

18/12/2024

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione



CASTIGLIONE DEL LAGO - Via Trasimeno n. 286



MONTEPULCIANO – via del Palazzo n. 2

TRIBUNALE
DI NAPOLI
VII SEZIONE
CIVILE
G.D. DOTT.
EDUARDO
SAVARESE



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione

INDICE

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni peritali	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Relazione notarile.....	
Titoli di acquisto.....	
Formazione dei lotti.....	11
Identificazione attuale dei beni	11
lotto 1.....	13
lotto 2.....	16
lotto 3.....	19
lotto 4.....	22
lotto 5.....	25
lotto 6.....	28
lotto 7.....	30
lotto 8.....	33
Identificazione pregressa dei beni	37
Cronistoria catastale.....	
Ricostruzione passaggi di proprietà.....	
Stato di possesso dei beni	46
Formalità, vincoli e oneri giuridici	49
Regolarità edilizia ed urbanistica	50
Valore dei beni e costi	56
Elenco allegati	65



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024

relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – liquidazione giudiziale n. 23/2024

All'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese

PREMESSO

- che, in data 4.05.2024, il G.D. Dott. Eduardo Savarese, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, CTU nel procedimento indicato in epigrafe (cfr. ALLEGATO 1);
- che la suddetta nomina veniva comunicata, allo scrivente ausiliario, dal Curatore, Avv. Manuela Avino, con pec del 7.05.2024 (cfr. ALLEGATI 2);
- che in data 22.05.2024 il Curatore della procedura trasmetteva allo scrivente ausiliario copia della certificazione notarile (cfr. ALLEGATO 3).

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni sottoposti a liquidazione giudiziale, così come indicati dalla curatela, risultavano i seguenti:

Immobili siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG)

1. foglio 112, particella 1389, sub 4, categoria C/6;
2. foglio 112, particella 1389, sub 5, categoria C/6;
3. foglio 112, particella 1389, sub 6, categoria C/6;
4. foglio 112, particella 1389, sub 7, categoria C/6;
5. foglio 112, particella 1389, sub 8, categoria C/6;
6. foglio 112, particella 1389, sub 9, categoria C/6;
7. foglio 112, particella 1389, sub 10, categoria C/6;
8. foglio 112, particelle 1389-1993-1394, sub 13, categoria A/2;
9. foglio 112, particelle 1389-1391-1396, sub 14, categoria A/2;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione

- 10. foglio 112, particelle 1389-1392-1395, sub 15, categoria A/2;
- 11. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2;
- 12. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2.

Immobile sito nel Comune di Montepulciano (SI)

- 13. foglio 47, particella 506, categoria A/3.

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 15.07.2024, alle ore 14.45, unitamente al Curatore della liquidazione giudiziale, in oggetto, Avv. Manuela Avino, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Montepulciano, alla via del Palazzo n.2 (località Abbadia) presso l'immobile, oggetto della presente disamina, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cf. ALLEGATO 4**), sul posto abbiamo rinvenuto [REDACTED] e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (**cf. ALLEGATI 5-6**). Ho confrontato altresì le risultanze dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite, oggetto della presente indagine.

In data 16.07.2024, alle ore 10.15, unitamente al Curatore della liquidazione giudiziale in oggetto, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Castiglione del Lago (PG), alla via Trasimeno n. 268 presso il compendio immobiliare, oggetto della presente disamina. Ogni unità immobiliare urbana è stata oggetto di rilievi metrici e fotografici come indicato nei verbali di accesso della curatela (**cf. ALLEGATI 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30**), avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure attuali e pregresse, planimetrie, estratti di mappa,



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024

relazione

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567, 2° cpc

La sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, per la quale si procede, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 28.03.2024, ai nn. 9118/6719 e presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 2.04.2024 ai nn.1462/1125.

La relazione notarile ipocatastale del notaio Alberto Caprioli del 22.05.2024 contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dei beni, oggetto della presente procedura, si estende oltre il ventennio, individuando i primi atti *inter vivos* ultraventennali.

Per ciò che concerne gli immobili siti in Castiglione del Lago.

* In data 27/06/1982 è deceduto (nato a) la cui successione è stata regolata da testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio Maria Silvana Schippa di Magione, in data 29/06/1982 (**trascritto a Perugia il 02/08/1982 ai nn.**) con il quale il testatore ha nominato eredi universali di tutti i suoi i beni i pronipoti (nato) e (nato a); detta successione risulta denunciata il 15/12/1982 al numero 98 del volume 641 e trascritta a Perugia il 27/06/1983 ai nn.

Si precisa, al riguardo, che a favore degli aventi diritto non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del

** con atto del notaio Paolo Biavati di Perugia del 2/2/2004 (**trascritto a Perugia in data 08/03/2004 ai nn.**) il signor ha ricevuto in permuta dal signor , tra l'altro, la quota di un 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei terreni in Castiglione del Lago riportati nel Catasto Terreni al foglio 112 particelle 228, 230 e 202.

***con atto del notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga in data 06/12/2007 (**trascritto a Perugia in data 18/12/2007 ai nn.**) il signor ha venduto alla società ' ', con sede in Montepulciano, codice fiscale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024

relazione

la piena proprietà dei terreni in Castiglione del Lago riportati nel Catasto Terreni al foglio 112 particelle 228, 230 e 202.

****Con atto del notaio Francesco Previti di Sarteano, in data 24/05/2011 (trascritto a Perugia il 31/05/2011 ai nn.), la società ', con sede in Montepulciano, codice fiscale , ha venduto alla società ' con sede in Umbertide (PG), codice fiscale la piena proprietà dei cespiti in Castiglione del Lago sopra indicati dal n. 1 al n. 12 (cfr. ALLEGATO 65). Si precisa che dalla visura camerale storica della società ', come indicato nella relazione notarile, risulta che con delibera dell'assemblea in data 10/02/2014, verbalizzata dal notaio Fabrizio Pantani di Arazzo ed iscritta nel Registro delle Imprese in data 28/02/2014, la società ' ha mutato la propria denominazione in '.

Per ciò che concerne l'immobile sito in Montepulciano.

* Con Atto del notaio Macar Matteoli di Sinalunga, in data 02/05/1973 (trascritto a Montepulciano in data 29/05/1973 ai nn.), la sig.ra (nata a) ha venduto al signor (nato) una casa di abitazione in Montepulciano riportata nel Catasto Terreni al foglio 47 particella 128¹.

** In data 20/03/2007 è deceduto il signor , la cui eredità si è devoluta in forza di legge in favore della moglie (nata); detta successione risulta denunciata a Montepulciano il 30/08/2007 al numero 4 del volume 465 e trascritta a Montepulciano in data 8/10/2007 ai nn. . Al riguardo, si precisa che risulta trascritta a Montepulciano in data 16/12/2022 ai nn. l'accettazione tacita dell'eredità del signor a favore della moglie , chiarendosi,

¹ Esso costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto alla presente procedura di liquidazione giudiziale.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024

relazione

però, che nel "Quadro B" della nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità non è indicato l'immobile in oggetto.

*** con atto del notaio Sandra De Franchis di Torrita di Siena, in data 06/11/2007 (trascritto a Montepulciano in data 15/11/2007 ai nn. [REDACTED]), la sig.ra [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] (nata [REDACTED]) la piena proprietà del cespite in oggetto.

**** con atto del notaio Francesco Previti di Sarteano, in data 24/05/2011 (trascritto a Montepulciano in data 27/05/2011 ai nn. [REDACTED]), i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (nato in [REDACTED]) hanno venduto alla società "[REDACTED]", la piena proprietà del cespite sopra indicato (cfr. ALLEGATO 66). Si precisa che dalla visura camerale storica della società "[REDACTED]" risulta che, con delibera dell'assemblea, in data 10/02/2014, verbalizzata dal notaio Fabrizio Pantani di Arezzo ed iscritta nel Registro delle Imprese in data 28/02/2014, la società "[REDACTED]" ha mutato la propria denominazione in "[REDACTED]"².

- Vi è mancanza di continuità delle trascrizioni che, a parere dello scrivente ausiliario, deve essere sanata.

² Per motivi urbanistici l'indagine, circa la provenienza del bene, è stata estesa, dallo scrivente ausiliario, ai quattro atti antecedenti, fino all'individuazione dell'atto del 1937:

- atto per notar Gaetano Russo dell'1.03.1958 con il quale [REDACTED] vendevano al Sig. [REDACTED] una porzione di casa (...) costituita da cucina con piccola stanza adiacente e sottoscala al piano terra, e al primo piano, con accesso da scala esterna, due camere; nonché il forno annesso al fabbricato e contigua a questo una striscia di terreno ad uso di piazzale o resede C.T. f. 47, p.la 50e (cfr. ALLEGATO 67).

-Ai Sigg.ri [REDACTED] l'immobile unitamente ad altri immobili (foglio 47, p.lle 50a e 55c, 55b, 50d, 50e), pervenne per atto di divisione per notar Raffaello Capasso del 16.02.1958, trascritto a Montepulciano il 25.02.1958 ai nn. [REDACTED] (cfr. ALLEGATO N. 87).

--Ancor prima, ai coniugi [REDACTED] il podere con casa colonica e annessi rurali (foglio 47, p.la 50, 55 e 46 e foglio 23, particelle 12, 20, 51 e 24) pervenne per atto di acquisto per notar Vincenti del 20.09.1949, registrato a Montepulciano il 28.09.1949 al n. 125, volume 103 (cfr. ALLEGATO 135).

---Ai venditori [REDACTED] l'immobile pervenne dalla successione del defunto Sig. [REDACTED] deceduto a Montepulciano l'8.03.1934, e per divisione con atto a rogito del Notaio Marri del 21.10.1937, registrato a Montepulciano l'8.11.1937 al n. [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 136).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

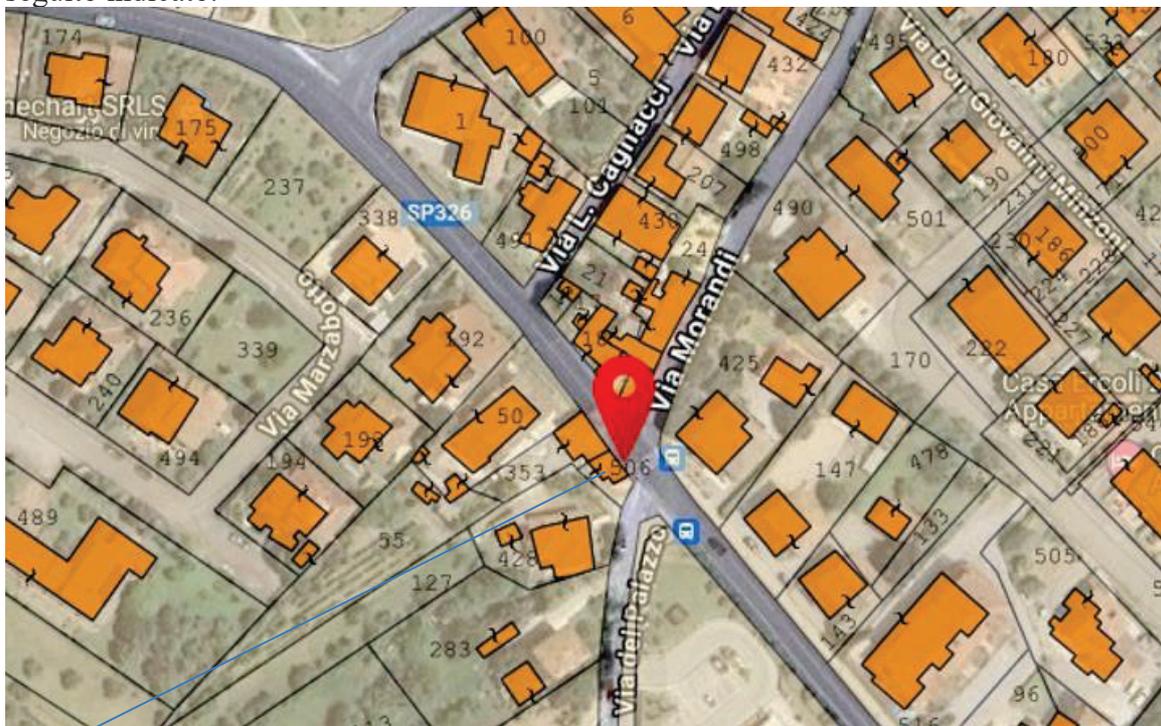
Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione

I diritti reali indicati dalla curatela, riportati nella relazione notarile, **corrispondono** a quelli in titolarità della "[REDACTED]" in forza degli atti di provenienza suindicati, **previa, però, come suindicato, di accettazione di eredità.**

Non si è nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati nella trascrizione diversi da quelli agli atti del catasto alla data della trascrizione del procedimento di liquidazione giudiziale).

Si è nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo B della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto della presente procedura, si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con gli estratti di mappa catastali elaborati dalla SOGEL, come di seguito indicato.



MONTEPULCIANO – Foglio 47, p.lla 506 - Fabbricato oggetto della presente procedura



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024
relazione



CASTIGLIONE DEL LAGO – Foglio 112 p.lla 1389 - Fabbricato di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche del compendio immobiliare, sottoposto alla presente procedura di liquidazione giudiziale, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, dello stato di occupazione, lo scrivente



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024

relazione

ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, sul mercato, relativamente alla vendita, di procedere alla formazione di **8 lotti (in piena proprietà)** così come di seguito indicato, e, precisamente:

Immobili siti nel Comune di Castiglione del Lago

Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 (C.F. foglio 112, particelle 1393-1394-1389, sub 13, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 4, categoria C/6).

Lotto 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 (C.F. foglio 112, particelle 1389-1391-1396, sub 14, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 5, categoria C/6).

Lotto 3: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 (C.F. foglio 112, particelle 1389-1392-1395, sub 15, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 6, categoria C/6).

Lotto 4: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 8, categoria C/6).

Lotto 5: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 9, categoria C/6).

Lotto 6: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 7, categoria C/6).

Lotto 7: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 10, categoria C/6).

Immobile sito nel Comune di Montepulciano

Lotto 8: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Montepulciano (Si) alla via del Palazzo n.2 (località Abbadia-C.F. foglio 47, particella 506, categoria A/3).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Oggetto della presente disamina, così come pervenuti alla società in liquidazione, sono:

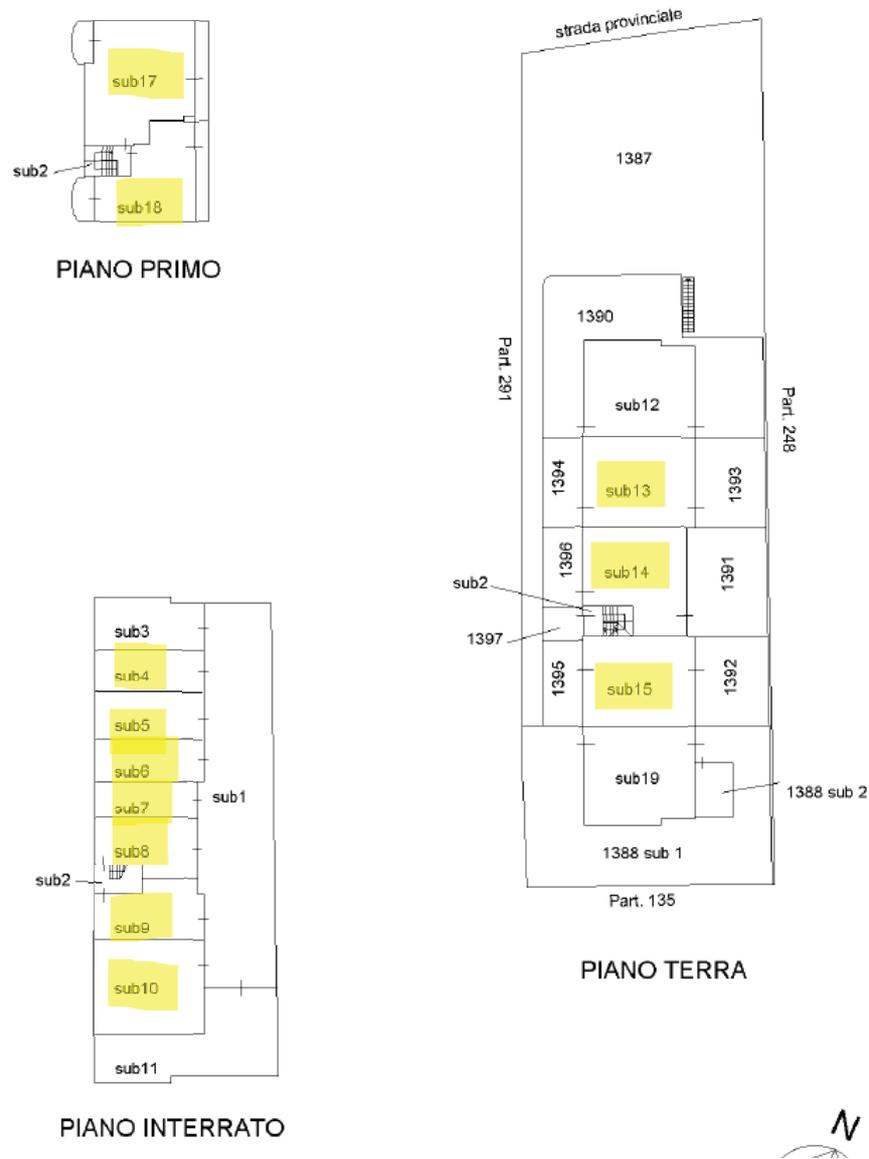
- una porzione del complesso residenziale sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione di Panicarola, alla via Trasimeno 268, composto di 5 appartamenti e 7 boxes auto;
- immobile sito in Montepulciano, frazione Abbadia, alla via del Palazzo n. 2.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024
relazione

Per una immediata lettura della dislocazione spaziale delle unità immobiliari, oggetto della presente disamina, rispetto ai fabbricati, di cui essi sono parte, sono stati allegati per gli immobili di Castiglione del Lago l'elaborato planimetrico (cfr. ALLEGATO 63) e, per l'immobile sito in Montepulciano, l'estratto di mappa (cfr. ALLEGATO 37).



Elaborato planimetrico Castiglione del Lago



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024

relazione

Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1393-1394-1389, sub 13, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 4, categoria C/6)

L'unità abitativa è parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione del Lago, frazione di Panicarola, avente accesso dal civico 268 di via Trasimeno, e precisamente trattasi dell'**appartamento** ubicato al piano terra dello stabile, con accesso indipendente dalla seconda porta posta a sinistra per chi accede al vialetto laterale comune, così come evidenziato nell'elaborato planimetrico suindicato (**cf. ALLEGATO 63**).

L'immobile si compone di: ingresso- living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un bagno. Sono parti integranti del cespite "de quo" due aree esterne di pertinenza (anteriore e posteriore p.lle 1394 e 1393) di cui una piccola parte destinata a giardino (**cf. ALLEGATI 7-8**).

L'altezza interna misura m.l. **2.73**.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura **mq. 57.19**.

L'area esterna di pertinenza dell'appartamento misura **mq. 22.23 + 40.35 = mq. 62.58**.

La superficie globale lorda = mq 65.25.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile sono: l'impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e angolo cottura).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di uso comune.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione

L'esposizione prevalentemente è a nord-est, sud-ovest.

Nella formulazione dei lotti, suggerita dallo scrivente ausiliario, viene associato all'immobile suindicato il box-auto sub 4, come indicato nel contratto di locazione (cfr. ALLEGATO 68).

Si segnala però che [REDACTED] ha tuttavia occupato, da sempre, il box identificato con il sub 7.

Il box sub 4, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico ambiente, con altezza interna di m.l. 2.21, avente accesso dalla seconda serranda a destra per chi arriva dal piazzale esterno (p.lla 1387) che costeggia la strada provinciale di accesso (Via Trasimeno). Il cespite è munito di porta di accesso basculante. Lo stato di manutenzione è mediocre, con problemi di umidità di risalita ascendente (cfr. ALLEGATI 9-10). Il cespite è attraversato da una tubazione a soffitto, a servizio, presumibilmente, del fabbricato di cui esso è parte.

La sup. globale lorda = mq. 31.20.

La sup. commerciale³ = $S_{gl} + (0,10 \times A_s) + (0,50 \times S_{nr})$;

La sup. commerciale = $65.25 + (0,10 \times 62.58) + (0,50 \times 31.20)$;

La sup. commerciale = $65.25 + 6.26 + 15.60 = \text{mq. } 87.11$ e in c.t. **mq 87.**

Confini

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con p.lla 1396, sub 14 e p.lla 1391;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso (p.lla 1387);

³ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, nonché Guide Immobiliari 2022) è pari a:

Sl = superficie lorda coperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 100%;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima, ai fini della stima se ne considera il 30% mq. fino a 25 mq.,

l'eccedenza va calcolata al 10%.

As = area di pertinenza esterna viene calcolata al 10%.

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione

- Nord-ovest con p.lla 1390 e sub 12.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 5;
- Nord-ovest con sub 3.

Estremi catastali

L'intera porzione immobiliare è riportata, nel Catasto Fabbricati di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti dati:

- foglio 112, particella 1394, 1393, 1389, **sub 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 74 mq., tot. escluse aree scoperte 67 mq., Rendita euro 271,14, indirizzo Località Trasimeno 1 piano T, intestato [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 53-54).
- foglio 112, particella 1389, **sub 4**, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq., sup. catastale tot. 33 mq, Rendita euro 50.92, indirizzo Località Trasimeno 1 piano S1, intestato [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 39-40).

I dati catastali coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 65).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale [REDACTED]
relazione

Lotto 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1396-1391-1389, sub 14, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 5, categoria C/6)

L'unità abitativa è parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione del Lago, frazione di Panicarola, avente accesso dal civico 268 di via Trasimeno, e precisamente trattasi dell'**appartamento** ubicato al piano terra dello stabile, con accesso indipendente dalla terza porta, posta a sinistra, per chi accede al vialetto laterale comune, così come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 63**).

L'immobile si compone di: ingresso- living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un bagno. Sono parti integrante del cespite due aree esterne di pertinenza (anteriore e posteriore, p.lle 1396 e 1391) di cui una parte destinata a giardino (**cf. ALLEGATI 11-12**).

L'altezza interna misura m.l. **2.70**;

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 58.52.

L'area esterna di pertinenza dell'appartamento misura **mq. 20.71 + 57.53 = mq. 78.24**.

La superficie globale lorda = mq 67.52.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e angolo cottura).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di uso comune.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

L'esposizione prevalentemente è a nord-est, sud-ovest.



Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 [REDACTED]
relazione

Nella formulazione dei lotti, suggerita dallo scrivente ausiliario, viene associato all'immobile suindicato il box-auto sub 5, come indicato anche nel contratto di locazione (cfr. **ALLEGATO 69**).

Il box sub 5, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico ambiente, con altezza interna di m.l. 2.21, avente accesso dalla terza serranda a destra per chi arriva dal piazzale esterno (p.lla 1387) che costeggia la strada provinciale di accesso (Via Trasimeno). Il cespite è munito di porta di accesso basculante e di impianto elettrico. Il cespite è attraversato da tubazioni a soffitto, a servizio, presumibilmente, del fabbricato. Lo stato di manutenzione è mediocre (cfr. **ALLEGATI 13-14**). La sup. globale lorda è pari a mq. 34.75.

La sup. commerciale = $S_{gl} + (0,10 \times A_s) + (0,50 \times S_{nr})$;

La sup. commerciale = $67.52 + (0,10 \times 78.24) + (0,50 \times 34.75)$;

La sup. commerciale = $67.52 + 7.82 + 17.37 = \text{mq. } 92.71$ e in c.t. **mq 93**.

Confini

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con p.lla 1395, sub 15 e p.lla 1392;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso;
- Nord-ovest con p.lla 1394, sub 13 e p.lla 1393.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 6;
- Nord-ovest con sub 4.

Estremi catastali

L'intera porzione immobiliare è riportata, nel Catasto Fabbricati di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti dati:

- foglio 112, particella 1396, 1391, 1389, **sub 14**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 75 mq., tot. escluse aree scoperte 68 mq., Rendita euro 271,14,



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di 2P Materiale Edile S.r.l. in liquidazione (c.f. 02882700541)
relazione

indirizzo Località Trasimeno 1 piano T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 57-58).

- foglio 112, particella 1389, sub 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq., sup. catastale tot. 32 mq, Rendita euro 49.17, indirizzo Località Trasimeno 1 piano S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 43-44).

I dati catastali coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 65).



Viale laterale di accesso



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Lotto 4: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano primo (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 8 categoria C/6)

L'unità abitativa è parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione del Lago, frazione di Panicarola, avente accesso dal civico 268 di via Trasimeno, e precisamente trattasi dell'**appartamento** dislocato al piano primo dello stabile, con accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo per chi sale le scale. Il vano scala comune è accessibile dalla quarta porta (portoncino) per chi accede al vialetto laterale comune, così come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 63**).

L'immobile si compone di: ingresso- living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Sono parti integrante del cespite "de quo" due balconi prospicienti, rispettivamente, il vialetto di accesso e l'area posteriore (**cf. ALLEGATI 19-20**).

La copertura è a falde inclinate, l'altezza interna minima misura m.l. 2.40, quella massima ml. 3.70.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 68.78.

La superficie scoperta misura mq. 5.34 + 8.84 = mq. 14.18.

La superficie globale lorda = mq 78.71.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e angolo cottura).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato, muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di uso comune.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

L'esposizione prevalentemente è a nord-est, sud-ovest.

Nella formulazione dei lotti viene associato all'immobile suindicato il box-auto sub 8, come indicato nel contratto di locazione, per tener conto dello stato di possesso (**cf. ALLEGATO 71**).

Il box sub 8, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico ambiente, con altezza interna di m.l. 2.21, avente accesso dalla sesta serranda a destra per chi arriva dal piazzale esterno (p.lla 1387) che costeggia la strada provinciale di accesso (Via Trasimeno) nonché dal pianerottolo di smonto del vano scala attiguo. Il cespite è munito di porta di accesso basculante e di impianto elettrico. Il cespite è attraversato da tubazione a soffitto, a servizio, presumibilmente, del fabbricato di cui esso è parte. Lo stato di manutenzione è mediocre (**cf. ALLEGATI 21-22**).

La Sup. globale lorda del box misura mq. 36.36.

La sup. commerciale = $S_{gl} + (0,10 \times A_s) + (0,50 \times S_{nr})$;

La sup. commerciale = $78.71 + (0,30 \times 14.18) + (0,50 \times 36.36)$;

La sup. commerciale = $78.71 + 4.25 + 18.18 = \text{mq. } 101.14$ e in c.t. **mq 101**.

Confini

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con sub 18, pianerottolo di accesso, vano scala e vialetto di accesso;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso;
- Nord-est con area posteriore adiacente la p.lla 248.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso);
- Sud-est con sub 9, pianerottolo di accesso e vano scala;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

- Nord-ovest con sub 7.

Estremi catastali

L'intera porzione immobiliare è riportata, nel Catasto Fabbricati di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti dati:

- foglio 112, particella 1389, **sub 17**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale tot. 84 mq., tot. escluse aree scoperte 79 mq., Rendita euro 309,87, indirizzo Località Trasimeno 1 piano 1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 59-60).
- foglio 112, particella 1389, **sub 8**, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 32 mq., sup. catastale tot. 36 mq, Rendita euro 56.19, indirizzo Località Trasimeno 1 piano S1, intestato a [REDACTED] 1/1 (cfr. ALLEGATI 47-48).

I dati catastali coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 65).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Lotto 5: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 9 categoria C/6)

L'unità abitativa è parte del complesso immobiliare, sito nel Comune di Castiglione del Lago, frazione di Panicarola, avente accesso dal civico 268 di via Trasimeno, e precisamente trattasi dell'**appartamento** dislocato al piano primo dello stabile, con accesso dalla porta posta di fronte del pianerottolo per chi sale le scale. Il vano scala comune è accessibile dalla quarta porta (portoncino) per chi accede al vialetto laterale comune, così come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 63**).

L'immobile si compone di: ingresso, living con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Sono parti integranti del cespite "de quo" due balconi prospicienti, rispettivamente, il vialetto di accesso e l'area posteriore (**cf. ALLEGATI 23-24**).

La copertura è a falde inclinate, l'altezza interna minima misura m.l. 2.40, quella massima ml. 3.70.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 42.01.

La superficie scoperta misura **mq. 5.98 + 8.91 = mq. 14.89**.

La superficie globale lorda = mq 50.36.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e angolo cottura).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di uso comune.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

La Sup. globale lorda del box misura a mq. 25.12
La sup. commerciale = **mq 25.00.**

Confini

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 8;
- Nord-ovest con sub 6.

Estremi catastali

L'unità immobiliare urbana è riportata, nel Catasto Fabbricati di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti dati:

- foglio 112, particella 1389, **sub 7**, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq., sup. catastale tot. 41 mq, rendita euro 61.46, indirizzo Località Trasimeno 1 piano S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 45-46).

I dati catastali del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 65).



Accesso alla rampa di adduzione al box dalla strada principale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Lotto 7: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 10, categoria C/6)

L'immobile è parte del complesso immobiliare, sito nel Comune di Castiglione del Lago, frazione di Panicarola, avente accesso dal civico 268 di via Trasimeno, e, precisamente, trattasi del **box-auto** dislocato al piano seminterrato dello stabile, con accesso dall'ultima (ottava) serranda a destra per chi arriva dal piazzale esterno (p.lla 1387) che costeggia la strada provinciale di accesso (via Trasimeno), così come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 63**).

Il box sub 10 è costituito da un unico ambiente, con altezza interna di m.l. 2.22, Il cespite è munito di porta di accesso basculante e di impianto elettrico. Il cespite è attraversato da tubazione a soffitto, a servizio, presumibilmente, del fabbricato di cui esso è parte.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre (**cf. ALLEGATI 29-30**).

La Sup. globale lorda del box misura mq. 68.59

La sup. commerciale = **mq 69**.

Confini

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 11;
- Nord-ovest con sub 9.

Estremi catastali

L'unità immobiliare urbana è riportata, nel Catasto Fabbricati di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti dati:

- foglio 112, particella 1389, **sub 10**, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 64 mq., sup. catastale tot. 70 mq, Rendita euro 112.38, indirizzo Località Trasimeno 1 piano S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 51-52**).

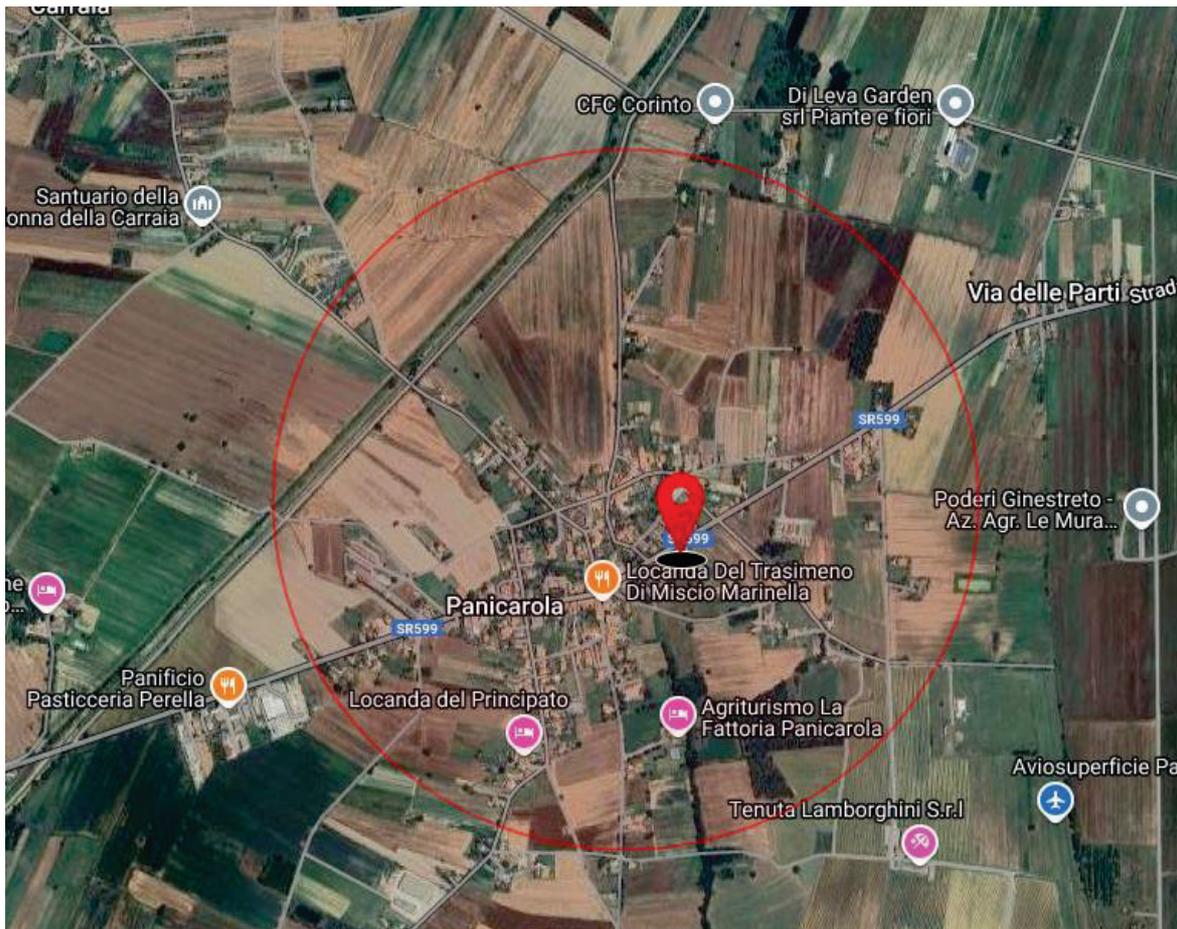


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [redacted]
relazione



I dati catastali del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 65).



Geolocalizzazione dei luoghi di interesse nel raggio di 1Km – Castiglione del Lago



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

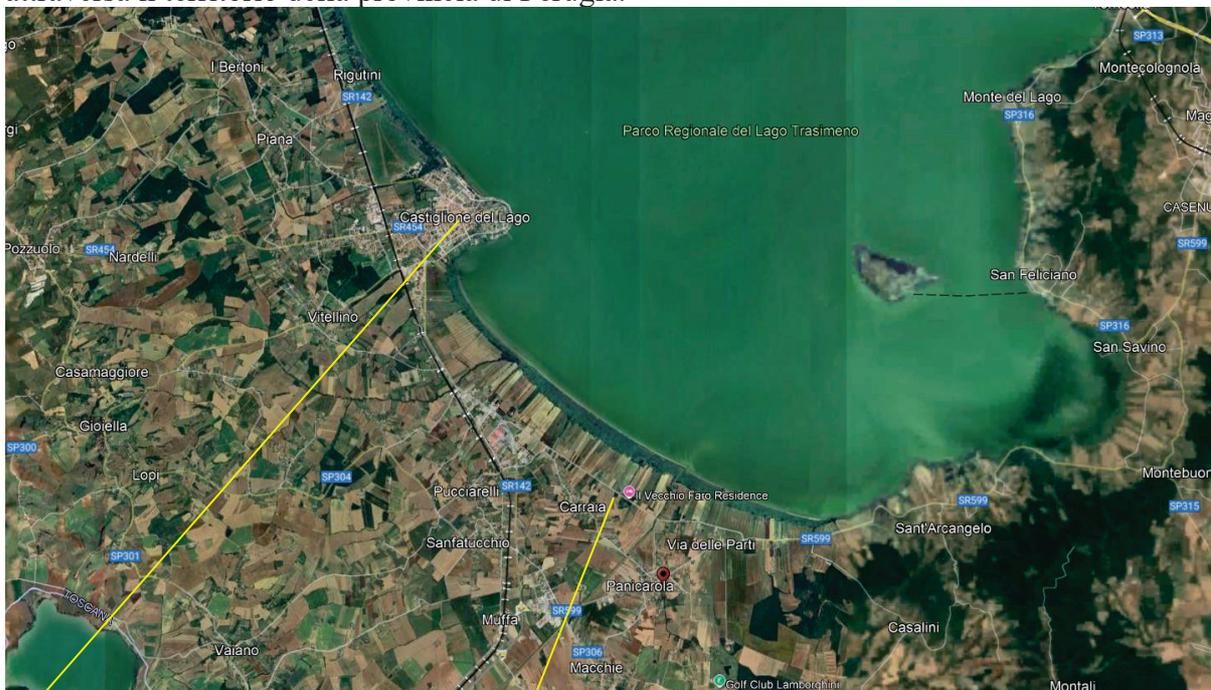
Lo stato conservativo dei prospetti esterni del fabbricato è discreto.

Il fabbricato, **non** è dotato di servizio di portineria e di impianto di risalita al piano. Esso è dislocato in una frazione del comune di Castiglione del Lago (PG), Panicarola.

Il paese si trova sulla pianura a sud di Castiglione (da cui dista circa 10 km), a breve distanza dalla riva del lago Trasimeno.

Si precisa che anche la p.lla 1387 che identifica sia il piazzale di accesso confinante con via Trasimeno che il viale di accesso alle singole unità immobiliari, poste al piano terra, e da cui si diparte anche la rampa di accesso alle corsie, indicata nell'elaborato planimetrico, si può ritenere area comune.

L'area è sufficientemente urbanizzata, a forte connotazione agricola, sono presenti: campo sportivo, qualche negozio, due tre locande, poderi, tenute agricole, ecc.; come di seguito georeferenziato, la zona è servita dalla strada regionale 599 del Trasimeno Inferiore che attraversa il territorio della provincia di Perugia.



Castiglione del Lago centro

ubicazione degli immobili – Frazione di Panicarola



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione



Porzione di fabbricato, oggetto della presente disamina f. 47, p.lla 506

Il cespite si articola su due livelli: piano terra e piano primo.

A piano terra si compone di un unico ambiente con bagno.

Il piano primo, raggiungibile dalla scala esterna, si compone di un unico ambiente con bagno e disimpegno.

E' parte integrante dello stesso resede a piano terra che si estende per mq. 45.81 (cfr. ALLEGATI 5-6).

A tale proposito si segnala che l'area esterna di pertinenza legittima è quella indicata nei titoli di provenienza, rilevata dallo scrivente ausiliario⁴ e riportata nella planimetria catastale storica (cfr. ALLEGATO 34) non la sagoma riportata nell'attuale planimetria catastale che è errata.

⁴ di cui una piccola porzione è occupata dalla strada (via del Palazzo).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

I due livelli, originariamente, erano comunicanti, infatti, ancora oggi si intravede il perimetro di un foro praticato nel solaio intermedio, attualmente chiuso da pannellatura in legno.

L'altezza interna misura al piano terra: metri lineari 2.72 (sotto trave) e m.l. 2.80 al soffitto; al piano primo la copertura è falde inclinate con altezza massima, in corrispondenza della retta di colmo, di m.l. 3.26 e h. minima di m.l. 2.60, in corrispondenza della linea di gronda. La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 22.56 al piano terra e m.l. 20.57 al piano primo.

La superficie globale lorda = mq. 32.77 - P.T.

“ “ = mq. 29.05 - P.1.

La resede si estende complessivamente per mq. 45.81

$Sc = (32.77+29.05) + (0.10 \times 45.81) = \text{mq. } 61.82 + 4.58 = \text{mq. } 66.40$ e in c.t. **66 mq.**

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina:

- Nord-ovest con l'altra porzione di fabbricato insistente sulla p.lla 353;
- Sud-ovest con via del Palazzo;
- Nord-est con strada statale SP 326.

Estremi catastali

L'unità immobiliare urbana è riportata, nel Catasto Fabbricati di Montepulciano (Siena), con i seguenti dati:

- foglio 47, particella 506, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale tot. 64 mq., totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita euro 193,67, indirizzo via del Palazzo n. 2, piano T-1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 32-33-34).

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.



Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagni).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in cotto.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, in alluminio anodizzato, con grate in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

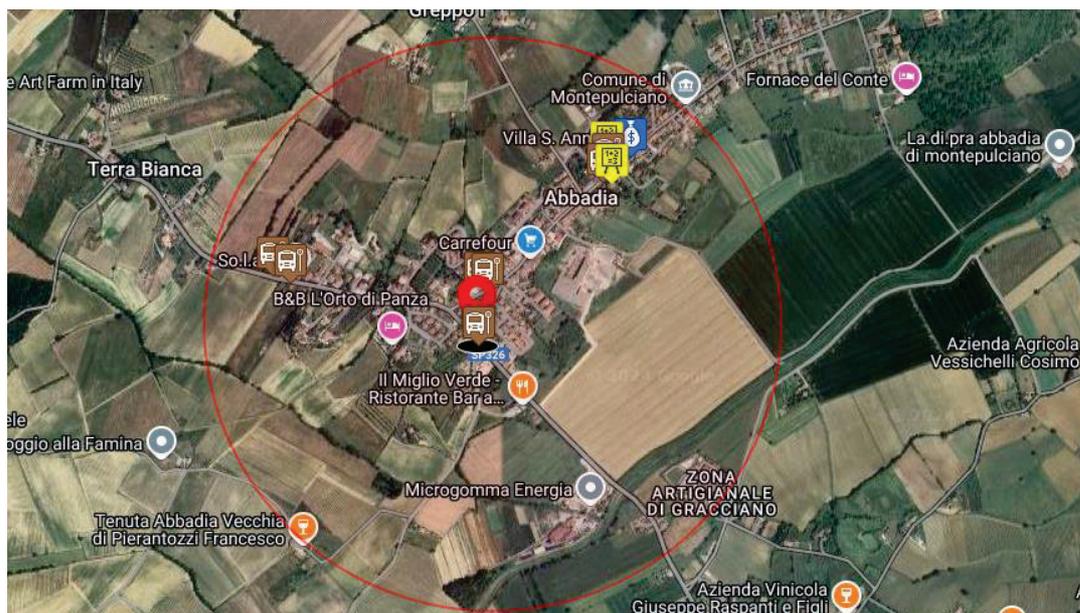
L'esposizione prevalentemente è a nord-est.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

L'immobile è dislocato in una zona periferica (località Abbadia) del Comune di Montepulciano.

L'area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 800 mt sono presenti: due scuole, un negozio, luoghi di ristoro, ecc. ; come di seguito georeferenziato, la zona è servita dai mezzi di trasporto, risultano assicurati i collegamenti con gli altri comuni limitrofi.

I dati catastali del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 65).



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

Castiglione del Lago (PG)

Le unità immobiliari:

1. foglio 112, particella 1389, sub 4, categoria C/6;
2. foglio 112, particella 1389, sub 5, categoria C/6;
3. foglio 112, particella 1389, sub 6, categoria C/6;
4. foglio 112, particella 1389, sub 7, categoria C/6;
5. foglio 112, particella 1389, sub 8, categoria C/6;
6. foglio 112, particella 1389, sub 9, categoria C/6;
7. foglio 112, particella 1389, sub 10, categoria C/6;
8. foglio 112, particelle 1389-1993-1394, sub 13, categoria A/2;
9. foglio 112, particelle 1389-1391-1396, sub 14, categoria A/2;
10. foglio 112, particelle 1389-1392-1395, sub 15, categoria A/2;
11. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2;
12. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2

derivano dalla variazione del 20.10.2009 - Pratica n. PG0361014, in atti dal 20.10.2009 per *ampliamento-demolizione parziale* (n. 37088.1/2009) di **foglio 112, p.lla 230**, A/4, di 3.5 vani che deriva da *variazione di identificativo per allineamento mappe* del 5.10.2009, pratica n. PG00344953, in atti dal 5.10.2009 (n. 35928.1/2009) di **foglio 112, p.lla 202**, A/4, di 3.5 vani, presente dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. **ALLEGATI 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64**).

La **p.lla 1389**, ente urbano, di are 3.44 deriva da tipo mappale del 13.10.2019, pratica n. PG0353240 e dal frazionamento, del 13.10.2009, della p.lla 230 di are 14.10 (che contiene anche la p.lla 228) che è presente, nella dimensione originaria, di are 3.10, fin dall'impianto meccanografico del 5.12.1977 (cfr. **ALLEGATO 74**).

La **p.lla 1387**, ente urbano, che identifica il piazzale esterno e il viale laterale di accesso, di are 4.96, deriva da tipo mappale del 13.10.2019, pratica n. PG0353240 e dal frazionamento del 13.10.2009 della p.lla 230 di are 14.10 (che contiene anche la p.lla 228) che è presente, nella dimensione originaria, di are 3.10, fin dall'impianto meccanografico del 5.12.1977 (cfr. **ALLEGATO 74**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Montepulciano (Si)

L' unità immobiliare:

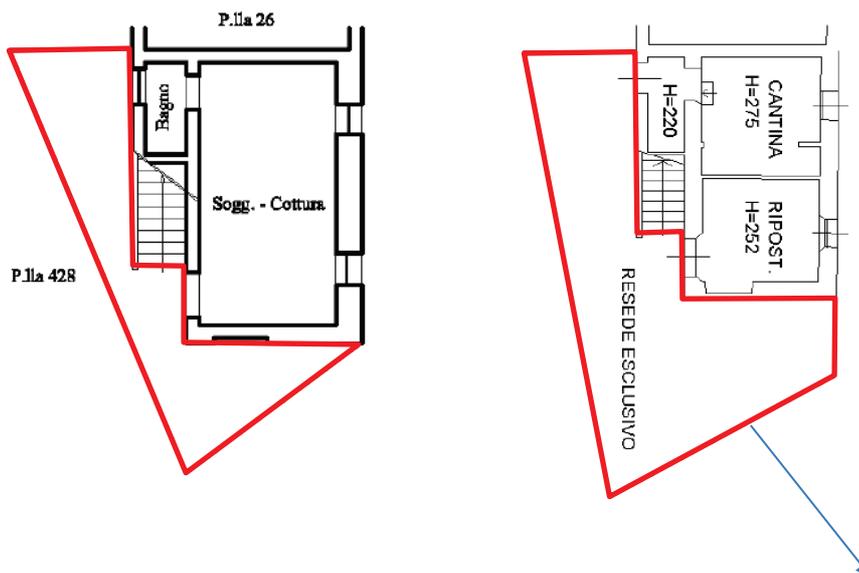
-foglio 47, particella 506, categoria A/3;

deriva da variazione del 28.09.2011 - pratica n. SI0117823, in atti dal 28.09.2011, per *diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione* (n. 60088.1/2011) di **foglio 47, p.lla 506, A/4**, di 3 vani, costituita in data 26.06.2007, pratica n. SI0090863, in atti dal 26.06.2007.

La p.lla ai terreni: Foglio 47, p.lla 506 deriva da tipo mappale del 6.06.2007, pratica n. SI0080888, in atti dal 6.06.2007 (n. 80888.1/2007), che deriva dalla soppressione della **p.lla 128**, Fabbricato Rurale, di are 0.80, presente fin dall' impianto meccanografico del 3.09.1971 (cfr. ALLEGATI 32-33-34-35-36-37).

Si segnala nuovamente che l'area esterna di pertinenza legittima del bene "de quo" è quella indicata nei titoli di provenienza, riportata nella planimetria catastale storica (cfr. ALLEGATO 34) non quella rappresentata nell'attuale grafica catastale che è errata.

PIANTA PIANO TERRENO h. 2.90



P.T.plan. catastale attuale P.T. plan. catast.storica – resede corretta-limite di proprietà



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca delle unità immobiliari, corrispondono a quelli riportati nei titoli di provenienza (cfr. ALLEGATI 65-66).

PROVENIENZA – CRONISTORIA CATASTALE

Per ciò che concerne gli immobili siti in Castiglione del Lago.

* In data 27/06/1982 è deceduto il signor [REDACTED] (nato [REDACTED]) la cui successione è stata regolata da testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio Maria Silvana Schippa di Magione, in data 29/06/1982 (trascritto a Perugia il 02/08/1982 ai nn. [REDACTED]) con il quale il testatore ha nominato eredi universali di tutti i suoi i beni i pronipoti [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED]); detta successione risulta denunciata il 15/12/1982 al numero 98 del volume 641 e trascritta a Perugia il 27/06/1983 ai nn. [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 76-77).

Si precisa, al riguardo, che a favore degli aventi diritto non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del signor [REDACTED]

** con atto del notaio Paolo Biavati di Perugia, in data 2/2/2004 (trascritto a Perugia in data 08/03/2004 ai nn. [REDACTED]), il signor [REDACTED] ha ricevuto in permuta dal signor [REDACTED], tra l'altro, la quota di un 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei terreni in Castiglione del Lago riportati nel Catasto Terreni al foglio 112 particelle 228, 230 e abitazione f. 112, p.lla 202 (cfr. ALLEGATO 78).

***con atto del notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga, in data 06/12/2007 (trascritto a Perugia in data 18/12/2007 ai nn. [REDACTED]), il signor [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]", con sede in Montepulciano, codice fiscale [REDACTED] la piena proprietà dei terreni in Castiglione del Lago riportati nel Catasto

⁵ Si trasferisce: ...Immagine per civile abitazione di remota costruzione (...) F. 112, p.la 202, A/4, vani 3.5 dalla cui demolizione derivano gli immobili in oggetto..



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Terreni al foglio 112 **particelle 228, 230 e abitazione f. 112, p.lla 202 (cfr. ALLEGATO 79).**

****Con atto del notaio Francesco Previti di Sarteano, in data 24/05/2011 (**trascritto a Perugia il 31/05/2011 ai nn. [REDACTED]**), la società "[REDACTED]", con sede in Montepulciano, codice fiscale [REDACTED], ha venduto alla società "[REDACTED]" con sede in Umbertide (PG), codice fiscale [REDACTED] la piena proprietà dei cespiti in Castiglione del Lago sopra indicati dal n. 1 al n. 12 (**cfr. ALLEGATO 65**). Si precisa che dalla visura camerale storica della società "[REDACTED]", come indicato nella relazione notarile, risulta che, con delibera dell'assemblea in data 10/02/2014, verbalizzata dal notaio Fabrizio Pantani di Arazzo ed iscritta nel Registro delle Imprese in data 28/02/2014, la società "[REDACTED]" ha mutato la propria denominazione in "[REDACTED]".

Per ciò che concerne l'immobile sito in Montepulciano.

* Con atto del notaio Macar Matteoli di Sinalunga, in data 02/05/1973 (trascritto a Montepulciano in data 29/05/1973 ai nn. [REDACTED]), la sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) ha venduto al signor [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) una casa di abitazione in Montepulciano riportata nel Catasto Terreni al **foglio 47 particella 128⁶ (cfr. ALLEGATO 80)**.

** In data 20/03/2007 è deceduto il signor [REDACTED] la cui eredità si è devoluta in forza di legge in favore della moglie [REDACTED] (nata ad [REDACTED]); detta successione risulta denunciata a Montepulciano il 30/08/2007 al numero 4 del volume 465 e trascritta a Montepulciano in data 8/10/2007 ai nn. [REDACTED] (**cfr. ALLEGATO 81**). Al riguardo, si precisa che risulta trascritta a Montepulciano, in data 16/12/2022, ai nn.

⁶ Esso costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto alla presente procedura di liquidazione giudiziale.

⁷ Tra gli immobili è compreso quello oggetto della presente indagine F. 47, p.lla 506, A4, consistenza 3 vani.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

[REDACTED] l'accettazione tacita dell'eredità del signor [REDACTED] a favore della moglie [REDACTED] [REDACTED] chiarendosi, però, che nel "Quadro B" della nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità non è indicato l'immobile in oggetto (cfr. ALLEGATO 82).

*** con atto del notaio Sandra De Franchis di Torrita di Siena, in data 06/11/2007 (trascritto a Montepulciano in data 15/11/2007 ai nn. [REDACTED]), [REDACTED] vendeva [REDACTED] (nata a [REDACTED]) la piena proprietà del cespite in oggetto (F. 47, p.lla 506, cat. A/4 di consistenza 3 vani)⁸ (cfr. ALLEGATO 83).

**** con atto del notaio Francesco Previti di Sarteano, in data 24/05/2011 (trascritto a Montepulciano in data 27/05/2011 ai nn. 1923/1261), i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (nato [REDACTED] [REDACTED]) hanno venduto alla società "[REDACTED] [REDACTED]", la piena proprietà del cespite sopra indicato (F. 47, p.lla 506, cat. A/4 di consistenza 3 vani -cfr. ALLEGATO 66). Si precisa che dalla visura camerale storica della società "[REDACTED]" risulta che con delibera dell'assemblea in data 10/02/2014, verbalizzata dal notalo Fabrizio Pantani di Arazzo ed iscritta nel Registro delle Imprese in data 28/02/2014, la società "[REDACTED]" ha mutato la propria denominazione in "[REDACTED]"⁹.

⁸ La p.lla ai terreni: Foglio 47, p.lla 506 che deriva da tipo mappale del 6.06.2007, pratica n. SI0080888, in atti dal 6.06.2007 (n. 80888.1/2007), deriva dalla soppressione della p.lla 128 Fabbricato Rurale di are 0.80, presente fin dall'impianto meccanografico del 3.09.1971 (cfr. ALLEGATI 32-33-34-35-36-37).

⁹ Per motivi urbanistici l'indagine, circa la provenienza del bene, è stata estesa, dallo scrivente ausiliario, ai quattro atti antecedenti fino ad individuare l'atto di divisione del 1937, andando a ritroso, gli atti sono i seguenti:
- atto per notar Gaetano Russo dell'1.03.1958 con il quale [REDACTED] vendevano al [REDACTED] una porzione di casa (...) costituita da cucina con piccola stanza adiacente e sottoscala al piano terra, e al primo piano, con accesso da scala esterna, due camere; nonché il forno annesso al fabbricato e contigua a questo una striscia di terreno ad uso di piazzale o resede riportato in C.T. al foglio 47, p.lla 50e (cfr. ALLEGATO 67).

-Ai Sigg.ri [REDACTED] l'immobile, unitamente ad altri (foglio 47, p.lle 50a e 55c, 55b, 50d, 50e) pervenne per atto di divisione per notar Raffaello Capasso del 16.02.1958 (cfr. ALLEGATO N. 87).

-Ancor prima, ai coniugi [REDACTED] il podere con casa colonica e annessi rurali (foglio 47, p.lla 50, 55 e 46 e foglio 23, particelle 12, 20, 51 e 24) pervenne per atto di acquisto per notar Vincenti del 20.09.1949, registrato a Montepulciano il 28.09.1949 al n. [REDACTED] volume [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 135).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

- Vi è mancanza di continuità delle trascrizioni che, a parere dello scrivente ausiliario, deve essere sanata.

I diritti reali indicati dalla curatela, riportati nella relazione notarile **corrispondono** a quelli in titolarità della "[REDACTED]" in forza degli atti di provenienza suindicati, **previa, però, come suindicato, di accettazione di eredità.**

DIFFORMITA' CATASTALI RISPETTO ALLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

-CASTIGLIONE DEL LAGO-

Al fine di visualizzare le difformità, riscontrate in loco, rispetto alla grafica catastale, vengono allegate al presente elaborato peritale le tavole grafiche della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alle corrispondenti planimetrie catastali (**cf. ALLEGATI 84-85-86**).

- Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastratura interna.
- Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 13-14-15), siti al piano terra, oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono rilevati: impercettibili spostamenti delle tramezzature interne, lievi difformità relativamente all'area di pertinenza di accesso, traslazione del cancelletto d'ingresso, lieve variazione prospettica, traslazione dei vani finestra, incremento della larghezza del vano balcone nel sub 14 e diversa dislocazione del giardino nell'area di accesso delle unità a piano terra.
- Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 17-18), siti al piano primo, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono

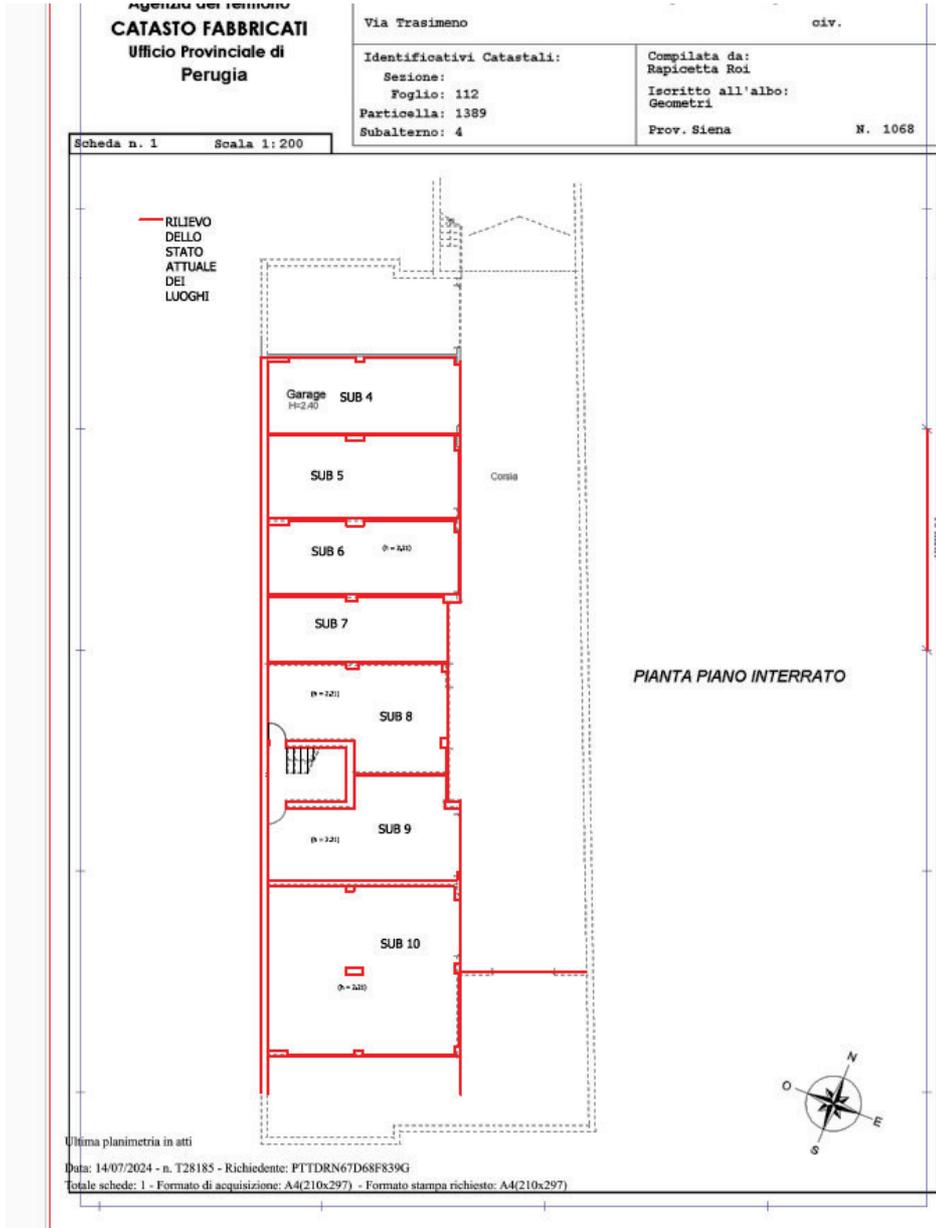
-Ai venditori [REDACTED] l'immobile pervenne dalla successione del defunto Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto a Montepulciano l'[REDACTED] e per divisione con atto a rogito del Notaio Marri del 21.10.1937, registrato a Montepulciano l'8.11.1937 al n. [REDACTED] **cf. ALLEGATO 136**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [redacted]
relazione

rilevate lievissime difformità relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni e all'altezza interna sia minima (2.40 in luogo dei 2.65 rappresentati) che massima (3.90 in luogo dei 2.70 rilevati in loco).



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi all'elaborato planimetrico catastale – **subb 4-5-6-7-8-9-10**



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

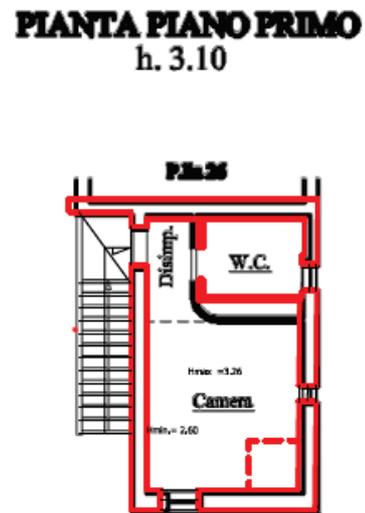
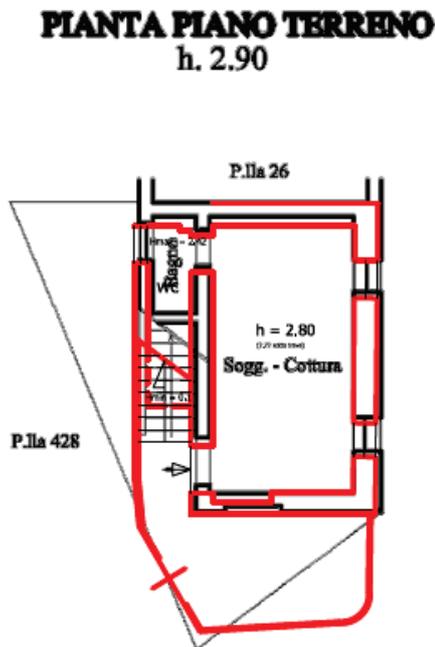
Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

-MONTEPULCIANO-

Al fine di visualizzare le difformità riscontrate in loco rispetto alla grafica catastale, viene allegata al presente elaborato peritale la tavola grafica della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla corrispondente planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 133).

Si sono riscontrate le seguenti **difformità**:

- resede difforme nella sagoma e nella dimensione;
- altezze interne diverse rispetto a quanto rilevato in loco;
- diversa dislocazione degli spazi interni al piano primo.



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

valore locativo parametrico unitario di zona che oscilla tra E. 2.7/mq e 3.3 mq. (cfr. **ALLEGATO 88**).

Lotto 3: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1396-1391-1389, sub 15, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 6 categoria C/6)

La porzione immobiliare in oggetto era occupata dal [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 21.01.2024, registrato in data 1.02.2024 al n. 001216-serie 3T. La durata di locazione fu stabilita con inizio dal 10.02.2024 e il canone fu stabilito in E. 350,00/mensili (cfr. **ALLEGATO 70**). Il curatore mi ha riferito che in data 26.11.2024 è stata emessa ordinanza di convalida dello sfratto per morosità (cfr. **ALLEGATO 137**), per cui lo stesso ad oggi può ritenersi occupato sine titolo.

Lotto 4: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano primo (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 8 categoria C/6)

La porzione immobiliare in oggetto è occupata dalla [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 8.04.2021, registrato in data 23.06.2022 al n. 006271-serie 3T. La durata di locazione fu stabilita con inizio dal 1.06.2022 e il canone fu stabilito in E. 330,00/mensili (cfr. **ALLEGATO 71**).

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Nei riguardi della porzione immobiliare in oggetto si è verificato che il canone di locazione corrisposto, pari a E. 330,00 mensili, **non** è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso si ritiene congruo, infatti dividendo il valore di E. 330,00 per la sup. commerciale, pari a mq. **101,00** si ottiene E.3.27/mq. che non è inferiore di 1/3 del valore locativo parametrico unitario di zona che oscilla tra E. 2.7/mq e 3.3 mq.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Lotto 5: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 9 categoria C/6)

La porzione immobiliare in oggetto è occupata dalla [REDACTED] in virtù di contratto di locazione a canone libero stipulato in data 27.07.2023, registrato in data 31.07.2023 al n. 007382-serie 3T. La durata di locazione fu stabilita con inizio dall' 1.08.2023 e il canone fu stabilito in E. 300,00/mensili (**cfr. ALLEGATO 72**).

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.**

Nei riguardi della porzione immobiliare in oggetto si è verificato che il canone di locazione corrisposto, pari a E. 300,00 mensili, **non** è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso può ritenersi congruo, infatti dividendo il valore di E. 300,00 per la sup. commerciale, pari a **mq. 74,00** si ottiene E.4.05/mq. che non è inferiore di 1/3 del valore locativo parametrico unitario di zona che oscilla tra E. 2.7/mq e 3.3 mq.

Lotto 6: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 7, categoria C/6)

L'immobile è libero.

Lotto 7: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 10, categoria C/6)

L'immobile è libero.

Lotto 8: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Montepulciano (SI) alla via del Palazzo n.2 (località Abbadia-C.F. foglio 47, particella 506, categoria A/3.

La porzione immobiliare in oggetto è occupata da [REDACTED] in virtù di contratto di locazione immobile ad uso diverso da quello abitativo, stipulato in data 8.02.2024, registrato in data 12.02.2024 al n. 1545-serie 1T. Il canone fu stabilito in E. 120,00/mensili (**cfr. ALLEGATO 73**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Dalla documentazione presente in atti e da visure ipotecarie effettuate è emerso che **non** vi sono sui beni:

- diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi;
- servitù attive e passive per gli immobili in Castiglione del Lago mentre esiste servitù perpetua di transito pedonale e con veicoli sul lotto sito in Montepulciano come rappresentato a tergo dell'atto per notar Gaetano Russo del 1.03.1958 (**cf. ALLEGATO 67**)¹⁰;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli storico-artistici, tranne i vincoli urbanistici indicati al successivo paragrafo e al quale si rimanda integralmente;
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per le formalità pregiudizievoli si richiama per relazionem la relazione ipotecaria notarile che viene allegata, per comodità di lettura, al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATO 3**).

- E -
Regolarità edilizia ed urbanistica

CASTIGLIONE DEL LAGO

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- **permesso di costruire n. 27/28** rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di *demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno* (**cf. ALLEGATI 95**);

¹⁰ La servitù passiva di transito pedonale e carrabile è su una striscia di terreno larga metri 3.00 (1.5 per parte dalla linea mediana) che costeggia il corpo di fabbrica (**cf. ALLEGATO 67**).



Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nelle nuove tolleranze espresse dal Decreto Salva Casa, come suindicato, resta da sanare:

al piano garage, la diversa pilastratura (presumibilmente sanata ex post con il rilascio dell'attestato di agibilità);

al piano terra la diversa posizione dell'apertura del cancelletto esterno e dell'area giardino e nello specifico per il sub 14 la diversa dislocazione degli spazi interni (traslazione del tramezzo del disimpegno) e maggiore ampiezza del vano balcone del living.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade:

- in ambito denominato "*Insedimenti esistenti recenti prevalentemente residenziali*" di cui all'art. 55 delle NTA del PRG-PO (cfr. **ALLEGATO 138**);
- l'area non è sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale.

Il Decreto Salva Casa aumenta tali percentuali fino a un limite del 6% per gli immobili di superficie inferiore a 60 metri quadri. Nello specifico, le difformità rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, purché la differenza rientri nel limite del:

2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto Salva Casa introduce nuove tolleranze esecutive:

il minore dimensionamento dell'edificio (come il caso in esame);

la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;

la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Queste tolleranze speciali si aggiungono a quelle già previste dal T.U. Edilizia (art. 34-bis, comma 2):

le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;

la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Sono esclusi gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del codice dei beni Culturali e del paesaggio.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

La diversa pilastratura, la diversa dislocazione degli spazi interni, la variazione prospettica e la diversa posizione dell'area giardino rilevati, effettuati in assenza di titolo, possono dunque essere sanati in via ordinaria, la normativa di zona consente tale tipologia di interventi, per cui tali illeciti sono sanabili a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e verifica sismica.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente con una percentuale decurtativa del 5%, per i lotti 1,2, e 3, del 2% per i lotti 4 e 5 e in complessivi **E. 1.500,00** per i lotti 6 e 7.

Manca inoltre, come suindicato, l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010, ossia la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura Docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 300,00 per ogni unità immobiliare urbana.

MONTEPULCIANO

Il manufatto, oggetto della presente disamina, è un vetusto fabbricato in muratura.

Nelle tavole del PRG del 1958 il fabbricato era presente e faceva parte del centro urbano (**cf. ALLEGATI 140-141**), pertanto ai sensi dell'art.14 del regolamento edilizio vigente del Comune di Montepulciano (**cf. ALLEGATO 139**), si è reso necessario dimostrare l'anteriorità della costruzione, del manufatto "de quo", al 1942.

Al fine di verificare la legittimità urbanistica del bene è stato necessario acquisire gli atti di compravendita antecedenti a quello con cui lo stesso è pervenuto alla società "[REDACTED]" (**cf. ALLEGATI 67-113-135-136**).

La ricerca si è estesa fino alla lettura dell'atto di divisione a rogito del Notaio Marri del **21.10.1937**, registrato a Montepulciano l'8.11.1937 al n. [REDACTED] (**cf. ALLEGATO 136**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Occorre segnalare, infatti, che il fabbricato nasce come casa colonica e non come civile abitazione e che l'esatta volumetria e estensione dello stesso, al '42, sono ignote, l'atto del '37 descrive genericamente gli immobili senza indicarne l'estensione e la composizione, ciò premesso, prudenzialmente, in fase valutativa, si terrà conto di un coefficiente di deprezzamento per tener conto di tali criticità: ossia degli oneri di "deruralizzazione", della diversa dislocazione degli spazi interni e del mancato rinvenimento di un grafico al '42.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", rientra nella zona B – classe di intervento C5 (cfr. **ALLEGATO 113**), ambito "Città Nuova" disciplinata dall'art 27 delle norme tecniche di attuazione (cfr. **ALLEGATO 142**).

Manca inoltre, come suindicato, l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010, ossia la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura Docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 300,00.

-G-
Valore dei beni

Nei riguardi del compendio immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.



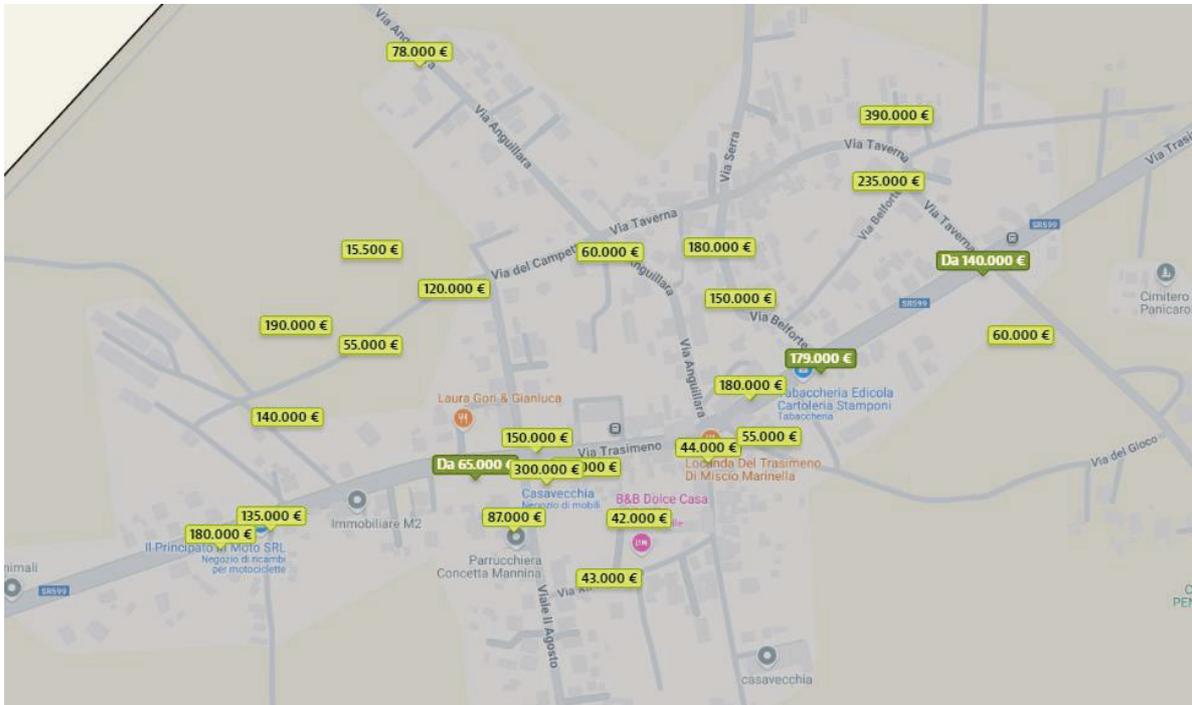
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

CASTIGLIONE DEL LAGO

1. Le **quotazioni Immobiliari – I semestre 2024, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 88)** esprimono i valori parametrici unitari in zona, periferica, frazioni (zona D1) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano:

- tra **E. 770,00/mq e E. 1.150,00/mq.**



Prezzo medio in questa zona 835 eur/m² - **Castiglione del Lago**

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona **Castiglione del Lago- località Panicarola**, esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento (cfr. ALLEGATO 144) che confermano la forchetta di valori suindicati, per cui, considerando un valore pressappoco intermedio tra quelli suindicati, pari a: 1.100,00, si ottiene:



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1393-1394-1389, sub 13, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 4, categoria C/6)

Vim = E. 1.100,00/mq. x 87 = E. 96.000,00.

Lotto 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1396-1391-1389, sub 14, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 5, categoria C/6)

Vim = E. 1.100,00/mq. x 93 = E. 102.000,00.

Lotto 3: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1395-1392-1389, sub 15, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 6 categoria C/6)

Vim = E. 1.100,00/mq. x 84 = E. 92.000,00.

Lotto 4: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano primo (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 8 categoria C/6)

Vim = E. 1.100,00/mq. x 101 = E. 111.000,00.

Lotto 5: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 9 categoria C/6)

Vim = E. 1.100,00/mq. x 74 = E. 81.000,00.

Lotto 6: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 7, categoria C/6)

Vim = E. 550,00/mq. x 25 = E. 14.000,00.

Lotto 7: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 10, categoria C/6)

Vim = E. 550,00/mq. x 69 = E. 38.000,00.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

1.554,00 euro/mq per cui considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a:
1.200,00, si ottiene:

Lotto 8: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Montepulciano (SI) alla via del Palazzo n.2 (località Abbadia-C.F. foglio 47, particella 506, categoria A/3.

Vim = E. 1.200,00/mq. x 66 = E. 79.200 e in c.t. 79.000,00.

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:
l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.



Prezzo medio in questa zona 1.554 eur/m²



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

5	sub 18 + sub 9	81.000	-4.050	-1.620	-4.050	-4.050	-300	E. 67.000,00
6	sub 7	14.000	-700	-1.500	-700		-300	E. 11.000,00
7	sub 10	38.000	-1.900	-1.500	-1.900		-300	E. 32.000,00
8	Montepulciano	79.000	-3.950	-7.900	-3.950	-3.950	-300	E. 59.000,00

I valori suindicati rappresentano i più probabili valori di mercato della piena proprietà dei cespiti oggetto della presente procedura, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di occupazione, ecc.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** dei cespiti subastati è pari a:

Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1393-1394-1389, sub 13, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 4, categoria C/6) Prezzo a base d'asta = E.81.000,00.

Lotto 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1396-1391-1389, sub 14, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 5, categoria C/6) Prezzo a base d'asta = E.81.000,00.

Lotto 3: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particelle 1395-1392-1389, sub 15, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 6 categoria C/6) Prezzo a base d'asta = E.78.000,00.

Lotto 4: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano primo (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 17, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 8 categoria C/6) Prezzo a base d'asta = E.92.000,00.

Lotto 5: piena proprietà dell'appartamento sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268, piano terra (C.F. foglio 112, particella 1389, sub 18, categoria A/2) e del box-auto sito al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 9 categoria C/6) Prezzo a base d'asta = E.67.000,00.

Lotto 6: piena proprietà del box-auto sito in Castiglione del Lago (PG) alla via Trasimeno n. 268 al piano seminterrato (C.F. foglio 112, particelle 1389, sub 7, categoria C/6) Prezzo a base d'asta = E.11.000,00.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [redacted]
relazione

[redacted]



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione giudiziale n. 23/2024 di [REDACTED]
relazione

Napoli, li 14.12.2024

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

