

## TRIBUNALE DI CASSINO

Fallimento n. 17/2004 - [REDACTED]

G.D. Dr.ssa MARIA ROSARIA CIUFFI

Lo scrivente geom. Gennaro Fiorentino, con studio in Cassino alla via G. Marconi n. 70 e iscritto all'albo di categoria della provincia di Frosinone con il n. 1660, per incarico conferitogli in data 30.10.2017 dall'Illustrissimo G.D. Dr.ssa Maria Rosaria Ciuffi, è stato nominato CTU nella procedura fallimentare in epigrafe per relazionare su quanto richiesto dal curatore avv. Patrizia Menanno, con istanza del 16.03.2017 che di seguito si ripete:

**EFFETTUARE UNA COMPLESSIVA RICOGNIZIONE DI TUTTI I BENI CADUTI NELLA SFERA DEL FALLITO [REDACTED] ED, STRAPOLANDO I LOTTI GIA' ALIENATI, RIFORMULARE IL LOTTO O I LOTTI DA PORRE IN VENDITA INDICANDONE IL PREZZO DI STIMA BASATO SUL REALE VALORE DI MERCATO IN VIRTU' DELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO DEGLI STESSI E, INDICARE OGNI E QUALSIASI EVENTUALE problematica.**

### PREMESSA

Prima di relazionare sul quesito formulato lo scrivente ritiene serio e necessario motivare, almeno sinteticamente, le ragioni che lo hanno impegnato per il lungo arco di tempo trascorso dalla data dell'incarico ad oggi; ragioni queste che trovano giustificazione nelle difficili e lunghe ricerche eseguite presso le CC.RR.II. di Santa Maria Capua Vetere e Frosinone, nonché presso l'Agenzia del Territorio e l'Archivio Notarile di Frosinone per poi completarle nella lunga e dispendiosa ricerca dei dati anagrafici relativi all'albero genealogico del fallito la cui documentazione è stata ricercata e rilasciata dal comune di Pontecorvo dopo numerose indagini.

La ricognizione di tutti i beni pervenuti al fallito ed in parte traslati a terzi, infatti, ha come origine alcune denunce di successione in morte della genitrice e poi di un fratello germano per la quale verifica si è reso necessario ricostruire il predetto albero genealogico al fine di accertare se le quote indicate e trasferite ai soggetti aventi diritto corrispondessero o meno alle norme del codice civile.

Dalle ricerche poste in essere sono emersi errori e mancanze nei titoli che hanno costretto il CTU ad allargare il raggio delle ricerche rivolgendosi, in alcuni casi, anche a colleghi che operano nel comune di Pontecorvo al fine di reperire vecchia documentazione catastale ormai non più presente presso l'ufficio provinciale sopra citato scoprendo, durante questa fase, la presenza di una sentenza del tribunale di Cassino - non trascritta presso la C.RR.II. - che attribuiva la proprietà di alcuni beni alla [REDACTED] (madre del fallito) poi indicati nella relativa Denuncia di Successione a favore del [REDACTED] ma di cui non si rilevava la provenienza. A quanto testé detto il CTU ha dovuto dedicare ulteriore tempo per accertare che:

- La denuncia di successione n. 60, vol. 330, del 10.06.1994, in morte di [REDACTED], (madre del fallito) non era stata trascritta per cui ha dovuto inoltrare apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Cassino la quale vi ha provveduto in data 29 marzo 2018.
- Successivamente alla denuncia di successione n. 6, vol. 36, del 19.10.2005, in morte di [REDACTED] (fratello del fallito) gli eredi hanno ricevuto una quota ciascuno di pari valore e che il CTU ha scoperto essere errata dopo la verifica dell'albero genealogico; infatti il sig. [REDACTED] (fallito) è risultato fratello germano mentre i sigg. [REDACTED] fratelli unilaterali le cui quote di diritto spettanti sono regolamentate dall'art. 570 cc..
- [REDACTED] con atto Turchetta del 12.04.2005, rep. 39412, hanno rinunciato alla eredità del predetto fratello [REDACTED] accrescendo così la quota del fallito.

- Alcune quote di proprietà sono state trasferite dai fratelli [REDACTED] ad altri soggetti costringendo il CTU ad estendere le ricerche ipotecarie anche in testa a terze persone al fine di ricostruire l'intera quota di proprietà sull'immobile in fallimento e controllare quindi la quota residuale in testa al fallito.
- Negli originari atti di provenienza sono indicati numeri di particelle non corrispondenti agli attuali per intervenute modifiche; ha dunque iniziato una lunga e paziente ricerca catastale per procurarsi la necessaria documentazione ma, purtroppo, con scarsi risultati giacché la maggior parte degli elaborati, essendo di vecchia data, non sono più disponibili.

Tanto premesso relazione quanto segue

provenienza dei beni a [REDACTED]

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

**C.RR.II. di SANTA MARIA CAPUA VETERE accertamento dal 24.07.1957 al 31.12.1973**

**1) formalità del 25.07.1968, R.G. 24575; R.P. 21731:**

atto [REDACTED] del 7 luglio 1968, rep. 12320, con cui la sig.ra [REDACTED], vende a [REDACTED] terreno in Pontecorvo di mq. 116 in catasto al foglio n. 77 mappali n. 313/a di mq. 100 e 295/a di mq. 33,00 (oggi uniti al map. 313 su cui è stato edificato l'immobile di cui al Foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 4 e 5 che, a loro volta, sono derivati dalla soppressione dell'ex sub. 1); map. 309/b di mq. 33,00 (oggi map. 407).

Con lo stesso atto le parti concordano che l'acquirente può aprire porte e finestre oltre che sporti e balconi su tutta la lunghezza della particella 313/a e 295/b mentre la sig.ra [REDACTED] concede al [REDACTED] il diritto di appoggio su costruzione esistente sulla particella n. 314 del Foglio n. 77.

**C.RR.II. di FROSINONE accertamento dal 01.01.1974 al 01.08.2017**

**1) formalità del 01.12.1977, R.G. 16395; R.P. 14830:**

atto Enrico Corsetti Antonini del 3.11.1977, rep. 38708, con cui [REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED], che acquistano in parti uguali terreno edificatorio di mq. 100,00 in Pontecorvo alla via Canalello, distinto in catasto al foglio n. 77 mappale n. 295/b (assume poi il map. 488) di mq. 20 e mappale 309/b (assume poi il 487) di mq. 80.

n.b.: Detti mappali, successivamente fusi tra loro, hanno generato l'attuale map. n. 487 di mq. 100,00.

**2) formalità del 20.05.1978, R.G. 6650; R.P. 6049:**

atto Enrico Corsetti Antonini del 27.04.1978, rep. 39443, con cui [REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED] e [REDACTED] che acquistano, in parti uguali, beni in Pontecorvo e precisamente a) Fabbricato in via "La Cupa", distinto in catasto al foglio n. 2 mappale n. 163 sub. 1 e 412 (graffati ?) in parte ancora non censiti ma già richiesta accatastamento in dat6.12.1977, reg.to modello 97 al n. 2809; b) Terreno in via "La Cupa" di mq. 65,00, a confine con predetto fabbricato, distinto in catasto al foglio n. 77 mappale n. 330.

n.b.: detta particella venne successivamente fusa con il confinante terreno di cui al mappale n. 329 su cui insiste il fabbricato oggi graffato con il mappale n. 308;

**3) formalità del \_\_\_\_\_, R.G. \_\_\_\_\_; R.P. \_\_\_\_\_:**

Sentenza tribunale di Cassino (non trascritta) del 23.04.1982, depositata in cancelleria il 27.09.1982, n. 252/1982 – R.G.A.C. 193/69 – Cron. 2364, con cui si riconosce in testa alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, distinti in catasto al **foglio n. 27 mappale n. 163 sub. 3 (assume poi F. 77 map. 308 sub. 3 e successivamente variato ancora in F. 77 mappale n. 329 sub. 5)** e del terreno al **F. 77 map. 307**.

**4) formalità del 28.01.1983, R.G. 1470; R.P. 1342:**

atto Mario Lena del 30.12.1982, rep. 18961, con cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED] **che acquista in regime di comunione dei beni con [REDACTED]**, la piena proprietà dell'immobile in Pontecorvo, alla via Giovanni Battista (già via Melfi di Sopra) costituito da un appartamento al piano secondo e da un garage e cantina al piano interrato, distinti in catasto al **foglio n. 77 mappale n. 494 sub. 26 e sub. 55** nonché la proporzionale quota di **comproprietà indivisa dei locali, impianti e servizi comuni, tra cui, specificatamente, rientra anche l'alloggio del portiere e la guardiola censiti al N.C.E.U. con il Foglio n. 77 map. 491 sub. 3 e n. 500**.

**5) formalità del 18.11.1987, R.G. 1569; R.P. 12301:**

atto Paolo Turchetta del 30.10.1987, rep. 7905, con cui le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED] **che acquista in regime di comunione dei beni**, la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, alla via Cupa, distinti in catasto al **foglio n. 27 mappale n. 162 sub. 1** di mq. 18,00 e **sub. 2** di vani 2,5.

**6) formalità del 04.03.1988, R.G. 3361; R.P. 2723:**

atto Paolo Turchetta del 26.02.1988, rep. 8667, con cui le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED] **che acquista in regime di comunione dei beni**, la piena proprietà dell'immobile in Pontecorvo, alla via Cupa, distinti in catasto al **foglio n. 27 mappale n. 162 sub. 3** di vani 2,5.

**7) formalità del 29.03.2018, R.G.5128; R.P.3924:**

**(trascrizione NON ESEGUITA all'epoca e poi effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Cassino su istanza dello scrivente CTU)**

Denuncia di successione n. 60, vol. 303, del 10 giugno 1994, in morte di [REDACTED] (madre del fallito [REDACTED]), nata [REDACTED] ivi deceduta il [REDACTED], con cui si trasferisce agli eredi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (tutti fratelli e sorella) la quota di **1/4 ciascuno della p.p.** e complessivamente la quota di 1/1 della piena proprietà, su beni in Pontecorvo, così identificati in catasto:

- **Foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 3 (ora F. 77 map. 329 sub. 5)**, via La Cupa, locale di mq. 71.
- **Foglio n. 77 mappale n. 307**, via Canalello, terreno mq. 145.

**n.b.:**

relativamente ai beni di cui alla presente denuncia di successione si precisa che i signori [REDACTED] [REDACTED], con atto Paolo Turchetta del 12.04.2005, Rep. 39412, rinunciavano alla eredità del fratello [REDACTED] [REDACTED] e immediatamente dopo con altro rogito dello stesso notaio Paolo Turchetta del 12.04.2005, Rep. 39413, trascritto il 13.04.2005 al RP 5249, RG 9218, vendevano alla sig.ra [REDACTED]

██████████, la loro complessiva quota di 4/16 ciascuno e complessivamente 8/16 (pari ad ½) della piena proprietà.

si precisa inoltre che la visura catastale indica una errata intestazione degli attuali comproprietari in quanto è stato cancellato il nome "██████████" anziché quello dei i venditori prima citati.

**8) formalità del 29.08.2005, R.G. 19849; R.P. 12571:**

Denuncia di successione n. 06, vol. 36, del 19.01.2005, in morte di ██████████ (fratello del fallito ██████████), nato ██████████, deceduto in ██████████, con cui la quota di sua proprietà (pari ad ¼ pervenutagli dalla successione materna) è stata **erroneamente trasferita in parti uguali** tra gli eredi (1/12 ciascuno) in contrasto con il disposto dell'art. 570 cc che prevede al fratello germano una quota doppia rispetto ai fratelli unilaterali; in sintesi le quote andavano così ripartite:

- al fratello germano ██████████ la quota pari a 2/16 della p.p.
- alla sorella unilaterale ██████████ la quota pari a 1/16 della p.p.
- al fratello unilaterale ██████████ la quota pari a 1/16 della p.p.

su beni in Pontecorvo così distinti:

- **foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 3 (ora F. 77 map. 329 sub. 5).** via La Cupa, locale di mq. 71,
- **foglio n. 77 mappale n. 307** via Canalello, terreno mq. 145.

Alla luce di quanto accertato dunque si rende necessario presentare una nuova denuncia di successione modificativa al fine di attribuire agli eredi le giuste quote.

**ATTENZIONE:**

come precedente già riferito, i fratelli unilaterali ██████████ e ██████████ nonché ██████████ (figlio di ██████████) con atto notaio Paolo Turchetta del 12 aprile 2005, rep. 39412, reg.to a Cassino il 19 aprile 2005, al n. 437, serie 1, rinunciano alla eredità del fratello ██████████ accrescendo così la quota del fallito ██████████ che passa da 6/16 ad 8/16 ovvero ad 1/2 della p.p. .

Detta rinuncia all'eredità impone la presentazione di una nuova ed ulteriore Denuncia di Successione - mai eseguita - che modifichi la prima (n. 6 del 19.01.2005) escludendo dalla stessa gli eredi rinunciatari.

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

**1) formalità del 11.11.1991, R.G. 17682; R.P. 14846:**

atto Turchetta Paolo del 26.10.1991, rep. 16887, con cui ██████████ vende (bene personale) a ██████████ Appartamento in Pontecorvo, in catasto al **foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 2.**

**2) formalità del 09.03.1995, R.G. 4058; R.P. 3297:**

atto Paolo Turchetta del 08.03.1995 rep. 23707, con cui i coniugi ██████████ vendono a ██████████ la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, alla via Cupa, distinti in catasto al **foglio n. 27 mappale n. 162 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.**

**3) formalità del 25.03.1995, R.G. 5051; R.P. 4041:**

atto Paolo Turchetta del 25.03.1995 rep. 23789, con cui i coniugi [redacted] vendono a [redacted] la piena proprietà del garage in Pontecorvo, alla via San Giovanni Battista, distinto in catasto al **foglio n. 77 mappale n. 494 sub. 55**.

**4) formalità del 26.11.2001, R.G. 18540; R.P. 14665:**

atto Roberto Labate del 13.11.2001 rep. 228205, con cui [redacted] vende a [redacted] la quota di 1/2 della piena proprietà sull'appartamento in Pontecorvo, alla via San Giovanni Battista, distinto in catasto al **foglio n. 77 mappale n. 494 sub. 26**.

**5) formalità del 30.03.2002, R.G. 5686; R.P. 4314:**

atto Lucia Mollo del 25.03.2002, rep. 28104, con cui [redacted] vende al sig. [redacted] i seguenti beni in Pontecorvo:

- a) quota in piena proprietà su fabbricato in catasto al **Foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 3**;
- b) quota di ¼ della piena proprietà su terreno di mq. 145, in catasto al **foglio n. 77 mappale n. 307** (successivamente ceduta dal sig. [redacted] alla sig.ra [redacted] con atto rogato in Roma dal notaio De Martino Camilla in data 23.02.2004, rep. 15923).

Nel quadro D della nota di trascrizione si specifica che trattasi di beni di cui ai lotti 3 e 6 della CTU depositata il 10.01.1997 nella procedura di concordato preventivo n. 1/1996.

**6) formalità del 27.01.2005, R.G. 1656; R.P. 961:**

Decreto trasferimento tribunale di Cassino del 14.01.2005, Rep. n. 67, con cui alla sig.ra [redacted] viene trasferita **la quota di 1/2** che i coniugi [redacted] vantavano su beni in Pontecorvo così distinti in catasto

- a) NCEU **foglio n. 77 mappali n. 330 - 308 sub. 1 - 329 sub. 1**;
- b) NCT **foglio n. 77 mappale n. 487**.

**N.B.**

- 1) **in calce al predetto Decreto di trasferimento Il G.E. dispone che laddove è scritto ' [redacted] si legga [redacted]**
- 2) **Poiché questa formalità non riguarda il fallito e è necessario eseguire nuova trascrizione del decreto di trasferimento a correzione della presente.**

**7) formalità del 12.05.2017, R.G. 7359; R.P. 5758:**

Decreto trasferimento tribunale di Cassino del 26.03.2008, rep. 1170, con cui alla sig.ra [redacted] viene trasferita **la quota proprietà che il sig. [redacted] vanta su beni in Pontecorvo** e precisamente:

- a) **Diritti pari ad ½ della p.p.** su locale Magazzino/uffici nei piani terra e primo, **in catasto al foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 1; mappale n. 329 sub. 1 e mappale n. 330** per complessivi mq. 126 circa.

- b) **Diritti pari ad ½ della p.p.** su area pavimentata e soprastante tettoia aperta, **in catasto al foglio n. 77 mappale n. 487** di mq. 100 circa.
- c) **Diritti pari ad 2/16 della p.p.** su area urbana di mq. 145 **in catasto al foglio n. 77 mappale n. 307.**
- d) **Diritti pari ad 2/16 della p.p.** su locale commerciale **in catasto al foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 3.**

**8) formalità del 7.08.2017, R.G. 12946; R.P. 10035:**

Atto notaio Fabio Iadecola del 01.08.2017, rep. 80837, con cui la **curatrice del fallimento avv. Patrizia Menanno**, vende alla sig.ra [REDACTED] la **quota di 4/16 della piena proprietà su locale deposito in Pontecorvo via La Cupa, distinto al NCEU con il foglio n. 77 mappale n. 329 sub. 5** (ex 308 sub. 3 a sua volta ex 163 sub. 3);

Nello stesso atto si dichiara che il bene e la relativa quota è pervenuto al fallito per successione a [REDACTED] giusta denuncia n. 60, vol. 303.

**RIEPILOGO DEI BENI ANCORA DI PROPRIETA' DEL FALLITO [REDACTED]**

Dalle ricerche effettuate e sopra elencate è emerso che ad oggi il fallito [REDACTED] è ancora proprietario dei seguenti beni e diritti:

- 1) quota pari a **1/1 della piena proprietà** su locale officina classificato C/3 con antistante corte esclusiva come da planimetria catastale, posto al piano terra di un fabbricato in comune di in Pontecorvo, via Canalello n. 5, identificato presso l'Agencia del Territorio di Frosinone al **NCEU con il Foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 4** ivi compreso i diritti sul BCNC sub. 5 - vano scala - (tutti ex Foglio n. 77 map. 313 sub. 1 edificato su terreno ex NCT Foglio n. 77 map. 313/a e 295/a).
- 2) quota pari a **1/1 della piena proprietà** sul terreno, in via Canalello, identificato presso l'Agencia del Territorio di Frosinone al **NCT con il Foglio n. 77 mappale n. 407** (ex 309/b) di mq. 33,00.
- 3) (Da considerare solo nel caso in cui debba valere la rinuncia all'eredità da parte dei sig. [REDACTED] in caso contrario i diritti residui sono stati regolarmente alienati a terzi per Decreto o per atto pubblico) quota pari a **2/16 della piena proprietà** su locale in Pontecorvo, via Canalello, identificato presso l'Agencia del Territorio di Frosinone al **NCEU con il Foglio n. 77 mappale n. 329 sub. 5** (ex 308 sub. 3 derivato a sua volta dal F. 27 mappale n. 163 sub. 3).

**ATTENZIONE**

Si precisa che questo bene, nonostante ancora presente nella trascrizione della sentenza di fallimento con l'identificativo F. 77 mappale 308 sub. 3 (poi 326 sub. 5), con rogito notaio Iadecola Fabio del 16.07.2018, rep. 9532, è stato trasferito in piena proprietà da [REDACTED] a soggetto terzo.

- 4) (Da considerare solo nel caso in cui debba valere la rinuncia all'eredità da parte dei sig. [REDACTED] in caso contrario i diritti residui sono stati regolarmente alienati a terzi per Decreto o per atto pubblico) quota pari a **2/16 della piena proprietà** sul terreno classificato "Area Urbana" di mq. 145 catastali, in Pontecorvo, via Canalello, identificato presso l'Agencia del Territorio di Frosinone al **NCEU con il Foglio n. 77 mappale n. 307.**

## ADEMPIMENTI DA SVOLGERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE PROVENIENZE

Per la continuità storica delle provenienze e la legittimazione dei titoli di proprietà relativi ai beni in Pontecorvo distinti in catasto al foglio n. 77 mappali n. 329 sub. 5 e 307 cui sui il fallito vanta una residua quota di 2/16, secondo modesto parere dello scrivente, si rende necessario eseguire gli interventi di seguito elencati:

1. Trascrizione sentenza assegnazione beni a favore della sig.ra [REDACTED] madre del fallito.
2. Denuncia di Successione Integrativa alla n. 6, vol. 36, in morte di [REDACTED] per la correzione delle quote attribuite erroneamente agli eredi (n. 1 fratello germano + n. 2 fratelli unilaterali).
3. Ulteriore Denuncia di Successione Integrativa alla n. 6, vol. 36 ed a quella di cui al precedente punto 2., sempre in morte [REDACTED] per l'esclusione degli eredi che hanno rinunciato all'eredità con atto Paolo Turchetta del 12 aprile 2005, rep. 39412.

Tanto aveva l'obbligo di relazionare restando a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare, porge distinti ossequi

Cassino lì 31.05.2019

IL CTU  
geom. Gennaro Fiorentino

## TRIBUNALE DI CASSINO

Fallimento n. 17/2004 - [REDACTED]

G.D. Dr.ssa MARIA ROSARIA CIUFFI

Lo scrivente geom. Gennaro Fiorentino, con studio in Cassino alla via G. Marconi n. 70 e iscritto all'albo di categoria della provincia di Frosinone con il n. 1660, su istanza del curatore, è stato incaricato per eseguire le attività di cui al punto n. 2 della citata istanza che così si riepilogano:

- a) **TRASCRIVERE SENTENZA ASSEGNAZIONE BENI A FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] MADRE DEL FALLITO.**
- b) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 6, VOL. 36, IN MORTE DI "[REDACTED]" PER LA CORREZIONE DELLE QUOTE ATTRIBUITE ERRONEAMENTE AGLI EREDI (n. 1 fratello germano + n. 2 fratelli unilaterali).**
- c) **ULTERIORE DENUNICA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 6, VOL. 36 ED A QUALLA DI CI AL PRECEDENTE PUNTO 2., SEMPRE IN MORTE DI [REDACTED] PER L'ESCLUSIONE DEGLI EREDI CHE HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO PAOLO TURCHETTA DEL 12.04.2005, REP. 39412.**
- d) **STIMARE I BENI RESIDUI.**

a tal proposito, quindi, lo scrivente riepiloga:

- I titoli di proprietà in testa al fallito [REDACTED], accertati presso le competenti conservatorie, come sotto indicato.
- L'albero genealogico del signori [REDACTED] per meglio identificare le quote pervenutegli (vedasi allegato "A").
- I frazionamenti delle quote come sinteticamente indicato negli allegati "B" e "C".

provenienza dei beni a [REDACTED]

**1) formalità del 25.07.1968, R.G. 24575; R.P. 21731:**

atto Giuseppe Tempesta del 7 luglio 1968, rep. 12320, con cui la sig.ra [REDACTED] vende a [REDACTED] terreno in Pontecorvo di mq. 116 in catasto al foglio n. 77 mappali n. 313/a di mq. 100 e 295/a di mq. 33,00 (oggi uniti al map. 313 su cui è stato edificato l'immobile di cui al Foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 4 e 5 che, a loro volta, sono derivati dalla soppressione dell'ex sub. 1); map. 309/b di mq. 33,00 (oggi map. 407).

Con lo stesso atto le parti concordano che l'acquirente può aprire porte e finestre oltre che sporti e balconi su tutta la lunghezza della particella 313/a e 295/b mentre la sig.ra [REDACTED] concede al [REDACTED] il diritto di appoggio su costruzione esistente sulla particella n. 314 del Foglio n. 77.

**2) formalità del 01.12.1977, R.G. 16395; R.P. 14830:**

atto Enrico Corsetti Antonini del 3.11.1977, rep. 38708, con cui [REDACTED] vendono a [REDACTED] che acquistano in parti uguali terreno edificatorio di mq. 100,00 in Pontecorvo alla via Canalello, distinto in catasto al foglio n. 77 mappale n. 295/b (assume poi il map. 488) di mq. 20 e mappale 309/b (nuovamente frazionato assume poi il n. 487) di mq. 80.

n.b.:

**Detti mappali, successivamente fusi tra loro, hanno generato l'attuale map. n. 487 di mq. 100,00.**

**3) formalità del 20.05.1978, R.G. 6650; R.P. 6049:**

atto Enrico Corsetti Antonini del 27.04.1978, rep. 39443, con cui [REDACTED] vendono a [REDACTED] che acquistano, in parti uguali, beni in Pontecorvo e precisamente a) Fabbricato in via "La Cupa", distinto in catasto al foglio n. 2 mappale n. 163 sub. 1 e 412 in parte ancora non censiti ma già richiesto accatastamento in data 6.12.1977, registrato modello 97 al n. 2809; b) Terreno in via "La Cupa" di mq. 65,00, a confine con predetto fabbricato, distinto in catasto al foglio n. 77 mappale n. 330.

n.b.:

detta particella venne successivamente fusa con il terreno di cui al mappale n. 329 su cui insiste il fabbricato oggi graffato con il mappale n. 308.

**4) formalità del \_\_\_\_\_, R.G. \_\_\_\_\_; R.P. \_\_\_\_\_:**

sentenza tribunale di Cassino (non trascritta) del 23.04.1982, depositata in cancelleria il 27.09.1982, n. 252/1982 – R.G.A.C. 193/69 – Cron. 2364, con cui si riconosce in testa alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, distinti in catasto al foglio n. 27 mappale n. 163 sub. 3 (assume poi F. 77 map. 308 sub. 3 e successivamente variato ancora in F. 77 mappale n. 329 sub. 5) e del terreno al F. 77 map. 307.

**5) formalità del 28.01.1983, R.G. 1470; R.P. 1342:**

atto Mario Lena del 30.12.1982, rep. 18961, con cui i sig.ri [REDACTED] vendono a [REDACTED] che acquista in regime di comunione dei beni con [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in Pontecorvo, alla via Giovanni Battista (già via Melfi di Sopra) costituito da un appartamento al piano secondo e da un garage e cantina al piano interrato, distinti in catasto al foglio n. 77 mappale n. 494 sub. 26 e sub. 55 nonché la proporzionale quota di comproprietà indivisa dei locali, impianti e servizi comuni, tra cui, specificatamente, rientra anche l'alloggio del portiere e la guardiola censiti al N.C.E.U. con il Foglio n. 77 map. 491 sub. 3 e n. 500.

**6) formalità del 18.11.1987, R.G. 1569; R.P. 12301:**

atto Paolo Turchetta del 30.10.1987, rep. 7905, con cui le sig.re [REDACTED] vendono a [REDACTED] che acquista in regime di comunione dei beni, la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, alla via Cupa, distinti in catasto al foglio n. 27 mappale n. 162 sub. 1 di mq. 18,00 e sub. 2 di vani 2,5.

**7) formalità del 04.03.1988, R.G. 3361; R.P. 2723:**

atto Paolo Turchetta del 26.02.1988, rep. 8667, con cui le sig.re [REDACTED] vendono a [REDACTED] che acquista in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in Pontecorvo, alla via Cupa, distinti in catasto al foglio n. 27 mappale n. 162 sub. 3 di vani 2,5.

**8) formalità del 11.11.1991, R.G. 17682; R.P. 14846:**

atto Turchetta Paolo del 26.10.1991, rep. 16887, con cui [REDACTED] vende (bene personale) a [REDACTED] Appartamento in Pontecorvo, in catasto al foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 2.

**9) formalità del 09.03.1995, R.G. 4058; R.P. 3297:**

atto Paolo Turchetta del 08.03.1995 rep. 23707, con cui i coniugi [REDACTED] vendono a [REDACTED], la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, alla via Cupa, distinti in catasto al foglio n. 27 mappale n. 162 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

**10) formalità del 25.03.1995, R.G. 5051; R.P. 4041:**

atto Paolo Turchetta del 25.03.1995 rep. 23789, con cui i coniugi [REDACTED] vendono a [REDACTED] e [REDACTED], la piena proprietà del garage in Pontecorvo, alla via San Giovanni Battista, distinto in catasto al foglio n. 77 mappale n. 494 sub. 55.

**11) formalità del 26.11.2001, R.G. 18540; R.P. 14665:**

atto Roberto Labate del 13.11.2001 rep. 228205, con cui [REDACTED] vende a [REDACTED], la quota di 1/2 della piena proprietà sull'appartamento in Pontecorvo, alla via San Giovanni Battista, distinto in catasto al foglio n. 77 mappale n. 494 sub. 26.

**12) formalità del 30.03.2002, R.G. 5686; R.P. 4314:**

atto Lucia Mollo del 25.03.2002, rep. 28104, con cui [REDACTED] vende al sig. [REDACTED] i seguenti beni in Pontecorvo:

- a) quota in piena proprietà su fabbricato in catasto al Foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 3;
- b) quota di ¼ della piena proprietà su terreno di mq. 145, in catasto al foglio n. 77 mappale n. 307 (successivamente ceduta dal sig. [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] con atto rogato in Roma dal notaio De Martino Camilla in data 23.02.2004, rep. 15923).

Nel quadro D della nota di trascrizione si specifica che trattasi di beni di cui ai lotti 3 e 6 della CTU depositata il 10.01.1997 nella procedura di concordato preventivo n. 1/1996 tribunale di Cassino.

**13) formalità del 27.01.2005, R.G. 1656; R.P. 961:**

Decreto trasferimento tribunale di Cassino del 14.01.2005, Rep. n. 67, con cui alla sig.ra [REDACTED] viene trasferita la quota di 1/2 che i coniugi [REDACTED] vantavano su beni in Pontecorvo così distinti in catasto

- a) NCEU foglio n. 77 mappali n. 330 - 308 sub. 1 - 329 sub. 1;
- b) NCT foglio n. 77 mappale n. 487.

**N.B.**

- 1) in calce al predetto Decreto di trasferimento Il G.E. dispone che laddove è scritto "[REDACTED] si legga [REDACTED]
- 2) Poiché questa formalità non riguarda il fallito è necessario eseguire nuova trascrizione del decreto di trasferimento a correzione della presente formalità.

**14) formalità del 29.08.2005, R.G. 19849; R.P. 12571:**

Denuncia di successione n. 06, vol. 36, del 19.01.2005, in morte di [REDACTED] (fratello del fallito [REDACTED] nato [REDACTED] con cui la quota di sua proprietà (pari ad ¼ pervenutagli dalla successione materna) è stata erroneamente trasferita in parti uguali tra gli eredi (1/12 ciascuno) in contrasto con il disposto dell'art. 570 cc che prevede al fratello germano una quota doppia rispetto ai fratelli unilaterali; in sintesi le quote andavano così ripartite:

- al fratello germano [REDACTED] quota pari a 2/16 della p.p.
- alla sorella unilaterale [REDACTED] la quota pari a 1/16 della p.p.
- al fratello unilaterale [REDACTED] la quota pari a 1/16 della p.p.

su beni in Pontecorvo così distinti:

- foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 3 (ora F. 77 map. 329 sub. 5). via La Cupa, locale di mq. 71,
- foglio n. 77 mappale n. 307 via Canalello, terreno mq. 145.

Alla luce di quanto accertato dunque si rende necessario presentare una nuova denuncia di successione modificativa al fine di attribuire agli eredi le giuste quote.

## ATTENZIONE:

come già riferito, i fratelli unilaterali [REDACTED] nonché [REDACTED] figlio di [REDACTED] con atto notaio Paolo Turchetta del 12 aprile 2005, rep. 39412, reg.to a Cassino il 19 aprile 2005, al n. 437, serie 1, rinunciano alla eredità del fratello [REDACTED] accrescendo così la quota del fallito [REDACTED] che passa da 6/16 ad 8/16 ovvero ad 1/2 della p.p. .

Detta rinuncia all'eredità impone la presentazione di una nuova ed ulteriore Denuncia di Successione - mai eseguita - che modifichi la prima (n. 6 del 19.01.2005) escludendo dalla stessa gli eredi rinunciari.

**15) formalità del 12.05.2017, R.G. 7359; R.P. 5758:**

Decreto trasferimento tribunale di Cassino del 26.03.2008, rep. 1170, con cui alla sig.ra [REDACTED] viene trasferita la quota proprietà che il sig. [REDACTED] vanta su beni in Pontecorvo e precisamente:

- a) Diritti pari ad ½ della p.p. su locale Magazzino/uffici nei piani terra e primo, in catasto al foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 1; mappale n. 329 sub. 1 e mappale n. 330 per complessivi mq. 126 circa.
- b) Diritti pari ad ½ della p.p. su area pavimentata e soprastante tettoia aperta, in catasto al foglio n. 77 mappale n. 487 di mq. 100 circa.
- c) Diritti pari ad 2/16 della p.p. su area urbana di mq. 145 in catasto al foglio n. 77 mappale n. 307.
- d) Diritti pari ad 2/16 della p.p. su locale commerciale in catasto al foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 3.

**16) formalità del 7.08.2017, R.G. 12946; R.P. 10035:**

Atto notaio Fabio Iadecola del 01.08.2017, rep. 80837, con cui la curatrice del fallimento, avv. Patrizia Menanno, vende alla [REDACTED] a quota di 4/16 della piena proprietà su locale deposito in Pontecorvo via La Cupa, distinto al NCEU con il foglio n. 77 mappale n. 329 sub. 5 (ex 308 sub. 3 a sua volta ex 163 sub. 3);

Nello stesso atto si dichiara che il bene e la relativa quota è pervenuto al fallito per successione a [REDACTED] giusta denuncia n. 60, vol. 303.

**17) formalità del 29.03.2018, R.G.5128; R.P.3924:**

**(trascrizione NON ESEGUITA all'epoca e poi effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Cassino su istanza dello scrivente CTU)**

Denuncia di successione n. 60, vol. 303, del 10 giugno 1994, in morte di [REDACTED], con cui si trasferisce agli eredi [REDACTED] (tutti fratelli e sorella) la quota di 1/4 ciascuno della p.p. e complessivamente la quota di 1/1 della piena proprietà, su beni in Pontecorvo, così identificati in catasto:

- Foglio n. 77 mappale n. 308 sub. 3 (ex 163/3 ed oggi F. 77 map. 329 sub. 5), via La Cupa, locale di mq. 71.
- Foglio n. 77 mappale n. 307, via Canalello, terreno mq. 145.

**n.b.:**

relativamente ai beni di cui alla presente denuncia di successione si precisa che i signori [REDACTED] con atto Paolo Turchetta del 12.04.2005, Rep. 39412, rinunciavano alla eredità del fratello [REDACTED] e immediatamente dopo con altro rogito dello stesso notaio Paolo Turchetta del 12.04.2005, Rep. 39413, trascritto il 13.04.2005 al RP 5249, RG 9218, vendevano alla sig.ra [REDACTED] la loro complessiva quota di 4/16 ciascuno e complessivamente 8/16 (pari ad ½) della piena proprietà.

si precisa inoltre che la visura catastale indica una errata intestazione degli attuali comproprietari in quanto è stato cancellato il nome [REDACTED] anziché quello dei i venditori prima citati.

**18) formalità del 25.07.2018, R.G. 12509, R.P. 9458:**

Atto notaio Fabio Iadecola del 16.07.2018, rep. 9532, con cui la sig.ra [REDACTED] vende la quota di 1/1 in piena proprietà (del bene oggetto di fallimento) ubicato in Pontecorvo via La Cupa, distinto al NCEU con il foglio n. 77 mappale n. 329 sub. 5 (ex 308 sub. 3 a sua volta ex 163 sub. 3).

La venditrice, nonostante ammonita dal notaio e informata del gravame derivato dalla trascrizione della sentenza di fallimento di [REDACTED] in cui l'immobile è identificato con il F. 77 mappale 308 sub. 3 (poi variato in map. 326 sub. 5), dichiara di aver acquisto il diritto trasferito in virtù dei seguenti titoli:

- 8/16 dai fratelli [REDACTED] giusto atto di vendita rogato dal notaio Paolo Turchetta del 12.04.2005, rep. 39413.
- 2/16 da [REDACTED] per Decreto di Trasferimento tribunale Cassino del 26.03.2008, rep. 1170.
- 4/16 da [REDACTED] giusto atto di vendita rogato dal notaio Giacinto Iadecola del 01.08.2017, rep. 80837.
- 2/16 per maturato usucapione, benché non accertato giudizialmente, dei diritti spettanti a [REDACTED]

A tal proposito si precisa che le quote indicate negli atti pubblici **non corrispondono** a quelle effettivamente di proprietà dei fratelli [REDACTED] come schematicamente dimostrato negli allegati "B" e "C".

**RIEPILOGO DEI BENI ANCORA DI PROPRIETA' DEL FALLITO [REDACTED]**

A tal fine lo scrivente ha ritenuto necessario ricostruire l'albero genealogico (vedasi allegato "A") del [REDACTED] affinché si possa accertare la giustezza delle quote ad egli pervenute con particolare attenzione a quelle indicate nelle denunce di successione presentate nel passato le quali sono notoriamente "dichiarazioni di parte" e da cui sono emersi alcuni errori che, a modesto parere dello scrivente, si sono ripetuti poi negli atti traslativi prima citati.

Dall'esame dei titoli sopra elencati, quindi, è emerso che il fallito sig. [REDACTED] ad oggi e previa verifica di quanto indicato nel rogito Fabio Iadecola del 16.07.2018, rep. 9532, è ancora proprietario dei seguenti beni e diritti:

- 1) quota pari a **1/1 della piena proprietà** su locale in categoria C/3 con antistante corte esclusiva, come da planimetria catastale, posto al piano terra del fabbricato in comune di Pontecorvo, via Canalello n. 5, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone al **NCEU con il Foglio n. 77 mappale n. 313 sub. 4** (ex sub. 1) ivi compreso i diritti sul BCNC sub. 5 (ex sub. 1) (immobile edificato su terreno ex NCT Foglio n. 77 map. 313/a e 295/a).
- 2) quota pari a **1/1 della piena proprietà** sul terreno, in via Canalello, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone al **NCT con il Foglio n. 77 mappale n. 407** (ex 309/b) di mq. 33,00.
- 3) quota pari a **1/48 della piena proprietà** su locale in Pontecorvo, via Canalello, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone al **NCEU con il Foglio n. 77 mappale n. 329 sub. 5** (ex 308 sub. 3 a sua volta derivato dal F. 27 mappale n. 163 sub. 3).

Detta quota gli è così pervenuta (vedasi allegato "B"): **4/16 (1/4)** dalla successione della genitrice [REDACTED] (poi venduta dalla curatela del fallimento a [REDACTED] con atto Giacinto Iadecola del 01.08.2017, rep. 80837) + **2/16** (ovvero 1/8 derivato da 2/4 di 1/4 – art. 570 cc) dalla denuncia di successione del fratello germano [REDACTED] con decreto di trasferimento tribunale Cassino del 26.03.2008) + **1/48 (oggi ancora di proprietà)** derivante dalla rinuncia dei fratelli (germani tra loro ma unilaterali rispetto al de cuius [REDACTED] – art. 570 cc) [REDACTED] (nubile), quest'ultima unitamente al [REDACTED] alla complessiva quota di 2/16 (ovvero 2/4 di 1/4 = 2/16 \* 1/2 = 2/32 (1/16) ciascuno) loro spettante sull'eredità del fratello unilaterale [REDACTED]

Detta condizione genera una nuova ripartizione della quota di 1/16 della sola [REDACTED] tra i legittimi eredi dei citati rinuncianti ovvero tra il fratello (in questo caso divenuto unilaterale) [REDACTED] a cui spetta una quota di 1/48 (ovvero 1/3 di 1/16) mentre la residua quota di 2/48 (ovvero 2/3 di 1/16) ai parenti prossimi e non rinunciatari di [REDACTED] (identificati nel coniuge [REDACTED] - in assenza di eventuale sentenza di divorzio - e nella figlia [REDACTED])

#### ATTENZIONE

Questo bene, con rogito notaio Iadecola Fabio del 16.07.2018, rep. 9532, trascritto con formalità del 25.07.2018, R.G. 12509; R.P. 9458, è stato trasferito in piena proprietà da [REDACTED] al marito [REDACTED] (vedasi titolo qui allegato).

- 4) quota pari a **1/48 della piena proprietà** su locale in Pontecorvo, via Canalello, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone al **NCEU con il Foglio n. 77 mappale n. 307**.

Detta quota gli è così pervenuta (vedasi allegato "C"): **4/16 (1/4)** dalla madre [REDACTED] (poi venduta a [REDACTED] con atto Lucia mollo del 25.03.2002, rep. 28104) + **2/16 (1/8)** dal fratello germano [REDACTED] (poi venduta a [REDACTED] con decreto di trasferimento tribunale Cassino del 26.03.2008) + **1/48 (oggi ancora di proprietà)** dalla rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte della sig.ra [REDACTED] la cui quota di 2/32 (1/16) si è devoluta per legge al fratello germano [REDACTED] e al fratello unilaterale [REDACTED]

#### ATTENZIONE

[REDACTED] con atto Mollo Lucia del 25.03.2002, ha venduto la sua quota di 1/4, pervenutagli dalla successione materna, al sig. [REDACTED]

Ciò premesso relazione quanto segue:

- **Punto a)** – in merito alla trascrizione da eseguire per la sentenza del tribunale di Cassino datata 23.04.1982, con la quale si riconosce alla [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Pontecorvo, oggi in fallimento, distinti in catasto al **foglio n. 27 mappale n. 163 sub. 3** (identificato poi al F. 77 map. 308 sub. 3 e dopo ancora con l'attuale identificativo F. 77 mappale n. 329 sub. 5) e del terreno al **F. 77 map. 307**, si precisa che la stessa non può eseguirsi perché in Conservatoria, unitamente alla modulistica per la richiesta di trascrizione, vanno presentati i documenti sotto elencati e ad oggi non reperibili:
  - 1) l'originale della scrittura privata citata nella sentenza che, ispezionato anche il fascicolo della relativa causa civile, non risulta depositata.
  - 2) attestazione del sig. [REDACTED] con cui dichiara di aver ricevuto le somme depositate sul libretto giudiziario aperto in suo favore.
  - 3) Rinuncia alla ipoteca legale da parte dello stesso sig. [REDACTED]
  - 4) Dichiarazione della sig.ra [REDACTED] sull'eseguito risarcimento delle somme da parte del sig. [REDACTED]

#### ATTENZIONE

Per le ragioni testé indicate e prima di procedere alla vendita giudiziaria dei beni è assolutamente necessario verificare se tale condizione sia d'impedimento alla cessione dei beni.

- **Punto b)** – In merito alla prima denuncia Modificativa della successione n. 6, vol. 36, del 19.10.2005, in morte di [REDACTED] fratello del fallito) si è proceduto alla compilazione della stessa attribuendo i beni interessati ai legittimi eredi la quota loro spettante per legge ovvero al fratello germano [REDACTED] (fallito) la quota doppia pari a 2/3 rispetto a quella di 1/3 che va ai parenti prossimi non rinunciatari del fratello unilaterale [REDACTED] art. 570 cc).

Per il deposito della stessa presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino è necessario effettuare il pagamento anticipato delle imposte minime pari ad € 519,66 utilizzando predisposto modello F24.

Successivamente alla registrazione della predetta denuncia di successione si dovrà eseguire la relativa voltura catastale per la quale è necessario versare all'Agenzia del Territorio di Frosinone la somma di € 71,00, oltre eventuali sanzioni.

- **Punto c)** – In merito alla seconda denuncia Modificativa della successione n. 6, vol. 36, del 19.10.2005, sempre in morte di [REDACTED] (fratello del fallito) si è proceduto alla compilazione della stessa con la quale, per effetto della rinuncia all'eredità da parte dei signori [REDACTED] nonché del sig. [REDACTED] – giusto atto Paolo Turchetta del 12.04.2005, rep. 39412 – la quota ad ella spettante si trasferisce (contrariamente alla precedete) al fratello unilaterale [REDACTED] (fallito) ed ai parenti del fratello germano [REDACTED] che non hanno rinunciato all'eredità ovvero al coniuge di quest'ultimo [REDACTED] (fatta salva la presenza di eventuale sentenza di divorzio che dispone diversamente) e alla figlia [REDACTED]

Per il deposito della stessa presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino è necessario effettuare il pagamento anticipato delle imposte minime pari ad € 519,66 utilizzando predisposto modello F24.

Successivamente alla registrazione della predetta denuncia di successione si dovrà eseguire la relativa voltura catastale per la quale è necessario versare all'Agenzia del Territorio di Frosinone la somma di € 71,00 oltre eventuali sanzioni.

#### STIMA DEI BENI RESIDUI E FORMAZIONE DEI LOTTI:

A tal proposito si evidenzia che gli immobili indicati in questa relazione sono stati oggetto di altre consulenze d'ufficio e che lo scrivente è stato incaricato per la sola stima dei beni residui e non anche, quindi, per la verifica della regolarità edilizia relativa ai fabbricati in quanto, si presume, sull'argomento si sono già espressi i precedenti CTU. Per tale ragione, sollevandosi da qualsiasi responsabilità in merito, si limita a valutare i beni e le quote residue spettanti al fallito di [REDACTED] in virtù degli atti traslativi come sopra citati.

Detto valutazione viene aggiornata facendo riferimento ai prezzi pubblicati dall'OMI sul sito dell'Agenzia delle Entrate e poi bilanciandoli in base alle reali condizioni degli immobili anche in considerazione della loro vetustà e stato di conservazione, così come di seguito sinteticamente indicato:

**LOTTO N. 1 - F. n. 77 map. n. 313 sub. 4 e diritti su BCNC sub. 5 (entrambi ex sub. 1) + NCT map. 407 (lotto n. 7 della CTU geom. Abbate Pasquale):**

**Pontecorvo Via Canalello**

#### DESCRIZIONE BENE:

Trattasi di un locale commerciale (map. 313 sub. 4) di forma pressoché rettangolare, con antistante corte esclusiva, posto al piano terra di un fabbricato avente maggiore consistenza ubicato in comune di Pontecorvo alla via Canalello.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile ispezionare e rilevare il locale in quanto inaccessibile per cui si rimanda a quanto già riferito nelle precedenti consulenze. Tuttavia dalle planimetrie catastali e da una ispezione sommaria eseguita dall'esterno dell'edificio anche attraverso le vetrine prospicienti la via pubblica, si è potuto quantificare la superficie lorda che corrisponde a circa mq. 70,00 e accertare che l'unità, benché vetusta, è completa in tutte le sue parti per cui fruibile senza necessità di particolari interventi edili. Detto immobile include un'area ad uso esclusivo di mq. 20,00 circa che è interposta tra le predette vetrine e la confinante via Canalello.

Alla formazione del presente lotto concorre anche un piccolo terreno (map. 407), posto nell'area retrostante il locale, che si sviluppa per una superficie di mq. 33,00 catastali; lo stesso, di forma rettangolare, è accessibile dal vano scala di cui al sub. 5 che è classato come BCNC per cui utilizzabile anche dal bene de quo. Sulla stessa area vi insiste una tettoia con struttura in ferro di tipo leggera, che deve essere rimossa a cura dell'aggiudicatario perché, in ogni caso, non è conforme alle norme urbanistiche ed è certamente lesiva dei diritti di terzi (mancato rispetto delle inderogabili distanze dai confini e dai fabbricati).

#### STIMA DEL BENE:

##### 1) Fabbricato via Canalello – F. 77 map. 313 sub. 4:

- Categoria catastale = fabbricato in C/3.
- Superficie lorda del locale = mq. 70,00 circa.
- Valore OMI = € 350/500/mq. (per locali Magazzino) ed € 950/1300/mq. (per locali negozi); ora poiché l'immobile ha un'altezza interna di mt. 4,00 che lo rende idoneo per detta ultima destinazione (fatto salvo il reperimento dei posti auto previsti dalla legge regionale n. \_\_\_ del \_\_\_ che in mancanza potrebbero esser monetizzati dal comune) da poterlo utilizzare anche come negozio, lo scrivente ritiene opportuno stimarlo in € 800,00/mq.
- Stima sommaria del CTU = mq. 70,00 x € 800,00 = € 56.000,00.
- Superficie Corte esclusiva = mq. 20,00 circa.
- Valore corte esclusiva = mq. 20,00 x € 100,00 = € 2.000,00.

##### 2) Terreno via Canalello – F. 77 map. 407:

- Categoria catastale = Terreno
- Superficie = mq. 33,00 catastale
- Destinazione Urbanistica = non rilevate in considerazione della esigua superficie del terreno e la sua forma geometrica stretta e lunga.

Stima sommaria del CTU = mq. 33,00 x € 50,00 = € 1.650,00

E così per un valore complessivo di € 59.650,00

#### FORMAZIONE DEL LOTTO:

**DIRITTI PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU LOCALE IN CATEGORIA C/3 CON ANTISTANTE CORTE ESCLUSIVA - TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA -, CLASSE ENERGETICA "G", COME DA PLANIMETRIA CATASTALE, POSTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO IN COMUNE DI PONTECORVO, VIA CANALELLO N. 5; POSTO A CONFINE CON VIA CANALELLO, VANO SCALA SUB. 5, COLICCI IMMOBILIARE SRL A PIU' LATI, SALVO ALTRI; IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL NCEU CON IL FOGLIO N. 77 MAPPALE N. 313 SUB. 4 (ex sub. 1) IVI COMPRESO I DIRITTI SUL BCNC SUB. 5 (ex sub. 1) (immobile edificato su terreno ex NCT Foglio n. 77 map. nn. 313/a e 295/a).**

**DIRITTI PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SUL TERRENO, IN VIA CANALELLO, IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL NCT CON IL FOGLIO N. 77 MAPPALE N. 407 (ex 309/b) DI MQ. 33,00, POSTO A CONFINE CON COLICCI IMMOBILIARE SRL A PIU' LATI, FABBRICATI MAP. 313 E 314, SALVO ALTRI.**

Valore del lotto \_\_\_\_\_ = € 59.650,00

**LOTTO N. 2 - F. n. 77 mappale n. 329 sub. 5 - ex 308 sub. 3 a sua volta ex F. 27 map. n. 163 sub. 3 - (lotto n. 5 della CTU**

**Pontecorvo via La Cupa**

**DESCRIZIONE BENE:**

Trattasi di un locale commerciale (map. 329 sub. 5) di forma pressoché rettangolare posto al piano terra di un fabbricato avente maggiore consistenza, ubicato in comune di Pontecorvo alla via La Cupa.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile ispezionare e rilevare il locale in quanto chiuso per cui si rimanda a quanto già riferito nelle precedenti consulenze. Tuttavia dalle planimetrie catastali e da una ispezione sommaria eseguita dall'esterno dell'edificio attraverso una finestra laterale da cui ha scattato le fotografie qui allegate, si è potuto quantificare la superficie lorda che corrisponde a circa mq. 86,00 e accertare che l'unità, di vecchia realizzazione, è priva di qualsivoglia rifinitura interna.

**STIMA DEL BENE:**

**1) Fabbricato:**

- Categoria catastale = fabbricato in C/2.
- Superficie lorda del locale = mq. 86,00 circa.
- Valore OMI = € 350/500/mq. (per locali Magazzino) ed € 950/1300/mq. (per locali negozi); ora poiché l'immobile ha un'altezza interna di mt. 4,00 che lo rende idoneo per detta ultima destinazione (fatto salvo il reperimento dei posti auto previsti dalla legge regionale n. \_\_\_ del \_\_\_ che in mancanza potrebbero esser monetizzati dal comune) da poterlo utilizzare anche come negozio, lo scrivente, considerato anche lo stato al grezzo - ovvero senza rifiniture - dell'intero locale e a sua posizione commercialmente appetibile dato che prospetta su via pubblica ad alto traffico, ritiene opportuno stimarlo in € 7000,00/mq.
- Stima sommaria del CTU = mq. 86,00 x € 7000,00 = € 60.200,00.

valore € 60.200,00 : 48 x 1 = € 1.25417 in c.t. € 1.260,00 (quota spettante al

**FORMAZIONE DEL LOTTO:**

**DIRITTI PARI ALLA QUOTA DI 1/48 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU LOCALE IN CATEGORIA C/3 - TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA -, CLASSE ENERGETICA "G", COME DA PLANIMETRIA CATASTALE, POSTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO IN COMUNE DI PONTECORVO, VIA LA CUPA N. 37; POSTO A CONFINE CON VIA LA CUPA, VIA CANALELLO, DI VOZZO SERGIO, SALVO ALTRI; IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL NCEU CON IL FOGLIO N. 77 MAPPALE N. 329 SUB. 5 (ex 308 sub. 3 a sua volta derivato dal F. 27 map. n. 163 sub. 3).**

Valore del lotto \_\_\_\_\_ = € 1.260,00

**LOTTO N. 3 - F. n. 77 map. 307 - ex mappali 307/a, b, c - (lotto n. 3 della CTU geom**

**Pontecorvo via Canalello**

**DESCRIZIONE BENE:**

E' oggetto del presente lotto un'area urbana (map. 307) di mq. 145,00 catastali avente forma irregolare e posta a confine con l'edificio che ospita il locale di cui al lotto n. 2; ubicata al centro della città di Pontecorvo, in zona densamente popolata, al momento del sopralluogo si presentava con superficie pavimentazione in cls in buono stato di manutenzione e totalmente recintata, con accesso diretto dalla via Canalello con cui confina per tutto il lato Sud e da cui si accede tramite cancello scorrevole.

Detta area pur ricadente in zona B1 di PRG non può sfruttare la sua destinazione urbanistica per via della contorta sagoma, della modesta superficie e per la presenza di fabbricati, alcuni dei quali posti proprio a confine, che di fatto annullano la potenzialità edificatoria del suolo; infatti dovendo rispettare le distanze inderogabili sia dai confini che dai fabbricati risulta impossibile la costruzione di un qualsiasi manufatto.

Lo stesso terreno, invece è assolutamente utile e utilizzabile anche e soprattutto come parcheggio privato dato che resta ubicato in zona densamente abitata e con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici, ragione questa che influisce certamente in maniera positiva sul valore commerciale del bene.

**STIMA DEL BENE:**

**1) Terreno:**

- Categoria catastale = Area Urbana.
- Superficie catastale = mq. 145,00.
- Destinazione Urbanistica = B1 di PRG - tuttavia non edificabile per le ragioni esposte in descrizione.
- Valore = € 150,00 al mq.
- Stima sommaria del CTU = mq. 145,00 x € 150,00 = € 21.750,00.

valore € 21.750,00 : 48 x 1 = € 453,13 in c.t. € 460,00 (quota spettante al

**FORMAZIONE DEL LOTTO:**

**DIRITTI PARI ALLA QUOTA DI 1/48 DELLA PIENA PROPRIETÀ SULL'AREA URBANA DI MQ. 145,00 CATASTALI - TRASFERITA A CORPO E NON A MISURA - IN COMUNE DI PONTECORVO, VIA CANALELLO; POSTA A CONFINE CON: FRANCO BENITO, COLICCI IMMOBILIARE SRL A PIU' LATI, SALVO ALTRI; IDENTIFICATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL NCEU CON IL FOGLIO N. 77 MAP. 307 (ex 307/a).**

Valore del lotto \_\_\_\_\_ = € 460,00

Tanto aveva l'obbligo di relazionare restando a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare, porge distinti ossequi

Cassino lì 16 marzo 2021

IL CTU  
Geom. Gennaro Fiorentino