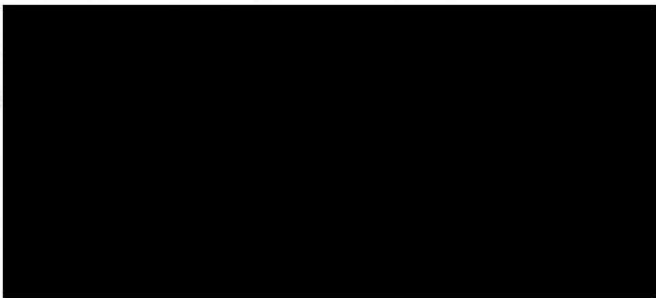


GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



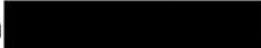

TRIBUNALE DI CASSINO

FALLIMENTO N. 26/2022 R.G.F.

G.D. DOTT. 

CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sott.tto, Geom  con studio in  e' stato nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe al fine di stimare gli immobili acquisiti al fallimento.

Il C.T.U. ha proceduto a suddividere e a rispondere ai seguenti quesiti:

1) descrizione dei beni: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), gli immobili acquisiti (comune, località, via, n. civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause corso), accertando la corrispondenza delle



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO




risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;

2) **conformità dei dati catastali:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al fallimento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale dei beni acquisiti; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al fallimento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione;

3) **necessità di accatastamento:** proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4) **necessità di frazionamento:** proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice (che il C.T.U. chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

5) **titolarità del diritto:** accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportato e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

(nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore esecutato (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti;

6) **completezza della documentazione:** verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) e il certificato della conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.) ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;

7) **utilizzazione del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) **regolarità urbanistica:** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno;

GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



9) **formazione di lotti**: dica se è possibile vendere i beni acquisiti in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;

10) **beni indivisi**: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota acquisita;

11) **stato di occupazione del bene**: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; non opponibile alla procedura se disposta con



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;

12) **valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene acquisito al fallimento; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

13) **oneri gravanti sul bene:** indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

14) **valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al

GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



fallimento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);

15) **formulazione dei lotti:** riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.D. all'udienza di seguito fissata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo in Formia, via E. Filiberto, 59 sui luoghi oggetto di fallimento.

In loco erano presenti il sig. [REDACTED] (nella qualita' di Amministratore della societa' fallita), Dott.ssa [REDACTED] (Curatore del fallimento) e [REDACTED] (tecnico incaricato dalla societa' [REDACTED])

Alla presenza delle persone citate ha preso visione dell'immobile acquisito al fallimento riportando appunti su fogli separati.

Successivamente ha svolto le indagini presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina e Comune di Formia.

Il C.T.U. ha svolto accertamenti ipocatastali sul bene acquisito al fallimento per determinare il diritto spettante alla societa' fallita e accertamenti urbanistici presso il Comune di Formia.



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



Risposta al 1 quesito:

1)descrizione del bene: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), gli immobili acquisiti al fallimento (comune, località, via, n. civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta.

Sulla base della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Cassino il 20.6.22, rep. n. 38, trascritta a Latina il 2.8.22 al n. 16280 del reg. part., risulta acquisito al fallimento il seguente immobile:

- piena proprietà, in ragione di 1/1, di locale negozio sito in Formia, via E. Filiberto, 61-63, ai piani T e S1, della consistenza di mq. 227,00, riportato alla sez. urb. FOR, N.C.E.U. foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1.

Trattasi di locale ad uso negozio ai piani T e S1, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza elevato su cinque piani.

Il locale negozio si presenta in buono stato di conservazione.

La consistenza e' di mq. 227,00, la superficie catastale e' di mq. 306,00 (vedasi visura storica catastale allegata).



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



Risposta al 2 quesito:

2) **conformità dei dati catastali:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel nota di trascrizione della sentenza di fallimento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale dei beni acquisiti; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione.

Il locale negozio acquisito al fallimento sito in Formia, risulta accatastato con il seguente identificativo catastale e precisamente sez. urb. FOR, N.C.E.U. foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1.

Risposta al 3 quesito:

3) **necessità di accatastamento:** proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Il locale negozio risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Latina con planimetria catastale (allegata).

Risposta al 4 quesito:

4)necessità di frazionamento: proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.









Il locale negozio non necessita di frazionamento catastale perche' risulta individuato catastalmente con identificativo autonomo presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Risposta al 5 quesito:


5)titolarità del diritto: accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio acquisito (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti.

A seguito di visure eseguite dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, servizio di Pubblicità Immobiliare dal 18.7.1991 al 25.11.2022 (vedasi allegati), e' emerso che l'immobile di cui alla presente procedura fallimentare risulta così pervenuto alla società fallita e precisamente:

GEOM.
GIOVANNI DI STASIO


-atto di compravendita stipulato dal Notaio  di Formia il 18.7.1991, rep. n. 75272, trascritto a Latina il 2.8.1991 al n. 11465 del r.p., con il quale la   con sede in Formia, P.I.  ha acquistato dai sigg   nato a Formia il 16.1.23 e  nata a Formia il 18.11.28, complessivamente tra loro, la piena proprieta', in ragione di 1/1, di immobile sito in Formia, via E. Filiberto, 59, piani T e S1, riportato nel N.C.E.U. alla sez. FOR, foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1.

Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza e' specificato quanto segue:

- 1) a favore del locale alienato ed a carico del vialetto privato con esso confinante ad est e distinto in Catasto al foglio 9, mappale 281 sub 16, di proprieta' dei venditori e solo sull'intero tratto individuato con la colorazione in rosso nella planimetria che si allega all'atto sotto la lettera "A", viene costituita servitu' gratuita e perpetua di sosta per il carico e scarico di merci e per ogni altra movimentazione attinente direttamente all'esercizio dell'attivita' commerciale della societa' acquirente;
 - 2) l'accesso al locale ripostiglio posto nel piano sottostrada del fabbricato, distinto con il mappale 281 sub 15, che resta di esclusiva proprieta' dei venditori, avverra' mediante l'ascensore condominiale; tuttavia fino a quando il locale venduto con quest'atto rimarra' di proprieta' della societa' acquirente e sino a quando il locale ripostiglio (mappale 281 sub 15), rimarra' di proprieta' dei venditori, a detto ripostiglio, i venditori stessi avranno diritto di accedere anche attraverso la scala interna che collega i due piani dell'unita' immobiliare alienata con quest'atto;
 - 3) i venditori espressamente si riservano per se' e per i loro discendenti e rispettivi coniugi il diritto di uso perpetuo e gratuito del retrostante locale motori posto nel piano terra del fabbricato e individuato con la colorazione in verde nella planimetria che si allega all'atto sotto la lettera "B", ivi compresi tutti i servizi allocati in esso; nonche' il diritto perpetuo di passaggio pedonale attraverso lo stesso locale onde raggiungere la restante parte della corte distinta con il mappale 281 sub 16 e la cantinola distinta con il mappale 281 sub 14 (vedasi nota di trascrizione allegata in copia).
- 

GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Latina-Pubblicità Immobiliare a far tempo dal 18.7.1991 a tutto il 25.11.2022, sul bene immobile oggetto della presente procedura gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento di L. 700.000.000 (ora €. 361.519,82), a garanzia della somma di L. 350.000.000 (ora €. 180.759,91), iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 21.10.99, al n. 3979 del r.p., a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro, tra gli altri beni ed altri soggetti, [REDACTED] con sede in Formia, P.I. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, in ragione di 1/1, di immobile sito in Formia, via E. Filiberto, 59, piani T e S1, riportato nel N.C.E.U. alla sez. FOR, foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1;

2) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di €. 40.450,41, a garanzia della somma di €. 20.355,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 1.2.22, al n. 308 del r.p., a favore di [REDACTED] con sede in Roma (domicilio eletto in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]), contro [REDACTED] con sede in Formia, P.I. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, in ragione di 1/1, di immobile sito in Formia, via E. Filiberto, 59, piani T e S1, riportato nel N.C.E.U. alla sez. FOR, foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1;

3) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 2.8.22, al n. 16280 del r.p. e al n. 21871 del r.g., a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] con sede in Formia, P.I. [REDACTED] in persona del Curatore, Dott.ssa [REDACTED] con studio in Cassino, a carico di [REDACTED] con sede in Formia, P.I. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, in ragione di 1/1, di immobile sito in Formia, via E. Filiberto, 59, piani T e S1, riportato nel N.C.E.U. alla sez. FOR, foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1, della consistenza di mq. 227,00.

Risposta al 6 quesito:

6) completezza della documentazione: verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di

GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) e il certificato della conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.) ovvero se il Notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio.

Agli atti risulta depositata la relazione sostitutiva ipocatastale ventennale.

Risposta al 7 quesito:

7) utilizzazione del bene: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Durante il sopralluogo eseguito il C.T.U. ha potuto prendere visione che il locale negozio risultava libero.

Risposta all'ottavo quesito:

8) regolarità urbanistica: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indichi il presumibile costo della



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia risulta che il locale negozio è dotato di Concessione in Sanatoria n. 88/91, rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica del Comune di Formia (pratica n. 1649, presentata il 29.3.1986, prot. n. 12141), vedasi documentazione allegata in copia.

Risposta al 9 quesito:

9) formazione di lotti: dica se è possibile vendere i beni acquisiti in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento e sino alla data odierna.

E' possibile la vendita dell'immobile acquisito al fallimento formando un lotto immobiliare con autonomo identificativo con confini catastali e precisamente:



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



LOTTO N. 1

COMUNE DI FORMIA (LT)

Diritti pari alla piena proprietà, in ragione di 1/1, di locale ad uso negozio sito in Formia, via E. Filiberto, 59, della consistenza di mq. 227,00, ai piani T e S1, articolato su piano terra con ampio locale, ufficio, w.c. e retrostante locale motori, e piano primo sottostrada al quale si accede mediante scala interna e ascensore condominiale, composto da ampio locale e piccolo w.c.; il tutto confinante con antistante area di manovra condominiale contigua a via E. Filiberto e Duchi D'Aosta a nord, altri beni dei venditori a ovest e sud-ovest, beni Filosa a sud e piccolo stradello privato di proprietà dei venditori e confinante con il complesso ex I.A.C.P. a est; riportato alla sez. urb. FOR, N.C.E.U., foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1.

Risposta al 10 quesito:

10 beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota acquisita.

Il C.T.U. fa rilevare che per la presente procedura non vi sono beni indivisi.

L'immobile acquisito e' pari alla piena proprietà, in ragione di 1/1.

Risposta al quesito n. 11:

11) stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

Durante il sopralluogo eseguito e' emerso che il locale negozio sito in Formia risulta libero.

Risposta al quesito n. 12:

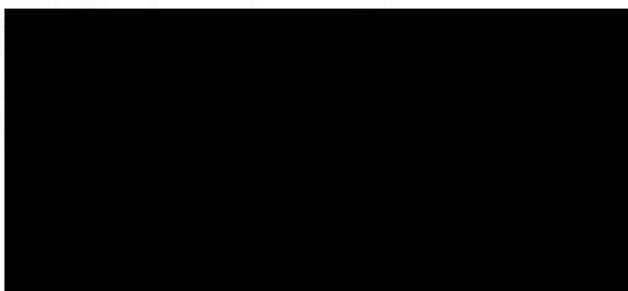
12) **valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Il locale negozio acquisito risulta, allo stato, libero.

Il valore locativo mensile del locale negozio potrebbe essere di €. 7,5/mq., quindi mensilmente di €. 1.700,00.



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



Risposta al quesito n. 13:

13) **oneri gravanti sul bene:** indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Il locale negozio risulta provvisto di C.E. in sanatoria così come precedentemente riportato.

Risposta al quesito n. 14:

14) **valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile alla procedura, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione).

Sulla scorta delle informazioni assunte, dal sopralluogo eseguito, da indagini di mercato e dalla situazione urbanistica reperita stima in €. 590.200,00 (pari a €. 2.600,00/mq. x mq. 227,00), la piena proprietà, in ragione di 1/1 il valore del locale negozio, oltre a €. 20.000,00, i seguenti beni mobili siti all'interno del negozio che formano parte integrante del lotto immobiliare e precisamente:

- n. 2 condizionatori;
- scaffali ripiano per merce in legno su misura per circa 20 ml.;



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



- 1 postazione cassa con piano in marmo;
- scaffali e varie suppellettili di scarso valore;
- 1 congelatore con merce deperibile;
- n. 2 celle frigorifero su misura di cui una di circa 80 mc. e l'altra di circa 40 mc., all'interno delle quali vi sono scaffalature industriali;
- n. 1 montacarichi che collega il piano terra al piano interrato.

Risposta al quesito n. 15:

15) formulazione dei lotti: riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.D.



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



LOTTO UNICO

COMUNE DI FORMIA (LT)

Diritti pari alla piena proprietà, in ragione di 1/1, di locale ad uso negozio sito in Formia, via E. Filiberto, 59, della consistenza di mq. 227,00, ai piani T e S1, articolato su piano terra con ampio locale, ufficio, w.c. e retrostante locale motori e piano primo sottostrada al quale si accede mediante scala interna e ascensore condominiale, composto da ampio locale e piccolo w.c.; il tutto confinante con antistante area di manovra condominiale contigua a via E. Filiberto e via Duchi D'Aosta a nord, altri beni dei venditori a ovest e sud-ovest, beni Filosa a sud e piccolo stradello privato di proprietà dei venditori e confinante con il complesso ex I.A.C.P. a est; riportato alla sez. urb. FOR, N.C.E.U., foglio 9, mappale 281 sub 13, cat. C/1.

PREZZO BASE DI VENDITA: €. 610.200,00, di cui €. 20.000,00 (i beni mobili sottoelencati).

Formano parte integrante del lotto immobiliare i seguenti beni mobili siti all'interno del negozio e precisamente:

- n. 2 condizionatori;
- scaffali ripiano per merce in legno su misura per circa 20 ml.;
- 1 postazione cassa con piano in marmo;
- scaffali e varie suppellettili di scarso valore;
- 1 congelatore con merce deperibile;
- n. 2 celle frigorifero su misura di cui una di circa 80 mc. e l'altra di circa 40 mc., all'interno delle quali vi sono scaffalature industriali;
- n. 1 montacarichi che collega il piano terra al piano interrato.

Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza e' specificato quanto segue:



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



1) a favore del locale alienato ed a carico del vialetto privato con esso confinante ad est e distinto in Catasto al foglio 9, mappale 281 sub 16, di proprietà dei venditori e solo sull'intero tratto individuato con la colorazione in rosso nella planimetria che si allega all'atto sotto la lettera "A", viene costituita servitù gratuita e perpetua di sosta per il carico e scarico di merci e per ogni altra movimentazione attinente direttamente all'esercizio dell'attività commerciale della società acquirente;

2) l'accesso al locale ripostiglio posto nel piano sottostrada del fabbricato, distinto con il mappale 281 sub 15, che resta di esclusiva proprietà dei venditori, avverrà mediante l'ascensore condominiale; tuttavia fino a quando il locale venduto con quest'atto rimarrà di proprietà della società acquirente e sino a quando il locale ripostiglio (mappale 281 sub 15), rimarrà di proprietà dei venditori, a detto ripostiglio, i venditori stessi avranno diritto di accedere anche attraverso la scala interna che collega i due piani dell'unità immobiliare alienata con quest'atto;

3) i venditori espressamente si riservano per sé e per i loro discendenti e rispettivi coniugi il diritto di uso perpetuo e gratuito del retrostante locale motori posto nel piano terra del fabbricato e individuato con la colorazione in verde nella planimetria che si allega all'atto sotto la lettera "B", ivi compresi tutti i servizi allocati in esso; nonché il diritto perpetuo di passaggio pedonale attraverso lo stesso locale onde raggiungere la restante parte della corte distinta con il mappale 281 sub 16 e la cantinola distinta con il mappale 281 sub 14 (vedasi nota di trascrizione allegata in copia).

La presente relazione d'ufficio composta da n. 20 pagine dattiloscritte viene depositata telematicamente presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Cassino, oltre una copia inviata Curatore fallimentare.

Formano parte integrante della relazione i seguenti allegati:

- verbale di sopralluogo;
- visura storica catastale eseguita dal C.T.U.;



GEOM.
GIOVANNI DI STASIO



- visure ipotecarie elenco sintetico con stampa note di trascrizione atto di provenienza, formalita' pregiudizievoli e sentenza dichiarativa di fallimento;
- copia planimetria catastale del locale negozio rilasciata dell'Agenzia del Territorio di Latina;
- documentazione tecnica urbanistica riguardante il locale negozio rilasciata dal Comune di Formia, con richiesta allegata;
- relazione sostitutiva ipocatastale ventennale.

Con osservanza.

Cassino, 20 febbraio 2023

Il C.T.U.

