

TRIBUNALE DI IMPERIA**CONCORDATO****IN LIQUIDAZIONE N. 3 ANNO 2017****RELAZIONE DI PERIZIA RELATIVA AL LOTTO 29**

Lo scrivente Geom. Antonio Daziano, libero professionista del Collegio d'Imperia, predisponendo in data 21 febbraio 2018 ed in data 27 febbraio 2018 perizia sommaria di stima da utilizzarsi per l'istruttoria della procedura in oggetto.

In data 20/04/2022 con Verbale di Riunione del Comitato dei Creditori veniva chiesto allo scrivente una integrazione di perizia portante esclusivamente la verifica della regolarità urbanistica e conformità catastale delle unità oggetto di vendita.

Tanto premesso e considerato, così come richiesto, si procede alla verifica urbanistica e catastale del Lotto 29.

LOTTO 29 – Mappale 1036

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati in capo a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Pietrabruna, sezione Boscomare, foglio 6, mappale 1036, categoria A/3, classe 2, vani 8.5, rendita € 438,99.

Relativamente al lotto in oggetto va evidenziato che lo stesso non può essere messo in vendita dal concordato in quanto non risulta ancora in capo alla [REDACTED]

Come già indicato nella relazione di stima a suo tempo depositata l'immobile risulta ancora in capo a [REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente a detto immobile esiste compromesso di

[REDACTED]

[REDACTED]

vendita del 19/07/2017 con il quale [REDACTED] si
impegnava a trasferire alla [REDACTED] entro
il 30/06/2019 il tutto con compromesso di vendita autenticato
dal Notaio [REDACTED]

Risulta evidente che la regolarizzazione urbanistica e
catastale dell'immobile dovrà essere dichiarata dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] al momento del trasferimento alla [REDACTED]
[REDACTED]

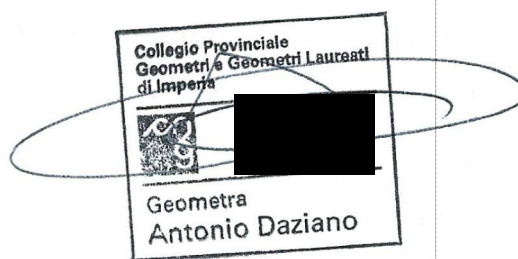
Ciò detto ed a puro titolo informativo, nonostante nel
compromesso sia dichiarata la rispondenza urbanistica e
catastale, lo scrivente ha riscontrato che la corte dovrà essere
oggetto di frazionamento in quanto la stessa non corrisponde
esattamente allo stato dei luoghi per un intervento di rettifica di
confini con il vicino. Si sono inoltre rilevate difformità di
divisioni interne che dovranno essere regolarizzate sia
urbanisticamente che con presentazione di variazione catastale.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, lì 02/09/2022

Il Tecnico

(Geom. Antonio Daziano)



COMPROMESSO DI VENDITA

66980-3346

I sottoscritti:

da una parte:

- [redacted] residente a

[redacted]
codice fiscale [redacted] il quale dichiara di essere coltivatore diretto e di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

dall'altra parte:

[redacted]
[redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] residente a [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted]

[redacted] residente a [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

i quali dichiarano di intervenire ed agire al presente atto non in proprio ma nella loro qualità, insieme al signor [redacted] sopra generalizzato, di unici soci e amministratori della società in nome collettivo

[redacted] con sede in

[redacted] codice fiscale [redacted] corrispondente al numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio delle Riviere di Liguri - Imperia La Spezia Savona, con capitale sociale di Euro 30.000,00.

a quanto infra autorizzati da patti sociali;

premesso:

- che il signor [redacted] è proprietario in Comune di Pietrabrugna, Sezione Boscomare, Via Trieste n.3 dell'immobile meglio infra descritto, censito al catasto dei Fabbricati al foglio BOS/6 mappale 1036;

- che tra il signor [redacted] e la società [redacted] erano intervenuti accordi per la vendita da parte del primo alla seconda della detta proprietà immobiliare;

- che la società [redacted] ha nel tempo pagato il prezzo in allora convenuto, come infra precisato;

- che ad oggi il signor [redacted] non è in grado di trasmettere proprietà e possesso della casa alla società promittente acquirente;

- che le parti però intendono per la tutela della società dare pubblicità all'intervenuto accordo preliminare di vendita provvedendo alla registrazione e trascrizione del presente.

Tanto premesso che forma parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue e cioè:

Registrato ad
IMPERIA
il 20/07/2017
al N. 2320
Serie 1T
Con € 4.350,00
Bollo € 155,00



STUDIO DEI NOTARI HE

NOTAIO

- FAX
- TEL.

il signor [REDACTED] si impegna ed obbliga a vendere con ogni garanzia di legge alla società [REDACTED]

[REDACTED] che per sè e/o persona, e/o ente, e/o società da nominare al pubblico atto si impegna ad acquistare, la seguente proprietà immobiliare sita in Comune di Pietrabrugna, Sezione Boscomare, Via Trieste n.3 e precisamente:

- casa indipendente da terra a cielo, con corte catastalmente unita, disposta su due piani collegati fra loro da scala interna e composta da: ingresso, magazzino e due locali cantina in piano terra; corridoio, cucina, cinque vani, due bagni e terrazzo in piano primo; avente a principali confini: proprietà a mappali 1071, 469, 465, 1061 e 471; censito al Catasto fabbricati come segue:

Sezione BOS, foglio 6, mappale 1036, categoria A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale mq. 236, totale escluse aree scoperte mq. 216, RC.Euro 438,99.

Della proprietà immobiliare urbana in oggetto è stata depositata in catasto la relativa planimetria; planimetria che, previo esame, approvazione e sottoscrizione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

In merito a detta planimetria la parte promittente venditrice ed intestataria dichiara che essa è quella depositata in atti catastali, dichiara inoltre la conformità della stessa nonchè dei dati catastali sopra riportati allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

La parte promittente acquirente conferma la conformità della planimetria allegata allo stato di fatto.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri Immobiliari.

Quanto sopra è compromesso in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (che la parte promittente venditrice si impegna a non mutare fino al giorno del trasferimento), con tutti gli inerenti diritti, azioni, pertinenze e dipendenze, accessi e passaggi soliti e sin qui usati e praticati, come visto ed accettato dalla parte promittente acquirente e con garanzia della parte promittente venditrice della sua piena disponibilità e delle libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da affittanze, locazioni e comunque da occupanti a qualsiasi titolo ed anche senza titolo; il tutto sia in oggi che al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

Proprietà, possesso e godimento, con tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi, decorreranno a favore della parte promittente acquirente dalla data dell'atto di trasferimento.

Quanto promesso in vendita è pervenuto alla parte promittente

venditrice in forza di atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio [redacted] di Imperia in data 4 aprile 2000, repertorio numero 105539, fascicolo numero 19261, registrato ad Imperia in data 19 aprile 2000 al numero 347/2v e trascritto ad Imperia in data 21 aprile 2000 ai numeri 1441/1104.

Il prezzo della vendita viene fin d'ora convenuto in Euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero), quale somma la parte promittente acquirente ha già versato, alla parte promittente venditrice, di cui Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria ed Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a titolo di acconto prezzo.

Di detta somma la parte promittente venditrice rilascia ampia quietanza.

Le parti convengono che la stipula dell'atto pubblico dovrà avvenire entro il 30 giugno 2019.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 ed in particolare dell'articolo 47 e successive modificazioni e norme in materia la parte promittente venditrice, resa edotta sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del predetto D.P.R. per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci dichiara ed attesta che i lavori di costruzione dell'unità immobiliare edilizia in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara la parte promittente venditrice, che ai sensi della vigente legislazione urbanistica per l'esecuzione di modifiche interne al piano terra ed al piano primo, di manutenzione ordinaria del tetto e delle facciate e ricostruzione di muro di contenimento pericolante sottostante la casa e prospiciente altra proprietà si è provveduto a presentare al Comune di Pietrabruna, denuncia di inizio attività in data 25 giugno 2008 alla quale il Comune nulla ha obiettato nei termini di legge e in data 20 giugno 2017 prot. 1563 è stata presentata al Comune di Pietrabruna la dichiarazione di fine lavori con il collaudo di quanto eseguito.

Con riferimento a quanto disposto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 gennaio 2008, la parte promittente venditrice dichiara che gli impianti di cui all'art.21 di tale D.M. esistenti nelle unità oggetto del presente atto, sono in ordine e funzionanti e per quanto riguarda il piano primo (abitativo) sono dotati delle dichiarazioni di conformità.

Dichiara e garantisce la parte promittente venditrice che quanto promesso in vendita è di sua esclusiva proprietà e disponibilità e che, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 N. 47 e successive modificazioni e norme in materia, all'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 numero 724, all'art.2 della legge 23 dicembre 1996 numero 662 ed al DPR 6 giugno 2001 numero 380 e successive modifiche, integrazioni e norme in materia ed il D.L. numero 269/2003 convertito nella legge 24 no-

vembre 2003 numero 326 e della relativa normativa regionale, non necessita di concessione in sanatoria e non è mai stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della citata legge 47/85 ed alle altre norme in materia, in una parola che è in regola con le norme urbanistiche e non esistono cause che ne impediscano la commerciabilità.

Le parti sono edotte ed informate dell'obbligo di certificazione energetica previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, e della legge Regione Liguria 29 maggio 2007 n.22 e relativi regolamenti attuativi ed in merito dato atto che essa è già stata predisposta il 5 maggio 2014 n.30815 e convergono che tale certificazione verrà allegata al contratto definitivo di trasferimento.

Per quanto potesse occorrere, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed in particolare dell'articolo 47 le parti rese edotte delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del predetto D.P.R., per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge con modifiche in data 4 agosto 2006 numero 248 ed ai sensi dell'articolo 1 comma 49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296:

1. che la caparra e gli acconti prezzi come sopra pattuito sono stati pagati come segue:

- quanto ad Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) mediante bonifico bancario con addebito in data 23 gennaio 2015 su conto corrente della società in essere presso BANCO DESIO filiale di Imperia ed accredito su conto corrente del promittente venditore in essere presso [REDACTED] filiale di [REDACTED]

- quanto ad Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) mediante bonifico bancario con addebito in data 28 gennaio 2015 su conto corrente della società in essere presso BANCO DESIO filiale di Imperia ed accredito su conto corrente del promittente venditore in essere presso [REDACTED] filiale di [REDACTED]

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante bonifico bancario con addebito in data 4 marzo 2015 su conto corrente della società in essere presso [REDACTED] filiale di [REDACTED] ed accredito su conto corrente del promittente venditore in essere presso [REDACTED]

2. di non essersi avvalse dell'operato di alcun mediatore.

Imposte e spese dell'atto notarile, inerenti e conseguenti a carico della parte promittente acquirente.

Le parti espressamente richiedono ed autorizzano la registrazione e trascrizione del presente, con manleva del Conservatore da ogni responsabilità inerente.

Il presente atto sarà conservato a raccolta dal Notaio che autenticcherà le sottoscrizioni.

Imperia, lì 19 luglio 2017

All'originale firmati: [REDACTED]



Repertorio Numero 66980 Fascicolo Numero 33460

AUTENTICA DI FIRME

In Imperia [REDACTED]

Addì diciannove luglio duemiladiciassette.

Io Dottor [REDACTED] Notaio in Imperia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Imperia e Sanremo, dichiaro di aver letto alle parti la scrittura che precede e che i signori

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo hanno qui sopra, nonchè nei fogli intermedi, apposto la loro firma in mia presenza alle ore diciotto e venti ed in particolare che, previa ammonizione da me fatta ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed in particolare dell'articolo 47 sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del predetto D.P.R. per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, la parte venditrice, [REDACTED] ha reso dinanzi a me prima di apporre la propria sottoscrizione la sopra estesa dichiarazione, fatta ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed ulteriori norme in materia ed i signori [REDACTED]

[REDACTED] anche nella loro qualità, hanno reso dinanzi a me prima di apporre la propria sottoscrizione la sopra estesa dichiarazione, fatta ai sensi del D.L. del 4 luglio 2006 numero 223 convertito con modifiche in legge in data 4 agosto 2006 numero 248.

All'originale firmato: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0041306 del 16/06/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pietrabruna
Via Trieste (torre Paponi)

civ. 3

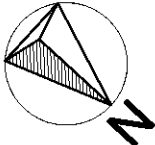
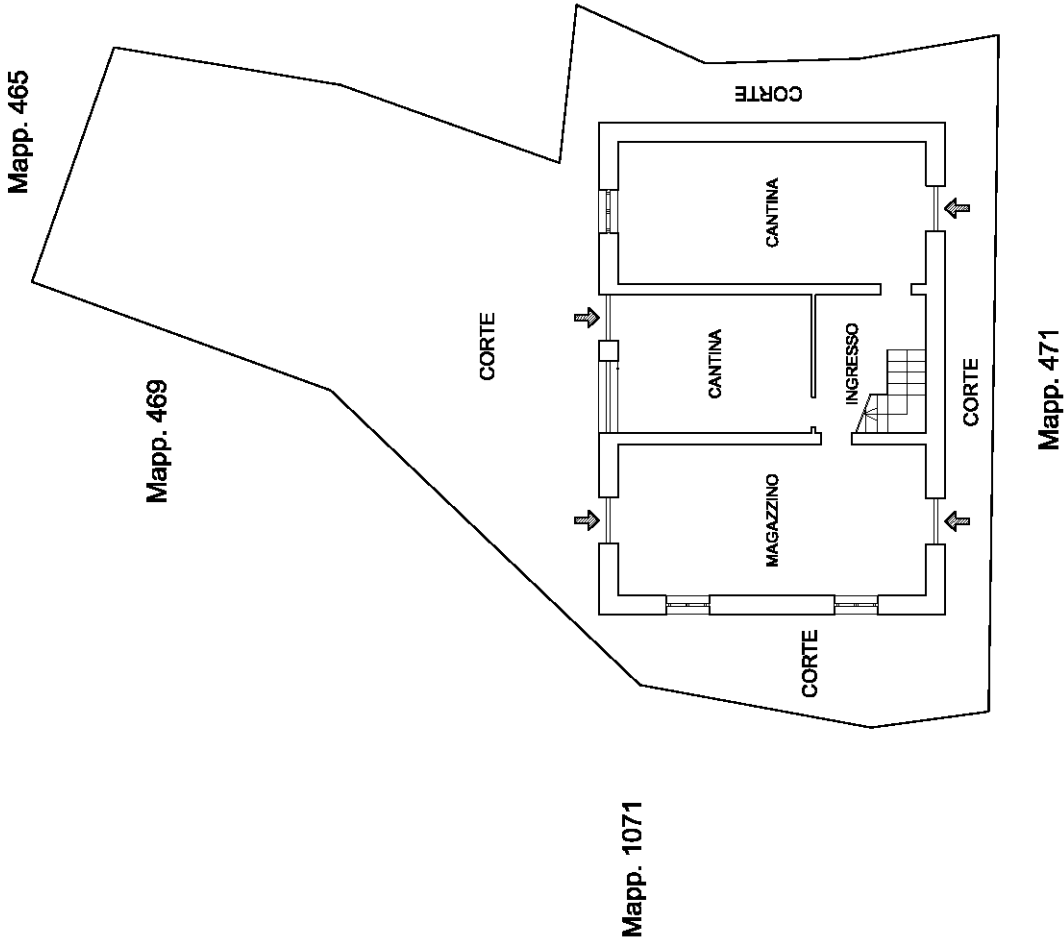
Identificativi Catastali:
Sezione: BOS
Foglio: 6
Particella: 1036
Subalterno:

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Imperia

Scala 1: 200

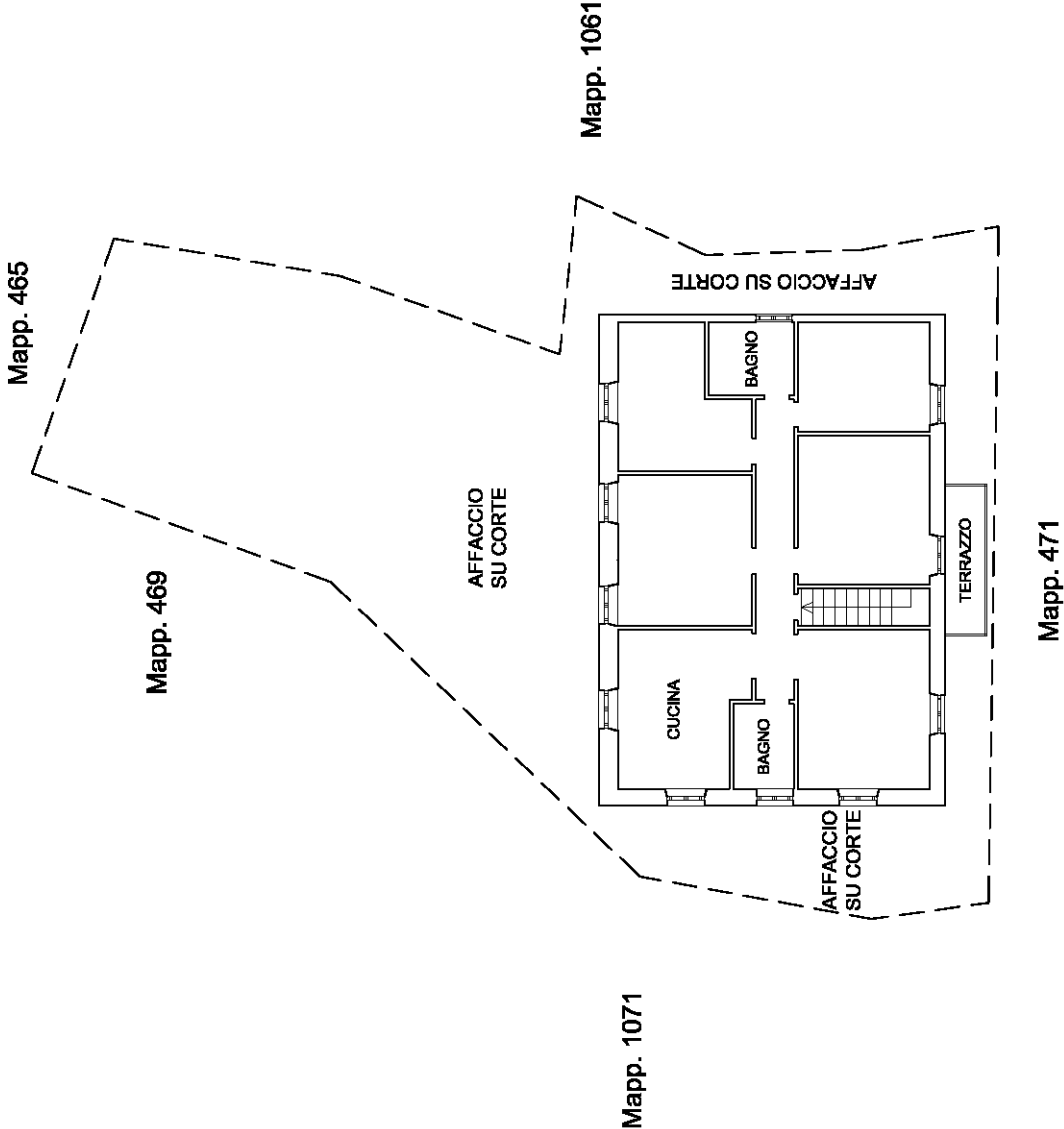
PIANTA PIANO TERRA

Abitazione
H. 3,00 mt



PIANTA PIANO PRIMO

Abitazione
H. 2,70 mt



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOS	6	1036				A/3	2	6,5 vani	Totale: 182 m² Totale: escluse aree scoperte**: 167 m²	Euro 335,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TRIESTE n. 3 Piano T - 1										
Notifica							Partita			Mod.58	284	

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOS	6	1036				A/3	2	6,5 vani		Euro 335,70	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2003 Pratica n. 34179 in atti dal 21/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9791.1/2003)
Indirizzo		VIA TRIESTE n. 3 Piano T - 1										
Notifica							Partita			Mod.58	284	

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/01/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOS	6	1036				A/3	2	6,5 vani		Euro 335,70 L. 650.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1999 in atti dal 03/08/1999 (n. 4446/1999)
Indirizzo		VIA TRIESTE n. 3 Piano T - 1										
Notifica							Partita	1000435		Mod.58	284	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOS	6	1036				A/3	2	6,5 vani		L. 650.000	COSTITUZIONE del 16/12/1993 in atti dal 07/08/1998 AS.98 (n. 9021.1/1993)
Indirizzo		VIA TRIESTRE n. 3 Piano T - 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 21011380 del 07/08/1998					Partita		433	Mod.58		284

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/04/2000 Pubblico ufficiale Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 105539 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1104.1/2000 Reparto PI di IMPERIA in atti dal 09/05/2000				

Situazione degli intestati dal 03/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/04/2000	
2					(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/04/2000	
3					(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/04/2000	
4					(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/04/2000	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1999 - UR Sede IMPERIA (IM) Registrazione Volume 554 n. 22 registrato in data 02/07/1999 - Voltura n. 4446/1999 in atti dal 03/08/1999				

Situazione degli intestati dal 16/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' 1/6 fino al 03/01/1999	
2					(1) Proprieta' 1/6 fino al 03/01/1999	
3					(1) Proprieta' 1/6 fino al 03/01/1999	
4					(1) Proprieta' 1/6 fino al 03/01/1999	
5					(1) Proprieta' 2/6 fino al 03/01/1999	
DATI DERIVANTI						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

Data: 02/09/2022 Ora: 9.49.13

Fine

Visura n.: T37646

Pag: 4

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).