

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. N. 297/17 R.G.
Promosso da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro

XXXXX XXXXXXXX

Giudice delle esecuzioni Immobiliari Dott.sa Laura D'Amelio

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Laura D'Amelio nominava C.T.U. il sottoscritto architetto Francesco Ciampinelli, nato a Firenze (FI) il 29 marzo 1969, con studio in Firenze, Via Pier Capponi 53, iscritto al l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 5610, nella procedura in oggetto.

Prestato il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 29.12.2017, il G.E. ordinava all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Parimenti il G.E. ordinava all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga

- l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
 10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello

stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
15. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.
Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.
16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..
 - A) **autorizza** sin d'ora l'esperto **ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**
 - B) **Autorizza** Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**
e designava
a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in

virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) **avverte** inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) **avverte** l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.

E) **dispone** acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) **precisa** che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e sopralluogo per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore.

Data fissata per il sopralluogo: 9 marzo 2017 alle ore 10.00.

In detta data veniva svolto regolarmente il sopralluogo, a cui prendevano parte l'esecutato, sig. XXXXX XXXXXXXX, il Custode ISVEG, nella figura del geom. XXXXXXX XXXXXXXX ed il dott. XXXXXXX XXXX, che si qualificava come Curatore Fallimentare nell'ambito del procedimento fallimentare 22/2018 promosso da Agenzia delle Entrate nei confronti di XXXXXXX XXXXX, titolare della Ditta Individuale XXXXXXX XXXXX con sede in Barberino del Mugello (FI).

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta di Ritorno della raccomandata (allegato 1).

RISPOSTA AI QUESITI

“Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).....*

I beni costituiscono un complesso rurale posto nel Comune di Barberino del Mugello, in località Tricavoli, sul versante preappenninico che dalla vallata del Mugello risale in direzione Nord, alla quota di 466,00 slm. Il complesso è posto al

termine di un percorso sterrato ed è costituito da tre fabbricati di cui il principale, in pessime condizioni di manutenzione, è suddiviso in tre unità immobiliari, mentre gli altri due accessori, sono ridotti allo stato di rudere. Completa la proprietà il terreno circostante i fabbricati posto tra la strada di accesso ed il viadotto autostradale "Rio Fiumicello" e la particella fondiaria posta a valle.

Il complesso è rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Barberino del Mugello ai seguenti estremi catastali:

Fabbricato principale

Foglio 51, part. 20, sub. 500 (Cat. A/4)

Foglio 51, part. 20, sub. 501 (Cat. A/4)

Foglio 51, part. 20, sub. 504 (Cat. C/2)

Fabbricato accessorio 1 (Stalla)

Foglio 51, part. 20, sub. 502 (Cat. C/2)

Fabbricato accessorio 1 (Deposito)

Foglio 51, part. 20, sub. 503 (Cat. C/2)

Terreno circostante i fabbricati (Bene comune non censibile)

Foglio 51, part. 20, sub. 505

ed al Catasto Terreni del comune di Barberino del Mugello ai seguenti estremi catastali

Terreno seminativo arborato

Foglio 51, part. 273

In mappa catastale è individuata la particella 19, confinante su tre lati con la particella 20 e sul quarto lato con la strada di accesso, sulla quale risultano accatastati tre immobili: al subalterno 1 unità immobiliare classificata come A/5 ed intestata al sig. XXXXXXXX XXXXX; al subalterno 2 unità immobiliare classificata come A/5 ed intestata al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; al subalterno 3 Bene comune non censibile. In realtà il fabbricato risulta non più esistente e non esiste alcuna materializzazione del confine tra la particella 19 e 20.

I confini dei beni oggetto di pignoramento sono perciò Strada Vicinale, XXXXXXXX, XXXXXXXX/XXXXXXXXXX, XXXXX, XXXXXXXX, Autostrade per l'Italia.

Gli estremi catastali corrispondono a quelli indicati negli atti di pignoramento.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Il pignoramento del 18/5/2017, è trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 14/6/2017 all'Art. 16590 R.p. (Reg. gen. 24035), a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena (con sede in Siena P.I. 00884060526) e contro XXXXXXXX XXXXX e colpisce la piena proprietà dei beni a quel momento effettivamente individuati, al Comune di Barberino del Mugello (FI), al Catasto Fabbricati nel Fg. 51 p.lla 20 sub. 500 (Cat. A/4), p.lla 20 sub. 501 (Cat. A/4), p.lla 20 sub. 502 (Cat. C/2), p.lla 20 sub. 503 (Cat. C/2), p.lla 20 sub. 504 (Cat. C/2), p.lla 20 sub. 505 (Bene Comune non censibile) e al Catasto Terreni al F. 51, p.lla 273 (Seminativo arborato, classe 4).

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni sono pervenuti al signor XXXXX XXXXXXXX a seguito dell'atto del 18/3/2002 del Dott. Giancarlo Sanfelice, Notaio in Firenze, Rep. n. 95747, con cui i

signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX, vendettero i beni oggetto della presente esecuzione. Copia dell'atto di provenienza sarà allegato alla presente relazione (All. 6).

4. fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni)....

I beni oggetto della procedura compongono un complesso rurale di antica realizzazione, già documentato nella prima metà dell'Ottocento e già individuato nell'attuale configurazione nel 1936, posto alla quota di 466 m slm, sul versante che dal Mugello risale verso l'appennino, in località Tricavoli.

Gli edifici si collocano in prossimità del viadotto autostradale "Rio Fiumicello" (A1 Panoramica), dotato di barriere antirumore.

Il fabbricato principale (subb. 500, 501 e 504) si colloca a circa 50 ml dal viadotto; l'immobile più vicino al viadotto (sub. 503) si trova a circa 20 ml dal viadotto.

Il complesso è composto da un fabbricato principale (suddiviso nei subalterni 500, 501 e 504) in pessime condizioni manutentive e da due fabbricati accessori (originariamente utilizzati per ricovero di animali e utilizzi agrari) ormai ridotti allo stato di rudere. Dalle planimetrie catastali risulta la presenza di un piccolo fabbricato facente parte del subalterno 504 ed indicato come "Caciaia" di cui non è stata individuata la sussistenza a causa della vegetazione presente.

Il complesso è raggiungibile per mezzo di strada sterrata in condizioni discrete fino all'abitazione più vicina, mentre l'ultimo tratto di strada, di complessivi 120 metri risulta percorribile solo con mezzi fuoristrada.

Da un punto di vista costruttivo, tutti gli immobili sono realizzati con tecnica costruttiva tradizionale, murature in pietra e orizzontamenti in legno e laterizio. La copertura presenta estese infiltrazioni e diverse lacune nonostante la presenza di numerosi puntelli a sostenere la trabeazione ammalorata. Gli infissi in legno sono in pessime condizioni, per cui, soprattutto nel vano sottotetto, è presente una stratificazione di circa 20 cm di guano dovuta alla presenza di animali che hanno libero accesso ai fabbricati.

Inoltre i due subalterni a destinazione abitativi sono occupati in larga parte da suppellettili e arredi (ormai non più idonei per alcuna funzione).

Si riporta di seguito descrizione dettagliata dei singoli subalterni al Foglio 51:

Part. 20, Sub 500. Il subalterno 500 corrisponde a quella che originariamente doveva essere l'abitazione principale. Si sviluppa al piano terreno e primo e presenta un doppio accesso, sia dal sentiero incassato posto a monte del fabbricato, sia dalla loggia, con forno, posta sulla facciata est.

In entrambi i casi si accede ad un ampio vano centrale, con caminetto, che costituiva il centro dell'alloggio e con altezza interpiano di 246 cm. Oltre a questo vano centrale sono presenti al medesimo livello tre camere, una cucina, un bagno ed un disimpegno, per una superficie calpestabile di 112,70 mq.

Al piano superiore, sono presenti altri tre vani oltre ad un ballatoio sul vano scale, per complessivi 81,97 mq di superficie calpestabile.

La superficie del subalterno 500 ammonta perciò a 19,09 mq di loggia e a 194,67 mq di superficie calpestabile.

Part. 20, Sub 501. Il subalterno 501 si sviluppa su un solo piano ed è raggiungibile tramite un collegamento funzionale presente a fianco del caminetto nel vano centrale del sub. 500. Anche in questo caso l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con evidenti infiltrazioni dalle strutture di copertura,