

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott.ssa Rosa PADUANO

Fallimento n. 82/2018

della società “*** OMISSIS ***S.A.S. DI *** OMISSIS *** S.R.L.”

Curatore Fallimentare: dott.ssa Gioconda FORTUNA

Valutazione dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare siti nel Comune di Tito (PZ)

0. Premessa e indice

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dalla dott.ssa Gioconda FORTUNA, curatore della procedura di fallimento in epigrafe, l’incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare di proprietà della società fallita **sito nel Comune di Tito (PZ) alla Contrada Matina (o anche Serra Stantieri) e composto da:**

- unità immobiliare in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 25, particella 731, subalterno 1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 910 mq, superficie catastale totale 1.069 mq, rendita 1.033,95 €, piano T;
- unità immobiliare in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 25, particella 731, subalterno 2, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita 140,48 €, piano 1.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

Tale compendio, attualmente in disuso, consta nella fattispecie di un magazzino costituito da più locali già adibiti ad azienda agricola con stalla per allevamento di bovini e fienile (subalterno 1) con annesso alloggio del custode (subalterno 2), il tutto ubicato in prossimità della zona industriale posta a nord del Comune di Tito, con accesso principale dalla Strada Comunale Picerno-Pignola.

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

1. *acquisizione e studio preliminare della documentazione in possesso del curatore fallimentare;*
2. *acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;*
3. *accesso materiale presso il compendio in data 19.07.2019 con effettuazione del rilievo planimetrico e fotografico ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;*
4. *accertamento della provenienza dei beni;*
5. *collaborazione con il curatore fallimentare e con il notaio incaricato dalla curatela ai fini del perfezionamento della provenienza ventennale e della costituzione di idonea servitù di passaggio (trattandosi di compendio altrimenti intercluso);*
6. *esame della regolarità urbanistica del bene nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici competenti del Comune di Tito;*
7. *indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;*
8. *determinazione del più probabile valore dell'immobile.*

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Individuazione del compendio	4
1.1. Inquadramento territoriale	4
1.2. Individuazione catastale degli immobili	6
1.3. Confini.....	9

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

1.4. Costituzione di servitù di passaggio	10
2. Descrizione	13
2.1. Criterio per la determinazione della superficie commerciale.....	13
2.2. Descrizione degli immobili.....	15
2.3. Determinazione della consistenza commerciale.....	25
3. Accertamento proprietà e provenienza	27
4. Accertamento regolarità urbanistica.....	30
4.1. Destinazione urbanistica e vincoli territoriali.....	30
4.2. Regolarità edilizia	34
5. Accertamento dello stato di possesso.....	42
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile	43
6.1. Vincoli	43
6.2. Oneri condominiali	43
6.3. Formalità.....	44
7. Determinazione del più probabile valore di mercato	46
7.1. Criterio di stima adottato	46
7.2. Fonti informative e stima	46
7.3. Correzioni e adeguamenti della stima.....	50
7.4. Valore finale dei beni.....	51
ELENCO ALLEGATI.....	52
A. Documentazione catastale	52
B. Rilievi planimetrici	52
C. Rilievi fotografici.....	52
D. Documentazione urbanistica.....	52
E. Titoli di provenienza	52
F. Documentazione notarile	52
G. Ispezione ipotecaria.....	52

1. Individuazione del compendio

1.1. Inquadramento territoriale

I beni acquisiti alla massa fallimentare constano di un complesso immobiliare formato da alcuni locali ad uso deposito (già destinati ad allevamento di bovini e fienile, distinti con il subalterno 1) e da una piccola abitazione (già destinata ad alloggio del custode, distinta con il subalterno 2) contigua ai predetti locali.

Si evidenzia preliminarmente che, stante la complementarità tra i predetti beni, si ritiene opportuno prospettare **la formazione di un lotto unico per la vendita**, soluzione che, se da un lato evita l'ingenerarsi di non poche problematiche di tipo funzionale ed urbanistico, dall'altro garantisce la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi immobili.

Il compendio è situato in una zona periferica del Comune di Tito, in prossimità della zona industriale posta a circa 7 chilometri dal centro cittadino, il quale dista a sua volta circa 19 chilometri dalla città di Potenza, capoluogo regionale.

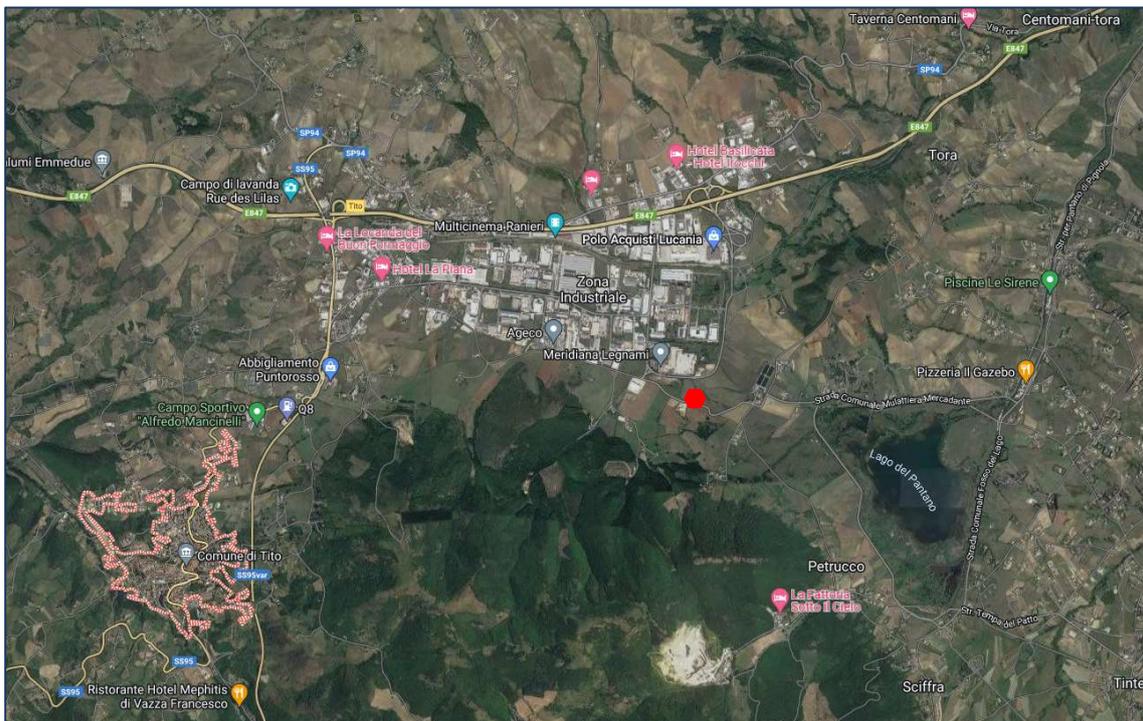


Figura 1. Inquadramento territoriale del compendio immobiliare (indicato in rosso).

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

4/52

Il compendio in oggetto è situato, in particolare, a circa 2,5 chilometri dall'uscita "Zona Industriale di Tito" della superstrada E847 di collegamento alla città di Potenza. Il compendio, inoltre, dista circa 3 chilometri dalla stazione di Tito della linea ferroviaria Battipaglia-Potenza-Metaponto e circa 1,6 chilometri dal Lago del Pantano.

Il Comune di Tito si divide prevalentemente in due zone, quella del centro storico e quella industriale.

La prima, oltre ad ospitare la sede del Municipio ed alcuni edifici e luoghi di interesse storico, offre svariati servizi di primaria necessità quali edifici di culto, attività commerciali di vario genere, strutture destinate all'istruzione e alla formazione, uffici postali e bancari.

L'area cui afferisce il compendio in esame è, invece, prossima alla frazione Tito Scalo, importante zona produttiva a carattere prevalentemente industriale e commerciale, circondata da ampie zone agricole.

1.2. Individuazione catastale degli immobili

I beni acquisiti alla massa fallimentare sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Tito con i seguenti identificativi (cfr. elaborato planimetrico e visure catastali in allegato A-2 e A-3):

- ❖ **magazzini e locali di deposito al foglio 25, particella 731, subalterno 1, categoria C/2** (magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 910 mq, superficie catastale totale 1.069 mq, rendita 1.033,95 €, indirizzo Contrada Matina, piano T, in ditta “*** OMISSIS ***S.A.S. DI *** OMISSIS *** S.R.L.” con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. *** Omissis *** , proprietà per 1/1;
- ❖ **alloggio del custode al foglio 25, particella 731, subalterno 2, categoria A/4** (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita 140,48 €, indirizzo Contrada Matina, piano 1, in ditta “*** OMISSIS ***S.A.S. DI *** OMISSIS *** S.R.L.” con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. *** Omissis *** , proprietà per 1/1.

Tali immobili formano un unico corpo di fabbrica individuato in Catasto Terreni del Comune di Tito al foglio 25, particella 731, di qualità Ente Urbano di are 10.68 (1.068 mq), la quale risulta corrispondere strettamente alla sagoma del suddetto fabbricato (cfr. allegato A-1), questione sulla quale si tornerà nel successivo paragrafo 1.4 in ordine alla servitù di passaggio all’uopo costituita.

Quanto alla cronistoria catastale dei predetti beni, dalla lettura delle rispettive schede catastali può evincersi che:

- le unità immobiliari identificate dai subalterni 25/731/1 e 25/731/2 derivano dalla *costituzione* del 26.05.2005 (protocollo n. PZ0059843 in atti dal 26.05.2005) e non risultano aver subito fino ad oggi alcuna variazione degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno e categoria) ma unicamente della proprietà; trattasi evidentemente di tardivo accatastamento dei beni realizzati in epoca ben più remota (cfr. paragrafo 4.2);

- la particella di terreno 25/731, ente urbano di are 10.68, come detto strettamente corrispondente alla sagoma del fabbricato in oggetto, deriva dalla *Tabella di Variazione* del 26.05.2005 (protocollo n. PZ0059793 in atti dal 26.05.2005), mediante cui si è proceduto alla soppressione della originaria particella 25/71, seminativo di ha 03.27.08, e alla costituzione, oltre che della particella 25/731 in oggetto, della particella 25/730, seminativo di ha 03.16.40; detta originaria particella 25/71 derivava a sua volta dal *frazionamento* dell'11.03.1983 (n. 317.34/1983 in atti dal 17.03.1992) della più ampia particella 25/71, seminativo di ha 03.29.40, a sua volta derivante da impianto meccanografico del 10.03.1971.



Quanto alla verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e le planimetrie catastali abbinate ai subalterni 25/731/1 e 25/731/2 (cfr. allegato A-4), entrambe presentate in data 26.05.2005 contestualmente alla costituzione catastale dei beni, dalla sovrapposizione grafica all'uopo effettuata in allegato B-2 emerge la sussistenza delle seguenti discrasie:

- la planimetria catastale manca della rappresentazione delle finestre presenti sui prospetti ovest ed est dell'edificio nonché di alcune delle finestre presenti sul prospetto nord (due delle quali sono tra l'altro impropriamente rappresentate come porte-finestre pur trattandosi di finestre non passanti);

- l'intercapedine posta tra i due depositi più a est (graficamente indicata come ambiente A7 tra i due volumi A5 e A6) risulta indicata in planimetria catastale come *tettoia*, pur trattandosi di un volume di fatto chiuso con un cancello;
- nella planimetria catastale non sono riportati i due tramezzi (non a tutta altezza) mediante cui una parte del volume del primo deposito posto più a ovest (indicato nella tavola grafica come ambiente A1) è stata chiusa a formare una volumetria interna priva di accessi, verosimilmente adibita a vasca per la raccolta di liquami;
- la planimetria catastale manca, infine, della rappresentazione dei due pilastri centrali del deposito A3.

Quanto alla opportunità di procedere all'allineamento catastale delle suddette discrasie, dal momento che esse risultano analoghe o comunque correlabili a quelle sussistenti sotto il profilo urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo 4.

In tale sede si ritiene, invece, opportuno segnalare che l'unità immobiliare 25/731/1, risultando censita in categoria catastale C/2 (*magazzini e locali di deposito*), non risulta congruente con l'effettiva destinazione d'uso del bene che, secondo quanto desumibile dai titoli abilitativi edilizi, risulta urbanisticamente destinato ad azienda agricola e ad allevamento dei bovini, destinazione che, nella prassi, viene correlata alla categoria catastale D/10 (*fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*). Pertanto, il futuro aggiudicatario, nell'ambito dell'allineamento catastale, dovrà provvedere alla variazione della categoria catastale (con conseguente automatica variazione della rendita catastale) dalla attuale C/2 alla categoria D/10, ciò a meno di non prevedere una diversa destinazione d'uso del bene previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi edilizi nel rispetto della vigente normativa (cfr. paragrafo 4.1). Per completezza si segnala, inoltre, che a ridosso del fabbricato oggetto di valutazione, come detto strettamente contenuto nel perimetro della particella di terreno 25/731, sono state realizzate alcune volumetrie abusive (locali deposito e tettoie) che, quandanche direttamente collegate al medesimo compendio immobiliare, risultano

insistere sulla particella di terreno 25/730 di proprietà aliena che circonda l'intero perimetro dell'edificio.

A tal riguardo va riferito che il competente ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate, con variazione per *costituzione* del 25.04.2012, ha proceduto d'ufficio all'accatastamento di detti corpi di fabbrica abusivi (accatastamento consistente nella mera creazione di un'unità immobiliare senza abbinamento di planimetria catastale, come da prassi per siffatte costituzioni d'ufficio), i quali risultano attualmente identificati in Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1035, con il subalterno 1 (cat. C/2, consistenza 70 mq, rendita 94,00 €) e il subalterno 2 (cat. C/2, consistenza 100 mq, rendita 134,28 €).

Si rileva che tali subalterni, insistendo sulla particella di terreno 25/730, sono stati intestati al sig. *** Omissis ***, nato a *** Omissis ***, soggetto cui, come si dirà nel seguito della relazione, risulta ancora catastalmente intestata detta particella 25/730 per ineseguita voltura.

Si evidenzia inoltre che, trattandosi di volumi abusivi e non sanabili nonché, come detto, posti esternamente alla sagoma dell'immobile appreso alla massa fallimentare, di essi non si terrà conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio. In via prudenziale, nel paragrafo 4.2, ne verranno anzi computati i relativi costi di demolizione e ripristino, ciò tenuto conto che detti volumi, quandanche insistenti sulla particella 25/730 di proprietà aliena, risultano evidentemente accorpati al fabbricato oggetto di stima e/o ricadenti sulla porzione della medesima particella 25/730 sulla quale è stata costituita servitù di passaggio a favore del fabbricato appreso alla massa fallimentare (cfr. paragrafo 1.4).

1.3. Confini

Il compendio immobiliare confina per tutti i lati con la particella 25/730, di qualità Seminativo di ha 03.16.40 (31.640 mq), intestata a *** Omissis *** nato a *** Omissis ***.

1.4. Costituzione di servitù di passaggio

Con atto per notaio Domenico DE CARLO del 20.04.2022, rep. n. 1846, racc. n. 1361, trascritto a Potenza il 17.05.2022 ai nn. 7556/6409, risulta costituita specifica servitù di passaggio gravante sulla particella 25/730 a favore della particella 25/731 (area di sedime del fabbricato appreso alla massa fallimentare) altrimenti interclusa.

Tale azione è stata intrapresa dal fallimento, nella persona del curatore dott.ssa Gioconda FORTUNA, giusta autorizzazione del G.D. del 22.04.2020 e parere favorevole del comitato dei creditori del 16.04.2020, unitamente al proprietario del fondo servente sig. *** Omissis *** , nato ad *** Omissis *** , in conseguenza delle seguenti circostanze in parte già discusse e appreso sinteticamente ricapitolate:

- il fallimento ha appreso alla massa il deposito e l'annesso alloggio del custode censiti nel C.F. del Comune di Tito (PZ) al foglio 25, particella 731, subalterno 1 (il deposito) e subalterno 2 (l'abitazione), formanti un unico corpo di fabbrica individuato in Catasto Terreni al foglio 25, particella 731, corrispondente strettamente alla sagoma del suddetto corpo di fabbrica senza alcuna pertinenza esterna, e confinante per tutti i lati con la particella foglio 25, particella 730, senza accesso diretto sulla strada;
- gli indicati immobili sono pervenuti al fallimento in virtù di atto di conferimento dal sig. *** Omissis *** nella allora società "**** OMISSIS ***S.R.L." con verbale per notaio Giancarlo MILONE di Napoli in data 30 novembre 2009, repertorio n. 59504, raccolta n. 6090, registrato a Napoli 3 il 09 dicembre 2009 al n. 27606, e trascritto in data 15.12.2009 ai nn. 21354/15944 e successivo atto di fusione per incorporazione nella "**** OMISSIS *** s.r.l." con atto per notaio Giancarlo MILONE di Napoli in data 18.05.2010, rep. n. 60079, reg.to a Napoli 3 il 19.05.2010 al n. 11625/1T;
- a sua volta il conferente *** Omissis *** era divenuto proprietario del bene conferito per averlo ricevuto in eredità dal proprio zio *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** e ivi deceduto il *** Omissis *** , eredità devolutasi in virtù di testamento olografo datato 15 ottobre 1991, pubblicato con verbale per notaio Raffaele CEPPARULLO del 12 febbraio 1992, repertorio n. 19600, raccolta 4807, registrato a Castellammare di Stabia il 17 febbraio 1992 al n. 593, come da denuncia

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

10/52

di successione del 24 giugno 1992, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza in tale data al n. 785 del vol 156, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 17 gennaio 2007 ai nn. 1886/1473;

- il sig. *** Omissis *** risulta altresì proprietario del terreno circostante al fabbricato di cui in precedenza, identificato al Catasto Terreni al foglio 25 particella 730, per averlo ricevuto in eredità dal sopra generalizzato *** Omissis *** in virtù della medesima successione ereditaria di cui in precedenza, in quanto al momento del decesso le due particelle 730 e 731 formavano l'unica particella 71 (si veda cronistoria catastale nel paragrafo 1.2), immobile trascritto a suo favore con atto di accettazione espressa dell'eredità per notaio Domenico DE CARLO in data 10 dicembre 2021, rep. 1462, registrato a Napoli il 27 dicembre 2021 al n. 20465, serie 1T, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 28 dicembre 2021 ai nn. 20464/17303;
- per mero errore materiale (come espressamente riconosciuto dalle parti nell'atto costitutivo di servitù di passaggio in parola), in sede di conferimento furono conferiti da *** Omissis *** solo il deposito con annesso alloggio del custode (foglio 25, particella 731, sub 1 e sub 2), senza conferire altresì la porzione di terreno della particella 730 del foglio 25 che dà accesso sulla Strada Comunale Picerno-Pignola, conferendo così un fondo completamente intercluso;
- le parti hanno, quindi, stabilito di porre rimedio alla descritta situazione, costituendo idonea servitù di passaggio e posa di cavi e tubature sotterranee, nonché di sosta e parcheggio di veicoli e di appoggio cose in genere, nella misura costituente il minor peso ed incomodo per il fondo servente, a favore del corpo di fabbrica di proprietà del "FALLIMENTO *** OMISSIS *** S.A.S. DI *** OMISSIS *** S.R.L. N. 82/2018", ed a carico del descritto terreno foglio 25 particella 730 di proprietà di *** Omissis ***;
- **il sig. *** Omissis *** ha, quindi, costituito a titolo gratuito a carico del terreno di sua proprietà sito in Comune di Tito (PZ), alla Contrada Matina (o anche Serra Stantieri), riportato in Catasto Terreni al foglio 25, particella 730, ed a favore degli immobili di proprietà del fallimento costituiti dal complesso immobiliare sito in**

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

Comune di Tito (PZ), alla Contrada Matina (o anche Serra Stantieri), a confine con la zona industriale, confinante nell'insieme con la predetta particella 730 del foglio 25 su tutti i lati, riportati in Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 731, subalterni 1 e 2, specifica servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi su una zona di terreno di circa 900 mq, dal prospetto sud del fabbricato sino alla strada comunale Picerno Pignola (il tutto come contraddistinto da un tratto di colore azzurro sull'estratto di mappa allegato all'atto sotto la lettera B, riprodotto di seguito), consistente esattamente nella servitù di passaggio a piedi e con veicoli di ogni tipo, di posa di cavi e tubature sotterranee, nonché di sosta e parcheggio di veicoli e di appoggio cose in genere, nella misura costituente il minor peso ed incomodo per il fondo servente.



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

12/52

2. Descrizione

2.1. Criterio per la determinazione della superficie commerciale

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100% ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50%), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Nel caso in esame, trattandosi di un complesso immobiliare destinato all'allevamento del bestiame, nell'ipotesi di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, occorre ponderare in maniera opportuna le superfici delle varie porzioni immobiliari oggetto di valutazione rispetto alla superficie dei locali magazzino che, nella fattispecie, rappresentano il "core business" del compendio.

In altre parole, occorre omogenizzare le consistenze con diverse caratteristiche al fine di ricondurle ad un'unica consistenza virtuale complessiva corrispondente alla superficie commerciale. Pertanto, le varie "pertinenze" vanno ricondotte alla natura del bene

principale mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente che ne rappresenta la valenza nello specifico rapporto di complementarità produttiva.

Con riferimento ai succitati criteri estimativi e in base all'esperienza dello scrivente e all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse, verranno dunque applicati i seguenti coefficienti di incidenza (con l'avvertenza che per tutti i corpi di fabbrica aggettanti dal perimetro della particella 731 ovvero ricadenti sulla confinante particella 730 di proprietà aliena, trattandosi di manufatti abusivi oltre che di proprietà di terzi in virtù del principio di accessione, è stato adottato un coefficiente di incidenza pari a 0,00 così da escluderne del tutto il contributo in termini di superficie commerciale oggetto di successiva valorizzazione):

Unità immobiliare	Descrizione	Coefficiente
25/731/1	Superficie locali deposito *(appresa alla massa fallimentare)	1,00
25/731/1	Superficie intercapedine *(appresa alla massa fallimentare)	0,50
25/731/2	Superficie alloggio custode *(appresa alla massa fallimentare)	1,20
25/730	Superficie aree esterne *(di proprietà aliena, gravate da servitù)	0,00
25/1035/1-2	Superficie manufatti abusivi *(insistenti sulla p.lla 25/730 di proprietà aliena)	0,00

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

2.2. Descrizione degli immobili

I beni acquisiti alla massa fallimentare, siti nel Comune di Tito (PZ), constano di un compendio immobiliare composto da alcuni locali al piano terra, attualmente in disuso e adibiti in passato all'attività di allevamento e ricovero di bestiame, e da una piccola abitazione al piano primo adibita ad alloggio del custode.

L'ingresso al compendio avviene dal prospetto sud dello stesso mediante passaggio sulla particella 25/730 di proprietà aliena (gravata da servitù all'uopo costituita, si veda paragrafo 1.4) la quale trae a sua volta accesso dalla Strada Comunale Picerno-Pignola per mezzo di due ampi varchi di accesso.

Detti varchi sono chiusi con due cancelli in ferro verniciato, l'uno ad apertura scorrevole, l'altro a doppio battente, e si aprono lungo la recinzione posta a sud della medesima particella 730, la quale risulta arretrata di circa 5,70 m rispetto al margine della carreggiata stradale (carreggiata che, dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa e le foto satellitari sembrerebbe sovrapporsi in parte a detta particella 730) a sua volta delimitato da paletti in ferro.

Detta recinzione consta di un muretto in cemento con sovrastanti paletti in ferro cui è ancorata una rete metallica e delimita la sola porzione della particella 730 posta a sud del fabbricato, di superficie pari a circa 820 mq, gravata dalla servitù di passaggio sopra menzionata. Detta porzione di area esterna risulta solo in parte ricoperta con pietrisco perlopiù lasciata a verde con una fitta presenza di vegetazione infestante.

I prospetti esterni del fabbricato versano in condizioni manutentive complessivamente mediocri, essendo rilevabili diffusi fenomeni di ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura. Vanno inoltre segnalati il danneggiamento di talune porzioni delle coperture (con conseguente puntuale infiltrazione di acqua piovana) nonché l'ossidazione dei portoni in ferro posti a chiusura dei diversi volumi.

Quanto alla descrizione degli ambienti interni, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella allegata tavola planimetrica (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato tra parentesi quadre l'identificativo alfanumerico indicato

nella tavola grafica in allegato B-1) e ai rilievi fotografici (riprodotti in allegato C-1) è possibile riferire quanto segue.

L'unità immobiliare distinta con il **subalterno 1** si sviluppa al piano terra e risulta articolata nei seguenti ambienti:

- [A1] - ambiente adibito a deposito avente accesso da un ampio portone in ferro a quattro ante, caratterizzato da una struttura portante in muratura e copertura a falda unica inclinata con solaio in putrelle in ferro e tavelloni. Tale ambiente, di altezza interna variabile da 4,30 a 5,30 m, presenta una superficie utile pari a circa 49,2 mq la quale, però, risulta in gran parte interclusa per mezzo di due tramezzi che delimitano un volume privo di accessi probabilmente adibito a vasca di raccolta dei liquami. Quanto alle finiture di tale ambiente, in complessivo mediocre stato manutentivo, la pavimentazione è in cemento, le pareti e il soffitto sono rivestiti con intonaco grezzo, le due porte presenti sulle pareti nord e sud sono in ferro verniciato.



Figura 2. Ambiente [A1].

- [A2] - ambiente già adibito a mangiatoia per il bestiame avente accesso per mezzo di un varco chiuso con un portone in ferro a tre ante ubicato sulla parete sud, alla quale risulta ancorata una tettoia di ingresso in acciaio con sovrastante lamiera grecata. Tale ambiente, di altezza interna pari a 3,50 m, presenta una superficie utile pari a 54,0 mq e consta di una struttura portante in muratura con solaio di copertura piano realizzato con putrelle in acciaio e tavelloni. L'ambiente reca, lungo le pareti ovest ed est, alcuni muretti in cemento con sovrastanti

rastrelliere in ferro (presumibilmente funzionali all'alimentazione del bestiame). Il piano di calpestio risulta segnato, in mezzeria, da una cunetta per la raccolta dei liquami. Le finiture risultano analoghe, sia per caratteristiche che per stato manutentivo, a quelle del deposito [A1];



Figura 3. Ambiente [A2].

- [A3] - ampio ambiente adibito già adibito a mangiatoia avente accesso sia dal vano [A1] che dal vano [A2], di superficie utile pari a 163,6 mq, caratterizzato da struttura portante in muratura e copertura a doppia falda con putrelle in acciaio e tavelloni; in corrispondenza del colmo delle falde va segnalata la presenza di due pilastri in cemento armato. Le pareti perimetrali, ad ovest e ad est, sono caratterizzate dalla presenza di muretti in cemento e rastrelliere in ferro; sul piano di calpestio si rinvengono due cunette per la raccolta dei liquami, le quali segnano longitudinalmente l'ambiente per poi confluire nel vano adiacente [A4] appresso descritto. La parete ovest presenta quattro finestre caratterizzate da telai in ferro e vetro, talvolta schermate da precari elementi in legno. Sulla parete nord è presente un varco di passaggio centrale caratterizzato da una porta a doppio battente in legno verniciato nonché due finestre simmetriche schermate con grate in ferro. Tutto l'ambiente risulta pavimentato in cemento e reca un'altezza minima interna variabile da 4,41 m a 5,65 m.



Figura 4. Ambiente [A3].

- [A4] - ulteriore locale già adibito a mangiatoia posto a nord del vano [A3], avente pianta rettangolare con una superficie utile pari a circa 72,6 mq. Le caratteristiche costruttive risultano analoghe a quelle del locale adiacente, fatta eccezione per la presenza di un soppalco costituito da putrelle in acciaio e tavelloni che copre quasi l'intera superficie. Tale ambiente presenta un'altezza interna pari a circa 3,00 m al di sotto del soppalco e riprende ad essere pari a circa 5,65 m in corrispondenza del colmo delle falde. Anche in tale locale va segnalata la presenza di muretti in cemento e rastrelliere in ferro lungo le pareti ovest ed est. Il piano di calpestio è altresì segnato da due cunette che, mediante appositi fori, trapassano la parete perimetrale nord aggettando all'esterno (trattasi dei recapiti del sistema di raccolta dei liquami). Va segnalata la presenza di finestre sui muri ad ovest e a nord, protette da grate in ferro. Si riscontrano diffusi fenomeni di ammaloramento degli intonaci e dei telai in ferro delle finestre, per la maggior parte prive di vetri.



Figura 5. Ambiente [A4] e particolare scarico esterno delle cunette.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

18/52

- [A5] - ambiente adibito a deposito avente accesso dall'area esterna, preceduto da una tettoia in lamiera grecata di superficie pari a 33,4 mq e altezza pari a 3,96 m. Il varco di ingresso al deposito [A5] è caratterizzato da un doppio portone, quello più esterno in ferro verniciato ad apertura scorrevole e quello più interno caratterizzato da quattro ante in ferro. L'ambiente consta di una pianta rettangolare di dimensioni pari a 11,3 x 20,4 m sviluppando una superficie utile pari a 232,6 mq per un'altezza interna pari a circa 3,75 m. Le tamponature verticali sono in muratura mentre la copertura risulta piana e realizzata con putrelle in acciaio e tavelloni. In mezzeria sono ubicati quattro pilastri in cemento rivestiti con intonaco grezzo. Le pareti perimetrali a nord e a est presentano alcune bucatore. Quanto alle finiture di tale ambiente, in complessivo scadente stato conservativo, si rileva che le pareti sono rivestite con intonaco grezzo, il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco, la pavimentazione è in cemento, le finestre recano infissi interni in ferro e vetro e grate esterne in ferro. Vanno segnalati diffusi fenomeni di ammaloramento dell'intonaco e della pavimentazione con evidenti distacchi dal soffitto.



Figura 6. Ambiente [A5].

- [A6] - volume adibito a fienile posto a ridosso del confine est, avente accesso dall'area esterna mediante due portoni in ferro verniciati ad apertura scorrevole. Tale porzione di fabbricato risulta realizzata in epoca posteriore (fine anni '80) rispetto ai volumi precedentemente descritti e si distacca da questi ultimi mediante un'intercapedine [A7]. Il locale presenta una struttura di travi e pilastri

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

19/52

in cemento armato con copertura inclinata. L'altezza minima (in corrispondenza della parete est) è pari a 5,35 m (5,20 m sotto trave), l'altezza massima, in corrispondenza della parete ovest, misura 6,85 m (6,60 m sotto trave). L'ambiente presenta una pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 14,9 x 20,4 m con una superficie utile pari a 310,1 mq, ed è segnato dalla presenza di due file di pilastri in cemento. Lungo le pareti nord ed est si rileva la presenza di quattro finestre con telai in ferro. La pavimentazione è in cemento.

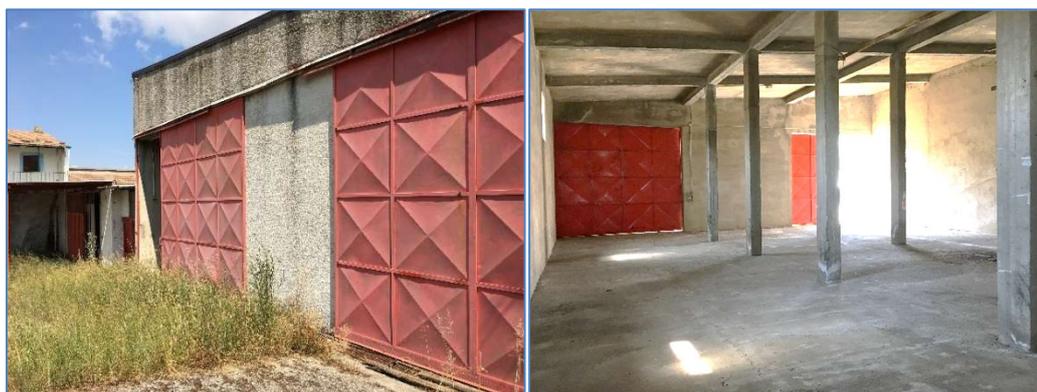


Figura 7. Ambiente [A6].

- [A7] - ambiente di forma rettangolare di superficie utile pari a 64,8 mq e altezza interna pari a circa 3,50 m. Tale ambiente, progettualmente destinato a mera intercapedine tra gli ambienti [A5] e [A6], risulta di fatto chiuso per mezzo di due porte poste alle estremità e coperto con una tettoia in lamiera grecata. Esso consente di accedere al retrostante deposito [E3] abusivamente realizzato a ridosso del confine nord del fabbricato. L'ambiente trae accesso dall'area esterna mediante un portone in ferro verniciato posto sul prospetto sud e, come detto, presenta una copertura in lamiera grecata. Sulla parete nord vi è l'altra chiusura, pure caratterizzata da un portone in ferro verniciato, che accede al suddetto retrostante volume abusivo.



Figura 8. Ambiente [A7].

Quanto all'unità immobiliare distinta con il **subalterno 2**, essa si sviluppa al piano primo (sulla verticale del locale [A2] innanzi descritto) ed è adibita ad alloggio del custode. L'alloggio trae accesso dall'area esterna per mezzo di una rampa di scale in muratura addossata alla parete est. La rampa immette ad un piccolo pianerottolo dal quale è possibile accedere all'abitazione. La struttura portante è in muratura rivestita con intonaco grezzo. Il cespite risulta essere articolato in: rampa di scale e pianerottolo di ingresso [B1] di superficie utile pari a 12,9 mq, ambiente di ingresso [B2] di superficie utile pari a 3,3 mq, piccolo bagno [B3] di superficie utile pari a 3,5 mq, ambiente [B4] di superficie utile pari a 16,9 mq, corridoio [B5] di superficie utile pari a 8,5 mq, camera [B6] di superficie utile pari a 11,5 mq, ulteriore camera [B7] di superficie utile pari a 10,9 mq. La copertura di tutto l'immobile risulta a spiovente, gli ambienti interni presentano altezza variabile da 2,60 m a 2,80 m.

Quanto alle finiture, in scadente stato manutentivo, è possibile riferire che: la pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi constano di telai in legno e vetri singoli, le porte di accesso alle varie camere sono in legno con inserti in vetro e sistema di apertura a battente singolo, gli ambienti [B4] e [B7] sono muniti di camino, il pianerottolo di ingresso [B1] presenta una tettoia in ferro con sovrastante lamiera grecata. Si rilevano diffusi ammaloramenti degli intonaci (sia dei prospetti esterni che delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni), annerimenti della tinteggiatura ed esfoliazione di alcuni

strati di intonaco, macchie di umidità e danneggiamenti alla pavimentazione e ai telai in legno delle finestre e delle porte.



Figura 9. Alloggio del custode.

Quanto agli impianti dell'intero fabbricato, allo stato tutti fuori uso atteso il distacco delle forniture, è possibile riferire quanto segue:

- per i depositi l'impianto elettrico è per la gran parte in canalina e costa di corpi illuminanti costituiti prevalentemente da plafoniere a neon posizionate sui soffitti o sulle pareti; gli ambienti dell'alloggio del custode presentano un impianto elettrico molto vetusto parte in canalina e parte sottotraccia;
- l'impianto idrico-sanitario è obsoleto e fuori uso al pari della rete di smaltimento.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti i quali, come detto, risultano comunque tutti visibilmente obsolescenti e fuori uso. È evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si renderà necessario uno specifico e radicale intervento di manutenzione e revisione.

Va, infine, segnalato, che le unità non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo di acquisizione è stimabile in circa 500,00 €.

Per completezza, facendo seguito a quanto già segnalato nei precedenti paragrafi, si segnala che, in aggiunta ai volumi innanzi descritti, sono presenti ulteriori volumetrie realizzate in epoca più recente in assenza di titolo abilitativo edilizio, delle quali, a valle della disamina della documentazione urbanistica (cfr. paragrafo 4.2), verrà opportunamente prospettata l'integrale demolizione. Ciò quandanche debba evidenziarsi che tali volumetrie abusive, aggettando dalla sagoma del fabbricato principale, strettamente contenuta nella particella di terreno 25/731, risultano tutte ricadere sulla particella 25/730 di proprietà aliena, e risultano pertanto estranee al perimetro acquisito alla massa fallimentare in virtù del principio di accessione. Si ribadisce che, parte di tali volumi risulta accatastata d'ufficio dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, motivo per il quale essi risultano attualmente censiti in catasto con i subalterni 25/1035/1 e 25/1035/2 entrambi in ditta *** Omissis *** cui risulta intestata la summenzionata particella 25/730 di proprietà aliena.

Trattasi nello specifico di un volume [E1] e di un piccolo ricovero [E2] realizzati sull'area esterna antistante l'edificio (ossia sulla porzione della particella 25/730 gravata dalla servitù di passaggio) nonché di un più ampio volume [E3] realizzato nella parte retrostante i depositi ed avente accesso dall'ambiente [A7].

Il volume [E1], posto ad angolo del confine sud/ovest, è caratterizzato da tamponature verticali in muratura (a meno del prospetto est totalmente libero) e copertura a falda inclinata in legno sormontata da lamiera grecata (di altezza variabile da 4,00 a 5,00 m), non è provvisto di alcun tipo di pavimentazione e occupa una superficie utile pari a 60,4 mq.

Il piccolo ricovero [E2], di superficie utile pari a 13,1 mq, è ubicato a ridosso del muro di confine posto a sud e consta di tamponature verticali in muratura e una copertura piana in tubolari di acciaio sovrastati da lamiera grecata, il tutto per un'altezza pari a circa 2,00 m.



Figura 10. Volumi abusivi [E1] [E2] [E3].

Il volume [E3] si sviluppa, infine, a ridosso del prospetto nord del fabbricato e presenta una pianta rettangolare allungata sviluppando una superficie utile pari a 127,7 mq, pareti perimetrali in muratura e copertura a spiovente caratterizzata da tubolari in acciaio, lamiera grecata e doghe in legno, con un'altezza interna variabile da un minimo di 2,70 m a un massimo di 3,70 m. Detto volume risulta articolato in due ambienti separati da un muretto basso in mattoni, la pavimentazione è in cemento priva di rivestimenti, il tutto in pessime condizioni manutentive, anche sotto il profilo strutturale, con diffuse lesioni sulle pareti perimetrali.

2.3. Determinazione della consistenza commerciale

In conclusione del presente capitolo è possibile riportare la seguente tabella recante per ogni ambiente (così come identificato nella tavola in allegato B.1), il piano, l'identificativo catastale, la descrizione, l'altezza, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, **la superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti specificati nella premessa metodologica.

Si ribadisce che nella determinazione della superficie commerciale non sono state considerate (ovvero sono state azzerate in termini di superficie commerciale mediante l'adozione di un coefficiente di incidenza pari a zero) né la porzione di area esterna (particella 25/730) dalla quale gli immobili in oggetto traggono accesso (la quale, risultando di proprietà aliena, risulta soltanto gravata da servitù di passaggio a favore dei beni acquisiti alla massa fallimentare) né, tantomeno, le volumetrie abusive gravanti sulla medesima particella 25/730 delle quali verrà anzi prospettato il costo di demolizione (indicate in rosso nella tabella che segue). Per l'ambiente [A7], progettualmente definito come mera intercapedine e impropriamente chiuso, in previsione dei necessari interventi di ripristino è stato, altresì, adottato un coefficiente pari a 0,10, associato nella prassi alle aree scoperte pertinenziali.

P.Illa	Sub	Piano	Amb.	Descrizione	Altezza [m]		Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coeff. incidenza	Sup. comm.le [mq]
					min	max				
731	1	T	A1	deposito	4,30	5,30	49,20	60,60	1,00	60,60
731	1	T	A2	mangiatoia	3,50		54,00	66,60	1,00	66,60
731	1	T	A3	mangiatoia	4,41	5,65	163,60	190,30	1,00	190,30
731	1	T	A4	mangiatoia	3,00	5,65	72,60	91,00	1,00	91,00
731	1	T	A5	deposito	3,75		232,60	264,70	1,00	264,70
731	1	T	A6	fienile	5,20	6,85	310,10	342,90	1,00	342,90
731	1	T	A7	intercapedine	3,50		64,80	77,80	0,10	7,78
731	2	1	B1	scala			12,90	12,90	1,20	15,48
731	2	1	B2	ingresso	2,60	2,70	3,30	3,80	1,20	4,56
731	2	1	B3	bagno	2,60	2,70	3,50	5,10	1,20	6,12
731	2	1	B4	camera	2,70	2,80	16,90	21,10	1,20	25,32
731	2	1	B5	corridoio	2,60	2,70	8,50	11,50	1,20	13,80
731	2	1	B6	camera	2,70	2,80	11,50	13,40	1,20	16,08
731	2	1	B7	camera	2,70	2,80	10,90	14,50	1,20	17,40
730	-	T	EXT	area esterna	-		820,00	820,00	0,00	0,00
1035	1	T	E1	tettoia	4,00	5,00	60,40	62,80	0,00	0,00
730	-	T	E2	deposito	2,00		13,10	15,40	0,00	0,00
1035	2	T	E3	deposito	2,70	3,70	127,70	135,20	0,00	0,00
TOTALE										1.122,64

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

25/52

La consistenza commerciale complessiva del compendio immobiliare, a seguito di arrotondamento, risulta dunque pari a 1.123 mq.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

26/52

3. Accertamento proprietà e provenienza

Dalla relazione notarile depositata agli atti della procedura (cfr. allegato F-1) si desume la seguente provenienza dei beni, opportunamente verificata dallo scrivente previa acquisizione dei titoli di provenienza e/o delle note di trascrizione relative agli atti traslativi aventi ad oggetto i cespiti acquisiti alla massa fallimentare:

❖ SITUAZIONE PROPRIETARIA:

I seguenti beni:

- 1) complesso immobiliare sito in Comune di Tito (PZ), alla Contrada Matina (o anche Serra Stantieri), a confine con la zona industriale e costituita da un unico complesso ad uso magazzino-deposito ed abitazione, posto ai piani terra e primo, confinante nell'insieme con la particella 730 del foglio 25 su tutti i lati, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 731, sub. 1 (il magazzino) e sub. 2 (l'abitazione);
- 2) Terreno antistante il complesso immobiliare di cui sopra sito in Comune di Tito (PZ), alla Contrada Matina (o anche Serra Stantieri), confinante con la Strada Comunale Picerno-Pignola, e con i terreni distinti con le particelle 304, 306 e 58, e con strada comunale Serra, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al foglio 25, particella 730;

risultano essere di piena ed esclusiva proprietà:

- 1) quanto al complesso immobiliare di cui al soprastante punto 1), del "FALLIMENTO della società "**** OMISSIS ***SAS DI *** OMISSIS *** SRL", con sede in San Giuseppe Vesuviano, alla Via Passanti 150, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli *** Omissis ***, R.E.A. n. 817460, capitale sociale 1.595.000,00, Fallimento N. 82/2018, G.D. dott.ssa Rosa PADUANO;
- 2) quanto al terreno di cui al soprastante punto 2), del signor *** Omissis ***, nato ad *** Omissis ***.

❖ **TITOLI DI ACQUISTO:**

Detti immobili sono pervenuti ai rispettivi proprietari in virtù dei seguenti titoli:

- 1) quanto al complesso immobiliare di cui al soprastante punto 1), gli indicati immobili sono pervenuti al fallimento in virtù di:
 - atto di conferimento dal signor *** Omissis *** nella allora società "**** OMISSIS ***S.R.L." con verbale per notaio Giancarlo Milone di Napoli in data 30 novembre 2009, repertorio n. 59504, raccolta n. 6090, registrato a Napoli 3 il 09 dicembre 2009 al n. 27606, e trascritto in data 15.12.2009 ai nn. 21354/15944 (cfr. allegato E-6) e successivo atto di fusione per incorporazione nella "**** OMISSIS *** s.r.l." con atto per notaio Giancarlo Milone di Napoli in data 18.05.2010, rep. n. 60079, reg.to a Napoli 3 il 19/05/2010 al n. 11625/1T;
 - successivamente, con verbale per notaio Antonio de Michel di Ottaviano in data 11 dicembre 2012, repertorio n. 61915, raccolta n. 10239, registrato a Nola il 27 gennaio 2014 al n. 222 serie 1T, la società incorporante (divenuta S.P.A. con la denominazione "**** OMISSIS *** *** OMISSIS ***S.P.A.") si trasformava in società in accomandita semplice sotto la ragione sociale: "**** OMISSIS ***s.a.s. DI *** OMISSIS *** S.R.L.";
 - infine, con la sentenza n. 84/2018 G.D. (dott.ssa Rosa Paduano) il Tribunale di Nola dichiarava il fallimento della suddetta "NUOVA *** OMISSIS *** s.r.l.", Fallimento n. 82/2018;
 - a sua volta il conferente *** Omissis *** era divenuto proprietario del bene conferito per averlo ricevuto in eredità dal proprio zio signor *** Omissis *** , che era nato a *** Omissis *** , ed in vita residente in Potenza, codice fiscale *** Omissis ***; eredità devolutasi in virtù di testamento olografo datato 15 ottobre 1991, pubblicato con verbale per notaio Raffaele Cepparulo di Poggiomarino del 12 febbraio 1992, repertorio n. 19600, raccolta 4807, registrato a Castellammare di Stabia il 17 febbraio 1992 al n. 593 (cfr. allegato E-2), come da denuncia di successione del 24 giugno 1992, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza in tale data al n. 785 del vol. 156 (cfr. allegato E-3), e trascritta presso la

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

28/52

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 17 gennaio 2007 ai nn. 1886 di R.G. e 1473 di R.P. (cfr. allegato E-5), successivamente accettata con atto di accettazione espressa dell'eredità per notaio Domenico DE CARLO in data 10 dicembre 2021, rep. 1462, registrato a Napoli il 27 dicembre 2021 al n. 20465, serie 1T, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 28 dicembre 2021 ai nn. 20464 di R.G. e 17303 di R.P. (cfr. allegato E-7).

2) quanto al terreno di cui al soprastante punto 2), lo stesso risulta essere di proprietà del suddetto signor *** Omissis *** in forza dei seguenti titoli:

- successione ereditaria di *** Omissis *** di cui in precedenza, ossia in virtù di testamento olografo datato 15 ottobre 1991, pubblicato con verbale per notaio Raffaele Cepparulo di Poggiomarino del 12 febbraio 1992, repertorio n. 19600, raccolta 4807, registrato a Castellammare di Stabia il 17 febbraio 1992 al n. 593, come da denuncia di successione del 24 giugno 1992, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza in tale data al n. 785 del vol. 156, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 17 gennaio 2007 ai nn. 1886 di R.G. e 1473 di R.P., successivamente accettata con atto di accettazione espressa dell'eredità per notaio Domenico DE CARLO in data 10 dicembre 2021, rep. 1462, registrato a Napoli il 27 dicembre 2021 al n. 20465, serie 1T, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 28 dicembre 2021 ai nn. 20464 di R.G. e 17303 di R.P.

Quanto all'ulteriore provenienza si precisa che i suddetti beni, nella loro originaria consistenza e congiuntamente ad ulteriori immobili, erano pervenuti al sopra generalizzato *** Omissis *** in virtù di atto di compravendita per notaio Nicola MAGGIO del 24.07.1968, rep. n. 45322, racc. n. 9003, trascritto a Potenza il 27.07.1968 all'art. 41156, da podere dei sig.ri *** Omissis *** (cfr. allegato E-1).

4. Accertamento regolarità urbanistica

Per la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame e l'accertamento della regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di stima si è fatto riferimento ai documenti visionati ed acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito.

Dall'esame dei suddetti documenti, nonché dal confronto con i rilievi e gli accertamenti planimetrici effettuati nel corso dell'accesso materiale, è possibile desumere le seguenti considerazioni.

4.1. Destinazione urbanistica e vincoli territoriali

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 51/2019 (prot. 8832 del 17.05.2019, da ultimo aggiornato, senza variazioni sostanziali, con il CDU n. 95/2022, prot. 22540 del 27.12.2022), rilasciato dal responsabile dell'area urbanistica del Comune di Tito (cfr. allegato D-1), si evince che l'area in C.T. del Comune di Tito al foglio 25 particelle 730 e 731, secondo quanto riportato nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 01.08.2012 e successiva Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 15.06.2021, ha la seguente destinazione urbanistica:

CERTIFICA
Che le particelle di seguito indicate hanno la seguente destinazione urbanistica:
Foglio 25 – Particella 730
R.U. Regolamento Urbanistico D1 - Area di Sviluppo Industriale (In parte)
R.U. Regolamento Urbanistico Territorio esterno all'ambito urbano - Zone agricole (In parte)
Foglio 25 – Particella 731
R.U. Regolamento Urbanistico Territorio esterno all'ambito urbano - Zone agricole
VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONE
Foglio 25 – Particella 730-731
PAI - Regione Basilicata Rischio R1
AVVERTENZE
Che le particelle 730-731 del Foglio 25 risultano asservite;

Figura 11. Estratto del CDU (cfr. allegato D-1).

Di seguito si riporta il dettaglio delle particelle di interesse pure allegato al CDU.

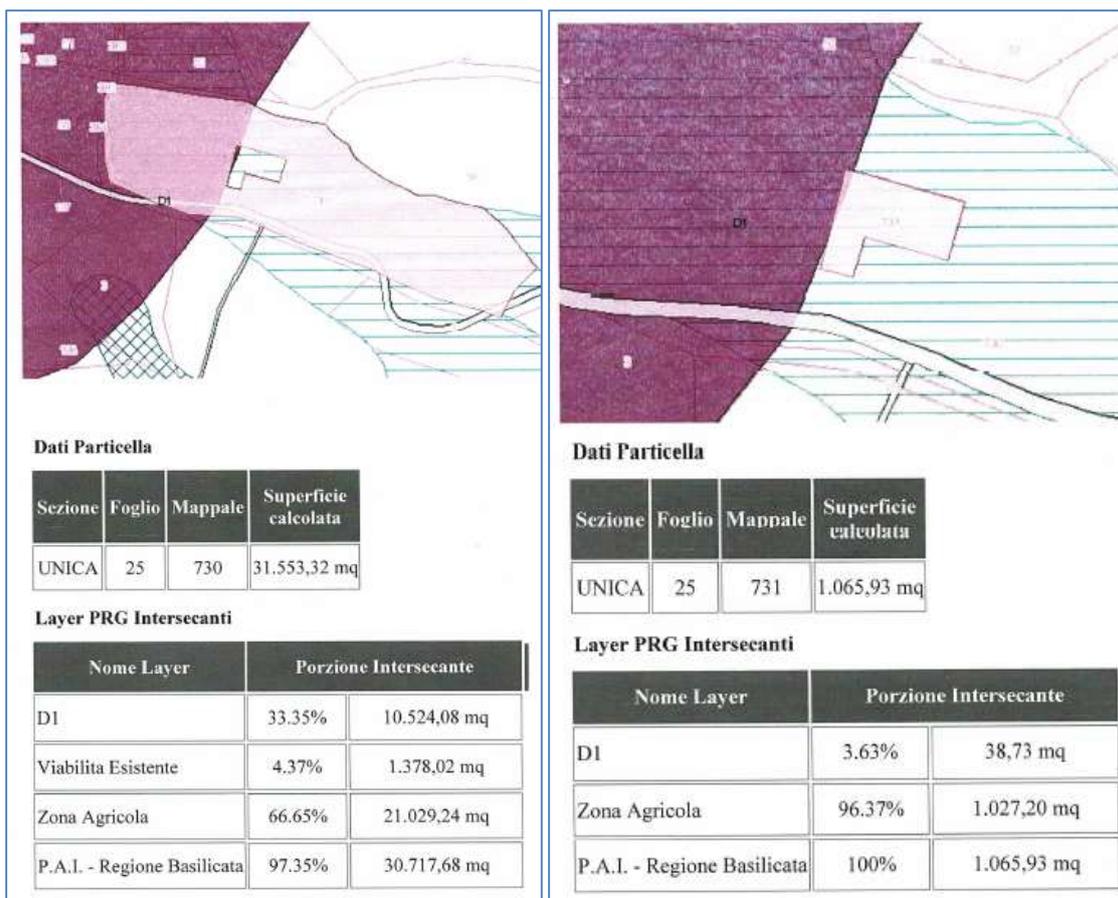


Figura 12. Estratto del CDU (cfr. allegato D-1).

Di seguito si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relative alle zone in esame, desunto sempre dal succitato CDU (l'elaborato integrale relativo alle NTA è riportato in allegato D-2):

Art. 20.1 - Zona D1 - Area di Sviluppo Industriale

Il perimetro coincide con quello di pertinenza del Consorzio sviluppo industriale di Potenza (Agglomerato di Tito) così come previsto dall'ampliamento della zona approvato.

Nella zona D1 sono consentite attività produttive di tipo artigianale, commerciale, industriale e direzionali, come previsto all'art. 6 delle N.T.A. della Variante al Piano.

Art. 21.1 - Territorio esterno all'ambito urbano- Zone agricole

Nel territorio esterno (zone agricole) al Sistema Insediativo e dal sistema relazionale, come definiti all'art. 2 della legge regionale 23/99, sono possibili gli interventi e le attività sotto riportate.

1. Manufatti edilizi esistenti
Sono manufatti edilizi esistenti i seguenti:
 - 1- manufatti edilizi legittimamente realizzati;
 - 2- manufatti edilizi condonati.
 Sono manufatti edilizi precari le strutture isolate o di pertinenza rispetto ai fabbricati principali purché siano:
 - a) regolarmente autorizzati;
 - b) condonati;
 - c) suscettibili di conseguire sanatoria in via ordinaria;
 - d) oggetto di pratiche di condono in itinere.
2. I manufatti edilizi esistenti, fermo restando le destinazioni d'uso legittimamente in essere, possono essere riqualificati sia dal punto di vista architettonico che statico, secondo le modalità previste dalle presenti norme. Al fine di favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, è consentita la demolizione e la ricostruzione con possibilità di

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

accorpamento dei manufatti, lo spostamento del sito di ubicazione (purché nell'ambito della stessa particella catastale o in particelle confinanti e della stessa proprietà) e l'ampliamento della SUL.

Gli interventi sui manufatti di cui ai punti c) e d) del comma 1, potranno essere effettuati successivamente al perfezionamento dei relativi iter di sanatoria o di condono.

3. Nel territorio esterno al Sistema Insediativo e dal sistema relazionale sono consentiti altresì i seguenti interventi:
 - sistemazione esterna con materiali tradizionali (pietra, legno) di aree pertinenziali di fabbricati esistenti;
 - manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli elementi caratterizzanti il paesaggio (elementi geologici, forestali, idrici, fontane, strade, parcheggi, sentieri, piste forestali);
 - reti di servizi primari interrati al disotto della sede stradale esistente;
 - reti energetiche su pali;
 - attività ed opere necessarie alla bonifica antincendio dei boschi, alla forestazione, al taglio colturale, agli interventi della difesa del suolo;
 - installazione di sistemi fotovoltaici.
4. Il territorio esterno all'ambito urbano, così come definito all'Art. 16.11, per il quale non siano previste altre specifiche destinazioni, è riservato all'esercizio dell'agricoltura, per quanto compatibile con la salvaguardia del Sistema Naturalistico Ambientale ed il ripristino dell'equilibrio idrogeologico. Fatti salvi tutti i vincoli, naturalistici, archeologici, monumentali, idrogeologici ed altri, che interessano il Comune di Tito, nel territorio esterno all'ambito urbano, fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, o del Piano Strutturale Metropolitano o del Piano Strutturale Provinciale, sono consentite nuove costruzioni (N.I. Nuovi Impianti) ed ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dell'indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per uso residenziale e 0,07 mc/mq per annessi agricoli.

Le trasformazioni e i nuovi interventi consentiti nel territorio esterno all'ambito urbano da attuare con intervento diretto, devono rispettare i seguenti parametri:

 - a) altezza massima ml 7,50;
 - b) distanze minime dai confini ml 5,00 o sul confine, previo accordo scritto con il confinante da allegare alla richiesta di concessione;
 - c) distanza minima dagli edifici ml 10,00;
 - d) è consentito realizzare porticati aperti su tre lati, senza che questo produca volume urbanistico, fino ad un massimo del 20% della SUL complessiva.
 - e) distanze minime dalle strade, secondo quanto previsto dal codice della strada;
 - f) per le strade vicinali, consortili, interpoderali, tratturi, la distanza minima è fissata in 5,00 ml;
 - g) lotto minimo 5.000,00 mq;
 - h) nell'ipotesi di costruzioni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle, pari al dislivello tra la quota di spicco delle due pareti di monte e di valle. Tale maggior altezza non potrà in ogni caso superare la misura di 2,90 ml.

È consentito di asservire al lotto minimo la volumetria relativa a terreni della stessa destinazione (0,03 mc/mq), ricadenti in un raggio di 1000 m, da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto. Il lotto minimo di 5.000 mq è obbligatorio solo nel caso di costruzioni di residenze rurali. L'indice di 0,07 mc/mq relativo agli annessi agricoli può essere concesso solo ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli, nonché agli affittuari o titolari di altri contratti agrari che, ai sensi delle leggi vigenti hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione. Ai proprietari di terreni in zona agricola, in funzione della conduzione del fondo, è consentita la realizzazione di annessi agricoli con l'indice 0,03 mc/mq. In tali aree non sono consentiti manufatti stabili destinati a ricovero per animali se non ad una distanza di ml 300 dal limite delle aree urbane così come riportato nelle tavole 6.02 e 6.03. La realizzazione degli annessi agricoli, con l'indice massimo 0,07 mc/mq, potrà essere consentita agli imprenditori agricoli e ai coltivatori diretti, previa presentazione di uno specifico Piano di Sviluppo Aziendale proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola.
5. In zona agricola, limitatamente alle sole attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso, nei limiti delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate e a queste connesse così come risultante dai titoli abilitativi. I cambi di destinazione d'uso non consentono la trasformazione a residenza o ad attività inquinanti.

In zona agricola, per le attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti è consentito l'ampliamento utilizzando l'indice 0,03 mc/mq, asservendo aree agricole ricadenti in un raggio di 1000,00 ml, da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto e in deroga al possesso del lotto minimo di 5.000 mq. Nei casi previsti al punto 5 l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 ad esclusione delle attività ricettive e di ristorazione per le quali è di ml 10.50.
6. Al fine di riqualificare e migliorare il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, anche allo scopo di valorizzare e qualificare i servizi, nei manufatti esistenti alla data di approvazione del presente RU, è consentito il cambio di destinazione d'uso riorganizzando i volumi esistenti.

Possono essere ricondotti alle nuove destinazioni d'uso, anche i volumi esistenti già destinati ad annessi agricoli entro il limite massimo di 250 mq. Le destinazioni d'uso consentite in zona agricola sono tutte quelle compatibili con la residenza, richieste al fine di riqualificare i servizi e di migliorare i manufatti dal punto di vista architettonico. Sono consentiti:

 - Ampliamenti per piccole attività commerciali;

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

32/52

- Ampliamenti per piccole attività artigianali, non nocive ed inquinanti;
- Ampliamenti per la realizzazione di attività di servizio;
- Ampliamenti per attività sociali, culturali e sportive.

Tali ampliamenti sono consentiti indipendentemente dalla quantità di lotto minimo posseduto.

a) Gli edifici esistenti di tipo residenziale, alla data di approvazione del RU, possono essere ampliati, in deroga al lotto minimo di 5.000,00 mq anche asservendo volumetria disponibile, da terreni di analoga destinazione urbanistica, ricadenti in un raggio di 1.000,00 mt da misurarsi in senso orizzontale, a partire dall'area di sedime della costruzione da ampliare, nel limite massimo di 500 mc compreso l'esistente.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nel rispetto della normativa sanitaria vigente (300 ml. dalle stalle, ecc.).

Sono esclusi i cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale se non quando ricorrono le condizioni di cui al punto a).

SI evidenzia che, come espressamente riportato nel CDU, le particelle 730 e 731 del foglio 25 risultano asservite, quindi definitivamente non edificabili.

Va, inoltre, riferito che il perimetro della zona D1, come espressamente riportato nelle N.T.A., coincide con quello di pertinenza del Consorzio Sviluppo Industriale di Potenza (Agglomerato di Tito). Lo scrivente ha, pertanto, provveduto a formulare apposita richiesta informativa al competente Consorzio ASI (soprattutto in ordine alle eventuali previsioni regolamentari relative alla vendita in sede giudiziaria di beni ricadenti nel perimetro dell'ASI), il quale, con nota prot. 4828 del 22.10.2019 ha comunicato quanto segue (cfr. allegato D-3):

in riferimento alla Sua richiesta di informazioni di cui alla nota acquisita al protocollo consortile al n. 3422/2019 si comunica quanto segue.

Parte della particella n. 730 del foglio 25 del NCEU di Tito ricade nel perimetro di pertinenza di questo Consorzio.

Tale cespite non è stato ad oggi oggetto di assegnazione né alla ditta da Lei indicata né a terzi.

Per quanto di competenza non sussistono atti costitutivi di servitù.

Non esistono, infine, previsioni regolamentari in merito alla vendita in sede giudiziaria ed in presenza di procedure concorsuali di beni ricadenti nel perimetro dell'ASI: questo Consorzio, infatti, solo a seguito di richiesta di acquisizione di beni consortili da parte di soggetti interessati, avvia le relative procedure di assegnazione da attuarsi con proprio atto deliberativo e previa istruttoria del competente ufficio consortile.

E' quanto mai doveroso precisare che all'assegnatario, oltre la documentazione di rito che dovrà fornire, verrà richiesto di sottoscrivere il regolamento consortile (peraltro visibile e scaricabile sul sito istituzionale www.consorzioasipz.it), oltre quanto disciplinato dall'art. 35 comma 4 della L.R. n. 32 del 5.11.2014, ovvero l'esercizio del diritto di prelazione del Consorzio in caso di trasferimento dei lotti a titolo oneroso.

Al riguardo si evidenzia che il compendio acquisito alla massa fallimentare risulta contenuto nella sola particella 731 del foglio 25 la quale, stando a quanto riportato nel CDU (cfr. figura precedente), risulta esterna al perimetro ASI (ovvero alla zona D1) a meno di una piccola porzione di 38,73 mq posta in corrispondenza del vertice nord-ovest dell'edificio.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

33/52

4.2. Regolarità edilizia

Di seguito, sulla scorta dei documenti visionati e, per estratto, acquisiti in copia presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito, si riporta un sintetico elenco cronologico di tutte le pratiche edilizie riconducibili al compendio immobiliare in esame:

- ❖ **Concessione Edilizia n. 2 del 26.02.1983** rilasciata dal Comune di Tito a *** Omissis *** ai sensi della L. 219/1981 per lavori di riparazione sugli immobili insistenti in C.T. sulle particelle 50, 70 e 71 del foglio 25 (cfr. allegato D-4);
- ❖ **Concessione Edilizia n. 690 del 27.11.1985** rilasciata dal Comune di Tito a *** Omissis *** per i lavori di costruzione di una tettoia-fienile sugli immobili insistenti in C.T. sulle particelle 50, 70 e 71 del foglio 25 (cfr. allegato D-5);
- ❖ **Concessione Edilizia n. 790 del 20.06.1986** rilasciata dal Comune di Tito a *** Omissis *** per la variante in corso d'opera/sanatoria relativa ai lavori di costruzione della tettoia-fienile (cfr. allegato D-6).

Alla luce di quanto riportato nei succitati titoli abilitativi edilizi e nelle relative allegazioni, quanto all'accertamento della regolarità edilizia del compendio immobiliare acquisito alla massa fallimentare è possibile riportare le seguenti considerazioni.

- i. Il primo titolo abilitativo edilizio rinvenuto dall'ufficio tecnico comunale per il compendio in esame consta della Concessione Edilizia n. 2 del 26.02.1983 rilasciata a *** Omissis *** in forza della L. 219/1981 (provvedimenti per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti dal sisma del 1980) avente ad oggetto il progetto di recupero statico e funzionale dell'immobile alla contrada Serra Stantiera; al riguardo si rileva che detto compendio risulta certamente realizzato in data antecedente detto titolo rilasciato in data 26.02.1983 (che autorizza meri lavori di riparazione e non di nuova costruzione) e successiva all'atto di acquisto del 24.07.1968 mediante cui esso *** Omissis *** è divenuto proprietario dei soli terreni (nell'atto non vi è, infatti, alcuna menzione di eventuali manufatti già insistenti sulle particelle alienate); tuttavia, l'ufficio tecnico comunale non ha rinvenuto alcun originario titolo abilitativo edilizio riconducibile al compendio in esame rilasciato tra il 1968 e il 1983; preso atto di

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

quanto riportato nella relazione tecnica e nei grafici allegati alla Concessione Edilizia del 26.02.1983 si ritiene possa, ad ogni modo, ragionevolmente concludersi per la legittimità urbanistica del compendio immobiliare (ovvero della porzione di più remota costruzione riportata nei summenzionati grafici progettuali allegati al titolo edilizio). In caso contrario, ossia di abusiva realizzazione degli immobili, il Comune non avrebbe infatti potuto procedere al rilascio della menzionata Concessione ai sensi della L. 219/1981, il cui stesso rilascio, ad ogni modo, determina la legittimità dei volumi oggetto di recupero statico e funzionale.

- ii. Dalla perizia giurata e dai grafici allegati alla suddetta Concessione n. 2 del 26.02.1983 (cfr. allegato D-4) si evince una consistenza immobiliare pressoché corrispondente a quella odierna, a meno della intercapedine/tettoia e della porzione di magazzino poste più a est (rispettivamente indicate nella tavola grafica in allegato 2 come ambienti [A7] e [A6]) che, come si dirà appresso, risultano realizzate successivamente in forza di ulteriori titoli edilizi. A rigore va segnalato che nei grafici di progetto allegati alla C.E. n. 2/1983 l'alloggio del custode riportato al piano primo non è rappresentato planimetricamente bensì solo in prospetto, laddove risulta chiaramente visibile detto volume adibito ad abitazione posto al di sopra di uno dei locali del capannone.
- iii. La successiva Concessione Edilizia n. 690 del 27.11.1985 ha ad oggetto la realizzazione di una tettoia-fienile in adiacenza all'originario edificio a ridosso del lato est. Dalla relazione tecnica e dai grafici allegati a detta Concessione (cfr. allegato D-5) si desume che il progetto consta di una struttura costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, tamponata solo sui lati lunghi con i lati corti completamente aperti. Si segnala che, nella tavola progettuale recante la planimetria catastale di inquadramento, sia l'edificio già esistente che l'annesso fienile da realizzare sono rappresentati capovolti di 180° rispetto all'orientamento reale (trattasi, evidentemente, di mero errore materiale in fase di redazione del progetto). Va ad ogni modo evidenziato che, a

causa della irregolare esecuzione delle opere oggetto di Concessione (segnalata dallo stesso Direttore dei Lavori con missiva trasmessa al Comune e all'Ufficio del Genio Civile in data 03.03.1986), risulta emessa Ordinanza Sindacale di demolizione delle opere abusive n. 15 del 10.03.1986 nonché ordinanza di sospensione dei lavori del Genio Civile in data 26.03.1986.

- iv. L'ultima Concessione Edilizia n. 790 del 20.06.1986 ha ad oggetto la variante in corso d'opera ovvero la sanatoria dei lavori di realizzazione della tettoia-fienile già autorizzati con la precedente Concessione ma, come detto, sospesi a causa della irregolare esecuzione degli stessi. Alla Concessione è allegata la relazione tecnica nonché i grafici progettuali del capannone da adibire a fienile, il quale risulta poi effettivamente realizzato tra la fine del 1987 e il 1988. Si segnala, anche per tale Concessione, che nella tavola progettuale recante la planimetria catastale di inquadramento, sia l'edificio già esistente che l'annesso fienile da realizzare sono rappresentati capovolti di 180° rispetto all'orientamento reale (trattasi, evidentemente, di mero errore materiale in fase di redazione del progetto). Tra i documenti reperiti va segnalata la nota del Comune di Tito prot. n. 5440 del 23.06.1986, laddove, con riferimento all'ordinanza di demolizione n. 15 emessa in data 10.03.1986, viene comunicato il rilascio della concessione in sanatoria con l'intero versamento dell'oblazione.
- v. In ordine alla legittima destinazione d'uso del compendio si ritiene opportuno porre in evidenza che, tra i documenti rinvenuti nei fascicoli relativi ai suddetti titoli abilitativi edilizi, sono state rivenute due attestazioni rilasciate dal sindaco del Comune di Tito, la prima del 27.11.1985 (evidentemente riferita alla porzione originaria del compendio) nella quale si attesta che *** Omissis *** risulta proprietario di un'azienda agricola con annessa stalla allevamento bovini, la seconda del 11.01.1989 laddove viene attestato che il fabbricato realizzato in forza delle C.E. n. 690/1985 e n. 790/1986 risulta adibito a fienile. Non risulta, invece, rinvenuta alcuna certificazione attestante l'agibilità del compendio

immobiliare ma unicamente il certificato di collaudo relativo ai lavori di ripristino statico autorizzati con la C.E. n. 2/1983.

Tutto ciò premesso, ai fini della verifica della regolarità edilizia del compendio immobiliare, si è provveduto alla sovrapposizione grafica dello stato di fatto, rilevato dallo scrivente nel corso dell'accesso materiale, alle piante progettuali allegata alla prima C.E. n. 2/1983 e all'ultima C.E. n. 790/1986 (che, per quanto innanzi detto, supera di fatto la C.E. n. 690/1985), tra loro opportunamente congiunte. Si precisa che, per quanto concerne la distribuzione interna dell'alloggio al piano primo, come detto planimetricamente non rappresentato nella C.E. n. 2/1983 ovvero riportato solo in prospetto, in mancanza di altri documenti grafici si è fatto riferimento alla planimetria catastale ad esso abbinata (ciò anche in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001).

Dalla suddetta sovrapposizione emergono le seguenti discrasie, per il cui dettaglio grafico si rimanda alla tavola a tale scopo predisposta in allegato B-3:

1. dai grafici progettuali emerge una dislocazione delle bucaure (finestre e varchi di accesso) in parte difforme da quella rilevata;
2. nei grafici progettuali non sono previsti i due tramezzi (non a tutta altezza) mediante cui una parte del volume del primo deposito posto più a ovest (indicato nella tavola grafica come ambiente A1) è stata chiusa a formare una volumetria interna priva di accessi, verosimilmente adibita a vasca per la raccolta di liquami;
3. l'intercapedine posta tra i due depositi più a est (graficamente indicata come ambiente A7 tra i due volumi A5 e A6), progettualmente adibita a mero spazio scoperto, risulta impropriamente chiusa alle estremità e coperta con una struttura metallica, sicché essa forma di fatto una cubatura urbanisticamente non assentita di superficie pari a circa 80 mq e volume pari a circa 275 mc;
4. nell'area antistante il compendio posta a sud nonché a ridosso del prospetto retrostante posto a nord, risultano realizzate alcune strutture abusive, indicate come volumi [E1], [E2] ed [E3], sviluppantisi per una superficie complessiva pari a circa 215 mq per un volume totale pari a circa 750 mc, le quali, seppure

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

37/52

funzionalmente connesse al compendio appreso alla massa fallimentare (ciroscritto nella particella 25/731), risultano insistere sulla confinante particella 25/730 di proprietà aliena.

Quanto alle prospettive di regolarizzazione delle predette difformità è possibile riportare le seguenti considerazioni.

- ❖ Le **difformità di cui ai punti 1 e 2** constano di opere interne e sui prospetti riconducibili alla fattispecie degli *interventi di manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del DPR 380/2001 di regola subordinati a SCIA (art. 22, comma 1, lettera a, trattandosi di immobile non sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio). Le suddette difformità dovranno, dunque, essere regolarizzate dall'aggiudicatario (sempre che lo stesso non preveda di realizzare ulteriori modifiche interne e/o sui prospetti subordinate alla presentazione di apposita pratica urbanistica) mediante la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, previo accertamento di conformità e versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €). Nel caso di specie, nell'ipotesi di considerare una sanzione media, ne deriva un onere complessivo, incrementato di diritti di segreteria, spese tecniche e spese di allineamento catastale, stimabile in circa 7.000,00 €.
- ❖ Le **difformità di cui ai punti 3 e 4** constano della realizzazione, in assenza di titolo abilitativo edilizio, di nuove volumetrie, sicché trattasi di interventi riconducibili alla fattispecie degli *interventi di nuova costruzione* di cui di cui all'art. 3, comma 1, lett. e del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera a). Ciò premesso, quanto alla possibilità di ricorrere alla sanatoria c.d. *ordinaria* ovvero all'accertamento di conformità di cui agli artt. 36 del DPR 380/2001, va preliminarmente preso atto dell'insussistenza

dell'indispensabile requisito della c.d. *doppia conformità*¹, ciò tenuto conto che l'area in esame non solo rientra in zona agricola ma risulta anche asservita (cfr. par. 4.1), quindi definitivamente non edificabile; dal momento poi che tali volumi abusivi risultano, seppure solo parzialmente, censiti d'ufficio dal catasto nel 2012, si ritengono insussistenti anche le condizioni per la sanatoria cd. *speciale* di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, ad un tempo, che la data delle ragioni del credito per le quali è stato dichiarato il fallimento sia antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.) e che l'epoca di realizzazione degli abusi sia anteriore al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), condizione quest'ultima non soddisfatta tenuto conto che l'accatastamento d'ufficio è avvenuto, come detto, soltanto nel 2012.

Alla luce di quanto sopra esposto, non sussistendo né le condizioni necessarie all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (sanatoria c.d. *ordinaria*) né le condizioni per la sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 (sanatoria c.d. *speciale*) **l'aggiudicatario non potrà che provvedere al ripristino dello stato dei luoghi** ovvero alla rimozione e alla demolizione delle difformità riscontrate². Al riguardo si rileva che detta demolizione, per la parte riguardante i volumi aggettanti dalla sagoma del fabbricato, dovrebbe essere effettuata a cura e spese di *** Omissis *** , soggetto proprietario della particella 25/730 che lambisce l'intero edificio (cfr. capitolo 3). Tuttavia, in via prudenziale, si ritiene opportuno imputare al

¹ Ai sensi di quanto disposto dall'art. 36, comma 1, del DPR 380/2001, ai fini dell'accertamento di conformità l'intervento da sanare deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

² A tale riguardo si ribadisce che, nel paragrafo 2.3 relativo alla determinazione della consistenza dei beni, già si è avuta cura di eliminare le superfici illegittimamente realizzate, così da non tenerne conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

futuro aggiudicatario l'intero costo ed onere (anche amministrativo) del suddetto ripristino dello stato dei luoghi, ciò tenuto conto che detti volumi, ancorché insistenti sulla particella 25/730 di proprietà aliena, risultano strettamente connessi al fabbricato oggetto di valutazione. A tal riguardo si ritiene opportuno rilevare che l'aggiudicatario, nell'ambito di detti interventi di ripristino, sarà anche tenuto ad eliminare le due canalette di scarico che, poste a valle del sistema di raccolta dei liquami dai diversi locali, trapassano il muro nord del fabbricato (in corrispondenza dell'ambiente [A4]) aggettando sul retrostante terreno di proprietà aliena distinto con la particella 25/730 (sulla quale, liberamente, finirebbero per essere sversati i reflui tra l'altro contravvenendo alle specifiche norme igieniche e sanitarie vigenti in materia). Quanto, dunque, alla determinazione dei costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, sulla scorta dei valori desumibili dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Basilicata (ultimo aggiornamento 2022) nonché dei prezzi riscontrati dallo scrivente in casi analoghi, tenuto conto che il volume da demolire assurge a circa 1.025 mc v.p.p. (vuoto per pieno), è possibile prevedere un costo complessivo pari a circa 25.000,00 € comprensivo delle spese tecniche, degli eventuali costi amministrativi³ e dei costi di smaltimento dei materiali di risulta (in parte ferrosi e, quindi, recuperabili).

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata e al ripristino della conformità strutturale ed impiantistica del bene, il futuro aggiudicatario potrà, infine, presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica, dei costi tecnici,

³ I suddetti interventi di ripristino, in quanto a rigore ascrivibili alla fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" di cui art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22 del citato DPR potrebbero richiedere la preventiva presentazione di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) subordinata al pagamento dei diritti di segreteria.

nonché del necessario allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 5.000,00 €.

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato dei cespiti acquisiti alla massa fallimentare:

- SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001:	7.000,00 €
- Demolizione e ripristino stato dei luoghi:	25.000,00 €
- Segnalazione certificata di agibilità:	5.000,00 €
Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	32.000,00 €

Tali costi verranno sottratti dal valore venale dei beni risultante dalla stima, la cui determinazione verrà effettuata, come detto, già al netto delle superfici abusive e non sanabili.

La suddetta valutazione dei costi di regolarizzazione, oggettivamente prudentiale, deve intendersi comprensiva di tutti gli oneri necessari a lasciare indenne la curatela da qualsiasi spesa o contestazione in ordine alla regolarità urbanistica dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione.

5. Accertamento dello stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato nel mese di luglio 2019, il compendio immobiliare risultava libero.

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile

6.1. Vincoli

Per quanto concerne i vincoli insistenti sui beni immobili oggetto di valutazione, oltre a quelli di carattere territoriale e urbanistico discussi nel paragrafo 4.1, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ non risultano sussistere vincoli alberghieri, di indivisibilità e di inalienabilità;
- ❖ non risultano sussistere cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici.

6.2. Oneri condominiali

Trattandosi di un compendio immobiliare indipendente, non risultano sussistere oneri condominiali.

6.3. Formalità

Per quanto riguarda le formalità gravanti sul compendio immobiliare oggetto di stima, dalla relazione ipo-catastale redatta dal notaio Domenico DE CARLO aggiornata al 16 settembre 2022 si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. allegato F-1):

- ❖ Costituzione di servitù di passaggio effettuata per notaio Domenico DE CARLO di Torre del Greco con atto del 20 aprile 2022, repertorio n. 1846, raccolta n. 1361, a favore del complesso immobiliare appreso alla massa fallimentare (in C.F. del Comune di Tito al foglio 25, particella 731, subalterni 1 e 2, insistente sul suolo in C.T. al foglio 25, particella 731) ed a carico del terreno antistante (in C.T. al foglio 25, particella 730), registrato a Napoli 2 il 17 maggio 2022 al n. 10511, serie 1T, e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 17 maggio 2022 ai nn. 7556/6409.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare autonoma ispezione ipotecaria sia per soggetto (inserendo il codice fiscale della società fallita nonché i nominativi di *** Omissis *** e *** Omissis *** danti causa nel ventennio) sia per immobile (inserendo gli estremi catastali dei beni in oggetto sia in Catasto Terreni che in Catasto Fabbricati), rinvenendo le seguenti ulteriori formalità (si vedano elenchi formalità per soggetti e immobili in allegato G-1 nonché note di iscrizione e trascrizione in allegato G-2):

- ❖ Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 11.02.2014 ai nn. 1893/113, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nola in data 04.02.2014, rep. 155/2014, per un capitale di 408.007,68 € (il totale è indicato in 400.000,00 €), a favore di “*** Omissis *** SRL” con sede in Caserta (CE), C.F. *** Omissis *** , contro “P.I. *** OMISSIS ***SPA” con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. *** Omissis *** , gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni in C.F. del Comune di Tito (PZ), al foglio 25, particella 731, subalterni 1 e 2. Nella sezione D della nota è precisato che “attualmente la denominazione della P.I. *** OMISSIS ***SPA è “*** OMISSIS ***SRL” fermo restando la Partita Iva e la sede legale”.
- ❖ DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO trascritto a Potenza in data 11.11.2014 ai nn. 16235/13814, derivante da atto giudiziario reso dal

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

44/52

Tribunale di Nola in data 18.09.2014, rep. 7/2014, a favore di “CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO *** OMISSIS ***SAS DI *** OMISSIS *** SRL” con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. *** Omissis *** , contro “*** OMISSIS ***SAS DI *** OMISSIS *** SRL” con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. *** Omissis *** , gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni in C.F. del Comune di Tito (PZ), al foglio 25, particella 731, subalterni 1 e 2.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

45/52

7. Determinazione del più probabile valore di mercato

7.1. Criterio di stima adottato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili acquisiti alla massa fallimentare si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, gli immobili sono attualmente liberi né risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con i beni in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

7.2. Fonti informative e stima

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ la banca dati del Borsino Immobiliare;

- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Quanto alla tipologia immobiliare presa come riferimento, anche in forza di quanto dedotto in relazione in ordine alla effettiva destinazione d’uso dei beni, si è ritenuto opportuno far riferimento agli immobili a destinazione produttiva e, in modo particolare ai “capannoni tipici”.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al I semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili insistenti nella fascia “Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHE” (codice zona E1) del Comune di Tito, limitrofa all’area di sedime del fabbricato in oggetto (che a rigore rientra nella fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA per la quale, però, l’OMI non dispone di dati relativi al segmento di mercato oggetto di indagine). Per i *capannoni tipici*, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 350 a 500 €/mq, con un valore medio pari a 425 €/mq.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	500	L	1	1,6	L
Capannoni tipici	Normale	350	500	L	1	1,6	L
Laboratori	Normale	350	450	L	1	1,4	L

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

47/52

- ❖ Borsino Immobiliare (dati di dicembre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili prossimi all'area di interesse. Per i *capannoni tipici* il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 235 a 450 €/mq con un valore medio pari a 342 €/mq.

Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 235	Euro 342	Euro 450
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>		

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati di dicembre 2022): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dai capannoni industriali attualmente disponibili sul mercato (per la verità assai pochi e, perlopiù in vendita nell'ambito di procedure concorsuali o esecutive) risulta pari a circa 400 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) dei beni in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari al valore medio restituito dalle suddette quotazioni e, dunque, pari a **390 €/mq**, da adeguare opportunamente al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, disponibilità di parcheggio), mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico compendio immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Livello di piano	Interrato	0,80	1,00
	Seminterrato	0,90	
	Terra	1,00	
	Rialzato	0,95	
Livello complessivo delle finiture	Di pregio	1,05	0,95
	Civili	1,00	
	Economiche	0,95	
Livello della dotazione impiantistica	Alta tecnologia	1,05	0,90
	Normale	1,00	
	Sufficiente	0,95	
	Scarso	0,90	
Stato manutentivo	Ottimo	1,05	0,85
	Normale	1,00	
	Discreto	0,95	
	Mediocre	0,90	
	Scadente	0,85	
	Pessimo	0,80	
Disponibilità parcheggio	Insufficiente	0,95	1,00
	Adeguate	1,00	
	Ampia disponibilità	1,05	
Localizzazione (visibilità)	Doppia esposizione	1,05	1,00
	Su strada pubblica	1,00	
	Su cortile interno	0,95	
Coefficiente globale			0,73

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario pari a:

$$390,00 \text{ €/mq} \times 0,73 = 280,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie commerciale del compendio pari a 1.123 mq (calcolata già al netto delle parti abusive e non sanabili nonché ricadenti su proprietà aliena), si ottiene un valore di stima pari a:

$$280,00 \text{ €/mq} \times 1.123 \text{ mq} = 314.440,00 \text{ €}$$

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 82/2018

Valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Tito (PZ)

Relazione di CTU (PRIVACY)

7.3. Correzioni e adeguamenti della stima

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore
Valore iniziale	-	314.440,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	15.722,00
Attestazione Prestazione Energetica	Il compendio immobiliare non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 500,00 €.	500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Nel capitolo 4 della relazione, all'esito dell'esame della conformità urbanistica dei beni ai titoli abilitativi edilizi acquisiti, si è proceduto al calcolo dei costi di regolarizzazione, di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi di tutte le opere abusive e non sanabili, il tutto quantificato in circa 32.000,00 €.	32.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame si è già tenuto conto, mediante opportuni coefficienti correttivi, dello stato manutentivo dell'intero fabbricato, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali che impiantistici. Sicché in tale sede non deve essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il compendio immobiliare risulta libero, sicché si ritiene non debba essere operata alcuna decurtazione al valore stimato.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti acquisiti alla massa fallimentare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Trattandosi di un compendio immobiliare indipendente, non risultano sussistere oneri condominiali.	0,00
Totale correzioni	-	48.222,00
Valore finale	-	266.218,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 48.222,00 €.

7.4. Valore finale dei beni

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=266.000,00 €=
(duecentosessantaseimila/00EURO)

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 3 gennaio 2023

Il CTU
dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

A. Documentazione catastale

- A-1. Estratto di mappa (VAX) e visura del terreno
- A-2. Elaborato planimetrico delle unità immobiliari
- A-3. Visure catastali delle unità immobiliari
- A-4. Planimetrie catastali delle unità immobiliari
- A-5. Visura della particella 730 (proprietà aliena)
- A-6. Visura delle unità immobiliari gravanti su particella 730

B. Rilievi planimetrici

- B-1. Inquadramento territoriale e catastale-Rilievo stato dei luoghi
- B-2. Difformità catastali
- B-3. Difformità urbanistiche

C. Rilievi fotografici

- C-1. Rilievi fotografici

D. Documentazione urbanistica

- D-1. Certificato Destinazione Urbanistica
- D-2. Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico
- D-3. Nota Consorzio ASI
- D-4. Concessione Edilizia n. 2/1983
- D-5. Concessione Edilizia n. 690/1985
- D-6. Concessione Edilizia n. 790/1986

E. Titoli di provenienza

- E-1. Atto notaio MAGGIO 24.07.1968
- E-2. Pubblicazione testamento olografo 12.02.1992
- E-3. Dichiarazione di successione 24.06.1992
- E-4. Trascrizione successione 08.11.1997
- E-5. Trascrizione successione (integrazione) 17.01.2007
- E-6. Atto notaio MILONE 30.11.2009
- E-7. Accettazione tacita

F. Documentazione notarile

- F-1. Relazione notarile
- F-2. Atto costitutivo servitù di passaggio

G. Ispezione ipotecaria

- G-1. Elenchi formalità soggetti e immobili
- G-2. Note di iscrizione e trascrizione