

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare

Fallimento n. 489/2021

Bracci Luxury s.r.l.

**G.D.: Dott. Marco Genna
Curatore Dott. Enrico Proia**

INTEGRAZIONE ALLA CTU

Su richiesta del Curatore, si trasmette la presente nota ad integrazione della CTU già consegnata specificando che:

- Per la vendita dell'immobile destinato a box auto non è necessaria la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica)
- La relazione ventennale ipocatastale, richiesta dal Curatore successivamente alla consegna della CTU di stima, è stata redatta dal consulente Dott. Roberto Ceccacci e viene consegnata in allegato alla presente.

Roma, 12/12/2022

Il CTU
Arch. Claudia Ferreri

RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI ESEGUITE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE E UFFICIO DEL CATASTO

Il sottoscritto Roberto Ceccacci, consulente tecnico amministrativo, con studio in Roma, Via Attilio Regolo 12/D, a seguito di incarico volto ad eseguire le verifiche ipocatastali in capo alla società fallita **Bracci Luxury srl con sede in Roma**, Via Flavio Stilicone, 306 (CF: 01819690569), (Sentenza n. 505/2021 del 24.06.2021 dal Tribunale Ordinario di Roma), relativamente all'immobile sito in **Terni, Via del Vescovado**, snc e, più precisamente, **box auto** posto al piano seminterrato (S1) di mq 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al **Fg. 115, p.lla 598, sub. 39**, per accertare gli atti di provenienza succedutisi al ventennio anteriore alla data del 16.12.2022 (data di aggiornamento delle visure ipotecarie) fino al primo atto ultraventennale a titolo derivativo e/o originario, nonché tutte le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, i vincoli o i privilegi, trascritti o iscritti sul bene oggetto della presente relazione.

* * *

Lo scrivente, ha eseguito le rituali visure presso gli Uffici Provinciali del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni e l'Ufficio del Catasto ed in base a quanto rinvenuto nei predetti uffici, espone quanto segue:

* * *

La società risulta fallita in forza della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Ordinario di Roma al n. 505 del 24.06.2021 contro la società BRACCI LUXURY S.R.L. con sede in Roma (CF: 01819690569) trascritta presso i pubblici registri immobiliari di Terni alla **formalità n. Rg. 11688 e Rp 8885 il 28.10.2021**

* * *

A. RISULTANZE VISURE CATASTALI

alla data del 05.07.2022 l'immobile risulta intestato catastalmente come segue:

- Box auto sito in Via del Vescovado snc, cat. C/6 di mq 16 posto al piano seminterrato (Piano S1) per la piena proprietà alla società BRACCI LUXURY S.r.l. con sede in Viterbo (VT) (CF: 01819690569) ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Terni al **Fg. 115, p.lla 598 sub. 39, r.c. € 77,68**; l'attuale identificativo deriva da costituzione del 29/12/2004, pratica n. TR0089670 in atti dal 29/12/2004 COSTITUZIONE (n. 3030.1/2004).

Precedentemente l'immobile risultava intestato alla società BRACCI MASSIMO S.R.L. con sede in Viterbo (VT) fino alla data del 19.03.2007 e alla società IL GIARDINO DEL VESCOVADO S.R.L. con sede Viterbo (VT) (CF: 01250850557) dall'impianto meccanografico per costituzione.

* * *

B. ATTI DI PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente relazione risulta pervenuto alla società fallita con i seguenti atti di provenienza:

TR. **2433/3952 del 29.03.2007** atto di mutamento della denominazione o ragione sociale per atto a rogito del Notaio Luigi Orzi di Viterbo del 19.03.2007, rep. 80948, mediante il quale la società Bracci Massimo s.r.l. con sede in Viterbo muta la propria denominazione sociale in BRACCI LUXURY S.r.l. con sede in Viterbo. Sulla nota è richiamato l'immobile sito in Terni, Via del Vescovado, snc, box auto posto al piano seminterrato di mq 16,00 censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al **Fg. 115, p.lla 598, sub. 39**.

TR. **5746/9204 del 12.07.2006** atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni del 07.07.2006, rep. 43940/25590, mediante il quale la società I Giardini di Via del Vescovado srl con sede in Terni (CF: 01250850557) vende alla società Bracci Massimo s.r.l. con sede in Viterbo (CF: 01819690569) i seguenti beni immobili:

Terni, Via del Vescovado snc:

- Piena proprietà del box auto situato al piano seminterrato (P-S1) di mq 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al **Fg. 115, p.lla 598, sub. 39**
- Ente comune in detta via censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al **Fg. 115, p.lla 598, sub. 1.**

TR. **1384/1918 del 19.02.2002** atto di permuta a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni del 06.02.2002, rep. 36637, mediante il quale *“la società I Giardini di Via del*

Vescovado srl con sede in Terni (CF: 01250850557) cede e trasferisce a favore della società Mateda S.r.l. con sede in Terni (CF: 00362300550) che, allo stesso titolo di permuta accetta ed acquista: numero undici garages che la stessa società si è obbligata ad edificare sull'area di risulta dalla demolizione delle abitazioni ed aree annesse, meglio quivi descritte nel quadro "B" del riquadro "immobili", in conformità al progetto approvato in data 08.01.2001 ed al piano di recupero oggetto della convenzione stipulata con il Comune di Terni a rogito Dr.ssa Caterina Grechi – segretario generale del Comune di Terni in data 10 maggio 2001 rep. n. 3486, che le parti hanno dichiarato di ben conoscere.

Tali costruendi garages, situati: numero quattro al primo piano interrato, numero sette al secondo piano interrato, risultano circoscritti con colore rosso nella planimetria che si allega a questo atto sub. "A" ed alla quale le parti fanno pieno riferimento ed avranno una superficie di circa mq 16,5 ciascuno.

Nella cessione saranno comprese pro-quota, tutte le parti condominiali del complesso edilizio di cui saranno parte come per legge e quali saranno identificate nell'elaborato planimetrico che verrà depositato nell'ufficio del territorio competente e nell'eventuale regolamento di condominio che la società Il Giardino di Via del Vescovado srl redigerà con l'espresso, irrevocabile consenso che viene qui espresso dalla società Mateda s.r.l.

I locali che verranno ceduti in permuta dovranno essere edificati in conformità alle caratteristiche tecniche descritte nel capitolato già concordato tra le parti e dovranno essere ultimati in ogni loro parte, rifiniture comprese, e consegnati entro e non oltre il termine di due anni decorrenti dalla data del 6 febbraio 2002.

Entro trenta giorni dalla consegna le parti stipuleranno un contratto di identificazione catastale ai fini della trascrizione e voltura presso i RR. II. la consegna verrà fatta constare da un apposito verbale redatto d'accordo tra le parti.

Si precisa, inoltre, che la società Il Giardino di Via del Vescovado s.r.l. è autorizzata ad apportare al progetto approvato in data 8 gennaio 2001, tutte le varianti che riterrà più opportuno e non interessanti direttamente i locali oggetto di permuta".

Gli immobili oggetto del presente atto sono i seguenti:

a favore della società I Giardini di Via del Vescovado:

- Per la quota di 6/12 della piena proprietà, immobile sito in Terni, Via del Vescovado
- appartamento di tipo popolare posto al piano terra (Cat. A/4), composto di vani 3,5,

censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al Fg. 115, p.lla 322 sub. 1 graffato con p.lla 335 sub. 3;

- Per la quota di 42/108 della piena proprietà, immobile sito in Terni, Piazza Duomo – appartamento di tipo popolare posto al piano terra (Cat. A/4), composto di vani 2,5, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al Fg. 115, p.lla 309, sub. 32 graffato con p.lla 321, sub.5;
- Per la medesima quota anzidetta della piena proprietà, immobile sito in Terni, Piazza Duomo – appartamento di tipo popolare posto al piano terra (Cat. A/4), composto di vani 2,5 censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al Fg. 115, p.lla 309, sub. 33 graffato con p.lla 321, sub. 6

TR. **1129/1571** del **11.02.2002** atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni del 06.02.2002, rep. 36634, mediante il quale la società I Giardini di Via del Vescovado srl con sede in Terni (CF: 01250850557) acquista dai sigg.ri Danieli Maria Cristina nata a Terni il 18.09.1924, D'Annibale Tommaso Ernesto nato a Roma il 03.09.01952, D'Annibale Maria Giovanna nata a Roma il 24.06.1954, D'Annibale Maria Letizia nata a Terni il 12.03.01957, D'Annibale Maria Sole nata a Terni il 21.07.1960, le complessive quote di proprietà di seguito indicate:

- Per la quota di 6/12 della piena proprietà, immobile sito in Terni, Via del Vescovado - appartamento di tipo popolare posto al piano terra (Cat. A/4), composto di vani 3,5, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al Fg. 115, p.lla 322 sub. 1 graffato con p.lla 335 sub. 3;
- Per la quota di 66/108 della piena proprietà, immobile sito in Terni, Piazza Duomo – appartamento di tipo popolare posto al piano terra (Cat. A/4), composto di vani 2,5, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al Fg. 115, p.lla 309, sub. 32 graffato con p.lla 321, sub.5;
- Per la medesima quota anzidetta della piena proprietà, immobile sito in Terni, Piazza Duomo – appartamento di tipo popolare posto al piano terra (Cat. A/4), composto di vani 2,5 censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al Fg. 115, p.lla 309, sub. 33 graffato con p.lla 321, sub. 6

**C. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI NEL
VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL 16.11.2022:**

Gravano sull'immobile le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISC. **1445/10967** del **06.11.2018** ipoteca legale iscritta dall'Agenzia delle Entrate Riscossione in forza di € 77.851,05 di ruoli esattoriali fino alla concorrenza della garanzia di € 155.702,10, rep. 12914/9718 a carico della società Bracci Luxury srl e gravante sul bene sito in Terni:

- Locale autorimessa/box auto censito al Fg. 115, p.lla 598, sub. 39 di mq 16,00.;

Nessun annotamento a margine fino a tutto il 16/11/2022.

TR. **8885/11688** del **28.10.2021** sentenza dichiarativa di fallimento contro al società Bracci Luxury s.r.l. con sede in Roma emessa il 29.09.2021 dall Tribunale Ordinario di Roma, rep 489/2021 a favore della massa dei creditori Bracci Luxury s.r.l.

Nessun annotamento a margine fino a tutto il 16/11/2022.

Roma, 09.12.2022

(Roberto Ceccacci)

