



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott.ssa Angela ALBORINO



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA “LOTTI N. 1-2-3-4”



PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N° 44/2000

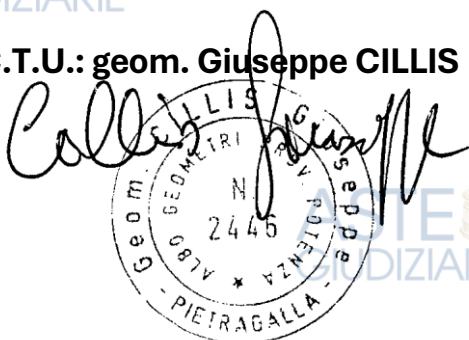


FALLIMENTO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”



C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS



All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela ALBORINO

Consulenza Tecnica di Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Fallimentare R.F. n° 44/2000

FALLIMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad integrazione della relazione depositata in data 22/04/2024, in ottemperanza all'ordinanza del G.D., in data 01/06/2024, di rispondere ai quesiti contenuti nella citata ordinanza, lo scrivente esperto stimatore espone quanto segue:

QUESITO n. 1:

L'esperto deve precisare il bene assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati** nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento **diversi da quelli agli atti del catasto alla data della stessa**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità del soggetto fallito; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità del soggetto fallito), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.D. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui la trascrizione della sentenza di fallimento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data della trascrizione (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.D. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data della stessa (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.D. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del fallimento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 2 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

- RISPOSTA AL QUESITO n. 1

LOTTO N° 1

Locale commerciale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza** - **foglio 47 particella 553 sub. 1**, categoria C/1, classe 4, consistenza 52 mq, rendita € 451,18.

Si precisa che, alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (21/09/2006), l'immobile era identificato catastalmente al **foglio 47 particella 691 sub. 1** e che i dati indicati nella nota di trascrizione erano **corrispondenti** a quelli indicati agli atti del catasto alla data stessa.

Si precisa, altresì, che l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 1**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

LOTTO N° 2

Locale deposito/garage per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza** - **foglio 47 particella 553 sub. 5**, categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, rendita € 115,69.

Si precisa che, alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (21/09/2006), l'immobile era identificato catastalmente al **foglio 47 particella 691 sub. 5** e che i dati indicati nella nota di trascrizione erano **corrispondenti** a quelli indicati agli atti del catasto alla data stessa.

Si precisa, altresì, che l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 5**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

LOTTO N° 3

Locale deposito/garage per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza** - **foglio 47 particella 553 sub. 6**, categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 112,38.

Si precisa che, alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (21/09/2006), l'immobile era identificato catastalmente al **foglio 47 particella 691 sub. 6** e che i dati indicati nella nota di trascrizione erano **corrispondenti** a quelli indicati agli atti del catasto alla data stessa.

Si precisa, altresì, che l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 6**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

LOTTO N° 4

Abitazione per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza** - **foglio 47 particella 553 sub. 11**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28.

Si precisa che, alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (21/09/2006), l'immobile era identificato catastalmente al **foglio 47 particella 691 sub. 3 e sub. 4** e che i dati

indicati nella nota di trascrizione erano **corrispondenti** a quelli indicati agli atti del catasto alla data stessa.

Si precisa, altresì, che l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 11 (ex sub. 3 e sub. 4)**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

QUESITO n. 2:

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale del bene acquisito al fallimento.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per il bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dal soggetto fallito o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento con i dati riportati correttamente, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.D. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

- RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Per ciascun bene acquisito al fallimento sono stati acquisiti la visura catastale storica aggiornata all'attualità, nonché la planimetria catastale/estratto di mappa catastale corrispondente.

I dati catastali dei beni acquisiti al fallimento sono i seguenti:

LOTTO N° 1

Locale commerciale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza** - **foglio 47 particella 553 sub. 1**, categoria C/1, classe 4, consistenza 52 mq, rendita € 451,18.

Storia catastale dell'immobile:

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto fabbricati - **foglio 47 particella 553 sub. 1 (ex p.lla 691 sub. 1)** - deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato edificato sulla particella **553 (ex 691)** del catasto terreni.

L'attuale particella del catasto fabbricati (**p.lla 553 ex p.lla 691**) deriva da impianto meccanografico del 25/11/1978.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Variazione della destinazione del 20/05/1988 in atti dal 18/04/1994 (n. 446.1/1988);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/09/2013, pratica n. PZ0135827 in atti dal 10/09/2013 (n. 26142.1/2013);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella catasto fabbricati foglio 47 p.lla 691 sub. 1 per allineamento mappe;

Si segnala **la non corrispondenza** dei dati indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Al riguardo si precisa che l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 1**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

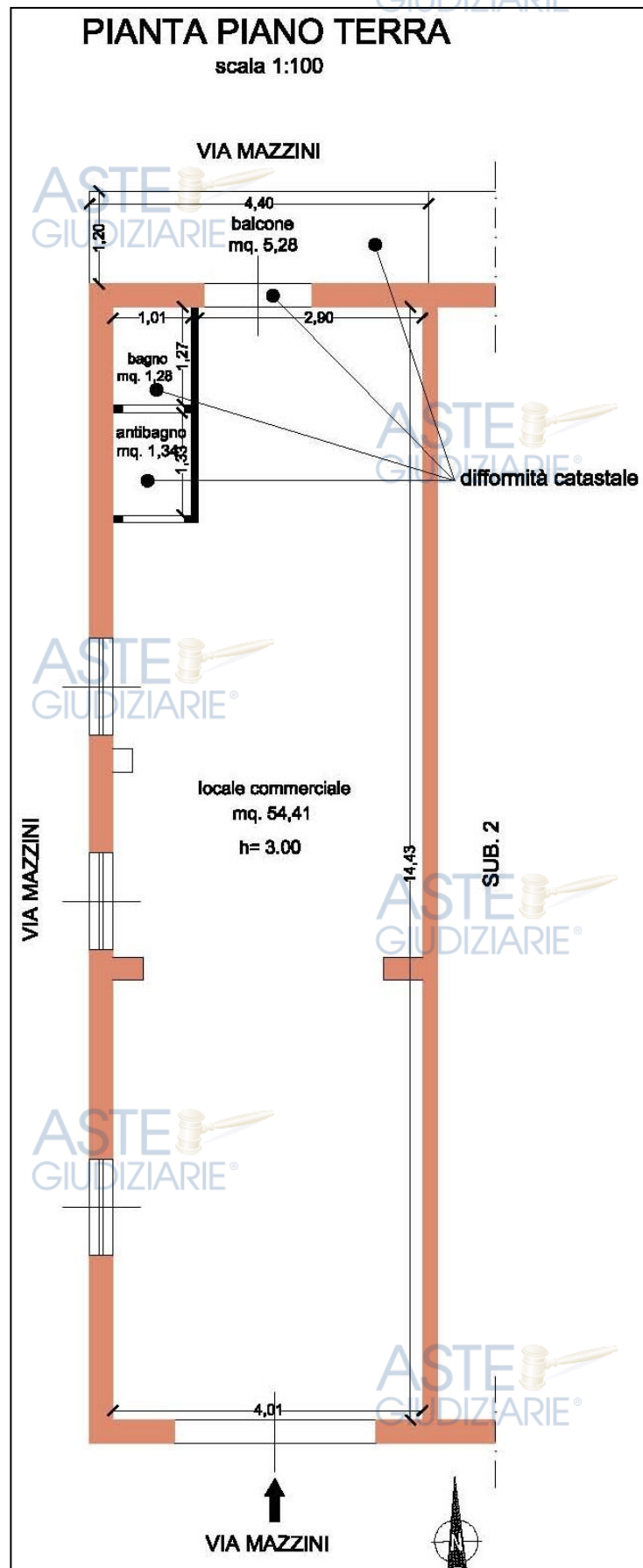
Si precisa, altresì, che **la situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

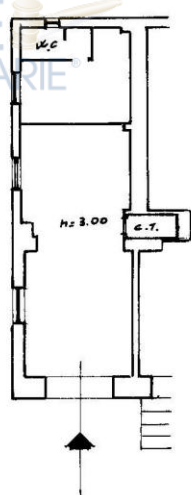
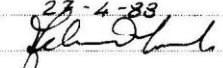
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- assenza del balcone lungo il prospetto nord dell'immobile (realizzato successivamente al censimento dell'immobile in catasto);

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità è quantificabile in **€ 300,00**.

Al riguardo, si è proceduto alla **sovrapposizione della planimetria** rilevata in fase di sopralluogo, riportante lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:



MODULARIO F. reg. rend. 497		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				Lire 200	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>POTENZA</u> Via <u>MAZZINI n. 45</u> Di <u>...</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>POTENZA</u>					
PIANO TERRA  VIA MAZZINI					
 04855540					
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					
DATA PROT. N° <u>H H t</u>		<u>F 47 PART. 691/1</u>		Compilata dal <u>GEOM. DI SANTI</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>FELICE</u> Iscritto all'Albo de l. <u>GEOM.</u> della Provincia di <u>POTENZA</u> DATA <u>23-4-83</u> Firma: 	

LOTTO N° 2

Locale deposito/garage per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 5**, categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, rendita € 115,69.

Storia catastale dell'immobile:

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto fabbricati -**foglio 47 particella 553 sub. 5 (ex p.lla 691 sub. 5)**- deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato edificato sulla particella **553 (ex 691)** del catasto terreni.

L'attuale particella del catasto fabbricati (**p.lla. 553 ex p.lla 691**) deriva da impianto meccanografico del 25/11/1978.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione per presentazione di planimetria mancante del 03/12/2010, pratica n. PZ0290292 in atti dal 03/12/2010 (n. 15795.1/2010);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/09/2013, pratica n. PZ0135827 in atti dal 10/09/2013 (n. 26144.1/2013);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella catasto fabbricati foglio 47 p.lla 691 sub. 5 per allineamento mappe;

Si segnala **la non corrispondenza** dei dati indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Al riguardo si precisa che, l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 5**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

LOTTO N° 3

Locale deposito/garage per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 6**, categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 112,38.

Storia catastale dell'immobile:

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto fabbricati -**foglio 47 particella 553 sub. 6 (ex p.lla 691 sub. 6)**- deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato edificato sulla particella **553 (ex 691)** del catasto terreni.

L'attuale particella del catasto fabbricati (**p.lla 553 ex p.lla 691**) deriva da impianto meccanografico del 25/11/1978.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

- Variazione per presentazione di planimetria mancante del 03/12/2010, pratica n. PZ0290297 in atti dal 03/12/2010 (n. 15796.1/2010);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/09/2013, pratica n. PZ0135827 in atti dal 10/09/2013 (n. 26145.1/2013);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella catasto fabbricati foglio 47 p.lla 691 sub. 6 per allineamento mappe;

Si segnala **la non corrispondenza** dei dati indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Al riguardo si precisa che, l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 6**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

LOTTO N° 4

Abitazione per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 11**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28.

Storia catastale dell'immobile:

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto fabbricati -**foglio 47 particella 553 sub. 11 [(ex p.lla 691 sub. 11 (ex sub. 3 e sub. 4))]**- deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato edificato sulla particella **553 (ex 691)** del catasto terreni.

L'attuale particella del catasto fabbricati (**p.lla 553 ex p.lla 691**) deriva da impianto meccanografico del 25/11/1978.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione per presentazione di planimetria mancante, **fusione**, variazione della destinazione, diversa distribuzione degli spazi interni del 03/12/2010, pratica n. PZ0290303 in atti dal 03/12/2010 (n. 15797.1/2010);
- Variazione nel classamento del 14/11/2011, pratica n. PZ0422830 in atti dal 14/11/2011 (n. 91519.1/2011);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/09/2013, pratica n. PZ0135827 in atti dal 10/09/2013 (n. 26150.1/2013);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella catasto fabbricati foglio 47 p.lla 691 sub. 11 (ex sub. 3 e sub. 4) per allineamento mappe;

Si segnala **la non corrispondenza** dei dati indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Al riguardo si precisa che, l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla originaria particella censita in catasto fabbricati al **foglio 47 particella 691 sub. 11 (ex sub. 3 e sub. 4)**, soppressa per *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/09/2013.

Si segnala, altresì, la seguente variazione nei dati identificativi essenziali, richiesta dal soggetto fallito **successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento**:

- Variazione per presentazione planimetria mancante, **fusione**, variazione della destinazione, diversa distribuzione degli spazi interni del 03/12/2010, pratica n. PZ0290303 in atti dal 03/12/2010 (n. 15797.1/2010);

Tale variazione, **a seguito fusione del sub. 3 e del sub. 4**, ha comportato la modifica della consistenza dell'unità immobiliare.

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Il sottoscritto ritiene, con la relazione integrativa di cui sopra, di aver risposto ai quesiti posti, *riferiti per completezza a tutti i beni acquisiti al fallimento*, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Elenco allegati:

- 1) Pianta stato attuale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visure catastali storiche;

Pietragalla, lì 7 giugno 2024

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe CILLIS

