

## Relazione ipo-catastale ventennale

**Tribunale di Cassino** – Ufficio Fallimentare  
Nuovo Concordato Preventivo: “ N° 3/2015

Il sottoscritto geom. **Ciro Pisani**,   
, come da incarico ricevuto in  
sede di approvazione del programma di liquidazione, di cui al Concordato Preventivo sopra  
richiamato, fatte le dovute ispezioni acquisendo le certificazioni del Catasto e della Conservatoria  
dei RR.II., che di seguito si allegano, degli immobili indicati nella procedura, per l'intero ventennio  
anteriore alla trascrizione, nei confronti del Signor:



### Riassume

quanto segue.

1) **Beni Oggetto del Concordato**, di cui alla descrizione richiamata nel “Programma Integrato di Liquidazione”.

#### **LOTTO n. 1.**

- a) Diritti pari a 2/24 (4/48) della piena proprietà dell'immobile sito in Sora (FR) Via XX Settembre n. 17, piano T, categoria C/1, Classe 2, consistenza mq. 148, sup. catastale mq. 139, Rendita € 2.048,47 – distinto in catasto fabbricati al **Foglio 55, particella 42, Sub. 1**;
- b) Diritti pari a 2/24 (4/48) della piena proprietà dell'immobile sito in Sora (FR) Via Cesare Battisti n. 4, piano T, categoria C/3, Classe 2, consistenza mq. 173, sup. catastale mq. 173, Rendita € 518,21 – distinto in catasto fabbricati al **Foglio 55, particella 42, Sub. 4**;
- c) Diritti pari a 2/24 (4/48) della piena proprietà dell'immobile sito in Sora (FR) via XX Settembre n. 17, piano T, categoria C/2, Classe 4, consistenza mq. 296, sup. catastale mq. 296, Rendita € 703,21 – distinto in catasto fabbricati al **Foglio 55, particella 42, Sub. 5**;

## LOTTO n. 2.

d) Diritti pari a 2/24 (4/48) della piena proprietà dell'immobile sito in Sora (FR) via Firmio n.ri 1, 3, 5, piano T, categoria C/2, Classe 9, consistenza mq. 54, sup. catastale mq. 73, Rendita € 284,46 – distinto in catasto fabbricati al **Foglio SU (ora Foglio 57), particella 799, Sub. 4;**

## LOTTO n. 3.

e) Diritti 1/1 della piena proprietà della porzione di immobile con annesso garage sito in Sora (FR) via Colle Marchitto snc, piano 2 e S1, categoria A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale mq. 137, Rendita € 464,81 – distinto in catasto fabbricati al **Foglio 38, particella 1565, Sub. 4.**

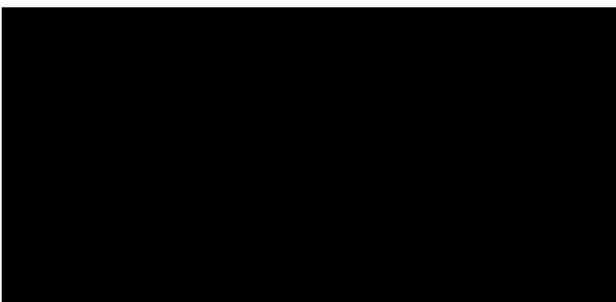
**Nota:** Nella descrizione riportata nel programma integrato di liquidazione, così come pure riportato nella Perizia di Stima del 10/06/2019, si cita: “Porzione di villino, con annesso giardino e garage”. Si vuole precisare che dalle risultanze catastali l'unità immobiliare in esame non ha una propria esclusiva porzione di giardino. Tutta la corte circostante il fabbricato, di fatti, è riportata come bene comune (B.C.N.C.) con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato.

## 2) Storia Ipotecaria - provenienze

### LOTTO n. 1.

- a) Foglio 55, particella 42, Sub. 1, Categ. C/1 (Negozio)
- b) Foglio 55, particella 42, Sub. 4, Categ. C/3 (laboratori per arti e mestieri)
- c) Foglio 55, particella 42, Sub. 5, Categ. C/2 (locale deposito)

A tutto il 28/08/2020 tali immobili risultano intestati a

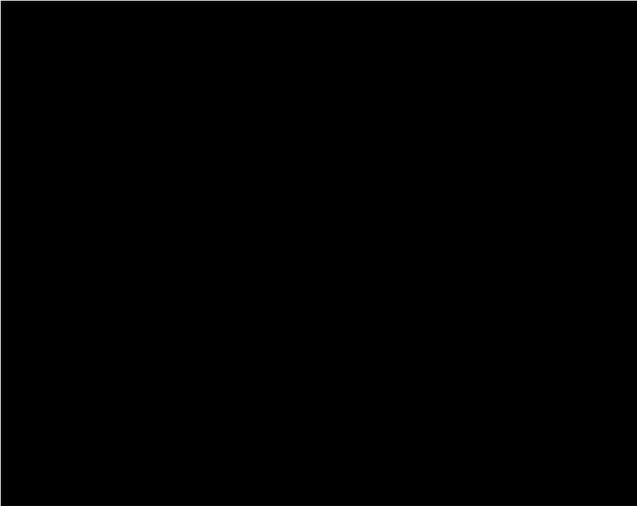


prop. per 6/48;

prop. per 1/48;

prop. per 2/48;

prop. per 6/48;



prop. per 6/48;

prop. per 6/48;

prop. per 1/48;

prop. per 6/48;

prop. per 6/48;

prop. per 4/48;

prop. per 4/48;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Al ventennio gli immobili in oggetto (1° Lotto) risultavano essere di proprietà esclusiva del



. Per effetto della successione (registrata a Sora il 30.05.2001 n. 28, Vol. 232, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Frosinone in data 24.08.2004 Reg. Gen. N. 24133 e Reg. Part. N. 14680), la proprietà è passata per 1/3 alla coniuge e per 2/3 ai figli e precisamente:

- [Redacted]

prop. per 8/24 (1/3);

prop. per 2/24;

$$16/24 = 2/3$$

- [REDACTED]. Per effetto della successione (registrata a Sora il 04.05.2015 n. 314, Vol. 9990, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Frosinone in data 18.05.2015 Reg. Gen. N. 7813 e Reg. Part. N. 6163), i suoi diritti sulla proprietà passano agli attuali intestatari e precisamente:

- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 1/48 (nipote);
- [REDACTED] prop. per 2/48 (nipote);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 1/48 (nipote)
- [REDACTED] prop. per 6/48(2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 4/48 (2/24);
- [REDACTED] prop. per 4/48 (2/24);

**NOTA:** Esiste rinuncia all'eredità del [REDACTED] presentata presso il Tribunale di Cassino in data 30/10/2014. Esiste rinuncia all'eredità del [REDACTED] presentata presso il [REDACTED] [REDACTED] in data 23/09/2014.

LOTTO n. 2.

d) Foglio SU (ora Fg. 57), particella 799, Sub. 4, categ. C/2 (locale deposito)

A tutto il 28/08/2020 tale immobile risulta intestato a

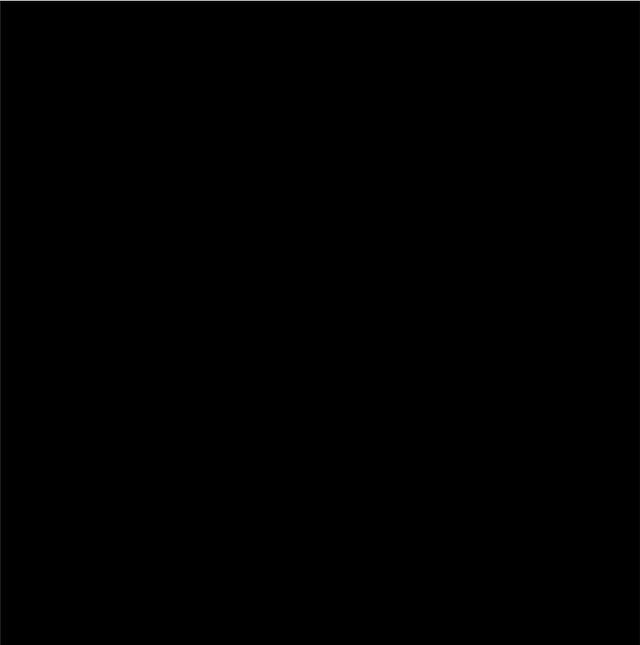
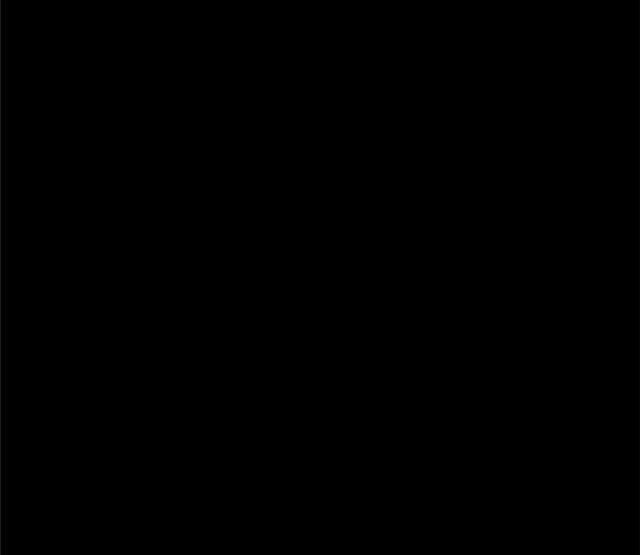
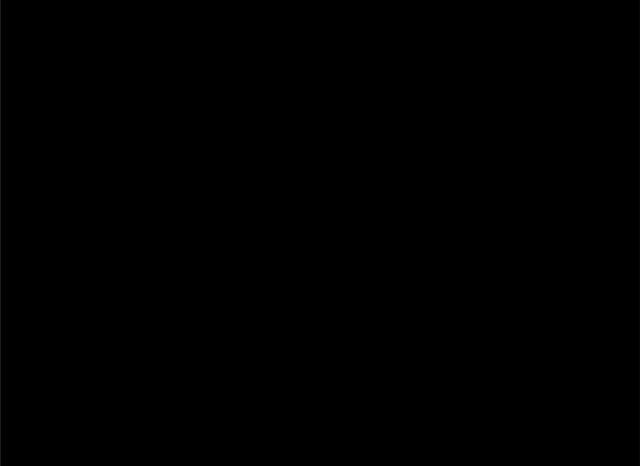
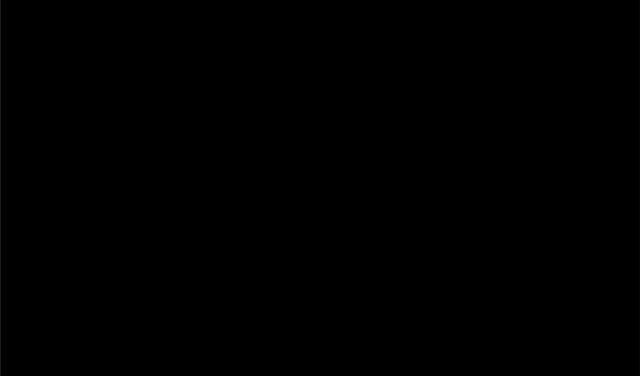
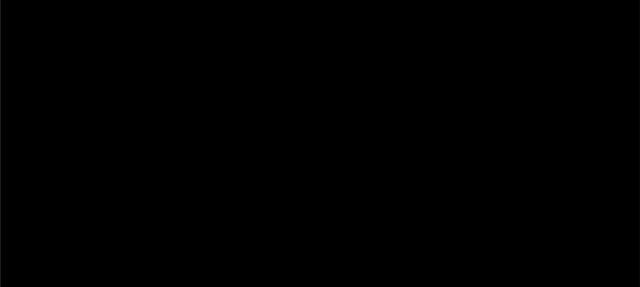
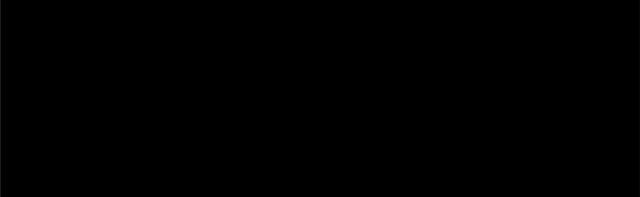
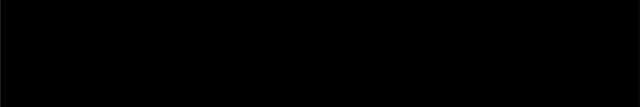
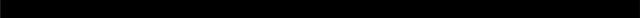
- [REDACTED] prop. per 6/48;
- [REDACTED] prop. per 1/48;
- [REDACTED] prop. per 2/48;
- [REDACTED] prop. per 6/48;



- prop. per 6/48;
- prop. per 6/48;
- prop. per 1/48;
- prop. per 6/48;
- prop. per 6/48;
- prop. per 4/48;
- prop. per 4/48;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Al ventennio l'immobili in oggetto (2° Lotto) risultava essere di proprietà esclusiva del   
. Per effetto della successione (registrata a Sora il 30.05.2001 n. 28, Vol. 232, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Frosinone in data 24.08.2004 Reg. Gen. N. 24133 e Reg. Part. N. 14680), la proprietà poi passata per 1/3 alla coniuge e per 2/3 ai figli e precisamente:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

- prop. per 8/24 (1/3);
- prop. per 2/24;

16/24 = 2/3

- [REDACTED]. Per effetto della successione (registrata a Sora il 04.05.2015 n. 314, Vol. 9990, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Frosinone in data 18.05.2015 Reg. Gen. N. 7813 e Reg. Part. N. 6163), i suoi diritti sulla proprietà passano agli attuali intestatari e precisamente:

- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 1/48 (nipote);
- [REDACTED] prop. per 2/48 (nipote);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 1/48 (nipote)
- [REDACTED] prop. per 6/48(2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 6/48 (2/24 + 1/24);
- [REDACTED] prop. per 4/48 (2/24);
- [REDACTED] prop. per 4/48 (2/24);

**NOTA:** Esiste rinuncia all'eredità del [REDACTED] presentata presso il Tribunale di Cassino in data 30/10/2014. Esiste rinuncia all'eredità del [REDACTED] presentata presso il [REDACTED] [REDACTED] in data 23/09/2014.

Si da atto che nell'elenco sintetico delle formalità, fatta sull'immobile Fg. SU n. 799 Sub. 4, non sono riportate le trascrizioni delle due denunce di successione di cui si da atto sopra. Trattasi solo di errore d'Ufficio.

LOTTO n. 3.

e) Foglio 38, particella 1565, Sub. 4, categ. A/2 (Abitazione)

A tutto il 28/08/2020 tale immobile risulta intestato a

Gulia Pio nato a Sora il 27/06/1954 prop. per 1/1

per acquisto fatto, da oltre il ventennio, con atto [REDACTED] del 27.05.1996 Rep. 18.759 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Frosinone in data 30.05.1996 Reg. Gen. 7575, Reg. Part. 5903.

### **3) Storia Ipotecaria – Formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio in esame gli immobili

LOTTO n. 1.

Foglio 55, particella 42, Sub. 1, Categ. C/1 (Negozio)

Foglio 55, particella 42, Sub. 4, Categ. C/3 (laboratori per arti e mestieri)

Foglio 55, particella 42, Sub. 5, Categ. C/2 (locale deposito)

LOTTO n. 2.

Foglio SU (ora Fg. 57), particella 799, Sub. 4, categ. C/2 (locale deposito)

LOTTO n. 3.

Foglio 38, particella 1565, Sub. 4, categ. A/2 (Abitazione)

Sono stati gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 06/08/2015 ai numeri 1797 R.P. e 13324 R.G. per € 30.000,00 di cui € 21.571,08 per capitale, a favore di I.P.A. [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED] sopra generalizzato.

Si allega, per costituire parte integrante della presente, la seguente documentazione:

- N.1 e N. 1/bis Visura catastale e visura catastale storica del Fg. 55 n. 42 Sub. 1;
- N. 2 e N. 2/bis Visura catastale e visura catastale storica del Fg. 55 n. 42 Sub. 4;
- N. 3 e N. 3/bis Visura catastale e visura catastale storica del Fg. 55 n. 42 Sub. 5;
- N. 4 Estratto di mappa (EDM) Fg. 55;
- N. 5 Elaborato planimetrico (ELB\_PLN) Fg. 55 n. 42;

- N. 6 Planimetria catastale (PLN) Fg. 55 n. 42 Sub. 1;
- N. 7 Planimetria catastale (PLN) Fg. 55 n. 42 Sub. 4;
- N. 8 Planimetria catastale (PLN) Fg. 55 n. 42 Sub. 5;
- N. 9 e N. 9/bis Visura catastale e visura catastale storica del Fg. SU (57) n. 799 Sub. 4;
- N. 10 Estratto di mappa (EDM) Fg. SU (57);
- N. 11 Planimetria catastale (PLN) Fg. SU (57) n. 799 Sub. 4;
- N. 12 e N. 12/bis Visura catastale e visura catastale storica del Fg. 38 n. 1565 Sub. 4;
- N. 13 Estratto di mappa (EDM) Fg. 38;
- N. 14 Elaborato planimetrico (ELB\_PLN) Fg. 38 n. 1565;
- N. 15 Planimetria catastale (PLN) Fg. 38 n. 1565 Sub. 4;
- N. 16 Elenco sintetico delle formalità nominativa;
- N. 17 Elenco sintetico delle formalità su Fg. 55 n. 42 sub. 1;
- N. 18 Elenco sintetico delle formalità su Fg. 55 n. 42 sub. 4;
- N. 19 Elenco sintetico delle formalità su Fg. 55 n. 42 sub. 5;
- N. 20 Elenco sintetico delle formalità su Fg. SU (57) n. 799 Sub. 4;
- N. 21 Elenco sintetico delle formalità su Fg. 38 n. 1565 sub. 4;
- N. 22 Trascrizione del 30.05.1996 R.P. n. 5903 e R.G. n. 7575, compravendita;
- N. 23 Trascrizione del 24.08.2004 R.P. n. 14680 e R.G. n. 24133, certificato di denunciata successione;
- N. 24 Trascrizione del 18.05.2015 R.P. n. 6163 e R.G. n. 7813, certificato di denunciata successione;
- N. 25 Iscrizione del 06.08.2015 R.P. n. 1797 e R.G. n. 13324, ipoteca giudiziale;
- N. 26 Foto n. 1 - immobili Lotto n. 1;
- N. 27 Foto n. 2 e 3 - immobili Lotto n. 1;
- N. 28 Foto n. 4 e 5 – immobili Lotto n. 1;
- N. 29 Foto n. 6 e 7 – immobili Lotto n. 2;
- N. 30 Foto n. 8 e 9 – immobili Lotto n. 2;

#### 4) **Brevi osservazioni tecniche conclusive.**

Fermo il fatto che il sottoscritto non ha avuto modo di poter accedere in tutti gli immobili e che l'accesso è stato limitato ai soli immobili di cui al Lotto n. 1, si ritiene necessario evidenziare quanto è emerso dalla analisi della documentazione in esame.

**In primo luogo:** relativamente al bene immobile di cui al Lotto n. 2 (Fg. SU n. 799 Sub. 4), c'è motivo di ritenere che esiste una incoerenza tra la consistenza catastale riportata in visura (mq. 54) e la consistenza ricavabile dalla planimetria catastale ad essa abbinata che sviluppa una superficie di gran lunga maggiore (circa mq. 100). Va da sé che, per poter procedere alla vendita, deve preventivamente essere accertata l'effettiva consistenza dell'immobile e la conformità della planimetria allo stato dei luoghi.

Inoltre, anche gli immobili di cui al Lotto n. 1 presentano delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che necessitano di essere preventivamente regolarizzate.

**In secondo luogo: Aspetto ancora più importante.** Le due perizie tecniche di parte, di cui giustamente si fa riferimento nel “Programma Integrato di Liquidazione”, e precisamente: la perizia di stima extragiudiziale asseverata del 7.12.2015 e la perizia di stima del 10.06.2019, non fanno alcun riferimento ad un “audit Documentale” degli immobili. Le perizie prevedono solo quella che è, di fatto, una valutazione sintetica degli immobili ma, NULLA riferiscono in merito alla regolarità e conformità urbanistica e catastale degli stessi.

Per quanto sopra detto, al fine di scongiurare eventuali effetti di nullità degli atti di vendita, si ritiene necessario ed indispensabile eseguire un accertamento di rispondenza urbanistico – catastale degli immobili previa specifica autorizzazione.

Isola del Liri, li 22.09.2020

  
Città Geom. **Ciro Pisani**