

Vigevano, 15 luglio 2015

Spett.le Curatore Fallimentare

dott. Giovanni Rosaschino

Studio Tributario Societario

Viale Papiniano, 44

20123 - Milano

Oggetto: relazione di dettaglio lavori di aggiornamento e regolarizzazione catastale effettuati sugli immobili del fallimento STIL2 snc.

La presente relazione sintetica ha come scopo quello di riassumere le operazioni di regolarizzazione catastale che sono state effettuate su quasi tutti gli immobili conferiti nel fallimento della ditta in oggetto.

Le unità edilizie su cui si è operato sono quelle per le quali, nella relazioni di stima del compendio immobiliare redatta dallo scrivente nell'anno 2012, erano state evidenziate problematiche catastali e/o difformità rispetto allo stato di fatto.

Con decreto del 13/03/2015 del Giudice Delegato dott.ssa Attardo, il sottoscritto è stato autorizzato ad effettuare tutte le modifiche necessarie a regolarizzare la situazione catastale degli immobili che ne avessero necessità.

Riprendendo la medesima divisione in lotti proposta nella relazione di stima, si è operato sui seguenti immobili:

- **LOTTO 1:** beni immobili di proprietà del sig. Biscaldi Pierluigi, siti a Vigevano (PV) in Via Battù 53;
- **LOTTO 2:** beni immobili di proprietà del sig. Fioriti Antonio, siti a Vigevano (PV), in Viale dei Mille 19;
- **LOTTO 3:** beni immobili di proprietà del sig. Fioriti Antonio, siti a Borgo San Siro (PV), in Via Roma 127;
- **LOTTO 4:** beni immobili di proprietà della società STIL2 snc di Biscaldi Pierluigi, Monti Francesco & C., siti a Vigevano (PV) in Via Ceresio 5.

LOTTO 1

Il bene in oggetto era costituito da un'unità immobiliare residenziale sita in condominio, censita a Catasto Fabbricati al foglio 21, part. 849, sub. 38, piano secondo e terzo, cat. A/3, 3 vani, R.C. 145,64 €

A dispetto dello stato di fatto, la planimetria catastale del piano mansardato non era riportata, così come non erano computati i vani presenti. Dalla rendita catastale era quindi esclusa tutta la zona notte dell'unità, situata al piano mansarda.

Dopo il rilievo e l'inserimento a sistema della planimetria corretta anche al piano mansarda, l'immobile risulta così censito: foglio 21, part. 849, sub. 38, piano secondo e terzo, cat. A/3, 5 vani, R.C. 242,73 €

Il subalterno 33 identificava il box legato all'appartamento, e non è stato modificato.

LOTTO 2

Il bene in oggetto era costituito da un'unità immobiliare residenziale sita in condominio, censita a Catasto Fabbricati al foglio 52, part. 2902, sub. 36, piano quinto ed interrato, cat. A/3, 4 vani, R.C. 227,24 €

Nonostante la planimetria catastale fosse corretta e corrispondente allo stato di fatto, l'immobile a catasto non risultava intestato al sig. Fioriti Antonio ma, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, ai sigg.ri Garbarini Pietro e Rettori Giuseppina. Tale errata intestazione era dovuta alla mancata voltura della successione in morte di Garbarini Pietro e alla mancata trattazione della voltura n° 3047 del 12/03/1996 dell'atto del notaio Trotta del 13/12/1995 n° 77938/18408.

Si è provveduto pertanto ad effettuare un pre-allineamento catastale e a far trattare le volture di cui sopra, intestando quindi l'immobile alla ditta corretta, cioè al sig. Fioriti Antonio.

Né le coordinate catastali né la rendita sono state variate.

LOTTO 3

Il bene in oggetto era costituito da un'unità immobiliare residenziale a schiera con giardino di pertinenza, censita a Catasto Fabbricati al foglio 5, part. 98, piano terra e primo, cat. A/4, 3 vani, R.C. 71,27 €

La situazione catastale più evidentemente difforme consisteva nel fatto che dall'estratto di mappa e dalla planimetria depositata mancava totalmente una legnaia a due livelli sita nel giardino di pertinenza.

E' stato quindi operato un inserimento in mappa della legnaia con pratica PREGEO, e a seguire una revisione della planimetria catastale dell'immobile, che ora mostra anche il cortile di pertinenza ed i due livelli della legnaia.

Ora pertanto l'immobile risulta così censito: foglio 5, part. 98, sub. 1, piano terra e primo, cat. A/4, 4 vani, R.C. 95,03 €

LOTTO 4

Complesso immobiliare sito a Vigevano (PV) in Via Ceresio n° 5, parte a destinazione industriale e parte a destinazione residenziale, all'interno del quale, prima degli adeguamenti catastali di cui sotto, si identificavano i seguenti subalterni:

- a)** Capannone per attività produttive censito a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 1, piano terra ed interrato, cat. D/1, RC € 3.090,99;
- b)** Uffici attività produttiva censiti a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 2, piano terra, cat. A/3, classe 1, 3 vani, RC € 123,95;

- c)** Unità immobiliare residenziale censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 3, piano primo, cat. A/3, classe 1, 4 vani, RC € 165,27;
- d)** Unità immobiliare residenziale censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 4, piano primo, cat. A/3, classe 1, 3 vani, RC € 123,95;
- e)** Area urbana censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2402, mq. 168.

I problemi e le difformità erano molteplici:

1. tutti gli immobili di cui sopra, a causa della mancata trattazione dell'atto di vendita da parte del Catasto, risultavano ancora intestati al precedente proprietario, sig. Sarzano Vladimiro, e non alla ditta STIL2 snc di Biscaldi Pierluigi, Monti Francesco & C.;
2. i due appartamenti di cui ai punti c) e d) risultavano in effetti esser stati fusi a formare una singola unità immobiliare, e la planimetria catastale era obsoleta;
3. i vani di cui al punto b), effettivamente utilizzati come uffici e fusi al resto degli uffici, risultavano catastalmente come un'unità residenziale indipendente;
4. la planimetria catastale del capannone industriale di cui al punto a) e dei relativi uffici era largamente imprecisa;
5. l'estratto di mappa del foglio 52, particella 2927 NON riportava la sagoma di alcun edificio.

Sono state pertanto effettuate le seguenti attività:

- rilievo dell'appartamento al piano primo, modifica della planimetria catastale e fusione delle due precedenti unità indipendenti, con assegnazione di nuovo subalterno e soppressione dei vecchi;
- rilievo del capannone e degli uffici, modifica della planimetria catastale, soppressione dell'unità residenziale indipendente al piano terra e sua incorporazione nell'unità produttiva, con assegnazione di un nuovo subalterno e soppressione dei precedenti;
- trattamento della voltura dell'atto di compravendita, con conseguente corretta intestazione di tutti gli immobili alla ditta STIL” snc di Biscaldi Pierluigi, Monti Francesco & C.;
- richiesta di trattamento del tipo mappale del subalterno, con conseguente corretta visualizzazione dei contorni degli immobili nell'estratto di mappa.

La situazione catastale attuale, dopo aver espletato le necessarie attività di aggiornamento, è la seguente:

- a)** Capannone per attività produttive censito a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 6, piano terra ed interrato, cat. D/1, RC 3.347,88 €
- b)** Unità immobiliare residenziale censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 5, piano primo, cat. A/3, classe 1, 7 vani, RC 289,22 €
- c)** Area urbana censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 7 mq. 168.

Tutto quanto indicato è già in atti e può ovviamente essere riscontrato direttamente effettuando le opportune visure, scaricando gli estratti di mappa e le planimetrie degli immobili.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico ottenuto dal Giudice e rimanendo sin d'ora a disposizione per qualsivoglia chiarimento o ulteriore necessità.

Ing. Adriano Massimo Pedalà

