

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
SUPPLEMENTO DI C.T.U.

FALLIMENTO N. 100/2011 “

”

Curatore: Rag. Luca Millucci

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO
DR.SSA STEFANIA MONALDI,

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, nominato Perito stimatore nel Fallimento in epigrafe dal Curatore Rag. Luca Millucci, ha depositato la consulenza tecnica estimativa in data 1/10/2015. In detta relazione ha proceduto alla formazione di un unico lotto, contenente tutte le porzioni immobiliari di proprietà della società fallita, da destinare alla vendita giudiziaria.

Tuttavia all'epoca ha fatto anche rilevare, descrivendo dettagliatamente la problematica alle pagine 6 e 7 della consulenza tecnica, che i beni erano caratterizzati da talune anomalie e difformità catastali.

Il Curatore, preso atto delle difformità ed anomalie esistenti, si è attivato presso il G.D. chiedendo di ricevere autorizzazione ad incaricare il CTU per gli adempimenti finalizzati all'ottenimento della conformità catastale.

Alcuni aspetti segnalati sono già stati risolti nel periodo immediatamente successivo all'autorizzazione del G.D. ed in particolare:

- con voltura prot. PG del 16/05/2017 è stata aggiornata l'intestazione catastale, modificandola da " S.a.s. " a " S.r.l.", come da atto trasformazione societaria Notaio Dr. Anedda Angioy rep del 31/12/2007.



- con istanza di rettifica di intestazione catastale (prot. PG n. /2017) è stato eliminato dalla visura l'usufrutto ancora erroneamente presente, in capo a [redacted], già deceduto ancor prima che i beni venissero venduti alla società fallita (era morto infatti in data [redacted]). Dunque l'area pertinenziale all'edificio, censita come sub. [redacted] della particella n. [redacted], su cui la Società fallita vanta il diritto di proprietà di 1/2, ora risulta correttamente intestata, per i restanti diritti di 1/2 a [redacted] nato a Perugia il [redacted].

Rimaneva invece da risolvere la problematica più complessa ed articolata, ovvero la presenza in atti catastali di una unità immobiliare, identificata come subalterno n. [redacted] della particella n. [redacted], qualificata come "area urbana", ancora intestata sia a [redacted] (per i diritti di 1/2) che a [redacted] (per i restanti diritti di 1/2).

In realtà detta area, corrispondente all'epoca (1995) a superficie scoperta estesa su mq 33 di superficie catastale, rappresentata graficamente nell'elaborato planimetrico allegato alla DV n. [redacted] del 24/11/94, era stata trasferita in piena proprietà a [redacted] con atto Notaio Dr. Briganti rep. del 1/02/95. Dunque la cointestazione ai due fratelli [redacted] era da imputare solo al ritardo di inserimento in atti delle domande di voltura.

Ciò era stato accertato mediante ispezione ipotecaria, il tutto ampiamente illustrato alle pagine 7 e 8 della già depositata CTU. Si era pertanto segnalata anche la opportunità di sopprimere definitivamente detto subalterno poiché ormai corrispondente non più ad area scoperta ma ad area di sedime dell'edificio di cui la particella n. [redacted] costituente un ampliamento dell'iniziale edificio, realizzato successivamente alla stipula dell'atto di permuta di cui sopra e dotato di identificazione catastale propria e più aggiornata.

A tal fine sono state quindi poste in essere le ulteriori seguenti attività:



- Redazione di relazione tecnica illustrativa, posta a corredo di istanza per soppressione di u.i.u. costituente duplicazione catastale. L'istanza, completa della documentazione allegata, è stata depositata ed acquisita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia, al prot. n. in data 23/01/2024. Nelle settimane successive vi sono stati numerosi colloqui con l'Ufficio, che ha chiesto chiarimenti ed il versamento dell'importo corrispondente all'imposta di bollo.

Infine, in data 6/02/2024, l'istanza è stata definitiva, inserendo in visura l'annotazione relativa alla duplicazione catastale, con ciò aprendo la possibilità di presentare una variazione per soppressione **(All. n. 1 - istanza per soppressione, con relativi allegati).**

- Compilazione e presentazione di dichiarazione di variazione (DOCFA) per soppressione di duplicato catastale. La variazione è stata presentata e registrata in data 14/03/2024, assumendo il prot. n. PG , in atti dal 15/03/2024 **(All. n. 2 - copia DOCFA).**

Infatti, eseguendo una visura catastale, l'unità immobiliare urbana risulta soppressa fin dal 15/03/2024 **(All. n. 3 - visura storica part. sub.).**

Tutto ciò premesso, attualmente si ha pertanto una situazione di conformità catastale, avendo eliminato le difformità e le duplicazioni presenti, segnalate nella precedente relazione tecnica estimativa.

Rimandando per tutti gli altri aspetti alla già depositata CTU, non aggiornata relativamente allo stato conservativo che non è stato oggetto di richiesta e di accertamento, si riporta infine nuovamente la descrizione catastale dei beni, riuniti in lotto unico, utilizzabile per la vendita giudiziaria:



LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società _____, con sede in Perugia, C.F. _____

, su porzioni di edificio ed attiguo appezzamento di terreno, il tutto sito in Comune di Perugia, Frazione S. Egidio, al civico n. _____ di strada S. Egidio - Civitella d'Arna; le porzioni edificate sono censite al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. _____, particella n. _____ sub. _____, graffata alla particella n. _____ sub. _____ categoria C/3, classe 3, consistenza 125 mq, Rendita € 277,60; particella n. _____ sub. _____, graffata alla particella n. _____ sub. _____, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25; particella n. _____ sub. _____ categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, Rendita € 574,56 e corrispondenti a porzione di edificio cielo-terra su due livelli, in aderenza ad altro fabbricato, comprendente ampio laboratorio al piano seminterrato, con attiguo magazzino, con sovrastanti locali in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso ufficio; i due livelli hanno entrate autonome ed indipendenti; vi è collegamento interno tra porzione abitativa e piano sottostante a mezzo di vano scala interno; il tutto in mediocre stato conservativo sia dal punto di vista architettonico che impiantistico; con difformità urbanistiche e catastali nella suddivisione e destinazione degli spazi interni, da regolarizzare; all'edificio sono associati diritti di comproprietà, in ragione di 1/2 della piena proprietà su corte pertinenziale sviluppata su tre lati, censita al C.F. al foglio n. _____, particella n. _____ sub. _____, categoria "area urbana", senza rendita, rappresentata da piazzale in massicciata o bitumato, posto a monte e valle dell'edificio, collegato da rampa con fondo bitumato, sviluppata lungo il lato nord dell'edificio stesso; l'area di terreno, in minima parte rientrante in zona "B2", residenziale estensiva, e per il resto in zona di particolare interesse agricolo, è censita al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. _____, particella n. _____, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.37.30, R.D. € 17,34, R.A. € 18,30 e particella n. _____, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.06.70, R.D. € 3,11, R.A. € 3,29; il tutto attualmente libero ed inutilizzato; a confine con: _____ - _____,

Valore: € 129.000,00



Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 18/07/2024

Allegati n. 3

Il C.T.U.

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

