

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone

COPIA
CURATORE

**TRIBUNALE DI CASSINO
FALLIMENTO N. 41/2013 R.G.F.
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
G.D. DOTT. ANDREA PETTERUTI
CURATORE AVV. MERCEDES GALASSO**

PREMESSA

Il sott.tto, Geom. Giovanni Di Stasio, con studio in Cassino, via Marconi, 70, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone con il n. 1777, e' stato nominato dal curatore del fallimento, Avv. Mercedes Galasso, C.T. nella procedura fallimentare n. 41/2013 R.G.F., in danno della CIVILIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Isola del Liri, C.F. 01299880664.

Al sott.tto sono stati formulati i seguenti quesiti:

"IDENTIFICHI I BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO, LI DESCRIVA, INDICANDO: CONSISTENZA, CONFINI E MAPPALI; NE VERIFICHI LA REGOLARE PROVENIENZA ED ACCERTI EVENTUALI DIRITTI ED ONERI REALI GRAVANTI SUGLI STESSI, ATTRAVERSO L'ESAME DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI; NE DETERMINI IL VALORE AL PREZZO DI MERCATO.

FORMI, SE OPPORTUNO, PIU' LOTTI, DOTATI DI SINGOLA AUTONOMIA, ALLEGANDO PLANIMETRIE ESPLICATIVE.

IN CASO DI BENI INDIVISI, PRECISI LA CONSISTENZA ED IL VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AL FALLITO.

PROVEDA AI FRAZIONAMENTI ED ACCATASTAMENTI DEL CASO.

PER I TERRENI: RICHIEDA ED ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

PER I FABBRICATI: VERIFICHI SE SIANO STATI COSTRUITI IN BASE A LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA ED IN CONFORMITA' DELLA STESSA; IN CASO DI ASSENZA DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA OVVERO DI DIFFORMITA' DELLA STESSA, VERIFICHI SE L'IMMOBILE RIENTRA NELLE PREVISIONI DI SANABILITA' AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE".

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sott.tto ha preso visione degli immobili acquisiti al fallimento.
Ha quindi svolto le indagini presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone.

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO
AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE**

Gli immobili acquisiti al fallimento sulla base della sentenza dichiarativa emessa dal Tribunale di Cassino il 30.10.13, n. 41/2013, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 12.12.2013 al n. 17285 del reg. part. e al n. 23925 del reg. gen., a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CIVILIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, IN PERSONA DEL CURATORE AVV. MERCEDES GALASSO, gravante, tra gli altri beni, sulla piena proprietà, in ragione di 1/1, sono i seguenti e precisamente:

- aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60), giuste variazioni catastali approvate dall'Agenzia del Territorio di Frosinone il 21.2.03, n. 497.1/2003, prot. n. 39992 e n. 1992.1/2003, prot. n. 40002, in atti dal 21.2.03.

**PROVENIENZA DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO
AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE**

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone dall'1.1.1987 a tutto il 16.12.2013 i beni oggetto della presente procedura risultano così pervenuti:

- 1)atto di compravendita stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 6.3.03, rep. n. 248604, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone l'11.3.03 al n. 2755 del reg. part., con il quale la CIVILIA S.P.A., con sede in L'Aquila ha acquistato dalla PARADISO DUE S.R.L., con sede in Parma, la piena proprietà dei seguenti beni immobili e precisamente:

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone

-aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60), giusta variazione catastale approvata dall'Agenzia del Territorio di Frosinone il 21.2.03, prot. n. 39992. Il mappale 1 sub 202 (deriva dai precedenti mappali 1/158, 1/91, 1/87, 1/70 e 1/1). Il mappale 1 sub 205 (deriva dai precedenti mappali 1/118, 1/84, 1/82 e 1/6).

2) Precedentemente alla PARADISO DUE S.R.L. la particella 1 sub 202 e' pervenuta in virtu' di atto di compravendita stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora l'8.4.02, rep. n. 234406, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone il 22.4.02 al n. 5138 del reg. part., con il quale la PARADISO DUE S.R.L., con sede in Isola del Liri ha acquistato dalla LIRI SVILUPPO S.P.A., con sede in Parma la piena proprieta' del terreno;

3) precedentemente alla PARADISO DUE S.R.L. la particella 1 sub 205 e' pervenuta in virtu' di atto di compravendita stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 23.11.2000, rep. n. 212643, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone il 4.12.2000 al n. 14231 del reg. part., con il quale la PARADISO DUE S.R.L., con sede in Isola del Liri ha acquistato dalla LIRI SVILUPPO S.P.A., con sede in Parma la piena proprieta' del terreno;

4) precedentemente alla LIRI SVILUPPO S.P.A. detti terreni sono pervenuti in virtu' di atto di compravendita stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 23.11.2000, rep. n. 212642, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone il 4.12.2000 al n. 14230 del reg. part., con il quale la LIRI SVILUPPO S.P.A., con sede in Parma ha acquistato dalla FINCARTARIA S.R.L., la piena proprieta' del terreno;

5) precedentemente alla LIRI SVILUPPO S.P.A. detti terreni sono pervenuti in virtu' di atto di compravendita stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 9.3.2000, rep. n. 201005, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone il 20.3.2000 al n. 2842 del reg. part., con il quale la LIRI SVILUPPO S.P.A., con sede in Parma ha acquistato dalla FINCARTARIA S.R.L., la piena proprieta' del terreno e successivo atto in rettifica stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 5.10.2000, rep. n. 210560, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone il 18.10.2000 al n. 11980 del reg. part., con il quale la LIRI SVILUPPO S.P.A., con sede in Parma ha acquistato dalla FINCARTARIA S.R.L., la piena proprieta' del terreno;

6) precedentemente alla FINCARTARIA S.R.L., con sede in Isola del Liri detti beni sono pervenuti in virtu' di atto di trasferimento di sede sociale stipulato dal Notaio

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone

Giordano Giuseppe, di Bobbio (PC) l'8.3.99, rep. n. 18987, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone l'11.9.99 al n. 11884 del reg. part., con il quale la FINCARTARIA S.R.L., con sede in Piacenza si e' trasformata in FINCARTARIA S.R.L., con sede in Isola del Liri trasferendo la piena proprieta' degli immobili siti in Isola del Liri, via Borgonuovo, snc;

7) precedentemente alla FINCARTARIA S.R.L., con sede in Pinerolo (TO) detti beni sono pervenuti in virtu' di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato dal Notaio Garbagnati Giuseppe, di Rho (MI) il 5.11.96, rep. n. 133041, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone 28.11.96 al n. 13401 del reg. part., con il quale la FINCARTARIA S.R.L., con sede in Pinerolo ha acquistato dalla COIMPEX S.P.A., con sede in Rozzano (MI), la piena proprieta' degli immobili siti in Isola del Liri, via Borgonuovo, snc;

8) precedentemente alla COIMPEX S.P.A., con sede in ROZZANO (MI) detti beni sono pervenuti in virtu' di atto di compravendita stipulato dal Notaio Giuliani Giovanni, di Roma il 6.8.92, rep. n. 13571, trascritto presso la C.RR.II. di Frosinone 13.8.92 al n. 11791 del reg. part., con il quale la C.R.D.M. CARTIERE RIUNITE DONZELLI E MERDIONALI S.P.A., con sede in Milano ha venduto alla COIMPEX S.P.A., con sede in Rozzano (MI), la piena proprieta' degli immobili siti in Isola del Liri, via Borgonuovo, snc;

9) precedentemente alla C.R.D.M. CARTIERE RIUNITE DONZELLI E MERDIONALI S.P.A., con sede in Milano detti beni sono pervenuti anteriormente l'1.1.1987.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
ACQUISITI AL FALLIMENTO
AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone dall'1.1.1987 a tutto il 16.12.2013 sugli immobili oggetto della presente procedura gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca giudiziale di €. 690.000,00, a garanzia della somma di €. 647.299,46, iscritta il 3.8.04 al n. 5523 del reg. part., a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone

Roma (domicilio eletto in Frosinone, via Firenze, 73, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Felici), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in L'Aquila, gravante, tra gli altri beni ed altre persone su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

2) **ipoteca giudiziale in ripetizione della precedente** n. 5523 del 3.8.04 di €. 690.000,00, a garanzia della somma di €. 647.299,46, iscritta il 19.8.04 al n. 6135 del reg. part., a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma (domicilio eletto in Frosinone, via Firenze, 73, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Felici), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in L'Aquila, gravante, tra gli altri beni ed altre persone su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

3) **ipoteca giudiziale** di €. 1.912.000,00, a garanzia della somma di €. 1.911.009,80, iscritta il 16.9.04 al n. 6678 del reg. part., a favore della UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A., con sede in Verona (domicilio eletto in Pescara, via Ragazzi del 99, n. 12, presso lo studio dell'Avv. Arturo Massignani), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in L'Aquila, gravante, tra gli altri beni, su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

4) **ipoteca giudiziale** di €. 350.000,00, a garanzia della somma di €. 307.000,00, iscritta il 16.11.04 al n. 8328 del reg. part., a favore del SAN PAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino (domicilio eletto in L'Aquila, Corso Vittorio Emanuele, 59), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in L'Aquila, gravante, tra gli altri beni ed altre persone, su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

5) **ipoteca giudiziale** di €. 715.000,00, a garanzia della somma di €. 647.299,46, iscritta il 3.4.07 al n. 3078 del reg. part., a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma (domicilio eletto in Frosinone, via del Plebiscito, 51, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Felici), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in Isola del Liri, gravante, tra gli altri beni ed altre persone, su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone

6)ipoteca giudiziale di €. 715.000,00, a garanzia della somma di €. 647.299,46, iscritta il 19.4.07 al n. 3590 del reg. part. (formalita' di riferimento n. 3078 del 3.4.07), a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma (domicilio eletto in Frosinone, via del Plebiscito, 51, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Felici), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in Isola del Liri, gravante, tra gli altri beni ed altre persone, su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

7) **ipoteca legale** di €. 256.358,38, a garanzia della somma di €. 128.179,19, iscritta il 6.6.2007 al n. 5006 del reg. part., a favore della GERIT S.P.A., con sede in L'Aquila (domicilio eletto in L'Aquila, Corso V. Emanuele, 9, presso la propria sede), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in L'Aquila, C.F. 01299880664, gravante, tra gli altri beni, per 1/1 della piena proprieta' su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

8) **ipoteca legale** di €. 130.346,18, a garanzia della somma di €. 65.173,09, iscritta il 3.10.2007 al n. 7345 del reg. part., a favore della GERIT S.P.A., con sede in L'Aquila (domicilio eletto in L'Aquila, Corso V. Emanuele, 9, presso la propria sede), contro la CIVILIA S.R.L., con sede in L'Aquila, C.F. 01299880664, gravante, tra gli altri beni, per 1/1 della piena proprieta' su aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60);

9)**sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CIVILIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, N. 41/2013 R.G.F., DICHIARATO DAL TRIBUNALE DI CASSINO IL 30.10.2013, IN PERSONA DEL CURATORE, AVV. MERCEDES GALASSO, con studio in Cassino, Viale Dante, 154, contro la CIVILIA S.R.L., IN LIQUIDAZIONE, con sede in Isola del Liri, C.F. 01299880664, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 12.12.2013 al n. 17285 del reg. part. e al n. 23925 del reg. gen., gravante, tra gli altri beni, sulla piena proprieta', in ragione di 1/1 di aree urbane site in Isola del Liri, via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60).

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone**CONSISTENZA DELLA QUOTA SPETTANTE ALLA SOC.TA' FALLITA**

Da visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone la CIVILIA S.R.L., con sede in Isola del Liri, C.F. 01299880664, risulta piena proprietaria, in ragione di 1/1, degli immobili acquisiti al fallimento, in virtu' di atti di provenienza trascritti e precedentemente citati.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Da accertamenti eseguiti i terreni acquisiti al fallimento allo stato possono avere una valutazione a corpo, in piena proprieta', di €. 23.000,00.

**ACCERTAMENTI IN ORDINE ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI
TERRENI ACQUISITI AL FALLIMENTO**

Da accertamenti eseguiti e' emerso che i terreni acquisiti al fallimento ricadono in zona industriale.

**FORMAZIONE DEL LOTTO
LOTTO UNICO
COMUNE DI ISOLA DEL LIRI:**

Diritti pari alla piena proprieta', in ragione di 1/1, di aree urbane ricadenti in zona industriale del Comune di Isola del Liri, in via Borgonuovo, 44, riportate nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 1 sub 202 (di mq. 170 catastali) e mappale 1 sub 205 (di mq. 60 catastali), giuste variazioni catastali approvate dall'Agenzia del Territorio di Frosinone il 21.2.03, n. 497.1/2003, prot. n. 39992 e n. 1992.1/2003, prot. n. 40002, in atti dal 21.2.03.

Detti beni confinano con Paradiso Due s.r.l. a tre lati, Civilia s.r.l., salvo altri.

(Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e a corpo).

PREZZO BASE DI VENDITA: €. 23.000,00. =====

**GEOM.
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 70

Tel. e Fax 0776.1930094 - 0776.312411

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone

Formano parte integrante della relazione i seguenti allegati:

- visure storiche catastali;
- elaborato planimetrico catastale;
- copia atto di provenienza beni acquisiti al fallimento;
- certificazione ipocatastale ventennale sostitutiva.

In fede.

Cassino, 21 febbraio 2014

Il C.T. della procedura
Geom. Giovanni Di Stasio