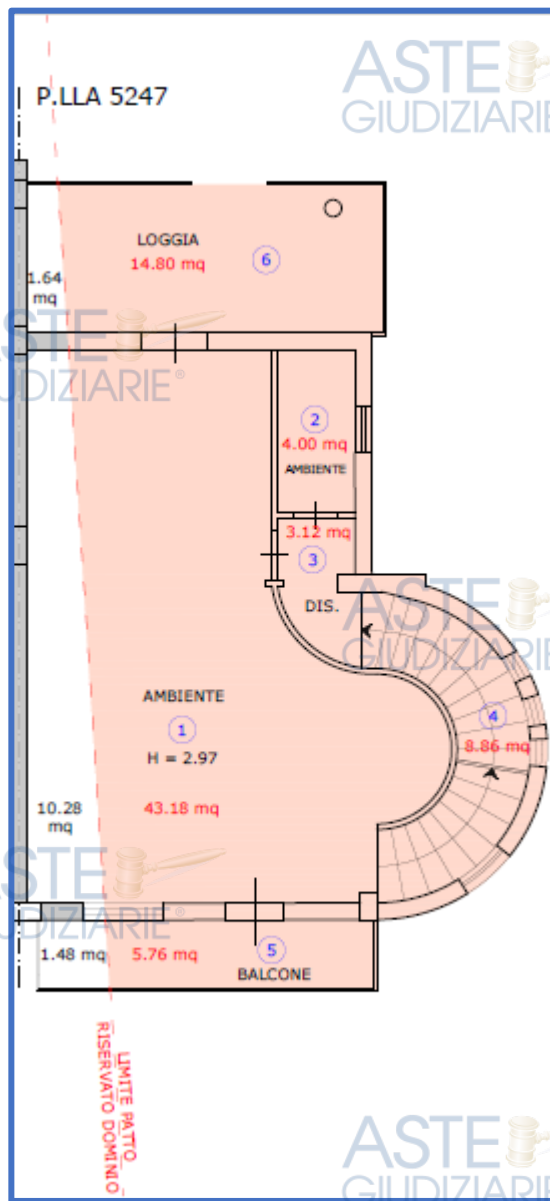


Figura 78 - Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 – sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

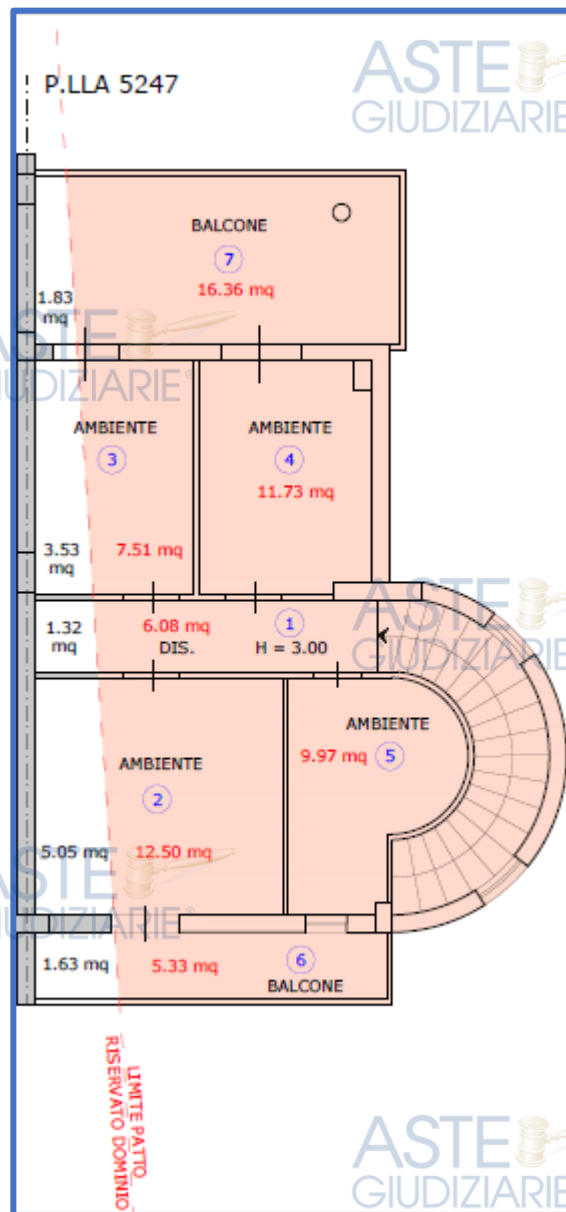


Figura 79 - Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 – sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

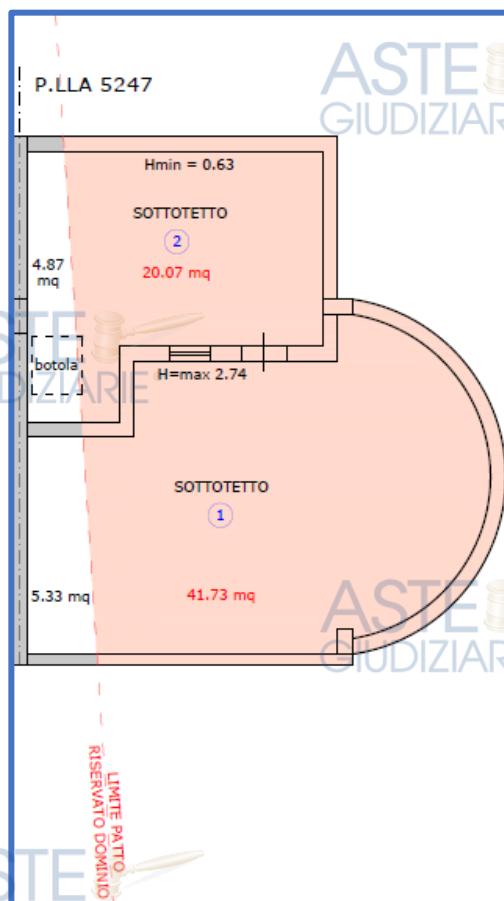


Figura 80 - Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 - sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 19 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O  
FOG. 175 P.LLA 5239 SUB 1-SUB 2**

Il piano seminterrato è costituito da: due garage, tre ripostigli, oltre il vano scale;

Il piano terra è costituito da: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un balcone e una loggia;

Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

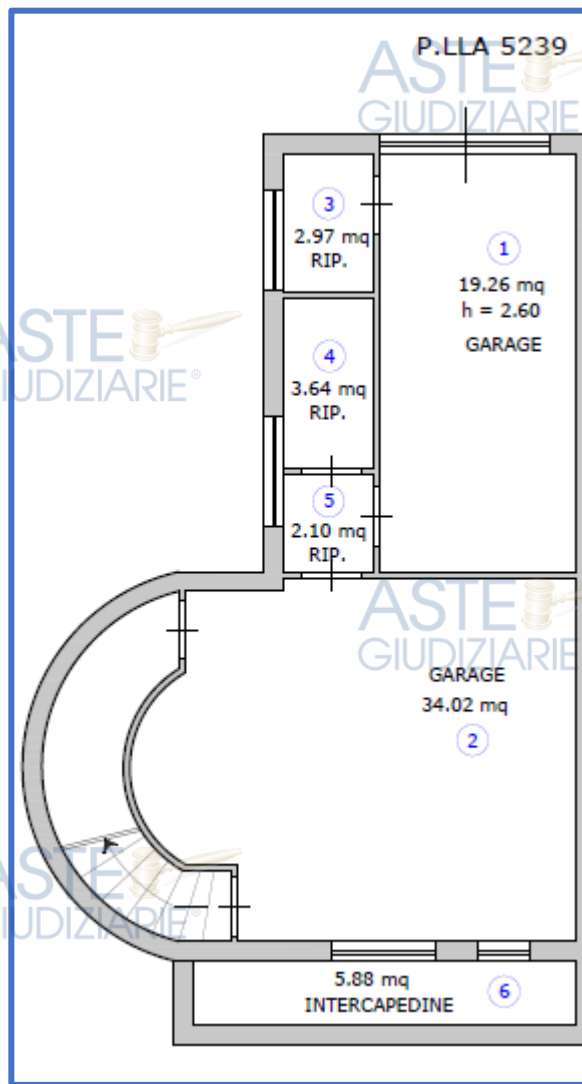


Figura 81 - Fog. 175 P.lla 5239 sub 1 - sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

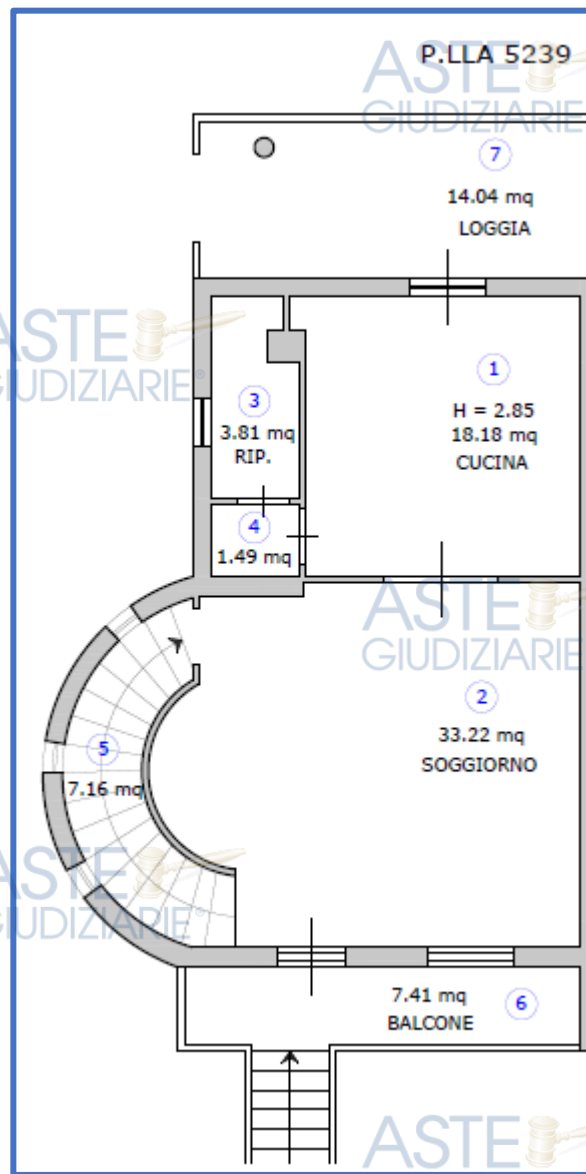


Figura 82 - Fog. 175 P.lla 5239 sub 1 - sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

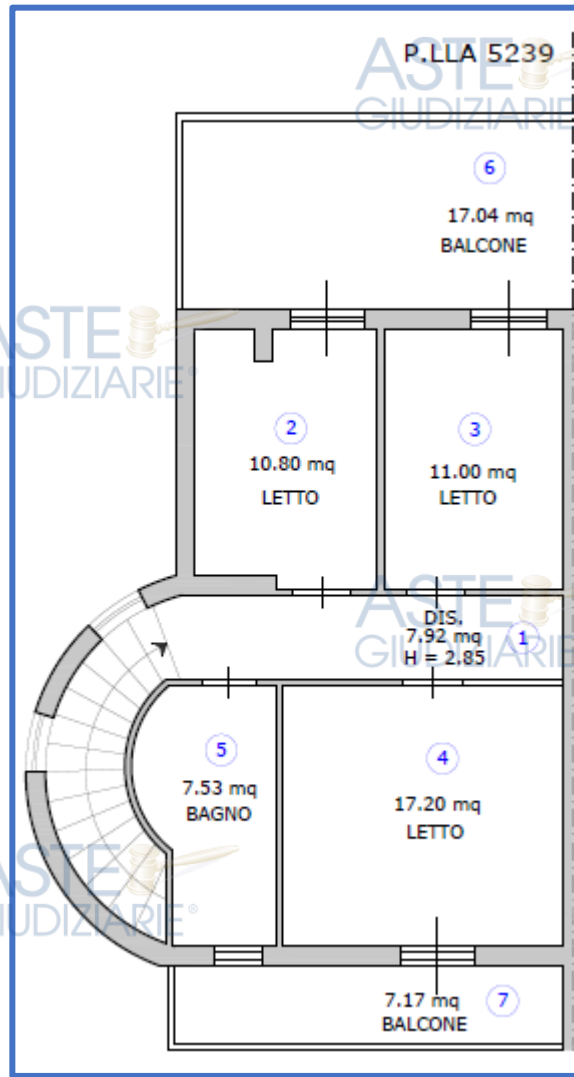


Figura 83 - Fog. 175 P.lla 5239 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**





Figura 84 - Fog. 175 P.lla 5239 sub 1 - sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 20 - VILLA TIPO I**  
**FOG. 175 P.LLA 5248 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: tre ambienti, un ripostiglio, oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: due ambienti, un disimpegno, un balcone e una loggia;
- Il piano primo è costituito da: quattro ambienti, un



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti.

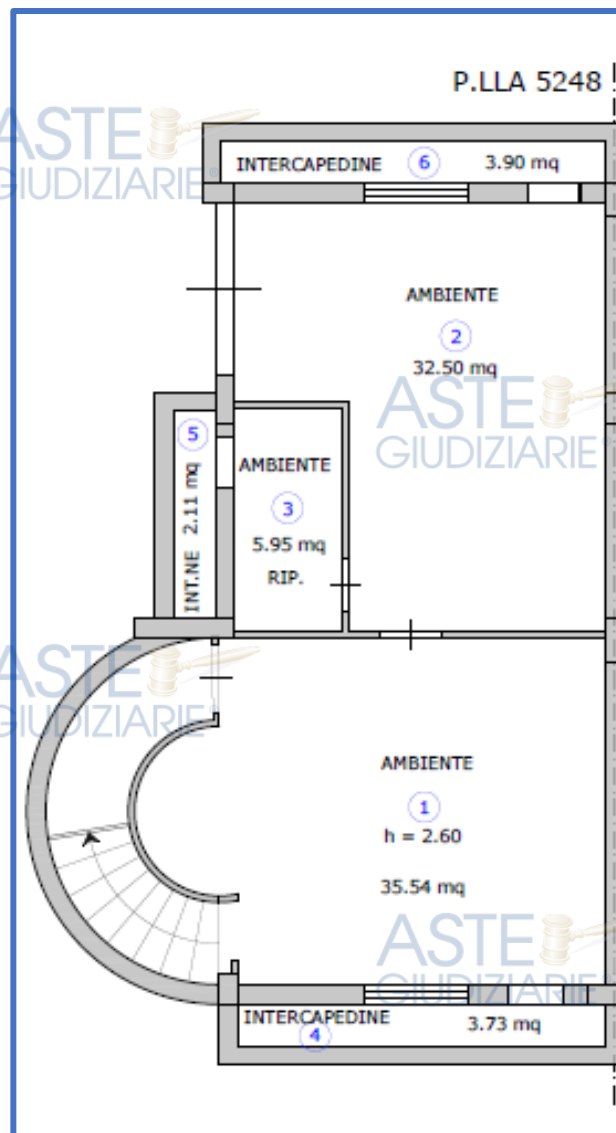


Figura 85 - Fog. 175 P.la 5248 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

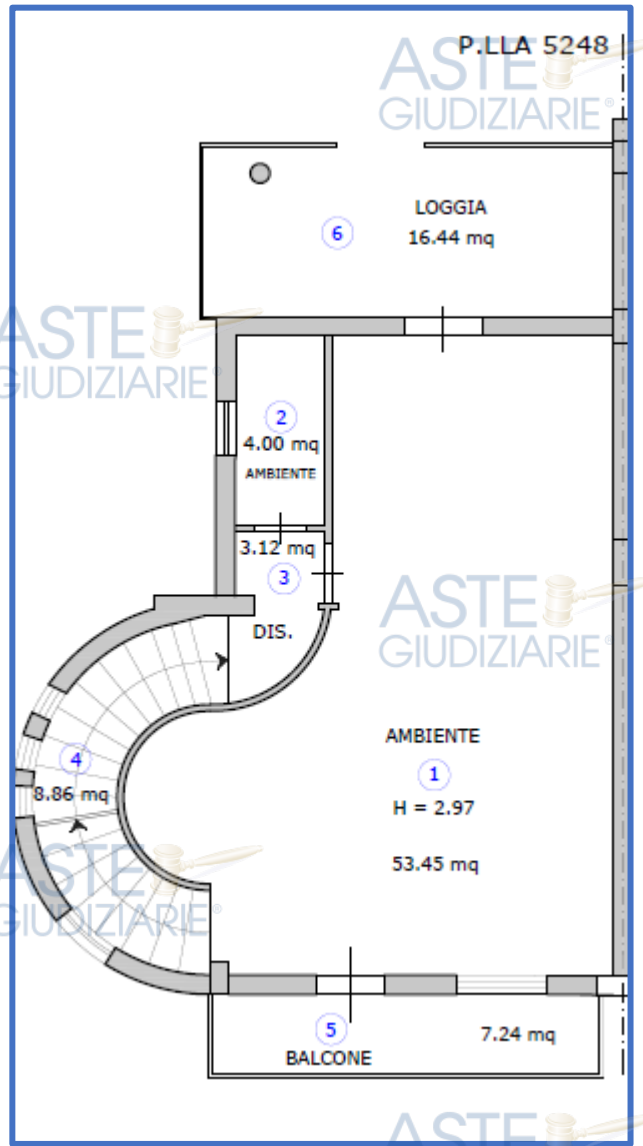


Figura 86 - Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 - sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



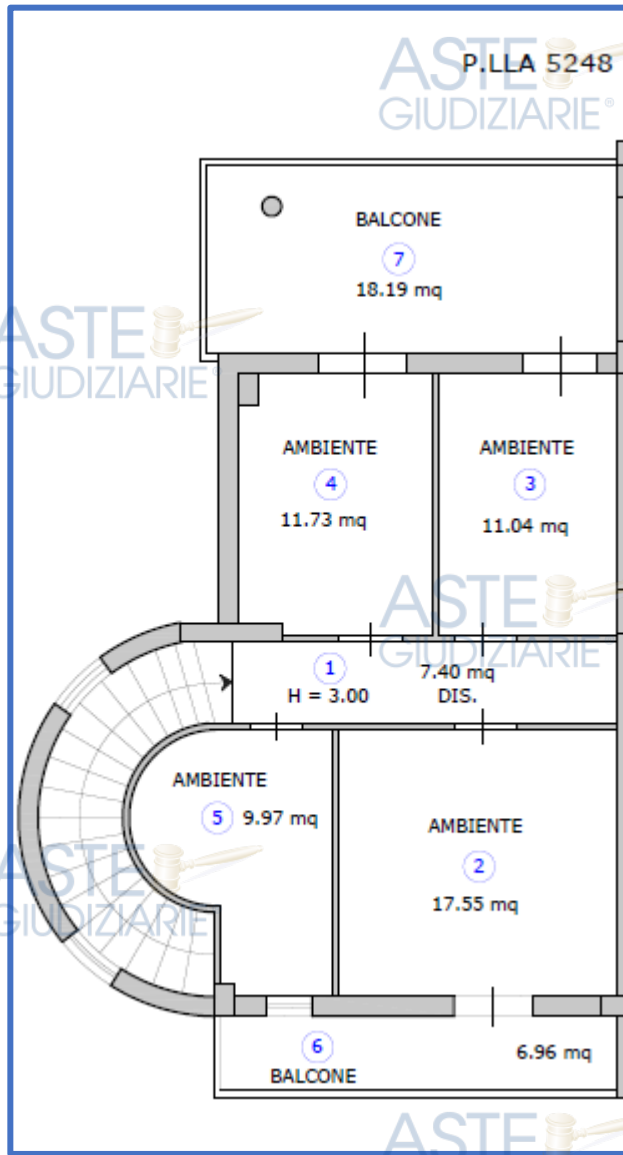


Figura 87 - Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 - sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**





Figura 88 - Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 21 – PALAZZINA TIPO A**  
**FOG. 175 P.LLA 5209 SUB 3-SUB 16**

- Il piano seminterrato è costituito da: un box auto;
- Il piano terzo è costituito da: un terrazzo ed un ripostiglio;



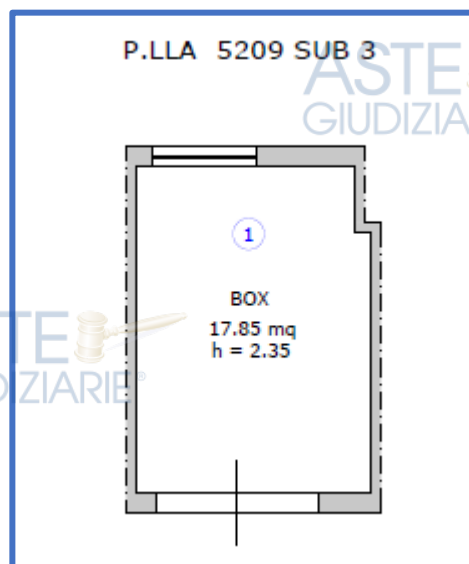


Figura 89 - Fog. 175 P.lla 5209 sub 3 – sub 16 Piano Seminterrato

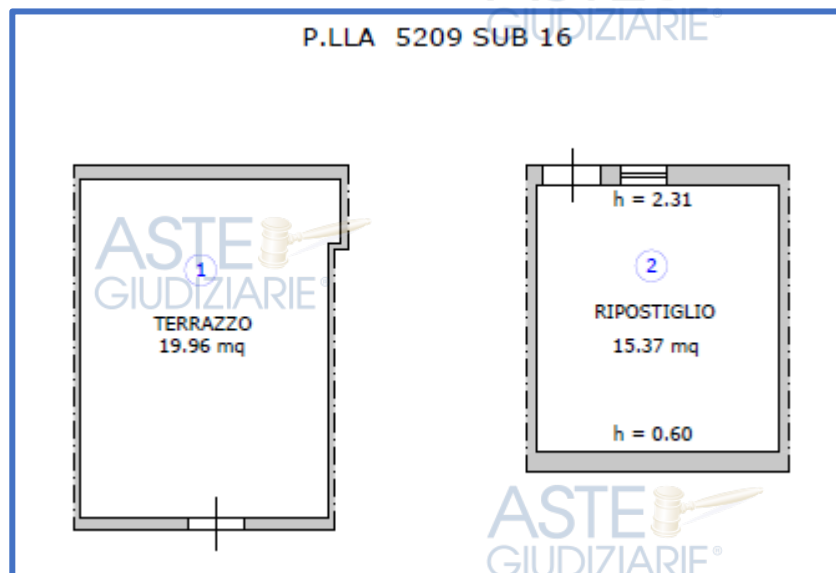


Figura 90 - Fog. 175 P.lla 5209 sub 3 – sub 16 Piano Terzo

**LOTTO 22 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B**  
**FOG. 175 P.LLA 5198 SUB 1-SUB 2**

Il piano seminterrato è costituito da: due garage, un w.c., oltre il vano scale;

Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno, una

cucina, un bagno, un disimpegno, un balcone e una loggia;

Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;

Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti, un disimpegno ed un terrazzo.

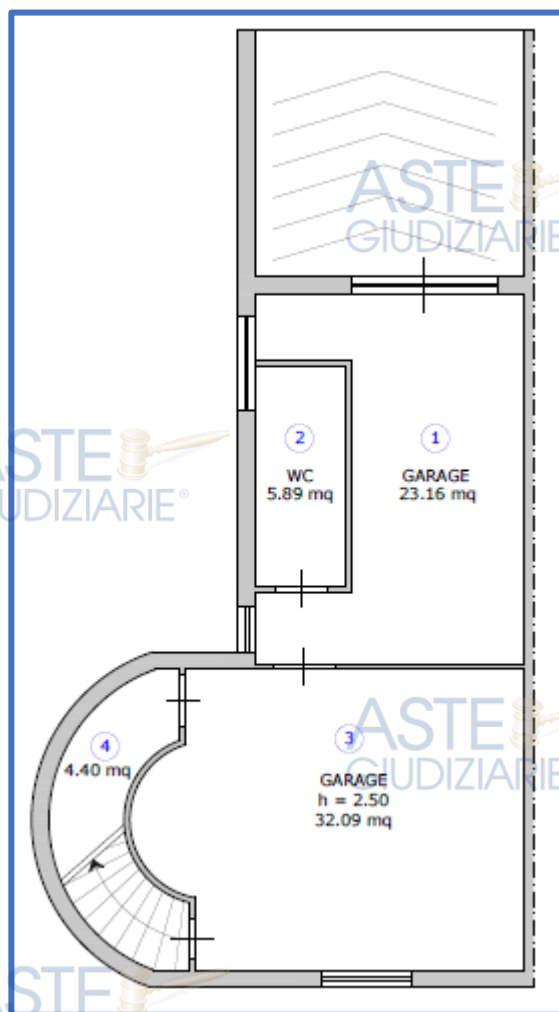


Figura 91 - Fog. 175 P.IIa 5198 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

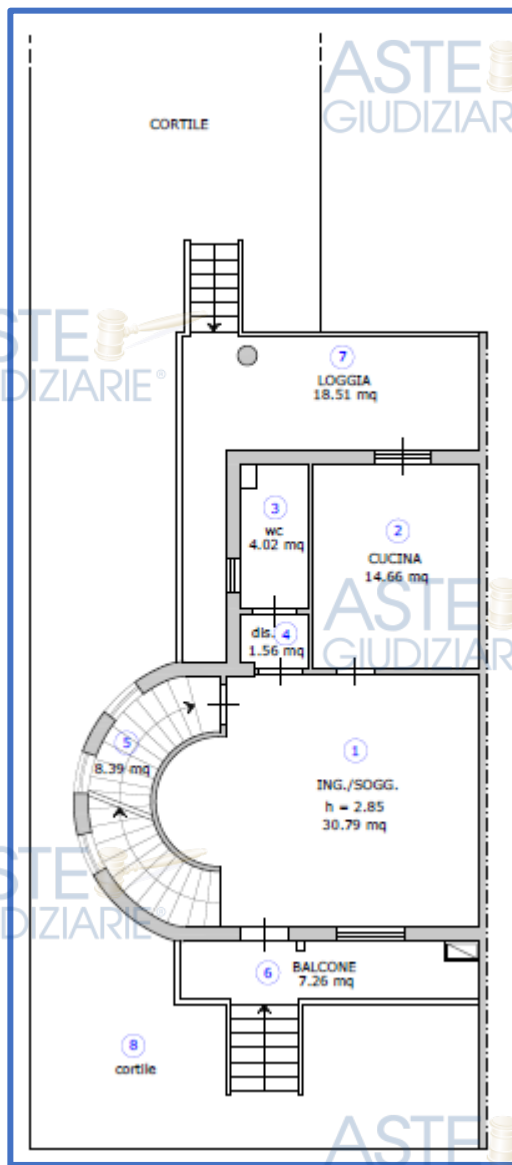


Figura 92 - Fog. 175 P.lla 5198 sub 1 - sub 2 Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

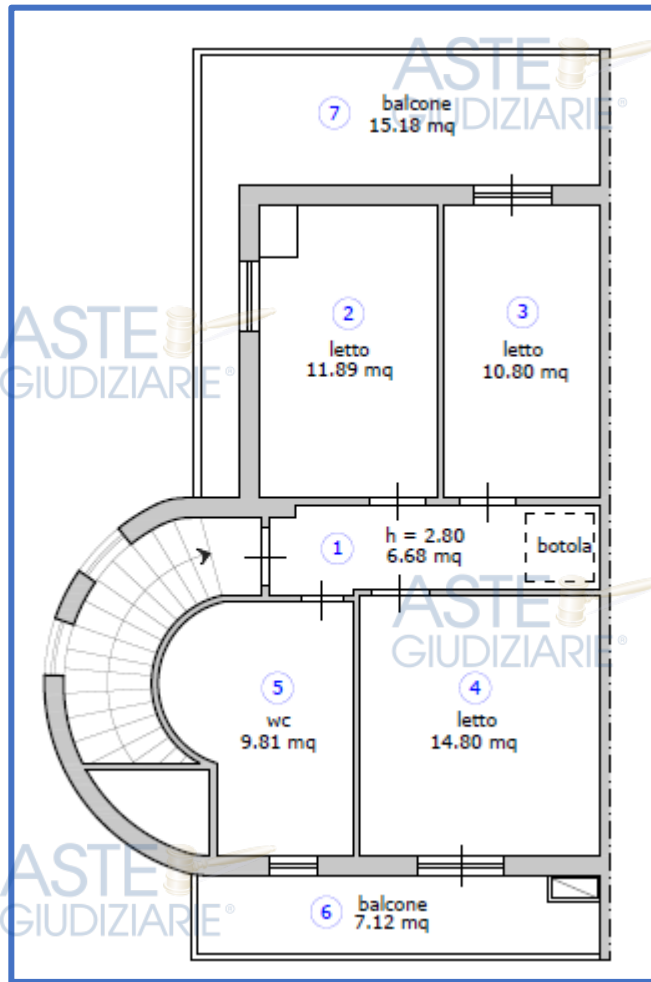


Figura 93 - Fog. 175 P.lla 5198 sub 1 – sub 2 Piano Primo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



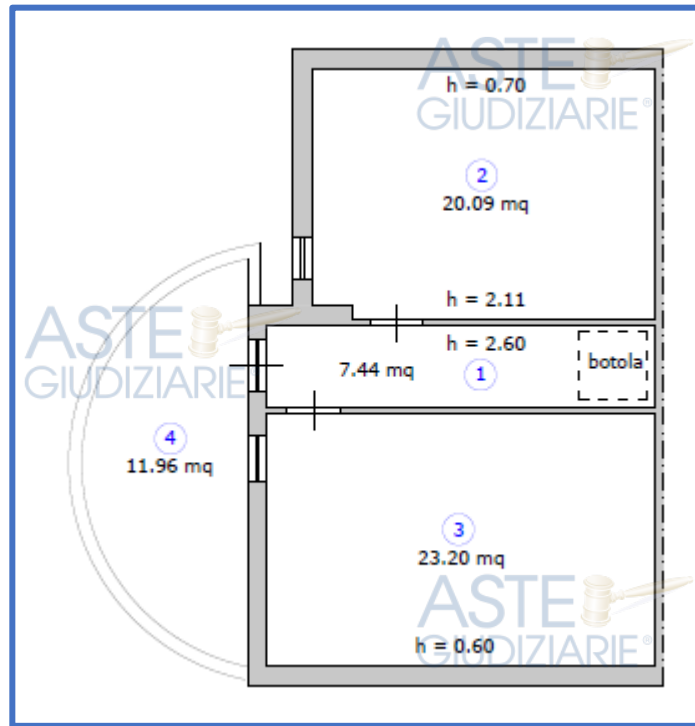


Figura 94 - Fog. 175 P.lla 5198 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto

**LOTTO 23 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B  
FOG. 175 P.LLA 5108 SUB 1-SUB 2**

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, due ripostigli, due depositi, una corte oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un terrazzino, un porticato, una corte ed il vano scala di accesso al piano superiore;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi.

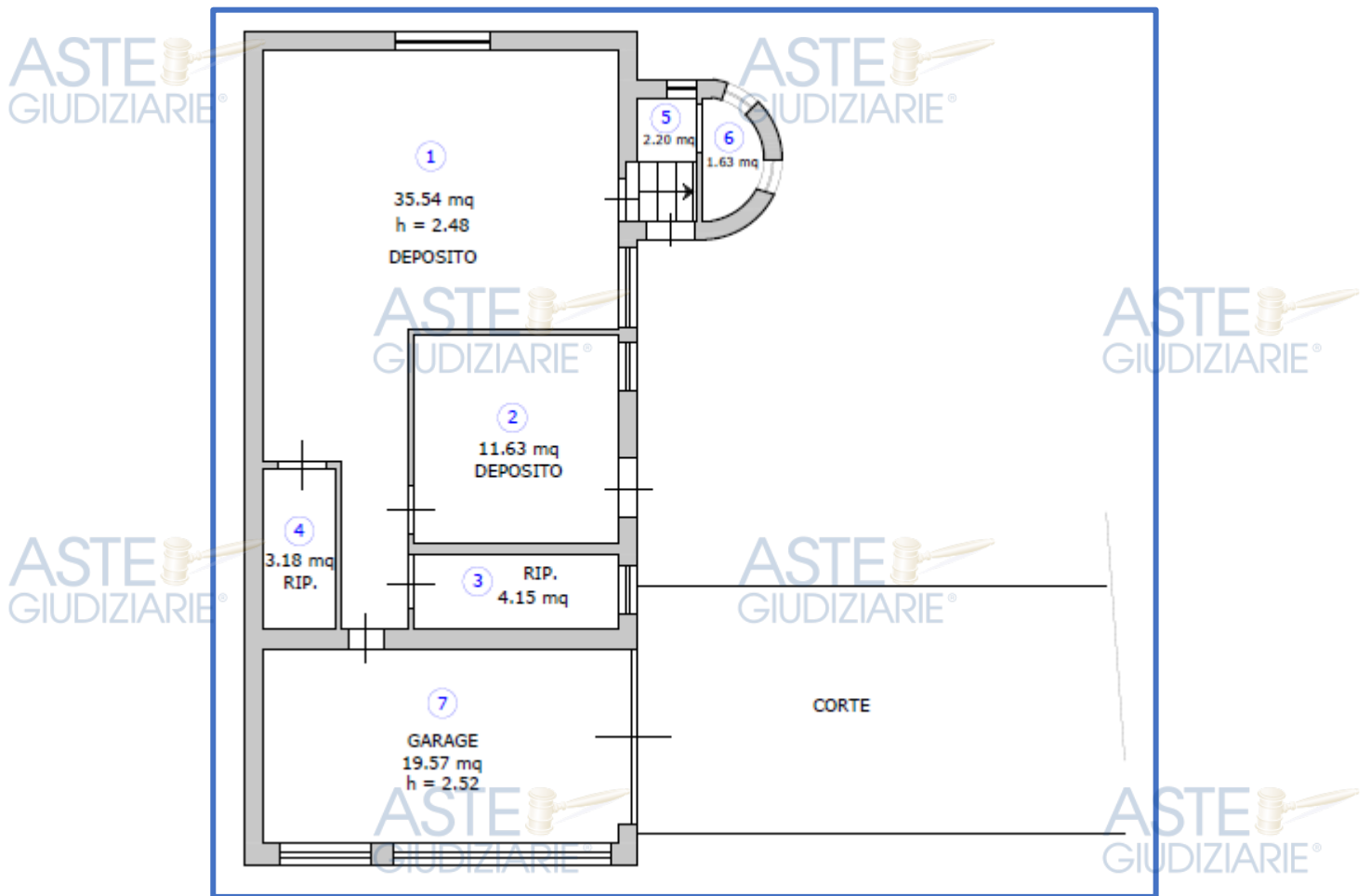


Figura 95 - Fog. 175 P.III 5108 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

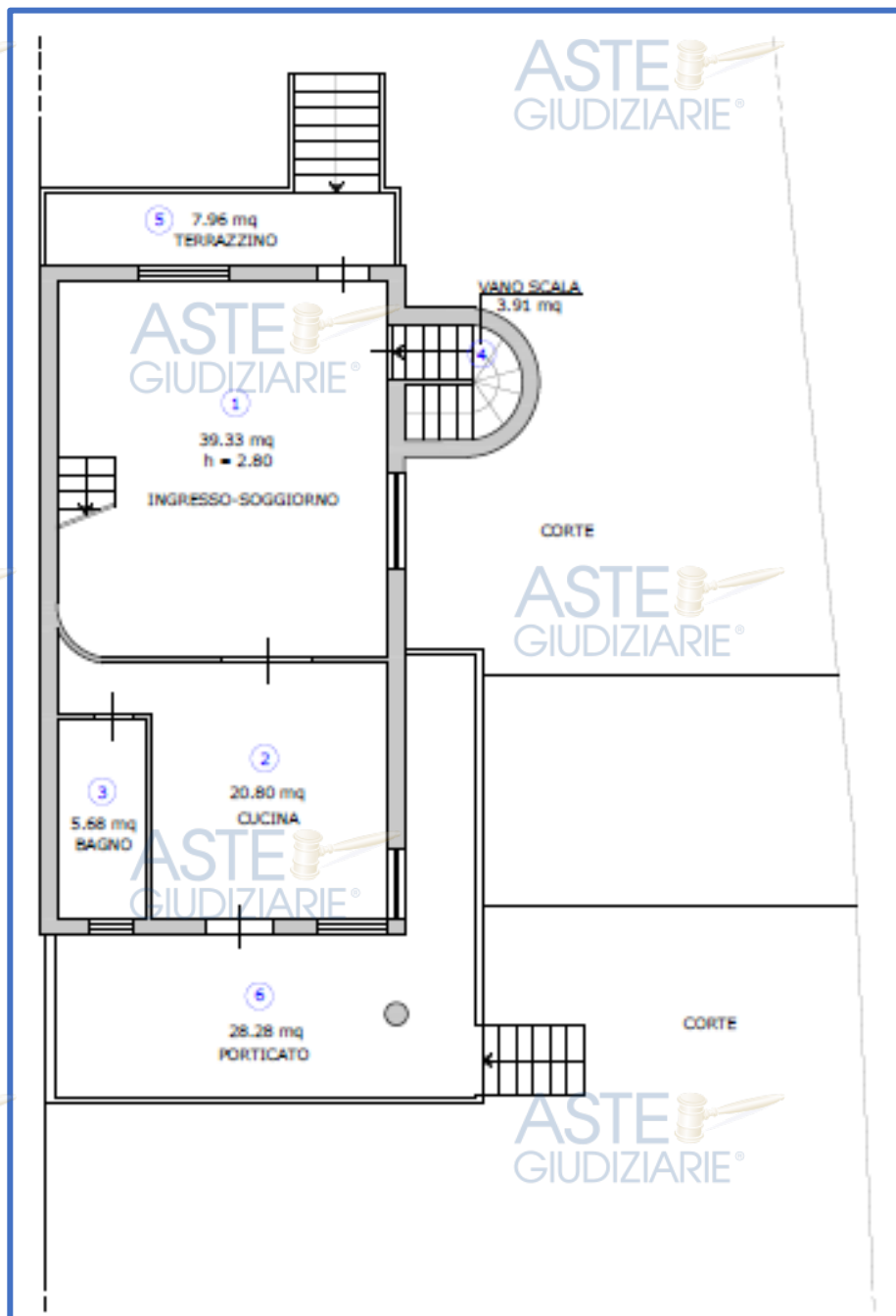


Figura 96 - Fog. 175 P.lla 5108 sub 1 - sub 2 Piano Terra

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



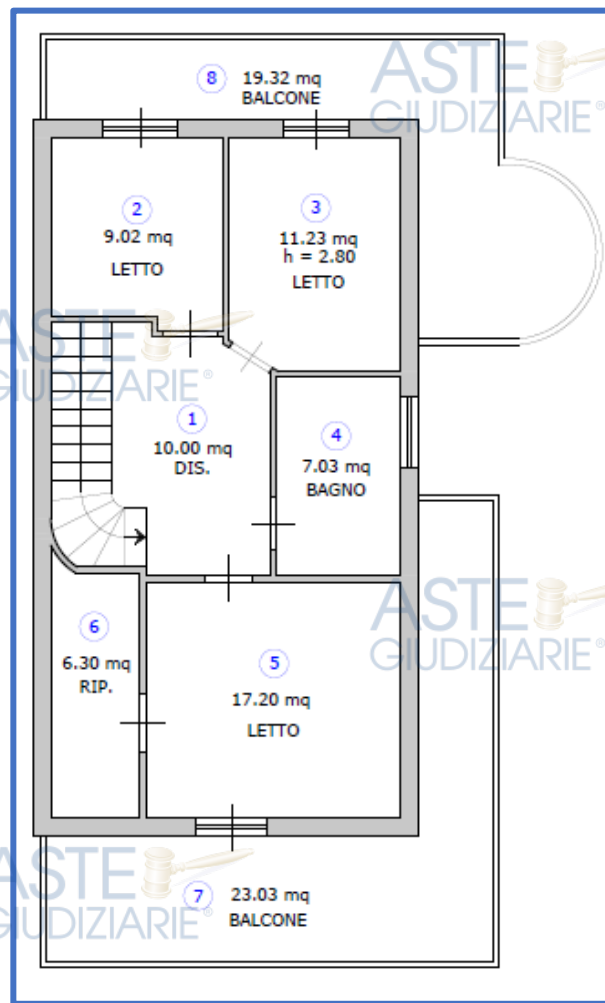


Figura 97 - Fog. 175 P.lla 5108 sub 1 – sub 2 Piano Primo

**LOTTO 24 - TERRENO**  
**FOG. 162 P.LLA 5054 (EX P.LLA 39)**

Oltre ciò, nella massa del fallimento rientra anche un appezzamento di terreno in Cellole (CE) al Viale Risorgimento, censito catastalmente al comune di Sessa Aurunca al **Foglio 162 P.lla 5054 (ex 39)** dell'estensione catastale di are 7.78, seminativo 3, intestato catastalmente alla società G.I.M. Costruzioni s.r.l. con sede in Firenze per la proprietà di 1000/1000.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

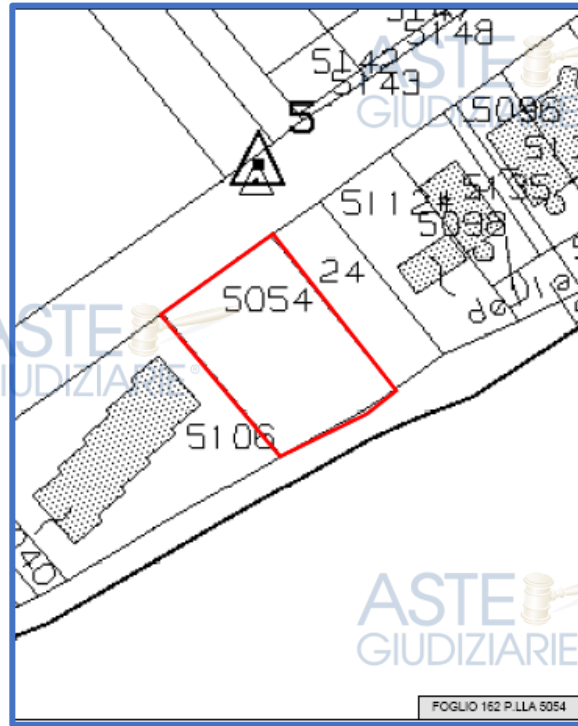


Figura 98 – Fog. 162 P.lla 5054 Mappa catastale



Figura 99 – Fog. 162 P.lla 5054 Sovrapposizione Mappa catastale con Foto Satellitare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 9



Foto 10

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 11



Foto 12

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



Foto 31



Foto 32

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 33

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 34

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 35



Foto 36

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Foto 37



Foto 38

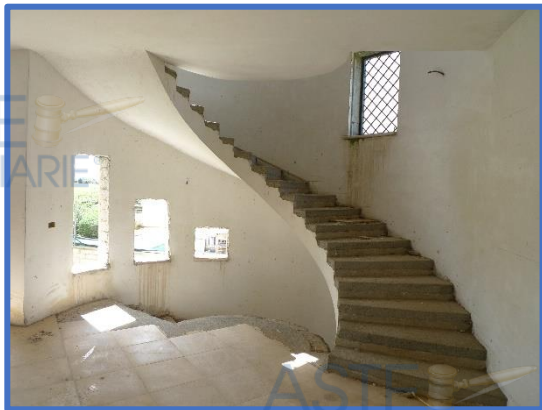


Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

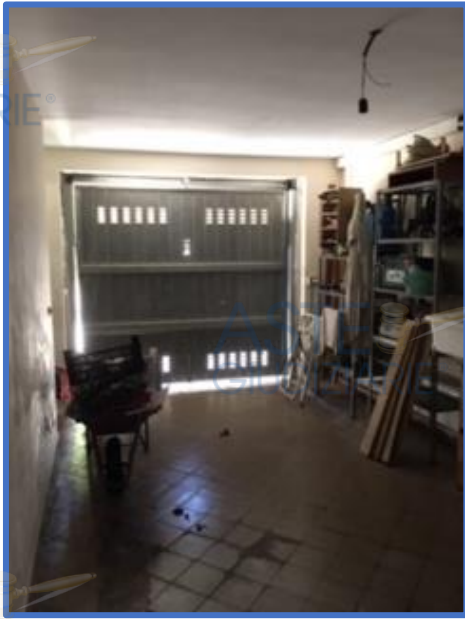


Foto 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 50

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 51

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 52

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 57

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 58

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

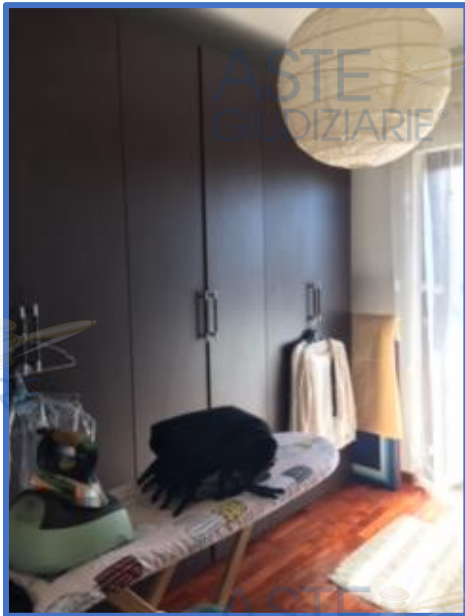


Foto 59



Foto 60

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 61

ASTE GIUDIZIARIE®

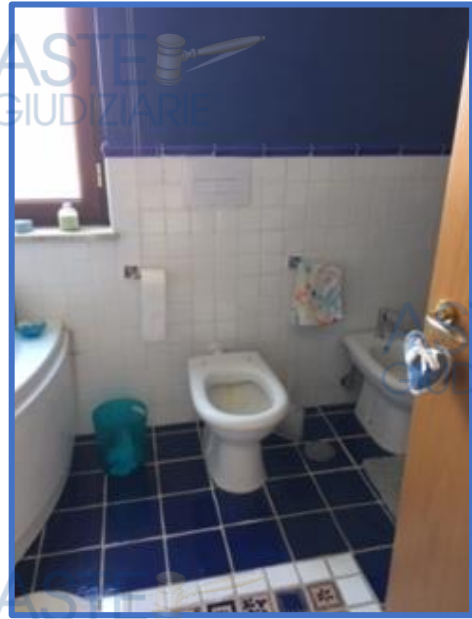


Foto 62

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 63

ASTE GIUDIZIARIE®

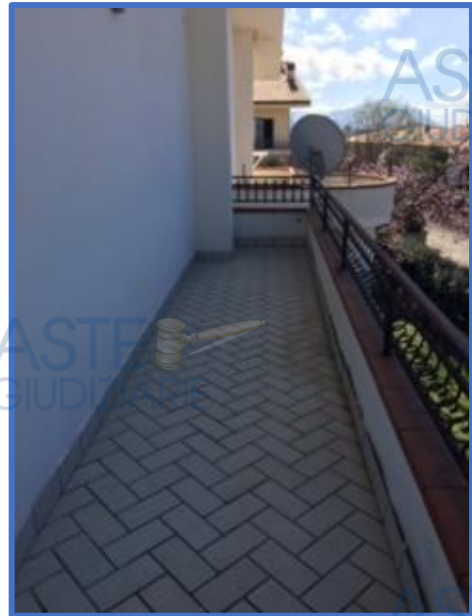


Foto 64

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 65

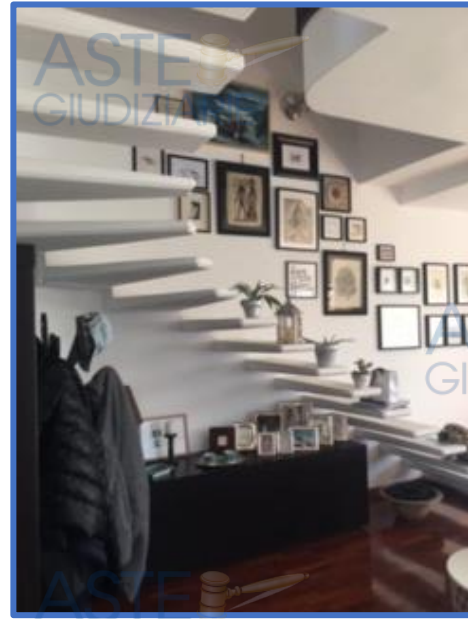


Foto 66



Foto 67



Foto 68

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Foto 69



Foto 70

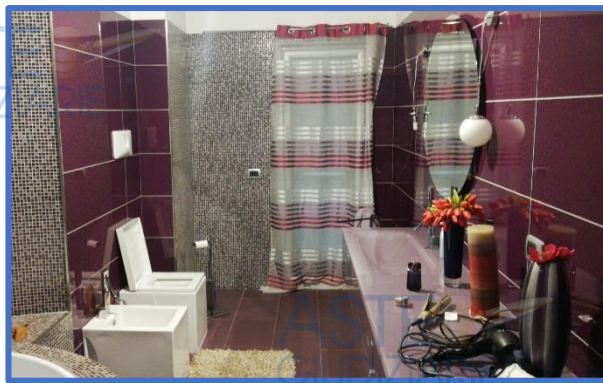


Foto 71



Foto 72



Foto 73

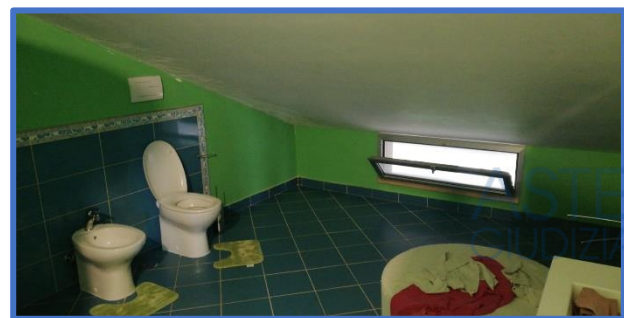


Foto 74



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Si precisa che, alle unità immobiliari precedentemente descritte, verrà attribuita, con i rispettivi diritti proporzionali, la comproprietà delle particelle utilizzate e sfruttate urbanisticamente ai fini edificatori del complesso immobiliare.

Detto complesso immobiliare di cui trattasi è ubicato in una Fascia Centrale/Zona Centro Urbano del Comune di Cellole (CE), e precisamente in Via Risorgimento, alla Località Ponte del Verre.

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La città campana di Cellole è un comune italiano di circa 7'976 abitanti (ISTAT 30/06/2019), posta ad un'altitudine di 17 m.s.l.m., con una superficie di 36,79 km<sup>2</sup>.

Cellole è posta nella zona occidentale dell'alto casertano. Inoltre, il suo territorio si estende in una pianura che ha un'escursione di appena 36 metri al di sopra del livello del mare, comprendendo, anche la parte sud della fascia costiera di Baia Domizia e di Baia Felice, affacciate sul Golfo di Gaeta. Il comune confina solamente con Sessa Aurunca, dal cui territorio è circondato.

L'economia del territorio cellolese si concentra su attività rurali e sull'artigianato e dall'inizio degli anni sessanta l'economia della cittadina si è spostata soprattutto verso il turismo dopo la costruzione della vicina Baia Domizia, dotata di hotel e villaggi. Cellole ha beneficiato della contiguità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

geografica con il polo turistico basando progressivamente su questa risorsa la sua economia. Ne è la prova la crescita economica e demografica di Cellole dovuta in massima parte a questa presenza.

## CALCOLO SUPERFICI

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 50**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale delle unità immobiliari e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3**, **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai/dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai/dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 1 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5249 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "D" <u>p.lla 5249</u>			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		H	
					PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO		
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	AMBIENTE	84,88	0,200		16,98	
RIALZATO	1	AMBIENTE	136,93	1,000		136,93	
	2	VANO SCALA	6,86	1,000		6,86	
PRIMO	1	AMBIENTE	143,60	1,000		143,60	
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	80,88	0,350		28,31	
	2	TERRAZZO	16,18	0,250		4,05	
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>0,00</b>	<b>336,72</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>101,70</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>136,30</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>101,70</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA E BALCONI - SOLO SOLAIO</b>						<b>293,14</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO E TERRAZZO - SOLO SOLAIO</b>						<b>107,08</b>	

**Tabella 5**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	336,72	0%	100%

**Tabella 6**

-  Superficie Calpestabile complessiva: **mq 336,72**;
-  Superficie Commerciale complessiva: **mq 336,72**.

**LOTTO 2 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5245 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "D" p.lla 5245			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO
				SUP. mq	Coeff			
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	SUP. mq		
SEMINTERRATO	1	AMBIENTE	84,88	0,200		16,98		
RIALZATO	1	AMBIENTE	139,97	1,000		139,97		
	2	VANO SCALA	6,86	1,000		6,86		
PRIMO	1	AMBIENTE	149,45	1,000		149,45		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	80,88	0,350		28,31		
	2	TERRAZZO	16,18	0,250		4,05		
SOMMANO SUPERFICI					0,00	345,61		
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO						238,00		
SUPERFICIE AREA EDIFICATA						101,70		
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA						136,30		
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA						101,70		
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA E BALCONI - SOLO SOLAIO						301,72		
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO E TERRAZZO - SOLO SOLAIO						107,08		

Tabella 7

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	345,61	0%	100%

Tabella 8

Superficie Calpestabile complessiva: mq 345,61;

Superficie Commerciale complessiva: mq 345,61.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 3 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5244 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "D" p.lla 5244			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE				
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	78,90	0,200		15,77		
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	74,57	1,000		74,57		3,00
	2	RIPOSTIGLIO	5,13	1,000		5,13		
	3	RIPOSTIGLIO	2,17	1,000		2,17		
	4	BALCONE	12,53	0,250		3,13		
	5	TERRAZZO	18,40	0,250		4,60		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	15,48	1,000		15,48		Hm 1,76
	2	LETTO	19,18	1,000		19,18		
	3	LETTO	13,89	1,000		13,89		
	4	LETTO	14,19	1,000		14,19		
	5	BAGNO	14,05	1,000		14,05		
	6	RIPOSTIGLIO	7,36	1,000		7,36		
	7	VANO SCALA	6,18	1,000		6,18		
	8	BALCONE	12,74	0,250		3,19		
	9	BALCONE	5,74	0,250		1,44		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	82,11	0,350		28,74		
	2	TERRAZZO	13,80	0,250		3,45		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>						<b>0,00</b>	<b>232,51</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>							<b>238,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>							<b>101,70</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>							<b>136,30</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>							<b>101,70</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>							<b>207,83</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>							<b>92,62</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>							<b>69,15</b>	

Tabella 9

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
<b>SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>	<b>232,51</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

Tabella 10

☑ Superficie Calpestabile complessiva: **mq 396,42**;

☑ Superficie Commerciale complessiva: **mq 232,51**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 4 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N**  
**FOG. 175 P.LLA 5237 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "N" p.lla 5237			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coef	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	27,15	0,200		5,43	2,73
	2	GARAGE	19,64	0,200		3,93	
	3	RIPOSTIGLIO	3,92	0,200		0,78	
	4	RIPOSTIGLIO	2,52	0,200		0,50	
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	27,49	1,000		27,49	2,90
	2	STUDIO PROF.	19,81	1,000		19,81	
	3	RIPOSTIGLIO	4,10	1,000		4,10	
	4	DISIMPEGNO	1,27	1,000		1,27	
	5	VANO SCALA	4,56	1,000		4,56	
	6	LOGGIA	14,45	0,350		5,06	
	7	BALCONE	8,91	0,250		2,23	
PRIMO	1	DISIMPEGNO	8,69	1,000		8,69	2,95
	2	LETTO	22,08	1,000		22,08	
	3	LETTO	11,47	1,000		11,47	
	4	LETTO	8,68	1,000		8,68	
	5	BAGNO	5,50	1,000		5,50	
	6	VANO SCALA	1,26	1,000		1,26	
	7	BALCONE	9,68	0,250		2,42	
	8	BALCONE	7,26	0,250		1,82	
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	51,03	0,350		17,86	Hm 1,73
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>0,00</b>	<b>154,94</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>67,80</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>170,20</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>67,80</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>139,86</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>72,45</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>46,10</b>	

**Tabella 11**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	154,94	0%	100%

**Tabella 12**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 259,47;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 154,94.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 5 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5241 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "D" p.lla 5241			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE				
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	78,84	0,200		15,77		
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	74,57	1,000		74,57		3,00
	2	RIPOSTIGLIO	5,13	1,000		5,13		
	3	RIPOSTIGLIO	2,17	1,000		2,17		
	4	BALCONE	12,53	0,250		3,13		
	5	TERRAZZO	18,40	0,250		4,60		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	15,48	1,000		15,48		
	2	LETTO	19,18	1,000		19,18		
	3	LETTO	13,89	1,000		13,89		
	4	LETTO	14,19	1,000		14,19		
	5	BAGNO	14,05	1,000		14,05		
	6	RIPOSTIGLIO	7,36	1,000		7,36		
	7	VANO SCALA	6,18	1,000		6,18		
	8	BALCONE	12,74	0,250		3,19		
	9	BALCONE	5,74	0,250		1,44		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	82,11	0,350		28,74		Hm 1,76
	2	TERRAZZO	13,80	0,250		3,45		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>0,00</b>	<b>232,51</b>		
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>		
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>101,70</b>		
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>136,30</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>101,70</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>207,83</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>92,62</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>69,15</b>		

**Tabella 13**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	232,51	0%	100%

**Tabella 14**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 396,36;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 232,51.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 6 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N**  
**FOG. 175 P.LLA 5236 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "N" p.lla 5236			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff		SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	27,15	0,200		5,43		2,73
	2	GARAGE	19,64	0,200		3,93		
	3	RIPOSTIGLIO	3,92	0,200		0,78		
	4	RIPOSTIGLIO	2,52	0,200		0,50		
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	27,49	1,000		27,49		2,90
	2	STUDIO PROF.	19,81	1,000		19,81		
	3	RIPOSTIGLIO	4,10	1,000		4,10		
	4	DISIMPEGNO	1,27	1,000		1,27		
	5	VANO SCALA	4,56	1,000		4,56		
	6	LOGGIA	14,45	0,350		5,06		
	7	BALCONE	8,91	0,250		2,23		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	8,69	1,000		8,69		2,95
	2	LETTO	22,08	1,000		22,08		
	3	LETTO	11,47	1,000		11,47		
	4	LETTO	8,68	1,000		8,68		
	5	BAGNO	5,50	1,000		5,50		
	6	VANO SCALA	1,26	1,000		1,26		
	7	BALCONE	9,68	0,250		2,42		
	8	BALCONE	7,26	0,250		1,82		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	51,03	0,350		17,86	Hm 1,73	
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>0,00</b>	<b>154,94</b>		
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>		
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>67,80</b>		
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>170,20</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>67,80</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>139,86</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>72,45</b>		
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>46,10</b>		

**Tabella 15**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	154,94	0%	100%

**Tabella 16**

**f** Superficie Calpestabile complessiva: **mq 259,47;**

**f** Superficie Commerciale complessiva: **mq 154,94.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 7 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5232 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "C" p.lla 5232			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	PORZIONE NON RIETRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIETRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	79,08	0,200		15,82	2,80
	2	INTERCAPEDINE	2,11	0,000		0,00	
	3	INTERCAPEDINE	3,35	0,000		0,00	
	4	INTERCAPEDINE	4,16	0,000		0,00	
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	60,54	1,000		60,54	2,96
	2	RIPOSTIGLIO	5,12	1,000		5,12	
	3	VANO SCALA	9,42	1,000		9,42	
	4	TERRAZZO	22,41	0,250		5,60	
	5	TERRAZZO	10,05	0,250		2,51	
PRIMO	1	DISIMPEGNO	9,36	1,000		9,36	3,00
	2	LETTO	10,71	1,000		10,71	
	3	LETTO	10,81	1,000		10,81	
	4	LETTO	20,70	1,000		20,70	
	5	BAGNO	13,35	1,000		13,35	
	6	TERRAZZO	9,24	0,250		2,31	
	7	TERRAZZO	22,74	0,250		5,69	
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	61,57	0,250		15,39	Hm 1,36
	2	TERRAZZO	14,63	0,250		3,66	
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>0,00</b>	<b>190,99</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>258,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>115,55</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>142,45</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>115,55</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>172,81</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>70,39</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>85,80</b>	

**Tabella 17**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIETRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIETRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	190,99	0%	100%

**Tabella 18**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 369,35;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 190,99.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 8 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5235 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "C" p.lla 5235			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	Coeff	COMMERCIALE		
PIANO	ID	DESTINAZIONE			SUP. mq	SUP. mq	SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	79,08	0,200		15,82	2,80
	2	INTERCAPEDINE	2,11	0,000		0,00	
	3	INTERCAPEDINE	3,35	0,000		0,00	
	4	INTERCAPEDINE	4,16	0,000		0,00	
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	60,54	1,000		60,54	2,96
	2	RIPOSTIGLIO	5,12	1,000		5,12	
	3	VANO SCALA	9,42	1,000		9,42	
	4	TERRAZZO	22,41	0,250		5,60	
	5	TERRAZZO	10,05	0,250		2,51	
PRIMO	1	DISIMPEGNO	9,36	1,000		9,36	3,00
	2	LETTO	10,71	1,000		10,71	
	3	LETTO	10,81	1,000		10,81	
	4	LETTO	20,70	1,000		20,70	
	5	BAGNO	13,35	1,000		13,35	
	6	TERRAZZO	9,24	0,250		2,31	
	7	TERRAZZO	22,74	0,250		5,69	
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	61,57	0,250		15,39	Hm 1,36
	2	TERRAZZO	14,63	0,250		3,66	
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>						<b>0,00</b>	<b>190,99</b>
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>258,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>115,55</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>142,45</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>115,55</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>172,81</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>70,39</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>85,80</b>	

**Tabella 19**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
<b>SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>	<b>190,99</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

**Tabella 20**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 369,35;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 190,99.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 9 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5229 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "C" p.lla 5229			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff		SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	79,08	0,200		15,82	2,80	
	2	INTERCAPEDINE	2,11	0,000		0,00		
	3	INTERCAPEDINE	3,35	0,000		0,00		
	4	INTERCAPEDINE	4,16	0,000		0,00		
RIALZATO	1	SOGGIORNO-PRANZO	60,54	1,000		60,54	2,96	
	2	RIPOSTIGLIO	5,12	1,000		5,12		
	3	VANO SCALA	9,42	1,000		9,42		
	4	TERRAZZO	22,41	0,250		5,60		
	5	TERRAZZO	10,05	0,250		2,51		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	9,36	1,000		9,36	3,00	
	2	LETTO	10,71	1,000		10,71		
	3	LETTO	10,81	1,000		10,81		
	4	LETTO	20,70	1,000		20,70		
	5	BAGNO	13,35	1,000		13,35		
	6	TERRAZZO	9,24	0,250		2,31		
	7	TERRAZZO	22,74	0,250		5,69		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	61,57	0,250		15,39	Hm 1,36	
	2	TERRAZZO	14,63	0,250		3,66		
SOMMANO SUPERFICI						0,00	190,99	
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO							258,00	
SUPERFICIE AREA EDIFICATA							115,55	
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA							142,45	
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA							115,55	
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA							172,81	
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO							70,39	
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE							85,80	

**Tabella 21**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	190,99	0%	100%

**Tabella 22**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 369,35;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 190,99.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 10 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5227 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "C" p.lla 5227			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	Coeff	COMMERCIALE			
PIANO	ID	DESTINAZIONE			SUP. mq		NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO
SEMINTERRATO	1	GARAGE	79,08	0,200		15,82		2,80
	2	INTERCAPEDINE	2,11	0,000		0,00		
	3	INTERCAPEDINE	3,35	0,000		0,00		
	4	INTERCAPEDINE	4,16	0,000		0,00		
RIALZATO	1	SOGGIORNO-FRANZO	60,54	1,000		60,54		2,96
	2	RIPOSTIGLIO	5,12	1,000		5,12		
	3	VANO SCALA	9,42	1,000		9,42		
	4	TERRAZZO	22,41	0,250		5,60		
	5	TERRAZZO	10,05	0,250		2,51		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	9,36	1,000		9,36		3,00
	2	LETTO	10,71	1,000		10,71		
	3	LETTO	10,81	1,000		10,81		
	4	LETTO	20,70	1,000		20,70		
	5	BAGNO	13,35	1,000		13,35		
	6	TERRAZZO	9,24	0,250		2,31		
	7	TERRAZZO	22,74	0,250		5,69		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	61,57	0,250		15,39		Hm 1,36
	2	TERRAZZO	14,63	0,250		3,66		
SOMMANO SUPERFICI						0,00	190,99	
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO							258,00	
SUPERFICIE AREA EDIFICATA							115,55	
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA							142,45	
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA							115,55	
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA							172,81	
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO							70,39	
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE							85,80	

**Tabella 23**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	190,99	0%	100%

**Tabella 24**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 369,35;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 190,99.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Calcolo superficie calpestabile e commerciale

TIPOLOGIA "F" P.LLA 5215			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE				
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	53,14	0,200	10,63		2,52	
	2	DISIMPEGNO	3,82	0,200	0,76			
	3	RIPOSTIGLIO	4,17	0,200	0,83			
	4	VANO SCALA	12,90	0,200	2,58			
	5	DEPOSITO	31,10	0,200	6,22			
	6	RIPOSTIGLIO	3,06	0,200	0,61			
	7	RIPOSTIGLIO	2,98	0,200	0,60			
	8	INTERCAPEDINE	2,43	0,000	0,00			
RIALZATO	1	INGR. SOGG.	45,72	1,000	45,72		2,97	
	2	STUDIO	26,54	1,000	26,54			
	3	WC	6,06	1,000	6,06			
	4	DISIMPEGNO	3,12	1,000	3,12			
	5	VANO SCALA	6,22	0,250	1,56			
	6	PORTICATO	45,48	0,350	15,92			
	7	PORTICATO	32,18	0,350	11,26			
PRIMO	1	DISIMPEGNO	15,98	1,000	15,98		2,95	
	2	SPOGLIATOIO	6,79	1,000	6,79			
	3	LETTO	17,20	1,000	17,20			
	4	BAGNO	12,40	1,000	12,40			
	5	LETTO	14,58	1,000	14,58			
	6	LETTO	15,95	1,000	15,95			
	7	BALCONE	32,10	0,250	8,03			
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	7,44	0,350	2,60		Hm 1,44	
SOMMANO SUPERFICI						225,94	0,00	
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO						450,00		
SUPERFICIE AREA EDIFICATA						142,95		
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA						307,05		
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA						142,95		
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA						206,19		
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO						102,07		
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE						117,20		

Tabella 25

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	225,94	100%	0%

Tabella 26

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 401,36;**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 225,94;**

**LOTTO 12 - PORZIONE PALAZZINA TIPO A**  
**FOG. 175 P.LLA 5218 SUB 15-SUB 16**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "A" P.LLA 5218 SUB 15-16			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	Coeff	COMMERCIALE		
PIANO	ID	DESTINAZIONE			SUP. mq	SUP. mq	SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	30,76	0,200	6,15		2,21
	2	DEPOSITO	39,70	0,200	7,94		
	3	DEPOSITO	19,57	0,200	3,91		
	4	RIPOSTIGLIO	9,88	0,200	1,98		
	5	DISIMPEGNO	3,60	0,200	0,72		
RIALZATO	1	INGR. - SOGG.	72,06	1,000	72,06		
	2	CUCINA	14,71	1,000	14,71		
	3	RIPOSTIGLIO	2,18	1,000	2,18		
	4	BAGNO	4,20	1,000	4,20		
	5	BALCONE	17,33	0,250	4,33		
PRIMO	1	CORRIDOIO	16,93	1,000	16,93		
	2	LETTO	20,15	1,000	20,15		
	3	LETTO	14,08	1,000	14,08		
	4	LETTO	12,84	1,000	12,84		
	5	BAGNO	8,97	1,000	8,97		
	6	BAGNO	4,18	1,000	4,18		
	7	BALCONE	35,64	1,000	35,64		
	8	BALCONE	3,85	1,000	3,85		
	9	BALCONE	4,69	0,250	1,17		
SOTTOTETTO	1	DISIMPEGNO	6,90	0,350	2,42		Hm 2,20
	2	SOTTOTETTO	19,74	0,350	6,91		
	3	SOTTOTETTO	17,88	0,350	6,26		
	4	RIPOSTIGLIO	2,62	0,350	0,92		
	5	SOTTOTETTO	14,36	0,350	5,03		
	6	SOTTOTETTO	12,93	0,350	4,53		
	7	VANO SCALA	7,48	1,000	7,48		
SOMMANO SUPERFICI					269,53	0,00	
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA						128,00	
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA						209,45	
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO						97,16	
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE						65,31	

**Tabella 27**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	269,53	100%	0%

**Tabella 28**

**Superficie Calpestabile complessiva: mq 417,23;**

**Superficie Commerciale complessiva: mq 269,53.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 13 - VILLA TIPO H**  
**FOG. 175 P.LLA 5216 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "H" P.LLA 5216			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
					PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	56,91	0,200	11,38		2,37
	2	DEPOSITO	50,52	0,200	10,10		
	3	RIPOSTIGLIO	6,10	0,200	1,22		
	4	VANO SCALA	7,06	0,200	1,41		
RIALZATO	1	INGR.SOGG.	41,48	1,000	41,48		2,85
	2	CUCINA	21,82	1,000	21,82		
	3	BAGNO	5,14	1,000	5,14		
	4	RIPOSTIGLIO	3,14	1,000	3,14		
	5	PORTICATO	49,59	0,350	17,36		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	15,21	1,000	15,21		2,95
	2	LETTO	11,43	1,000	11,43		
	3	LETTO	17,46	1,000	17,46		
	4	RIPOSTIGLIO	3,75	1,000	3,75		
	5	BAGNO	6,12	1,000	6,12		
	6	LETTO	12,60	1,000	12,60		
	7	BALCONE	29,96	0,250	7,49		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	15,09	0,350	5,28		Hm 1,65
	2	SOTTOTETTO	7,65	0,350	2,68		
	3	SOTTOTETTO	11,70	0,350	4,10		
	4	SOTTOTETTO	16,12	0,350	5,64		
	5	SOTTOTETTO	9,92	0,350	3,47		
	6	SOTTOTETTO	6,66	0,350	2,33		
	7	BALCONE	1,01	0,250	0,25		
	8	BALCONE	1,01	0,250	0,25		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>211,12</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>430,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>137,00</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>293,00</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>137,00</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>177,70</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>85,25</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>90,70</b>	

**Tabella 29**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	211,12	100%	0%

Tabella 30

**f** Superficie Calpestabile complessiva: mq 407,45;

**f** Superficie Commerciale complessiva: mq 211,12;

**LOTTO 14 - VILLA TIPO G  
FOG. 175 P.LLA 5217 SUB 1-SUB 2**

### Calcolo superficie calpestabile e commerciale

TIPOLOGIA "G" P.LLA 5217			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff		SUP. mq
SEMINTERRATO		GARAGE	159,54	0,200	31,91		2,65
RIALZATO	1	PORTICATO	88,70	0,350	31,05		2,95
	2	LETTO	13,83	1,000	13,83		
	3	DISIMPEGNO	1,85	1,000	1,85		
	4	RIPOSTIGLIO	3,81	1,000	3,81		
	5	LETTO	22,17	1,000	22,17		
	6	RIPOSTIGLIO	0,99	1,000	0,99		
	7	RIPOSTIGLIO	2,88	1,000	2,88		
	8	RIPOSTIGLIO	0,99	1,000	0,99		
	9	AMBIENTE	18,76	1,000	18,76		
	10	DISIMPEGNO	1,06	1,000	1,06		
	11	VANO SCALA	4,80	1,000	4,80		
	12	STUDIO	22,50	1,000	22,50		
SOMMANO SUPERFICI					156,59	0,00	
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO						500,00	
SUPERFICIE AREA EDIFICATA						182,65	
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA						317,35	
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA						182,65	
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA						111,80	
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE						89,90	

Tabella 31



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	156,59	100%	0%

Tabella 32

Superficie Calpestabile complessiva: mq 341,88;

Superficie Commerciale complessiva: mq 156,59;

**LOTTO 15 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO M  
FOG. 175 P.LLA 5233 SUB 1-SUB 2**

## Calcolo superficie calpestabile e commerciale

TIPOLOGIA "M" p.lla 5233			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff		SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	45,19	0,200	9,04		2,50
	2	GARAGE	26,25	0,200	5,25		
	3	RIPOSTIGLIO	2,88	0,200	0,58		
	4	RIPOSTIGLIO	3,84	0,200	0,77		
	5	RIPOSTIGLIO	3,66	0,200	0,73		
	6	RIPOSTIGLIO	1,80	0,200	0,36		
RIALZATO	1	SOGGIORNO	39,59	1,000	39,59		2,85
	2	CUCINA	19,14	1,000	19,14		
	3	DISIMPEGNO	4,78	1,000	4,78		
	4	W.C.	4,05	1,000	4,05		
	5	VANO SCALA	1,41	1,000	1,41		
			1,46	1,000	1,46		
	6	BALCONE	4,17	1,000		4,17	
			3,08	0,250	0,77		
7	LOGGIA	15,75	0,350	5,51			
8	LOGGIA	15,66	0,350	5,48			
PRIMO	1	DISIMPEGNO	9,05	1,000	9,05		2,85
	2	LETTO	11,30	1,000	11,30		
	3	LETTO	11,69	1,000	11,69		
	4	LETTO	20,16	1,000	20,16		
	5	BAGNO	10,34	1,000	10,34		
	6	VANO SCALA	3,16	1,000	3,16		
	7	BALCONE	10,54	0,250	2,64		
	8	BALCONE	8,68	0,250	2,17		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	8,03	0,350	2,81		Hm 2,74
	2	SOTTOTETTO	9,38	0,350	3,28		Hm 1,53
	3	SOTTOTETTO	15,15	0,350	5,30		Hm 1,53
	4	SOTTOTETTO	28,81	0,350	10,08		Hm 1,53
	5	TERRAZZO	4,47	0,250	1,12		
			5,40	0,250		1,35	
SOMMANO SUPERFICI					192,02	5,90	
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO						258,00	
SUPERFICIE AREA EDIFICATA						120,50	
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA						137,50	

Tabella 33



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	197,92	97%	3%

Tabella 34

Superficie Calpestabile complessiva: mq 350,38;

Superficie Commerciale complessiva: mq 197,92.

**LOTTO 16 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O  
FOG. 175 P.LLA 5238 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "O" p.lla 5238			SUPERFICIE				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	16,08	0,200	3,22		2,60
			3,18	0,200		0,64	
	2	GARAGE	16,13	0,200	3,23		
			17,89	0,200		3,58	
	3	RIPOSTIGLIO	2,97	0,200		0,59	
			3,64	0,200		0,73	
	5	RIPOSTIGLIO	2,1	0,200		0,42	
	6	INTERCAPEDINE	3,12	0,000	0,00		
			2,76	0,000		0,00	
RIALZATO	1	CUCINA	11,05	1,000	11,05		2,85
			7,13	1,000		7,13	
	2	SOGGIORNO	16,18	1,000	16,18		
			17,04	1,000		17,04	
	3	RIPOSTIGLIO	3,81	1,000		3,81	
			1,49	1,000		1,49	
	5	VANO SCALA	7,16	1,000		7,16	
	6	BALCONE	3,75	0,250	0,94		
			3,66	0,250		0,92	
	7	LOGGIA	5,97	0,350	2,09		
			8,43	0,350		2,95	
PRIMO	1	DISIMPEGNO	3,60	1,000	3,60		2,85
			4,32	1,000		4,32	
	2	LETTO	10,80	1,000		10,80	
			10,37	1,000	10,37		
	3	LETTO	0,63	1,000		0,63	
			11,76	1,000	11,76		
	4	LETTO	5,44	1,000		5,44	
		7,53	1,000		7,53		
	5	BAGNO	7,53	1,000		7,53	
	6	BALCONE	7,27	0,250	1,82		
			10,13	0,250		2,53	
	7	BALCONE	3,75	0,250	0,94		
			3,42	0,250		0,86	
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	26,28	0,350	9,20		Hm 1,68
			26,89	0,350		9,41	
	2	TERRAZZO	13,95	0,250		3,49	
<b>SOMMANO SUPERFICIE</b>						<b>74,38</b>	<b>91,46</b>
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>89,62</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>148,38</b>	

Tabella 35



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	165,84	45%	55%

Tabella 36

Superficie Calpestable complessiva: mq 299,68;

Superficie Commerciale complessiva: mq 165,84.

**LOTTO 17 - VILLA TIPO L**  
**FOG. 175 P.LLA 5242 SUB 1-SUB 2**

### Calcolo superficie calpestable e commerciale

TIPOLOGIA "L" p.lla 5242			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE				
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	GARAGE	7,07	0,200	1,41		2,60	
			12,19	0,200		2,44		
	2	GARAGE	9,09	0,200	1,82			
			24,81	0,200		4,96		
	3	RIPOSIGLIO	2,97	0,200		0,59		
			3,64	0,200		0,73		
RIALZATO	4	RIPOSIGLIO	2,10	0,200		0,42	2,85	
	5	RIPOSIGLIO	1,94	0,000	0,00			
			3,94	0,000		0,00		
	1	CUCINA	5,12	1,000	5,12			
			13,06	1,000		13,06		
	2	SOGGIORNO	9,11	1,000	9,11			
PRIMO			23,59	1,000		23,59	2,85	
	3	RIPOSIGLIO	3,81	1,000		3,81		
			1,48	1,000		1,48		
	4	RIPOSIGLIO	1,48	1,000		1,48		
			2,46	0,350	0,86			
	5	LOGGIA	11,94	0,350		4,18		
			2,34	0,250	0,59			
	6	BALCONE	5,07	0,250		1,27		
SOTTOTETTO	1	DISIMPEGNO	1,90	1,000	1,90		1,68	
			6,02	1,000		6,02		
	2	LETTO	10,80	1,000		10,80		
			4,89	1,000	4,89			
	3	LETTO	6,11	1,000		6,11		
			6,79	1,000	6,79			
	4	LETTO	10,41	1,000		10,41		
			7,53	1,000		7,53		
SOTTOTETTO	5	BAGNO	7,53	1,000		7,53	1,68	
	6	VANO SCALA	5,95	1,000		5,95		
	7	BALCONE	3,04	0,250	0,76			
			14,36	0,250		3,59		
SOTTOTETTO	8	BALCONE	2,34	0,250	0,59		1,68	
			4,83	0,250		1,21		
	1	SOTTOTETTO	13,86	0,350	4,85		1,68	
	2	TERRAZZO	39,31	0,350		13,76		
			13,95	0,250		3,49		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>						<b>38,68</b>	<b>125,39</b>	
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO						238,00		
SUPERFICIE AREA EDIFICATA						89,62		
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA						148,38		

Tabella 37



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	164,08	24%	76%

Tabella 38

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 297,82**;

Superficie Commerciale complessiva: **mq 164,08**.



## Calcolo superficie calpestabile e commerciale

TIPOLOGIA "I" p.lla 5247			SUPERFICI				H interna	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE				
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coef	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	
					SUP. mq	SUP. mq		
SEMINTERRATO	1	AMBIENTE	6,46	0,200	1,29			2,60
			29,08	0,200		5,82		
	2	AMBIENTE	5,29	0,200	1,06			
			27,21	0,200		5,44		
	3	AMBIENTE	5,95	0,200		1,19		
			0,91	0,000	0,00			
	4	INTERCAPEDIINE	2,82	0,000		0,00		
			2,11	0,000		0,00		
	5	INTERCAPEDIINE	0,34	0,000	0,00			
			3,56	0,000		0,00		
RIALZATO	1	AMBIENTE	10,28	1,000	10,28			2,97
			43,18	1,000		43,18		
	2	AMBIENTE	4,00	1,000		4,00		
			3,12	1,000		3,12		
	4	VANO SCALA	8,86	1,000		8,86		
			1,48	0,250	0,37			
	5	BALCONE	5,76	0,250		1,44		
			1,64	0,350	0,57			
	6	LOGGIA	16,44	0,350		14,80		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	1,32	1,000	1,32			3,00
			6,08	1,000		6,08		
	2	AMBIENTE	5,05	1,000	5,05			
			12,50	1,000		12,50		
	3	AMBIENTE	3,53	1,000	3,53			
			7,51	1,000		7,51		
	4	AMBIENTE	11,73	1,000		11,73		
		9,97	1,000		9,97			
	6	BALCONE	1,63	0,250	0,41			
			5,33	0,250		1,33		
			1,83	0,250	0,46			
	7	BALCONE	16,36	0,250		4,09		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	5,33	0,350	1,87			Hm 1,68
			41,73	0,350		14,61		
	2	SOTTOTETTO	4,87	0,350	1,70			
			20,07	0,350		7,02		
SOMMANO SUPERFICI					27,91	162,69		
SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO						238,00		
SUPERFICIE AREA EDIFICATA						109,91		
SUPERFICIE LIBERA RESIDUA						128,09		
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA						109,91		
SUPERFICIE LORDA ABITATIVA						158,87		
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO						83,23		
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE						52,50		

Tabella 39

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	190,60	15%	85%

Tabella 40

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 333,33**;

Superficie Commerciale complessiva: **mq 190,60**.



**LOTTO 19 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O**  
**FOG. 175 P.LLA 5239 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "O" p.lla 5239			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	Coeff	COMMERCIALE		
PIANO	ID	DESTINAZIONE			SUP. mq	SUP. mq	SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	16,08	0,200	3,22		2,60
			3,18	0,200	0,64		
	2	GARAGE	16,13	0,200	3,23		
			17,89	0,200	3,58		
	3	RIPOSTIGLIO	2,97	0,200	0,59		
			3,64	0,200	0,73		
4	RIPOSTIGLIO	2,1	0,200	0,42			
6	INTERCAPELINE	3,12	0,000	0,00			
		2,76	0,000	0,00			
RIALZATO	1	CUCINA	11,05	1,000	11,05		2,85
			7,13	1,000	7,13		
	2	SOGGIORNO	16,18	1,000	16,18		
			17,04	1,000	17,04		
	3	RIPOSTIGLIO	3,81	1,000	3,81		
			1,49	1,000	1,49		
	5	VANO SCALA	7,16	1,000	7,16		
6	BALCONE	3,75	0,250	0,94			
		3,66	0,250	0,92			
7	LOGGIA	5,97	0,350	2,09			
PRIMO	1	DISIMPEGNO	3,60	1,000	3,60		2,85
			4,32	1,000	4,32		
	2	LETTA	10,80	1,000	10,80		
			10,37	1,000	10,37		
	3	LETTA	0,63	1,000	0,63		
			11,76	1,000	11,76		
	4	LETTA	5,44	1,000	5,44		
5	BAGNO	7,53	1,000	7,53			
		7,27	0,250	1,82			
6	BALCONE	10,13	0,250	2,53			
		3,75	0,250	0,94			
7	BALCONE	3,42	0,250	0,86			
		26,28	0,350	9,20			
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	26,89	0,350	9,41		Hm 1,68
			13,95	0,250	3,49		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>165,84</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>89,62</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>148,38</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>89,62</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>146,89</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>61,61</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>67,30</b>	

Tabella 41

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	165,84	100%	0%

Tabella 42



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Superficie Calpestabile complessiva: mq 299,68;

Superficie Commerciale complessiva: mq 165,84;

**LOTTO 20 - VILLA TIPO I**  
**FOG. 175 P.LLA 5248 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "I" p.lla 5248			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq
SEMINTERRATO	1	AMBIENTE	6,46	0,200	1,29		2,60
			29,08	0,200	5,82		
	2	AMBIENTE	5,29	0,200	1,06		
			27,21	0,200	5,44		
	3	AMBIENTE	5,95	0,200	1,19		
			0,91	0,000	0,00		
4	INTERCAPEDINE	2,82	0,000	0,00			
		2,11	0,000	0,00			
5	INTERCAPEDINE	0,34	0,000	0,00			
		3,56	0,000	0,00			
RIALZATO	1	AMBIENTE	10,28	1,000	10,28		2,97
			43,18	1,000	43,18		
	2	AMBIENTE	4,00	1,000	4,00		
			3,12	1,000	3,12		
	3	DISIMPEGNO	8,86	1,000	8,86		
			1,48	0,250	0,37		
4	VANO SCALA	5,76	0,250	1,44			
		1,64	0,350	0,57			
5	LOGGIA	16,44	0,350	5,75			
PRIMO	1	DISIMPEGNO	1,32	1,000	1,32		3,00
			6,08	1,000	6,08		
	2	AMBIENTE	5,05	1,000	5,05		
			12,50	1,000	12,50		
	3	AMBIENTE	3,53	1,000	3,53		
			7,51	1,000	7,51		
	4	AMBIENTE	11,73	1,000	11,73		
9,97			1,000	9,97			
5	AMBIENTE	1,63	0,250	0,41			
		5,33	0,250	1,33			
6	BALCONE	1,83	0,250	0,46			
		16,36	0,250	4,09			
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	5,33	0,350	1,87		Hm 1,68
			41,73	0,350	14,61		
	2	SOTTOTETTO	4,87	0,350	1,70		
20,07			0,350	7,02			
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>181,55</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>238,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>109,91</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>128,09</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>109,91</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>158,87</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>83,23</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>52,50</b>	

Tabella 43



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P. R. D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P. R. D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	181,55	100%	0%

Tabella 44

Superficie Calpestabile complessiva: mq 333,33;

Superficie Commerciale complessiva: mq 181,55;

**LOTTO 21 - PALAZZINA TIPO A**  
**FOG. 175 P.LLA 5209 SUB 3-SUB 16**

### Calcolo superficie calpestabile e commerciale

TIPOLOGIA "A" P.LLA 5209 SUB 3			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
					PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	SUP. mq	
SEMINTERRATO	1	BOX	17,85	0,200	3,57		2,35
SOMMANO SUPERFICI					3,57	0,00	
SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA						21,67	

Tabella 45

TIPOLOGIA "A" P.LLA 5209 SUB 16			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
					PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	SUP. mq	
TERZO	1	TERRAZZO	19,96	1,000	19,96		Hm 1,45
	2	RIPOSTIGLIO	15,37	1,000	15,37		
SOMMANO SUPERFICI					35,33	0,00	
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO						19,03	
SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE						22,08	

Tabella 46

Superficie Calpestabile complessiva: mq 17,85;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

**Superficie Commerciale complessiva: mq 35,33.**

**LOTTO 22 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B  
FOG. 175 P.LLA 5198 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

TIPOLOGIA "B" P.LLA 5198			CALPESTABILE	SUPERFICI			H interna
				COMMERCIALE		H interna	
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq		RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq
SEMINTERRATO	1	GARAGE	23,16	0,200	4,63		2,50
	2	WC	5,89	0,200	1,18		
	3	GARAGE	32,09	0,200	6,42		
	4	SOTTOSCALA	4,40	0,200	0,88		
RIALZATO	1	INGR. SOGG.	30,79	1,000	30,79		2,85
	2	CUCINA	14,66	1,000	14,66		
	3	WC	4,02	1,000	4,02		
	4	DISIMPEGNO	1,56	1,000	1,56		
	5	VANO SCALA	8,39	0,250	2,10		
	6	BALCONE	7,26	1,000	7,26		
	7	LOGGIA	18,51	0,350	6,48		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	6,68	1,000	6,68		2,80
	2	LETTO	11,89	1,000	11,89		
	3	LETTO	10,80	1,000	10,80		
	4	LETTO	14,80	1,000	14,80		
	5	WC	9,81	1,000	9,81		
	6	BALCONE	7,12	1,000	7,12		
	7	BALCONE	15,18	0,250	3,80		
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	7,44	0,350	2,60		Hm 1,60
	2	SOTTOTETTO	20,09	0,350	7,03		
	3	SOTTOTETTO	23,20	0,350	8,12		
	4	TERRAZZO	11,96	0,350	4,19		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>166,81</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>330,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>80,20</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>249,80</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>80,20</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>144,22</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO</b>						<b>59,95</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>72,62</b>	

Tabella 47

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.R.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.R.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	166,81	100%	0%

Tabella 48



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

 Superficie Calpestabile complessiva: mq 289,70;

 Superficie Commerciale complessiva: mq 166,81;

**LOTTO 23 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B**  
**FOG. 175 P.LLA 5108 SUB 1-SUB 2**

**Calcolo superficie calpestabile e commerciale**

Foglio 175 p.lla 5108			SUPERFICI				H interna
			CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	ID	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff	NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq	RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO SUP. mq
SEMINTERRATO	1	DEPOSITO	35,54	0,200	7,11		2,48
	2	DEPOSITO	11,63	0,200	2,33		
	3	RIPOSTIGLIO	4,15	0,200	0,83		
	4	RIPOSTIGLIO	3,18	0,200	0,64		
	5	SOTTOSCALA	2,20	0,200	0,44		
	6	SOTTOSCALA	1,63	0,200	0,33		
	7	GARAGE	19,57	0,200	3,91		
RIALZATO	1	INGRESSO.SOGG	39,33	1,000	39,33		2,80
	2	CUCINA	20,80	1,000	20,80		
	3	BAGNO	5,68	1,000	5,68		
	4	VANO SCALA	3,91	1,000	3,91		
	5	TERRAZZINO	7,96	0,250	1,99		
	6	PORTICATO	28,28	0,250	7,07		
PRIMO	1	DISIMPEGNO	10,00	1,000	10,00		2,80
	2	LETTO	9,02	1,000	9,02		
	3	LETTO	11,23	1,000	11,23		
	4	BAGNO	7,03	1,000	7,03		
	5	LETTO	17,20	1,000	17,20		
	6	RIPOSTIGLIO	6,30	1,000	6,30		
	7	BALCONE	19,32	0,250	4,83		
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>					<b>165,73</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFICIE CATASTALE LOTTO URBANO</b>						<b>311,00</b>	
<b>SUPERFICIE AREA EDIFICATA</b>						<b>102,75</b>	
<b>SUPERFICIE LIBERA RESIDUA</b>						<b>208,25</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA INTERRATA/SEMINTERRATA</b>						<b>95,25</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</b>						<b>161,90</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA BALCONI/TERRAZZE/LOGGIE</b>						<b>95,25</b>	


Tabella 49

CALCOLO INCIDENZA PERCENTUALE PATTO DI RISERVATO DOMINIO		PORZIONE NON RIENTRANTE NEL P.D.	PORZIONE RIENTRANTE NEL P.D.
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA	165,73	100%	0%

Tabella 50



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

 Superficie Calpestabile complessiva: **mq 286,99**;

 Superficie Commerciale complessiva: **mq 165,73**;

In riferimento agli immobili oggetto di stima, anche per quelli ultimati, non è stata reperita **certificazione ai fini della Legge 46/90** e s.m.i.; altresì non è stata reperita la documentazione circa l'attestato di **certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006**, né la **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n. 380**.

### CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO

Relativamente al complesso immobiliare oggetto di stima, si rappresenta che, le unità immobiliari rientranti nella massa del fallimento risultano avere un diverso grado di finitura.

In particolare, in fase di accesso ai luoghi, lo scrivente ha avuto modo di rilevare che, le suddette unità immobiliari sono ancora in fase di costruzione, ad eccezione di alcuni fabbricati, all'attualità ultimati ed abitati.

In concreto, la maggior parte delle unità immobiliari è priva di infissi interni ed esterni, oltre che della pavimentazione interna, ad eccezione di alcuni immobili che presentano la posa in opera di piastrelle di colore chiaro solo ad alcuni livelli dell'immobile stesso.

Oltre ciò, solo alcuni immobili sono intonacati, sia internamente che esternamente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Alcuni sono dotati di allaccio idrico, ma non ancora muniti delle opportune apparecchiature, mentre sono ancora privi dell'allaccio per la fornitura di energia elettrica.

Al fine di fornire al lettore una migliore consapevolezza dello stato di avanzamento delle opere afferenti i diversi corpi d'opera, di seguito, si riporta un opportuno rilievo fotografico, da **Foto 67** a **Foto 74**.



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82

Ogni altro chiarimento può evincersi dai rilievi grafici e fotografici in allegato.

### QUESITO C

Provvedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel programma di liquidazione con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Si precisa che, la descrizione delle unità immobiliari viene effettuata sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta.

### DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni costituenti la massa fallimentare risultano essere così identificati:

### CATASTO FABBRICATI

**LOTTO 1 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5249 SUB 1-SUB 2**

✚ **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5249 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065960 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1154.1/2004).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5249

✚ **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065960 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1154.1/2004).

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5249 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065960 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1154.1/2004).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5249

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065960 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1154.1/2004).

**LOTTO 2 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5245 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5245 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065973 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1155.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5245

• **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065973 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1155.1/2004)

\*\*\*

• **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5245 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065973 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1155.1/2004)

Mappali Terreni Correlati



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5245

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
CE0065973 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
(n. 1155.1/2004)

**LOTTO 3 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5244 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5244 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065947 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5244

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
CE0065947 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
(n. 1153.1/2004)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE

✚ **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5244 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;
- Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065947 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

ASTE  
GIUDIZIARIE

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5244

✚ **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065947 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1153.1/2004)

ASTE  
GIUDIZIARIE

**LOTTO 4 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N  
FOG. 175 P.LLA 5237 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE

✚ **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5237 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;
- Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065932 in atti dal 31/03/2004

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

169 di 445

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5237

**+** **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065932 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE

(n. 1151.1/2004)

\*\*\*

**+** **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5237 Sub 2** - Categoria In corso

di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:

S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065932 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5237

**+** **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065932 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE

(n. 1151.1/2004)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 5 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5241 SUB 1-SUB 2**

✚ **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5241 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065941 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5241

✚ **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065941 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1152.1/2004)

\*\*\*

✚ **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5241 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;



Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065947 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5241

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065941 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1152.1/2004)

**LOTTO 6 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N  
FOG. 175 P.LLA 5236 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5236 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:

S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.

CE0065916 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5236

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065916 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1149.1/2004)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5236 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065916 in atti dal 31/03/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5236

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065916 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1149.1/2004)

**LOTTO 7 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
FOG. 175 P.LLA 5232 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

173 di 445

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5232 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065887 in atti dal 31/03/2004  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5232

✚ **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065887 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1146.1/2004)

\*\*\*

✚ **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5232 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065887 in atti dal 31/03/2004  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5232

✚ **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
 CE0065887 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
 (n. 1146.1/2004)

**LOTTO 8 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
 FOG. 175 P.LLA 5235 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5235 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:

S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
 CE0065902 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n.  
 1148.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5235

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
 CE0065902 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
 (n. 1148.1/2004)

\*\*\*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

175 di 445


 **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5235 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065902 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1148.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5235

 **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065902 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1148.1/2004)

**LOTTO 9 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
FOG. 175 P.LLA 5229 SUB 1-SUB 2**

 **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5229 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065868 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1144.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5229

 **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065868 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1144.1/2004)

\*\*\*


 **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5229 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065868 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1144.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5229

 **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
 CE0065868 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
 (n. 1144.1/2004)

**LOTTO 10 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
 FOG. 175 P.LLA 5227 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5227 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:

S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
 CE0065845 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n.  
 1142.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5227

**Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n.  
 CE0065845 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
 (n. 1142.1/2004)

\*\*\*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

178 di 445


 **Unità immobiliare dal 31/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5227 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-1-2;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065845 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1142.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5227

 **Situazione degli intestati dal 31/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/03/2004 protocollo n. CE0065845 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1142.1/2004)

**LOTTO 11 - VILLA TIPO F  
FOG. 175 P.LLA 5215 SUB 1-SUB 2**

 **Unità immobiliare dal 03/05/2010:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5215 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/05/2010 protocollo n. CE0191843 in atti dal 03/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 11548.1/2010)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5215

**Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5215 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:

S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40845 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 481.1/2003)

**Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40845 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 481.1/2003)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 03/05/2010:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5215 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:

T-1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/05/2010 protocollo n. CE0191846 in atti dal 03/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 11549.1/2010)

Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 177154 del 23/04/2010


Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5215

  **Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5215 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40845 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 481.1/2003)

 **Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40845 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 481.1/2003)

**LOTTO 12 - PORZIONE PALAZZINA TIPO A  
FOG. 175 P.LLA 5218 SUB 15-SUB 16**

 **Unità immobiliare dal 08/04/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5218 Sub 15** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/04/2004 protocollo n. CE0073696 in atti dal 08/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1299.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5218

✚ **Situazione degli intestati dal 08/04/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/04/2004 protocollo n. CE0073696 in atti dal 08/04/2004

Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1299.1/2004)

\*\*\*

✚ **Unità immobiliare dal 08/04/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5218 Sub 16** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/04/2004 protocollo n. CE0073696 in atti dal



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

08/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.  
1299.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5218

**Situazione degli intestati dal 08/04/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

del 08/04/2004 protocollo n. CE0073696 in atti dal 08/04/2004

Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.  
1299.1/2004)

**LOTTO 13 - VILLA TIPO H  
FOG. 175 P.LLA 5216 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 03/05/2010:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5216 Sub 1** - Categoria In corso  
di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:  
S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/05/2010 protocollo n.

CE0191828 in atti dal 03/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.

I. (n. 11545.1/2010)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5216



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 177155 del 23/04/2010

**Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5216 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40836 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 478.1/2003)

**Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40836 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 478.1/2003)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 03/05/2010:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5216 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: T-1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/05/2010 protocollo n. CE0191832 in atti dal 03/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 11546.1/2010)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Annotazioni di studio: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 177155 del 23/04/2010

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5216

**Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5216 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: T-1;  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40836 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 481.1/2003)

**Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40836 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 478.1/2003)

**LOTTO 14 - VILLA TIPO G  
FOG. 175 P.LLA 5217 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 03/05/2010:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5217 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/05/2010 protocollo n. CE0191862 in atti dal 03/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 11552.1/2010)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5217  
Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 177152 del 23/04/2010

**Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5217 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40841 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 480.1/2003)

**Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40841 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 480.1/2003)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 03/05/2010:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5217 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: T-1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/05/2010 protocollo n. CE0191865 in atti dal 03/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 11553.1/2010)

Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 177152 del 23/04/2010

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5217

✚ **Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5217 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40841 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 480.1/2003)

✚ **Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40841 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 480.1/2003)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 15 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO M**  
**FOG. 175 P.LLA 5233 SUB 1-SUB 2**

**Unità immobiliare dal 12/02/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5233 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027139 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 474.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5233

**Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
 Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004

Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

**Situazione degli intestati dal 12/02/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n.  
 CE0027139 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE

(n. 474.1/2004)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

\*\*\*



**Unità immobiliare dal 12/02/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5233 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027139 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 474.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati



Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5233

**Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)



**Situazione degli intestati dal 12/02/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027139 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 474.1/2004)

**LOTTO 16 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O  
FOG. 175 P.LLA 5238 SUB 1-SUB 2**




Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

189 di 445






**Unità immobiliare dal 12/02/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5238 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027140 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 475.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5238

**Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004

Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA

AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

**Situazione degli intestati dal 12/02/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n.

CE0027140 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE

(n. 475.1/2004)

\*\*\*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**


 **Unità immobiliare dal 12/02/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5238 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027140 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 475.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5238

 **Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)


Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004

Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA

AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

 **Situazione degli intestati dal 12/02/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n.

CE0027140 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE

(n. 475.1/2004)

**LOTTO 17 - VILLA TIPO L  
FOG. 175 P.LLA 5242 SUB 1-SUB 2**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**


 **Unità immobiliare dal 12/02/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5242 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027143 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 478.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5242

 **Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)


Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004

Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA

AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

 **Situazione degli intestati dal 12/02/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n.

CE0027143 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 478.1/2004)

\*\*\*

 **Unità immobiliare dal 12/02/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5242 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027143 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 478.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5242

#### ✚ Situazione degli intestati dal 28/06/2004

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ Situazione degli intestati dal 12/02/2004

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027143 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 478.1/2004)

**LOTTO 18 - VILLA TIPO I**  
**FOG. 175 P.LLA 5247 SUB 1-SUB 2**

#### ✚ Unità immobiliare dal 12/02/2004:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5247 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027145 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 480.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5247

#### ✚ Situazione degli intestati dal 28/06/2004

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ Situazione degli intestati dal 12/02/2004

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027145 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 480.1/2004)

\*\*\*

#### ✚ Unità immobiliare dal 12/02/2004:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5247 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027145 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 480.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5247

#### ✚ Situazione degli intestati dal 28/06/2004

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ Situazione degli intestati dal 12/02/2004

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027145 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 480.1/2004)

**LOTTO 19 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O  
FOG. 175 P.LLA 5239 SUB 1-SUB 2**

#### ✚ Unità immobiliare dal 12/02/2004:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5239 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027142 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 477.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5239

#### ✚ Situazione degli intestati dal 28/06/2004

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ Situazione degli intestati dal 12/02/2004

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027142 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 477.1/2004)

\*\*\*

#### ✚ Unità immobiliare dal 12/02/2004:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5239 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027142 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 477.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5239

#### ✚ **Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ **Situazione degli intestati dal 12/02/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027142 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 477.1/2004)

**LOTTO 20 - VILLA TIPO I  
FOG. 175 P.LLA 5248 SUB 1-SUB 2**

#### ✚ **Unità immobiliare dal 12/02/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5248 Sub 1** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027147 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 481.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5248

#### ✚ Situazione degli intestati dal 28/06/2004

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ Situazione degli intestati dal 12/02/2004

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027147 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 481.1/2004)

\*\*\*

#### ✚ Unità immobiliare dal 12/02/2004:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5248 Sub 2** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027147 in atti dal 12/02/2004 COSTITUZIONE (n. 481.1/2004)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5248

#### ✚ Situazione degli intestati dal 28/06/2004

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2004  
Repertorio n.: 8112 Rogante: DE BELLIS GABRIELLA Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21179.1/2004)

#### ✚ Situazione degli intestati dal 12/02/2004

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2004 protocollo n. CE0027147 in atti dal 12/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 481.1/2004)

**LOTTO 21 - PALAZZINA TIPO A  
FOG. 175 P.LLA 5209 SUB 3-SUB 16**

#### ✚ Unità immobiliare dal 14/02/2003:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5209 Sub 3** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/02/2003 protocollo n. 36752 in atti dal 14/02/2003 COSTITUZIONE (n. 426.1/2003)  
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5209

✚ **Situazione degli intestati dal 17/01/2005**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)  
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/01/2005 protocollo n. CE0102869 Voltura in atti dal 05/05/2005 Repertorio n.: 9573 Rogante: DE BELLIS Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 5458.1/2005)

✚ **Situazione degli intestati dal 14/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/02/2003 protocollo n. 36752 in atti dal 14/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2003)

\*\*\*

✚ **Unità immobiliare dal 30/07/2003:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5209 Sub 16** - Categoria In corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: 3;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2003 protocollo n. CE0222622 in atti dal 30/07/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13092.1/2003)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5209

#### • **Situazione degli intestati dal 17/01/2005**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/01/2005 protocollo n. CE0102872 Voltura in atti dal 05/05/2005 Repertorio n.:

9573 Rogante: DE BELLIS Sede: SESSA AURUNCA Registrazione:

Sede: C/VENDITA (n. 5459.1/2005)

#### • **Situazione degli intestati dal 14/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2003 protocollo n. CE0222622 in atti dal 30/07/2003 Registrazione:

FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13092.1/2003)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 22 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B**  
**FOG. 175 P.LLA 5198 SUB 1-SUB 2**

✚ **Unità immobiliare dal 09/11/2015:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 1** - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Sup. Cat. Tot. 186 mq - Rendita € 929,62 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5198

✚ **Unità immobiliare dal 27/05/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 1** - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Rendita € 929,62 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2004 protocollo n. CE0135822 in atti dal 27/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19823.1/2004)

Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

✚ **Unità immobiliare dal 26/05/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 1** - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Rendita € 929,62 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 26/05/2004 protocollo n. CE0131153 in atti dal 26/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18087.1/2004)

✚ **Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 1** - Categoria in corso di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40884 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 489.1/2003)

✚ **Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40884 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 489.1/2003)

\*\*\*

✚ **Unità immobiliare dal 09/11/2015:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 2** - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 36 mq - Sup. Cat. Tot. 40 mq - Rendita € 91,10 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento  
in visura dei dati di superficie.

Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5198

✚ **Unità immobiliare dal 27/05/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 2** - Categoria C/6 -  
Classe 3 - Consistenza 36 mq - Rendita € 91,10 - Indirizzo

PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2004  
protocollo n. CE0135822 in atti dal 27/05/2004 VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO (n. 19823.1/2004)

✚ **Unità immobiliare dal 26/05/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 2** - Categoria C/6 -  
Classe 3 - Consistenza 36 mq - Rendita € 91,10 - Indirizzo

PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del  
26/05/2004 protocollo n. CE0131153 in atti dal 26/05/2004  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18087.1/2004)

✚ **Unità immobiliare dal 19/02/2003:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5198 Sub 2** - Categoria C/6 -  
Classe 3 - Consistenza 36 mq - Rendita € 91,10 - Indirizzo

PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40884 in atti dal 19/02/2003 COSTITUZIONE (n. 489.1/2003)

**+** **Situazione degli intestati dal 19/02/2003**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;  
 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/02/2003 protocollo n. 40884 in atti dal 19/02/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 489.1/2003)

**LOTTO 23 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B  
 FOG. 175 P.LLA 5108 SUB 1-SUB 2**

**+** **Unità immobiliare dal 09/11/2015:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 1** - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 17 mq - Sup. Cat. Tot. 23 mq - Rendita € 36,88 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5108

**+** **Unità immobiliare dal 30/01/2009:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 1** - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 17 mq - Rendita € 36,88 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2009  
 protocollo n. CE0048365 in atti dal 30/01/2009 VARIAZIONE DI  
 CLASSAMENTO (n. 1728.1/2009)

✚ **Unità immobiliare dal 26/05/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 1** - Categoria C/6 -  
 Classe 2 - Consistenza 17 mq - Rendita € 31,61 - Indirizzo  
 PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1;

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del  
 26/06/2008 protocollo n. CE0297539 in atti dal 26/06/2008  
 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17865.1/2008)

✚ **Unità immobiliare dal 22/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 1** - Categoria in corso  
 di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:  
 S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/03/2004 protocollo n.  
 CE0057879 in atti dal 22/03/2004 COSTITUZIONE (n. 994.1/2004)

✚ **Situazione degli intestati dal 27/06/2007**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Registrazione: UU Sede: SESSA AURUNCA Volume: [REDACTED] n: [REDACTED]  
 del [REDACTED] DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. [REDACTED]. [REDACTED])

**+ Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/1 in regime di  
 comunione dei beni fino al 27/06/2007

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2004 protocollo  
 n. CE0106989 Voltura in atti dal 07/04/2006 Repertorio n.:

[REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: SESSA AURUNCA Registrazione:  
 Sede: C/VENDITA (n. [REDACTED])

**+ Situazione degli intestati dal 22/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE  
 02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/03/2004 protocollo n.  
 CE0057879 in atti dal 22/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE  
 (n. 994.1/2004)

\*\*\*

**+ Unità immobiliare dal 09/11/2015:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 2** - Categoria A/2 -  
 Classe 4 - Consistenza 7 vani - Sup. Cat. Tot. 206 mq -  
 Rendita € 813,42 - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:  
 S1-T-1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento  
in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I676 - Sezione - Foglio 175 - Particella 5108

**Unità immobiliare dal 30/01/2009:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 2** - Categoria A/2 -  
Classe 4 - Consistenza 7 vani - Rendita € 813,42 - Indirizzo  
PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2009  
protocollo n. CE0048365 in atti dal 30/01/2009 VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO (n. 1728.1/2009)

**Unità immobiliare dal 26/06/2008:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 2** - Categoria A/2 -  
Classe 4 - Consistenza 7 vani - Rendita € 813,42 - Indirizzo  
PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano: S1-T-1;

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del  
26/06/2008 protocollo n. CE0297539 in atti dal 26/06/2008  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17865.1/2008)

**Unità immobiliare dal 22/03/2004:**

- **NCEU Foglio 175 - Particella 5108 Sub 2** - Categoria in corso  
di costruzione - Indirizzo PARCO DOMITIA CELLOLE SNC piano:  
S1-T-1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/03/2004 protocollo n. CE0057879 in atti dal 22/03/2004 COSTITUZIONE (n. 994.1/2004)

**+ Situazione degli intestati dal 27/06/2007**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000

[REDACTED] nata a GAETA il [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

Registrazione: UU Sede: [REDACTED] Volume: [REDACTED] n: [REDACTED]

del [REDACTED] ENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. [REDACTED]. [REDACTED])

**+ Situazione degli intestati dal 28/06/2004**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 27/06/2007

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del [REDACTED] protocollo

n. [REDACTED] Voltura in atti dal [REDACTED] Repertorio n.:

8109 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] Registrazione:

Sede: C/VENDITA (n. [REDACTED])

**+ Situazione degli intestati dal 22/03/2004**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 SRL** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/03/2004 protocollo n. CE0057879 in atti dal 22/03/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 994.1/2004)

## CATASTO TERRENI

Dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio di Caserta le particelle 5148-5151-5154-5147-5150-5153 del foglio 175 del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca (CE) (codice: I676), rappresentano le attuali particelle su cui risulta essere stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione di stima. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

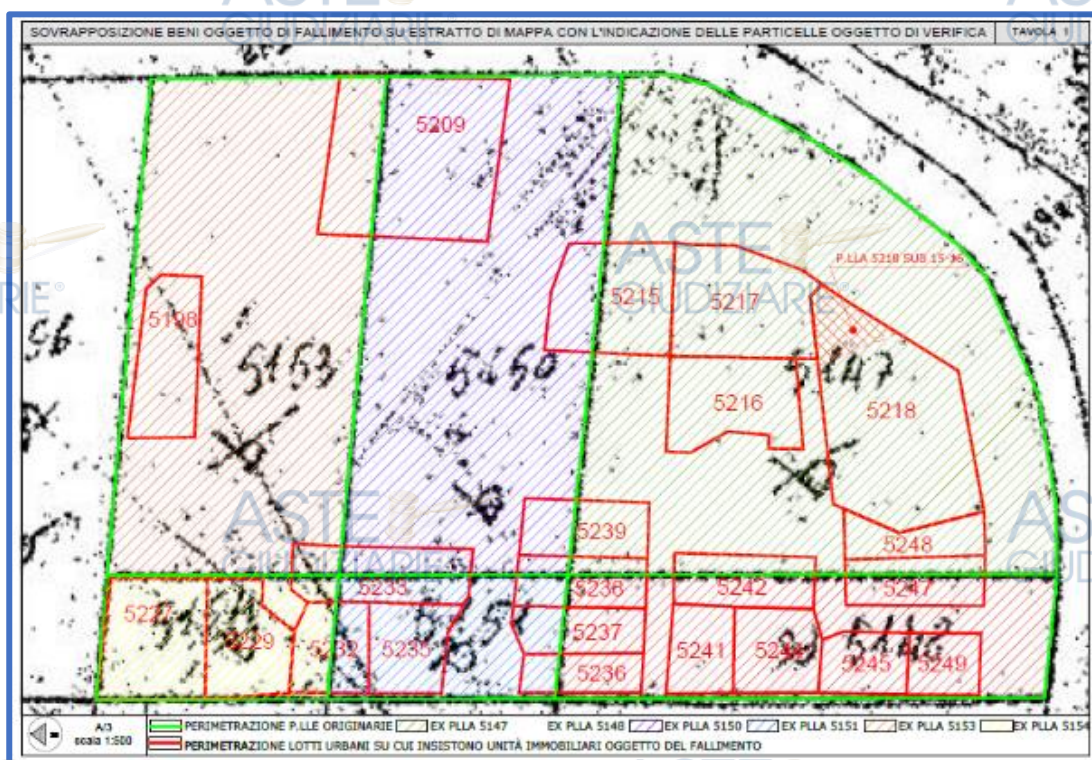


Figura 100



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

## FOGLIO 175 P.LLA 5148

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 293** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 2.68.58** - Reddito Dominicale Euro 436,94  
- Agrario Euro 159,52.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

✚ **Situazione dell'Immobilabile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5148** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 20.50** - Reddito Dominicale Euro 33,35 -  
Agrario Euro 12,18.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio  
175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
particella 5141

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175  
particella 5149 - foglio 175 particella 5150 - foglio 175



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

particella 5151 - foglio 175 particella 5152 - foglio 175  
 particella 5153 - foglio 175 particella 5154 - foglio 175  
 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

**Numero di mappa soppresso dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5148** - Qualità Classe SOPPRESSO  
 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
 Euro /.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002  
 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni unita alle particelle:5154**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5150 -  
 foglio 175 particella 5151 - foglio 175 particella 5153 -  
 foglio 175 particella 5154.

**FOGLIO 175 P.LLA 5151**

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente  
 dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 292** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
 - Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

**Situazione dell'Immobilabile dal 22/02/2002**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5151** - Qualità Classe SEMINATIVO

1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 - Agrario Euro 5,88.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio 175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175 particella 5141

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5152 - foglio 175 particella 5153 - foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

- **Numero di mappa soppresso dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5151** - Qualità Classe SOPPRESSO - **Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario Euro /.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002)

**Annotazioni unita alle particelle:5154**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -
- foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5153 -
- foglio 175 particella 5154.

### FOGLIO 175 P.LLA 5154

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1\* - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
- Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

✚ **Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 -  
Agrario Euro 5,88.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 -
- foglio 175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 -
- foglio 175 particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- foglio 175 particella 5146 - foglio 175 particella 5147 -  
 foglio 175 particella 5148 - foglio 175 particella 5149 -  
 foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
 foglio 175 particella 5152 - foglio 175 particella 5153 -  
 foglio 175 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 -  
 foglio 175 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

**📌 Situazione dell'immobile 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO

1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.74.23** - Reddito Dominicale Euro 283,44  
 - Agrario Euro 103,48.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002  
 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni: comprende le particelle:**  
**5147, 5148, 5150, 5151, 5153.**

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
 foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
 foglio 175 particella 5153.

**📌 Numero di mappa soppresso dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SOPPRESSO

- **Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
 Euro / .



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5160 - foglio 175 particella 5161 -  
 foglio 175 particella 5162 - foglio 175 particella 5163 -  
 foglio 175 particella 5164 - foglio 175 particella 5165 -  
 foglio 175 particella 5166 - foglio 175 particella 5167.

### FOGLIO 175 P.LLA 5147

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 293** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 2.68.58** - Reddito Dominicale Euro 436,94  
 - Agrario Euro 159,52.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

**Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5147** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 65.45** - Reddito Dominicale Euro 106,48 -  
 Agrario Euro 38,87.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
 foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
particella 5146 - foglio 175 particella 5148 - foglio 175  
particella 5149 - foglio 175 particella 5150 - foglio 175  
particella 5151 - foglio 175 particella 5152 - foglio 175  
particella 5153 - foglio 175 particella 5154 - foglio 175  
particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

✚ **Numero di mappa soppresso dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5147 - Qualità Classe SOPPRESSO**  
- **Superficie(m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
Euro / .  
Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002  
protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni unita alle particelle:5154**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
- foglio 175 particella 5148 - foglio 175 particella 5150 -  
foglio 175 particella 5151 - foglio 175 particella 5153 -  
foglio 175 particella 5154.

**FOGLIO 175 P.LLA 5150**

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente**  
**dall'impianto meccanografico:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCT Foglio 175 - Particella 292** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
- Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

✚ **Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5150** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 34.24** - Reddito Dominicale Euro 55,70 -  
Agrario Euro 20.34.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio  
175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175  
particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175  
particella 5151 - foglio 175 particella 5152 - foglio 175  
particella 5153 - foglio 175 particella 5154 - foglio 175  
particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

✚ **Numero di mappa soppresso dal 05/06/2002**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5150** - Qualità Classe SOPPRESSO  
**Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
Euro /.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002  
protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni unite alle particelle:5154**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
foglio 175 particella 5151 - foglio 175 particella 5153 -  
foglio 175 particella 5154.

**FOGLIO 175 P.LLA 5153**

- ✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente  
dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
- Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

- ✚ **Situazione dell'Immobilabile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5153** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 34.24** - Reddito Dominicale Euro 55,70 -  
Agrario Euro 20,34.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio 175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175 particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175 particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175 particella 5152 - foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

**Numero di mappa soppresso dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5153 - Qualità Classe SOPPRESSO**  
- **Superficie(m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario Euro /.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni unite alle particelle: 5154.**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
 foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
 foglio 175 particella 5154.

**FOGLIO 175 P.LLA 5160**

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
 Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

**Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 -  
 Agrario Euro 5,88.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo  
 n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
 foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio  
 175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
 particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
 particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175  
 particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175  
 particella 5152 - foglio 175 particella 5153 - foglio 175  
 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

**+** **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.74.23** - Reddito Dominicale Euro 283,44

- Agrario Euro 103,48.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni comprende le particelle: 5147, 5148, 5150, 5151, 5153.**

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
 foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
 foglio 175 particella 5153.

**+** **Situazione dell'Immobile dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5160** - Qualità Classe SEMINATIVO

1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 21.75** - Reddito Dominicale Euro 35,38 -  
 Agrario Euro 12,92.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
 foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5158 -  
 foglio 175 particella 5156.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
 particella 5161 - foglio 175 particella 5162 - foglio 175  
 particella 5163 - foglio 175 particella 5164 - foglio 175  
 particella 5165 - foglio 175 particella 5166 - foglio 175  
 particella 5167 - foglio 175 particella 5168 - foglio 175  
 particella 5169 - foglio 175 particella 5170 - foglio 175  
 particella 5171 - foglio 175 particella 5172 - foglio 175  
 particella 5173 - foglio 175 particella 5174 - foglio 175  
 particella 5175 - foglio 175 particella 5176.

**Numero di mappa soppresso dal 22/01/2004**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5160** - Qualità SOPPRESSO -  
**Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
 Euro /.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 22/01/2004 protocollo n.  
 CE0006937 in atti dal 22/01/2004 (n. 6937.1/2004).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5227 - foglio 175 particella 5228 -  
 foglio 175 particella 5229 - foglio 175 particella 5230 -  
 foglio 175 particella 5231 - foglio 175 particella 5232 -



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

foglio 175 particella 5233 - foglio 175 particella 5234 -  
foglio 175 particella 5235.

**FOGLIO 175 P.LLA 5162**

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
- Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

✚ **Situazione dell'Immobilabile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 -  
Agrario Euro 5,88.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio  
175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175  
particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175  
particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

particella 5152 - foglio 175 particella 5153 - foglio 175  
 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.74.23** - Reddito Dominicale Euro 283,44  
 - Agrario Euro 103,48.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni comprende le particelle: 5147, 5148, 5150, 5151, 5153.**

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
 foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
 foglio 175 particella 5153.

✚ **Situazione dell'Immobilabile dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5162** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 38.50** - Reddito Dominicale Euro 62,63 -  
 Agrario Euro 22,87.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
 foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5158 -  
 foglio 175 particella 5156.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
 particella 5160 - foglio 175 particella 5161 - foglio 175  
 particella 5163 - foglio 175 particella 5164 - foglio 175  
 particella 5165 - foglio 175 particella 5166 - foglio 175  
 particella 5167 - foglio 175 particella 5168 - foglio 175  
 particella 5169 - foglio 175 particella 5170 - foglio 175  
 particella 5171 - foglio 175 particella 5172 - foglio 175  
 particella 5173 - foglio 175 particella 5174 - foglio 175  
 particella 5175 - foglio 175 particella 5176.

**Numero di mappa soppresso dal 12/02/2003**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5162** - Qualità SOPPRESSO -  
**Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
 Euro /.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 protocollo  
 n. 30249 in atti dal 12/02/2003 (n. 558.1/2003).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5198 - foglio 175 particella 5199 -  
 foglio 175 particella 5200 - foglio 175 particella 5201 -  
 foglio 175 particella 5202 - foglio 175 particella 5203 -  
 foglio 175 particella 5204 - foglio 175 particella 5205 -



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

foglio 175 particella 5206 - foglio 175 particella 5207 -  
 foglio 175 particella 5208 - foglio 175 particella 5209 -  
 foglio 175 particella 5210 - foglio 175 particella 5211 -  
 foglio 175 particella 5212 - foglio 175 particella 5213.

### FOGLIO 175 P.LLA 5164

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1\* - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
 - Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

✚ **Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
 1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 -  
 Agrario Euro 5,88.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
 foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio  
 175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
 particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
 particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175  
 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175  
 particella 5152 - foglio 175 particella 5153 - foglio 175  
 particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
 particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/06/2002**

• **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO

1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 1.74.23** - Reddito Dominicale Euro 283,44  
 - Agrario Euro 103,48.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002  
 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni comprende le particelle: 5147, 5148, 5150, 5151, 5153.**

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
 foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
 foglio 175 particella 5153.

✚ **Situazione dell'Immobile dal 05/06/2002**

• **NCT Foglio 175 - Particella 5164** - Qualità Classe SEMINATIVO

1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 04.96** - Reddito Dominicale Euro 8,07 -  
 Agrario Euro 2,95.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5158 - foglio 175 particella 5156.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175 particella 5160 - foglio 175 particella 5161 - foglio 175 particella 5162 - foglio 175 particella 5163 - foglio 175 particella 5165 - foglio 175 particella 5166 - foglio 175 particella 5167 - foglio 175 particella 5168 - foglio 175 particella 5169 - foglio 175 particella 5170 - foglio 175 particella 5171 - foglio 175 particella 5172 - foglio 175 particella 5173 - foglio 175 particella 5174 - foglio 175 particella 5175 - foglio 175 particella 5176.

**✚ Numero di mappa soppresso dal 06/05/2009**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5164** - Qualità SOPPRESSO - Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00 - Reddito Dominicale Euro / - Agrario Euro /.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 06/05/2009 protocollo n. CE0218503 in atti dal 06/05/2009 (n. 218503.1/2009).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 175 particella 5335.

**FOGLIO 175 P.LLA 5167**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

 **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
- Agrario Euro 81,93.  
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

 **Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie(m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 -  
Agrario Euro 5,88.


Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio 175  
particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175  
particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175  
particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175  
particella 5152 - foglio 175 particella 5153 - foglio 175  
particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
particella 5157 - foglio 175 particella 5158.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

 **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal**  
05/06/2002

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.74.23** - Reddito Dominicale Euro 283,44  
- Agrario Euro 103,48.  
Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002  
protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni comprende le particelle: 5147, 5148, 5150, 5151, 5153.**

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 -  
foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 -  
foglio 175 particella 5153.

 **Situazione dell'Immobile dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5167** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 60.53** - Reddito Dominicale Euro 98,47 -  
Agrario Euro 35,95.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 protocollo  
n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5158 -  
foglio 175 particella 5156.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
 particella 5160 - foglio 175 particella 5161 - foglio 175  
 particella 5162 - foglio 175 particella 5163 - foglio 175  
 particella 5164 - foglio 175 particella 5165 - foglio 175  
 particella 5166 - foglio 175 particella 5168 - foglio 175  
 particella 5169 - foglio 175 particella 5170 - foglio 175  
 particella 5171 - foglio 175 particella 5172 - foglio 175  
 particella 5173 - foglio 175 particella 5174 - foglio 175  
 particella 5175 - foglio 175 particella 5176.

**Numero di mappa soppresso dal 12/02/2003**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5167 -** Qualità SOPPRESSO -  
**Superficie (m<sup>2</sup>) 00.00** - Reddito Dominicale Euro / - Agrario  
 Euro / .  
 Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 protocollo  
 n. 30249 in atti dal 12/02/2003 (n. 558.1/2003).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
 foglio 175 particella 5214 - foglio 175 particella 5215 -  
 foglio 175 particella 5216 - foglio 175 particella 5217 -  
 foglio 175 particella 5218 - foglio 175 particella 5219 -  
 foglio 175 particella 5220 - foglio 175 particella 5221.

**FOGLIO 175 P.LLA 5221**

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente**

**dall'impianto meccanografico:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCT Foglio 175 - Particella 291** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.37.94** - Reddito Dominicale Euro 224,41  
- Agrario Euro 81,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

#### ✚ **Situazione dell'Immobile dal 22/02/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 09.90** - Reddito Dominicale Euro 16,11 -  
Agrario Euro 5,88.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 36015 in atti dal 22/02/2002 (n. 642.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
foglio 175 particella 293 - foglio 175 particella 292 - foglio  
175 particella 291 - foglio 175 particella 5039 - foglio 175  
particella 5141.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175  
particella 5146 - foglio 175 particella 5147 - foglio 175  
particella 5148 - foglio 175 particella 5149 - foglio 175  
particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175  
particella 5152 - foglio 175 particella 5153 - foglio 175  
particella 5155 - foglio 175 particella 5156 - foglio 175  
particella 5157 - foglio 175 particella 5158.

#### ✚ **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/06/2002**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5154** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 1.74.23** - Reddito Dominicale Euro 283,44  
- Agrario Euro 103,48.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

**Annotazioni comprende le particelle: 5147, 5148, 5150, 5151, 5153.**

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5147 - foglio 175 particella 5148 - foglio 175 particella 5150 - foglio 175 particella 5151 - foglio 175 particella 5153.

#### 📌 **Situazione dell'Immobile dal 05/06/2002**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5167** - Qualità Classe SEMINATIVO  
1 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 60.53** - Reddito Dominicale Euro 98,47 - Agrario Euro 35,95.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 protocollo n. 138962 in atti dal 05/06/2002 (n. 2083.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 175 particella 5154 - foglio 175 particella 5158 - foglio 175 particella 5156.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175 particella 5160 - foglio 175 particella 5161 - foglio 175 particella 5162 - foglio 175 particella 5163 - foglio 175



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

particella 5164 - foglio 175    particella 5165 - foglio 175  
 particella 5166 - foglio 175    particella 5168 - foglio 175  
 particella 5169 - foglio 175    particella 5170 - foglio 175  
 particella 5171 - foglio 175    particella 5172 - foglio 175  
 particella 5173 - foglio 175    particella 5174 - foglio 175  
 particella 5175 - foglio 175    particella 5176.

**📌 Situazione dell'immobile dal 12/02/2003**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5221** - Qualità SEMINATIVO 1 -  
**Superficie (m<sup>2</sup>) 33.93** - Reddito Dominicale Euro 55,20 -  
 Agrario Euro 20,15.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 protocollo  
 n. 30249 in atti dal 12/02/2003 (n. 558.1/2003).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -  
 foglio 175 particella 5162 - foglio 175 particella 5167.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 175

particella 5198 - foglio 175    particella 5199 - foglio 175  
 particella 5200 - foglio 175    particella 5201 - foglio 175  
 particella 5202 - foglio 175    particella 5203 - foglio 175  
 particella 5204 - foglio 175    particella 5205 - foglio 175  
 particella 5206 - foglio 175    particella 5207 - foglio 175  
 particella 5208 - foglio 175    particella 5209 - foglio 175  
 particella 5210 - foglio 175    particella 5211 - foglio 175  
 particella 5212 - foglio 175    particella 5213 - foglio 175



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

particella 5214 - foglio 175 particella 5215 - foglio 175  
 particella 5216 - foglio 175 particella 5217 - foglio 175  
 particella 5218 - foglio 175 particella 5219 - foglio 175  
 particella 5220.

**Numero di mappa soppresso dal 22/01/2004**

- **NCT Foglio 175 - Particella 5221 - Qualità SOPPRESSO - Superficie(m<sup>2</sup>) 00.00 - Reddito Dominicale Euro / - Agrario Euro /.**

Dati derivanti da: Tipo mappale del 22/01/2004 protocollo n. CE0006937 in atti dal 22/01/2004 (n. 6937.1/2004).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 175 particella 5236 - foglio 175 particella 5237 -  
 foglio 175 particella 5238 - foglio 175 particella 5239 -  
 foglio 175 particella 5240 - foglio 175 particella 5241 -  
 foglio 175 particella 5242 - foglio 175 particella 5243 -  
 foglio 175 particella 5244 - foglio 175 particella 5245 -  
 foglio 175 particella 5246 - foglio 175 particella 5247 -  
 foglio 175 particella 5248 - foglio 175 particella 5249.

**LOTTO 24 - TERRENO  
 FOG. 162 P.LLA 5054**

**Situazione dell'immobile dal 31/03/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

- **NCT Foglio 162 - Particella 5054** - Qualità Classe SEMINATIVO 3 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 0.07.78** - Reddito Dominicale Euro 8,04 - Agrario Euro 4,02.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 31/03/2004 protocollo n. CE0053769 in atti dal 31/03/2004 (n. 53769.1/2004)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 162 particella 39

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 162 particella 5055

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:**

- **NCT Foglio 162 - Particella 39** - Qualità Classe SEMINATIVO 3 - **Superficie (m<sup>2</sup>) 0.11.05** - Reddito Dominicale Euro 11,41 - Agrario Euro 5,71.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

- **Situazione degli intestati dal 17/01/2005:**

**G.I.M. COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in FIRENZE 05418260484 (1)

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/01/2005 protocollo

n. CE0106840 Voltura in atti dal 10/05/2005 Repertorio n.:

9573 Rogante: DE BELLIS Sede: SESSA AURUNCA Registrazione:

Sede: C/VENDITA (n. 5737.1/2005)

- **Situazione degli intestati dal 31/03/2004:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/01/2005

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 31/03/2004 protocollo n.

CE0053769 in atti dal 31/03/2004 Registrazione: (n.

53769.1/2004)

**Situazione degli intestati dal 29/03/2002:**

**IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000** con sede in CELLOLE

02316130612 (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 31/03/2004

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2002

protocollo n. 00144231 Voltura in atti dal 04/06/2002

Repertorio n.: 114718 Rogante: MATANO Sede: SANTA MARIA CAPUA

VETERE Registrazione: UR Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE n:

1027 del 17/04/2002 C/VENDITA (n. 2184.1/2002)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 fino al

29/03/2002

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 26/03/1985

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi  
e la situazione riportata nella planimetria catastale  
corrispondente**

In riferimento a tale punto, risulta opportuno fare una precisazione. In particolare, il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima, come già precedentemente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

evidenziato, risulta costituito da un complesso residenziale, parte ancora **in corso di costruzione**, all'attualità denominato "Parco Domitia".

In concreto, lo stesso si compone di unità immobiliari, che risultano essere ancora in corso di costruzione, catastalmente censite al Catasto Urbano con categoria F/3 ad eccezione delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO 22:**

**1** Foglio 175 P.lla 5198 sub 1 piano S1-T-1 - categoria A/7, cl.1, vani 7,5, R.C. € 929,62, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000;

**1** Foglio 175 P.lla 5198 sub 2 piano S1 - categoria C/6, cl. 3, mq. 36, R.C. € 91,10, catastalmente intestata alla società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole per la proprietà di 1000/1000.

**LOTTO 23:**

**1** Foglio 175 P.lla 5108 sub 1 piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 17, R.C. € 36,88, catastalmente intestata a [REDACTED], nata a Caserta l' [REDACTED] per la proprietà di 500/100 ed a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 500/100;

**1** Foglio 175 P.lla 5108 sub 2 piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 4,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

vani 7, R.C. € 813,42, catastalmente intestata a [REDACTED]  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] l' [REDACTED] per la  
 proprietà di 500/100 ed a [REDACTED], nata a [REDACTED]  
 il [REDACTED] per la proprietà di 500/100.

Pertanto, relativamente ai suddetti lotti, lo scrivente ha  
 provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi,  
 rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria  
 catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da  
 tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in **Figura**  
**101** a **Figura 107**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e  
 la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità di seguito  
 meglio illustrate.

Appare pertanto necessario evidenziare che, per quanto attiene la  
 consistenza dei beni, di cui non risulta disponibile la planimetria  
 catastale ed i cui confini al momento non risultano materializzati,  
 si farà riferimento, ai confini rappresentati in mappa catastale.  
 Risulta evidente, attese le criticità rilevate relativamente alla  
 linea di confine afferente l'area di patto di riservato dominio,  
 che la detta consistenza farà riferimento sì, alla mappa catastale,  
 ma considerando la linea di confine rideterminata a seguito delle  
 attività di rilievo meglio illustrate in precedenza.

**LOTTO 22 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B**  
**FOG. 175 P.LLA 5198 SUB 1-SUB 2**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**Piano Seminterrato:**

Difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, derivante dalla presenza di un w.c., non presente catastalmente. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla rampa di accesso al piano seminterrato, in quanto risulta avere una consistenza minore rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;

**Piano Terra:**

Difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale in ordine ad una diversa posizione della scala esterna prospiciente al cortile;

**Piano Primo:**

Difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale in ordine ad una traslazione rigida delle tramezzature interne, oltre una difformità della scala di forma semicircolare;

**Piano Sottotetto:**

Difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale in quanto il suddetto livello non risulta riportato in planimetria catastale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

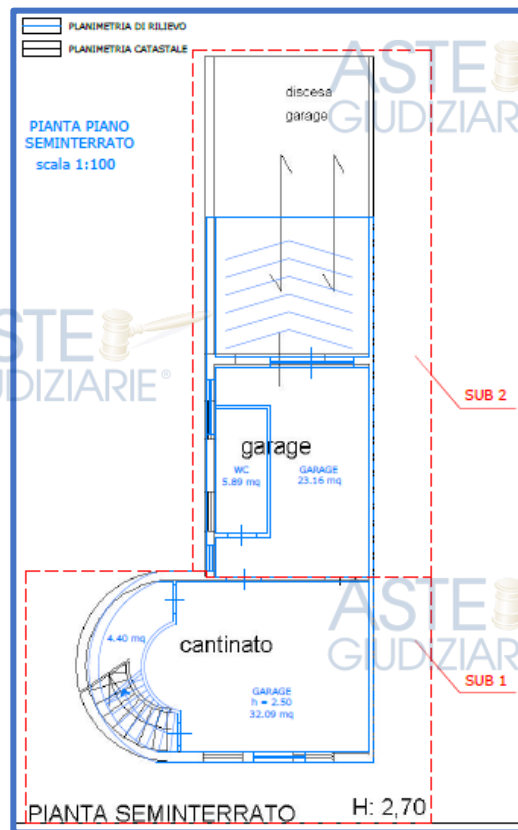


Figura 101 – Piano Seminterrato

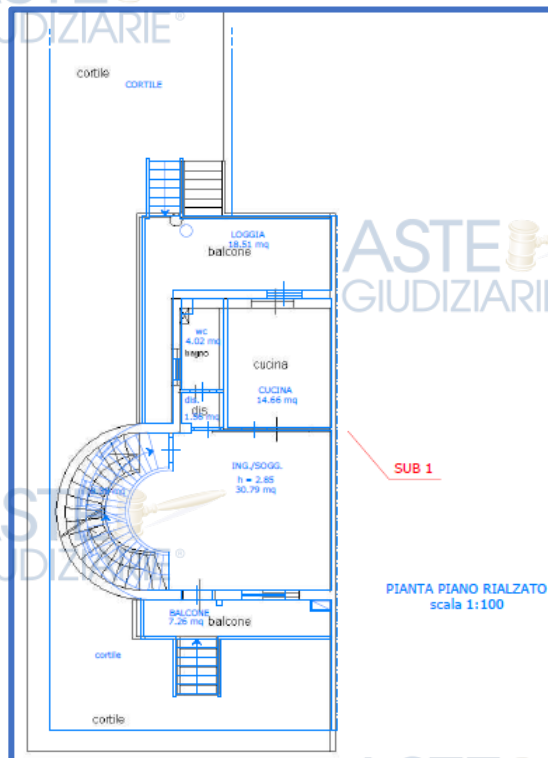


Figura 102 – Piano Terra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

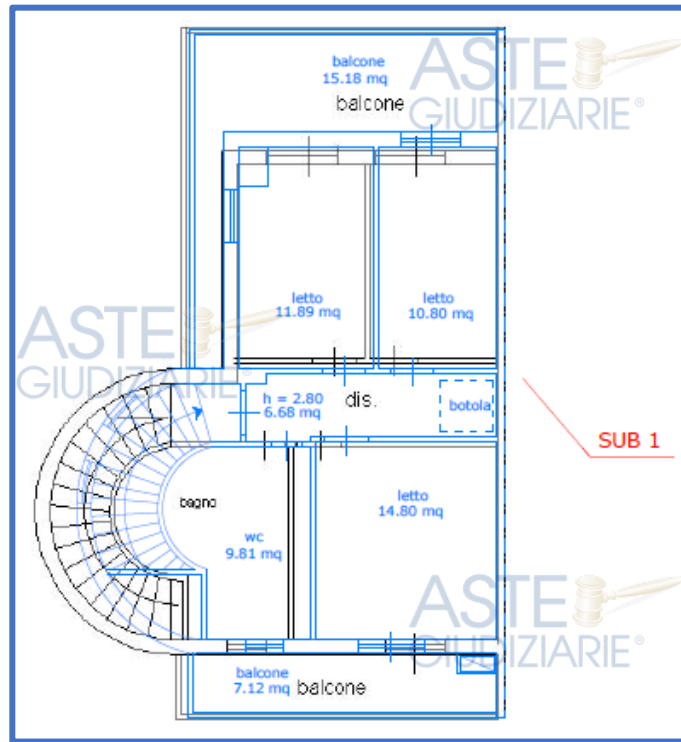


Figura 103 – Piano Primo

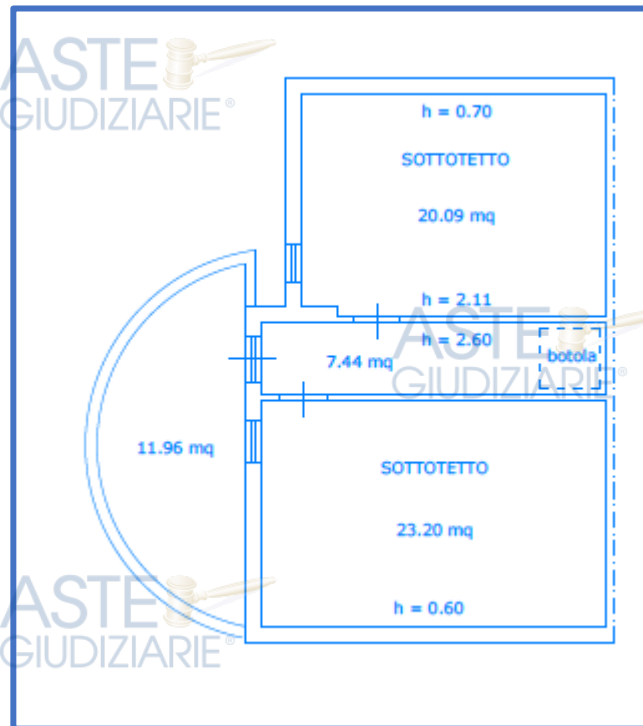


Figura 104 – Piano Sottotetto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



LOTTO 23 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B  
FOG. 175 P.LLA 5108 SUB 1-SUB 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Seminterrato:**

☒ Difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, derivante dalla presenza di due ripostigli, ed un deposito, non presenti catastalmente. Oltre ciò, si rileva una diversa destinazione d'uso degli ambienti rispetto a quanto riportato in planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Terra:**

☒ Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Primo:**

☒ Difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di nuove tramezzature e creazione di nuovi vani. Oltre ciò, si rileva una maggiore consistenza dei balconi, rispetto a quanto riportato catastalmente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 105 – Piano Seminterrato

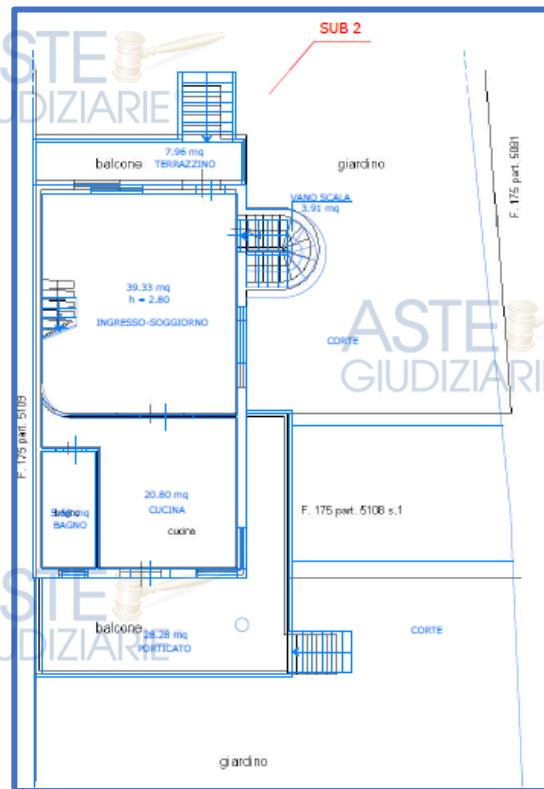


Figura 106 – Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

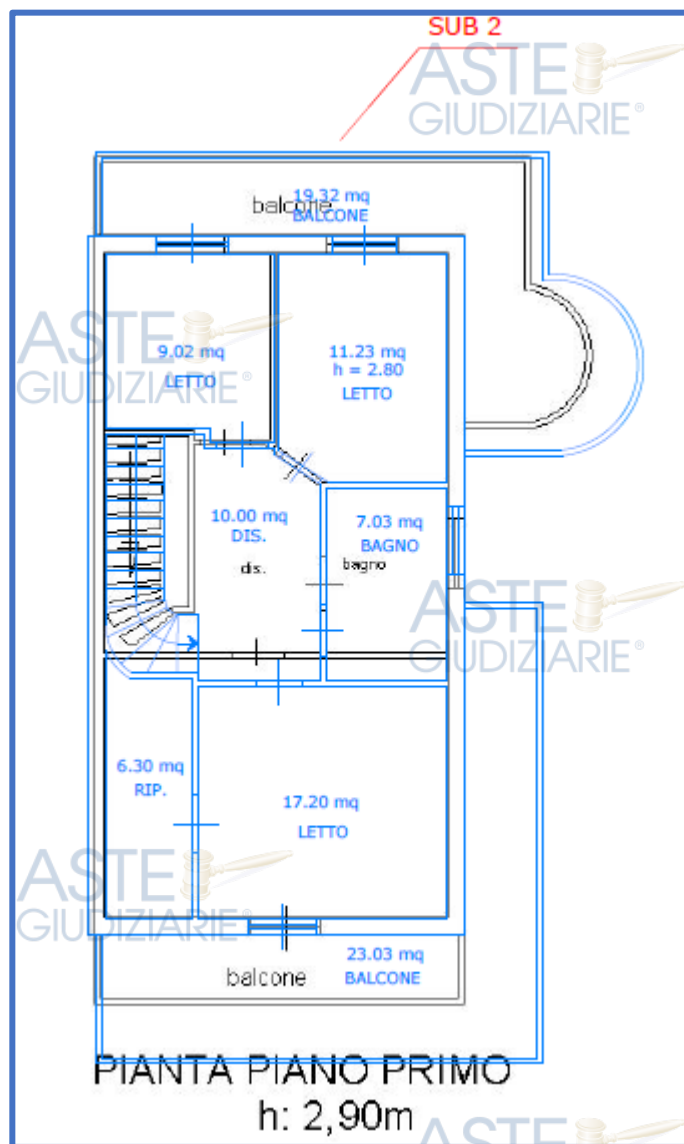


Figura 107 - Piano Primo

Inoltre, al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata a questa, si riporta di seguito una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con lo stato di fatto rilevato, **Figura 108 - Sovrapposizione foto satellitare - Mappa Catastale.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 108 - Sovrapposizione foto satellitare – Mappa catastale

**Si evidenzia che i beni risultano essere mal riportati in mappa catastale.**

#### QUESITO D

Provvedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni oggetto di vendita intervenuti fra la trascrizione della sentenza di fallimento ed, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti.

Dalla lettura della documentazione versata in atti, si rileva che, con atto di permuta stipulato per Notar Matano Mario in data 08.03.2002 in Cellole (CE), Rep. n°114267 - Racc. n°14107, i sig.ri [REDACTED], cedevano

e trasferivano con espresso patto di riservato dominio alla società IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.R.L. un suolo edificabile di mq 2.050, sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre, confinante con il canale di bonifica, con la proprietà Sarno Antonio per due lati e con altra proprietà della società permutante, riportato nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particella 5148, di are 20,50, seminativo, classe 1, pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di donazione per Notar [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n°114265 - Racc. n°14105.

Con distinto atto di permuta, stipulato per Notar [REDACTED] in data [REDACTED] in Cellole (CE), Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED], i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] cedevano e trasferivano, a titolo di permuta, con espresso patto di riservato dominio alla società Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. un suolo edificabile di mq 990, sito nel tenimento del Comune di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre confinante con altra proprietà della società permutante, nonché con la proprietà di [REDACTED], Di [REDACTED] e [REDACTED], riportato nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particella 5151, di are 9,90, seminativo, classe 1, pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di donazione per Notar [REDACTED], Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED].

Con ulteriore atto di permuta, stipulato per Notar Matano Mario in data [REDACTED] in Cellole (CE), Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED], i sig.ri [REDACTED] cedevano e trasferivano, a titolo di permuta, con espresso patto di riservato dominio alla società Immobiliare Costruzione 3000 S.r.l. un suolo edificabile di mq 990 sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre confinante con la proprietà di Sarno Antonio per due lati, riportato nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particella 5154, di are 9,90, seminativo, classe 1, pervenuto ai sig.ri [REDACTED] in virtù di atto di donazione per Notar [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED].

In ordine agli immobili sopra richiamati, il Comune di Cellole rilasciava regolare concessione edilizia per la realizzazione di un complesso immobiliare, in virtù della quale la Immobiliare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Costruzione Edil 3000 S.r.l. realizzava corpi di fabbrica in costruzione, censiti in Catasto Urbano al foglio 175: - p.lla 5227 sub 1-2; - p.lla 5229 sub 1-2; - p.lla 5232 sub 1-2; - p.lla 5235 sub 1-2; - - p.lla 5236 sub 1-2; - p.lla 5238 sub 1-2; - p.lla 5241 sub 1-2; - p.lla 5242 sub 1-2; - p.lla 5244 sub 1-2; - p.lla 5245 sub 1-2; - p.lla 5247 sub 1-2; - p.lla 5249 sub 1-2.

Con atto di compravendita, stipulato per Notar [REDACTED] in data [REDACTED] in [REDACTED] (CE) - Rep. n° [REDACTED] - Racc. n° [REDACTED], la Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Iovino Antonio, vendeva alla TOP COSTRUZIONI S.R.L. il complesso immobiliare denominato Parco Domitia, sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), alla traversa di Viale Risorgimento, di cui fanno parte i cespiti immobiliari gravati dal patto di riservato dominio in favore dei permutanti. Tuttavia, il predetto atto di compravendita stipulato per Notar Gabriella De Bellis in data 28.06.2004 in Sessa Aurunca (CE), Rep. n°8111 - Racc. n°2834, è stato dichiarato inefficace per simulazione con sentenza n°3812/2011 dal TRIBUNALE DI S. MARIA C.V., confermata con sentenza n°3981/2017 emessa in data 04.10.2017 dalla Corte d'Appello di Napoli, che dichiarava l'inammissibilità del gravame proposto.

Alla società venditrice IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.R.L., i suddetti immobili erano pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Mario Matano del 08/03/2002 rep.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

114266, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 06/04/2002 ai nn. 9361-62-63/7433-34-35 dai sig.ri [REDACTED], nato il [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED], [REDACTED], nato il [REDACTED], [REDACTED], nata il [REDACTED], [REDACTED], nato il [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED].  
 A questi ultimi i beni erano pervenuti in virtù di atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 08/08/1977 ai nn. 16386-87-88-89-90-91/14494-95-96-97-98-99.

In punto di fatto, la IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.R.L. è rimasta inadempiente rispetto alle sue obbligazioni derivanti dai tre distinti atti di permuta richiamati precedentemente.

Con istanza recapitata alla Curatela, i permutanti sig.ri [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CE) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (NA) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( ) C.F.: [REDACTED], hanno manifestato la volontà di esercitare il diritto derivante dal patto di riservato dominio degli appezzamenti di terreno, siti nel tenimento del Comune di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre, riportati nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particelle 5148 - 5151 e 5154. Essi, inoltre, sostengono che i corpi di fabbrica realizzati dalla società *in bonis* risultano edificati, sebbene alcuni di essi solo parzialmente, sugli appezzamenti di terreno siti nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località Ponte del Verre, riportati nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particelle 5148, 5151 e 5154, gravati da patto di riservato dominio.

#### VARIAZIONI CATASTALI

Relativamente alle variazioni catastali che hanno interessato i beni rientranti nella presente procedura fallimentare, si rimanda a tutto quanto esposto al Quesito C.

#### QUESITO E

Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili oggetto di vendita in sede fallimentare si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n.47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

In riferimento a tale verifica, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'UTC del Comune di Cellole (CE) il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, dalla quale è emerso che, l'intero complesso, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è stato edificato in virtù di:

- 1) Concessione Edilizia n. 61 del 13/12/1999 - rilasciata alla Società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l., con sede in Cellole (CE) P.I. 02316130612;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Concessione Edilizia n. 51 del 23/10/2002 - Pratica Edilizia n. 59, rilasciata alla Società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l., con sede in Cellole (CE) P.I. 02316130612;

Variante alla Concessione Edilizia n. 51 rilasciata il 19/02/2004 - Pratica Edilizia 13/2004.

In seguito, venivano presentate domande di Condono Edilizio per la definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della Legge 24 Novembre 2003 n. 326, relativamente agli immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 175 P.lla 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, ed in particolare:

Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16666, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16665, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

Domanda di Condono del 15/09/2004 prot. 12669, richiesta dalla Società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l., con sede in Cellole (CE) P.I. 02316130612;

Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16690, richiesta dalla sig.ra [REDACTED];


Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16770, richiesta dal sig. [REDACTED]





Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**


 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16691, richiesta dal sig. 


 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16694, richiesta dal sig. 


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16825, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16826, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16823, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16821, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16829, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF CHRCCT80M60D708Z;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16827, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF CHRCCT80M60D708Z;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16828, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF CHRCCT80M60D708Z;

 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16664, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16806, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16808, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16810, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16695, richiesta dal sig. [REDACTED];

Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16809, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16822, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;

Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16824, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486.

**Le suddette domande di Condono, all'attualità, non risultano ancora definite.**

Circa la rispondenza delle costruzioni alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si è provveduto ad effettuare opportuni confronti dei grafici allegati al titolo abilitativo con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, riscontrando talune **difformità** rispetto a quanto assentito con il titolo abilitativo sopra riportato. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto, ove presenti, anche in riferimento alle istanze di condono presentate (CFR Allegati). Dall'elaborazione grafica, emergono le seguenti difformità:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Risulta opportuno evidenziare al lettore che, come più volte sottolineato, alcuni beni, al momento, non risultano ancora essere stati ultimati. In concreto, le opere sono ancora in corso di ultimazione, tanto da non consentire una pedissequa verifica della conformità delle opere all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto, all'attualità, atteso che, le opere non risultano ancora completate, sarà necessario, da parte degli eventuali acquirenti, prendere contezza dell'attuale stato dei luoghi in relazione alle opere così come da titolo edilizio rilasciato. Ciò al fine di prendere atto delle opere necessarie a rendere l'attuale stato dei luoghi completamente conforme ai titoli edilizi di riferimento, anche in termini di destinazione d'uso dei vari ambienti costituenti le singole unità immobiliari. Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, richiamando quanto appena esposto e trattato.

**LOTTO 1 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5249 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

1 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, con incremento di consistenza, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio; la non realizzazione della suddivisione materiale delle unità immobiliari; una diversa collocazione degli ingressi carrabili al piano. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo.

#### **Piano Rialzato:**

**I** Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi modifica sostanziale dei prospetti; omessa realizzazione scala interna; omessa suddivisione fisica delle unità immobiliari, il tutto determinando variazioni di superfici e di volumetrie.

#### **Piano Primo:**

**I** Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi modifica sostanziale dei prospetti; omessa suddivisione fisica delle unità immobiliari, il tutto determinando variazioni di superfici e di volumetrie.

#### **Piano Sottotetto:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

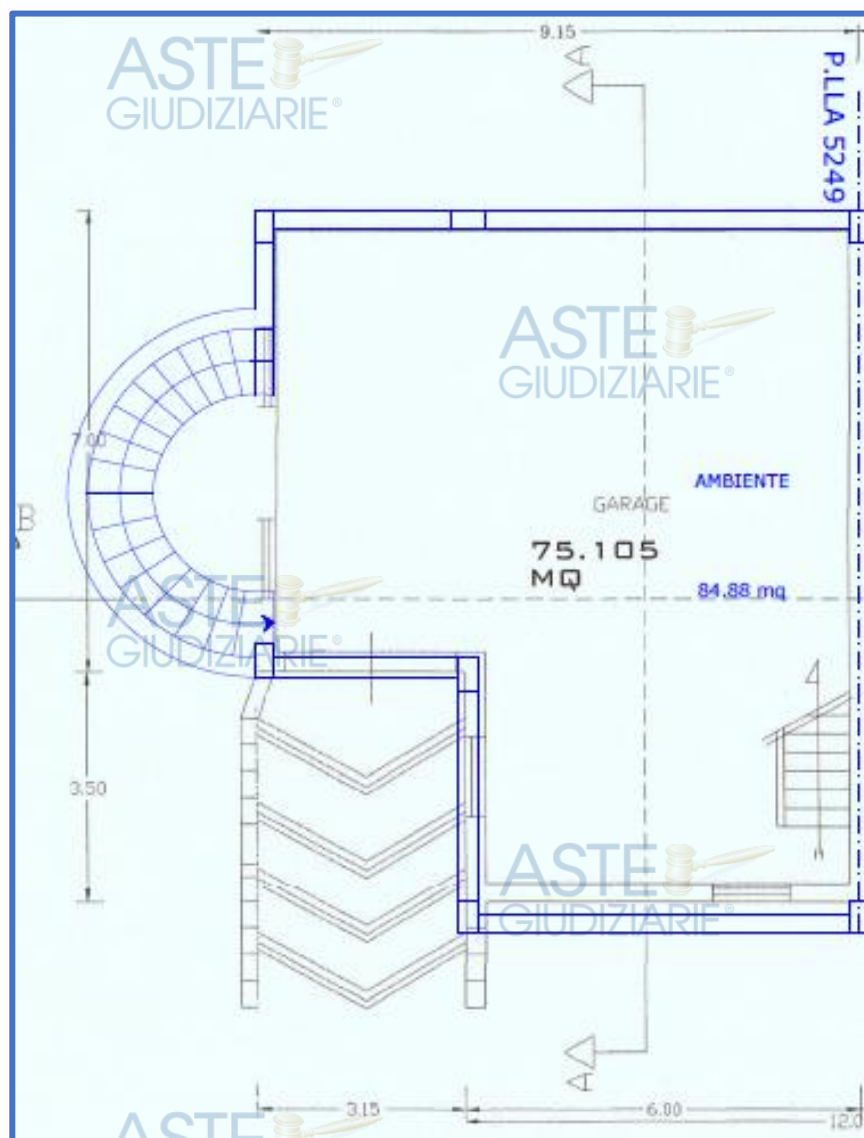


Figura 109 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

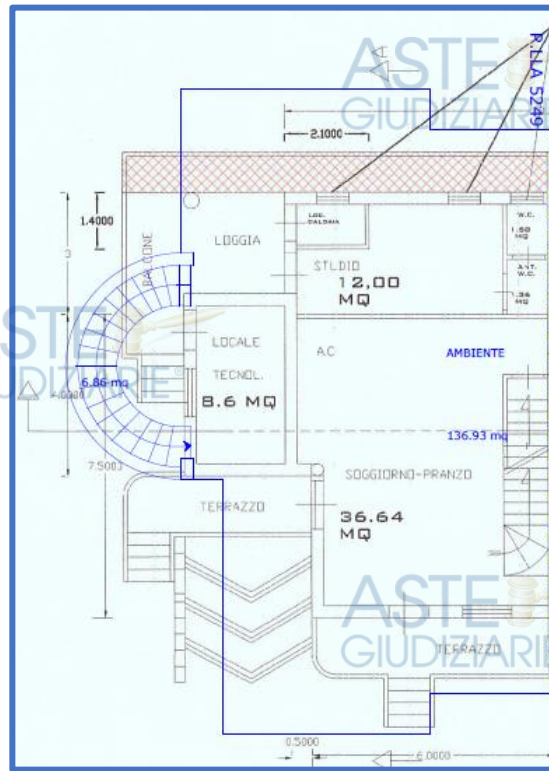
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 110 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

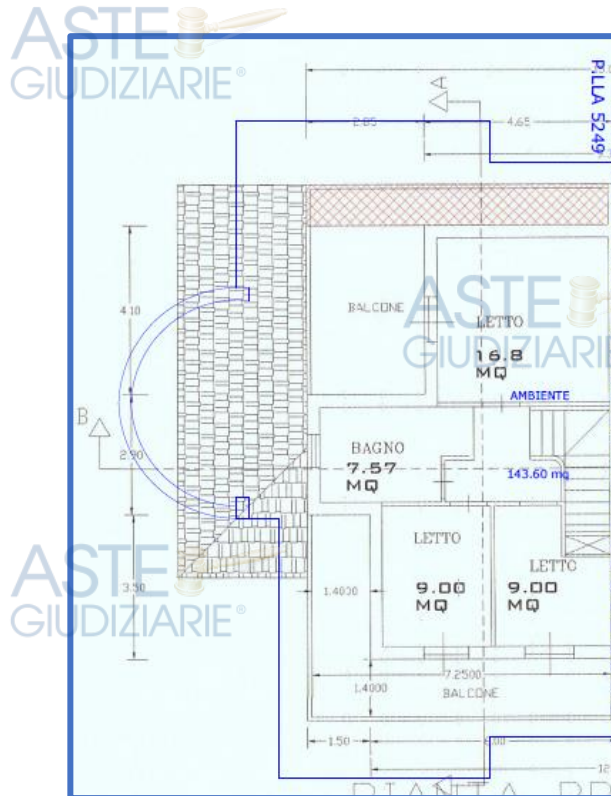
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 111 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

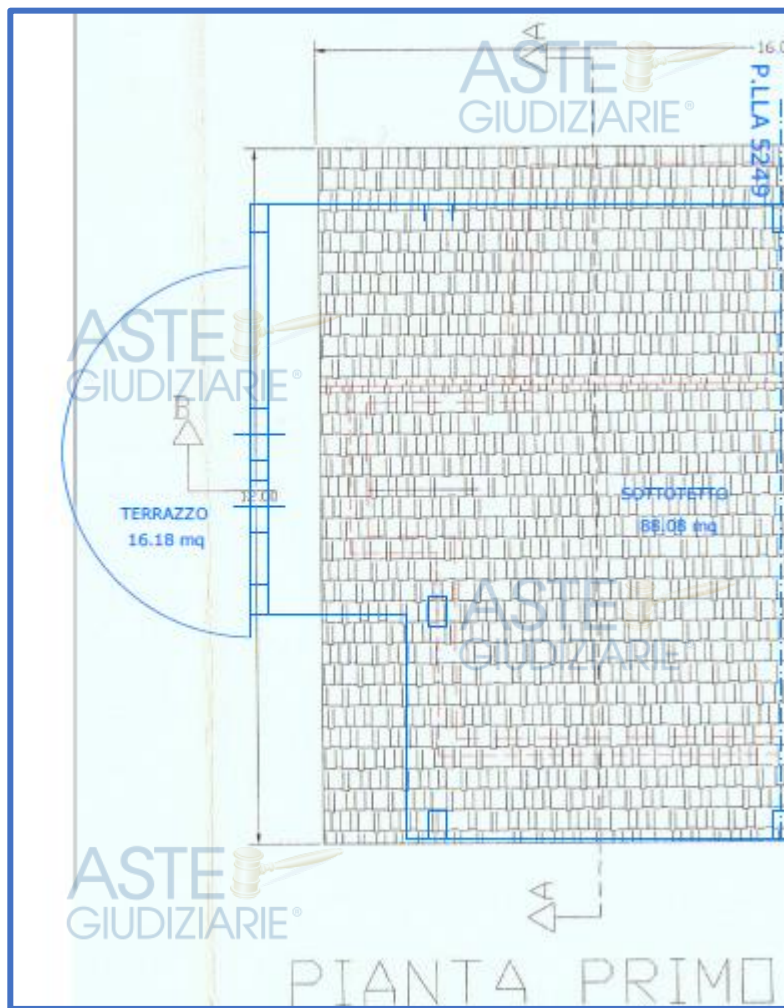
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 112 – Fog. 175 P.lla 5249 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 2 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D  
FOG. 175 P.LLA 5245 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Piano Seminterrato:

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, con incremento di consistenza, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio; la non realizzazione della suddivisione materiale delle unità immobiliari; una diversa collocazione degli ingressi carrabili al piano. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo.

#### **Piano Rialzato:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi modifica sostanziale dei prospetti; omessa realizzazione scala interna; omessa suddivisione fisica delle unità immobiliari, il tutto determinando variazioni di superfici e di volumetrie.

#### **Piano Primo:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi modifica sostanziale dei prospetti; omessa suddivisione fisica delle unità immobiliari, il tutto determinando variazioni di superfici e di volumetrie.

#### **Piano Sottotetto:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

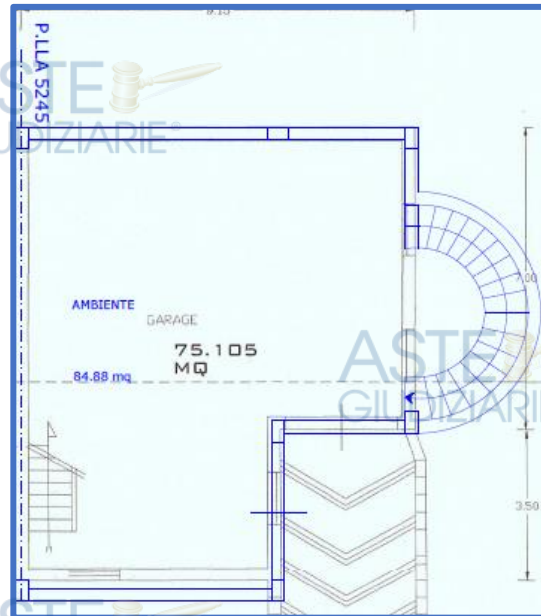


Figura 113 – Fog. 175 P.lla 5245 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

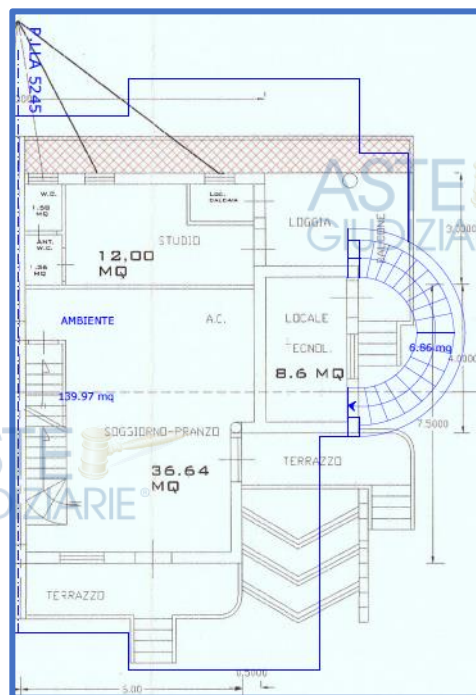


Figura 114 – Fog. 175 P.lla 5245 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

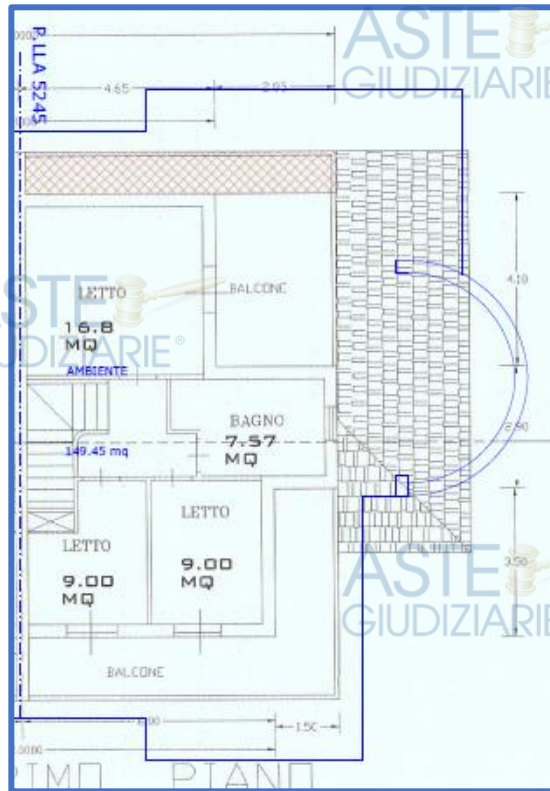
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 115 – Fog. 175 P.la 5245 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

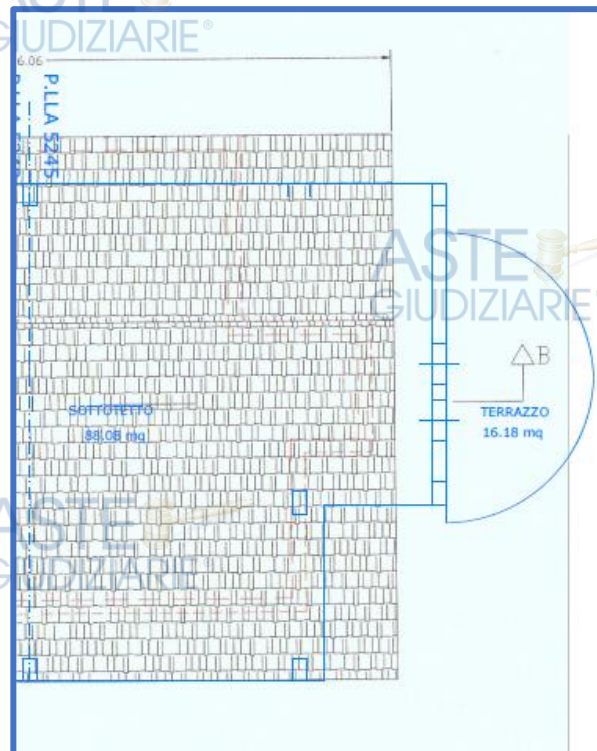


Figura 116 – Fog. 175 P.la 5245 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 3 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5244 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, con incremento di consistenza, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio ed una diversa collocazione degli ingressi carrabili al piano. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo.

Relativamente alla pratica di condono 282 prot. 16821, in corso di definizione, si rilevano difformità afferenti una diversa posizione delle aperture con modifica dei prospetti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

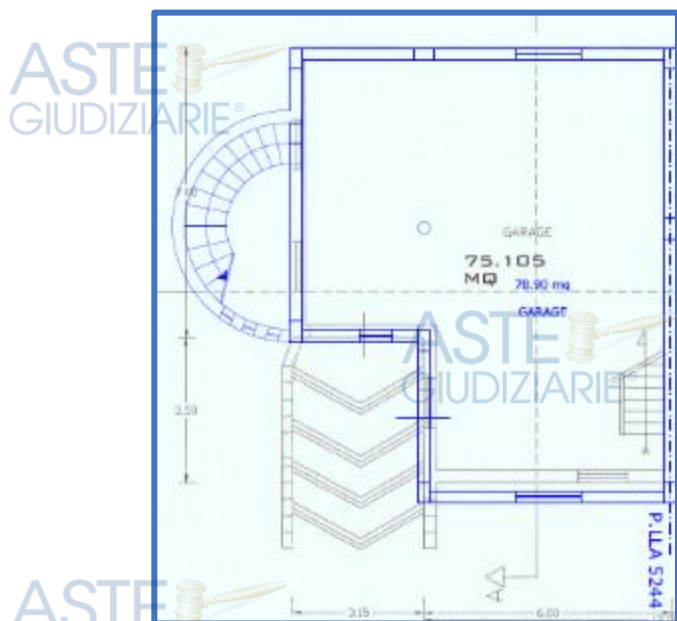


Figura 117 – Sovrapposizione P.E. 13/2004

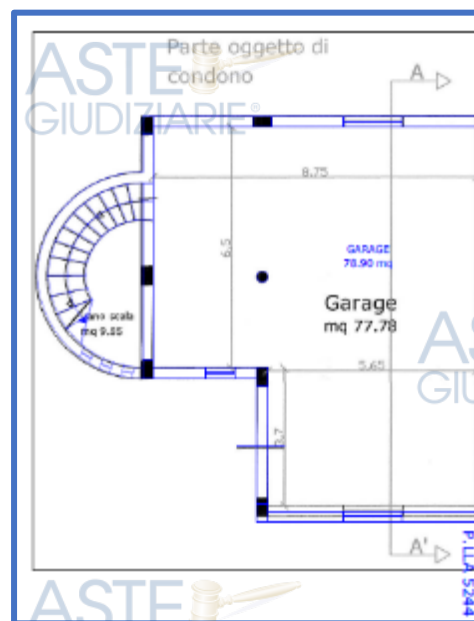


Figura 118 – Sovrapposizione Condono L.326/03 in corso di definizione - PROT.16821 pratica 282

### Piano Terra:

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti. Per quanto afferisce la pratica di condono 282 prot. 16821, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni in uno ad una diversa realizzazione delle aree afferenti gli ingressi all'unità immobiliare incidenti sulla volumetria nonché dei prospetti dell'unità immobiliare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

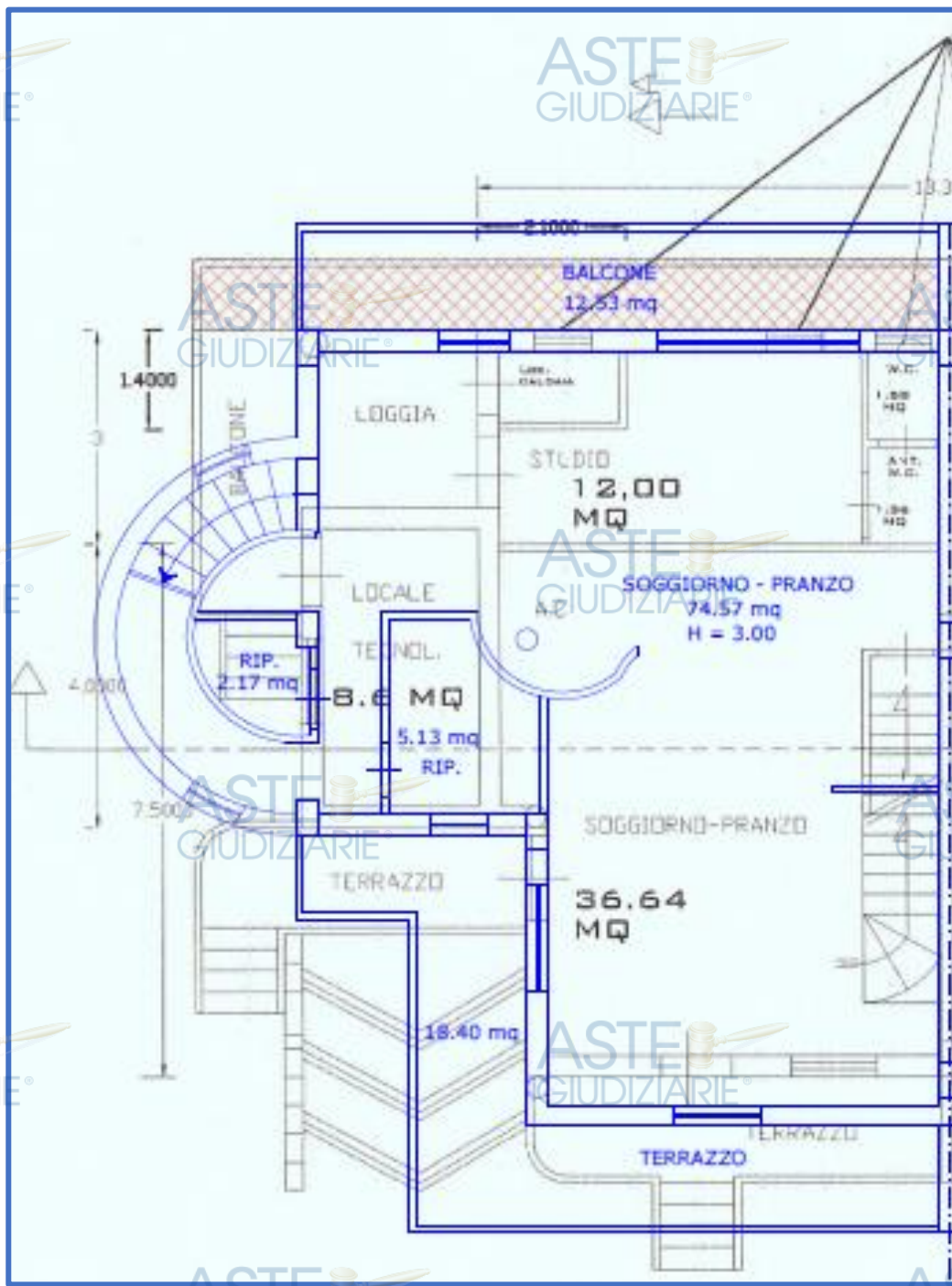


Figura 119 – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

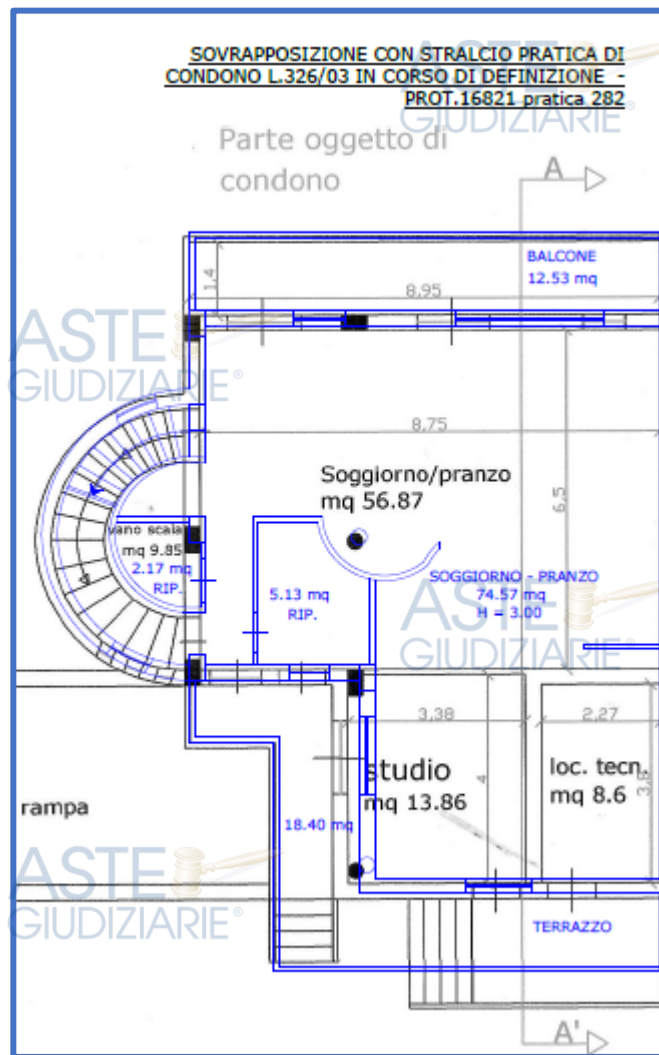


Figura 120 – Sovrapposizione Condono L.326/03 in corso di definizione - PROT.16821 pratica 282

**Piano Primo:**

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi con modifica sostanziale dei prospetti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Per quanto afferisce la pratica di condono 282 prot. 16821, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine ai prospetti.

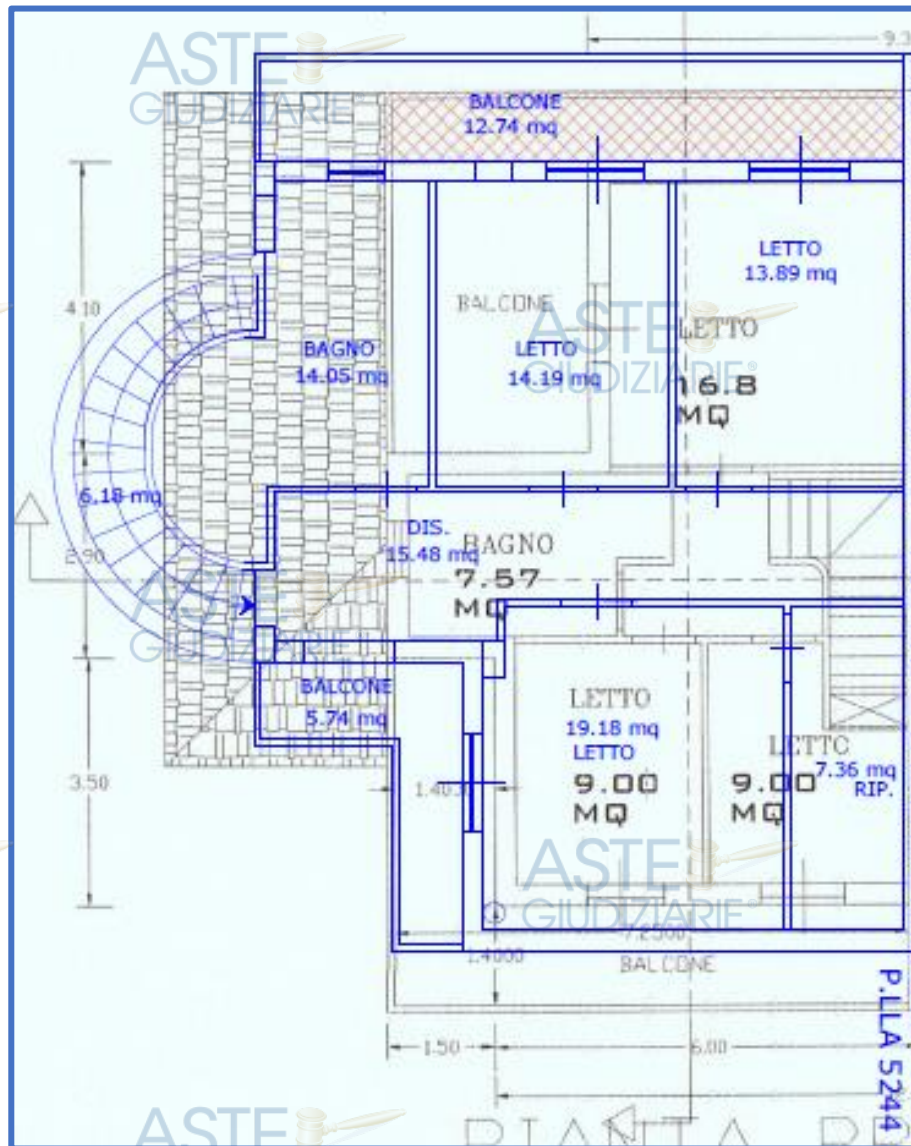


Figura 121 – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

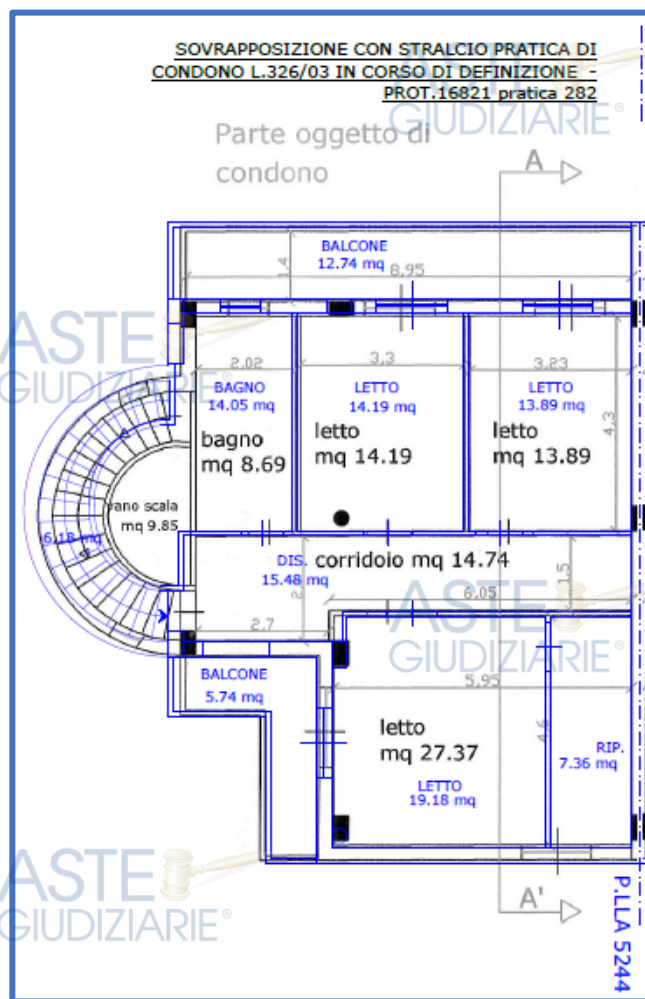


Figura 122 – Sovrapposizione Condono L.326/03 in corso di definizione - PROT.16821 pratica 282

#### Piano Sottotetto:

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi con modifica sostanziale dei prospetti. Si precisa che nella pratica di condono - PROT.16821 pratica 282 non si rilevano i grafici afferenti tale livello di piano, benché graficizzato in sezione.

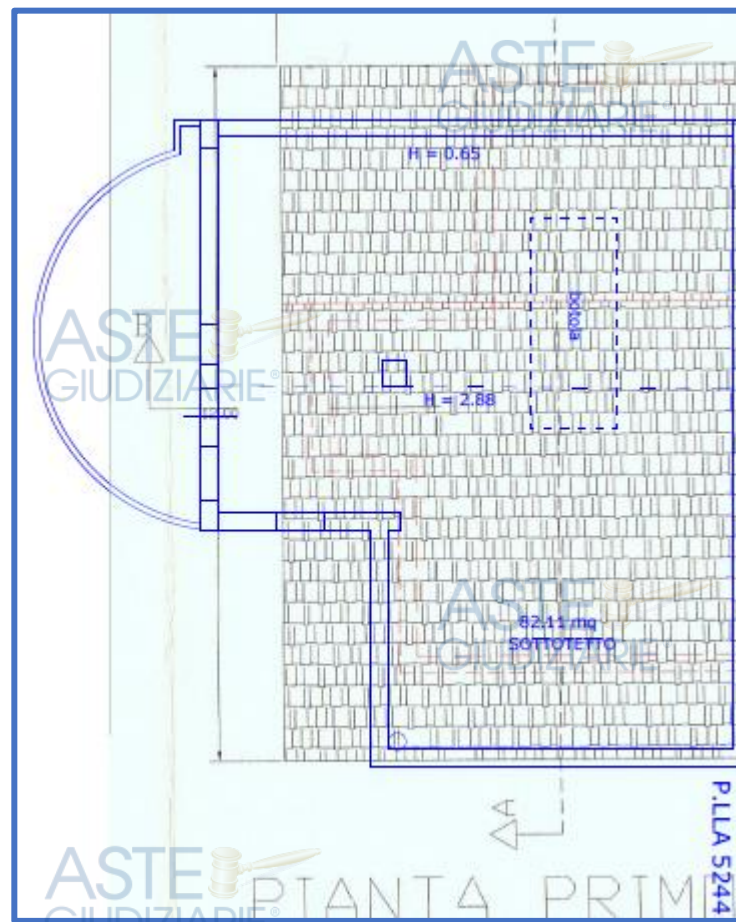


Figura 123 – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 4 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N  
FOG. 175 P.LLA 5237 SUB 1 - SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, con incremento di consistenza, e, quindi, con modifica dei prospetti. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla realizzazione di nuove tramezzature interne



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

non presenti nei grafici di progetto il tutto con variazioni di superfici e volumetrie. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo.

**Piano Terra:**

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti; diversa distribuzione degli spazi interni, in uno ad una diversa consistenza degli ambienti, con incremento di volumetria in uno a difformità relative agli accessi alle unità immobiliari;

**Piano Primo:**

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti; diversa distribuzione degli spazi interni, in uno ad una diversa consistenza degli ambienti, con incremento di volumetria;

**Piano Sottotetto:**

■ La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulta essere abitabile.

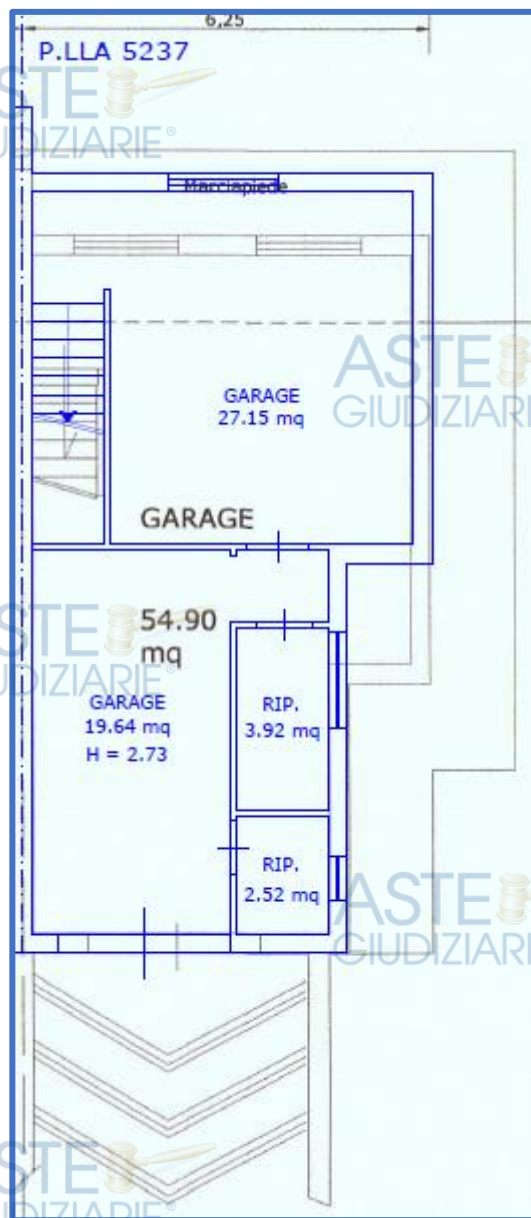


Figura 124 – Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 125 – Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

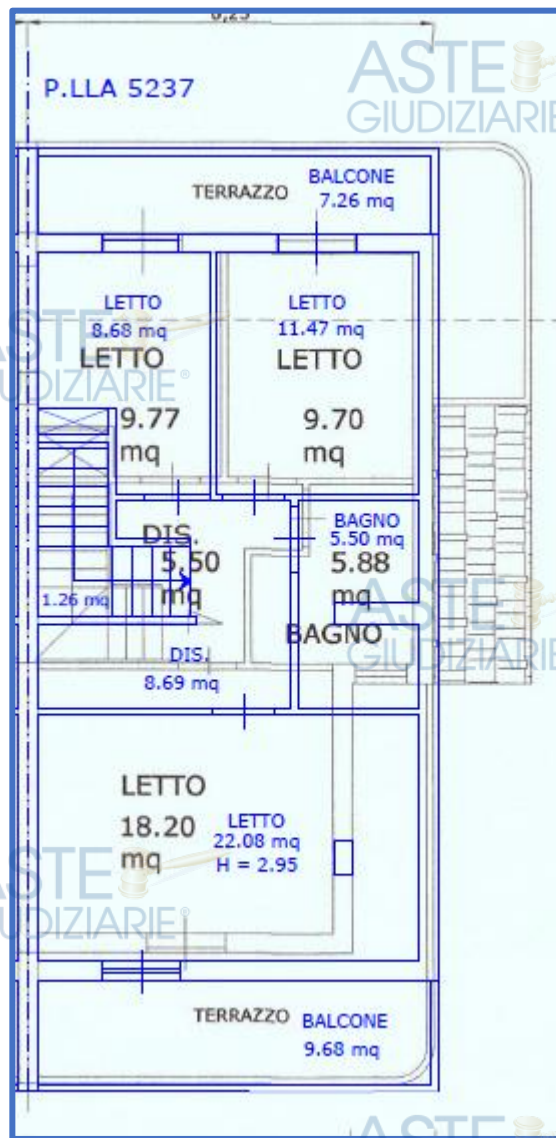


Figura 126 – Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

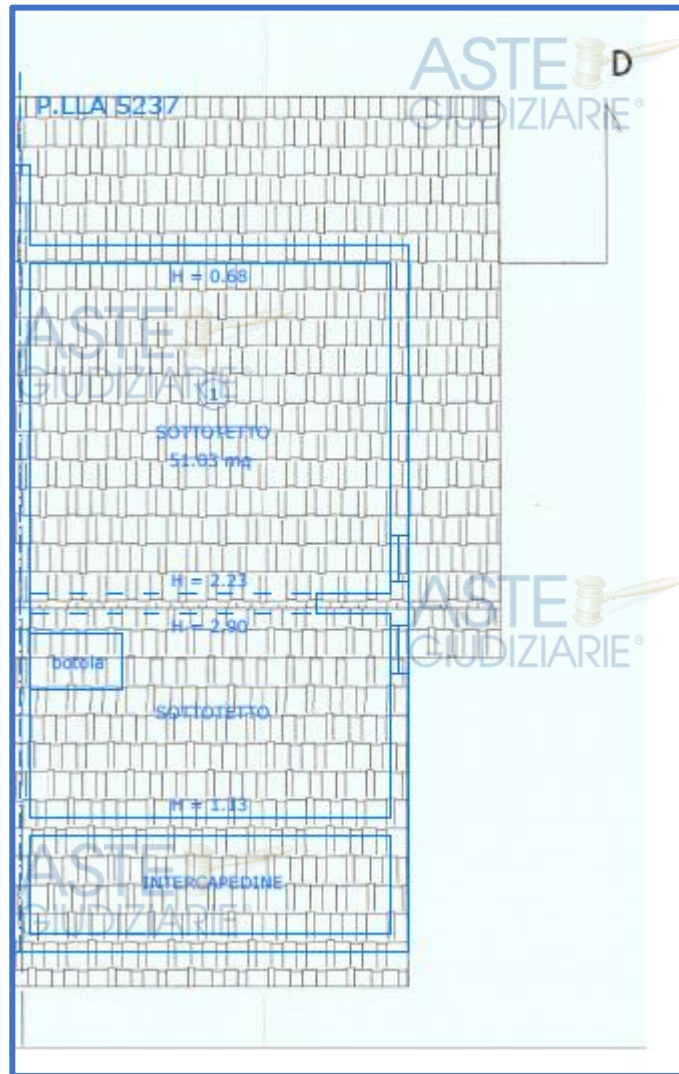


Figura 127 – Fog. 175 P.lla 5237 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 5 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D**  
**FOG. 175 P.LLA 5241 SUB 1-SUB 2**

#### Piano Seminterrato:

☒ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, con incremento di consistenza, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio ed una diversa collocazione degli ingressi carrabili al piano. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo.

Relativamente alla pratica di condono 282 prot. 16821, in corso di definizione, si rilevano difformità afferenti una diversa posizione delle aperture con modifica dei prospetti.

#### **Piano Terra:**

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti.

Per quanto afferisce la pratica di condono 282 prot. 16821, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni in uno ad una diversa realizzazione delle aree afferenti gli ingressi all'unità immobiliare incidenti sulla volumetria nonché dei prospetti dell'unità immobiliare.

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi con modifica sostanziale dei prospetti.

Per quanto afferisce la pratica di condono 282 prot. 16821, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine ai prospetti.

**Piano Sottotetto:**

Difficoltà tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con incremento di consistenza, e, quindi con modifica sostanziale dei prospetti. Si precisa che nella pratica di condono - PROT.16821 pratica 282 non si rilevano i grafici afferenti tale livello di piano, benché graficizzato in sezione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

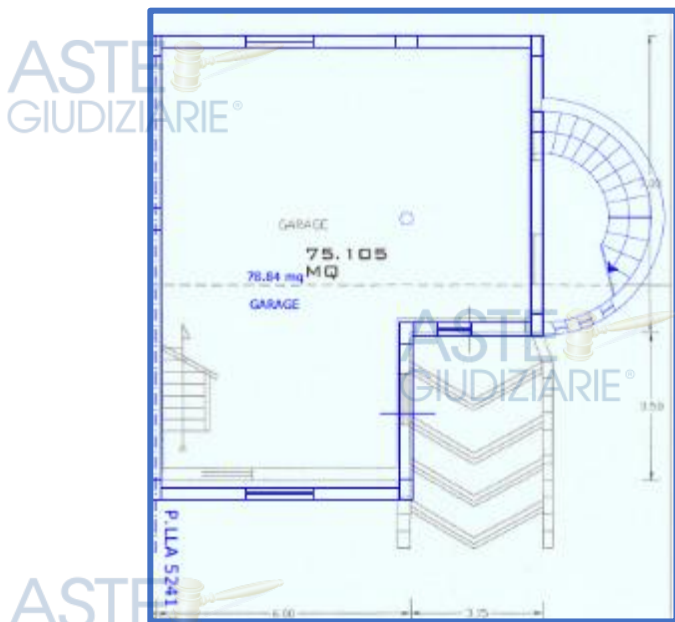


Figura 128 – Sovrapposizione P.E. 13/2004

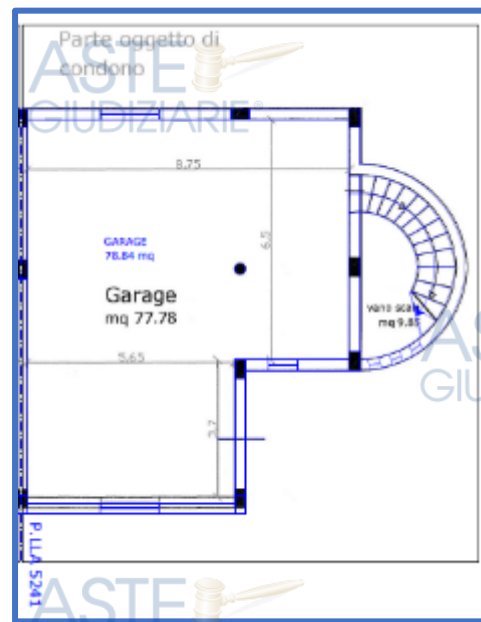
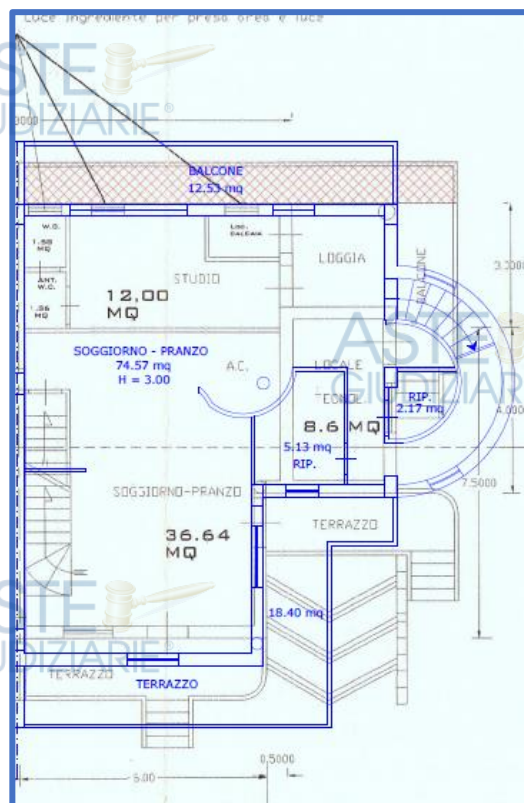
Figura 129 – Sovrapposizione Condono L.326/03  
in corso di definizione - PROT.16821 pratica 282

Figura 130 – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

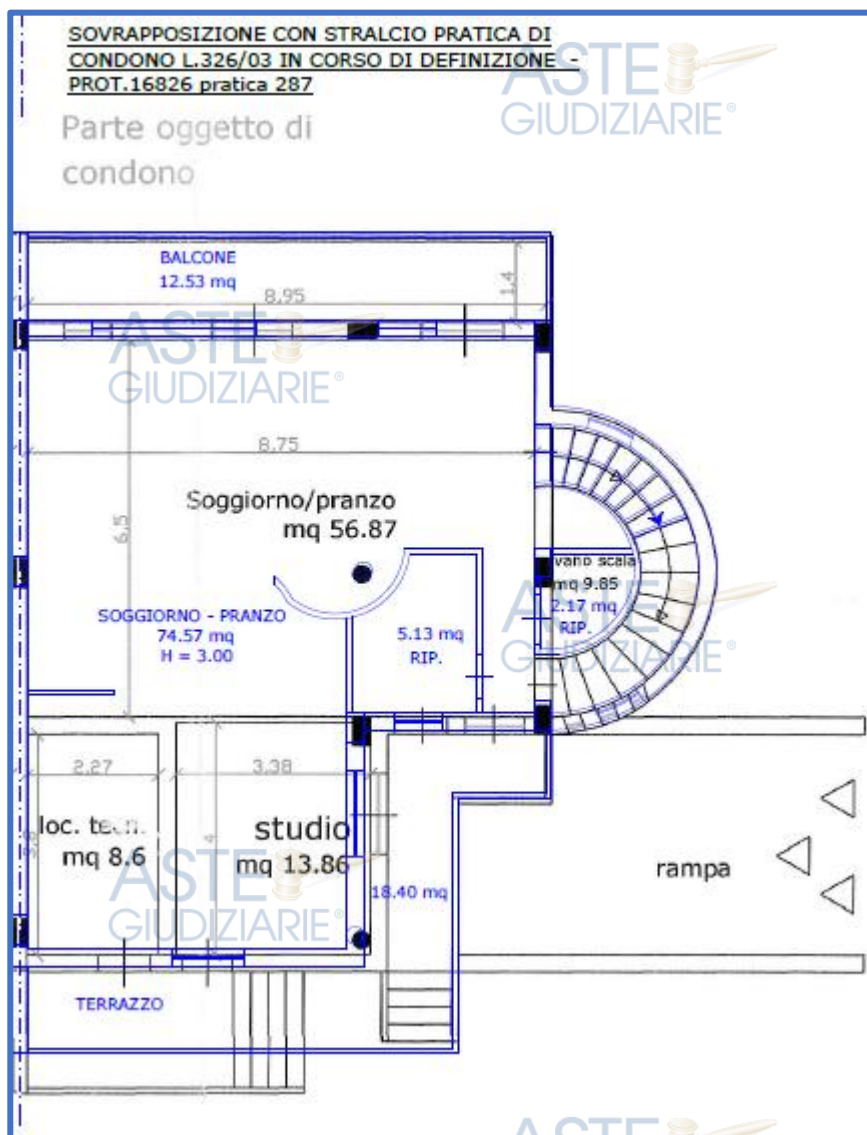
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 131 – Sovrapposizione Condono L.326/03 in corso di definizione - PROT.16821 pratica 282

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

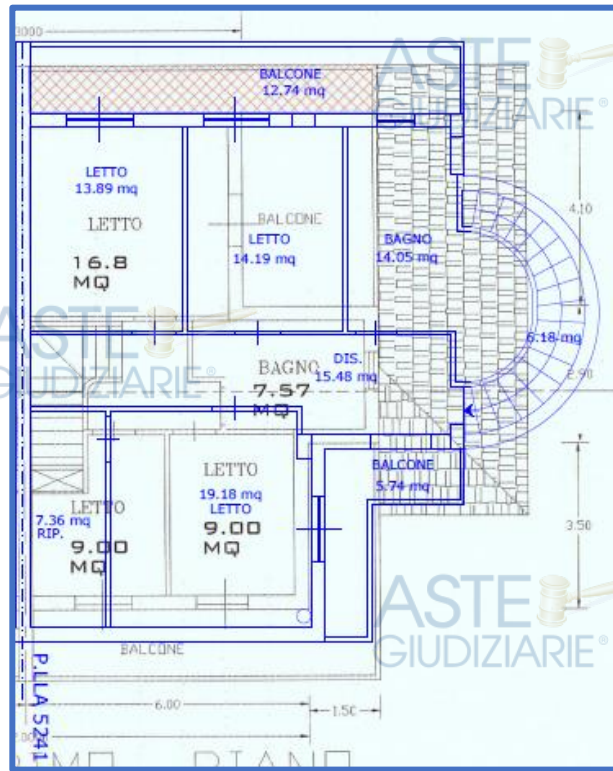


Figura 132 – Sovrapposizione P.E. 13/2004

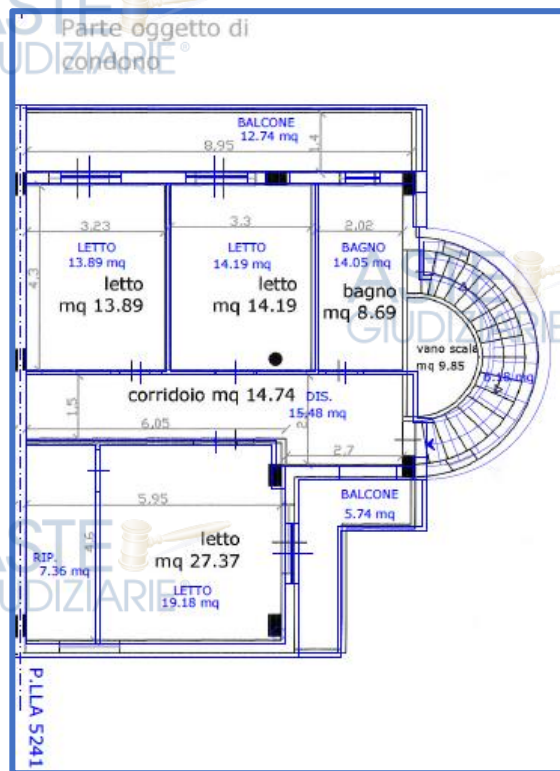


Figura 133 – Sovrapposizione Condono L.326/03 in corso di definizione - PROT.16821 pratica 282



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

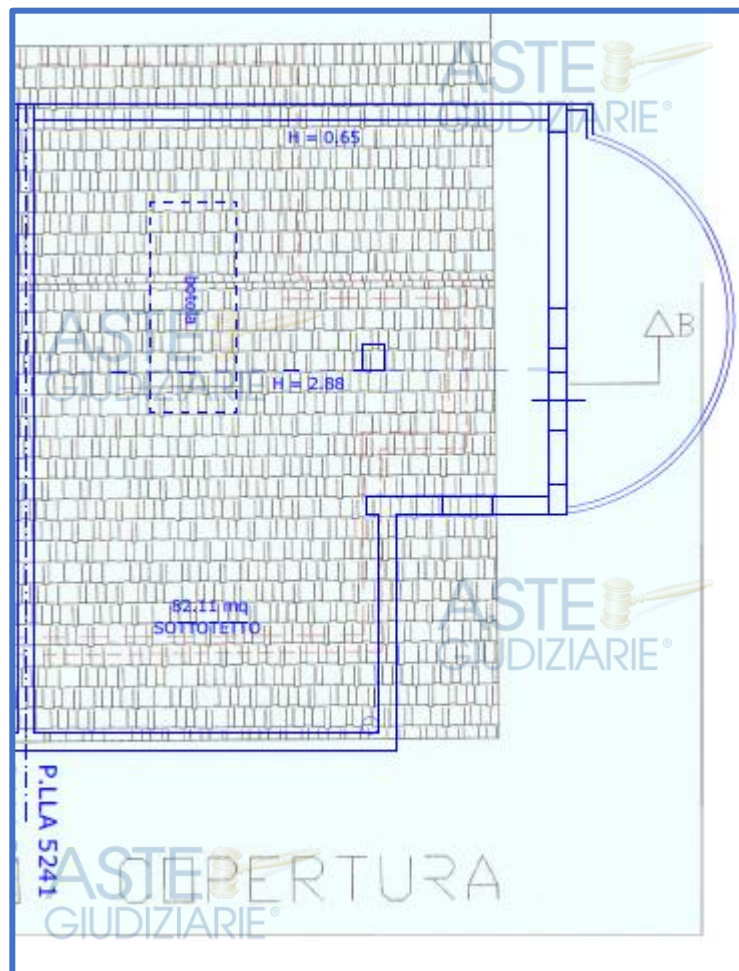


Figura 134 – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 6 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N  
FOG. 175 P.LLA 5236 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, con incremento di consistenza, e, quindi, con modifica dei prospetti. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

relativamente alla realizzazione di nuove tramezzature interne non presenti nei grafici di progetto il tutto con variazioni di superfici e volumetrie. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo.

**Piano Terra:**

❏ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti; diversa distribuzione degli spazi interni, in uno ad una diversa consistenza degli ambienti, con incremento di volumetria in uno a difformità relative agli accessi alle unità immobiliari;

**Piano Primo:**

❏ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti; diversa distribuzione degli spazi interni, in uno ad una diversa consistenza degli ambienti, con incremento di volumetria;

**Piano Sottotetto:**

❏ La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulta essere abitabile.

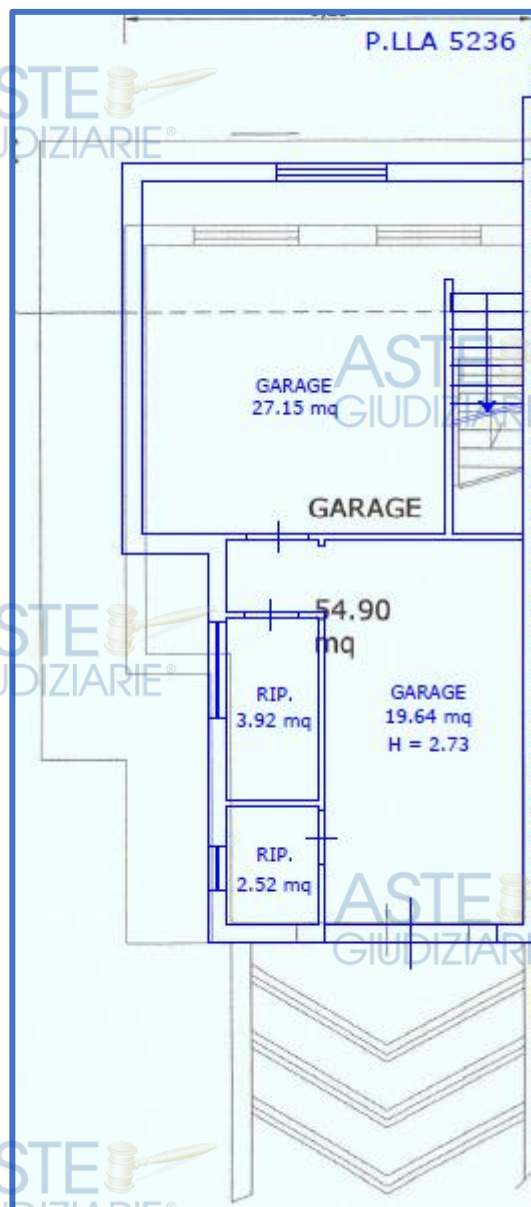


Figura 135 – Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

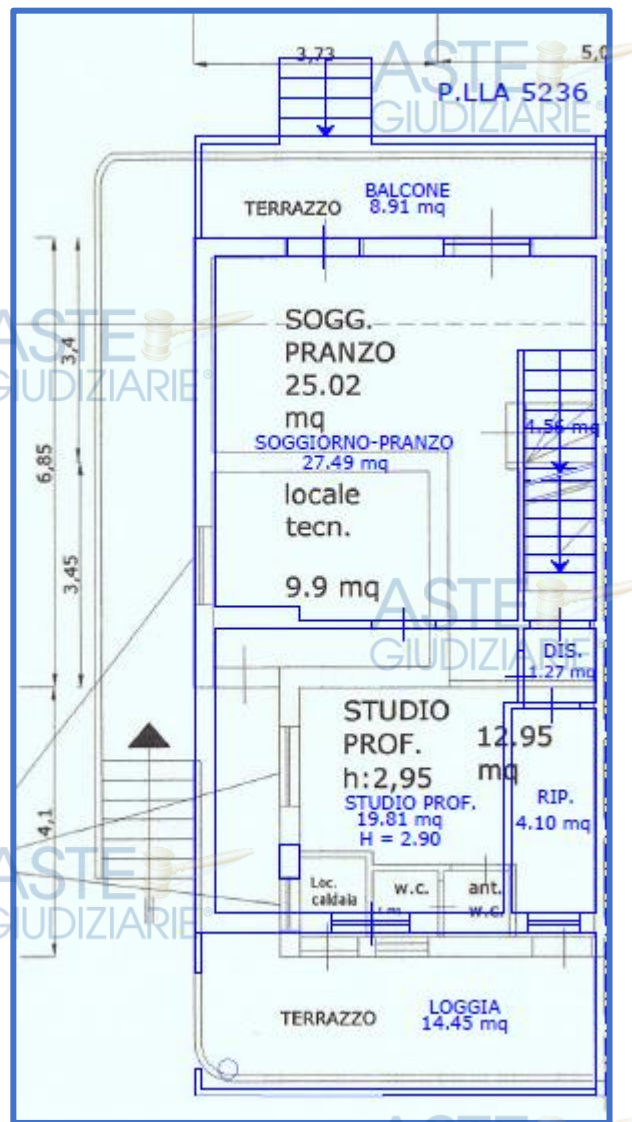


Figura 136 – Fog. 175 P.la 5236 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



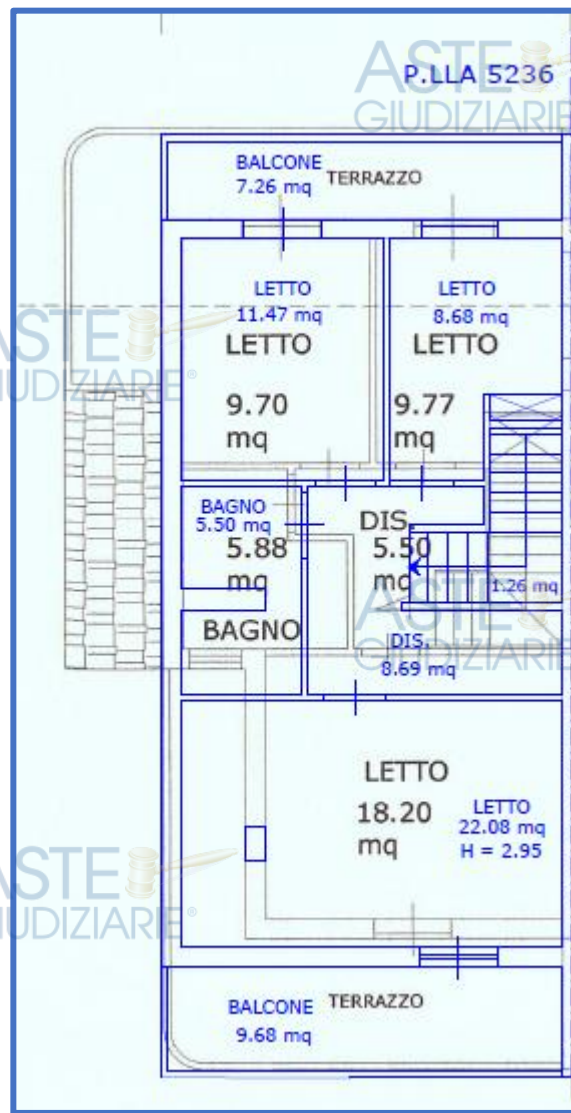


Figura 137 – Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

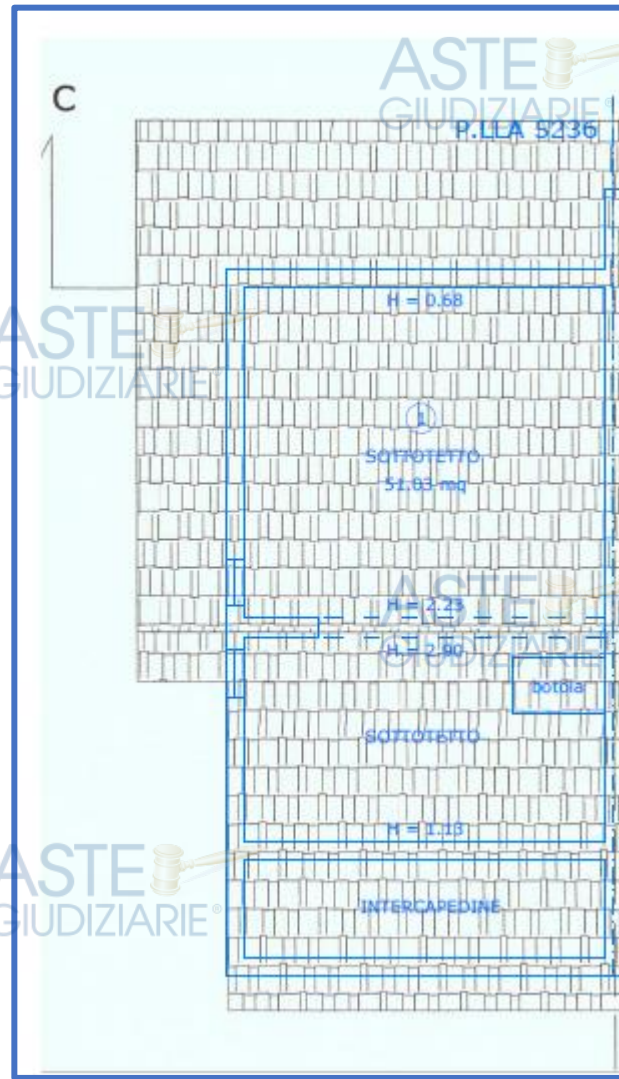


Figura 138 – Fog. 175 P.lla 5236 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 7 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5232 SUB 1 – SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

☒ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie.

#### **Piano Rialzato:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

#### **Piano Primo:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

#### **Piano Sottotetto:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, evidenziando che per il piano di cui trattasi non vi è una rappresentazione planimetrica di progetto, ma viene rappresentato solo nel grafico afferente la sezione. Le difformità riferiscono ad una diversa sagoma del fabbricato,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie. Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe essere abitabile.

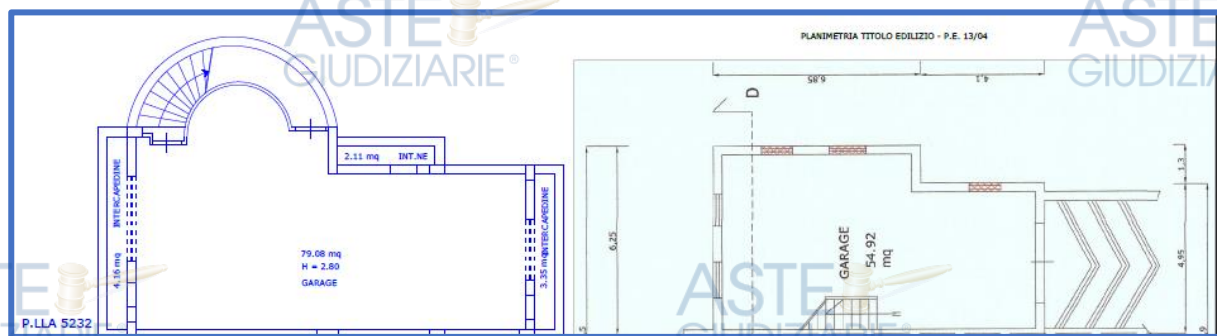


Figura 139 – Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

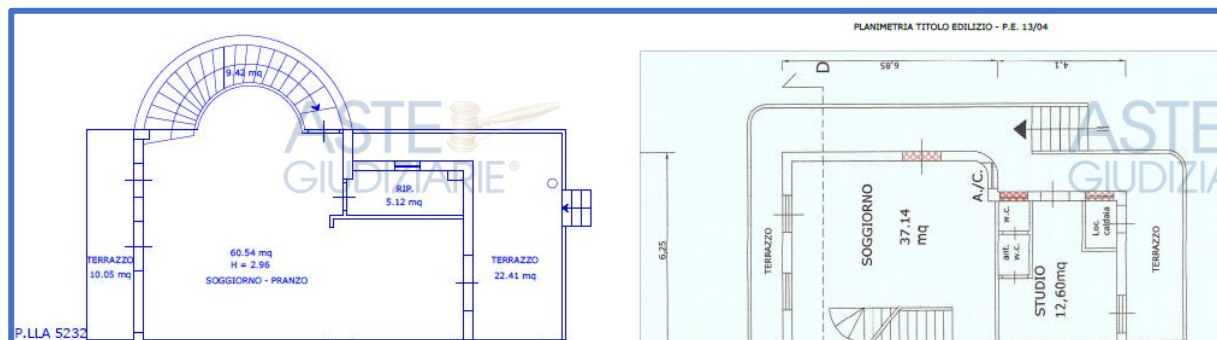


Figura 140 – Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

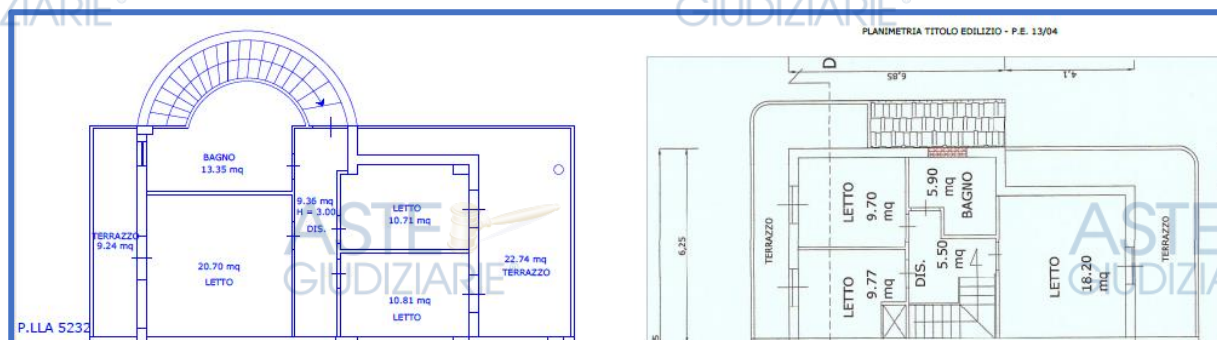


Figura 141 – Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

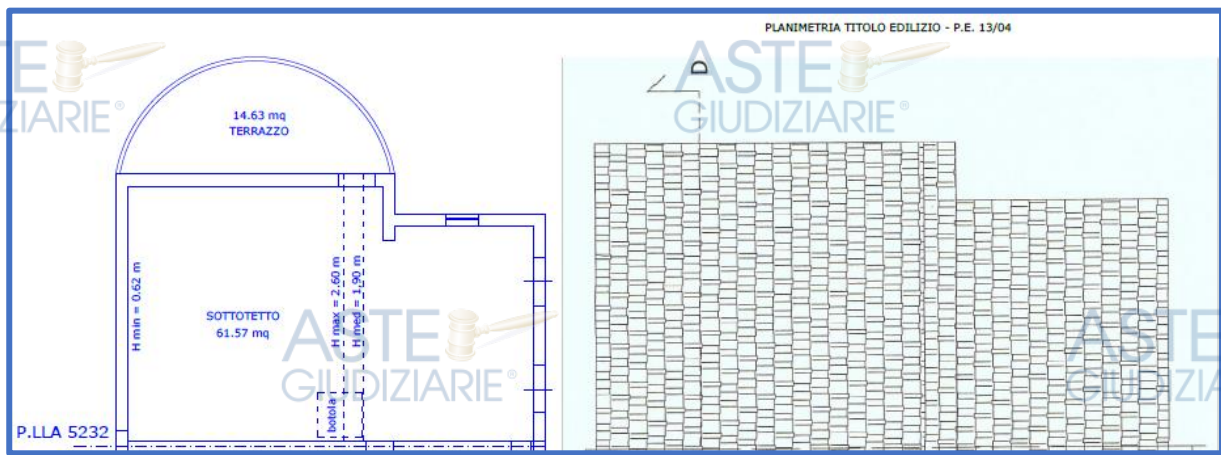


Figura 142 – Fog. 175 P.lla 5232 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 8 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
FOG. 175 P.LLA 5235 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie.

**Piano Terra:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

#### Piano Primo:

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

#### Piano Sottotetto:

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, evidenziando che per il piano di cui trattasi non vi è una rappresentazione planimetrica di progetto, ma viene rappresentato solo nel grafico afferente la sezione. Le difformità riferiscono ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie. Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe essere abitabile.

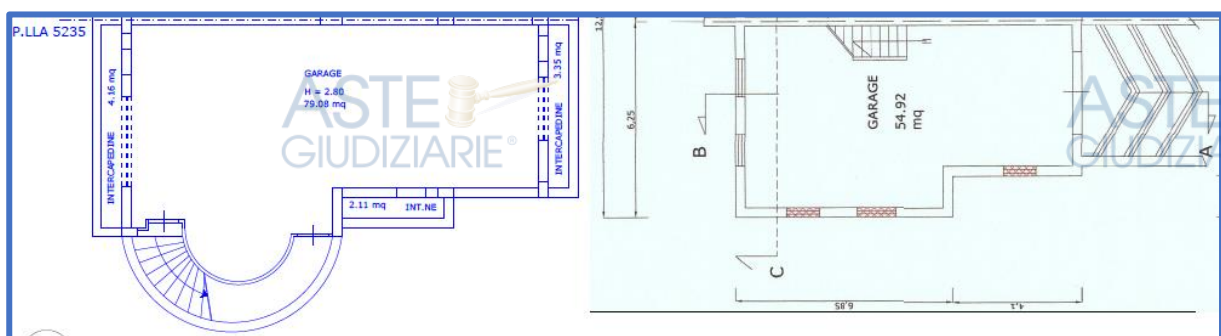


Figura 143 – Fog. 175 P.IIIA 5235 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

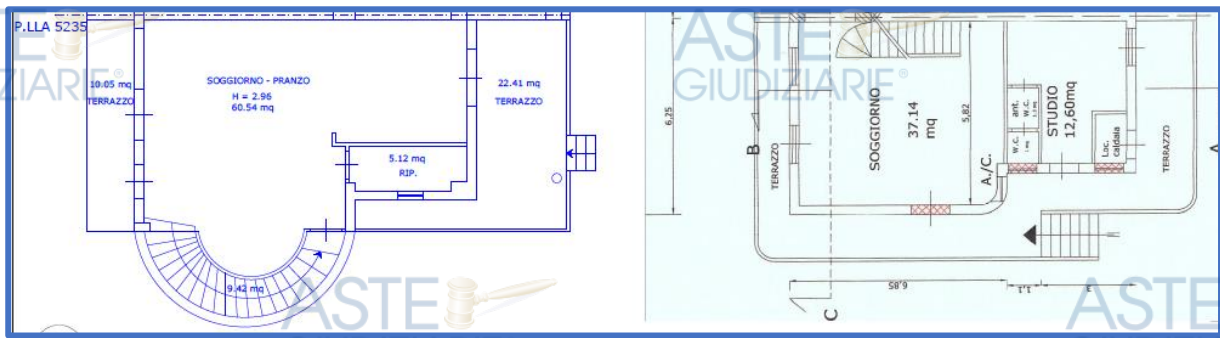


Figura 144 – Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

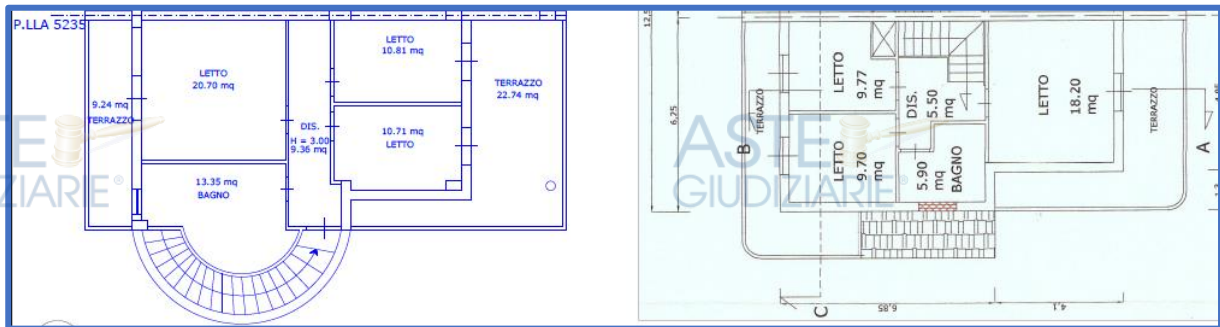


Figura 145 – Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

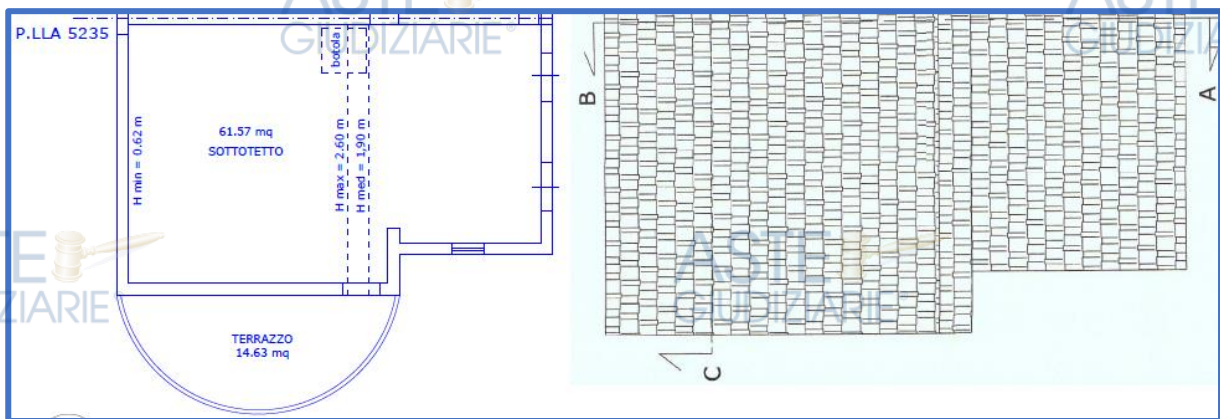


Figura 146 – Fog. 175 P.lla 5235 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 9 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C**  
**FOG. 175 P.LLA 5229 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio. Infine, non risulta essere stata realizzata la rampa esterna, presente nel titolo abilitativo, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie.

**Piano Terra:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

**Piano Primo:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**Piano Sottotetto:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, evidenziando che per il piano di cui trattasi non vi è una rappresentazione planimetrica di progetto, ma viene rappresentato solo nel grafico afferente la sezione. Le difformità riferiscono ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie. Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe essere abitabile.

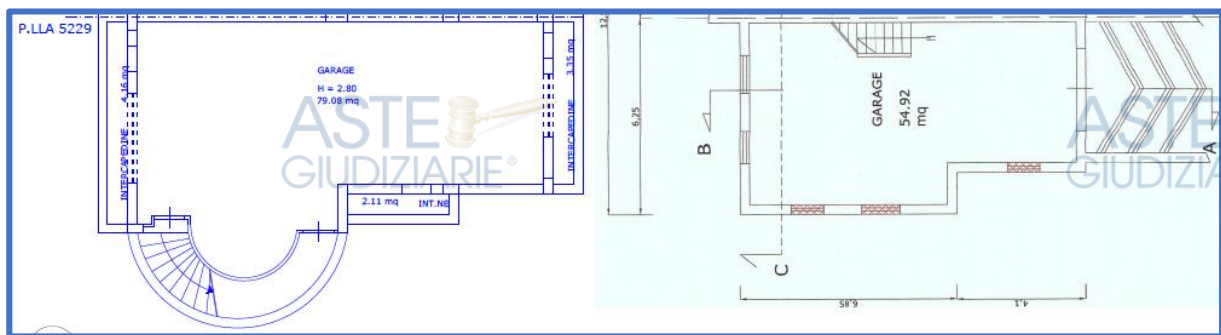


Figura 147 – Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

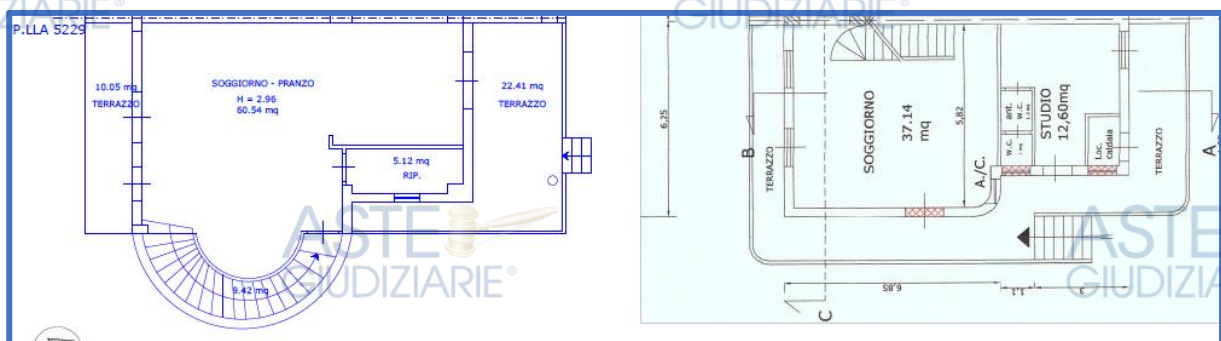


Figura 148 – Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

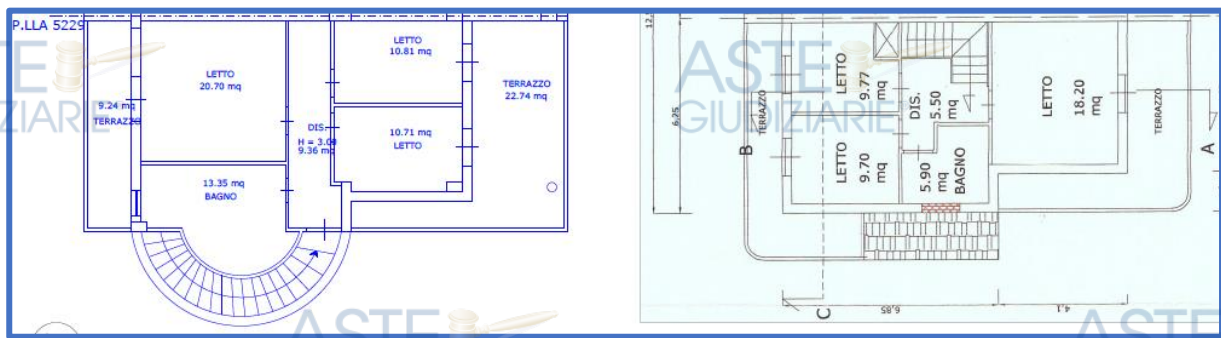


Figura 149 – Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

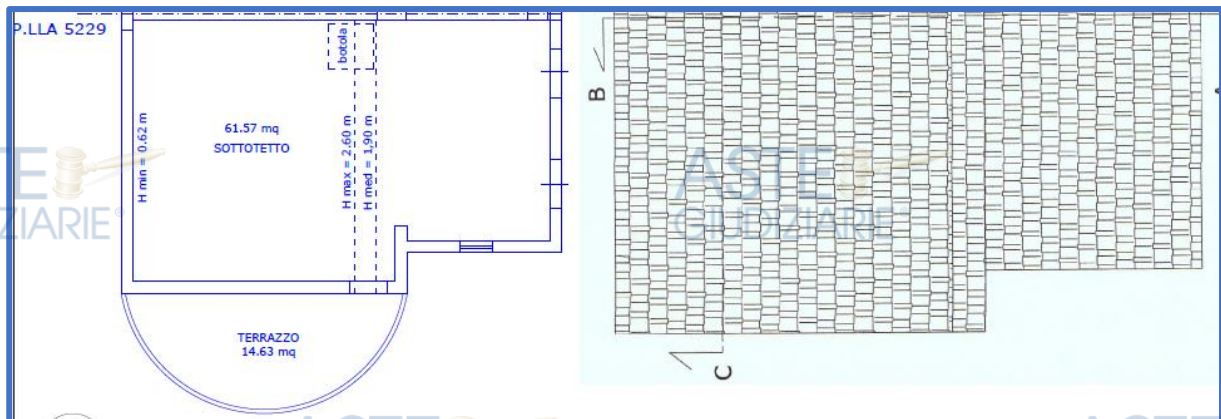


Figura 150 – Fog. 175 P.lla 5229 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 10 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C  
FOG. 175 P.LLA 5227 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio. Infine, non risulta essere stata realizzata la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

rampa esterna, presente nel titolo abilitativo, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie.

#### **Piano Terra:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

#### **Piano Primo:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

#### **Piano Sottotetto:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, evidenziando che per il piano di cui trattasi non vi è una rappresentazione planimetrica di progetto, ma viene rappresentato solo nel grafico afferente la sezione. Le difformità riferiscono ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, il tutto con variazioni di superfici e volumetrie. Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe essere abitabile.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

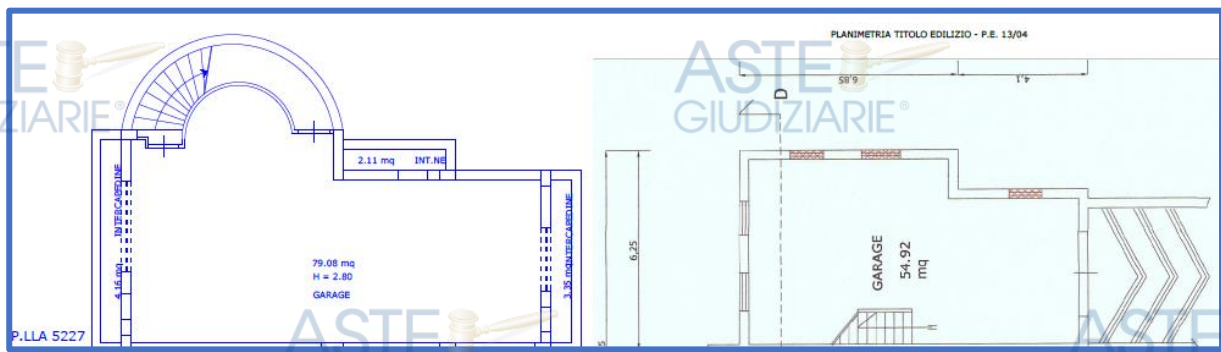


Figura 151 – Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

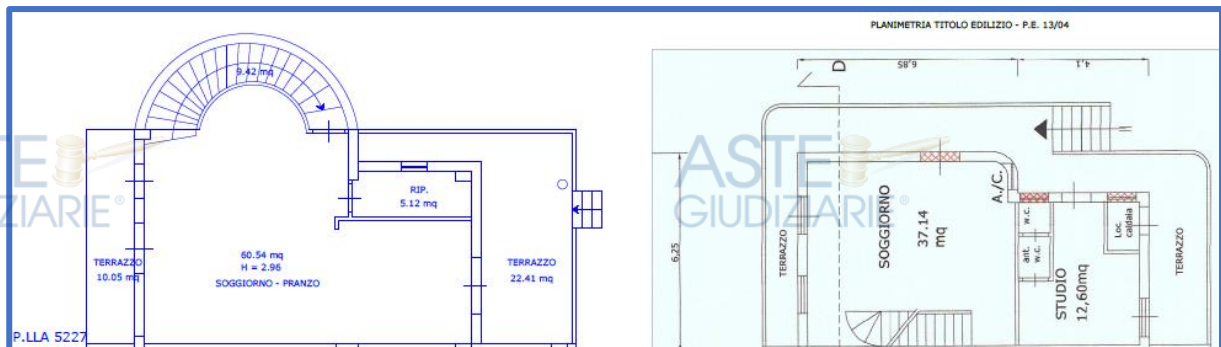


Figura 152 – Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

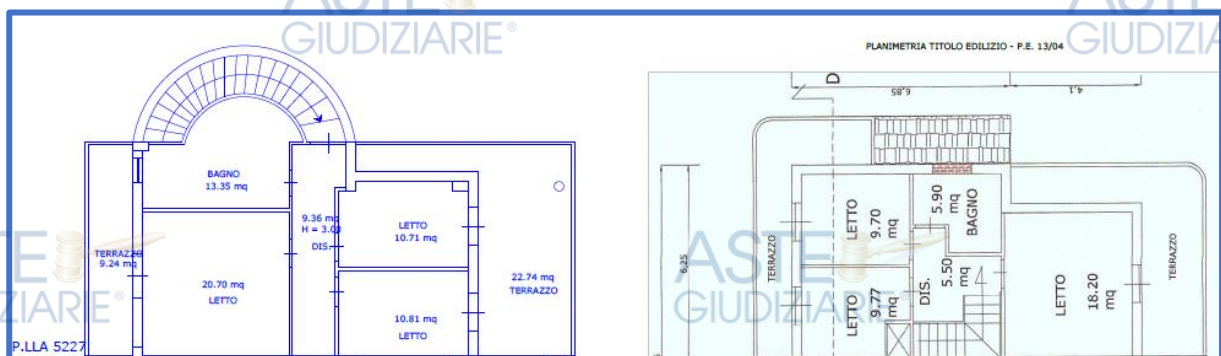


Figura 153 – Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

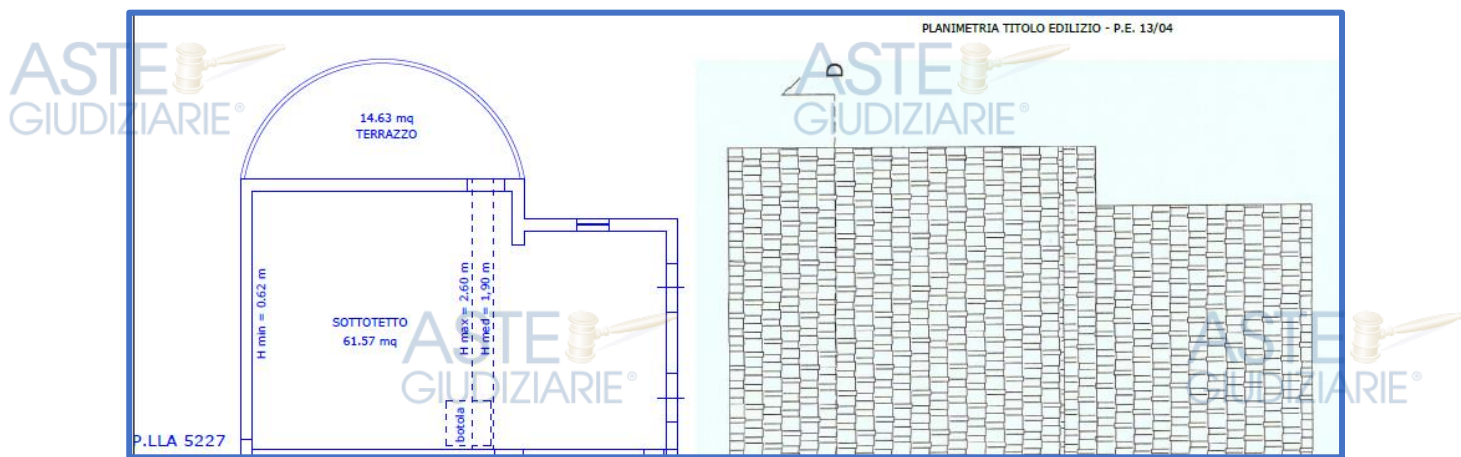


Figura 154 – Fog. 175 P.lla 5227 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 11 - VILLA TIPO F**  
**FOG. 175 P.LLA 5215 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla non realizzazione delle scale esterne. Si rileva, inoltre, una maggiore consistenza della rampa di accesso al piano seminterrato.

**Piano Rialzato:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si rileva



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

una diversa consistenza degli ambienti; il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

**Piano Primo:**

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si rileva una diversa consistenza degli ambienti; il tutto con variazioni di superfici e volumetrie;

**Piano Sottotetto:**

■ La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe essere abitabile.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

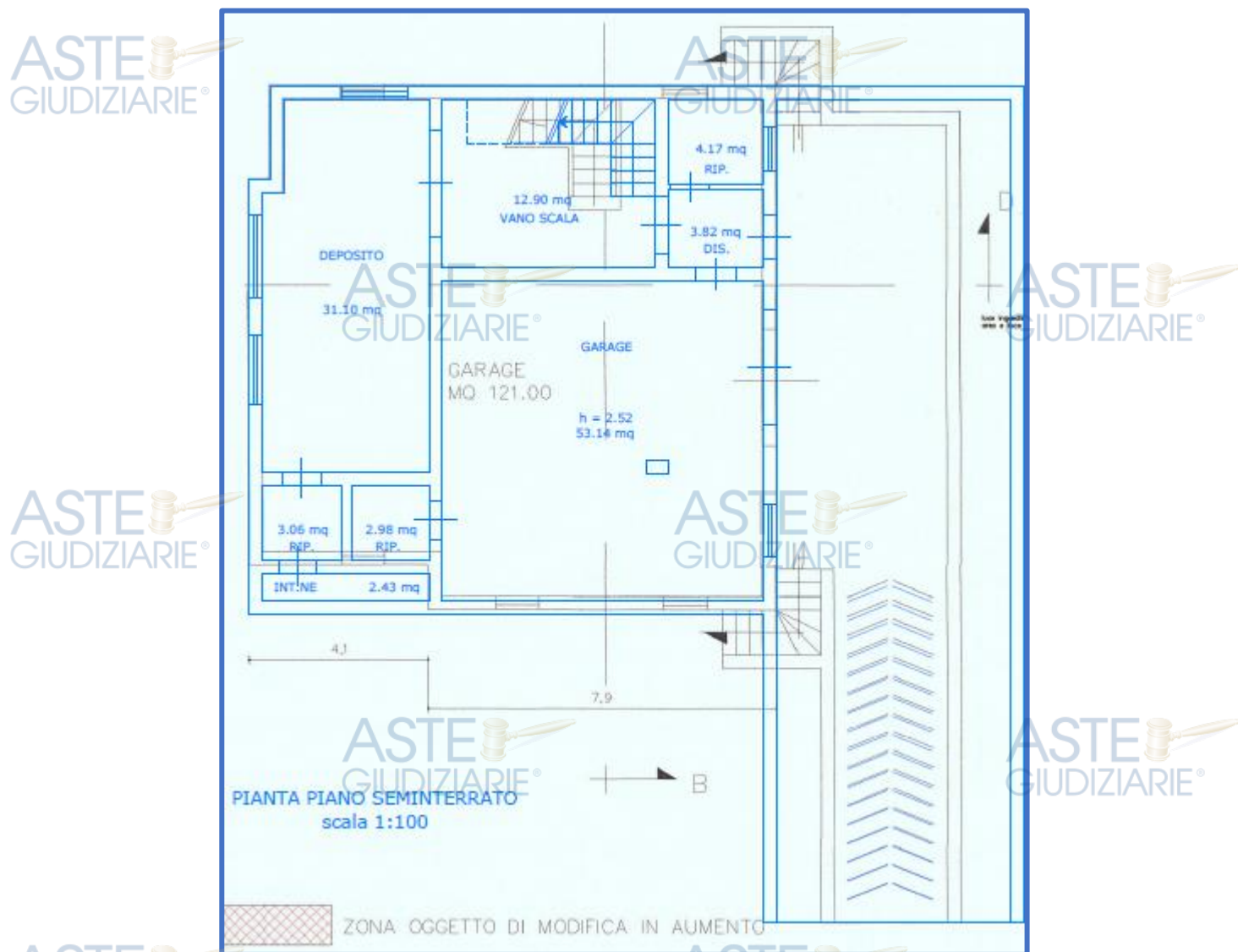


Figura 155 – Fog. 175 P.III 5215 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

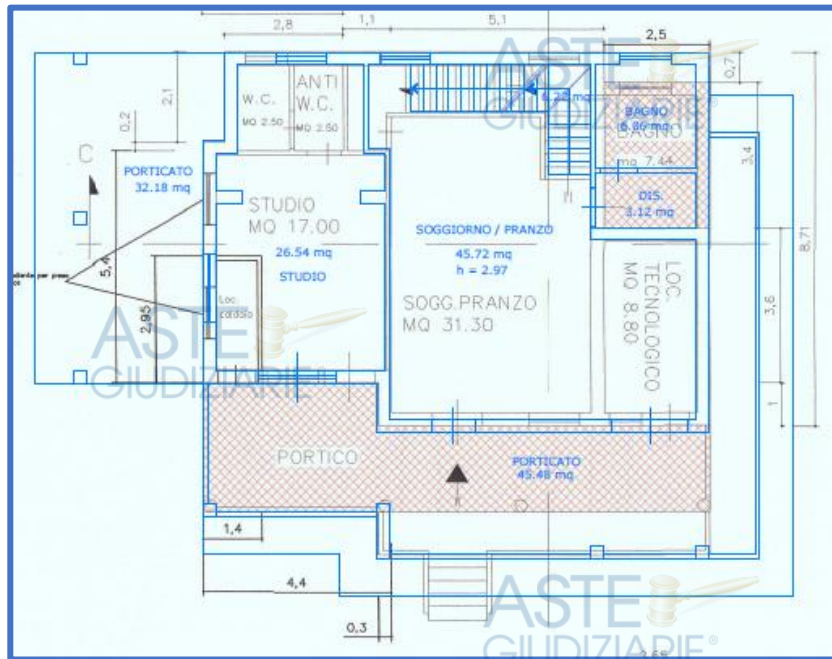


Figura 156 – Fog. 175 P.IIa 5215 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

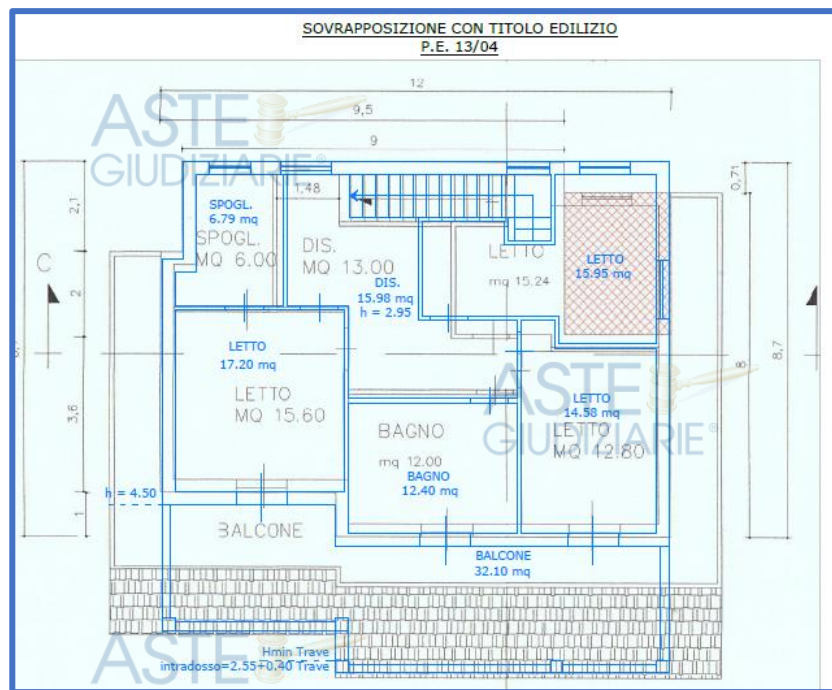


Figura 157 – Fog. 175 P.IIa 5215 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

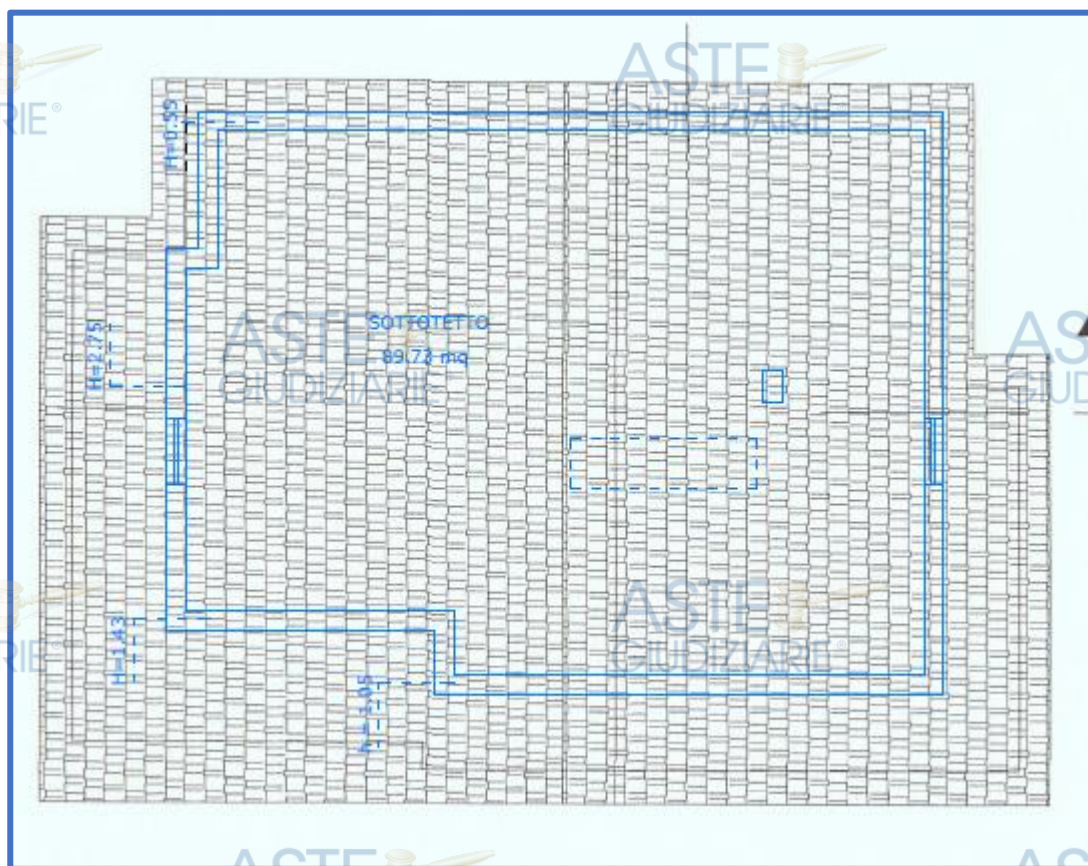


Figura 158 – Fog. 175 P.lla 5215 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 12 – PORZIONE PALAZZINA TIPO A  
FOG. 175 P.LLA 5218 SUB 15-SUB 16**

Per l'immobile di cui trattasi non è stato rilevato alcun titolo edilizio né richiesto né rilasciato.

Pertanto, detto bene risulta essere completamente abusivo.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**Piano Seminterrato:**

¶ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, da cui deriva, altresì, una maggiore consistenza dell'intero piano seminterrato, con conseguente maggiore volumetria. Infine, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.

**Piano Rialzato:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si rileva una diversa consistenza degli ambienti con conseguente maggiore volumetria;

**Piano Primo:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si rileva



una diversa consistenza degli ambienti con conseguente maggiore volumetria;

**Piano Sottotetto:**

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti.

In particolare, la quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni. Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti potrebbe essere destinata ad abitazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

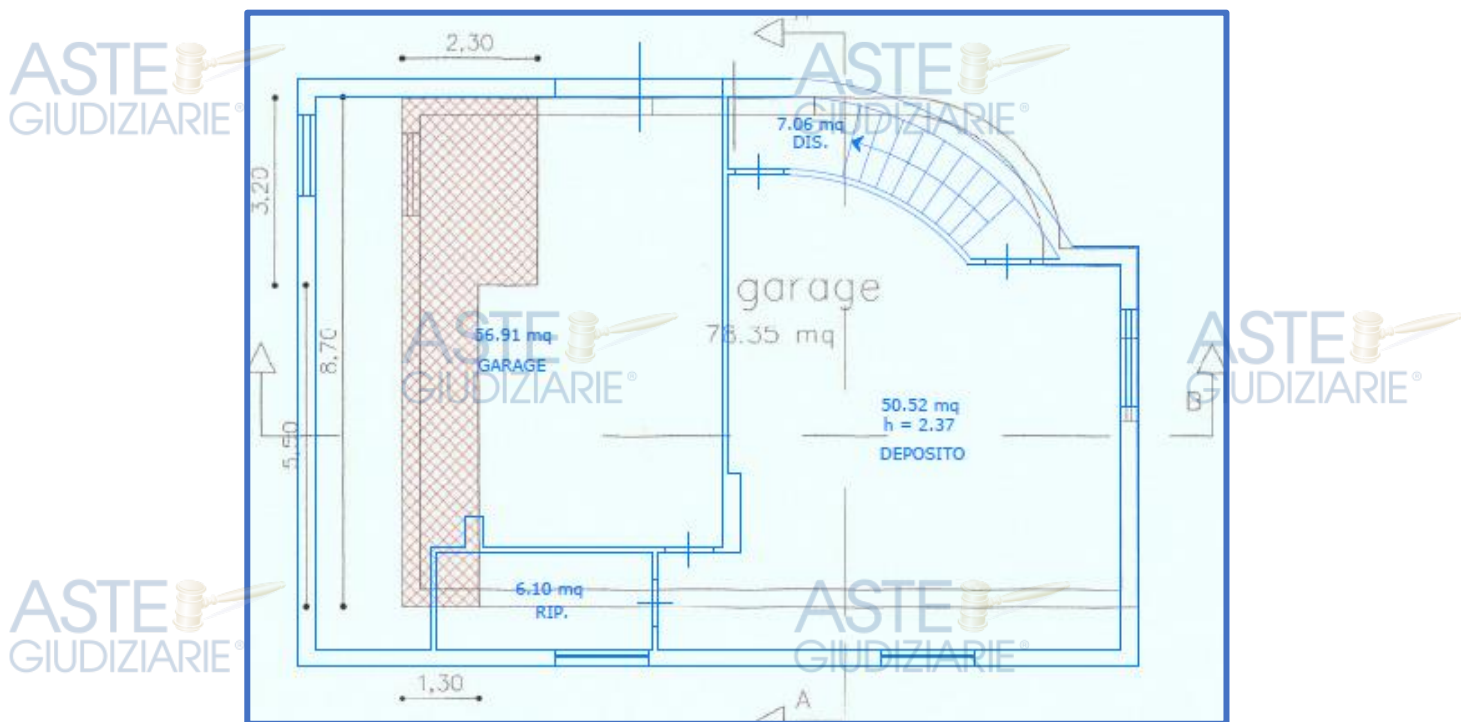


Figura 159 – Fog. 175 P.IIa 5216 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

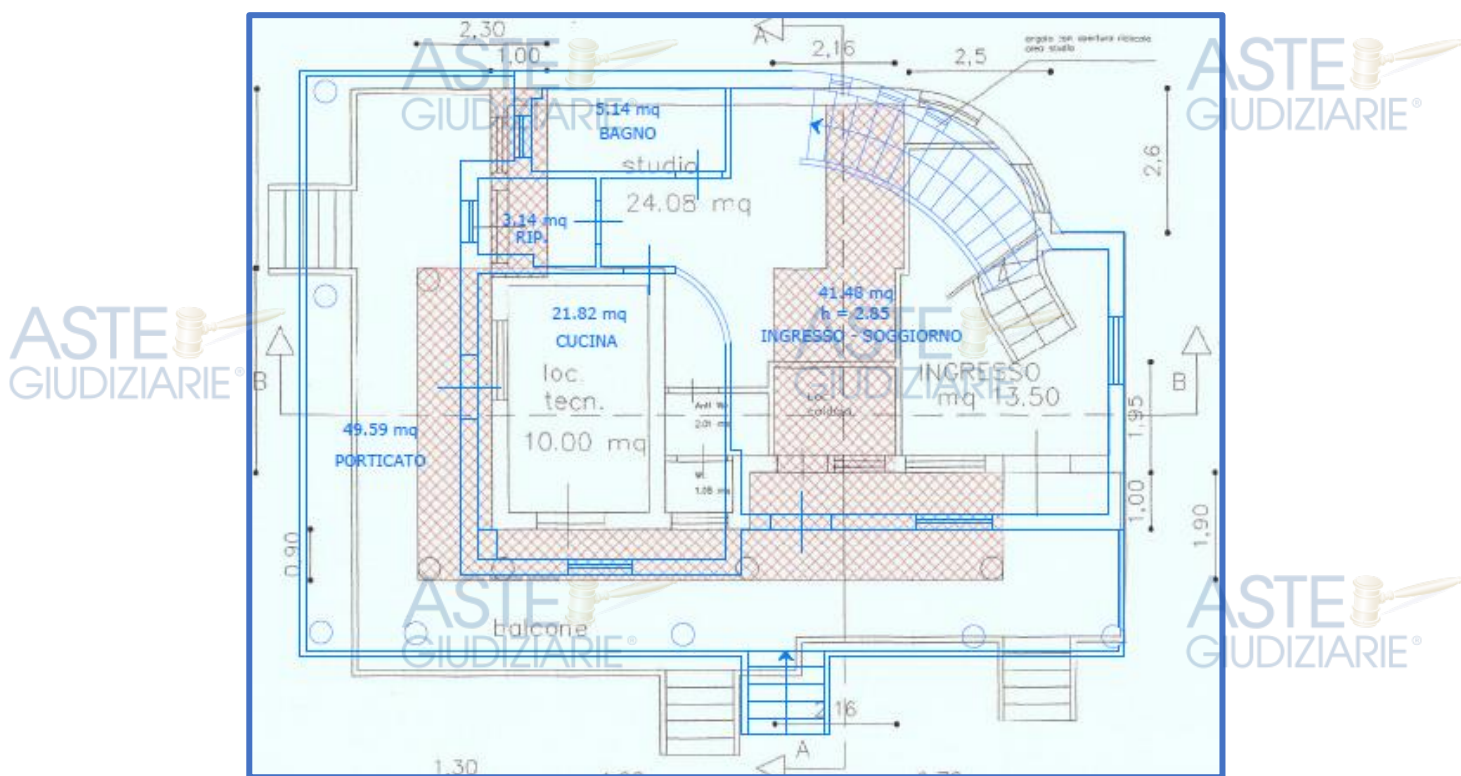


Figura 160 – Fog. 175 P.IIa 5216 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

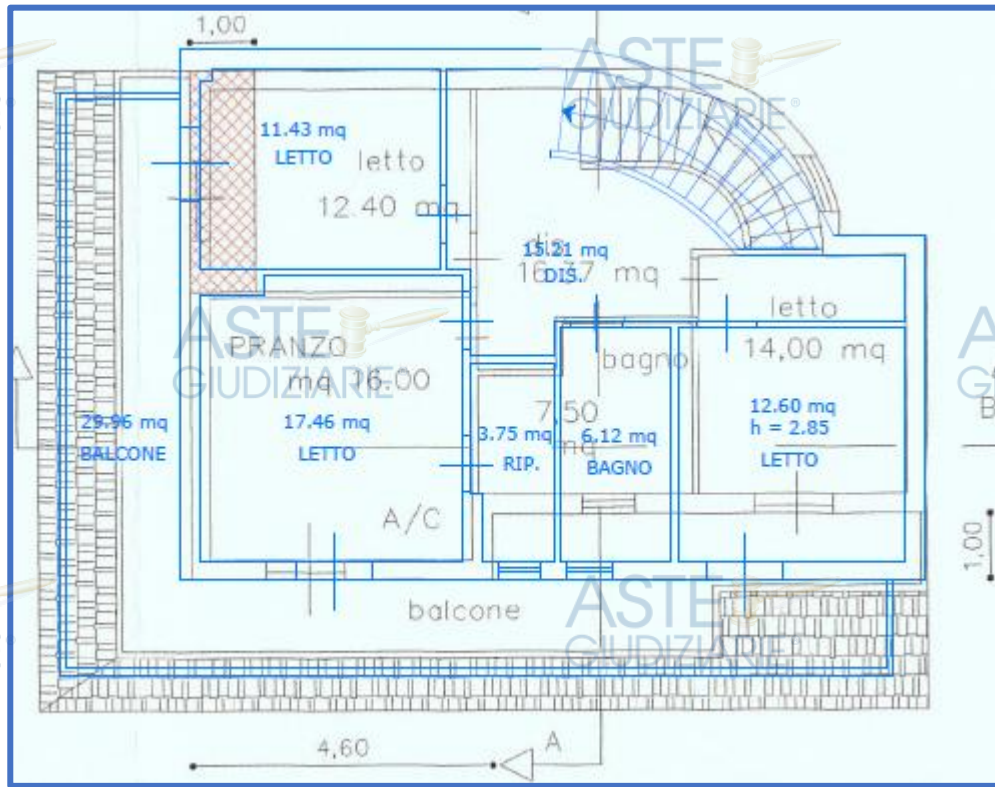


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

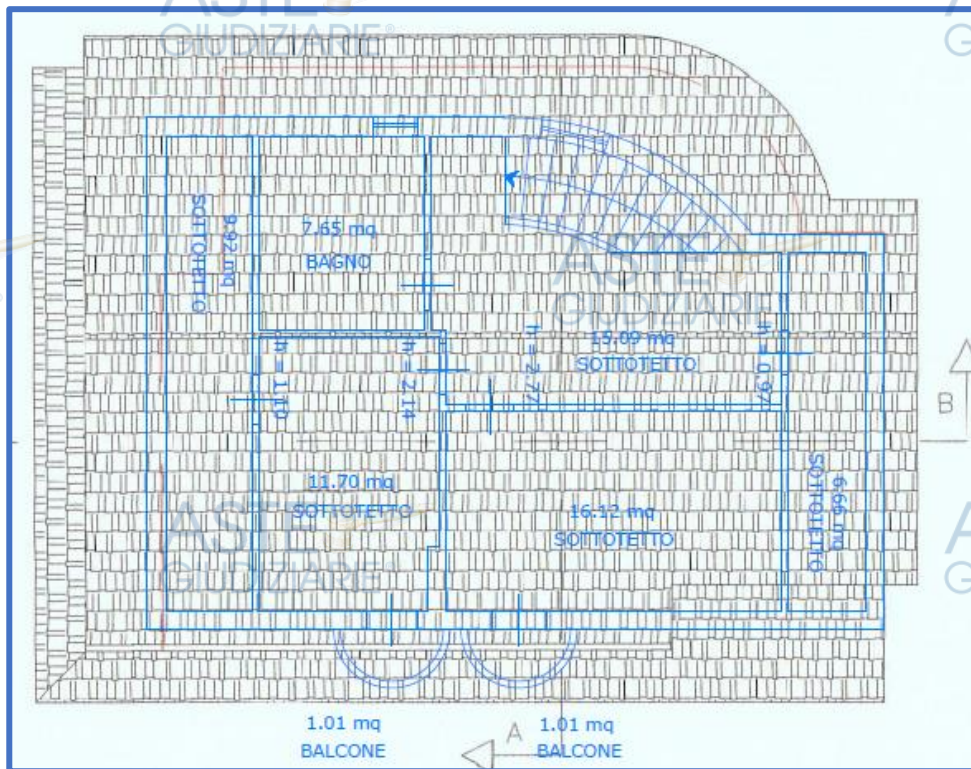


ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Figura 161 – Fog. 175 P.la 5216 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Figura 162 – Fog. 175 P.la 5216 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Piano Seminterrato:**

☒ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, da cui deriva, altresì, una maggiore consistenza dell'intero piano seminterrato, con conseguente maggiore volumetria. Infine, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.

**Piano Rialzato:**

☒ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si rileva una diversa consistenza degli ambienti con conseguente maggiore volumetria;



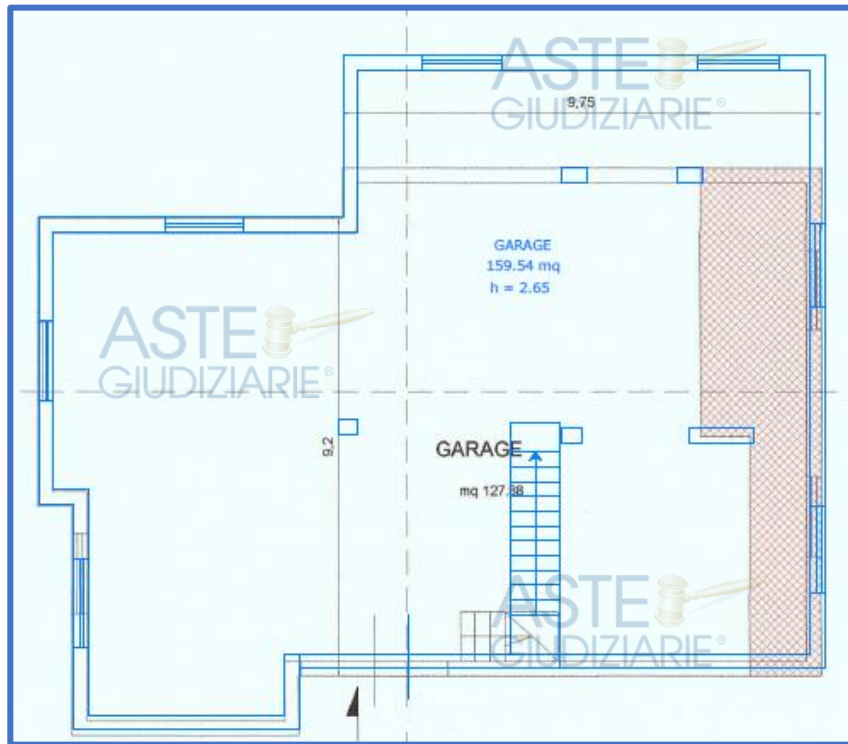
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 163 – Fog. 175 P.Ila 5217 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

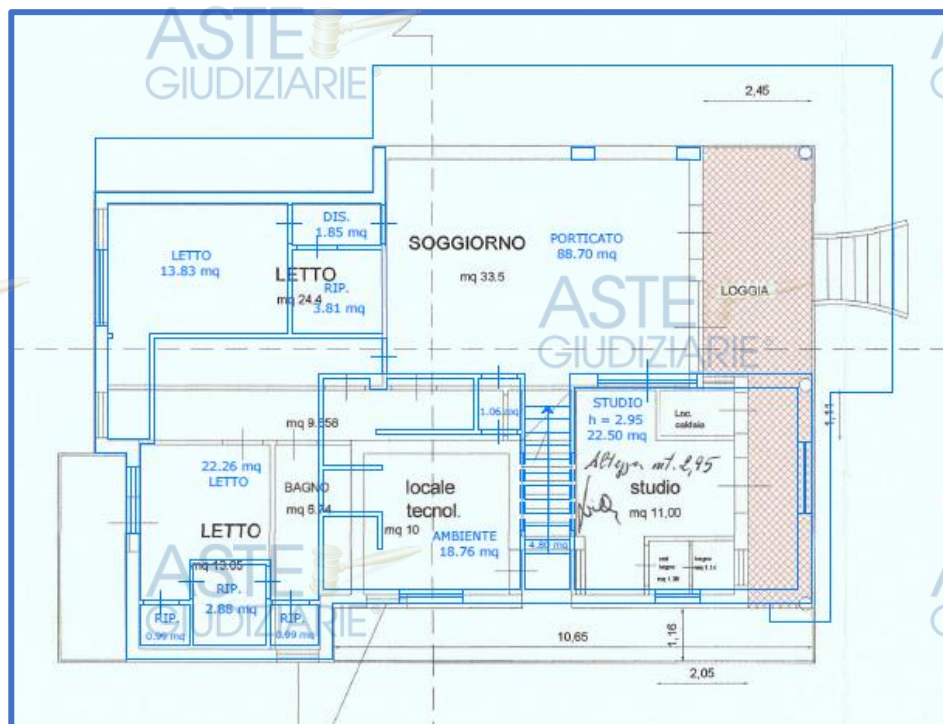
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 164 – Fog. 175 P.Ila 5217 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 15 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO M**  
**FOG. 175 P.LLA 5233 SUB 1-SUB 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Seminterrato:**

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto ed il suddetto titolo edilizio, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, con la realizzazione di una scala esterna e di ripostigli non assentiti. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni. Relativamente alla pratica di condono 270 prot. 16809, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine alla realizzazione di un ripostiglio non presente nel grafico di progetto.

**Piano Rialzato:**

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto ed il suddetto titolo edilizio, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, con la realizzazione di una scala esterna di forma semicircolare in posizione differente rispetto quanto assentito, e la non realizzazione di due ulteriori scale esterne presenti nei grafici di progetto. Si evidenzia, inoltre, una diversa consistenza degli ambienti, da cui deriva una maggiore volumetria complessiva. Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Relativamente alla pratica di condono 270 prot. 16809, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla non realizzazione di una scala esterna.

**Piano Primo:**

Relativamente al titolo edilizio di cui alla P.E. 13/04, si rilevano difformità tra la situazione di fatto ed il suddetto titolo edilizio, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, con la realizzazione di una scala esterna di forma semicircolare in posizione differente rispetto quanto assentito. Si evidenzia, inoltre, una diversa consistenza degli ambienti, da cui deriva una maggiore volumetria complessiva. Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Relativamente alla pratica di condono 270 prot. 16809, in corso di definizione, si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

**Piano Sottotetto:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti risulterebbe essere abitabile.

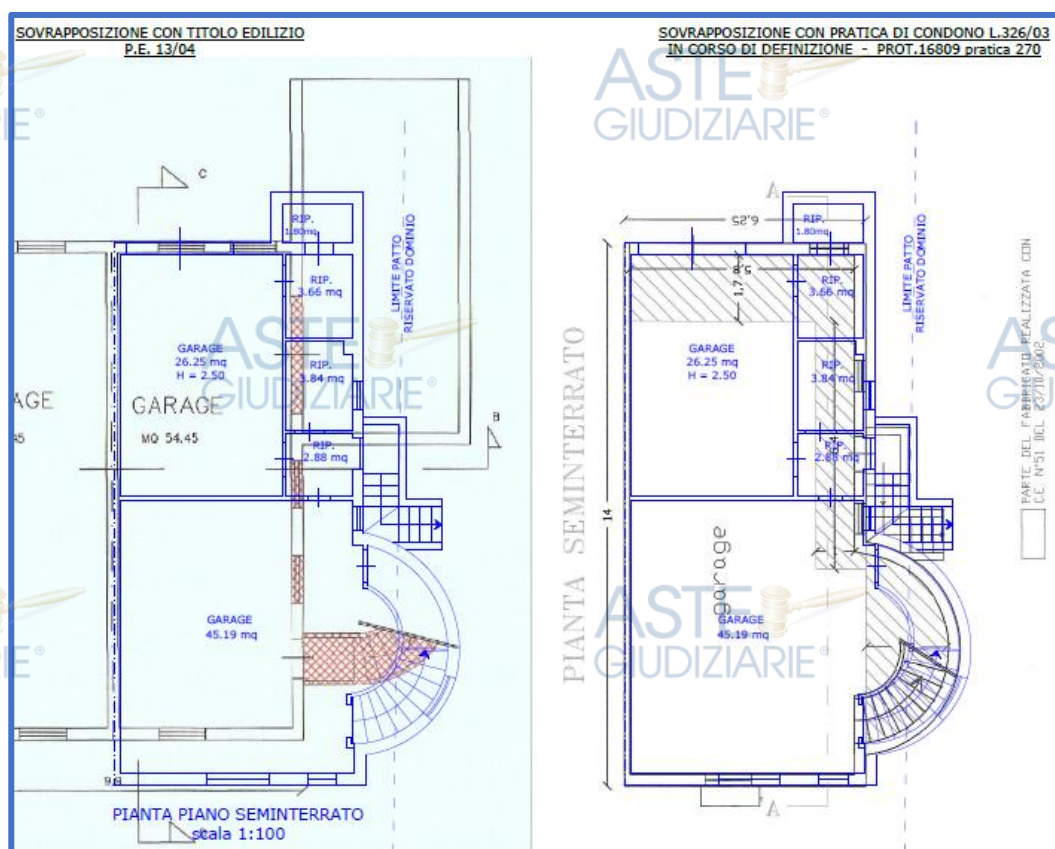


Figura 165 – Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004 e Condono L. 326/2003 in corso di definizione Prot. 16809 pratica 270



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

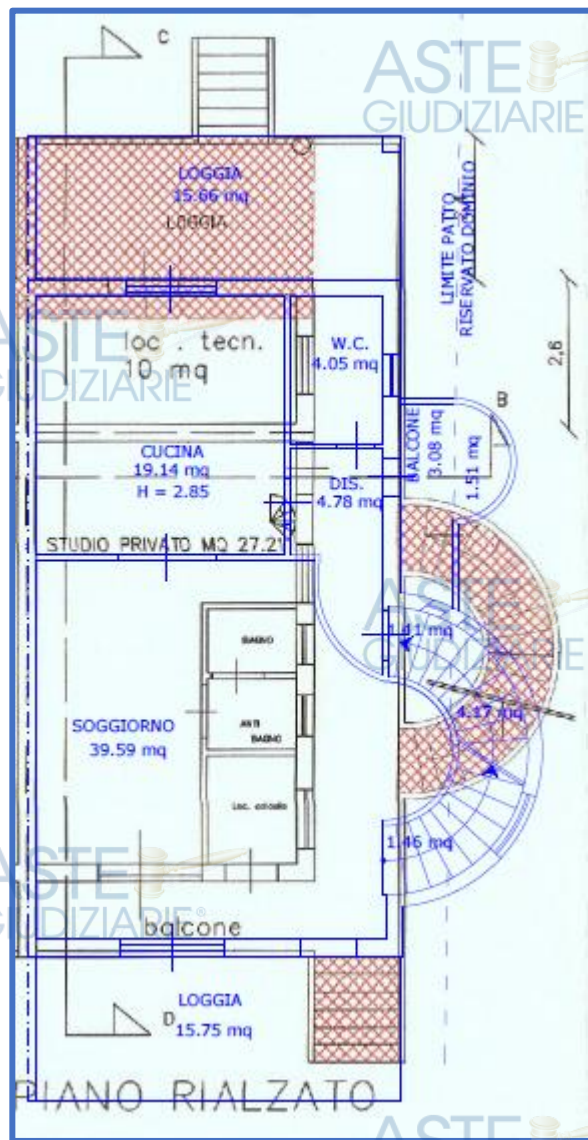


Figura 166 – Fog. 175 P.la 5233 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

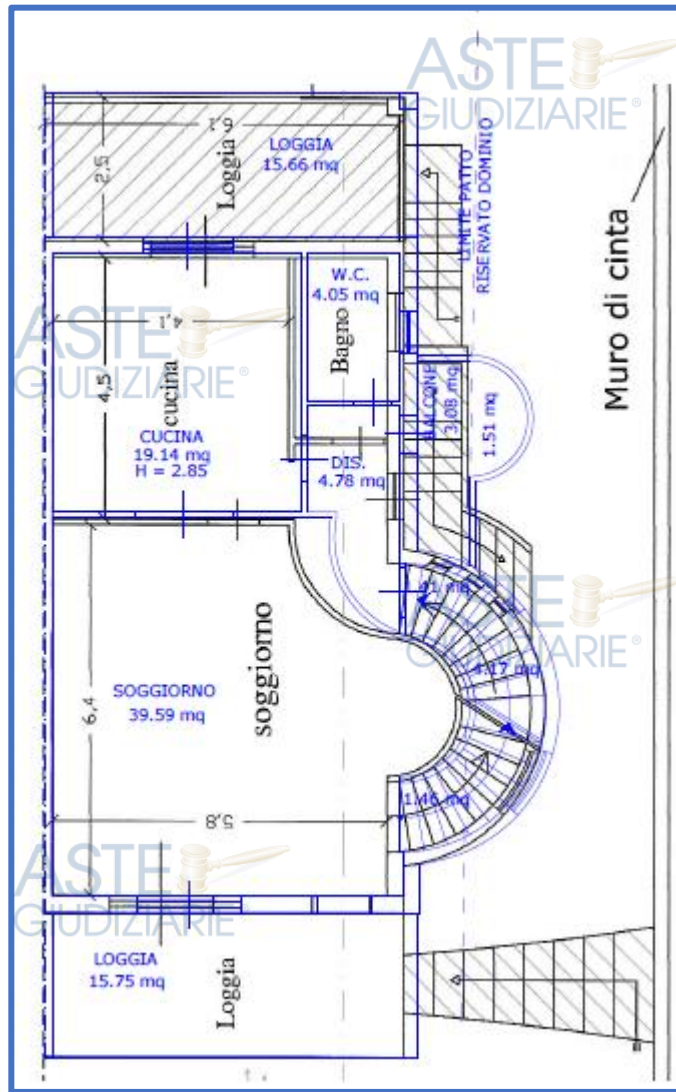


Figura 167 – Fog. 175 P.la 5233 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004 e Condono L. 326/2003 in corso di definizione Prot. 16809 pratica 270

Firmato Da: TOSCANO FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: d15b092cb1a6f892035d56d9044f780



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

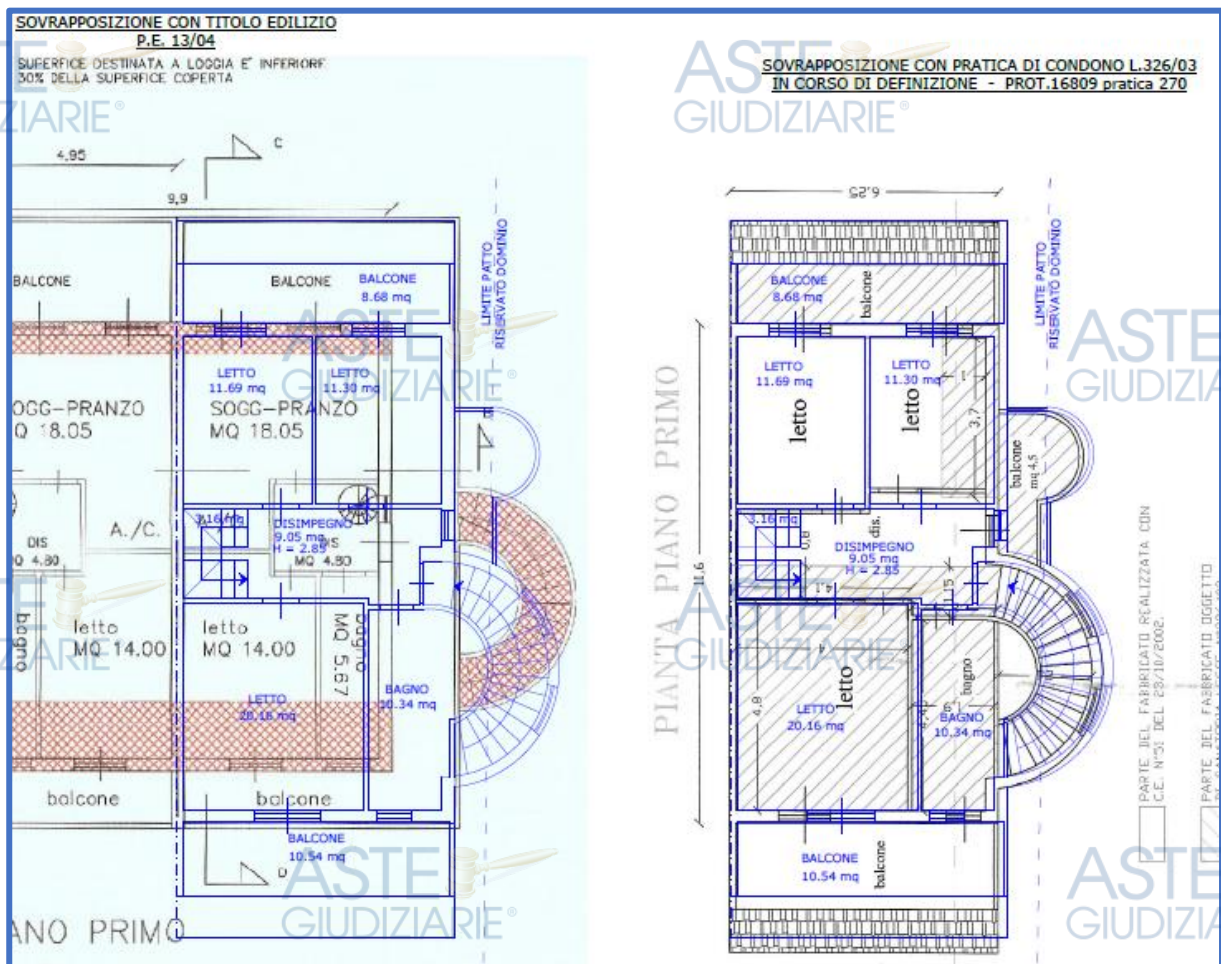


Figura 168 – Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004 e Condono L. 326/2003 in corso di definizione Prot. 16809 pratica 270

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

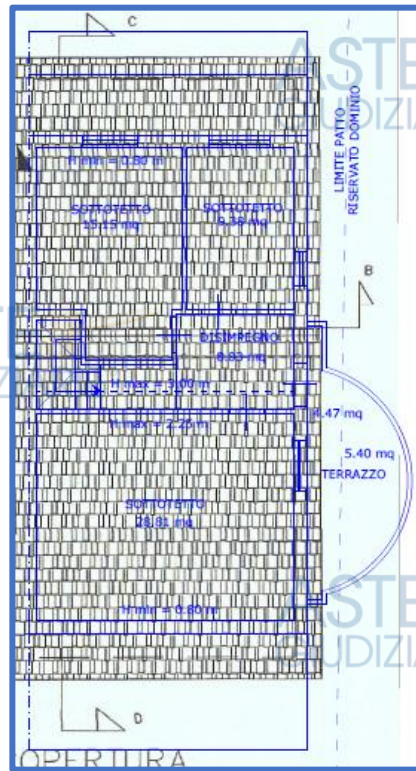


Figura 169 – Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

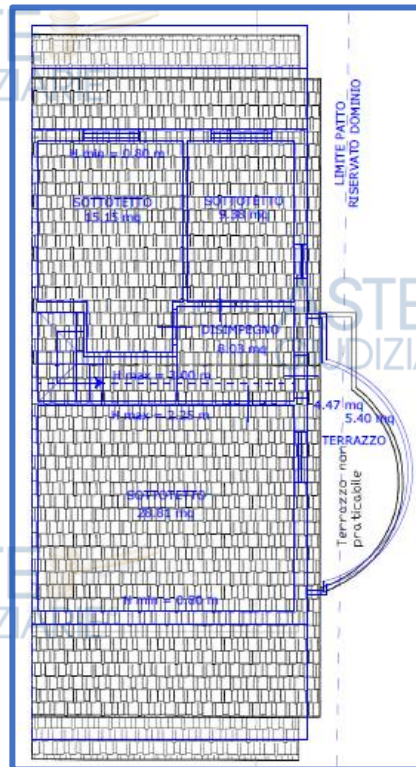


Figura 170 – Fog. 175 P.lla 5233 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004 e Condono L. 326/2003 in corso di definizione Prot. 16809 pratica 270



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 16 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O**  
**FOG. 175 P.LLA 5238 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio.

**Piano Rialzato:**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, derivante dalla realizzazione della scala di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto in uno ad un incremento di superficie e volumetria. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio.

**Piano Primo:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Diffformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, derivante dalla realizzazione della scala di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto in uno ad un incremento di superficie e volumetria. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché una diversa consistenza degli ambienti.

**Piano Sottotetto:**

Diffformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti. La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe poter essere destinata ad abitazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

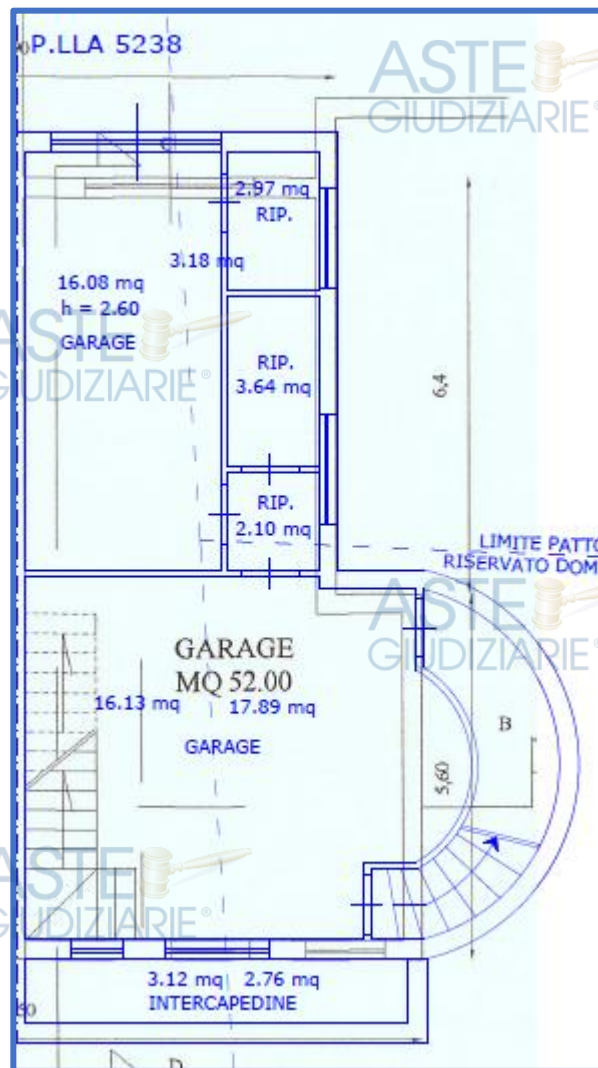


Figura 171 – Fog. 175 P.lla 5238 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



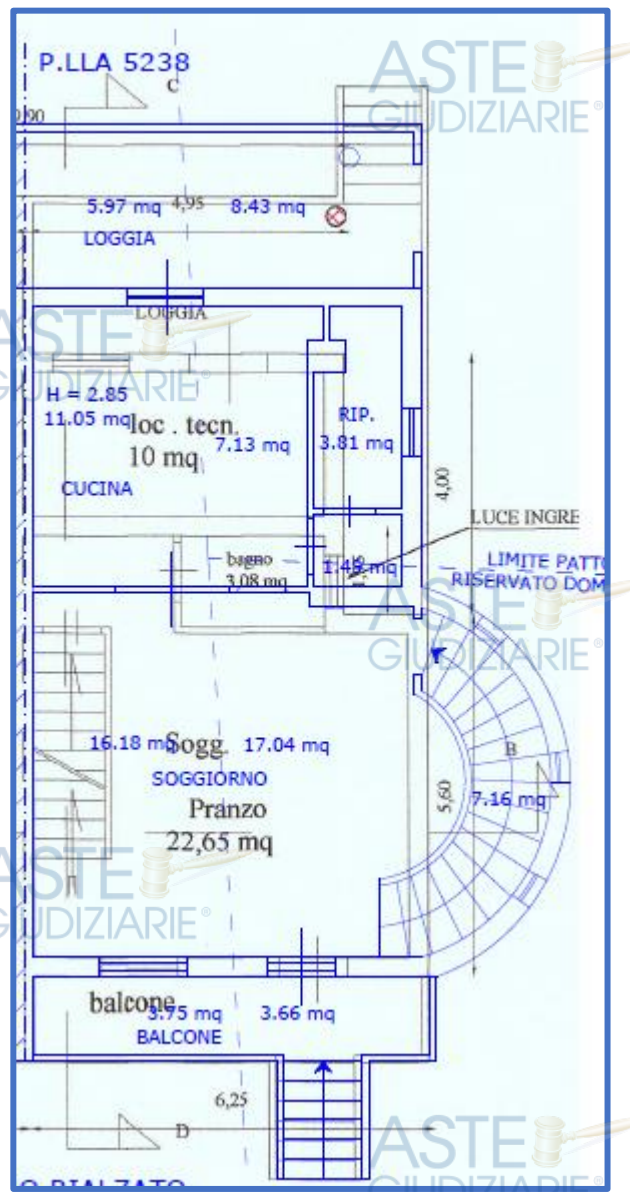


Figura 172 – Fog. 175 P.la 5238 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

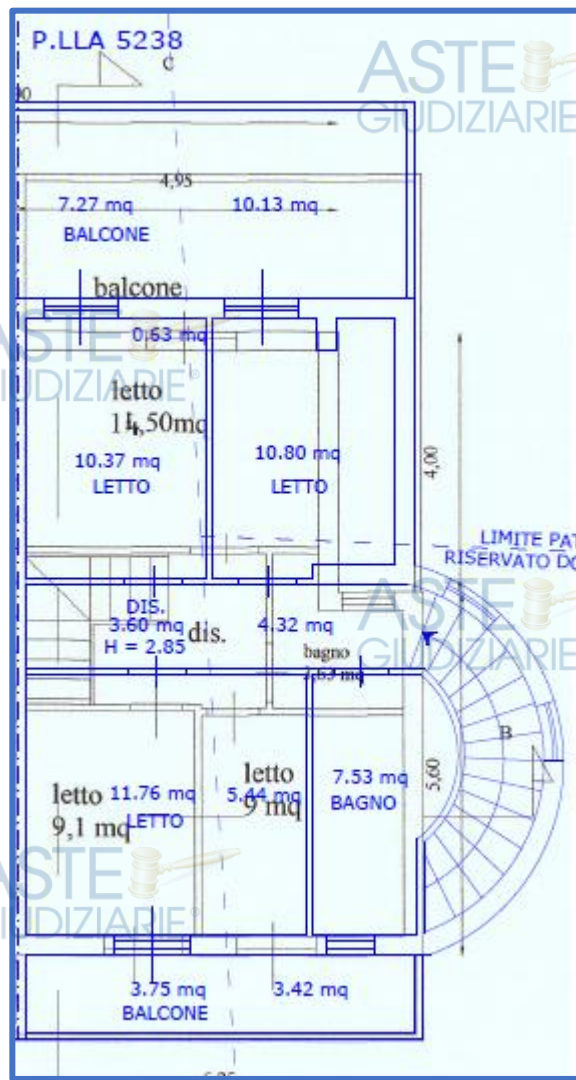


Figura 173 – Fog. 175 P.lla 5238 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

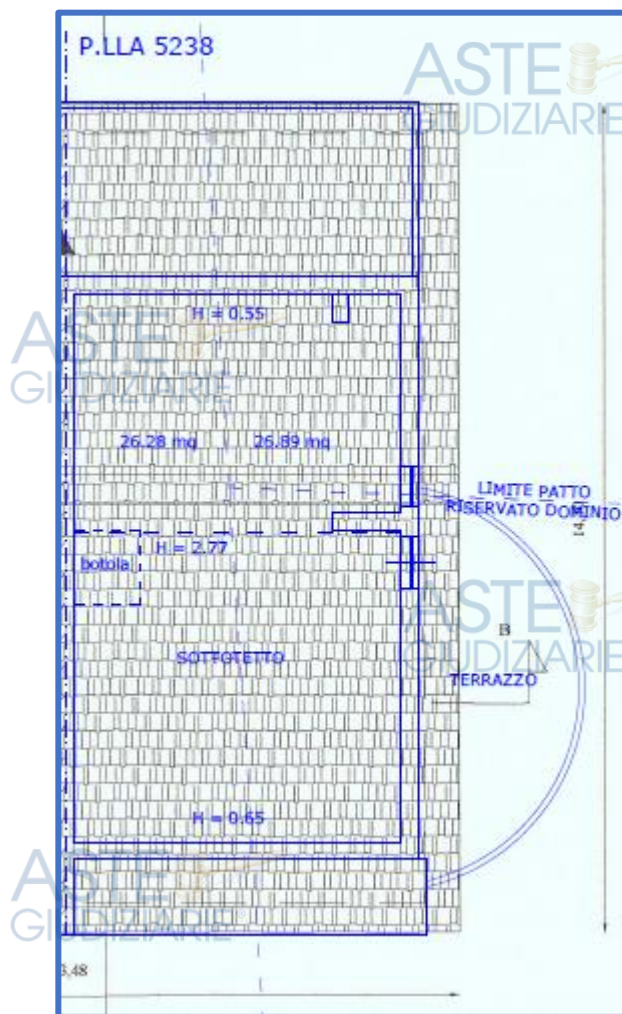


Figura 174 – Fog. 175 P.lla 5238 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

LOTTO 17 - VILLA TIPO L  
FOG. 175 P.LLA 5242 SUB 1-SUB 2

#### Piano Seminterrato:

☐ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare di tipo chiuso. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

spazi interni, nonché una variazione relativa agli accessi al detto piano seminterrato, una diversa consistenza degli ambienti e conseguente aumento di volumetria.

**Piano Rialzato:**

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, derivante dalla realizzazione della scala di forma semicircolare di tipo chiuso ed in posizione differente rispetto quanto assentito. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché una diversa consistenza degli ambienti e conseguente aumento di volumetria.

**Piano Primo:**

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, derivante dalla realizzazione della scala di forma semicircolare di tipo chiuso ed in posizione differente rispetto quanto assentito. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché una diversa consistenza degli ambienti e conseguente aumento di volumetria.

**Piano Sottotetto:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti.

La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe avere destinazione ad uso abitativo.

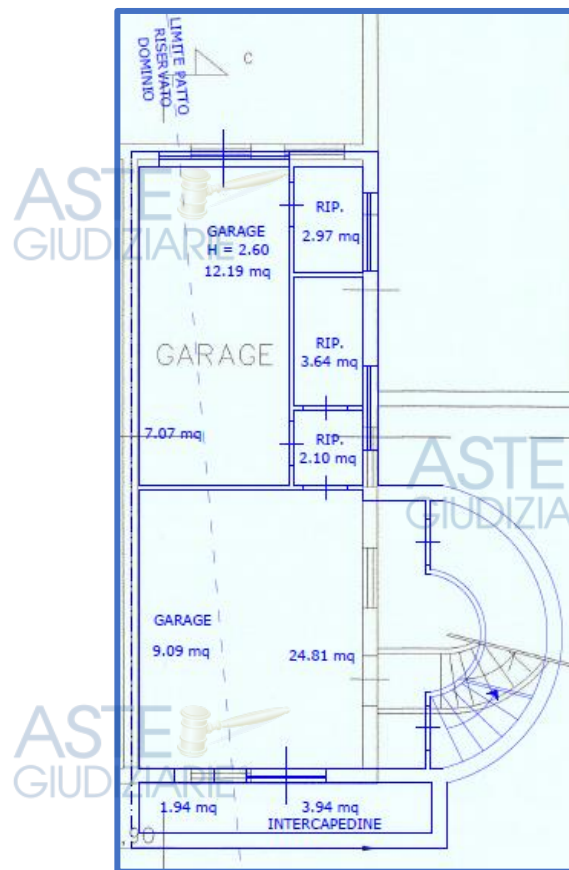


Figura 175 – Fog. 175 P.IIIa 5242 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

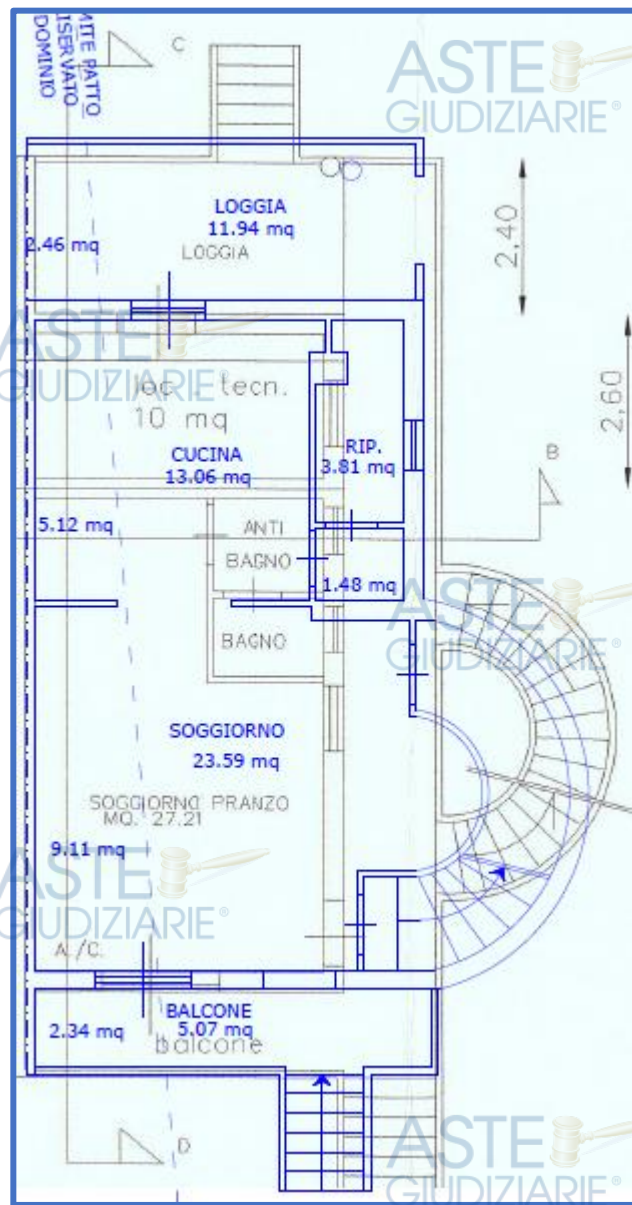


Figura 176 – Fog. 175 P.lla 5242 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

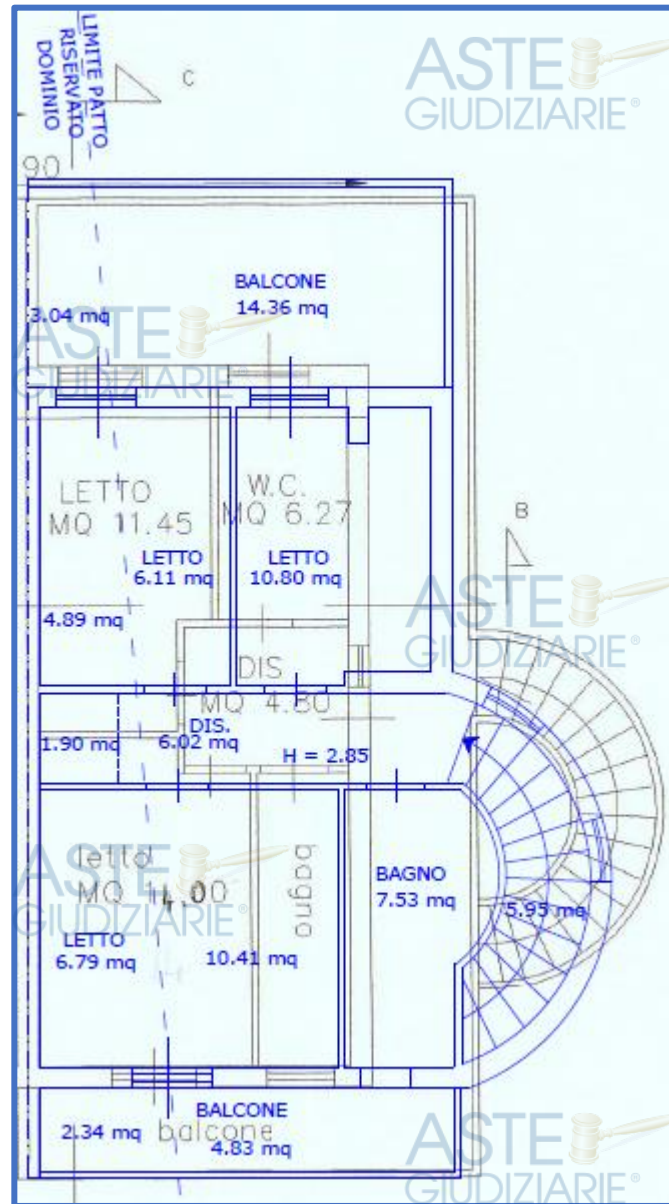
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 177 – Fog. 175 P.lla 5242 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

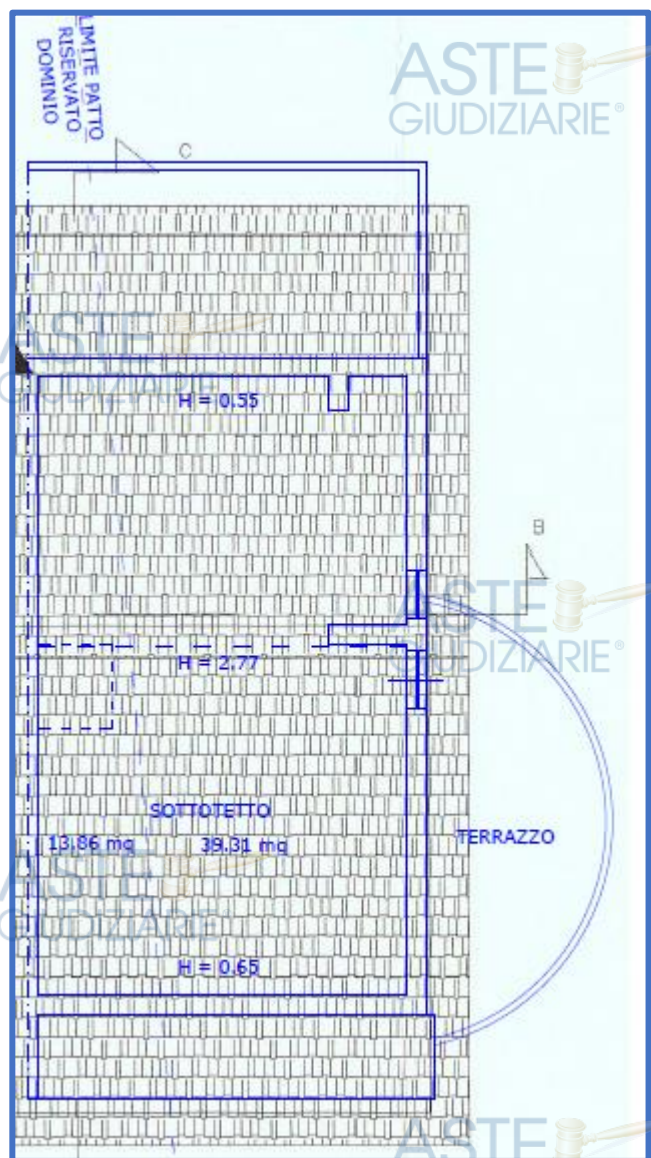
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 178 – Fog. 175 P.lla 5242 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 18 - VILLA TIPO I**  
**FOG. 175 P.LLA 5247 SUB 1-SUB 2**

L'edificazione dell'immobile in oggetto, in origine concepita quale tipologia "I", successivamente è stata realizzata con altra tipologia edilizia tanto da assumere parametri urbanistici

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

completamente difformi da quelli autorizzati con il titolo edilizio rilasciato.

In particolare, attese le evidentissime difformità che hanno determinato, come detto, un organismo edilizio completamente estraneo a quello autorizzato, non risulta possibile neanche effettuare un minimo di confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato.

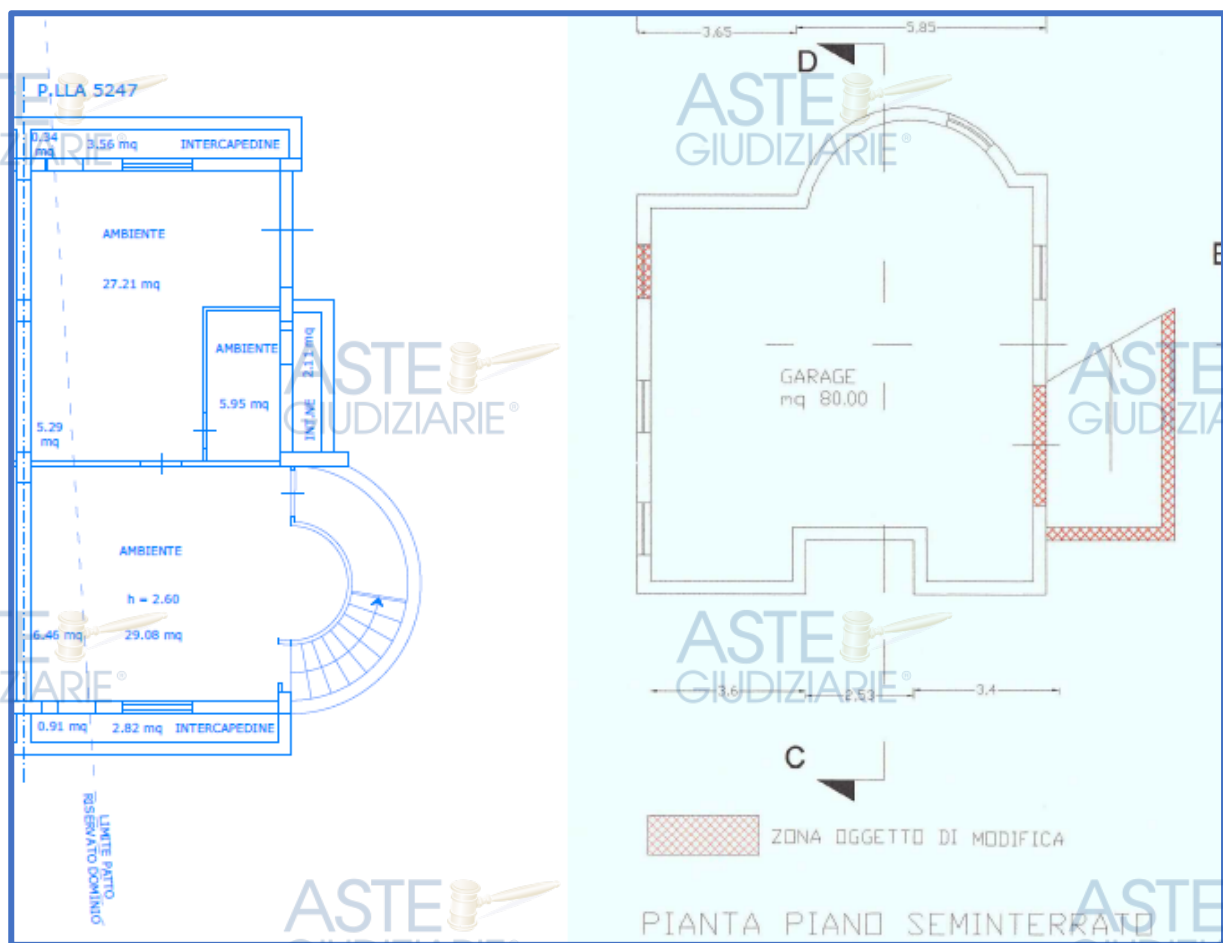


Figura 179 – Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

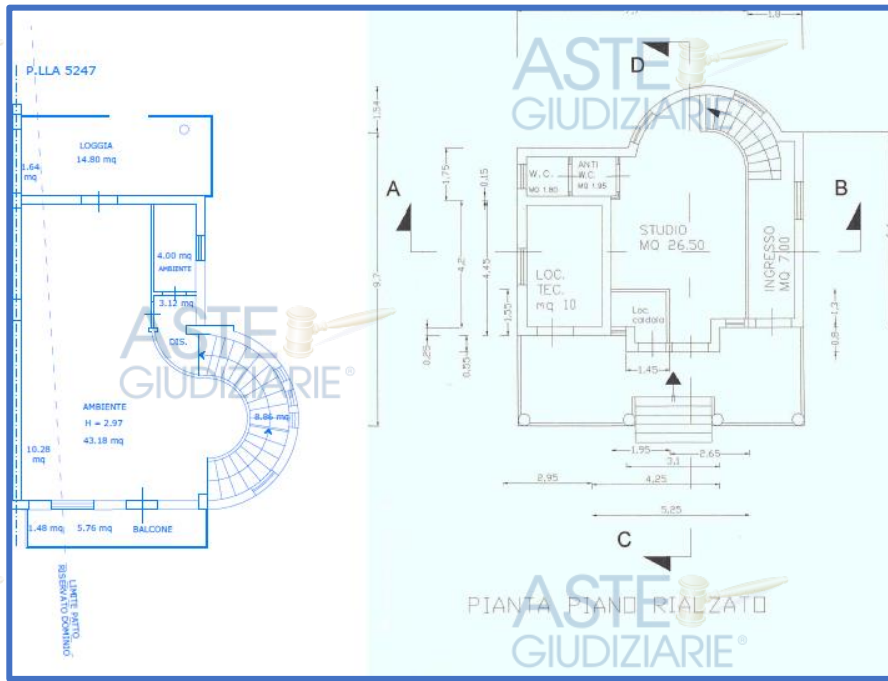


Figura 180 – Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

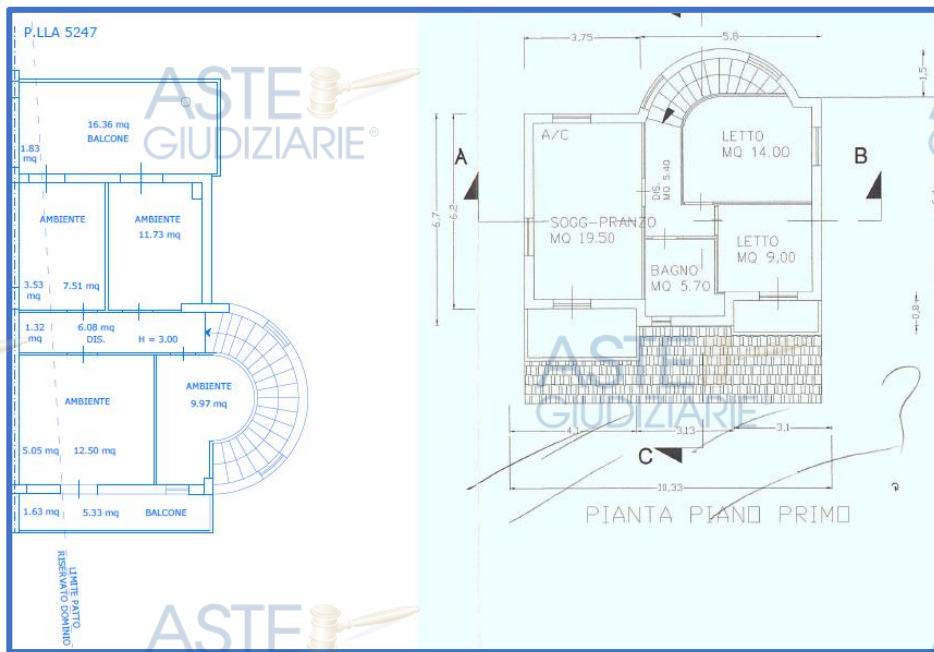


Figura 181 – Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



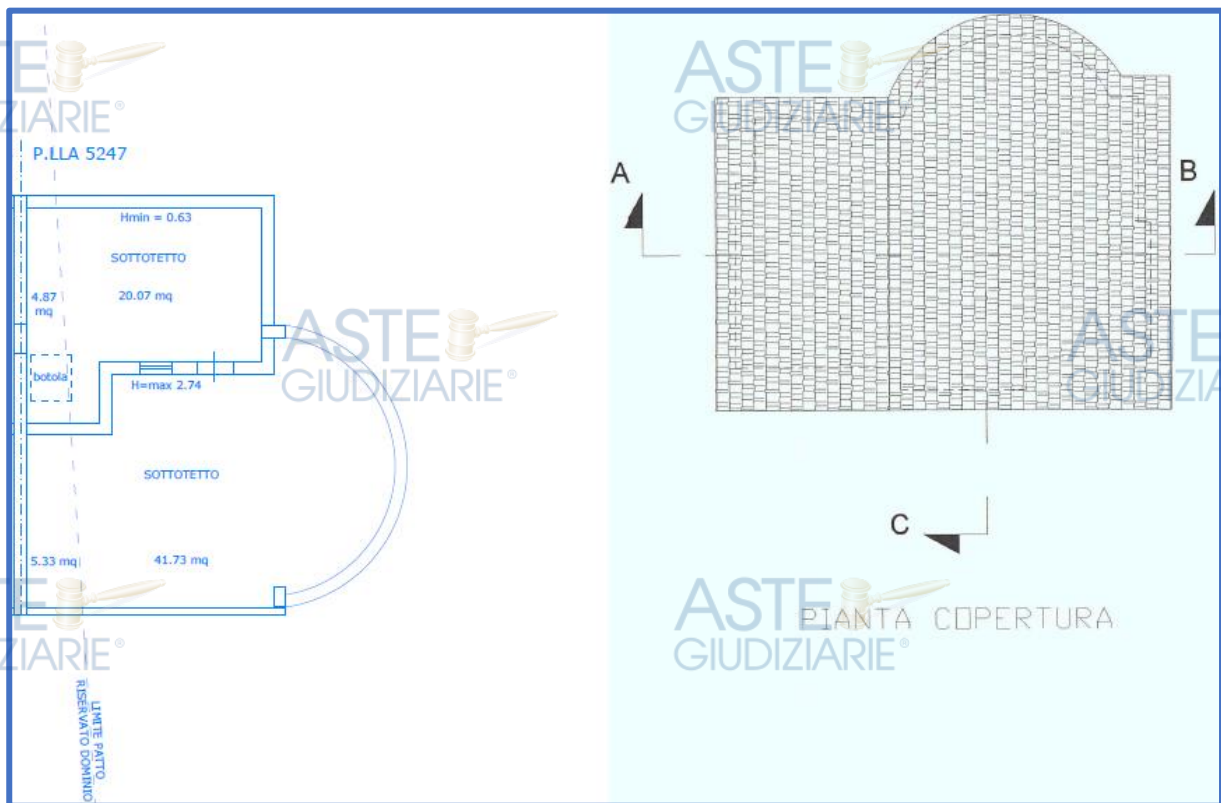


Figura 182 – Fog. 175 P.lla 5247 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

LOTTO 19 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O  
FOG. 175 P.LLA 5239 SUB 1-SUB 2

#### Piano Seminterrato:

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.

**Piano Rialzato:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, derivante dalla realizzazione della scala di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto in uno ad un incremento di superficie e volumetria. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla non realizzazione della scala interna così come assentita nel titolo edilizio.

**Piano Primo:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, derivante dalla realizzazione della scala di forma semicircolare, non presente nei grafici di progetto in uno ad un incremento di superficie e volumetria. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché una diversa consistenza degli ambienti.

**Piano Sottotetto:**

¶ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni.

Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulterebbe poter essere destinata ad abitazione.

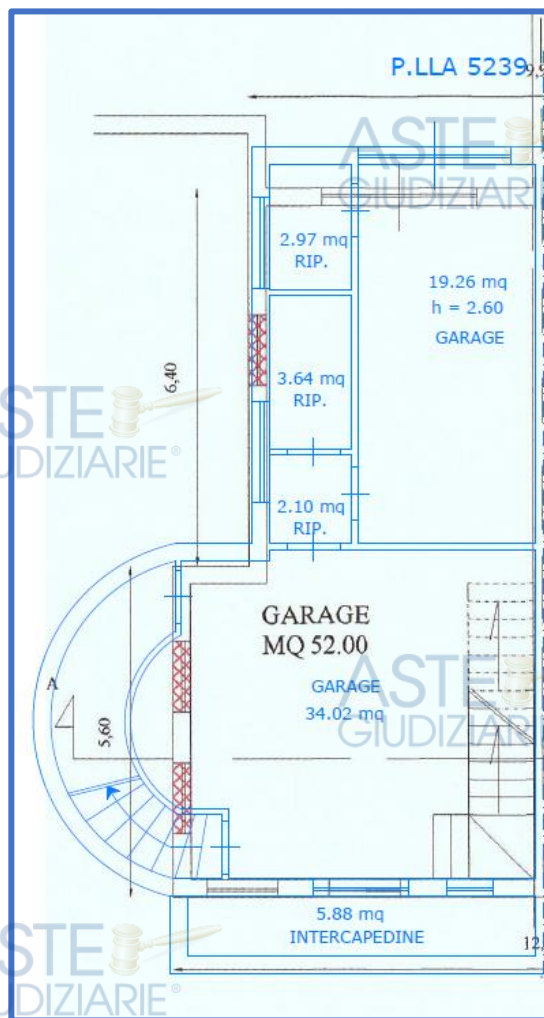


Figura 183 – Fog. 175 P.lla 5239 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

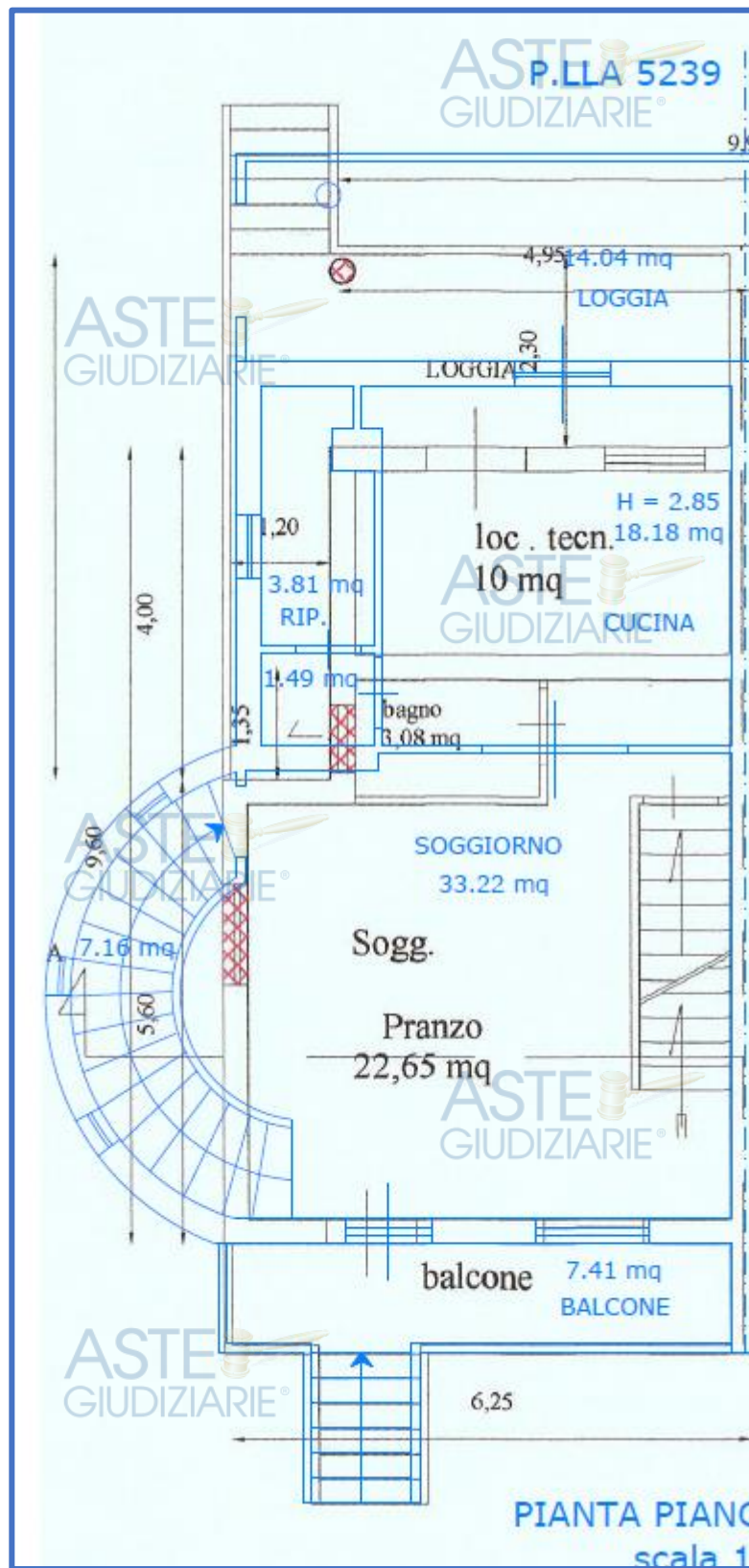
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 184 – Fog. 175 P.Ila 5239 sub 1 – sub 2 Piano Rialzato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

332 di 445

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

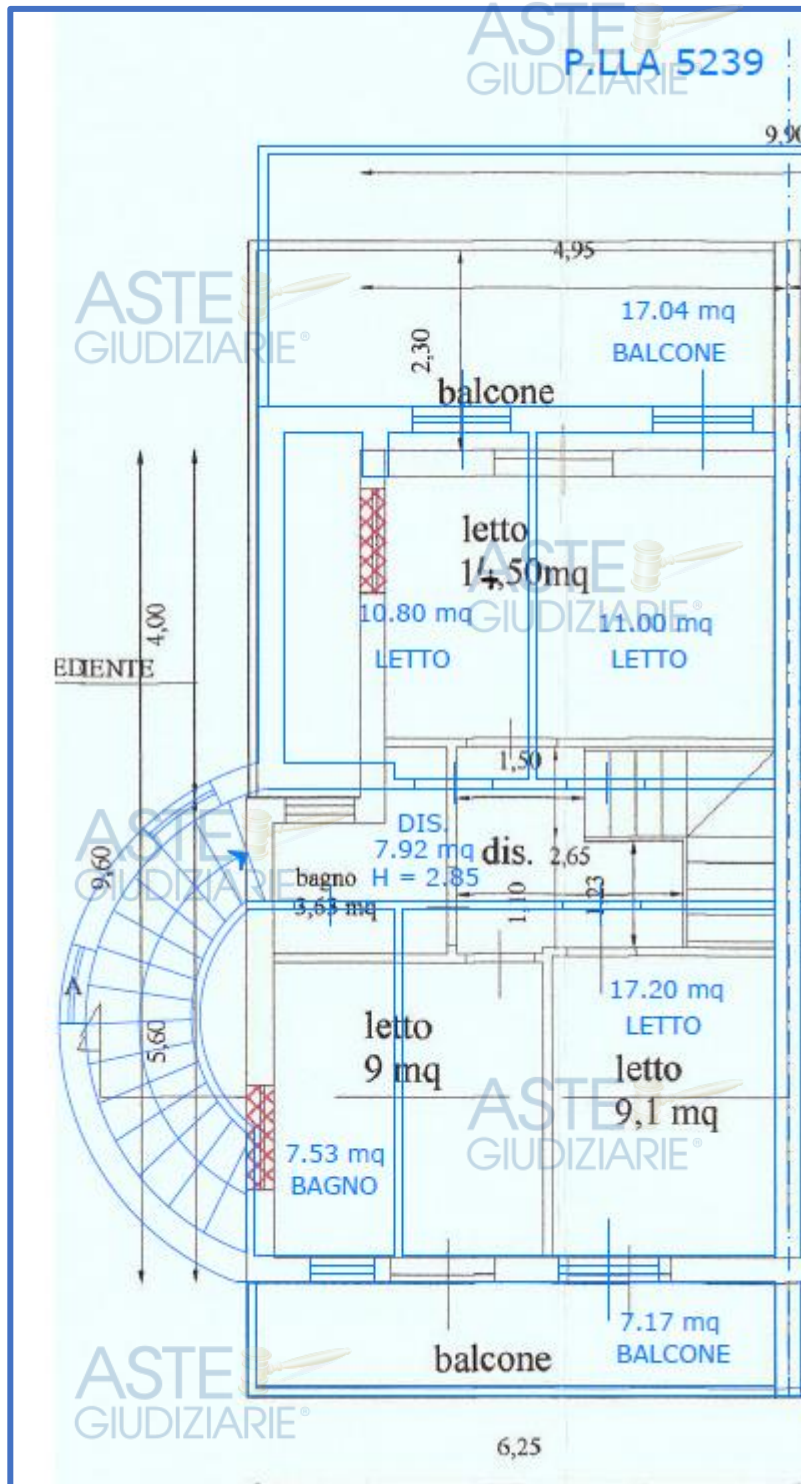
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 185 – Fog. 175 P.la 5239 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

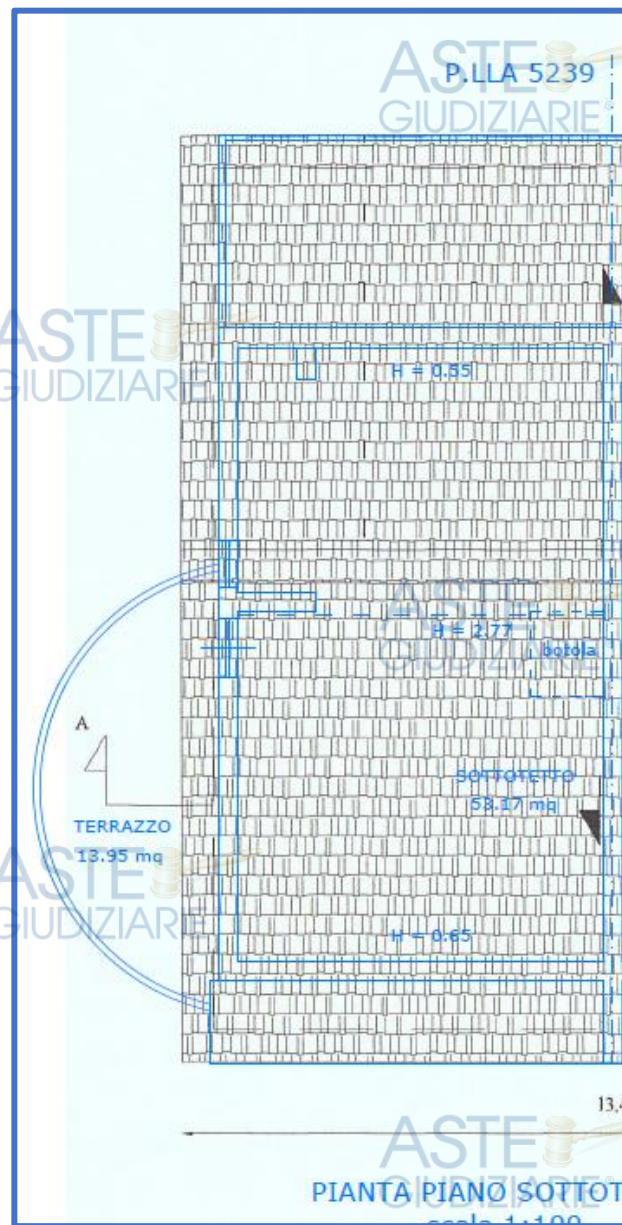
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
P.LLA 5239ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 186 – Fog. 175 P.lla 5239 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 20 - VILLA TIPO I**  
**FOG. 175 P.LLA 5248 SUB 1-SUB 2**

L'edificazione dell'immobile in oggetto, in origine concepita quale tipologia "I", successivamente è stata realizzata con altra tipologia edilizia tanto assumere parametri urbanistici

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

completamente difforni da quelli autorizzati con il titolo edilizio rilasciato.

In particolare, attese le evidentissime difformità che hanno determinato, come detto, un organismo edilizio completamente estraneo a quello autorizzato, non risulta possibile neanche effettuare un minimo di confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato.

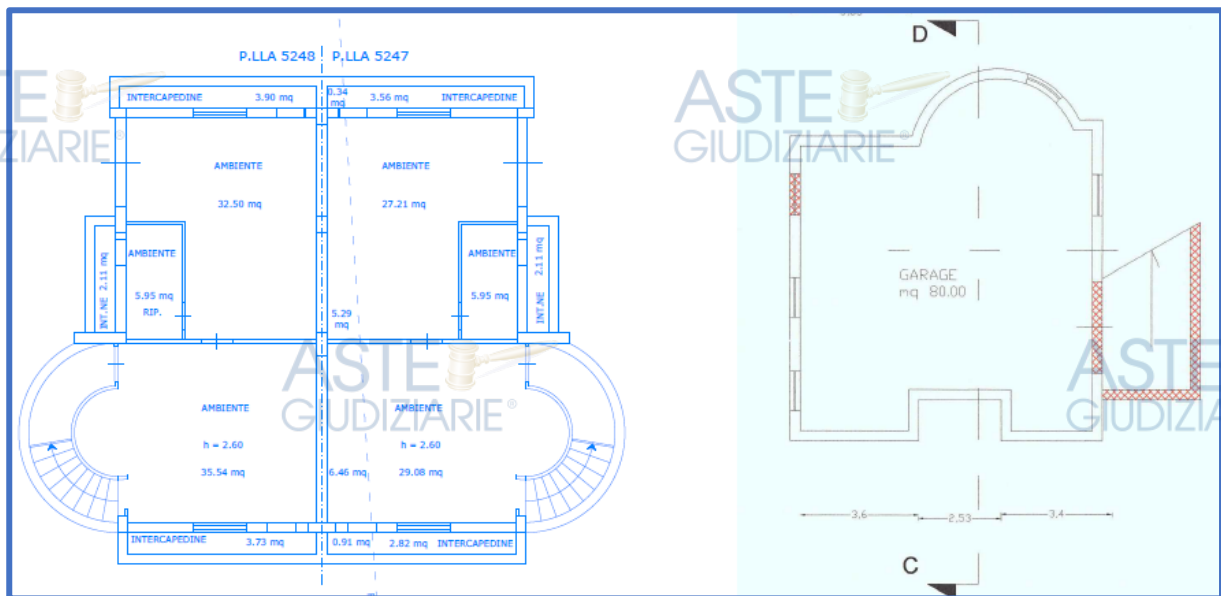


Figura 187 – Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



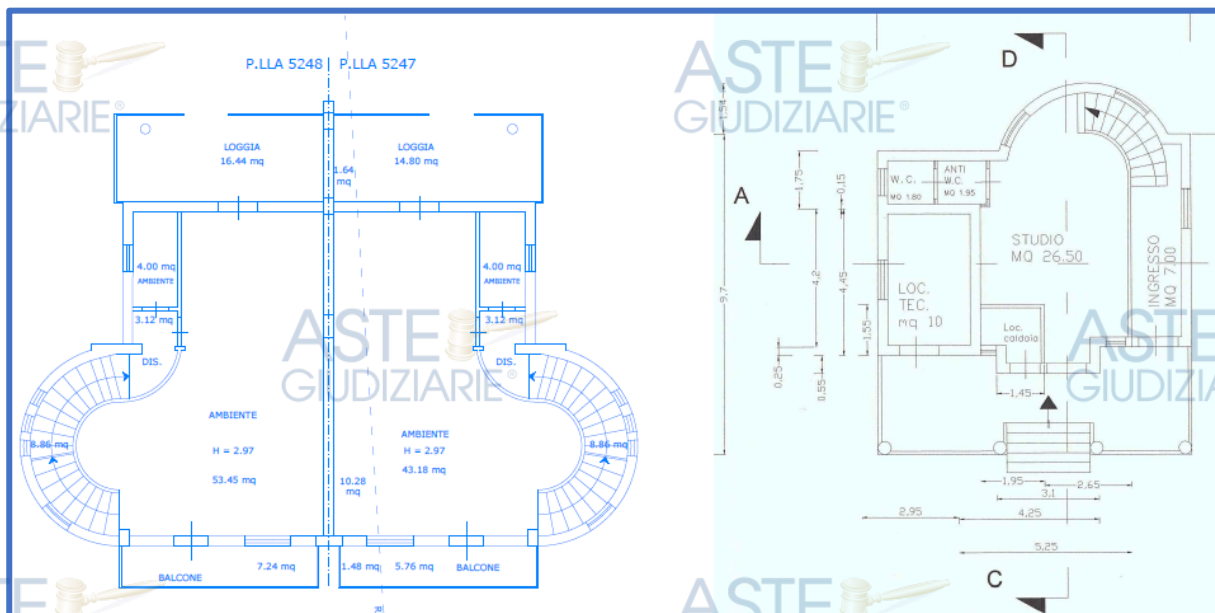


Figura 188 – Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004

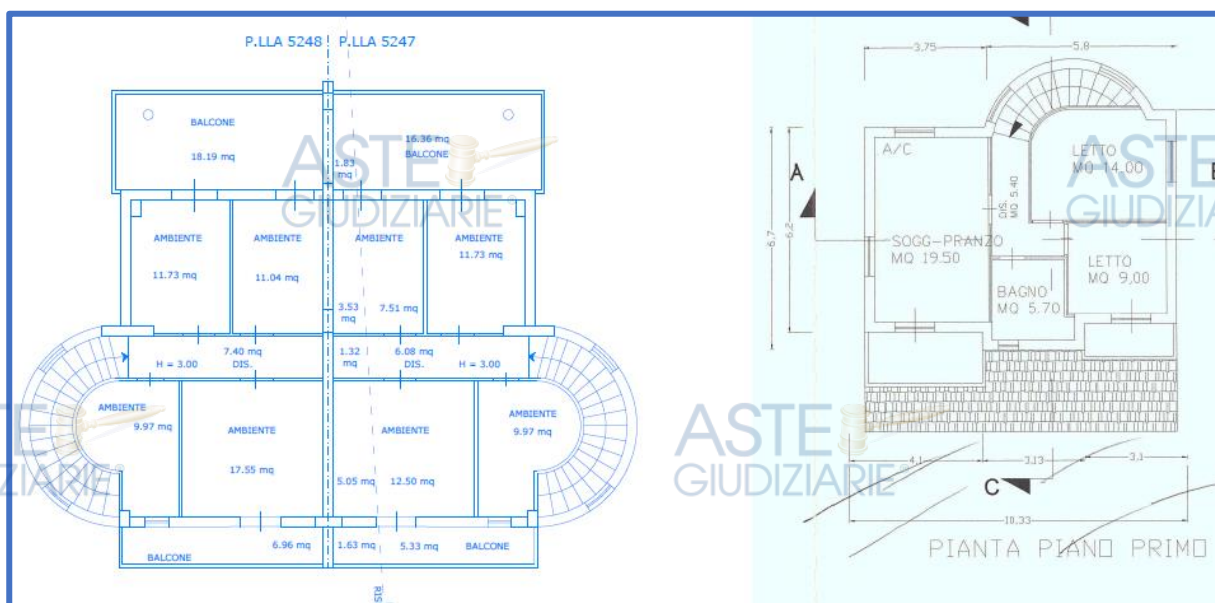


Figura 189 – Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

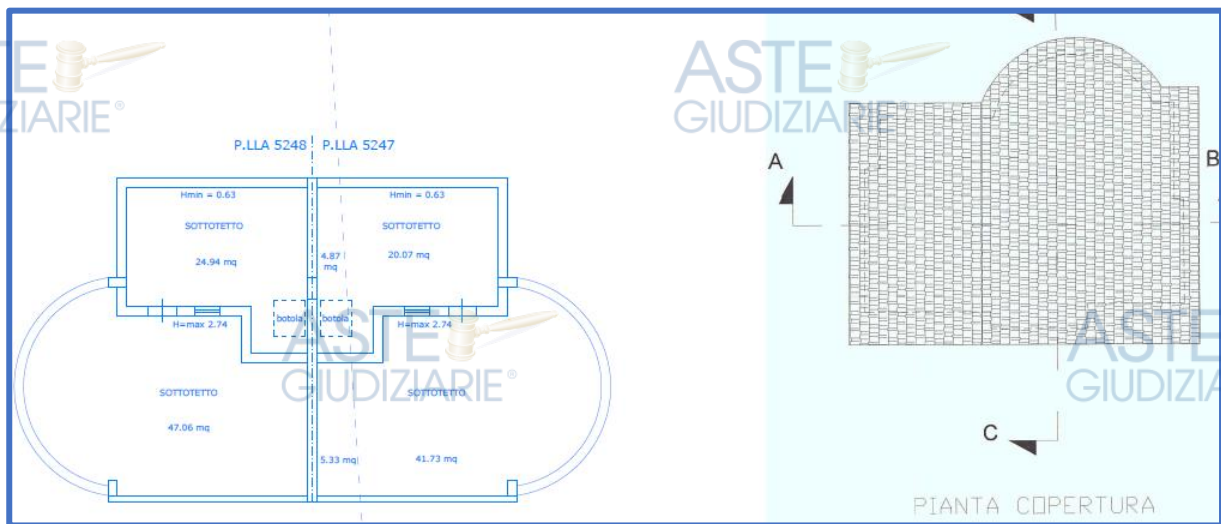


Figura 190 – Fog. 175 P.lla 5248 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 21 – PALAZZINA TIPO A  
FOG. 175 P.LLA 5209 SUB 3-SUB 16**

#### Piano Seminterrato:

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma dell'unità immobiliare, in uno ad una diversa consistenza degli ambienti;

#### Piano Terzo:

■ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma dell'unità immobiliare, in uno ad una diversa consistenza degli ambienti, e quindi una maggiore volumetria;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

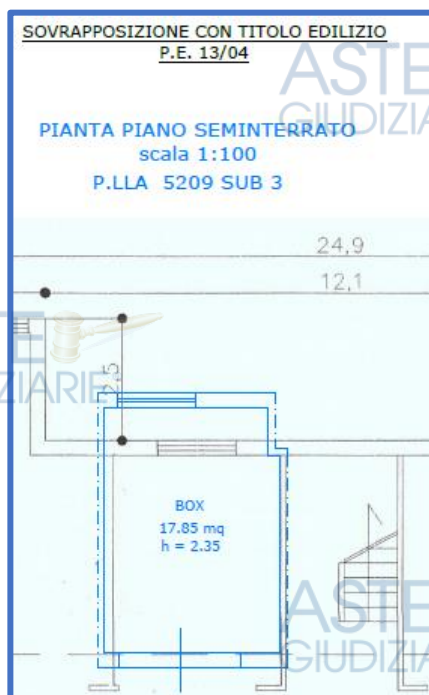


Figura 191 – Fog. 175 P.lla 5209 sub 3 – sub 16 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004

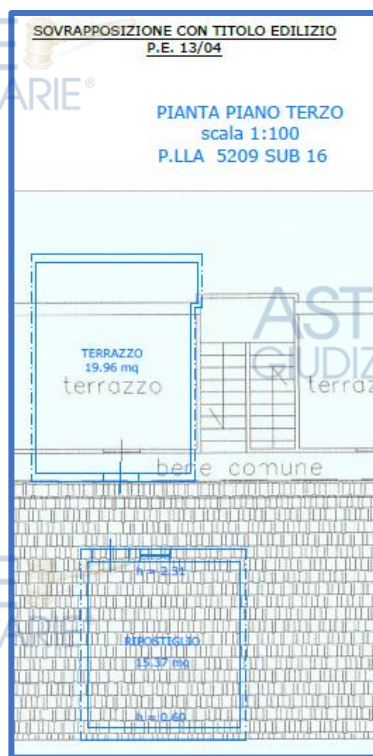


Figura 192 – Fog. 175 P.lla 5209 sub 3 – sub 16 Piano Terzo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LOTTO 22 - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B**  
**FOG. 175 P.LLA 5198 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

☒ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla realizzazione della scala esterna di forma semicircolare in posizione differente. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.

**Piano Rialzato:**

☒ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni;

**Piano Primo:**

☒ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni;

**Piano Sottotetto:**

☒ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni.

La quota di immobile di cui trattasi non risulta essere rappresentata dal punto di vista planimetrico benché tale quota si rileva dai grafici afferenti i prospetti e le sezioni. Resta evidente che tale quota di immobile per come risulta attualmente collegata ai piani sottostanti non risulta essere abitabile.

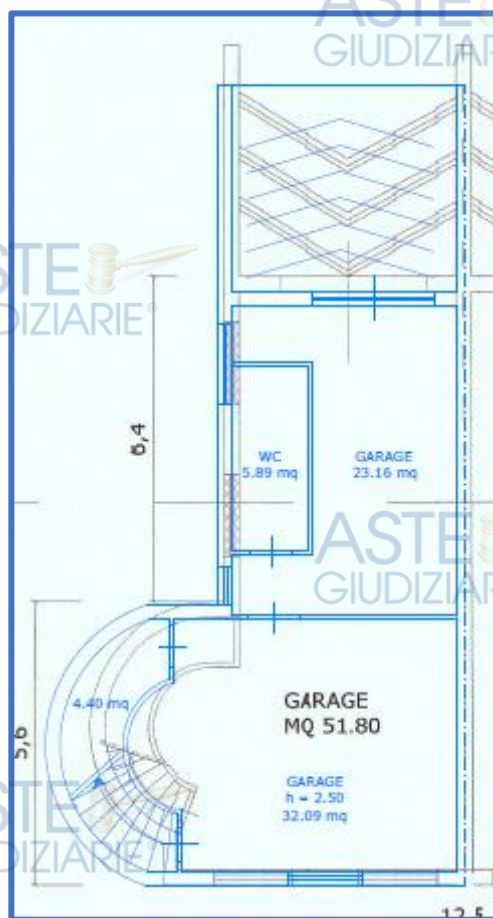


Figura 193 – Fog. 175 P.IIa 5198 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

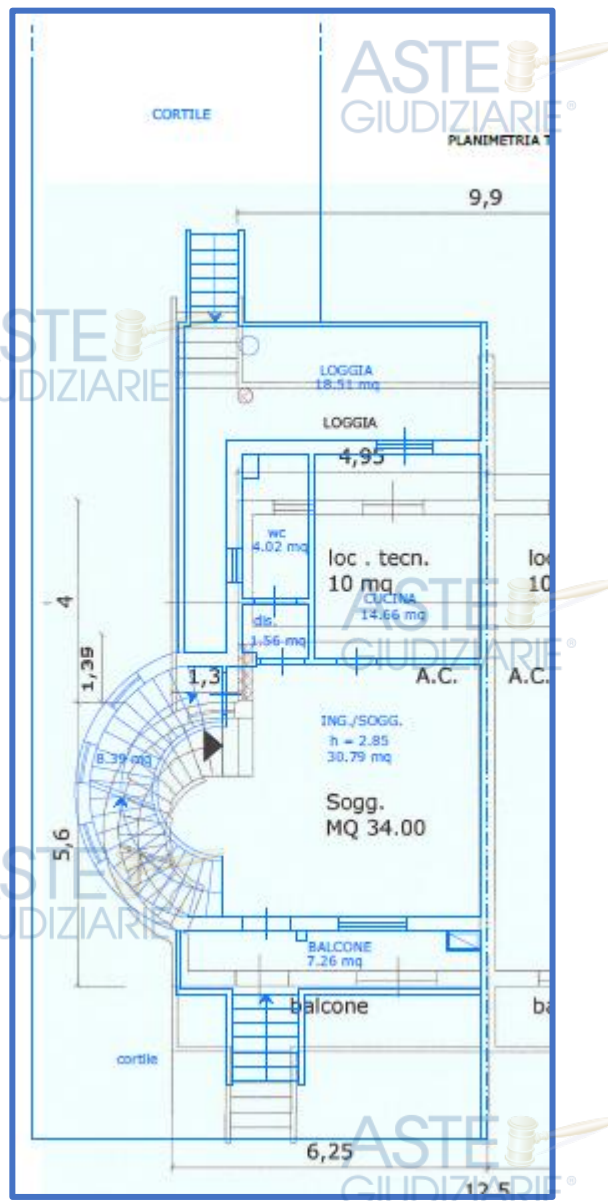


Figura 194 – Fog. 175 P.Ila 5198 sub 1 – sub 2 Piano Terra – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

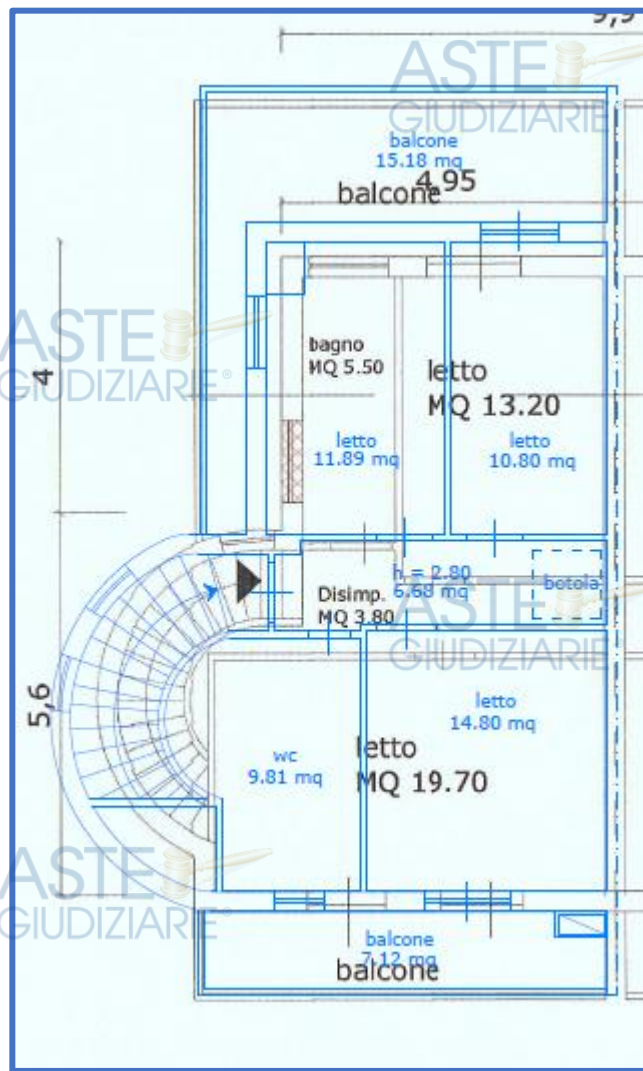


Figura 195 – Fog. 175 P.IIIa 5198 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 13/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

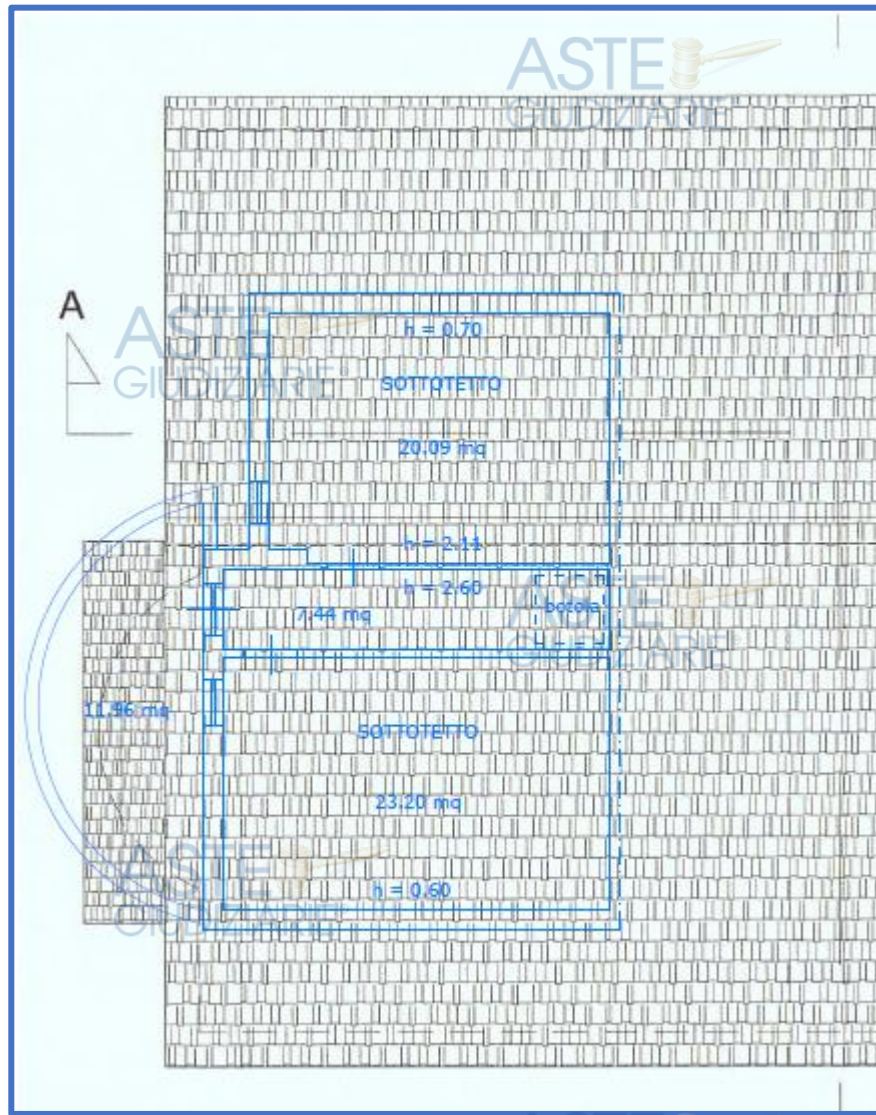


Figura 196 – Fog. 175 P.lla 5198 sub 1 – sub 2 Piano Sottotetto – Sovrapposizione P.E. 13/2004

**LOTTO 23 – VILLETTA BIFAMILIARE TIPO B  
FOG. 175 P.LLA 5108 SUB 1-SUB 2**

**Piano Seminterrato:**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, in ordine ad una diversa sagoma dell'immobile, rispetto quanto assentito, derivante dalla



realizzazione della scala esterna. Oltre ciò, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di nuovi vani, e la non realizzazione della scala interna, il tutto con complessivo aumento di superficie e volumetria.

**Piano Rialzato:**

❏ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto con complessivo aumento di superficie e volumetria;

**Piano Primo:**

❏ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto in ordine ad una diversa sagoma del fabbricato, con modifica sostanziale dei prospetti, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto con complessivo aumento di superficie e volumetria;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

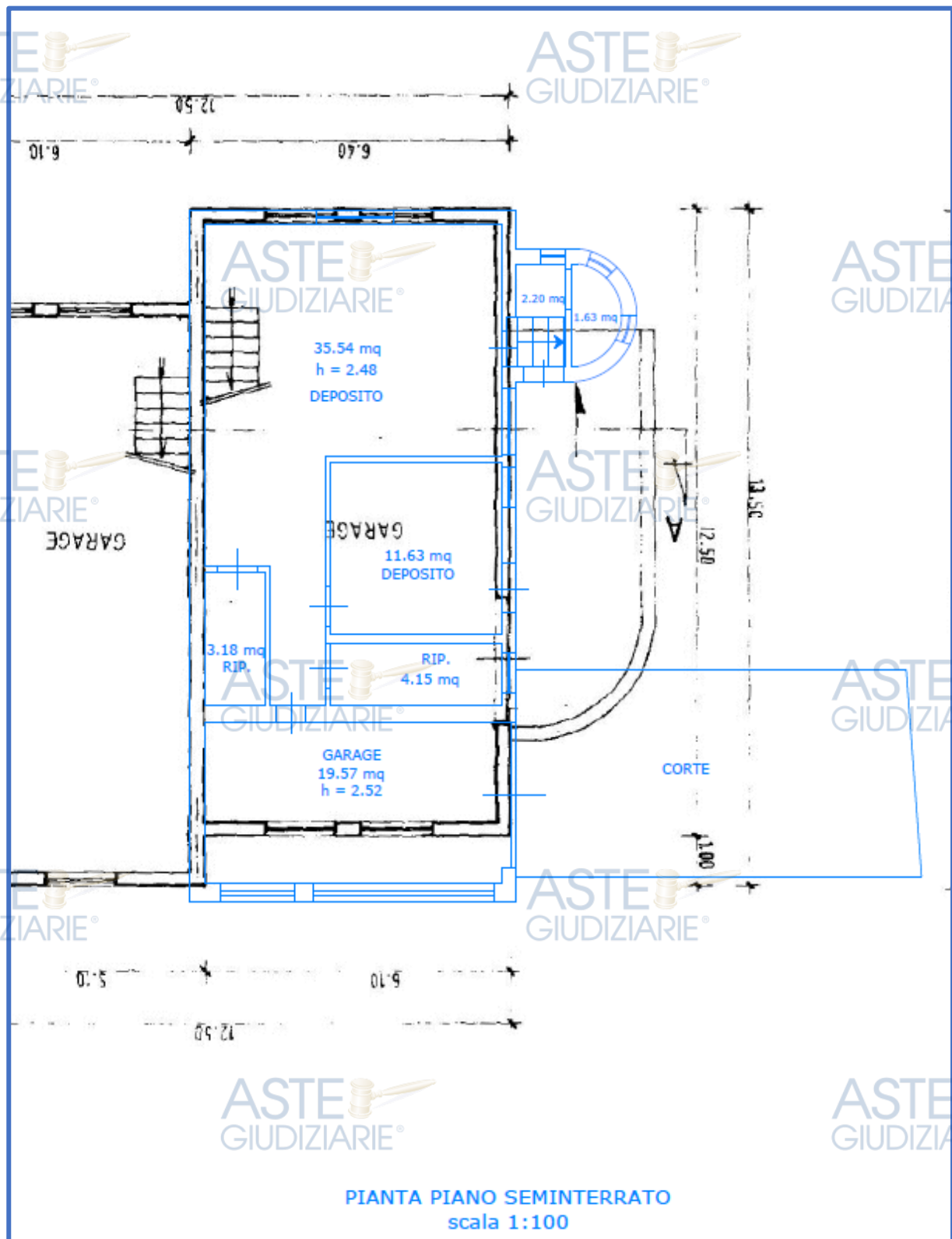


Figura 197 – Fog. 175 P.lla 5108 sub 1 – sub 2 Piano Seminterrato – Sovrapposizione P.E. 85/1999



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

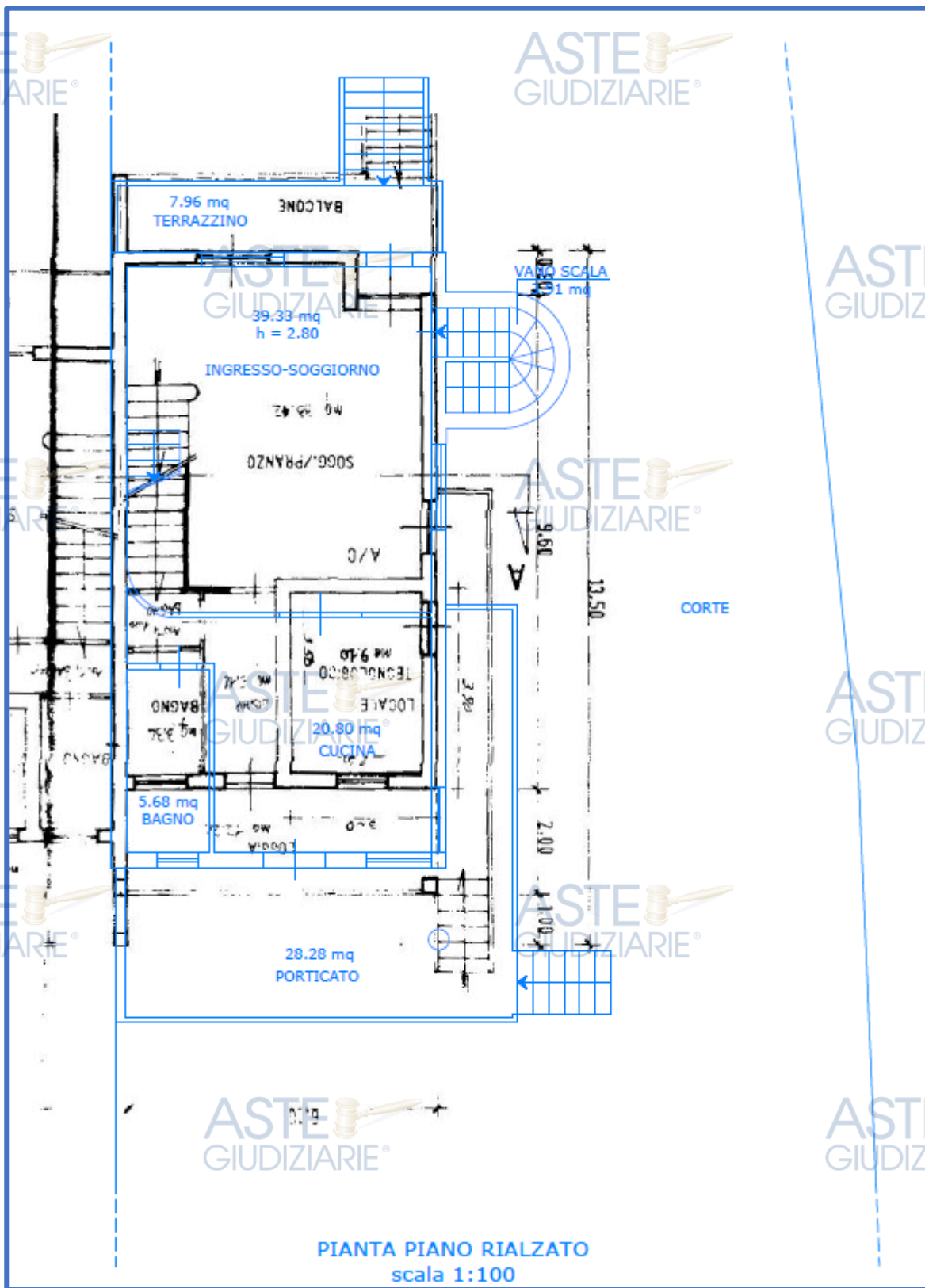


Figura 198 – Fog. 175 P.lla 5108 sub 1 – sub 2 Piano Rialzato – Sovrapposizione P.E. 85/1999



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

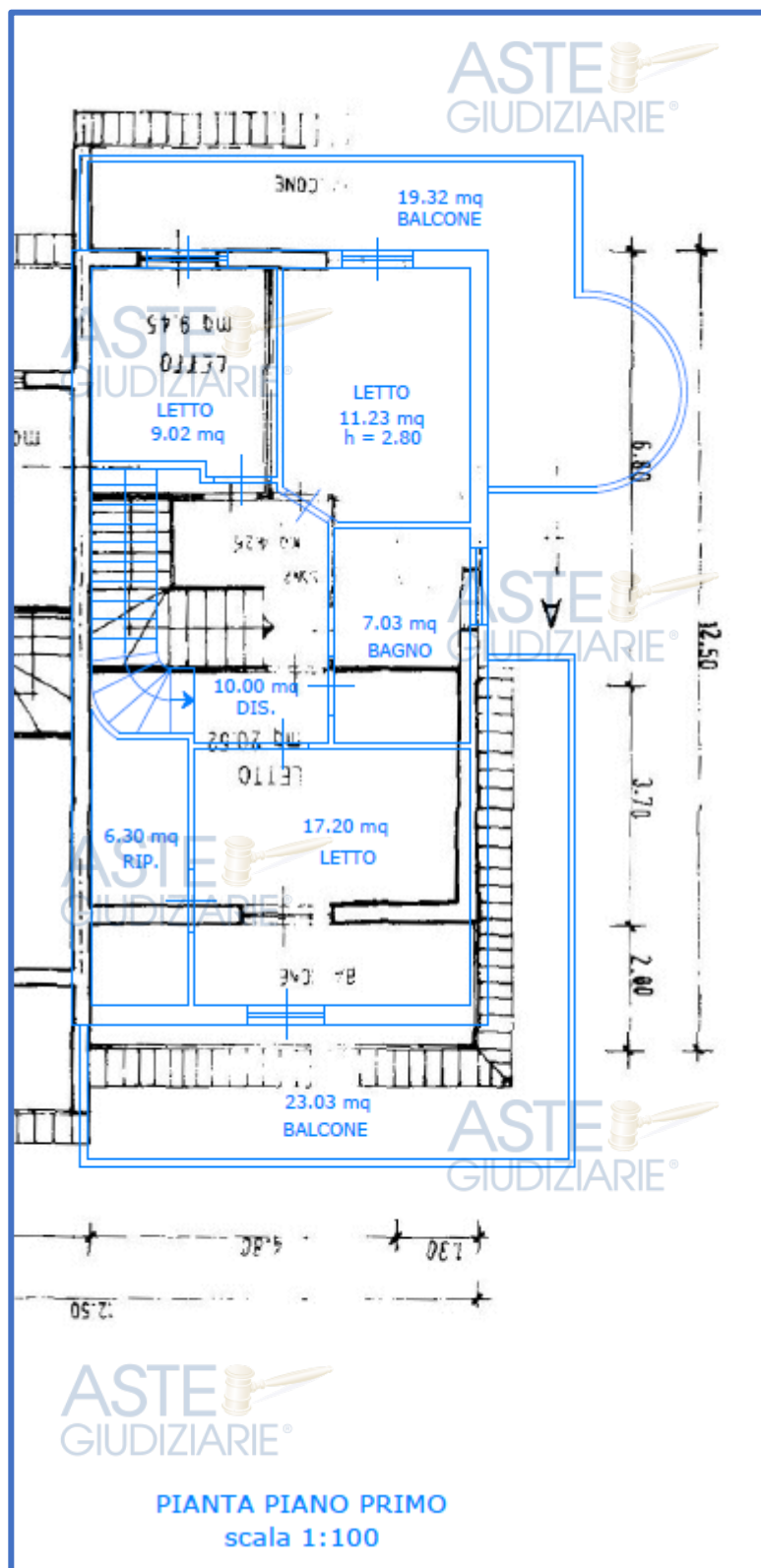


Figura 199 – Fog. 175 P.lla 5108 sub 1 – sub 2 Piano Primo – Sovrapposizione P.E. 85/1999



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Risulta evidente che, la verifica della conformità urbanistica è stata effettuata sia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, sia rispetto alle domande di concessione edilizia in sanatoria, ancora in itinere, ove richiesta.

Ulteriore questione da evidenziare riguarda la circostanza rilevabile dal grafico di cui alla **Figura 196**, rappresentante una sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale, coincidente con il piano di lottizzazione della C.E. in Variante P.E. 13/04, aggiornato con ortofoto satellitare, in cui si evince che i beni di cui al NCEU Fog. 175 P.lla 5227-5229-5232-5235-5236-5241-5244-5245-5249 ricadrebbero, in parte, esternamente al detto piano di lottizzazione. In concreto, attesi i difetti di inserimento in mappa dei beni di cui alla presente relazione, va evidenziato che, i suindicati immobili, erroneamente inseriti in mappa catastale, ricadono, in parte, su particelle esterne all'originario piano di lottizzazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 200

Prima di affrontare nel merito la questione della possibilità o meno che hanno gli aggiudicatari di sanare gli abusi edilizi relativi agli immobili loro trasferiti attraverso procedure esecutive/fallimentari, si rende necessario ripercorrere l'evoluzione delle norme disciplinanti l'attività edilizia, il sistema sanzionatorio relativo all'abusivismo edilizio ed i condoni che si sono susseguiti nel tempo.

Con la legge 765/67 - legge ponte - recante modifiche ed integrazioni alla legge 1150/42 è stato esteso su tutto il territorio nazionale l'obbligo generalizzato di dotarsi di licenza edilizia, prima circoscritto solo ai centri abitati. Le licenze



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

edilizie potevano essere richieste ed ottenute da chiunque anche se non avevano alcuna relazione con il bene, risultando così difficile il controllo sulla regolarità urbanistica delle costruzioni.

Con la legge 10/77 la licenza ha cambiato nome in concessione edilizia pur mantenendo il suo contenuto autorizzatorio ed è stato previsto che tale provvedimento potesse essere rilasciato solo ai proprietari o aventi titolo sul bene. Ciò, insieme alla previsione di un duplice sistema sanzionatorio amministrativo e penale degli abusi edilizi, doveva consentire il controllo dell'attività costruttiva.

Con la legge 28/02/85 n.47 è stato inasprito il regime sanzionatorio prevedendo, accanto alle sanzioni amministrative e penali anche sanzioni relative alla commerciabilità dei beni.

Gli articoli 17, 40 e 18 della legge 47/85:

#### **Articolo 17**

##### ***Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici.***

[Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 13. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

Nel caso in cui sia prevista, ai sensi del presente art. 11, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio della concessione in sanatoria, agli atti di cui al primo comma deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima(1). La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al primo comma non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza della concessione al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria (2).] (3)

(1) Comma così modificato dall'art. 8, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

(2) Comma aggiunto dall'art. 8, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

(3) Articolo abrogato dall'art. 136, comma 2, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, a decorrere dal 30 giugno 2003, ai sensi dell'art. 3, d.l. 20 giugno 2002, n. 122, conv., con modificazioni, in l. 1° agosto 2002, n. 185.

## Articolo 18

### **Lottizzazione.**

[Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio. Gli



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati (1). Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dall'Ente comunale. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei conviventi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei conviventi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

attuativi (2). I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio competente se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune (3). I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato all'Ente comunale ove è sito l'immobile. Nel caso in cui l'Ente accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'articolo 6, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia dell'Ente si



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 7. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del sindaco. Il quarto comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è abrogato. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù (2).] (4)

(1) Comma così sostituito dall'art. 7-bis, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

(2) Comma così modificato dall'art. 7-bis, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

(3) Comma così sostituito dall'art. 1, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

(4) Articolo abrogato dall'art. 136, comma 2, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, a decorrere dal 30 giugno 2003, ai sensi dell'art. 3, d.l. 20 giugno 2002, n. 122, conv., con modificazioni, in l. 1° agosto 2002, n. 185.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**Articolo 40****Mancata presentazione dell'istanza (1)**

Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata la oblazione dovuta. (Omissis) (2). Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'art. 21 (5).

Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa (6).

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge** (5).

(1) Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo vedi articolo 32, comma 25, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269.

(2) Comma così modificato, dall'art. 1, d.l. 20 novembre 1985, n. 656, conv. in l. 24 dicembre 1985, n. 780 e successivamente modificato dall'art. 1, d.l. 12 gennaio 1988, n. 2, conv. in l. 13 marzo 1988, n. 68.

(3) Comma così modificato, da ultimo, dall'art. 7, d.l. 12 gennaio 1988, n. 2, conv. in l. 13 marzo 1988, n. 68.

(4) Comma così sostituito dall'art. 8-bis, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

(5) Comma così modificato dall'art. 8, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

(6) Comma aggiunto dall'art. 8-bis, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298. L'ultimo comma è stato poi così sostituito dall'art. 7, d.l. 12 gennaio 1988, n. 2, conv. in l. 13 marzo 1988, n. 68.

Le dette norme hanno introdotto una nuova disciplina dei negozi giuridici aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili, i primi due con riferimento agli edifici o loro parti ed il terzo relativamente ai terreni. Tale disciplina si è concretata nell'introduzione di una serie di requisiti del bene oggetto del negozio richiesti a pena di nullità del negozio stesso. Unitamente a ciò, con l'art.21 sono state previste gravi sanzioni disciplinari a carico dei notai che ricevono atti non conformi alla legge.

Il legislatore ha usato lo strumento della nullità negoziale a livello privatistico per attuare concretamente principi della legge 47/85.

Per i fabbricati il legislatore ha previsto due periodi temporali assumendo come spartiacque la data del 2 settembre 1967 corrispondente alla data di entrata in vigore della legge 765/67 - legge ponte.

La validità dei negozi aventi ad oggetto fabbricati è stata condizionata al fatto che gli atti rechino la dichiarazione dell'alienante o di altro avente titolo che attesti, per i fabbricati antecedenti alla legge ponte, che gli stessi sono iniziati prima del 2 settembre 1967, per i fabbricati iniziati



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

successivamente alla legge ponte invece gli estremi della licenza o concessione edilizia o concessione in sanatoria.

La responsabilità del pubblico ufficiale rogante, derivante dalla legge 47/85, è circoscritta ad un controllo formale estrinseco, fermo restando la responsabilità dei contraenti, e del venditore in particolare relativamente al contenuto intrinseco e cioè all'effettiva conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia.

Per quanto riguarda i terreni è stata sancita la nullità degli atti se agli stessi non viene allegato certificato di destinazione urbanistica.

Le norme in esame prevedono un regime più restrittivo per le costruzioni realizzate dopo la legge ponte. L'effetto sostanziale che ne consegue è quello che fino alla legge ponte l'assenza di licenza edilizia non comporta la nullità dell'atto di trasferimento, mentre comporta tale nullità l'assenza di licenza o concessione per le costruzioni successive alla legge ponte.

***Dall'applicabilità delle sanzioni di nullità sono sottratti gli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali.***

***Peraltro tale esclusione non era contenuta nel testo originario della legge 47/85 ma è stata introdotta con l'art.8 bis comma 5 della legge di conversione del D.L. 146/85 per neutralizzare gli effetti della nullità sulle procedure esecutive immobiliari.***



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Tale esclusione però, di per sé non era sufficiente a salvaguardare i diritti connessi a tali procedure perché l'aggiudicatario non avrebbe comunque potuto rivendere l'immobile abusivo senza ricadere nelle nullità di legge.

Con lo stesso D.L. 146/85 è stata prevista la possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di sanatoria concedendo il termine del 31/12/86. **La limitazione temporale non era però idonea a risolvere il problema e quindi tre anni dopo, con il D.L.**

**12/01/88 n.2 il legislatore ha modificato l'ultimo comma dell'art.40 legge 47/85 prevedendo la possibilità per l'aggiudicatario di fruire del condono edilizio, ancorché a termini scaduti, con che la domanda di sanatoria fosse presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e purché le ragioni di credito fossero antecedenti all'entrata in vigore della legge 47/85.**

Si tratta chiaramente di una norma derogatoria di carattere eccezionale che, stante i tempi lunghi delle procedure esecutive ha consentito agli aggiudicatari incolpevoli di fruire del condono dopo la scadenza dei termini relativi e senza limitazioni temporali se non quello dei 120 giorni successivi all'aggiudicazione per la sanatoria. Oggetto di sanatoria sono ovviamente le violazioni edilizie contemplate dall'art.31 legge 47/85 commesse fino all'1 ottobre 1983.

### Articolo 31



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**Sanatoria delle opere abusive (1).**

Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:

a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;

b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

Alla richiesta di sanatoria ed agli adempimenti relativi possono altresì provvedere coloro che hanno titolo, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10, a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima. Conservano



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

efficacia gli atti ed i provvedimenti adottati in applicazione delle disposizioni dell'art. 6 del D.L. 31 luglio 1982, n. 486, dell'art. 9 del D.L. 30 settembre 1982, n. 688, e del D.L. 5 ottobre 1983, n. 529, non convertiti in legge. Restano fermi i rapporti giuridici sorti sulla base delle medesime disposizioni anche ai fini dei provvedimenti che i comuni, in ordine alle richieste di sanatoria già presentate, devono adottare per la definitiva determinazione della oblazione ai sensi della presente legge. Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge.

(1) Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo vedi articolo 32, comma 25, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269.

Con l'art.39 della legge 724/94

### **Art. 39. Definizione agevolata delle violazioni edilizie**

**1. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo. I predetti limiti di cubatura non trovano applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia. La sanatoria degli abusi edilizi posti in essere da soggetti indagati per il reato di cui all'articolo 416-bis del codice penale o per i reati di riciclaggio di denaro, o da terzi per loro conto, è sospesa fino all'esito del procedimento penale ed è esclusa in caso di condanna definitiva.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, a meno che queste ultime non siano conformi e compatibili sia con lo strumento urbanistico approvato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

che con quello adottato, e che siano state realizzate su parti comuni.

Il condono edilizio è stato esteso, con modifiche ed integrazioni, alle opere abusive ultimate entro il 31/12/93.

Con il "secondo condono" viene sostanzialmente confermata l'impostazione della legge 47/85 con alcune significative modifiche in ordine ai requisiti oggettivi che consentono l'accesso alla sanatoria, alle modalità ed entità dell'oblazione e degli oneri concessori da corrispondere e nei riferimenti alle tipologie di abuso da cui trarre gli elementi per misurare la stessa oblazione.

**Le modifiche oggettive introducono un limite dimensionale. Dall'originario condono attraverso il quale tutto era condonabile si passa ad un condono non esteso all'universo degli abusi, ma limitato alle opere che non hanno comportato ampliamenti superiori al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 mc. Sono altresì condonabili le nuove costruzioni non superiori a 750 mc. per singola richiesta di concessione in sanatoria.**

Si tratta sostanzialmente di una proroga con modifiche del condono della legge 47/85 esteso agli abusi realizzati fino al 31-12-93.

**Anche al condono, come modificato dall'art.39 legge 724/94, continua ad essere applicabile la norma dell'ultimo comma**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

dell'art.40 legge 47/85 che consente all'aggiudicatario la presentazione dell'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile con che le ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore del citato art.39.

La stessa norma dispone infatti espressamente che i termini contenuti nella legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni sono da intendersi riferiti alla data di entrata in vigore dello stesso art.39 legge 724/94.

Con tali norme all'aggiudicatario è stato consentito sanare entro 120 giorni dall'aggiudicazione le violazioni edilizie commesse fino alla data del 31-12-93 con le modalità previste dal combinato disposto della legge 47/85 e art.39 della legge 724/94.

Con D.P.R. 380/2001 è stato approvato il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia entrato in vigore il 30 giugno 2003. Nulla viene inserito relativamente al condono edilizio nel testo unico ritenendo, ovviamente, tale normativa non più a regime se non per gli effetti transitori della stessa.

Il Testo Unico dell'edilizia ha trasfuso nell'art.46 il contenuto dell'art.17 legge 47/85,

**Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. (comma così modificato dall'articolo 32, comma 49, legge n. 326 del 2002)

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa. (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Pertanto, coesistono nell'ordinamento sia l'art.40 L.47/85 che l'art.46 del Testo Unico, mantenendo sostanzialmente la disciplina a regime ed a sanatoria prevista precedentemente dagli art. 17 e 40 della legge 47/85.

Va evidenziata una particolarità dell'art.46 T.U. derivante dall'introduzione del comma 5 bis aggiunto alla norma con il D.Lgs. 301/2002. Tale norma commina la nullità agli interventi realizzati mediante DIA ai sensi dell'art.22 comma 3 qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa. Tale integrazione appare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

logica tenuto conto che anche le nuove costruzioni in certi casi possono essere realizzate attraverso DIA ma aggiunge un nuovo caso di nullità perché nella lettera a) dell'art.22 comma 3 sono ricompresi anche gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.10 comma 1 lettera c) che sono interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari , modifiche di sagoma, volume, prospetti e superfici ovvero cambio d'uso negli immobili compresi in zona A. Viene quindi ampliata la fattispecie di abusivismo cui consegue la nullità dell'atto estendendola anche alle ristrutturazioni di cui sopra. Fino all'introduzione del comma 5 bis, la comminatoria di nullità era prevista per l'assenza di titolo a supporto della costruzione dal quale esulavano le trasformazioni successive dell'immobile. La comminatoria di nullità non è stata infatti riferita a tutte le violazioni edilizie ma all'assenza del titolo abilitativo dell'originaria costruzione o di sue parti.

Con il D.L. 269/03 convertito nella legge 326/03 art.32 comma 25:

25. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il **31 marzo 2003** e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Contro il "terzo condono" alcune Regioni hanno sollevato questione di incostituzionalità ed in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale 28 giugno 2004 n.196 è stato emanato il D.L. 12 luglio 2004 n.168 il quale, all'art.5 ha dettato un termine di quattro mesi per l'emanazione delle leggi regionali sul condono ed ha spostato il termine per la presentazione delle domande al **10 dicembre 2004.**

Le Regioni interessate hanno quindi emanato le leggi regionali e, quelle che avevano sollevato eccezione di incostituzionalità hanno dettato limiti dimensionali e modalità operative che riducono fortemente gli abusi sanabili escludendo dalla sanabilità le nuove costruzioni. Contro tali leggi regionali lo stato ha sollevato questione di legittimità costituzionale tuttora pendente. La regione Campania ha emanato la Legge Regionale 10 del 18 novembre 2004

**"NORME SULLA SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI DI CUI AL DECRETO LEGGE 30 SETTEMBRE 2003, N.269, ARTICOLO 32 COSÌ COME MODIFICATO DALLA**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**LEGGE DI CONVERSIONE 24 NOVEMBRE 2003, N.326 E SUCCESSIVE MODIFICHE  
ED INTEGRAZIONI".**

Dove agli artt. 3 e 4 si definiscono le opere che non hanno diritto ad usufruire dei benefici di detta legge:

**Articolo 3**

**Opere non suscettibili di sanatoria**

1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.

2. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui al decreto legge n. 269/03, allegato 1, se le stesse:

a) sono state eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, e sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse;

b) sono state ultimate dopo il 31 marzo 2003. Si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l'uso cui sono destinate;

c) sono state realizzate su aree facenti parte o di pertinenza del demanio pubblico;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

d) sono state realizzate in uno dei comuni di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21, articolo 1 e hanno destinazione residenziale, fatta eccezione per gli adeguamenti di natura igienico-sanitaria e funzionali di cui all'articolo 5, comma 2, della stessa legge.

3. Le disposizioni di cui alla lettera a) del comma 2 prevalgono sulle disposizioni di cui alla lettera d) dello stesso comma.

4. Restano ferme le disposizioni di cui al decreto legge n. 269/03, articolo 32, comma 27, lettere a), b), c), e), f) e g).

Articolo 4

Limiti volumetrici per l'accesso al condono edilizio

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 3, possono accedere al condono edilizio le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 del decreto legge n. 269/03, se le stesse:

a) hanno comportato un ampliamento del manufatto inferiore al quindici per cento della volumetria della costruzione originaria, sempre che l'ampliamento non superi complessivamente i **250 metri cubi**;

b) hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse e aventi una volumetria inferiore a 250 metri cubi per singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria, sempre che la nuova costruzione non superi complessivamente i 600 metri cubi;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

c) sono state eseguite su aree o immobili soggetti a vincoli di tutela, sono conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse e hanno comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a 75 metri cubi;

d) hanno comportato un ampliamento del manufatto, già oggetto di condono ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V o ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39, inferiore al cinque per cento della volumetria della costruzione originaria, sempre che l'ampliamento non superi complessivamente i cento metri cubi.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi che hanno comportato la realizzazione di volumi interrati o la chiusura di porticati connessi funzionalmente ai manufatti cui accedono.

In riferimento a tale norma regionale vi è Sentenza n.49 anno 2006 la quale così dispone:

**"PER QUESTI MOTIVI LA CORTE COSTITUZIONALE**

*riuniti i giudizi,*

*dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, dell'art. 3 (eccettuate le lettere b e d del comma 2), dell'art. 4, dell'art.*

*6, commi 1, 2 e 5, e dell'art. 8, della legge della Regione Campania 18 novembre 2004, n. 10 (Norme sulla sanatoria degli*

*abusi edilizi di cui al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269,*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

articolo 32 così come modificato dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione e successive modifiche ed integrazioni);  
 dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 26, comma 4, della legge della Regione Emilia-Romagna 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326);

dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, della legge della Regione Marche 29 ottobre 2004, n. 23 (Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi), nella parte in cui non prevede, quali ulteriori condizioni per la conseguibilità della sanatoria, che le opere abusive non residenziali non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria, e che le nuove costruzioni residenziali non superino complessivamente i 3.000 metri cubi;

dichiara inammissibile l'impugnazione proposta, con il ricorso n. 3 del 2005, avverso l'art. 1, comma 1, della legge della Regione Lombardia 3 novembre 2004, n. 31 (Disposizioni regionali in materia di illeciti edilizi);

dichiara inammissibili le questioni di legittimità costituzionale proposte, con il ricorso n. 7 del 2005, avverso l'art. 3 comma 1,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

lettera a) e comma 3, della legge della Regione Veneto 5 novembre 2004, n. 21 (Disposizioni in materia di condono edilizio);

dichiara inammissibili le questioni di legittimità costituzionale proposte, con il ricorso n. 8 del 2005, avverso l'art. 19 e l'art.

27, comma 4, della legge della Regione Umbria 3 novembre 2004, n. 21 (Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia);

dichiara inammissibile la questione di legittimità costituzionale

proposta, con il ricorso n. 9 del 2005, avverso l'art. 1, comma 1, della legge della Regione Campania n. 10 del 2004, dichiara non

fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 8, comma 3, dell'art. 29, comma 2, dell'art. 32, dell'art. 33, commi 1, 2, 3 e 4, dell'art. 34, commi 1 e 2, lettera a), della legge della

Regione Emilia-Romagna n. 23 del 2004, sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri, per violazione degli artt. 3, 42, 81,

117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 Cost., nonché del «principio di autonomia degli enti locali», con il ricorso n. 114 del 2004;

dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 2, comma 1, e dell'art. 2, commi 2, 5, lettera c), e 6,

della legge della Regione Toscana 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), sollevate dal

Presidente del Consiglio dei ministri, per violazione degli artt.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

3, 81, 97, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 Cost., con il ricorso n.115 del 2004;

dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi 1 e 3, della legge della Regione Marche n. 23 del 2004, sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri, per violazione degli artt. 3, 81, 97, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 Cost., con il ricorso n.2 del 2005;

dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 2, commi 1 e 2, e dell'art. 3, comma 1, della legge della Regione Lombardia 3 novembre 2004, n. 31 (Disposizioni regionali in materia di illeciti edilizi), sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri, per violazione degli artt. 3, 81, 97, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 Cost., con il ricorso n. 3 del 2005;

dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, lettera c), della legge della Regione Veneto n. 21 del 2004, sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri, per violazione degli artt. 3, 81, 97, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 Cost., con il ricorso n. 7 del 2005;

dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 20, comma 1, lettere a) e c), nonché dell'art. 21, comma 1, lettere c), d), e), h), della legge della Regione Umbria n. 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

del 2004, sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri, per violazione degli artt. 3, 81, 97, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 Cost., con il ricorso n. 8 del 2005.

Così deciso, in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 6 febbraio 2006.

Depositata in Cancelleria il 10 febbraio 2006.”.

A questo punto, per quanto esposto, occorre verificare la portata dell'art.40 che, inserito nella legge 47/85 ha sempre mantenuto "aperte" le possibilità di condono che si sono susseguite nel tempo consentendo all'aggiudicatario di fruirne nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento.

**L'affidamento indotto dalla norma in esame nelle procedure esecutive e nell'aggiudicatario appare quella di poter esperire il condono con le modalità della legge di sanatoria di riferimento al momento in cui sono sorte le ragioni di credito per le quali si procede e che disciplina il periodo temporale in cui è stato commesso l'abuso.**

D'altra parte, l'art.40 L.47/85 è una norma eccezionale introdotta nell'ordinamento per neutralizzare gli effetti devastanti derivanti dalla possibilità, nell'ambito di esecuzioni immobiliari di alienare costruzioni completamente abusive che, una volta



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

acquistate non potrebbero essere rivendute dall'aggiudicatario a pena di nullità.

L'evoluzione della norma, introdotta solo in un secondo momento dopo l'emanazione della legge 47/85, con un termine di scadenza più lungo di quello previsto in via generale ma a data fissa, per poi, successivamente eliminare ogni termine fisso, se non quello successivo all'aggiudicazione, porta a ritenere che la ratio della norma sia stata quella di consentire la fruizione del condono ancorché a termini scaduti. Si tratta sostanzialmente di una norma transitoria valevole solo per gli aggiudicatari che permette loro di avvalersi di norme che in generale hanno già concluso la loro efficacia nel tempo.

Dalla premessa normativa fatta, si evince che al fine dell'applicazione delle diverse opportunità di condono risulta indispensabile definire alcuni concetti: cosa si intende come data di ultimazione dei lavori, relativa all'abuso, e la data a cui si riferisce la ragione del credito della procedura esecutiva di cui trattasi.

Per comprendere cosa si intende per "ultimazione delle opere abusive" occorre fare riferimento al capo IV della L. n. 47/1985, il quale, assieme al capo V della medesima legge, è direttamente applicabile al c.d. nuovo condono per mezzo del rinvio operato dall'art. 32, comma 25, della L. n. 326/2003.

In particolare l'art. 31, comma 2, del capo IV, della L. n. 47/1985



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

così recita:

*"Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano completate funzionalmente".*

La norma introduce una distinzione tra un completamento c.d. strutturale, che contempla l'esecuzione del rustico e il completamento della copertura, ed un completamento c.d. funzionale, che richiede che l'edificio sia potenzialmente idoneo a svolgere le funzioni previste.

Il problema è capire a quali ipotesi si applichi l'una forma di completamento e a quali ipotesi sia invece applicabile l'altra forma di completamento; il dubbio nasce dalla non limpida formulazione legislativa.

Una prima indicazione ci deriva dalla Circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 07.12.2005:

*"Relativamente al concetto di ultimazione, si rinvia a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 31 della legge n. 47/1985, nonché dalle circolari del Ministero dei lavori pubblici n. 3357/25 del 30 luglio 1985 e n. 2241/UL del 17 giugno 1995. In base alla norma sopracitata, debbono intendersi ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

la copertura...

*Le opere interne agli edifici già esistenti e quelle non destinate alla residenza, si devono intendere ammissibili al condono quando siano state completate funzionalmente e cioè siano tali da identificare la possibilità di uso in relazione alla funzione cui sono destinate.*

***Per le nuove costruzioni, l'intervento deve reputarsi ultimato nel momento in cui è definita la volumetria relativa, non essendo comunque ammissibili aggiunte successive all'immobile oggetto di sanatoria, nell'ambito delle opere di completamento."***

Dalla lettura della Circolare, emerge chiaramente che il completamento funzionale è richiesto per il condono delle opere interne agli "edifici già esistenti" e per le opere non destinate alla residenza.

Non altrettanto chiaramente emerge a quale categoria di edifici faccia riferimento la Circolare con riguardo all'ipotesi del completamento strutturale, dal momento che parla genericamente di "edifici", senza alcuna specificazione: poiché l'ipotesi degli "edifici esistenti" è già disciplinata dalla stessa norma, si potrebbe dedurre, a contrario, che si tratti di "nuovi edifici". Questa interpretazione sarebbe anche avallata dalla seguente considerazione di carattere logico-sistematico: se per le opere interne di un edificio è necessario dimostrare il completamento funzionale, vale a dire che l'edificio abbia assunto la nuova



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

destinazione che gli si vuole imprimere, per i nuovi edifici sarebbe richiesto un *quid minus*, vale a dire l'esecuzione del rustico e il completamento della copertura. Quanto appena detto troverebbe conferma nel successivo periodo della medesima Circolare, dove, con espresso riferimento alle "nuove costruzioni", si dice che "l'intervento deve reputarsi ultimato nel momento in cui è definita la volumetria relativa"; la volumetria può dirsi "definita" quando è completato il rustico (con il tamponamento delle pareti: cfr. Cons. Stato, Sez. V, 20 ottobre 2000, n. 5638) e l'edificio è dotato di copertura.

Per trovare ulteriore conferma a queste conclusioni, viene in rilievo la giurisprudenza penale e amministrativa formatasi sul tema dell'ultimazione delle opere abusive ai fini del condono (e dell'eventuale estinzione del reato).

Si confronti al riguardo la sentenza della Cassazione penale, sez. III, 15 giugno 1988: "In tema di sanatoria delle opere edilizie abusive, il comma 2 dell'art. 31 l. 28 febbraio 1985 n. 47, ai fini dell'accertamento della data di ultimazione dei lavori per avere diritto alla sanatoria, si richiama al criterio della "funzionalità" solo per le opere interne ad edifici già esistenti e per quelle non destinate alla residenza; **invece, per quanto riguarda i nuovi edifici, il citato comma dell'art. 31 fa riferimento alla esecuzione del rustico ed al completamento della copertura.** Pertanto, qualora un manufatto abbia totalmente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ristrutturato altro preesistente (nella specie un fienile), realizzando abusivamente un edificio nuovo e diverso (casa di abitazione) anziché il consolidamento strutturale di quello preesistente, ad esso deve essere applicato, in ordine all'accertamento della data di ultimazione dei lavori, il criterio relativo all'esecuzione del rustico ed al completamento della copertura e non quello della funzionalità delle opere interne."

Queste considerazioni sono state ribadite dal TAR Liguria-Genova, sez. I, nella sentenza n. 120 del 27 gennaio 2009: "Ai fini dell'ottenimento del condono edilizio di cui al capo IV della legge n. 47 del 1985, i lavori interni diretti a rendere fruibile un locale prima inagibile e, più precisamente, quelli finalizzati ad ottenere una volumetria utile da porzioni di immobili non originariamente computati nella cubatura complessiva, devono risultare funzionalmente completati alla data del 10 ottobre 1983 (o entro il 31.03.2003), posto che **il concetto di ultimazione al rustico di cui all'art. 31 della citata legge n. 47 del 1985, deve intendersi riferito alle sole costruzioni eseguite "ex novo", dal momento che solo rispetto ad esse assume significato l'esigenza normativa dell'avvenuta esecuzione del rustico e del completamento della copertura"**.

Si ricorda che, in base alla lettera dell'art. 32, comma 25, della L. n. 326/2003: "*Le suddette disposizioni* (vale a dire le



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

disposizioni di cui ai capi IV e V della L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni) **trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra (vale a dire il 31.03.2003) relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc".**

Si propongono qui di seguito alcune sentenze dei giudici amministrativi su specifiche problematiche emerse nella prassi applicativa.

Per una definizione di completamento funzionale delle opere interne, si confronti la decisione del Consiglio di Stato, sez. V, 21 giugno 2007, n. 3315: *"Le opere interne abusive, per essere complete, debbono risultare tali da permettere l'uso in relazione alla funzione cui sono destinate e quindi contenere tutti gli elementi essenziali alla loro destinazione d'uso. ... Per quanto riguarda le ipotesi in cui può ritenersi attuato il completamento funzionale, questa Sezione ha chiarito che ciò avviene quando i lavori siano ultimati ed abbiano resa la trasformazione atta all'uso, irrilevante appalesandosi ogni riferimento al completamento del rustico (cfr. Cons. St., sez. V, 21.5.1999, n. 587)."*

Per una definizione di esecuzione del rustico, si confronti la sentenza della Corte Costituzionale: *"Ai sensi dell'art. 31, comma*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

2, l. n. 47 del 1985, sul condono edilizio - secondo cui

*"si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura" - la definizione di "rustico"*

*non può prescindere, secondo la costante giurisprudenza ordinaria ed amministrativa, dall'intervenuto completamento di tutte le strutture essenziali, tra le quali anche le "tamponature esterne".*

*Tale interpretazione è rafforzata dalla circolare del ministero delle infrastrutture e dei trasporti 7 dicembre 2005 n. 2699,*

*posto che anch'essa riconosce, sulla base della giurisprudenza in materia, "che l'esecuzione del rustico implica la tamponatura dell'edificio stesso, con conseguente non sanabilità di quelle opere ove manchino in tutto o in parte i muri di tamponamento".*

*(Corte costituzionale, 27 febbraio 2009, n. 54).*

La giurisprudenza amministrativa richiede il completamento funzionale anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso dell'immobile: *"Ai fini dell'applicabilità delle normative in materia di condono edilizio, in caso di mutamento della destinazione d'uso, la locuzione "ultimazione" riferita alle opere abusive va intesa in senso funzionale, con riguardo cioè al momento in cui l'immobile ha acquisito caratteristiche oggettivamente e univocamente idonee alla nuova destinazione, anche se i lavori non risultino completati con gli interventi di finitura".*

*(Consiglio Stato, sez. IV, 26 gennaio 2009, n. 393).*

Una fattispecie molto frequente nella prassi applicativa è



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

costituita dalla richiesta di condono di interventi di cambio d'uso residenziale. Il Consiglio di Stato ha confermato che anche in questo caso è necessario il completamento funzionale: *"La Sezione ha già avuto modo di precisare (fra l'altro, con decisione n. 718 del 6 maggio 1995) che ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, in base alla legge citata, in caso di mutamento di destinazione d'uso che conferisca all'immobile un uso abitativo, le opere possono considerarsi "completate funzionalmente" quando siano realizzate le tramezzature divisorie, almeno quelle preordinate ad isolare gli ambienti dei servizi, le aperture delle relative finestrate e la predisposizione degli allacci degli impianti di riscaldamento idrico ed elettrico"* (Consiglio di Stato, sez. V, n. 2578/2005).

In passato, l'art. 4, comma 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 stabiliva che entro il termine di ultimazione l'opera doveva essere "abitabile o agibile". Oggi l'art. 15 del D.P.R. 380 non contiene più una simile previsione, ma non specifica neppure che cosa si intenda per ultimazione. Pare ragionevole escludere che i lavori si debbano considerare ultimati solo quando l'edificio sia pronto per l'agibilità, anche perché l'articolo 25, del D.P.R. 380/2001 parla dei "lavori di finitura dell'intervento", lasciando ipotizzare che essi non c'entrino con l'ultimazione dei lavori e che riguardino solo l'agibilità.

A questo punto occorre chiedersi se l'ordinamento contenga altre



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

disposizioni dalle quali possa desumersi un concetto di ultimazione dei lavori utilizzabile ai fini che ci interessano.

A questo proposito, viene in rilievo l'articolo 31, comma 2, della legge n. 47/1985 sul condono edilizio, che si è sopra analizzato.

Viene anche in rilievo una disposizione poco nota del Codice civile, vale a dire l'ultimo comma dell'articolo 2645 bis,

introdotto dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 31 dicembre 1996, n.669, in materia di trascrizione di contratti relativi

a immobili da costruire, il quale contiene la seguente definizione di edificio esistente: "si intende esistente

l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura".

Poiché le norme della legge sul condono costituiscono *lex specialis* applicabile agli edifici abusivi, mentre la norma del codice civile

appena citata sembra avere una portata applicativa più generale, estesa a tutti gli edifici, sembrerebbe potersi ragionevolmente far

coincidere il concetto di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15, del D.P.R. 380/2001, con quello di edificio esistente di cui

all'articolo 2645 bis del Codice civile. In tal senso appare utile esaminare anche la decisione del Consiglio di Stato n. 2142/04,

nella quale si legge che: "la giurisprudenza amministrativa ha ammesso... la configurabilità di interventi di ristrutturazione

edilizia in caso di preesistenza di un organismo edilizio dotato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura escludendoli solo nelle ipotesi di ricostruzione su ruderi o su un edificio già da tempo demolito o dirupo (cfr. sul punto, tra le altre, Sez. V°, n. 2021 del 1° dicembre 1999)".

La decisione è interessante, perché fa riferimento a una nozione di edificio (pre)esistente, che coincide sostanzialmente con quella data dall'articolo 2645 bis, u.c., del Codice civile.

Prima ancora di valutare, per il caso che occupa, l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito, per tutto quanto esposto, si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc.

Se le ragioni di credito sono successive alla legge 724/94, ma precedenti alla legge n.326/2003 e gli abusi sono stati ultimati entro la data del 31.3.2003 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art.32 del D.L. n.269/03 convertito in legge 326/03, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc.

Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).




### CRITICITÀ CIRCA LA REALE SANABILITÀ




Si ricorda che in relazione ai beni di cui alla presente relazione, si è rilevata la seguente storia urbanistica relativa alla edificazione dei detti beni.


In dettaglio, in riferimento alla necessaria verifica urbanistica, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'UTC del Comune di Cellole (CE) il rilascio dell'opportuna documentazione, dalla quale è emerso che, l'intero complesso, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è stato edificato in virtù di:









Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**


   Concessione Edilizia n. 61 del 13/12/1999 - rilasciata alla Società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l., con sede in Cellole (CE) P.I. 02316130612;




   Concessione Edilizia n. 51 del 23/10/2002 - Pratica Edilizia n. 59, rilasciata alla Società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l., con sede in Cellole (CE) P.I. 02316130612;

 Variante alla Concessione Edilizia n. 51 rilasciata il 19/02/2004 - Pratica Edilizia 13/2004.

   In seguito, venivano presentate domande di Condono Edilizio per la definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della Legge 24 Novembre 2003 n. 326, relativamente agli immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 175 P.lla 5215, 5216, 5217, 5227, 5229, 5232, 5233, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, vedi a cosa afferisce, 5241, 5242, 5244, 5245, 5247, 5248, 5249.

   Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16666, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16665, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

   Domanda di Condono del 15/09/2004 prot. 12669, richiesta dalla Società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l., con sede in Cellole (CE) P.I. 02316130612. Per tale richiesta non



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**




vi è riferimento in domanda dell'identificativo catastale a cui afferisce;


 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16690, richiesta dalla sig.ra 


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16770, richiesta dal sig. 


 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16691, richiesta dal sig. 


 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16694, richiesta dal sig. 


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16825, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16826, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16823, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16821, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16829, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF CHRCCT80M60D708Z;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16827, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF CHRCCT80M60D708Z;


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16828, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF CHRCCT80M60D708Z;




Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**


 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16806, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

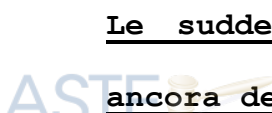
 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16808, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16810, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

 Domanda di Condono del 09/12/2004 prot. 16695, richiesta dal sig. 

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16809, richiesta dalla Società GIM Costruzioni s.r.l. C.F. 05418260484;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16822, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486;

 Domanda di Condono del 10/12/2004 prot. 16824, richiesta dalla Società TOP Costruzione s.r.l. CF 05418240486.

**Le suddette domande di Condono, all'attualità, non risultano ancora definite.**

Pertanto, come si può osservare non per tutti i beni vi è domanda di condono ai sensi della Legge 326/2003.

Tale circostanza impone, preliminarmente, di verificare l'epoca degli abusi tanto da individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della sanabilità degli stessi mediante riapertura dei termini, da parte dei futuri acquirenti, dei condoni nel tempo succedutisi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

A tal fine, in linea con l'orientamento della giustizia amministrativa (TAR Calabria - sentenza n.1604/2018) e penale (Cassazione pen. Sez III, 15/09/2017 n.48178), che riconoscono legittimo l'utilizzo di fotogrammi estrapolati dal portale Google Earth, anche quale prova per l'individuazione dell'epoca di ultimazione delle opere, lo scrivente ha provveduto ad acquisire i fotogrammi offerti proprio dal portale di cui trattasi e riferiti alla data del 13/03/2003.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Da tale documentazione fotografica satellitare, e successiva elaborazione grafica qualitativa, si rileva che, i beni di cui alle richieste di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, già presentate, afferiscono a beni la cui edificazione non può considerarsi ultimata entro il 31/03/2003.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Figura 201

Inoltre, anche per gli ulteriori beni di cui non è stata rilevata alcuna istanza di condono, i futuri acquirenti non potranno usufruire di nessun beneficio di cui al terzo condono 2003, atteso che, le opere non risultavano ultimate entro il 31/03/2003.

Caso particolare riguarda il bene riportato al NCEU Fog. 175 P.11a 5108 per il quale, da verifiche effettuate sempre mediante studio della foto satellitare al 2003, si rileva che, per il detto bene, la copertura sia stata ultimata, ma non si riesce ad apprezzare se siano state ultimate anche le ulteriori opere necessarie a poter considerare le stesse terminate, atteso che, si deve aver



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

riguardo all'ultimazione delle opere abusive, e che «si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura» (co. 2).

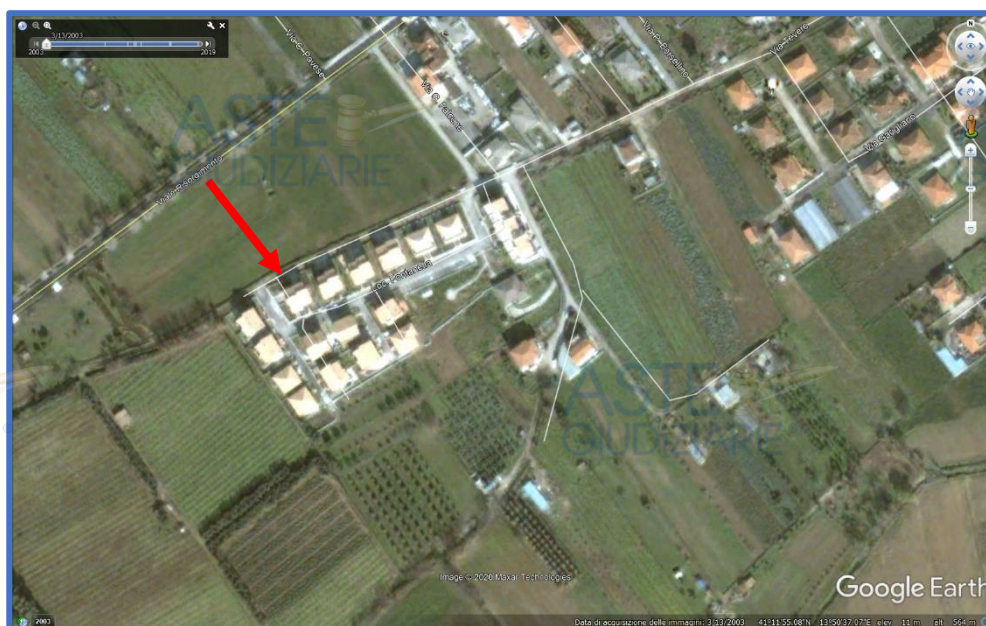


Figura 202



Figura 203



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

In particolare, per tale bene, si rileva che, questo è stato edificato in virtù dell'originario titolo edilizio relativo alla P.E. 85/99 e Concessione Edilizia n. 61/99.

In riferimento a tale ultimo bene, dalle richieste inoltrate all'UTC, non si rilevano ulteriori titoli abilitativi.

Dallo studio della detta documentazione urbanistica, si può osservare che, tale unità immobiliare rientra in una edificazione di maggiore consistenza costituita anche da beni non rientranti nella procedura fallimentare che occupa.

In merito all'aspetto afferente la sanabilità delle opere di cui trattasi, si ricorda che, la Suprema Corte ha più volte precisato che, l'esecuzione di un immobile a «rustico» si intende riferita all'avvenuto completamento di tutte le strutture essenziali, tra le quali vanno ricomprese le tamponature esterne, atteso che, queste determinano l'isolamento dell'immobile dalle intemperie e configurano l'opera nella sua fondamentale volumetria (**Cass., sez. III, 24/2/2009, n. 8064**).

Oltre ciò, nel caso della sanatoria straordinaria per il c.d. secondo condono edilizio (di cui all'art. 39 l. 23 dicembre 1994 n. 724) e per il terzo condono edilizio (di cui all'art. 32 l. 24 novembre 2003 n. 326), i quali stabiliscono espressamente limiti di volumetria come requisito di sanabilità dell'intervento edilizio, la Corte di Cassazione ha già avuto modo di precisare che, **l'edificio** abusivo deve essere considerato nella sua



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

totalità, al fine di evitare l'elusione del limite volumetrico attraverso la presentazione di autonome istanze di sanatoria relative a singole porzioni dell'intero complesso edificatorio (**Cass., sez.III, 26/4/1999, n.8584**).

Si evidenzia, altresì, che, per le **nuove costruzioni** sono sanabili nel limite di 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria **ed a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi**.

Tale disposizione, come si può rilevare, impone due limiti volumetrici: il primo, riferito alla singola unità immobiliare ed alla singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria; il secondo, pari a 3000 mc, afferisce alla "costruzione".

Lo scrivente, in riferimento a tale ultimo limite volumetrico, ritiene che, questo debba riferirsi alla edificazione di cui al titolo edilizio da cui gli abusi. In concreto, per costruzione, debbono intendersi tutte le opere realizzate con l'unico originario titolo edilizio da cui gli abusi.

Pertanto, per costruzione, nel caso di studio, deve considerarsi l'edificazione di tutte le unità immobiliari riferite al titolo edilizio P.E. 85/99 e Concessione Edilizia n. 61/99, quindi la verifica del limite volumetrico deve riguardare tutti i beni di cui al detto titolo, che equivale alla "costruzione".

Nel caso particolare, di cui trattasi, allo scrivente non è consentito, in questa sede, poter procedere con tale verifica,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

atteso che, gli ulteriori beni non rientrano nella procedura fallimentare inibendo la verifica completa.

Tale condizione riferisce anche alle ulteriori edificazioni, già trattate, di cui al P.E. 13/04, oltre le criticità rilevate in riferimento allo stato delle opere al 31/03/2003.

Si evidenzia, altresì, che per quanto attiene la volumetria totale del fabbricato in eccedenza rispetto a quella massima pari a 3000 mc, per le nuove costruzioni residenziali, il comma 25 prevede che le suddette disposizioni si applichino alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, a condizione, tuttavia, che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc. In caso di superamento di quest'ultimo limite, pertanto, è preclusa ogni forma di sanatoria, salva la doverosa riconduzione al limite dei 3000 mc con demolizione delle opere scorporabili eccedenti.

In questo caso, alla domanda di sanatoria deve essere allegato un atto d'obbligo da parte dell'interessato a demolire le parti eccedenti i 3.000 mc. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è condizionato dall'effettiva esecuzione delle demolizioni, che deve avvenire con le modalità indicate dalle norme relative al completamento delle opere abusive (art. 35, comma 14, della legge n. 47/1985). Qualora, invece, non risulti oggettivamente possibile la demolizione delle opere eccedenti il suddetto limite, la sanatoria sarà preclusa.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

In riferimento a tale eventuale possibilità di ridurre la volumetria, richiamando comunque tutte le ulteriori criticità fin qui esposte, si evidenzia che, lo scrivente non può, d'imperio, prevedere un piano di demolizione delle volumetrie eccedenti, anche perché, come già detto, non tutti beni di cui alle costruzioni rientrano nella presente procedura fallimentare.

Pertanto, nella elaborazione della stima, si terrà conto di tale condizione di evidente incertezza, considerando una percentuale di deprezzamento tanto da tener presente quanto esposto in riferimento alle valutazioni di accoglimento o meno delle richieste di condono già presentate, attese le innumerevoli criticità che potrebbero avere un effetto devastante sulla reale sanabilità dei beni oggetto di procedura fallimentare. Resta evidente che per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85), ma anche in questo caso lo scrivente non può procedere alla verifica puntuale, atteso che, i beni oggetto della presente relazione risultano essere una quota parte delle edificazioni di cui agli originari titoli edilizi.

Per quanto esposto, si ritiene di poter stimare l'incidenza di tali criticità, considerando una percentuale di riduzione sul valore degli immobili, così da tener conto dell'incertezza sulla reale sanabilità, comprensivo anche delle spese necessarie alla sanatoria delle opere e/o alla loro eventuale demolizione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

considerando, inoltre, le spese per prestazioni tecniche, il tutto per una percentuale di riduzione, del valore stimato, pari al 60 %.

#### QUESITO F

Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli;

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dalla lettura ed analisi della Certificazione Notarile a firma del dott. Notaio Domenico Iodice, in Marcianise (CE), si evince quanto segue:

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI AGGIORNATE AL 27 SETTEMBRE 2019**

- a) **Trascrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) del 21/02/2005 ai nn. 7933/5033 di domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) del 11/11/2004 rep. 19481, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], contro Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole, relativamente ai terreni censiti al NCT del Comune di Sessa



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Aurunca (CE) al foglio 175 P.lla 5147-5148-5150-5151-5153-5154;

**b) Trascrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) **del 08/07/2005 ai nn. 36746/19721 di sentenza dichiarativa di fallimento** del 07/04/2005 rep. 586, contro Iovino Antonio, nato a Sessa Aurunca (CE) il 30/09/1943, ed a favore della massa dei creditori del fallimento di Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole;

**c) Trascrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) **del 26/09/2005 ai nn. 50944/27725 di domanda giudiziale** (dichiarazione di nullità di atti) del 24/09/2005 rep. 18, a favore della curatela del fallimento di Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole, contro la società Top Costruzioni s.r.l. con sede in Firenze relativamente agli immobili censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Foglio 175 come di seguito:

▣ p.lla 5249 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5245 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5244 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5237 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5241 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5226 sub 1;

▣ p.lla 5236 sub 2;

▣ p.lla 5232 sub 1 e sub 2;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



▣ p.lla 5235 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5229 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5227 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5215 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5218 sub 15 e sub 16;

▣ p.lla 5216 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5217 sub 1 e sub 2;

contro la società G.I.M. Costruzioni s.r.l. con sede in



Firenze relativamente agli immobili censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Foglio 175 come di seguito:

▣ p.lla 5233 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5238 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5242 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5247 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5239 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5248 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5236 sub 2;

▣ p.lla 5209 sub 3 e sub 16;

▣ NCT Fog. 162 P.lla 5054

contro Iovino Giovanni, nato a Formia il 01/02/1974,

relativamente agli immobili censiti al NCEU del Comune di

Sessa Aurunca al Foglio 175 P.lla 5234 sub 1 e sub 2; contro

Iovino Salvatore, nato a Formia il 20/05/1972, relativamente

agli immobili censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Foglio 175 P.lla 5108 sub 1 e sub 2; contro XXXXXXXXXX,  
nata a Formia il 01/08/1976, relativamente agli immobili  
censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Foglio 175  
P.lla 5243 sub 1 e sub 2.

**d) Trascrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) **del**  
**08/07/2019 ai nn. 23339/17932 di sentenza dichiarativa di**  
**fallimento** del 07/04/2005 rep. 590, contro la società  
Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole,  
a favore della massa dei creditori del fallimento Immobiliare  
Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole  
relativamente agli immobili censiti al NCEU del Comune di  
Sessa Aurunca al Foglio 175 come di seguito:

▣ p.lla 5249 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5245 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5244 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5237 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5241 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5226 sub 1;

▣ p.lla 5236 sub 2;

▣ p.lla 5232 sub 1 e sub 2;

▣ p.lla 5235 sub 1 e sub 2;



▣ p.lla 5229 sub 1 e sub 2;



▣ p.lla 5227 sub 1 e sub 2;



▣ p.lla 5215 sub 1 e sub 2;





Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

  p.lla 5218 sub 15 e sub 16;



  p.lla 5216 sub 1 e sub 2;



  p.lla 5217 sub 1 e sub 2;



  p.lla 5233 sub 1 e sub 2;



  p.lla 5238 sub 1 e sub 2;



  p.lla 5242 sub 1 e sub 2;



  p.lla 5247 sub 1 e sub 2;

  p.lla 5239 sub 1 e sub 2;

  p.lla 5248 sub 1 e sub 2;

  p.lla 5209 sub 3 e sub 16;

  NCT Fog. 162 P.lla 5054;

  P.lla 5108 sub 1 e sub 2;

**e) Trascrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) **del 06/08/2019 ai nn. 27852/21501 di sentenza dichiarativa di fallimento** del 07/04/2005 rep. 590, contro la società Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole, a favore della massa dei creditori del fallimento Immobiliare Costruzioni Edil 3000 s.r.l. con sede in Cellole relativamente ai terreni in Cellole (CE) censiti al NCT del Comune di Sessa Aurunca al Foglio 175 P.lla 5147-5148-5150-5151-5153-5154, nonché relativamente agli immobili urbani censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 175 P.lla 5198 sub 1 e sub 2;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

f) **Iscrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) **del**  
**06/03/2013 ai nn. 7747/623 di ipoteca legale nascente da atto**  
**amministrativo** del 27/02/2013 rep. 272/4113, a favore di  
Equitalia Centro S.p.a., con sede in Firenze, contro la  
società G.I.M. Costruzioni s.r.l. con sede in Firenze, per  
la somma complessiva di € 168'000,56 relativamente agli  
immobili urbani censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca  
(CE) al Foglio 175 P.lla 5209 sub 3 e sub 16, P.lla 5233 sub  
1 e sub 2, P.lla 5238 sub 1 e sub 2, P.lla 5239 sub 1 e sub  
2, P.lla 5242 sub 1 e sub 2, P.lla 5247 sub 1 e sub 2, P.lla  
5248 sub 1 e sub 2;

g) **Iscrizione** eseguita a Santa Maria Capua Vetere (CE) **del**  
**14/04/2010 ai nn. 14180/2597 di ipoteca legale nascente da**  
**atto amministrativo** del 09/04/2010 rep. 106347/28, a favore  
di Equitalia Polis S.p.a., con sede in Napoli, contro [REDACTED]  
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la somma  
complessiva di € 1'095'627,20 relativamente agli immobili  
urbani censiti al NCEU del Comune di Sessa Aurunca (CE) al  
Foglio 175 P.lla 5108 sub 1 e sub 2.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

**QUESITO G**

Provvedere alla verifica se i beni acquisiti all'attivo del fallimento ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'analisi del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole (CE) in data 06/07/2020, si rileva che i beni di cui al NCEU non ricadono in area soggetta ai vincoli ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, e né ad altri vincoli urbanistici. Inoltre, i detti beni non ricadono su demanio comunale, uso civico ed ecc.

Per quanto attiene il bene riportato al NCT Fog.162 P.11a 5054 ex P.11a 39 lo stesso ricade in "ZONA C" del PRG vigente di espansione residenziale soggetta a piano urbanistico esecutivo.

Oltre ciò, il suddetto suolo non ricade in territorio percorso dal fuoco e pertanto non soggetto al vincolo di cui all'art.1 bis della legge 29/10/93 n.428 di conversione del D.L. 332/93 recante "Disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette".

In relazione al presente quesito, si evidenzia che, il bene di cui al NCEU Fog. 5218 sub.15 e sub.16, preliminarmente, risulta essere stato edificato in assenza di titoli edilizi. Inoltre, detti beni risultano edificati per la quasi totalità su aree cedute al Comune



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

di Cellole così come rilevabile dall'atto di cessione di aree a titolo gratuito del 18/06/2002 rep.116380 racc. 14365 per Notaio Mario Matano.

In tale atto si rileva che, tra aree cedute all'Ente comunale, rientra anche il terreno riportato al NCT Fog.175 P.lla 5166 destinato a verde pubblico.

Come si può osservare dall'estratto grafico, di seguito riportato, il bene di cui trattasi ricade per la quasi totalità, come già precedentemente esposto, su aree cedute al Comune di Cellole, quindi rientranti nel patrimonio comunale.



Figura 204



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 205

### QUESITO H

Provvedere alla verifica se gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene immobiliare sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Dall'analisi del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole (CE) in data 06/07/2020, si rileva che i beni di al NCEU non ricadono in area



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

soggetta ai vincoli ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, e né ad altri vincoli urbanistici. Inoltre, i detti beni non sono gravati da censo livello o uso civico.

### QUESITO I

Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

#### Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima relativo al valore di mercato dei beni in esame, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo: in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter determinare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee. Spesso, queste, vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivo, commerciale). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, lo stesso è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda, legata al prezzo ed al reddito. La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità. In questo frangente, è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento, risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) La tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti ed offerenti (concorrenziale, monopolistica). Altra caratteristica è la mobilità, che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare, risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative (dati), così da acquisire la fondamentale conoscenza del mercato. In tal senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza, essi hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato;
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione;
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

(o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte, e secondo il seguente diagramma di scelta.

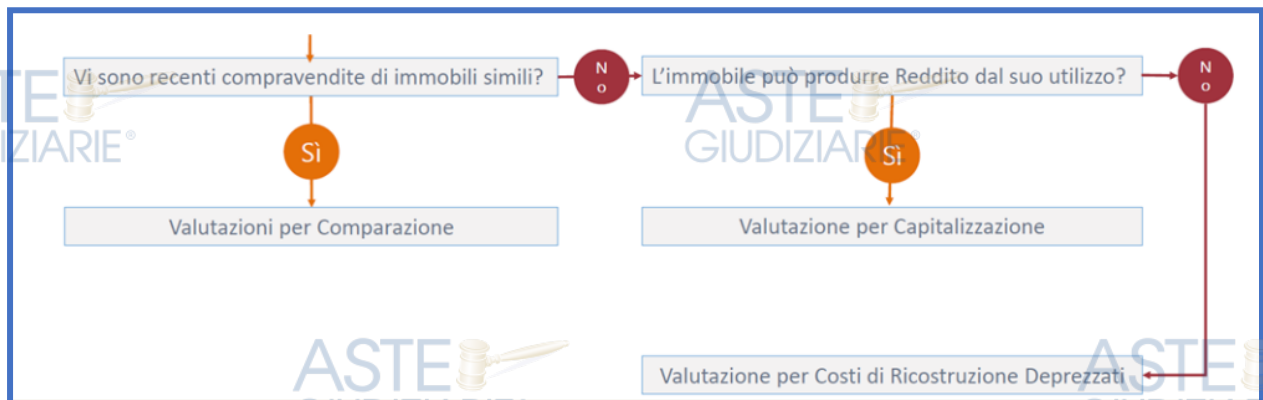


Figura 206

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso che occupa, ci si trova di fronte ad un complesso immobiliare a carattere residenziale. In particolare, trattasi di parco residenziale composto da più corpi di fabbrica distinti in plurime unità immobiliari.

Oltre ciò, come si può verificare dalla documentazione fotografica precedentemente riportata, le varie unità immobiliari posseggono un diverso livello di finitura per quelle ultimate ed un diverso stato di ultimazione delle opere per quelle ancora in corso di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

costruzione.

Pertanto, nella stima che si andrà a proporre, si terrà conto anche di tali circostanze.

Inoltre, nella suddetta stima, si terrà conto anche di ulteriori indici quali la presenza delle aree di cui al patto di riservato dominio meglio illustrato e trattato in precedenza, in uno alle criticità relative alla conformità urbanistica dei beni.

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione dei beni, si è scelto il metodo del confronto.

In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima delle unità immobiliari sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione acquisita, sia per i beni oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, atteso il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla tipologia edilizia, in quanto questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.

**RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI  
ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE**

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato tra l'altro, l'esistenza di un atto di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

compravendita relativi proprio a beni rientranti nel medesimo complesso edilizio di cui alla presente procedura rogato dal Notaio Giov. Domenico Iodice del 24/10/2019 rep.38088 racc. 19939.

Pertanto, dalle indagini effettuate nonché dallo studio del bene comparabile si può assumere quale valore medio quello pari a 1'400,00 €/mq.

Si rappresenta che, il valore sopra individuato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità dei beni.

In realtà, tale valore dovrà, preliminarmente, essere corretto mediante opportuni coefficienti correttivi propri dei beni e, successivamente, ulteriormente adeguato.

Pertanto, si procederà, in via preliminare, ad adeguare il valore normale medio già definito a mezzo dei coefficienti correttivi, successivamente, si effettueranno ulteriori correzioni connesse allo stato dei lavori eseguiti sugli immobili. Infine, si procederà con ulteriori adeguamenti onde provvedere a correggere il valore determinato tanto da considerare i costi per gli adeguamenti urbanistici e le spese per le operazioni catastali necessarie per le diverse unità immobiliari. Infine, per quanto sopra esposto in riferimento al terreno oggetto di stima, riportato al NCEU Fog.162 P.lla 5054, questo verrà stimato in funzione della propria destinazione urbanistica considerando il valore dello stesso pari al 10% del valore del costo di costruzione medio, individuato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

essere pari ad €/mq 880,00, quindi, si definisce un valore medio del terreno pari ad €/mq 88,00.

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI FUNZIONE DELL'AVANZAMENTO DEI LAVORI

In riferimento a tali coefficienti, si precisa che, sono state costituite, a tal fine, sette categorie secondo la seguente griglia di valutazione:

CATEGORIE	
A1	IN CORSO DI COSTRUZIONE LIVELLO 1
A2.1	IN CORSO DI COSTRUZIONE LIVELLO 2
A2.2	IN CORSO DI COSTRUZIONE LIVELLO 3
A3	IN CORSO DI COSTRUZIONE LIVELLO 4
A4	IN CORSO DI COSTRUZIONE LIVELLO 5
B	COMPLETATE CON ORDINARIE RIFINITURE
C	IN CORSO DI COMPLETAMENTO

**Tabella 51**

In riferimento a tali categorie, sono state definite le seguenti tabelle in cui, in funzione dell'avanzamento dei lavori, per i diversi corpi d'opera costituenti i beni oggetto di stima, si sono determinati i coefficienti ricercati ed utilizzati nella tabella generale di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO A1		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	0,00%
6	Intonaci e tinteggiature	0,00%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	0,00%
9	Serramenti	0,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	4,00%
12	Impianto di riscaldamento	0,00%
13	Impianto idrosanitario	0,00%
14	Impianto elettrico	0,00%
15	Altri Impianti	0,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>37%</b>

Tabella 52

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO A2.1		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	0,00%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	0,00%
9	Serramenti	0,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	0,00%
12	Impianto di riscaldamento	0,00%
13	Impianto idrosanitario	0,00%
14	Impianto elettrico	0,00%
15	Altri Impianti	0,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>56%</b>

Tabella 53



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO A2.2		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	0,00%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	0,00%
9	Serramenti	0,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	4,00%
12	Impianto di riscaldamento	0,00%
13	Impianto idrosanitario	0,00%
14	Impianto elettrico	0,00%
15	Altri Impianti	0,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>60%</b>

Tabella 54

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO A3		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	6,69%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	0,00%
9	Serramenti	0,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	4,00%
12	Impianto di riscaldamento	0,00%
13	Impianto idrosanitario	0,00%
14	Impianto elettrico	0,00%
15	Altri Impianti	0,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>66%</b>

Tabella 55



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO A.4		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	6,69%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	0,00%
9	Serramenti	0,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	4,00%
12	Impianto di riscaldamento	2,00%
13	Impianto idrosanitario	3,00%
14	Impianto elettrico	2,00%
15	Altri Impianti	
<b>Costo Totale</b>		<b>73%</b>

Tabella 56

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO B		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	9,69%
7	Canne e fognature	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	4,12%
9	Serramenti	7,51%
10	Opere in ferro	1,50%
11	Copertura e lattonerie	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	4,14%
13	Impianto idrosanitario	5,44%
14	Impianto elettrico	4,12%
15	Altri Impianti	0,48%
<b>Costo Totale</b>		<b>100%</b>

Tabella 57



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO C		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	9,69%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	3,00%
9	Serramenti	0,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	4,00%
12	Impianto di riscaldamento	2,00%
13	Impianto idrosanitario	3,00%
14	Impianto elettrico	2,00%
15	Altri Impianti	0,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>79%</b>

Tabella 58












Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**





## TABELLA DI SINTESI ESTIMATIVA

LOTTE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE	BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	SCLR TOTALE	VALORE €/MQ	VALORE LIBERO MERCATO	STATO DEI LAVORI CATEGORIA	COEFFICIENTE STATO DEI LAVORI	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' CATASTALI	RIDUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE	RIDUZIONE VETUSTA' E STATO DEGLI IMMOBILI	COSTO PER APE OVE NECESSARIA	VALORE ADEGUATO LIBERO MERCATO
1	175	5249	1	F/3	-	SI	0,00	336,72	336,72	€ 1 400,00	€ 471 408,00	A1	0,37	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 61 291,55
2			F/3	-	SI	0,00	345,61	345,61	€ 1 400,00	€ 483 854,00	A1	0,3	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 50 756,23	
3		5244	1	F/3	-	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02
4			2	F/3	-	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27
5		5241	1	F/3	-	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02
6			2	F/3	-	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27
7		5232	1	F/3	-	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02
8			2	F/3	-	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02
9		5229	1	F/3	-	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38
10			2	F/3	-	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38
11		5215	1	F/3	-	NO	225,94	0,00	225,94	€ 1 400,00	€ 316 316,00	C	0,79	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 88 460,27
12			2	F/3	-	NO	269,53	0,00	269,53	€ 1 400,00	€ 377 342,00	C	0,79	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 105 816,06
13		5218	15	F/3	-	NO	211,12	0,00	211,12	€ 1 400,00	€ 295 568,00	C	0,79	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 82 559,54
14			2	F/3	-	NO	156,59	0,00	156,59	€ 1 400,00	€ 219 226,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 695,96
15		5233	1	F/3	-	SI	192,02	5,9	197,92	€ 1 400,00	€ 277 088,00	B	1	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 97 951,68
16			2	F/3	-	SI	74,38	91,46	165,84	€ 1 400,00	€ 232 176,00	A4	0,73	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 59 515,85
17		5242	1	F/3	-	SI	38,68	125,39	164,07	€ 1 400,00	€ 229 698,00	A3	0,66	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 53 076,24
18			2	F/3	-	SI	27,91	162,69	190,60	€ 1 400,00	€ 266 840,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 294,94
19		5239	1	F/3	-	NO	165,84	0,00	165,84	€ 1 400,00	€ 232 176,00	A4	0,73	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 59 515,85
20			2	F/3	-	NO	181,55	0,00	181,55	€ 1 400,00	€ 254 170,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 49 740,67
21		5209	3	F/3	-	NO	38,9	0,00	38,90	€ 1 400,00	€ 54 460,00	B	1	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 18 105,60
22			16	F/3	-	NO	186	166,81	0,00	166,81	€ 1 400,00	€ 233 534,00	B	1	€ 1 000,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00
23		5108	1	C/6	40	NO	165,73	0,00	165,73	€ 1 400,00	€ 232 022,00	B	1	€ 1 000,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 82 227,92
24	2		A/2	206	NO	778	0,00	778	€ 88,00	€ 68 464,00	T	1	€ 0,00	1,00	1,00	1,00	-	€ 68 464,00	

Tabella 59

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

➤ **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE**

**CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

➤ **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale

l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

➤ **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON**

**COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;

➤ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

➤ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



TABELLA DI SINTESI ESTIMATIVA																					
LOTTI	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE	BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	SCLR TOTALE	VALORE €/MQ	VALORE LIBERO MERCATO	STATO DEI LAVORI CATEGORIA	COEFFICIENTE STATO DEI LAVORI	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' CATASTALI	RIDUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE	RIDUZIONE VETUSTA' E STATO DEGLI IMMOBILI	COSTO PER APE OVE NECESSARIA	VALORE ADEGUATO LIBERO MERCATO	RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA -15%	VALORE DI MERCATO
1	175	5249	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	336,72	336,72	€ 1 400,00	€ 471 408,00	A1	0,37	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 61 291,55	0,85	€ 52 097,81
2		5245	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	345,61	345,61	€ 1 400,00	€ 483 854,00	A1	0,3	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 50 756,23	0,85	€ 43 142,80
3		5244	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02	0,85	€ 58 489,37
4		5237	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73
5		5241	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02	0,85	€ 58 489,37
6		5236	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73
7		5232	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02	0,85	€ 44 544,26
8		5235	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02	0,85	€ 44 544,26
9		5229	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38	0,85	€ 47 817,07
10		5227	1 2	F/3 F/3	- -	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	A2.2	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38	0,85	€ 47 817,07
11		5215	1 2	F/3 F/3	- -	NO	225,94	0,00	225,94	€ 1 400,00	€ 316 316,00	C	0,79	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 88 460,27	0,85	€ 75 191,23
12		5218	15 16	F/3 F/3	- -	NO	269,53	0,00	269,53	€ 1 400,00	€ 377 342,00	C	0,79	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 105 816,06	0,85	€ 89 943,66
13		5216	1 2	F/3 F/3	- -	NO	211,12	0,00	211,12	€ 1 400,00	€ 295 568,00	C	0,79	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 82 559,54	0,85	€ 70 175,61
14		5217	1 2	F/3 F/3	- -	NO	156,59	0,00	156,59	€ 1 400,00	€ 219 226,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 695,96	0,85	€ 36 291,57
15		5233	1 2	F/3 F/3	- -	SI	192,02	5,9	197,92	€ 1 400,00	€ 277 088,00	B	1	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 97 951,68	0,85	€ 83 258,93
16		5238	1 2	F/3 F/3	- -	SI	74,38	91,46	165,84	€ 1 400,00	€ 232 176,00	A4	0,73	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 59 515,85	0,85	€ 50 588,47
17		5242	1 2	F/3 F/3	- -	SI	38,68	125,39	164,07	€ 1 400,00	€ 229 698,00	A3	0,66	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 53 076,24	0,85	€ 45 114,81
18		5247	1 2	F/3 F/3	- -	SI	27,91	162,69	190,60	€ 1 400,00	€ 266 840,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 294,94	0,85	€ 44 450,70
19		5239	1 2	F/3 F/3	- -	NO	165,84	0,00	165,84	€ 1 400,00	€ 232 176,00	A4	0,73	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 59 515,85	0,85	€ 50 588,47
20		5248	1 2	F/3 F/3	- -	NO	181,55	0,00	181,55	€ 1 400,00	€ 254 170,00	A2.1	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 49 740,67	0,85	€ 42 279,57
21		5209	3 16	F/3 F/3	- -	NO	38,9	0,00	38,90	€ 1 400,00	€ 54 460,00	B	1	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 18 105,60	0,85	€ 15 389,76
22		5198	1 2	A/7 C/6	186 40	NO	166,81	0,00	166,81	€ 1 400,00	€ 233 534,00	B	1	€ 1 000,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 82 772,24	0,85	€ 70 356,40
23		5108	1 2	C/6 A/2	23 206	NO	165,73	0,00	165,73	€ 1 400,00	€ 232 022,00	B	1	€ 1 000,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 82 227,92	0,85	€ 69 893,73
24		162	5054	-	Seminativo 3	778	NO	778	0,00	778	€ 88,00	€ 68 464,00	T	1	€ 0,00	1,00	1,00	1,00	-	€ 68 464,00	0,85

Tabella 60

## QUESITO J

Determini l'Esperto Stimatore il valore dei beni interessati, anche in parte, dall'area oggetto di patto di riservato dominio, formulando anche valutazioni estimative alla luce delle proposte ed atti prodotti dai permutanti tanto al fine di consentire agli organi della procedura fallimentare le valutazioni del caso.

Alla luce di quanto fin qui esposto, al fine di dare risposta compiuta al presente quesito, si ritiene opportuno riportare, preliminarmente, una elaborazione grafica qualitativa tanto da consentire l'individuazione materiale dei beni ricadenti nella zona di patto di riservato dominio, richiamando, comunque, tutto quanto già esposto e relazionato relativamente alla materializzazione della linea di patto di riservato dominio.

In **Figura 207**, rappresentante una vista satellitare del complesso residenziale denominato "Parco Domitia", viene indicata con linea tratteggiata rossa la zona relativa al patto di riservato dominio.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**



Figura 207

Oltre ciò, preliminarmente, lo scrivente ritiene utile effettuare una disamina delle proposte e degli atti prodotti dai permutanti, al fine di formulare valutazioni estimative, e quindi determinare il valore dei beni interessati, anche in parte, dall'area oggetto di patto di riservato dominio.

Orbene, in data 29 maggio 2019, i sig.ri Sarno Pasquale, nato il 12/03/1955 a Sessa Aurunca (CE), Di Gasparro Renata, nata il 02/03/1981 a Formia, e Di Gasparro Angela, nata il 20/09/1976 a Formia, inoltravano proposta transattiva mediante la quale chiedevano quanto segue:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

...OMISSIS...“propongono alla Curatela del Fallimento n°31/2005 Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. al fine di evitare una controversia sul riconoscimento della proprietà del terreno, oggetto della richiamata permuta, in virtù del dedotto patto di riservato dominio:

-la restituzione in loro favore del possesso e della piena proprietà del suolo edificabile di mq. 2.050, sito nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località "Ponte del Verre", confinante con il canale di bonifica, con la proprietà Sarno Antonio per due lati e con altra proprietà della società permutante, riportato nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particella 5148, di are 20,50, pervenuto ai sigg.ri Sarno Pasquale, Di Gasparro Angela e Di Gasparro Renata in virtù di atto di donazione per Notar Matano Mario in data 08.03.2002 (Rep. n°114265 - Racc. n°14105), nonché dei corpi di fabbrica in costruzione, ivi esistenti, censiti in Catasto Urbano al foglio 175 - p.lla 5236 sub 1-2, - p.lla 5237 sub 1-2, - p.lla 5241 sub 1-2, - p.lla 5244 sub 1-2, - p.lla 5245 sub 1-2, - p.lla 5249 sub 1-2;

-la compensare integrale del valore economico delle costruzioni realizzate dalla Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. in bonis con il valore economico della striscia di terreno, oggettivamente non trasferibile agli odierni istanti, sulla quale risultano eretti altri corpi di fabbrica, acquisiti all'attivo della procedura concorsuale."...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

In data 7 giugno 2019, i sig.ri Sarno Teresa, nata il 10/06/1973 a Pomigliano d'Arco (NA), Sarno Gioacchino, nato il 20/06/1981 a Gaeta (LT), Sarno Sebastiano, nato il 08/02/1975 a Formia (LT) e Sarno Gioacchino, nato il 21/09/1972 a Formia (LT), inoltravano proposta transattiva mediante la quale chiedevano quanto segue:  
*...OMISSIS..."PROPONGONO alla Curatela del Fallimento n°31/2005 Immobiliare Costruzione Edil 3000 S.r.l. al fine di evitare una controversia sul riconoscimento della proprietà del terreno, oggetto delle richiamate permute, in virtù del dedotto patto di riservato dominio:*

*-previo versamento in favore della procedura concorsuale del complessivo importo di € 115.000,00=, a titolo di indennizzo, il trasferimento in capo agli istanti della proprietà dei corpi di fabbrica integralmente ricadenti sugli appezzamenti di terreno siti nel tenimento del Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla località "Ponte del Verre", riportati nel N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 175, particelle 5148-5151, ovvero quelli censiti al foglio 175 - p.lla 5227 sub 1-2, - p.lla 5229 sub 1-2, - p.lla 5232 sub 1-2, - p.lla 5235 sub 1-2, - p.lla 5236 sub 1-2, nonché di quei soli corpi di fabbrica, in parte ricadenti sul terreno, acquisito all'attivo del fallimento e, in parte, insistenti sul suolo oggetto del patto di riservato dominio ovvero quelli censiti al foglio 175 p.lla 5233 sub 1-2 e p.lla 5238 sub 1-2."...OMISSIS...*

Al fine di meglio individuare i beni oggetto delle due distinte



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

proposte avanzate, si riportano, di seguito, due distinti grafici rappresentanti i beni di cui trattasi.

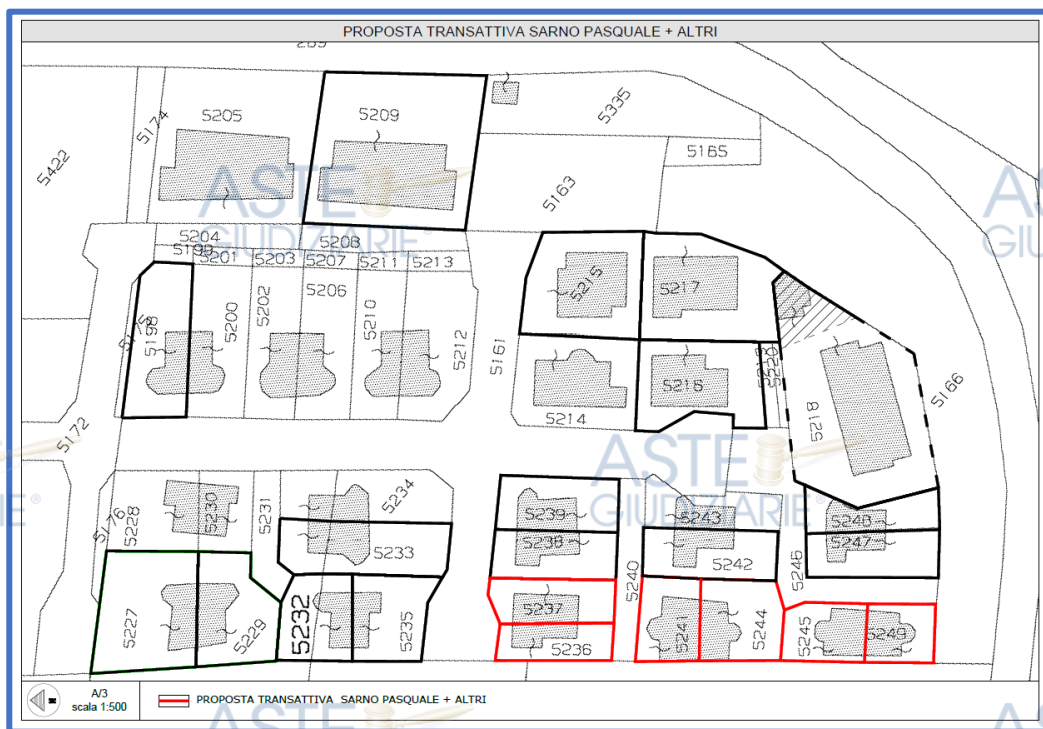


Figura 208

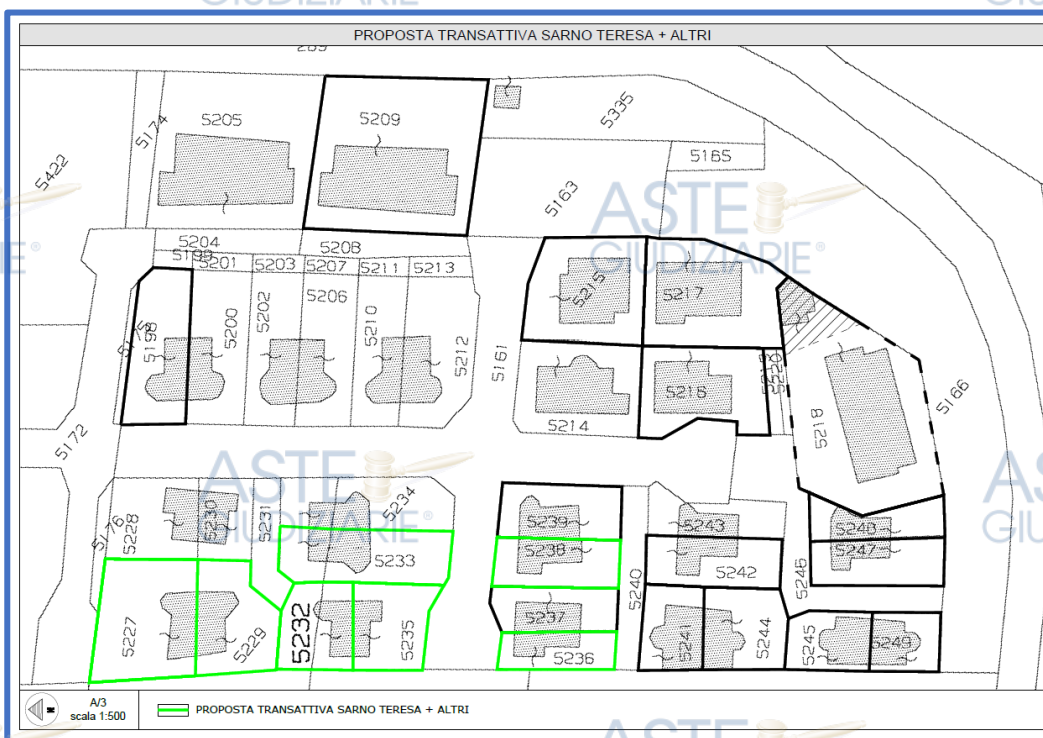


Figura 209

Da tali grafici, si rileva, preliminarmente che, in ambedue le



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

proposte i soggetti proponenti richiedono la P.lla 5236.

Al fine di analizzare nel dettaglio le proposte transattive avanzate dai permutanti, e tanto da poter fornire elementi utili agli organi della procedura per le valutazioni che riterranno più opportune, si è provveduto, data la natura dei soggetti proponenti, ad effettuare una stima dei beni mediante la determinazione del valore di questi in termini di costo di costruzione, senza tener conto dell'incidenza su questo, del valore del terreno atteso che i detti soggetti risultano essere i permutanti dell'originaria cessione dei terreni con patto di riservato dominio.

La detta stima è stata effettuata mediante l'utilizzo della Fonte CRESME, fonte particolarmente attendibile, la cui affidabilità in materia è ampiamente riconosciuta.

Determinato il costo di costruzione, intese come opere ultimate ed al nuovo, si è provveduto alla correzione del valore individuato mediante opportuni coefficienti funzione sia del livello di avanzamento delle opere, sia in considerazione della vetustà dei beni e comunque dello stato generale di questi. Infine, si è considerato un ulteriore coefficiente proprio delle opere di urbanizzazione afferenti la lottizzazione in cui ricadono questi. Il tutto senza trascurare le ulteriori correzioni connesse sia agli aspetti urbanistici che catastali.

Si riporta, per completezza, di seguito, un elenco dei beni interessati, del tutto o in parte, dall'area oggetto di patto di riservato dominio:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

- 1) **LOTTO 1** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D - FOG. 175 P.LLA 5249  
SUB 1-SUB 2;
- 2) **LOTTO 2** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D - FOG. 175 P.LLA 5245  
SUB 1-SUB 2;
- 3) **LOTTO 3** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D - FOG. 175 P.LLA 5244  
SUB 1-SUB 2;
- 4) **LOTTO 4** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N - FOG. 175 P.LLA 5237  
SUB 1-SUB 2;
- 5) **LOTTO 5** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO D - FOG. 175 P.LLA 5241  
SUB 1-SUB 2;
- 6) **LOTTO 6** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO N - FOG. 175 P.LLA 5236  
SUB 1-SUB 2;
- 7) **LOTTO 7** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C - FOG. 175 P.LLA 5232  
SUB 1-SUB 2;
- 8) **LOTTO 8** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C - FOG. 175 P.LLA 5235  
SUB 1-SUB 2;
- 9) **LOTTO 9** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C - FOG. 175 P.LLA 5229  
SUB 1-SUB 2;
- 10) **LOTTO 10** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO C - FOG. 175 P.LLA  
5227 SUB 1-SUB 2;
- 11) **LOTTO 15** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO M - FOG. 175 P.LLA  
5233 SUB 1-SUB 2;
- 12) **LOTTO 16** - VILLETTA BIFAMILIARE TIPO O - FOG. 175 P.LLA  
5238 SUB 1-SUB 2;
- 13) **LOTTO 17** - VILLA TIPO L - FOG. 175 P.LLA 5242 SUB 1-SUB



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

2;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

14) LOTTO 18 - VILLA TIPO I - FOG. 175 P.LLA 5247 SUB 1-SUB

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2.

Orbene, per quanto esposto e trattato, di seguito, si riportano diverse tabelle di riepilogo in cui vengono elaborati i dati al fine di fornire quel contributo richiesto da parte degli organi della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

439 di 445

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TABELLA DI SINTESI ESTIMATIVA  
BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO  
PROPOSTA TRANSATTIVA SARNO PASQUALE + ALTRI**

LOTTE	PARTICELLA	SUB	BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	SCLR TOTALE	VALORE €/MQ	VALORE LIBERO MERCATO	COSTO DI COSTRUZIONE PARAMETRICO A LORDO DEGLI ONERI	COEFFICIENTE STATO DEI LAVORI	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' CATASTALI	RIDUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE	RIDUZIONE VETUSTA' E STATO DEGLI IMMOBILI	COSTO PER APE OVE NECESSARIA	VALORE ADEGUATO LIBERO MERCATO	RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA -15%	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO COSTO DI COSTRUZIONE
1	5249	1/2	SI	0,00	336,72	336,72	€ 1 400,00	€ 471 408,00	€ 393 535,52	0,37	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 61 291,55	0,85	€ 52 097,81	€ 36 152,12
2	5245	1/2	SI	0,00	345,61	345,61	€ 1 400,00	€ 483 854,00	€ 400 799,12	0,3	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 50 756,23	0,85	€ 43 142,80	€ 29 631,42
3	5244	1/2	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	€ 327 217,96	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02	0,85	€ 58 489,37	€ 49 189,86
4	5237	1/2	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	€ 214 344,45	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73	€ 29 578,25
5	5241	1/2	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	€ 327 217,96	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02	0,85	€ 58 489,37	€ 49 189,86
6	5236	1/2	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	€ 214 344,45	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73	€ 29 578,25
<b>TOTALE</b>																		<b>€ 284 010,80</b>	<b>€ 223 319,77</b>

Tabella 61

LOTTE	PARTICELLA	SUB	BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	SCLR TOTALE	VALORE €/MQ	VALORE LIBERO MERCATO	COSTO DI COSTRUZIONE PARAMETRICO A LORDO DEGLI ONERI	COEFFICIENTE STATO DEI LAVORI	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' CATASTALI	RIDUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE	RIDUZIONE VETUSTA' E STATO DEGLI IMMOBILI	COSTO PER APE OVE NECESSARIA	VALORE ADEGUATO LIBERO MERCATO	RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA -15%	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO COSTO DI COSTRUZIONE
6	5236	1/2	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	€ 214 344,45	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73	€ 29 578,25
7	5232	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02	0,85	€ 44 544,26	€ 42 660,07
8	5235	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02	0,85	€ 44 544,26	€ 42 660,07
9	5229	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38	0,85	€ 47 817,07	€ 45 798,29
10	5227	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38	0,85	€ 47 817,07	€ 45 798,29
15	5233	1/2	SI	192,02	5,9	197,92	€ 1 400,00	€ 277 088,00	€ 289 109,07	1	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 97 951,68	0,85	€ 83 258,93	€ 72 782,60
16	5238	1/2	SI	74,38	91,46	165,84	€ 1 400,00	€ 232 176,00	€ 248 386,52	0,73	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 59 515,85	0,85	€ 50 588,47	€ 45 332,05
<b>TOTALE</b>																		<b>€ 354 465,80</b>	<b>€ 324 609,62</b>

Tabella 62



Dalle tabelle precedentemente riportate, si rileva che, la proposta transattiva di Sarno Pasquale + altri prevede un trasferimento di beni, per un valore in vendita forzata, stimato con metodo della comparazione, per un importo pari ad € 284'010,80 ed un valore inteso quale costo di costruzione, al netto del valore del terreno pari ad € 223'319,77, a fronte di un valore di beni ricadenti in parte sull'area di patto di riservato dominio per un valore di € 89'565,51 (metodo di stima per confronto) ed € 78'456,10 (metodo del costo di costruzione).

Pertanto, volendo considerare quale metodo di stima quello della comparazione, si avrebbe un netto dare/avere pari ad € 158'549,57, mentre considerando il valore in termini di costo di costruzione, il netto ammonterebbe ad € 144'863,67.

Per quanto afferisce la proposta transattiva di Sarno Teresa + altri, la stessa prevede un trasferimento di beni, per un valore in vendita forzata, stimato con metodo della comparazione, per un importo pari ad € 354'465,80 ed un valore inteso quale costo di costruzione, al netto del valore del terreno pari ad € 324'609,62, a fronte di un'offerta degli stessi permutanti di € 115'000,00.

**Tali valutazioni presentano la criticità anzidetta, di contenere ambedue l'acquisizione della P.lla 5236, pertanto la valutazione definitiva potrà avvenire una volta risolta tale criticità.**

Lo scrivente, ai fini di formulare una possibile controproposta, ritiene confermare la proposta formulata da Sarno Pasquale + altri, a meno della P.lla 5236, con un saldo a favore del fallimento pari



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

ad € 115'285,42 da cui andrà sottratto il valore quale costo di costruzione della p.lla 5236 pari ad € 29'578,25, per un totale di € 85'707,16.

Per quanto riguarda la proposta formulata da Sarno Teresa + altri, si ritiene di proporre la seguente controproposta:

- il Fallimento trasferirebbe ai proponenti i soli beni di cui alle P.lle 5236-5235-5232-5229-5227, trattenendo le P.lle 5233 e 5238, chiedendo un saldo, in termini di costo di costruzione pari alla differenza del valore dei beni ceduti meno quelli acquisiti in piena proprietà, per un saldo a favore del fallimento pari ad € 88'380,33.

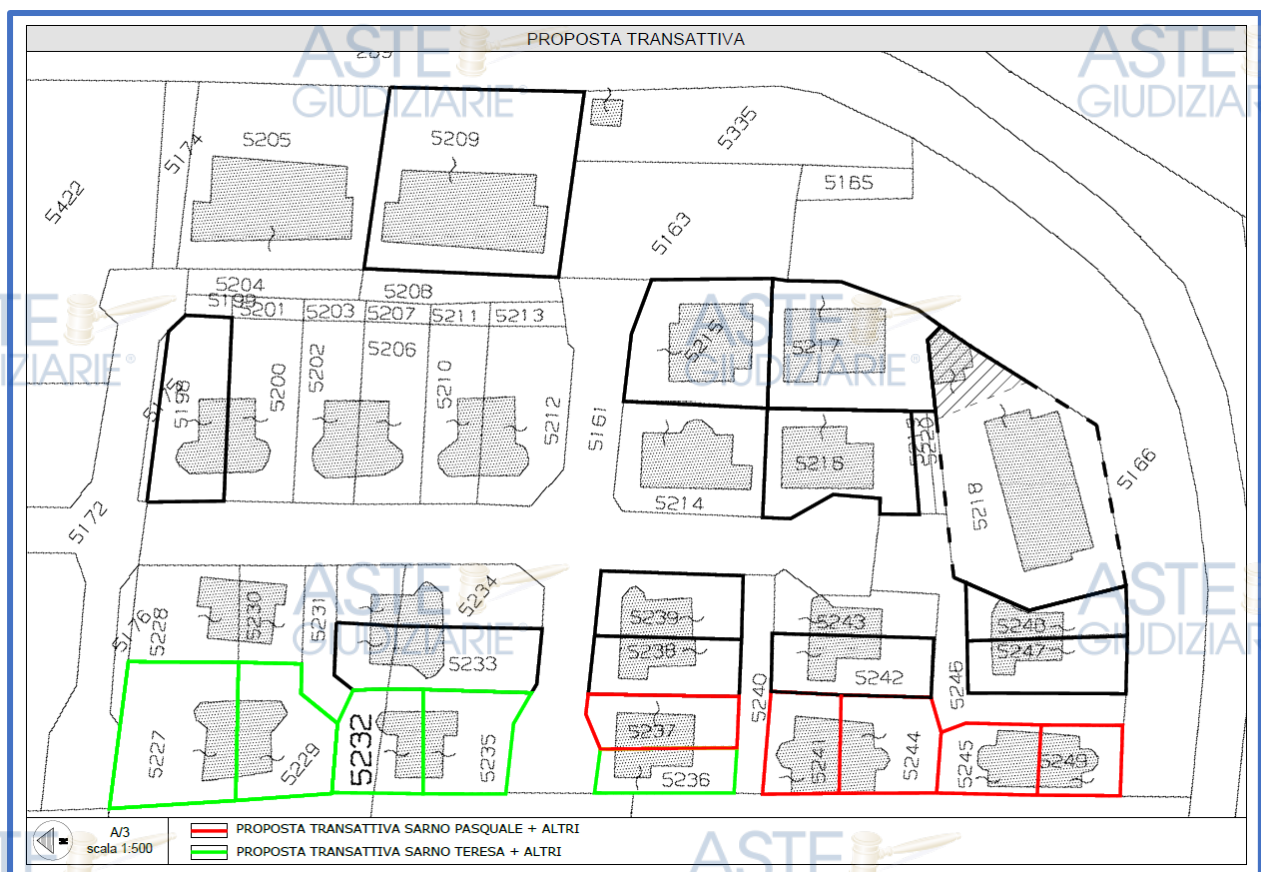


Figura 210



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

Si precisa che, al fine di determinare il saldo prezzo, si sono considerati i valori dei beni che i proponenti lascerebbero in piena proprietà al Fallimento per l'intero valore in termini di costo di costruzione, atteso che, anche per quelli parzialmente ricadenti nell'area di patto di riservato dominio, un eventuale cessione o demolizione, per la sola quota, determinerebbe un effetto devastante sul valore dei detti beni, tanto da azzerarne il valore, nonché determinando ripercussioni anche sui beni ad essi connessi strutturalmente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO n.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDIL 3000 S.R.L.**

TABELLA DI SINTESI ESTIMATIVA  
BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO

LOTTI	PARTICELLA	SUB	BENI RIENTRANTI NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	PORZIONE NON RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	PORZIONE RIENTRANTE NEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO Sup. in mq	SCLR TOTALE	VALORE €/MQ	VALORE LIBERO MERCATO	COSTO DI COSTRUZIONE PARAMETRICO A LORDO DEGLI ONERI	COEFFICIENTE STATO DEI LAVORI	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' CATASTALI	RIDUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	RIDUZIONE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE	RIDUZIONE VETUSTA' E STATO DEGLI IMMOBILI	COSTO PER APE OVE NECESSARIA	VALORE ADEGUATO LIBERO MERCATO	RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA -15%	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO COSTO DI COSTRUZIONE
1	5249	1/2	SI	0,00	336,72	336,72	€ 1 400,00	€ 471 408,00	€ 393 535,52	0,37	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 61 291,55	0,85	€ 52 097,81	€ 36 152,12
2	5245	1/2	SI	0,00	345,61	345,61	€ 1 400,00	€ 483 854,00	€ 400 799,12	0,3	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 50 756,23	0,85	€ 43 142,80	€ 29 631,42
3	5244	1/2	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	€ 327 217,96	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02	0,85	€ 58 489,37	€ 49 189,86
4	5237	1/2	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	€ 214 344,45	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73	€ 29 578,25
5	5241	1/2	SI	0,00	232,51	232,51	€ 1 400,00	€ 325 514,00	€ 327 217,96	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 68 811,02	0,85	€ 58 489,37	€ 49 189,86
																		€ 248 115,08	€ 193 741,52
6	5236	1/2	SI	0,00	154,94	154,94	€ 1 400,00	€ 216 916,00	€ 214 344,45	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 42 230,27	0,85	€ 35 895,73	€ 29 578,25
7	5232	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02	0,85	€ 44 544,26	€ 42 660,07
8	5235	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 405,02	0,85	€ 44 544,26	€ 42 660,07
9	5229	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38	0,85	€ 47 817,07	€ 45 798,29
10	5227	1/2	SI	0,00	190,99	190,99	€ 1 400,00	€ 267 386,00	€ 305 226,75	0,6	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 56 255,38	0,85	€ 47 817,07	€ 45 798,29
																		€ 220 618,39	€ 206 494,98
15	5233	1/2	SI	192,02	5,9	197,92	€ 1 400,00	€ 277 088,00	€ 289 109,07	1	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 300,00	€ 97 951,68	0,85	€ 83 258,93	€ 72 782,60
16	5238	1/2	SI	74,38	91,46	165,84	€ 1 400,00	€ 232 176,00	€ 248 386,52	0,73	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 59 515,85	0,85	€ 50 588,47	€ 45 332,05
17	5242	1/2	SI	38,68	125,39	164,07	€ 1 400,00	€ 229 698,00	€ 246 570,29	0,66	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 53 076,24	0,85	€ 45 114,81	€ 40 554,76
18	5247	1/2	SI	27,91	162,69	190,60	€ 1 400,00	€ 266 840,00	€ 272 166,78	0,56	€ 1 500,00	0,90	0,40	0,84	€ 0,00	€ 52 294,94	0,85	€ 44 450,70	€ 37 901,34

Tabella 63

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano li 25/09/2020

**L'Esperto Stimatore**  
**Ing. Flavio Toscano**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**FALLIMENTO N.31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDILI 3000 s.r.l.**

