

# **TRIBUNALE DI MATERA**

Giudice Delegato: Dr.ssa Tiziana CARADONIO

**FALLIMENTO n. 01/2019 r.g.  
della società**

## **STIMA DEFINITIVA**

### **A) RELAZIONE TECNICA**

Matera, 19 dicembre 2022

Il Tecnico  
(ing. Roberto BOLETTIERI)

## INDICE RELAZIONE TECNICA

|          |   |                |
|----------|---|----------------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSE ED INCARICHI</b>  | <i>pag. 1</i>  |
| <b>2</b> | <b>INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>                                  | <i>pag. 2</i>  |
|          | <b>A) Compendio immobiliare a Ferrandina (MT) - Zona industriale</b>  | <i>pag. 3</i>  |
|          | <b>B) Compendio immobiliare a Spoleto (PG) - Frazione di Azzano</b>   | <i>pag. 4</i>  |
|          | <b>C) Compendio immobiliare a Trevi (PG) - Frazione di Pigge</b>      | <i>pag. 5</i>  |
| <b>3</b> | <b>PROVENIENZA</b>  | <i>pag. 5</i>  |
| <b>4</b> | <b>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>                                     | <i>pag. 5</i>  |
|          | <b>4A) Compendio immobiliare a Ferrandina (MT) - Zona industriale</b> | <i>pag. 6</i>  |
|          | <b>4B) Compendio immobiliare a Spoleto (PG) - Frazione di Azzano</b>  | <i>pag. 9</i>  |
|          | <b>4C) Compendio immobiliare a Trevi (PG) - Frazione di Pigge</b>     | <i>pag. 10</i> |
| <b>5</b> | <b>DESCRIZIONE</b>  | <i>pag. 11</i> |
|          | <b>5A) Compendio immobiliare a Ferrandina (MT) - Zona industriale</b> | <i>pag. 12</i> |
|          | <b>5B) Compendio immobiliare a Spoleto (PG) - Frazione di Azzano</b>  | <i>pag. 16</i> |
|          | <b>5C) Compendio immobiliare a Trevi (PG) - Frazione di Pigge</b>     | <i>pag. 19</i> |
| <b>6</b> | <b>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE</b>  | <i>pag. 22</i> |
|          | <b>6A) Compendio immobiliare a Ferrandina (MT) - Zona industriale</b> | <i>pag. 22</i> |
|          | <b>6B) Compendio immobiliare a Spoleto (PG) - Frazione di Azzano</b>  | <i>pag. 22</i> |
|          | <b>6C) Compendio immobiliare a Trevi (PG) - Frazione di Pigge</b>     | <i>pag. 24</i> |
| <b>7</b> | <b>CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE</b>                   | <i>pag. 25</i> |
|          | <b>7A) Compendio immobiliare a Ferrandina (MT) - Zona industriale</b> | <i>pag. 25</i> |
|          | <b>7B) Compendio immobiliare a Spoleto (PG) - Frazione di Azzano</b>  | <i>pag. 30</i> |
|          | <b>7C) Compendio immobiliare a Trevi (PG) - Frazione di Pigge</b>     | <i>pag. 31</i> |
| <b>8</b> | <b>STIMA DEI COMPENDI IMMOBILIARI</b>                                 | <i>pag. 36</i> |
|          | <b>OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE</b>                           |                |
|          | <b>8.1 Stima del LOTTO N. 1</b>                                       | <i>pag. 38</i> |
|          | <b>Compendio immobiliare a Ferrandina (MT) - Zona industriale</b>     |                |
|          | <b>8.2 Stima del LOTTO N. 2</b>                                       | <i>pag. 41</i> |
|          | <b>Compendio immobiliare a Spoleto (PG) - Frazione di Azzano</b>      |                |
|          | <b>8.3 Stima del LOTTO N. 3</b>                                       | <i>pag. 43</i> |
|          | <b>Compendio immobiliare a Trevi (PG) - Frazione di Pigge</b>         |                |
| <b>9</b> | <b>CONCLUSIONI</b>  | <i>pag. 48</i> |

STUDIO TECNICO ing. Roberto BOLETTIERI

via Lucana, n. 285 – 75100 MATERA

Oggetto: Tribunale di Matera – **Fallimento** n. **01/2019** r.g.

della **società**

## **STIMA DEFINITIVA**

### **A) RELAZIONE TECNICA**

#### **1 – PREMESSE ED INCARICHI**

Facendo seguito alle istanze formulate dal Curatore del Fallimento in epigrafe (avv. Massimiliano MIGLIO) rispettivamente nelle date 26.06.2019 e 09.09.2019, il Giudice Delegato autorizzava lo scrivente alle stime:

- del compendio immobiliare sito in Ferrandina (MT) l'11.07.2019;
- dei compendi immobiliari siti a Trevi (PG) – frazione Pigge ed a Spoleto (PG) - frazione Azzano il 17.09.2019.

Facendo seguito all'ulteriore istanza formulata dal Curatore del Fallimento il 10.12.2019, in data 12.12.2019 il Giudice Delegato autorizzava lo scrivente anche alla acquisizione di cui al 2° comma dell'art. 567 cpc (... *estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ...*).

Nella suddetta istanza del 10.12.2019 il Curatore precisava che il ventennio da esaminare “*dovrà essere quello anteriore alla dichiarazione del fallimento (anteriore al 10.01.2019, partendo dal 09.01.2019)*”.

Peraltro, con nota PEC del 24.06.2019, il Curatore mi chiedeva di produrre una *“relazione di stima sommaria, in attesa di quella definitiva ed analitica, relativa ai beni immobili che rientrano nella massa passiva del fallimento in oggetto”*, sulla scorta della documentazione già in mio possesso e di *“quella che sarà possibile acquisire anche senza accedere agli immobili, entro il prossimo 10 / 15.07.2020”*; quanto sopra perché *“L’emergenza Covid 19 non ci ha consentito di fare gli accessi necessari, anche fuori regione, per giungere ad una valutazione precisa dei beni anzidetti”*.

La stima sommaria è stata redatta dal sottoscritto in data 14.07.2020, e trasmessa con PEC al curatore in pari data.

Nel frattempo, anche ai fini del riscontro della conformità di quanto esistente con quanto autorizzato, lo scrivente ha richiesto ripetutamente ai tre comuni interessati (Ferrandina, Trevi e Spoleto) le autorizzazioni edilizie (unitamente ai relativi elaborati grafici): queste sono state rilasciate solo di recente, per cui solo successivamente il sottoscritto ha potuto procedere ai necessari sopralluoghi in sito.

Infine, con pec del 02.11.2022, il curatore fallimentare mi ha trasmesso la relazione notarile, chiedendomi di inserirla fra gli allegati alla presente relazione.

## **2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto della procedura fallimentare di che trattasi sono stati desunti dalla relazione notarile (v. allegato 1), nella quale vengono suddivisi

nei tre compendi immobiliari che nel seguito si riassumono:

**A) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Ferrandina (MT) -**

**Frazione Macchia - zona industriale** (cfr. Allegati 2):

- 1) fabbricato sito alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 1, categoria D/7;
- 2) fabbricato sito alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 2, categoria D/1;
- 3) fabbricato sito alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 3, categoria C/3;
- 4) locale sito alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 4, categoria C/6;
- 5) locale sito alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 5, categoria C/2;
- 6) locale sito alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 6, categoria C/2;
- 7) area urbana sita alla Frazione Macchia snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 50, particella 553, subalterno 7, categoria F/1;
- 8) terreno sito alla Frazione Macchia snc, della superficie complessiva di mq 23.297, identificato al catasto terreni al foglio 50, particelle 30-371-801;
- 9) terreno sito alla Frazione Macchia snc, della superficie complessiva di mq 3.692, identificato al catasto terreni al foglio 50, particella

803;

**10)** terreno sito alla Frazione Macchia snc, della superficie complessiva di mq 6.082, identificato al catasto terreni al foglio 50, particelle 804-872;

**11)** terreno sito alla Frazione Macchia snc, della superficie complessiva di mq 76, identificato al catasto terreni al foglio 50, particella 810;

**12)** terreno sito alla Frazione Macchia snc, della superficie complessiva di mq 9.429, identificato al catasto terreni al foglio 50, particella 370;

**B) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Spoleto (PG) – frazione Azzano n. 3** (cfr. Allegati 3):

**13)** unità immobiliare ai piani terra e primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 17, categoria A/2;

**14)** unità immobiliare al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 15, categoria A/2;

**15)** unità immobiliare al piano primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 29, categoria A/2;

**16)** unità immobiliare al piano secondo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 30, categoria C/3;

**17)** unità immobiliare al piano terzo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 31, categoria A/2;

**18)** unità immobiliare ai piani terra, primo e secondo, identificato al ca-

tasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 21, categoria D/2;

19) unità immobiliare ai piani terra e primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 46, subalterno 16, categoria A/2;

**C) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Trevi (PG) – frazione Pigge (cfr. Allegati 4):**

20) unità immobiliare al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 51, particella 73, subalterno 2, categoria A/10;

21) unità immobiliare al piano primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 51, particella 73, subalterno 3, categoria A/3;

22) unità immobiliare al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 51, particella 73, subalterno 4, categoria D/1;

23) terreno della superficie complessiva di mq 1.325, identificato al catasto terreni al foglio 51, particella 429.

### **3 – PROVENIENZA**

La provenienza dei beni oggetto della procedura fallimentare di che trattasi risulta dalla relazione notarile (v. allegato 1), alla quale si rinvia per ciascuno dei tre compendi immobiliari dianzi individuati.

### **4 – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli dei beni oggetto della procedura fallimentare di che trattasi a tutto il giorno 31.10.2022 risultano dalla relazione notarile (v. allegato 1), come riportate nel seguito per ciascuno dei tre com-

pendi immobiliari dianzi individuati.

**4A) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Ferrandina (MT) -**

**Frazione Macchia - zona industriale** (cfr. Allegati 2):

**A1 ---- atti di asservimento del terreno** censito in Catasto Terreni al foglio 50 part. 372 a rogiti del Notaio Ladisa, il primo del 06.10.1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il 04.11.1998 ai nn. 8157/6597 e il secondo del 11.02.1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il 06.03.1999 ai nn. 1686/1293, contro la società SPICA S.R.L. e in favore di SNAM S.P.A.;

**A2 ---- ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il 17.09.2013 ai nn.7385/601 giusta atto del Notaio Disabato del 13.09.2013 a favore BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. - sede Crotone e contro

. - sede Matera, per € 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) a garanzia di un finanziamento di € 2.500.000,00, da restituire in anni 11 e mesi 11, sui seguenti beni immobili in Ferrandina e precisamente:

- piena proprietà – fabbricato fg.50 part.553 sub.1;
- piena proprietà – fg.50 part.553 sub.2;
- piena proprietà – fg.50 part.553 sub.3;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.4;

- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.5;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.6;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.7;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.30;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.371;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.801;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.803;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.804;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.810;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.872;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.370;

**A3 ---- pignoramento** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera del 07.09.2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, il 21.09.2018 ai nn. 8475/6506 a favore della **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA** - sede di Altamura e contro la \_\_\_\_\_ - sede di Matera, sui seguenti beni immobili siti in Ferrandina e precisamente:

- piena proprietà – fabbricato fg.50 part.553 sub.1;
- piena proprietà – fg.50 part.553 sub.2;
- piena proprietà – fg.50 part.553 sub.3;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.4;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.5;

- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.6;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.7;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.30;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.371;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.801;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.803;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.804;
- piena proprietà terreni – fg.50 part.810;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.872;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.370;

**A4 ---- Sentenza Dichiarativa di Fallimento** Tribunale di Matera del n. 1 del 09.01.2019 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il 05.02.2019 ai nn. 1249/936, a favore della Massa dei creditori del fallimento di \_\_\_\_\_ in liquidazione” e contro \_\_\_\_\_ in liquidazione – sede di Matera sui seguenti beni immobili in Ferrandina e precisamente:

- piena proprietà – fabbricato fg.50 part.553 sub.1;
- piena proprietà – fg.50 part.553 sub.2;
- piena proprietà – fg.50 part.553 sub.3;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.4;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.5;
- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.6;

- piena proprietà - fg.50 part.553 sub.7;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.30;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.371;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.801;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.803;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.804;
- piena proprietà terreni – fg.50 part.810;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.872;
- piena proprietà terreni - fg.50 part.370;

**4B) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Spoleto (PG) – frazione di Azzano n. 3** (cfr. Allegati 3):

**B1 ---- ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 20.09.2013 ai nn.4044/438 giusta atto del Notaio Disabato del 13.09.2013 a favore BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. - sede Crotone e contro

. - sede Matera, per € 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) a garanzia di un finanziamento di € 2.500.000,00, da restituire in anni 11 e mesi 11, sui seguenti beni immobili in Spoleto e precisamente:

- piena proprietà – fg.15 part.46 sub.15;
- piena proprietà – fg.15 part.46 sub.16;
- piena proprietà – fg.15 part.46 sub.17;



(duecentocinquantamila virgola zero zero) contro la società

al fine di ga-

rantire il credito vantato dal predetto socio nei confronti della società, per anticipazioni infruttifere, sugli immobili siti in Trevi e precisamente:

- piena proprietà - fg.51 part.73 sub.2;
- piena proprietà - fg.51 part.73 sub.3;
- piena proprietà - fg.51 part.73 sub.4;
- piena proprietà - fg.51 part.429;

**C2 ---- Sentenza Dichiarativa di Fallimento** Tribunale di Matera del n. 1

del 09.01.2019 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 07.02.2019 ai nn. 470/350, a favore della

Massa dei creditori del fallimento di “ \_\_\_\_\_ in liquida-

zione” e contro \_\_\_\_\_ in liquidazione – sede di Matera sui

seguenti beni immobili in Trevi e precisamente:

- piena proprietà - fg.51 part.73 sub.2;
- piena proprietà - fg.51 part.73 sub.3;
- piena proprietà - fg.51 part.73 sub.4;
- piena proprietà - fg.51 part.429.

## **5 – DESCRIZIONE**

I beni oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, costituiti da fabbricati e da terreni edificabili, possono essere descritti come riportato

nel seguito, suddivisi per ciascuno dei tre compendi immobiliari dianzi individuati.

**5A) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Ferrandina (MT) -  
Frazione Macchia - zona industriale** (cfr. Allegati 2)

Come si evince dall'allegato 2.2.2, il compendio immobiliare è costituito da alcuni fabbricati realizzati nella ptc. 553, oltre ad alcuni terreni agli stessi circostanti.

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui all'allegato 2.2.4, come peraltro risulta sia dalla documentazione fotografica (allegato 2.3) che dagli elaborati grafici di rilievo (allegato 2.4), i fabbricati realizzati nella ptc. 553 sono i seguenti:

**a) subalterno 1 – capannone industriale e volumi accessori, ubicati nella parte centrale della particella di terreno, con struttura principale portante in c.a.p. (conglomerato cementizio armato precompresso):**

- il capannone si sviluppa su un solo piano con pianta a forma sostanzialmente rettangolare (dimensioni pari a circa 54,70 metri in lunghezza, 44,00 metri in larghezza, 7,50 metri in altezza sotto trave), a meno di un vuoto asimmetrico nella parte anteriore (dimensioni pari a circa 24,45 metri in lunghezza e 9,75 metri in larghezza);
- i volumi accessori sono costituiti da tre livelli “incassati” nel succitato vuoto anteriore del capannone con pianta quasi quadrata (dimensioni pari a circa 13,40 metri in lunghezza e 11,35 metri in larghezza) e pre-

cisamente:

- il piano seminterrato comprende:
  - due ambienti principali centrali, privi di illuminazione naturale diretta, originariamente adibiti a sala mensa / riunione;
  - alcuni ambienti anteriori, a servizio dei precedenti, costituiti da: un locale originariamente adibito a cucina e due bagni (ciascuno provvisto di antibagno, due docce e due WC);
  - un ripostiglio ed una centrale termica, con accesso diretto dall'esterno;
  - un volume posteriore, costituito da: un locale originariamente adibito a spogliatoio (con accesso dalla seconda sala mensa / riunione) e il vano scala, attraverso il quale si accede sia al capannone che ai piani superiori;
- il piano terra comprende:
  - un unico ambiente principale originariamente adibito ad ufficio, con accesso diretto dall'esterno;
  - un volume posteriore, costituito da: un bagno (provvisto di un antibagno e di un WC), il vano scala ed un ripostiglio deposito;
- il primo piano comprende:
  - un unico ambiente principale originariamente adibito ad ufficio;
  - un volume posteriore, costituito da: un bagno (provvisto di un antibagno e di un WC), il vano scala ed un ripostiglio deposito;

b) subalterno 2 – un unico manufatto monopiano, destinato a quadro elettrico e cabina ENEL, ubicato in prossimità dell'ingresso nella particella di terreno (entrando sulla destra), a pianta rettangolare (dimensioni pari a circa 7,10 metri in lunghezza, 5,25 metri in larghezza, 3,00 metri di altezza netta interna), con struttura principale portante in muratura di tufo, suddiviso in due parti:

- al quadro elettrico (dimensioni in pianta pari a circa 4,45 metri in lunghezza e 2,85 metri in larghezza) si accede dall'interno del terreno;
- alla cabina enel (dimensioni in pianta pari a circa 4,45 metri in lunghezza e 3,15 metri in larghezza) si accede dall'esterno;

c) subalterno 3 – un unico manufatto monopiano, destinato a deposito, officina ed accessori, ubicato in prossimità dell'ingresso nella particella di terreno (entrando sulla destra) immediatamente dopo il subalterno 2, a pianta rettangolare (dimensioni pari a circa 28,65 metri in lunghezza, 6,60 metri in larghezza, altezza netta interna variabile da circa 4,10 metri anteriori a circa 2,90 metri posteriori), con struttura principale portante in muratura di tufo, suddiviso in più parti:

- un deposito (dimensioni in pianta pari a circa 7,85 metri in lunghezza e 6,05 metri in larghezza), al quale si accede dall'esterno tramite due portoni metallici, direttamente collegato all'adiacente officina;
- un'officina (dimensioni in pianta pari a circa 15,90 metri in lunghezza e 6,10 metri in larghezza), al quale si accede dall'esterno tramite un

portone metallico, direttamente collegato all'adiacente deposito di cui sopra;

- i volumi accessori sono costituiti da tre ambienti, ognuno con accesso autonomo dall'esterno:
  - un ripostiglio / deposito (dimensioni in pianta pari a circa 2,85 metri in lunghezza e 2,20 metri in larghezza);
  - un WC con antibagno (dimensioni in pianta pari a circa 1,80 + 0,90 metri in lunghezza e 1,50 metri in larghezza);
  - un locale originariamente adibito a gruppo elettrogeno (dimensioni in pianta pari a circa 3,90 metri in lunghezza e 3,10 metri in larghezza);

**d)** subalterno 4 – una tettoia (rimessa attrezzi) monopiano, ubicata in prossimità dell'ingresso nella particella di terreno (entrando sulla sinistra), a pianta rettangolare (dimensioni pari a circa 38,20 metri in lunghezza, 6,50 metri in larghezza, altezza netta interna variabile da circa 5,00 a 5,70 metri anteriori e da circa 2,70 a 3,45 metri posteriore), con struttura portante in profilati metallici, chiusa su tre lati (posteriore e laterali);

**e)** subalterno 5 – un doppio manufatto monopiano a pianta rettangolare, originariamente destinato a deposito attrezzi, ubicato dalla parte opposta dell'ingresso nella particella di terreno, a pianta rettangolare, ciascuno con struttura principale portante in muratura di tufo e copertura lignea a doppia pendenza, suddiviso in due parti:

- la parte di sinistra (rispetto all'ingresso), con dimensioni in pianta pari a circa 19,65 metri in lunghezza e 4,95 metri in larghezza (altezza netta in gronda pari a circa 2,80 metri e al colmo pari a circa 3,40 metri), perimetralmente chiuso a meno di un deposito aperto posteriore (dimensioni in pianta pari a circa 4,80 metri in profondità e 3,40 metri in larghezza);
  - la parte di destra risulta quasi completamente crollata, con dimensioni presumibili in pianta pari a circa 19,65 metri in lunghezza e 6,60 metri in larghezza;
- f) subalterno 6 – un modesto manufatto monopiano, destinato a magazzino, ubicato posteriormente alla parte di sinistra del subalterno 5 (cioè quella non crollata), a pianta sostanzialmente quadrata (dimensioni pari a circa 4,80 metri in lunghezza, 4,70 metri in larghezza, altezza netta in gronda pari a circa 2,95 metri e al colmo pari a circa 3,70 metri), con struttura principale portante in muratura di tufo e copertura lignea a doppia pendenza;
- g) subalterno 7 – un modesto manufatto destinato a forno, ubicato dalla parte opposta dell'ingresso nella particella di terreno, in prossimità della parte crollata del subalterno 5.

**5B) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Spoleto (PG) – frazione di Azzano n. 3 (cfr. Allegati 3)**

Come si evince dall'allegato 3.2.2, il compendio immobiliare è costi-

tuito da un unico fabbricato di cui alla ptc. n. 46, oltre al cortile circostante (di cui alla ptc. n. 47) che risulta a servizio anche di altra proprietà (sia per l'accesso dall'interno alla vicina ptc. 48, sia per l'accesso carrabile alla retrostante ptc. 565).

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui all'allegato 3.2.4 (per ultimo quello del 09.12.2009), come peraltro risulta sia dalla documentazione fotografica (allegato 3.3) che dagli elaborati grafici di rilievo (allegato 3.4), il fabbricato di che trattasi si compone delle seguenti unità immobiliari:

- A1)** subalterno 13 (bene comune non censibile) ubicato a piano terra, costituito da un unico locale adibito a centrale termica;
- A2)** subalterno 12 (bene comune non censibile) ubicato a piano terra, costituito da un unico locale contenente gli impianti per la potabilizzazione dell'acqua;
- A3)** subalterno 16 (porzione) ubicato a piano terra, costituito da un unico locale adibito a cantina;
- A4)** subalterno 21 (porzione) ubicato a piano terra, costituito da un unico locale adibito a magazzino;
- A5)** subalterno 21 (porzione) ubicato a piano terra, costituito da una serie di ambienti adibiti a convegnistica, e precisamente: sala reception, sala intermedia, sala riunioni, salotto, disimpegno e bagno retrostante;
- A6)** subalterno 21 (porzione) ubicato a piano terra, consistente in un in-

gresso (dal quale si accede tramite scala anche alle unità immobiliari A11 e A12 al primo piano) ed in due locali adibiti a cantina per la produzione del vino, oltre ad un ripostiglio sottoscala;

- A7)** subalterno 21 (porzione) ad uso abitativo, ubicato a piano terra, costituito da due monolocali (ciascuno provvisto di ingresso autonomo), oltre ad un disimpegno che permette di accedere ad un bagno idoneo all'utilizzo anche da parte di portatori di handicap;
- A8)** subalterno 15 ad uso abitativo, ubicato a piano terra, provvisto di due accessi e costituito da due camere da letto, un ambiente adibito a soggiorno / pranzo, oltre ad una cucina e ad un bagno;
- A9)** subalterno 17 ad uso prevalentemente abitativo, distribuito su due piani: al piano terra esiste un locale ad uso deposito; al primo piano, attraversando una veranda aperta, si raggiunge l'abitazione vera e propria, consistente nei seguenti ambienti: un ingresso, una cucina ed un wc, un soggiorno e due camere da letto servite da un secondo bagno;
- A10)** subalterno 16 (porzione) ad uso abitativo, ubicato a primo piano, con accesso da scala autonoma, costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio;
- A11)** subalterno 21 (porzione) ad uso abitativo, ubicato ai piani primo e secondo, con accesso da scala comune (v. unità immobiliare A6); l'ambiente d'ingresso al primo piano è destinato a soggiorno; da questo, tramite scala, si accede al secondo piano, ove si ritrovano una ca-

mera da letto ed un bagno;

**A12)** subalterno 21 (porzione) ad uso abitativo, ubicato al primo piano, con accesso da scala comune (v. unità immobiliare A6), comprendente: un soggiorno, una cucina, due camere da letto e due bagni;

**A13)** subalterni 29-30-31 ad uso prevalentemente produttivo, distribuiti su tre piani collegati da una scala a chiocciola interna; al primo piano si ritrova un unico ambiente destinato a cucina; al secondo piano si ritrovano due ambienti: il primo destinato a spogliatoio e provvisto di bagno, il secondo – sottotetto – era utilizzato come “acetaia” (ove veniva prodotto aceto balsamico); il terzo piano è costituito da un soppalco sottotetto dell’ambiente inferiore;

**A14)** subalterno 21 (porzione) ad uso abitativo, ubicato al secondo piano, con accesso da scala comune (v. unità immobiliare A6), comprendente un soggiorno, una cucina, due camere da letto e due bagni.

**5C) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Trevi (PG) – frazione Pigge (cfr. Allegati 4)**

Come si evince dall’allegato 4.2.2, il compendio immobiliare è costituito da un unico fabbricato realizzato nella ptc. 73, oltre ad un terreno adiacente di cui alla ptc. 429, ove è stata realizzata una tettoia.

Con riferimento alle planimetrie catastali di cui all’allegato 4.2.4, come peraltro risulta sia dalla documentazione fotografica (allegato 4.3) che dagli elaborati grafici di rilievo (allegato 4.4), il fabbricato realizzato nella

ptc. 73 è così costituito:

**a)** subalterno 4 – capannone industriale / artigianale e volumi accessori, con struttura principale portante in c.a.p. (conglomerato cementizio armato precompresso):

- il capannone si sviluppa su un solo piano con pianta a forma rettangolare (dimensioni pari a circa 31,15 metri in lunghezza, 18,80 metri in larghezza, 5,70 metri in altezza sotto trave);
- i volumi accessori, a piano terra, costituiscono una parte del volume anteriore a due piani con struttura principale portante in c.a (conglomerato cementizio armato) adiacente al capannone di cui sopra, e si sviluppano a piano terra su una superficie di forma rettangolare (dimensioni pari a circa 5,35 metri in lunghezza, 4,40 metri in larghezza, 2,65 metri in altezza netta sotto solaio), e comprendono i seguenti ambienti:
  - un disimpegno che collega il capannone con l'ufficio anteriore;
  - due bagni (nn. 1 e 2) con accesso diretto dal disimpegno;
  - un bagno (n. 3) con accesso diretto dal capannone;
  - un bagno (n. 4) ed un piccolo locale adibito a centrale termica, ai quali si accede tramite un piccolo disimpegno collegato al capannone;

**b)** subalterno 2 – n. 2 locali ad uso ufficio, che costituiscono la parte residuale a piano terra del volume anteriore a due piani con struttura princi-

pale portante in c.a (conglomerato cementizio armato) adiacente al capannone di cui sopra, con struttura principale portante in c.a.p. (conglomerato cementizio armato precompresso):

- all'ufficio n. 1 si accede direttamente dall'esterno;
- all'ufficio n. 2 si accede dall'ufficio n. 1;

c) subalterno 3 – un appartamento, che si sviluppa sull'intero primo piano del volume anteriore a pianta quasi quadrata (dimensioni pari a circa 9,95 metri in lunghezza, 9,90 metri in larghezza, 2,65 metri in altezza netta sotto solaio), con struttura principale portante in c.a (conglomerato cementizio armato) adiacente al capannone di cui sopra:

- l'accesso avviene tramite una scala esterna a due rampe;
- comprende un ingresso / soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un WC.

Con risulta sia dalla documentazione fotografica (v. vista aerea di cui all'allegato 4.2.1 e ultima foto dell'allegato 4.3) che dagli elaborati grafici di rilievo (allegato 4.4), la tettoia realizzata nella ptc. 429 è così costituita:

- struttura portante metallica, a sbalzo da un muro di sostegno in c.a. adiacente alla ptc. n. 73;
- superficie coperta di dimensioni in pianta pari a circa 27,50 metri in lunghezza e 6,00 metri in larghezza;
- altezza netta interna pari a circa 3,95 metri all'incastro in corrispondenza del muro e 4,20 metri alla estremità dello sbalzo.

## **6 – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso i rispettivi Comuni, le autorizzazioni edilizie dei beni oggetto della procedura fallimentare di che trattasi vengono riportate nel seguito, suddivise per ciascuno dei tre compendi immobiliari dianzi individuati.

### **6A) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Ferrandina (MT) -**

**Frazione Macchia - zona industriale** (cfr. Allegati 2.1):

- a) Concessione a costruire n. 51/79, rilasciata a \_\_\_\_\_ in data 10.11.1979, concernente la costruzione di un “*opificio industriale per la produzione di manufatti in materia plastica*”, di cui alle originarie particelle nn. 24-29 del foglio n. 50;
- b) Permesso di costruire in sanatoria n. 04/2013, rilasciato al geom.

in data 17.01.2013, concernente “*l'accertamento di conformità ai sensi del DPR n. 380/2001 art. 36 per esecuzione di interventi in variante alla Concessione a costruire n. 51/79 del 10.11.1979, in un immobile sito in Ferrandina alla Zona Industriale Valbasento, in assenza di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Ferrandina – foglio di mappa n. 50 particella n. 553*”.

### **6B) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Spoleto (PG) – frazione di Azzano n. 3** (cfr. Allegati 3.1):

- a) Concessione edilizia n. 8046 del 30.05.2002, concernente il “*Conso-*

- olidamento ed il miglioramento sismico di un edificio danneggiato dal sisma del 26.09.1997 e successivi*”, sito in Spoleto – Località Azzano n. 4, rilasciata alla
- b)** Permesso di costruire n. 47241 del 29.12.2004, concernente il “*Consolidamento ed il miglioramento sismico di un edificio danneggiato dal sisma del 26.09.1997 e successivi*”, sito in Spoleto – Località Azzano n. 4, rilasciata alla (in Variante alla Concessione edilizia n. 8046 del 30.05.2002);
- c)** Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 45206 del 31.10.2005, concernente il “*Progetto per una nuova distribuzione interna e ristrutturazione con la realizzazione di nuova apertura su muro di cinta*”, presentata dalla
- d)** Dichiarazione di agibilità del Dirigente del Comune di Spoleto – Sportello unico impresa e cittadino – del 03.05.2007;
- e)** Permesso di costruire n. 14621 del 23.03.2007, concernente il Rilascio in sanatoria parziale per i lavori di “*Ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso parziale, da residenziale a struttura extralberghiera, e parziale sanatoria nel fabbricato*” sito in Spoleto – Località Azzano, rilasciato alla (esso costituisce nuovo Permesso di Costruire per lavori non ultimati e Variante alla Concessione edilizia n. 8046 del 30.05.2002 e al Permesso di Costruire n. 47241 del 29.12.2004);

f) Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 62271 del 03.11.2009, concernente il “*Cambio di destinazione da soffitta a laboratorio produzione agricola (Acetaia) senza opere*”, presentata da  
(laboratorio per la maturazione dell’aceto balsamico tradizionale);

**6C) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Trevi (PG) – frazione Pigge (cfr. Allegati 4.1):**

- a) Concessione edilizia n. 2004 (pratica n. 277/90, prot. n. 8227), rilasciata in data 26.10.1990 alla C. & M. Edilizia sas (società da cui l’allora aveva acquistato il 05.11.1990 la particella n. 73 del foglio n. 51), concernente la costruzione di un “*edificio artigianale – commerciale con alloggio di custodia*” in Pigge al foglio n. 51, particella n. 435;
- b) Concessione edilizia n. 2201 (pratica n. 50/91, prot. n. 1636), rilasciata in data 12.11.1991 alla \_\_\_\_\_ concernente la costruzione di un “*edificio artigianale e alloggio variante C.E. 2004/90*”, sito in Pigge al foglio n. 51, particella n. 73;
- c) Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell’art. 10 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, rilasciata in data 03.10.1994 alla \_\_\_\_\_ concernente l’accertamento di conformità ai sensi dell’art. 13 della Legge n. 47/1985 per recinzione alla frazione Bovara al foglio n. 51, particella n. 73;



**stanzialmente conforme** a quella realizzata (riportata nell'allegato 2.4)

in quanto:

- le dimensioni del capannone industriale risultano:
  - lunghezza autorizzata = m 54,67, a fronte della lunghezza realizzata = circa 54,70 m (cioè in aumento dello 0,05%);
  - larghezza autorizzata = m 43,92, a fronte della larghezza realizzata = circa 44,00 m (cioè in aumento dello 0,2%);
  - circa l'altezza, non si evince alcun valore autorizzato, a fronte dell'altezza sotto trave realizzata pari a circa 7,50 m;
- le dimensioni dei volumi accessori risultano:
  - lunghezza autorizzata = m 13,15, a fronte della lunghezza realizzata = circa 13,20 m (cioè in aumento dello 0,4%);
  - larghezza autorizzata = m 10,75, a fronte della larghezza realizzata = circa 10,95 m (cioè in aumento dell'1,9%);
  - altezza lorda autorizzata del piano seminterrato =  $1,10 + 1,45 = m$  2,55, a fronte di quella netta realizzata = 2,03 m (cioè in diminuzione del 20,4%);
  - altezza lorda autorizzata del piano terra =  $4,55 - 1,10 = m$  3,45, a fronte di quella netta realizzata = 2,90 m (cioè in diminuzione del 15,9%);
  - circa l'altezza lorda del primo piano non si evince alcun valore autorizzato, a fronte di quella netta realizzata = 3,75 m.

Premesso quanto sopra:

- per quanto attiene i **subalterni 2-3-4-5-6-7**, trattasi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, di cui all'art. 31 del DPR n. 380/2001; per tali **interventi abusivi**, il comma 2 del predetto articolo prevede la **demolizione**; in tal senso, nell'ambito della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di che trattasi (di cui al seguito), lo scrivente ha valutato – in detrazione – i costi per la demolizione, il trasporto ed il conferimento in discarica dei manufatti abusivi in questione (cfr. il computo metrico estimativo di cui all'allegato 2.6.3 e il prospetto di cui all'allegato 2.6.2);
- per quanto attiene il **capannone industriale** (parti posteriore e laterali anteriori del subalterno 1), esso si può ritenere **non abusivo** in quanto:
  - le dimensioni realizzate rientrano nei limiti del 2% di tolleranza di cui al comma 1, art. 34 bis del DPR 380/2001;
- per quanto attiene i **volumi accessori** (parte anteriore centrale del subalterno 1):
  - **il piano terra ed il primo piano** possono ritenersi **non abusivi** in quanto le dimensioni realizzate rientrano nei limiti del 2% di tolleranza di cui al comma 1, art. 34 bis del DPR 380/2001;
  - circa il piano seminterrato, la diminuzione di altezza non rientra nei limiti del 2% di tolleranza (di cui al comma 1, art. 34 bis del DPR

380/2001) e la medesima altezza è notevolmente inferiore al minimo di m 2,70 (di cui all'art. 3 del DM Sanità del 5 luglio 1975); quanto sopra **pregiudica l'agibilità dell'immobile**, determinando una **violazione edilizia** (cfr. commi 2 e 3, art. 34 bis del DPR 380/2001); questa violazione edilizia è risolvibile, e potrà essere sanata, senza opere, variando la destinazione d'uso di tale piano seminterrato, per esempio a deposito, tramite la redazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA ovvero SCIA in sanatoria), oltre alla conseguente variazione catastale; il minore valore conseguente alla necessaria modifica di destinazione d'uso è stato portato in conto nella stima del LOTTO n. 1 di che trattasi (cfr. allegato 2.6.1).

In termini **catastali**, dal confronto fra quanto realizzato (v. elaborati grafici di cui all'allegato 2.4) e quanto accatastato (v. planimetrie catastali di cui all'allegato 2.2.4)

- per quanto attiene i **subalterni 2-3-4-5-6-7**:
  - il **subalterno 2** (quadro elettrico e cabina ENEL) risulta **non conforme** per differente altezza (3,50 m indicati in catasto, a fronte dei 3,00 m realizzati);
  - il **subalterno 3** (deposito, officina ed accessori) risulta **sostanzialmente conforme**, sia per distribuzione interna che per altezza media [3,50 m indicati in catasto, pari ai  $(2,90+4,10)/2 = 3,50$  m realizzati];
  - il **subalterno 4** (tettoia per rimessa attrezzi) risulta **non conforme** per

- differente altezza [in catasto è indicata un'altezza minima = 2,70 m e un'altezza massima = 5,00 m; in realtà l'altezza minima varia da 2,70 m a 3,45 m (media pari a m 3,075) e quella massima varia da 5,00 m a 5,75 m (media pari a m 5,375)];
- la parte sinistra del **subalterno 5** (deposito attrezzi e rimessa posteriore) risulta **non conforme** per differente altezza [in catasto sono indicate due differenti altezza in gronda (2,50 m a sinistra e 3,30 m a destra, a fronte dei 2,80 m realizzati sia a sinistra che a destra);
  - circa la parte di destra del **subalterno 5** (tettoia) non è possibile esprimere alcuna valutazione in quanto risulta crollata;
  - il **subalterno 6** (magazzino) risulta **non conforme** per differente altezza (in catasto sono indicati m 2,70 alle gronde e 3,60 m al colmo, a fronte di quanto effettivamente realizzato, e cioè m 2,95 alle gronde e 3,70 m al colmo);
  - il **subalterno 7** (forno) risulta **non accatastato**;
  - per quanto attiene il **capannone industriale** (parti posteriore e laterali del subalterno 1), sussiste una sostanziale conformità, a meno della altezza (5,00 m indicati in catasto, a fronte dei 7,50 m sotto trave realizzati);
  - per quanto attiene i **volumi accessori** (parte anteriore centrale del subalterno 1):
    - il **piano seminterrato non risulta conforme**, sia per distribuzione interna che per differente altezza (5,00 m indicati in catasto, a fronte dei

2,03 m realizzati);.

- **il piano terra è sostanzialmente conforme**, a meno del tramezzo esistente fra antibagno e WC non riportato in catasto, oltre all'altezza non riportata;
- **il primo piano non risulta conforme**, sia per distribuzione interna che per differente altezza (3,00 m indicati in catasto, a fronte dei 3,75 m realizzati).

**7B) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Spoleto (PG) – frazione di Azzano n. 3**

Per quanto attiene la **conformità urbanistica ed edilizia**, sulla base della documentazione acquisita dal Comune a seguito dell'accesso agli atti (cfr. allegati 3.1) è risultato quanto segue:

- le opere esistenti sono **conformi alla destinazione urbanistica**;
- **in termini edilizi**, quanto esistente è **sostanzialmente conforme** a quanto realizzato, e precisamente:
  - dagli elaborati grafici che il Comune di Azzano ha allegato all'ultimo Permesso di Costruire in sanatoria n. 14621 del 23.03.2007 (datati "Marzo 2006") e di cui all'allegato 3.1.4, risulta quanto segue:
    - a piano terra sussiste una sostanziale conformità a meno:
      - a)** dell'unità immobiliare A9, il cui deposito risulta aperto negli elaborati allegati al PdC, mentre in realtà risulta chiuso con vetrata;
    - al primo piano sussiste una sostanziale conformità;

- al secondo piano sussiste una sostanziale conformità a meno:
  - b)** dell'unità immobiliare A13, il cui sottotetto risulta adibito a soffitta e studio, mentre in realtà risulta adibito a laboratorio e spogliatoio (attualmente completamente vuoti);
- o dagli elaborati grafici che il Comune di Azzano ha allegato alla DIA prot. n. 62271 del 03.11.2009 (cfr. allegato 3.1.5) risulta quanto segue:
  - la destinazione d'uso del sottotetto dell'unità immobiliare A13 è stata modificata (senza opere) da soffitta a laboratorio di produzione agricola (acetaia, cioè adibita a maturazione di aceto balsamico) e spogliatoio, rendendola conforme a quanto esistente (attualmente completamente vuoti).

In termini **catastali**, dal confronto fra quanto realizzato (v. elaborati grafici di cui all'allegato 3.4) e quanto accatastato (v. planimetrie catastali di cui all'allegato 3.2.4), **sussiste conformità**.

#### **7C) Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Trevi (PG) – frazione Pigge**

Per quanto attiene la **conformità urbanistica ed edilizia**, sulla base della documentazione acquisita dal Comune (sia a seguito dell'accesso agli atti che per quanto reperito sul *web*: cfr. allegati 4.1) è risultato quanto segue:

- le opere realizzate sono **conformi alla destinazione urbanistica**;
- **in termini edilizi**, le sagome autorizzate dei **subalterni 2-3-4** (cioè il ca-

pannone industriale / artigianale ed i volumi accessori) come risultanti dagli elaborati grafici reperiti per l'ultima concessione edilizia rilasciata per le relative costruzioni (cioè la C.E. del 12.11.1991 di cui all'allegato 4.1.3) – **a meno della scala esterna che conduce al primo piano** al subalterno 3 (la scala autorizzata si sviluppa su due rampe allineate, mentre quella realizzata si sviluppa su due rampe adagiate alle pareti, in pianta a forma di elle) – risultano **sostanzialmente conformi** a quelle realizzate (riportata nell'allegato 4.4) in quanto:

- le dimensioni del capannone industriale / artigianale (sub 4) risultano:
  - lunghezza autorizzata = m 30,72, a fronte di quella realizzata = circa 31,15 m (cioè in aumento dell'1,4%);
  - larghezza autorizzata = m 19,82, a fronte di quella realizzata = circa 18,80 m (cioè in diminuzione del 5,1%);
  - altezza autorizzata (sotto trave) = metri 5,70, a fronte di quella realizzata = circa 5,79 m (cioè in aumento dell'1,6%);

oltre alla diversa distribuzione interna dell'appendice a piano terra che rientra nel volume anteriore;

- le dimensioni dei volumi accessori sia del piano terra (sub 2) che del primo piano (sub 3) risultano:
  - lunghezza autorizzata parallela al capannone = m 9,82, a fronte di quella realizzata = circa 9,90 m (cioè in aumento dello 0,8%);
  - larghezza autorizzata ortogonale al capannone = m 10,00, a fronte

di quella realizzata = circa 9,95 m (cioè in diminuzione dello 0,5%);

- altezza interna netta autorizzata = m 2,70, a fronte di quella realizzata = circa 2,65 m (cioè in diminuzione dell'1,9%);

oltre alla diversa distribuzione interna ad entrambi i piani.

La non conformità edilizia della scala esterna che conduce al primo piano è risolvibile, e potrà essere sanata ponendo in essere una delle due procedure che seguono, fra loro alternative:

- a) senza alcuna demolizione, ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, tramite la redazione di una pratica edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire, ovvero SCIA alternativa al Permesso di Costruire) e la corresponsione di una sanzione pari al doppio del valore venale dell'intera scala esterna; detta procedura è subordinata all'esito positivo delle verifiche strutturali, le cui calcolazioni – eventualmente comprendenti la previsione del necessario adeguamento strutturale anche alla normativa sismica attualmente vigente – dovranno essere depositate, anch'esse in sanatoria e per il tramite del SUE (sportello unico per l'edilizia) comunale, pure presso le strutture regionali competenti (ex Genio Civile);
- b) previa demolizione della scala esistente e successiva ricostruzione di una nuova, tramite la redazione di una nuova pratica edilizia (Permesso di Costruire, ovvero SCIA alternativa al Permesso di Costruire) e la

corresponsione degli oneri alla stessa connessi (contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001); detta procedura dovrà comprendere anche le verifiche strutturali, le cui nuove calcolazioni dovranno essere depositate, per il tramite del SUE (sportello unico per l'edilizia) comunale, pure presso le strutture regionali competenti (ex Genio Civile).

I costi afferenti le due procedure di cui sopra, fra loro alternative, ivi compresa la demolizione e ricostruzione di cui alla lettera b), sono stati portati in conto nella stima complessiva del LOTTO n. 3 di che trattasi.

- sempre **in termini edilizi**, la **tettoia** realizzata nella particella n. 429 **non** è **conforme** a quella autorizzata in quanto:
  - lunghezza autorizzata = m 23,80, a fronte di quella realizzata = circa 27,50 m (cioè in aumento del 15,5%);
  - larghezza autorizzata = m 6,00, identica a quella realizzata.

Questa non conformità edilizia è risolvibile, e potrà essere sanata senza alcuna demolizione, ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, tramite la redazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA ovvero SCIA in sanatoria) e la corresponsione di una sanzione pari al doppio del valore venale della porzione di tettoia non conforme [cioè pari al doppio valore di mercato dei maggiori  $(27,50-23,80) \times 6,00 = 3,70 \times 6,00 = 22,20$  mq]: l'importo di tale sanzione è stato portato in conto, in diminuzione, nella stima del LOTTO n. 3 di che trattasi (cfr. allegato 4.6.2).

Premesso quanto sopra:

- per quanto attiene il **subalterno 4**, cioè il **capannone industriale**, esso si può ritenere **non abusivo** in quanto:
  - la lunghezza e l'altezza realizzate rientrano nei limiti del 2% di tolleranza di cui al comma 1, art. 34 bis del DPR 380/2001;
  - la larghezza realizzata è in diminuzione, a cui consegue una diminuzione del volume realizzato ( $31,15 \times 18,80 \times 5,79 = \text{mc } 3.391$ ) rispetto a quello approvato ( $30,72 \times 19,82 \times 5,70 = \text{mc } 3.471$ ); in tal senso, nonostante la minore altezza ecceda la tolleranza del 2%, la riduzione di volume - per costante giurisprudenza - non costituisce un abuso edilizio, per cui non è sanzionabile;
- per quanto attiene i **volumi accessori** (cioè i **subalterni 2 e 3**), nonostante le variazioni dimensionali rientrino nei limiti del 2% di tolleranza (di cui al comma 1, art. 34 bis del DPR 380/2001), le altezze nette inferiori (sia pure di poco) al minimo di m 2,70 (di cui all'art. 3 del DM Sanità del 5 luglio 1975) **pregiudicano l'agibilità dell'immobile**, determinando una **violazione edilizia** (cfr. commi 2 e 3, art. 34 bis del DPR 380/2001); questa violazione edilizia è risolvibile, e potrà essere sanata, senza opere, variando la destinazione d'uso di tali volumi, per esempio a deposito, tramite la redazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA ovvero SCIA in sanatoria), oltre alla conseguente variazione catastale; il minore valore conseguente alla necessaria modifica di destinazione d'uso è stato

portato in conto nella stima del LOTTO n. 3 di che trattasi (cfr. allegato 4.6.1).

In termini **catastali**, dal confronto fra quanto realizzato (v. elaborati grafici di cui all'allegato 4.4) e quanto accatastato (v. planimetrie catastali di cui all'allegato 4.2.4):

- per il **subalterno 4** (cioè il **capannone industriale**) **sussiste conformità**, almeno dell'appendice a piano terra che rientra nel volume anteriore (per diversa distribuzione interna ed altezza indicata superiore a quella realizzata);
- per i **subalterni 2 e 3** (cioè i **volumi accessori** adiacenti al capannone) **non sussiste conformità**, sia per diversa distribuzione interna ed altezza indicata superiore a quella realizzata, sia per la diversa conformazione della scala esterna ivi riportata;
- la **tettoia** realizzata nella particella 429 **non risulta accatastata**.

## **8 – STIMA DEI COMPENDEI IMMOBILIARI**

### **OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**

La stima viene effettuata suddividendo i beni oggetto della procedura fallimentare di che trattasi in tre lotti, corrispondenti ai tre compendi immobiliari individuati.

Per quanto attiene il metodo di stima da utilizzare, la moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni economiche costituiscono **un unico e solo metodo di stima**, fondato essenzialmente sul **confronto**.

Nel nostro caso, poiché l'esigenza pratica per cui la stima viene condotta è quella di procedere alla vendita degli immobili di che trattasi, l'aspetto economico da riguardare va individuato nel cosiddetto << **valore di mercato** >>, con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato: in questo caso il << **criterio di stima** >> va identificato negli opportuni schemi di formazione dei prezzi, rappresentati da una funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi sul particolare e specifico mercato.

Nella fattispecie viene utilizzato il metodo della **comparazione diretta**, all'uopo avvalendosi degli intervalli (massimo e minimo) dei valori di mercato unitari (€/mq di superficie lorda) pubblicati più di recente dalla Agenzia delle Entrate (1° semestre del 2022) afferenti le tipologie edilizie / destinazioni d'uso di interesse (cfr. Allegati 2.5 – 3.5 – 4.5), apprezzando volta per volta il valore unitario del singolo bene sulla base delle relative caratteristiche estrinseche ed intrinseche a conoscenza dello scrivente.

Più precisamente:

- per la stima dei fabbricati i suddetti valori di mercato unitari vengono utilizzati direttamente, in quanto essi costituiscono i valori di riferimento del **valore di mercato** ricercato;
- per la stima dei terreni edificabili i suddetti valori di mercato unitari vengono utilizzati indirettamente, in quanto viene utilizzato il **valore di trasformazione**; detto valore è pari alla differenza fra il valore di

mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione (cioè dopo la sua edificazione) - che viene determinato sulla base dei suddetti valori di mercato unitari - ed il costo necessario per eseguire la trasformazione; detta differenza viene determinata pari ad una percentuale del valore di mercato del bene trasformato (cioè il fabbricato che può essere ivi realizzato ai sensi della normativa urbanistica vigente all'attualità): essa costituisce il cosiddetto valore di "permuta".

## **8.1 – Stima del LOTTO N. 1**

### **Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Ferrandina (MT)**

#### **- Frazione Macchia - zona industriale (cfr. Allegati 2.6)**

Nell'allegato 2.6.1 è riportata la stima del fabbricato non abusivo (il capannone industriale, compreso il corpo centrale anteriore a tre piani, esistente nella particella catastale n. 553 (subalterno n. 1), e precisamente:

- le superfici lorde SL dei vari ambienti sono state determinate a seguito dei rilievi metrici effettuati in sito, come restituiti digitalmente negli elaborati grafici (piante) riportati nell'allegato 2.4;
- le destinazioni d'uso considerate (in quanto riscontrate in sito) sono quelle produttive (capannone industriale), terziarie (uffici) e residenziali (abitazioni civili);
- poiché nella zona industriale di che trattasi la richiesta di nuovi lotti (sia già edificati che da edificare) risulta assai ridotta (come confermato da informazioni assunte anche presso il *Consorzio per lo Sviluppo Industriale*

della Provincia di Matera), i valori di mercato unitari VMu assunti per le varie destinazioni d'uso sono quelli minimi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;

- i coefficienti parametrici K sono stati assunti pari ad 1,00 per gli ambienti il cui utilizzo è assimilabile alla destinazione d'uso considerata, mentre quelli inferiori all'unità sono giustificati nelle note in calce al prospetto;
- la superficie commerciale SC di ogni ambiente è quindi pari al prodotto della superficie lorda SL per il coefficiente parametrico K;
- il valore di mercato VM del singolo ambiente è quindi pari al prodotto della superficie commerciale SC per il valore di mercato unitario VMu;
- con riferimento agli ambienti esistenti al piano seminterrato del corpo centrale anteriore, considerato il pregiudizio all'agibilità (in quanto l'altezza interna, misurata pari a circa 2,03 metri, è notevolmente inferiore a quella minima di 2,70 metri di cui al DM del 1975), il valore di mercato viene ridotto del 20%, determinando un VMrid = VM x 0,80;
- il valore di mercato complessivo VMc è quindi pari alla somma dei valori di mercato ridotti VMrid, a meno del capannone e dei piani terra e primo del corpo centrale anteriore dei singoli ambienti, per i quali si conferma il valore di mercato VM come in precedenza indicato (prodotto della superficie commerciale SC per il valore di mercato unitario VMu).

Nell'allegato 2.6.2 è infine stato determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di che trattasi, pari alla somma dei

valori di mercato degli immobili che costituiscono il lotto, e cioè:

**A) terreni non edificati**, mediante il criterio del valore di trasformazione:

- la superficie coperta realizzabile SC, sulla base delle norme tecniche di attuazione vigenti all'attualità (cfr. certificato di destinazione urbanistica di cui all'allegato 2.1.1), è pari al 35% della superficie fondiaria SF (pari alla somma delle superfici delle singole particelle in proprietà);
- è stata considerata la sola destinazione d'uso principale, cioè quella di capannone industriale;
- analogamente a quanto considerato in precedenza, il valore di mercato unitario VMu è stato assunto pari a quello minimo pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- il valore di mercato del futuro edificato VMe è quindi pari al prodotto della superficie coperta realizzabile SC per il coefficiente parametrico K (posto pari ad 1,00) e per il succitato valore di mercato unitario VMu;
- considerando pari a 0,15 il coefficiente di permuta P, il valore di mercato complessivo VMc dei terreni edificabili è quindi pari al prodotto di VMe x P.

**B) fabbricato e terreno parzialmente edificato** (ptc. 533), mediante i seguenti criteri:

- il capannone esistente con il criterio del valore di mercato, desunto

dal succitato allegato 2.6.1, detraendo i costi per la demolizione, il trasporto ed il conferimento in discarica dei manufatti abusivi (cfr. computo metrico estimativo di cui all'allegato 2.6.3);

- la residua volumetria realizzabile, mediante il criterio del valore di trasformazione (in analogia ai terreni non edificati sub A).

In definitiva, dal succitato allegato 2.6.2 risulta che il più probabile valore di mercato del **Lotto 1** è pari ad **€ 1.740.000,00** in cifra tonda.

## **8.2 – Stima del LOTTO N. 2**

### **Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Spoleto (PG) – frazione di Azzano n. 3 (cfr. Allegato 3.6)**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di che trattasi è stato determinato nell'allegato 3.6, pari alla somma dei valori di mercato degli immobili che costituiscono il lotto, e precisamente:

- le superfici lorde SL dei vari ambienti sono state determinate a seguito dei rilievi metrici effettuati in sito, come restituiti digitalmente negli elaborati grafici (piante) riportati nell'allegato 3.4;
- le destinazioni d'uso considerate (in quanto riscontrate in sito) sono principalmente quelle residenziali (abitazioni civili) – alle quali sono state assimilate quelle relative alla convegnistica – oltre a quelle produttive (laboratori) e commerciali (magazzini);
- i valori di mercato unitari VMu assunti per le varie destinazioni d'uso sono quelli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, a meno di quelli mi-

nimi per la convegnistica; per l'unità immobiliare A10, poiché il relativo piano di calpestio è stato riscontrato notevolmente instabile, è stato assunto un VMu pari a quello medio delle abitazioni civili, a cui sono stati detratti 250,00 €/mq;

- i coefficienti parametrici K sono stati assunti pari ad 1,00 per gli ambienti il cui utilizzo è assimilabile alla destinazione d'uso considerata, mentre quelli inferiori all'unità sono giustificati nelle note in calce al prospetto;
- la superficie commerciale SC di ogni ambiente è quindi pari al prodotto della superficie lorda SL per il coefficiente parametrico K;
- il valore di mercato VM del singolo ambiente, a meno dei ripristini da effettuare (di cui al seguito), è quindi pari al prodotto della superficie commerciale SC per il valore di mercato unitario VMu;
- considerata la situazione di degrado generalizzata dell'immobile nel suo complesso, peraltro in stato di abbandono anche perché non utilizzato da tempo, nonché il riscontrato quadro fessurativo addebitabile a eventi sismici (testimoniato da lesioni diagonali in corrispondenza delle murature trasversali) e, in alcuni casi, alla necessità di consolidamento di alcuni orizzontamenti lignei (travi portanti, orditura secondaria ove presente, tavolati), dal valore di mercato unitario VMu come dianzi ricavato sono stati detratti 150,00 €/mq (costo unitario stimato per i necessari ripristini), determinando così il valore di mercato definitivo VMdef del singolo ambiente; quanto sopra anche per tenere conto dell'inagibilità tempora-

nea dell'immobile, dichiarata con l'ordinanza sindacale (del Comune di Spoleto) n. 91 del 29.01.2018 (v. allegato 3.7.2), che ha revocato la precedente ordinanza n. 127 del 27.01.2017 (v. allegato 3.7.1) che dichiarava l'inagibilità totale dell'edificio di che trattasi;

- il valore di mercato complessivo VMc è quindi pari alla somma dei valori di mercato dei singoli ambienti VMdef così ottenuti.

A tale valore di mercato è stato aggiunto quello del cortile circostante il fabbricato: poiché detto cortile (in catasto identificato come bene comune non censibile) risulta a servizio anche di altra proprietà (sia per l'accesso dall'interno alla ptc. 48, sia per l'accesso carrabile alla retrostante ptc. 565), è stata considerata una superficie lorda SL pari al 50% di quella dell'intero cortile (determinata complessivamente con funzioni di Computer Aided Design direttamente sulla mappa catastale); il coefficiente parametrico K è stato posto pari a 0,15 (cfr. Circolare D.M.LL.PP. 26.03.1966 n. 1248 e Legge sull'equo canone 27.07.1978 n. 382) anche perché il cortile è quasi completamente pavimentato. Il relativo valore di mercato è stato quindi determinato pari al prodotto SL (dimezzata) x K (0,15) x VMu medio della destinazione d'uso principale del fabbricato (residenziale: 735,00 €/mq).

In definitiva, dal succitato allegato 3.6 risulta che il più probabile valore di mercato del **Lotto 2** è pari ad **€ 705.000,00** in cifra tonda.

### **8.3 – Stima del LOTTO N. 3**

**Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Trevi (PG) – fra-**

**zione Pigge** (cfr. Allegati 4.6)

Nell'allegato 4.6.1 è riportata la stima del fabbricato esistente nella particella catastale n. 73 (subalterni nn. 2-3-4), e precisamente:

- le superfici lorde SL dei vari ambienti sono state determinate a seguito dei rilievi metrici effettuati in sito, come restituiti digitalmente negli elaborati grafici (piante) riportati nell'allegato 4.4;
- le destinazioni d'uso considerate (in quanto riscontrate in sito) sono quelle produttive (capannone artigianale), terziarie (uffici) e residenziali (abitazioni civili);
- in mancanza di informazioni in relazione al mercato locale, con riferimento ai valori di mercato unitari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato unitari VMu assunti per le varie destinazioni d'uso sono stati così assunti:
  - o per gli uffici e l'abitazione il valore medio;
  - o per il capannone industriale il valore massimo (in quanto il valore medio, pari al 50% di  $210 + 275 = \text{€}/\text{mq } 242,50$ , si ritiene troppo basso);
- i coefficienti parametrici K sono stati assunti tutti pari ad 1,00 in quanto l'uso di tutti per gli ambienti è assimilabile alla destinazione d'uso considerata per ciascuno di essi;
- la superficie commerciale SC di ogni ambiente è quindi pari al prodotto della superficie lorda SL per il coefficiente parametrico K;
- il valore di mercato VM del singolo ambiente è quindi pari al prodotto

- della superficie commerciale SC per il valore di mercato unitario VMu;
- con riferimento agli ambienti esistenti nel corpo anteriore adiacente al capannone, considerato il pregiudizio all'agibilità (in quanto l'altezza interna, misurata pari a circa 2,65 metri, è inferiore a quella minima di 2,70 metri di cui al DM del 1975), il valore di mercato viene ridotto del 20%, determinando un  $VM_{rid} = VM \times 0,80$ ;
  - il valore di mercato complessivo  $VM_c$  è quindi pari alla somma dei valori di mercato ridotti  $VM_{rid}$  dei singoli ambienti, a meno del capannone, per il quale si conferma il valore di mercato VM come in precedenza indicato (prodotto della superficie commerciale SC per il valore di mercato unitario VMu).

Nell'allegato 4.6.2 è infine stato determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di che trattasi, pari alla somma dei valori di mercato degli immobili che costituiscono il lotto, e cioè:

**A) terreni non edificati** (cioè la pct. n. 429), mediante il criterio del valore di trasformazione:

- superficie coperta realizzabile SC:
  - dall'allegato 4.1.1 risulta che il terreno d'interesse, in termini urbanistici, è una zona produttiva soggetta a disciplina pregressa; detta disciplina è richiamata nell'allegato 4.1.2, dalla cui relazione tecnica illustrativa risulta che la superficie massima copribile è pari al 50% della superficie del lotto;

- la ptc. 73 ha praticamente esaurito la sua capacità edificatoria in quanto, fisicamente, non possono ivi essere realizzati altri volumi; quanto sopra nonostante il capannone ed il corpo antistante allo stesso adiacente coprono  $31,20 \times 18,80 + 9,90 \times 9,90 = 684,57$  mq, mentre il 50% della superficie della ptc. 73 è pari a  $1.770 / 2 = 885,00$  mq (per cui residuerebbero  $885,00 - 684,57 = 200,43$  mq copribili);
- sulla ptc. 429 è possibile coprire  $1.325 / 2 = 662,50$  mq; detraendo da tale superficie la superficie coperta della tettoia già realizzata (pari a  $27,50 \times 6,00 = 165,00$  mq), rimangono  $497,50$  mq copribili;
- è stata considerata la sola destinazione d'uso principale, cioè quella di capannone artigianale (tipico);
- analogamente a quanto considerato in precedenza, il valore di mercato unitario VMu è stato assunto pari a quello massimo pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- il valore di mercato del futuro edificato VMe è quindi pari al prodotto della superficie coperta realizzabile SC per il coefficiente parametrico K (posto pari ad 1,00) e per il succitato valore di mercato unitario VMu;
- considerando pari a 0,15 il coefficiente di permuta P, il valore di mercato complessivo VMc dei terreni edificabili è quindi pari al pro-

dotto di  $VMe \times P$ , al quale:

- occorre aggiungere il valore di mercato della tettoia realizzata, per la quale vengono assunti un coefficiente parametrico  $K$  pari a 0,25 (rispetto alla destinazione d'uso del capannone industriale) ed un valore di mercato unitario  $VMu$  pari a quello massimo pubblicato dalla Agenzia delle Entrate (per le motivazioni riportate in precedenza);
- occorre detrarre i costi della sanzione per la sanatoria della porzione di tettoia non eseguita in conformità, pari al doppio del valore di mercato di tale porzione; quanto sopra perché:
  - la maggiore lunghezza di quella realizzata (27,50 metri) rispetto a quella assentita (23,80 metri) non può essere demolita in quanto interconnessa alla parte realizzata in conformità;
  - per tale fattispecie si applica il comma 2, art. 34 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*) del DPR n. 380/2001, ove è previsto che *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione ..... pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

**B) fabbricati e terreni parzialmente edificati** (cioè la ptc. n. 73), median-

te il criterio del valore di mercato, determinato nel succitato allegato 4.6.1; come dianzi riferito, pur residuando 200,43 mq copribili, essi non possono essere portati in conto (comunque in termini di valore di trasformazione, cioè di permuta) in quanto fisicamente non realizzabili nella ptc. n. 73.

In definitiva, dal succitato allegato 4.6.2 risulta che il più probabile valore di mercato del **Lotto 3** è pari ad **€ 275.000,00** in cifra tonda.

## 9 - CONCLUSIONI

Sulla base di quanto dianzi determinato, il più probabile valore di mercato all'attualità di ciascuno dei tre lotti precedentemente individuati risulta il seguente:

| LOTTO         | Ubicazione del compendio immobiliare         | Valore di mercato     |
|---------------|--|-----------------------|
| 1             | Comune di Ferrandina (MT) - Zona industriale | € 1.740.000,00        |
| 2             | Comune di Spoleto (PG) - Frazione Azzano     | € 705.000,00          |
| 3             | Comune di Trevi (PG) - Frazione Pigge        | € 275.000,00          |
| <b>TOTALE</b> |  | <b>€ 2.720.000,00</b> |

Matera, 19 dicembre 2022

Il Tecnico

(ing. Roberto BOLETTIERI)