

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo Omologato n. 18/2010



con sede in Foligno, Via Romana Vecchia n. 58

GIUDICE Delegato Dott.ssa Arianna De Martino

Liquidatore giudiziale:
Rag. Lorenzina Merletti

RELAZIONE TECNICA
Compendio immobiliare ubicato in Foligno

Allegati
e documentazione fotografica.

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con ordinanza del 07 febbraio 2011 il Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08.06.1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

Il giuramento di rito è stato prestato dallo scrivente in data 9 febbraio 2011 e successivamente ha depositato proprio elaborato di stima dei beni immobili.

Il liquidatore Rag. Lorenzina Merletti, con propria mail inviata il 13 marzo 2020, ha richiesto al sottoscritto di relazionare in merito al compendio immobiliare identificato con il lotto n. 2 circa la condizione di fondo intercluso.

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente espone di seguito le proprie determinazioni:

- nella relazione tecnica di stima, redatta in data 22 marzo 2011, il compendio immobiliare in oggetto è stato identificato con il lotto n. 2 ed è rappresentato da un fabbricato censito al CF del Comune di Foligno al foglio n. 119 particella n. 623.

Oltre al fabbricato era stata indicata anche una corte dello stesso, ma di proprietà della società [REDACTED], censita al CT del comune di Foligno al foglio n. 119 particelle nn. 606-607-608-609-621-622-625-626.

- il fabbricato era pervenuto alla società [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Frillici del 13.12.2006 repertorio n. 210178, trascritto a Perugia il 16/12/2006 al n. p. 25464 di formalità.

- con il precedente atto era stato trasferito alla società [REDACTED] la particella n. 623 del foglio n. 119, senza nessuna menzione del fatto che il fabbricato alienato risultasse intercluso in quanto tutte le aree perimetrali allo stesso rimanevano in proprietà della società alienante [REDACTED]

Nello stesso atto, venivano indicati i confini dell'immobile oggetto di vendita, riportando quanto segue: "parti comuni, strada, salvo se altri". Dalle verifiche effettuate non è emerso che l'immobile confinasse con parti comuni, in quanto inesistenti, e tantomeno con la strada.

Al fine di meglio rappresentare la situazione si allega di seguito la foto aerea con sovrapposizione catastale in cui con colore blu è evidenziata la porzione compravenduta e con colore rosso quella rimasta in proprietà alla società alienante.



- allo stato attuale, così come all'epoca della perizia di stima per l'ammissione al C.P., il fabbricato risulta intercluso, essendo interamente circondato da aree di proprietà della società [REDACTED].

In particolare si evidenzia che l'immobile non confina direttamente con la strada né tantomeno con parti comuni, come era indicato nell'atto di compravendita.

- si specifica, inoltre, che le particelle di proprietà della società [REDACTED], sono rappresentate in parte dal piazzale antistante il fabbricato e in parte da corti perimetrali allo stesso; sul lato nord-est era stata edificata anche una tettoia, che come già riportato nella perizia originaria, era stata realizzata senza autorizzazione.

- allo stato attuale l'immobile non può essere oggetto di vendita, in quanto non accessibile e si rende necessario procedere alla individuazione di una soluzione in merito.

- anche al fine di coerenza con la perizia di stima iniziale, si ribadisce che nella stessa erano state già evidenziate le diverse proprietà ([REDACTED]) e che nella perizia di parte a firma dell'Architetto Valerio Cei del 27/10/2010, depositata agli atti con il ricorso per l'ammissione al concordato preventivo, era stato indicato come consistenza

analitica e valutazione anche pertinenze e corti esclusive di mq. 1.700, nonché veniva precisato che il prezzo assunto per la valutazione è comprensivo del valore del terreno edificabile di mq. 2.528. Ciò, a parere dello scrivente, lasciava intendere che oggetto di stima e quindi di vendita fosse anche la porzione di proprietà della società [REDACTED], in quanto la sola particella n. 623 misura 675 mq.

Tanto dovevasi ad evasione della richiesta formulata dal liquidatore giudiziale.

Perugia, 18 marzo 2020

Dott. Riccardo Trabalza