

TRIBUNALE DI LATINA

Cancelleria Fallimentare

Fallimento n. 81/1994 R.G.F.

“Ditta Individuale --- omissis ---” Giudice

Delegato (GD): Dott.ssa Linda Vaccarella

Il sottoscritto Ing. Carlin Valerio, con studio a Latina in via Isonzo 7, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 858 dell’Albo,

premesse che:

- con provvedimento del GD del 23/03/2017, assunto a riscontro delle istanze del 20/01/2017 e del 22/03/2017 del Curatore Fallimentare (CF) Dott. Rizzuto Francesco, successivamente sostituito nella funzione dal Rag. Rizzuto Danilo, è stato nominato quale tecnico esperto per provvedere a quanto indicato dal CF medesimo nelle istanze citate;
- in data 17/04/2019 è stata redatta la **Relazione Tecnica conclusiva (RTc)**, consegnata al CF a mezzo pec del 17/04/2019 e depositata in Tribunale in pari data;
- nella RTc si è proceduto, tra l’altro, alla descrizione, identificazione catastale, verifica della situazione edilizio-urbanistica e stima degli immobili individuati al capitolo 5 con i punti 1-2-3-4-5 e suddivisi al successivo capitolo 6 in n. 9 lotti di vendita, per ciascuno dei quali sono stati riportati al capitolo 7 le ulteriori attività da svolgere preliminarmente alla vendita;
- con provvedimento del GD del 11/06/2020, assunto a riscontro dell’istanza in pari data del CF, è stato nominato per lo svolgimento di tali ulteriori attività integrative come indicate ai punti a), b), c) e d)



dell'istanza del CF e di seguito riportate:

Lotto 1

Locale deposito con lastrico solare di pertinenza, ubicati al 2° piano del fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

Attività 1) Istanza al competente ufficio tecnico comunale per la definizione del costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile in relazione agli abusi evidenziati.

Attività 2) Aggiornamento della planimetria catastale ricomprendendo l'intera superficie del lastrico solare.

Attività 3) (*attività opportuna ma non vincolante*) Accatastamento del corpo scala del fabbricato come unità immobiliare a sé stante, con un proprio subalterno che lo identifichi come Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Lotto 2

Corte esterna di pertinenza del fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

Lotto 3

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

Lotto 4

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

Lotto 5

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

Lotto 6

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

Attività 1) Frazionamento della part. 1617 per la esatta ed univoca



identificazione dei beni.

Lotto 7

Plurilocale da destinare a servizi di interesse collettivo ubicato al piano terra del fabbricato sito a Gaeta in via Ancona n. 27, con corte di pertinenza comune

Lotto 8

Plurilocale da destinare a servizi di interesse collettivo ubicato al primo piano del fabbricato sito a Gaeta in via Ancona n. 27, con corte di pertinenza comune

Attività 1) Istanza al competente ufficio tecnico comunale per la definizione del costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia degli immobili in relazione agli abusi evidenziati.

Attività 2) Frazionamento della part. 1529 (oltre che della part. 1617 come già rilevato per i Lotti 2-3-4-5-6) per la esatta ed univoca identificazione della corte di pertinenza delle unità.

Attività 3) Voltura catastale delle unità immobiliari (attualmente ancora intestate alla --- omissis ---) a favore della Curatela del Fallimento, previa trascrizione dell'atto traslativo se non ancora avvenuta.

Attività 4) Variazione della Categoria e Classe degli immobili nella più appropriata Categoria F/4 come “unità in corso di definizione” o come meglio potrà essere definito con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

Attività 5) Accorpamento dell'intera corte, come esattamente identificata a seguito delle operazioni di frazionamento, agli immobili come Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune ad entrambi i Lotti.



Lotto 9

Appartamento al piano terra del fabbricato sito a Gaeta in via Rimini n. 27, con cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato

Attività 1) Istanza al competente ufficio tecnico comunale per la definizione del costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile in relazione agli abusi evidenziati.

Attività 2) Verifica della sussistenza di un effettivo diritto reale di godimento sull'area di sedime del giardino di pertinenza dell'appartamento, oltre che su tutta l'area circostante l'edificio, che risulta di proprietà di soggetti terzi (dante causa --- omissis ---).

Attività 3) In caso di esito positivo della verifica di cui sopra, aggiornamento della planimetria catastale ricomprendendo il giardino esterno.

Attività 4) Redazione dell'APE ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 c.s.m.i..

Attività 5) (*attività opportuna ma non vincolante*) Accatastamento del corpo scala del fabbricato come unità immobiliare a sé stante, con un proprio subalterno che lo identifichi come Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

comunica:

- di aver concluso le attività integrative di cui sopra potendo pertanto rassegnare le conclusioni di seguito riepilogate secondo il medesimo numero d'ordine identificativo del lotto e delle relative attività.

Lotto 1

Attività 1) Con nota pec del 17/08/2020 è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Gaeta per l'acquisizione delle necessarie informazioni.

Il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta con nota prot. n. 44742 del



24/09/2020 con la quale ha comunicato di non poter *“indicare formalmente la ... procedura che dovrà essere applicata per la regolarizzazione edilizia degli abusi ... né tantomeno una eventuale procedura alternativa applicabile. Questo Dipartimento ... si riserva di pronunciarsi solio in base alla presentazione di una formale istanza di regolarizzazione ...”*.

Per quanto sopra, come già anticipato con la RTc del 17/04/2019, atteso che gli adempimenti tecnico-amministrativi inerenti la regolarizzazione edilizia dell'immobile esulano dall'incarico conferito al CTU, gli interessati all'aggiudicazione dovranno farsi carico, preventivamente all'eventuale acquisto dell'immobile, di ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione della situazione di legittimità edilizia.

Attività 2) In data 04/09/2020 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile insieme al Geom. Scalzone Marco, per le necessarie operazioni strumentali catastali.

Una volta effettuato il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare ed ottenuta la relativa restituzione grafica, è stato prodotto il modello DOCFA per l'aggiornamento planimetrico, sottoposto alla firma del CF (10/11/2020) e quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate (13/11/2020), che lo ha respinto (17/11/2020).

Il modello DOCFA è stato successivamente ripresentato per ben tre volte (27/11/2020 – 16/01/2021 – 01/02/2021), ogni volta motivando le esigenze, ed ogni volta venendo rigettato (01/12/2020 – 19/01/2021 – 01/02/2021).

Finalmente al quinto tentativo (08/02/2021) la presentazione è andata a buon fine ed è stato possibile ottenere la variazione planimetrica catastale. In virtù



di ciò il Lotto 1 è ora identificato in CF al foglio n. 34, part. 562 sub 12 (Allegati 01-02).

Attività 3) In sede di avvio della relativa procedura è emerso che per l'accatastamento si sarebbe resa necessaria la preventiva acquisizione delle planimetrie catastali di tutte le unità appartenenti al fabbricato per le quali il corpo scala rappresenta BCNC.

Tali planimetrie non potevano essere acquisite dallo scrivente in quanto riferite ad immobili di proprietà di soggetti terzi diversi dalla CF.

Si è dunque stabilito di soprassedere da tale attività, atteso tra l'altro che la vendita dei beni della CF non risulta pregiudicata.

Lotti 2-3-4-5-6

Attività 1) Dopo aver chiesto ed ottenuto (in data 24/10/2020) l'estratto di mappa delle particelle interessate, è stato predisposto il Tipo di Frazionamento, sottoposto alla firma del CF (02/11/2020) e quindi trasmesso al Comune di Gaeta per il relativo deposito (03/11/2020).

Atteso il tempo trascorso, con nota pec del 09/03/2021 è stata sollecitata la restituzione del Tipo di Frazionamento con l'attestazione di avvenuto deposito. Tale sollecito è stato riscontrato dal Comune di Gaeta con nota prot. n. 12797 del 15/03/2021 con la quale veniva auspicata la programmazione di un incontro per rendere i chiarimenti ritenuti necessari.

Con successiva nota pec del 19/03/2021 venivano forniti tutti i chiarimenti possibili negando inoltre la disponibilità ad un incontro, se non in modalità telematica.

Finalmente, con nota prot. n. 15172 del 29/03/2021 il Comune di Gaeta ha restituito il Tipo di Frazionamento con l'attestazione di avvenuto deposito.



E' stato quindi possibile presentare (13/04/2021) il modello Pregeo presso l'Agenzia delle Entrate per il relativo frazionamento. A seguito di rifiuto (14/04/2021) il modello è stato ripresentato (03/05/2021), ottenendo finalmente il frazionamento richiesto (prot. n. 38562 del 03/05/2021) (Allegati 03-04-05).

I singoli lotti sono ora singolarmente identificati come segue:

Lotto 2: CT, foglio n. 34, part. 1754, estensione 333 mq (Allegato 06); rappresenta la corte vera e propria del fabbricato; si rimanda alle osservazioni di cui al capitolo 6 della RTc;

Lotto 3: CT, foglio n. 34, part. 1752, estensione 118 mq (Allegato 07); da vendere insieme al garage identificato in CF al foglio n. 34, part. 912 sub 12; oggetto di servitù di passaggio a favore del proprietario del posto auto scoperto (Petrone Nadia) identificato in CF al foglio n. 34, part. 1751; si rimanda alle osservazioni di cui al capitolo 6 della RTc;

Lotto 4: CT, foglio n. 34, part. 1756, estensione 56 mq (Allegato 08); si rimanda alle osservazioni di cui al capitolo 6 della RTc;

Lotto 5: CT, foglio n. 34, part. 1755, estensione 48 mq (Allegato 09); bene già di proprietà (in assenza di autonoma identificazione catastale) di --- omissis --- e --- omissis ---;

Lotto 6: CT, foglio n. 34, part. 1753, estensione 17 mq (Allegato 10); bene già di proprietà (in assenza di autonoma identificazione catastale) di Petrone Nadia.

Lotti 7-8

Attività 1) Con nota pec del 17/08/2020 è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Gaeta per l'acquisizione delle necessarie informazioni.



Il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta con nota prot. n. 44742 del 24/09/2020 con la quale ha comunicato di non poter *“indicare formalmente la ... procedura che dovrà essere applicata per la regolarizzazione edilizia degli abusi ... né tantomeno una eventuale procedura alternativa applicabile. Questo Dipartimento ... si riserva di pronunciarsi solio in base alla presentazione di una formale istanza di regolarizzazione ...”*.

Per quanto sopra, come già anticipato con la RTc del 17/04/2019, atteso che gli adempimenti tecnico-amministrativi inerenti la regolarizzazione edilizia dell'immobile esulano dall'incarico conferito al CTU, gli interessati all'aggiudicazione dovranno farsi carico, preventivamente all'eventuale acquisto dell'immobile, di ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione della situazione di legittimità edilizia.

Attività 2) Dopo aver chiesto ed ottenuto (in data 24/10/2020) l'estratto di mappa delle particelle interessate, è stato predisposto il Tipo di Frazionamento, sottoposto alla firma del CF (02/11/2020) e quindi trasmesso al Comune di Gaeta per il relativo deposito (03/11/2020).

Atteso il tempo trascorso, con nota pec del 09/03/2021 è stata sollecitata la restituzione del Tipo di Frazionamento con l'attestazione di avvenuto deposito. Tale sollecito è stato riscontrato dal Comune di Gaeta con nota prot. n. 12797 del 15/03/2021 con la quale veniva auspicata la programmazione di un incontro per rendere i chiarimenti ritenuti necessari.

Con successiva nota pec del 19/03/2021 venivano forniti tutti i chiarimenti possibili negando inoltre la disponibilità ad un incontro, se non in modalità telematica.



Finalmente, con nota prot. n. 15172 del 29/03/2021 il Comune di Gaeta ha restituito il Tipo di Frazionamento con l'attestazione di avvenuto deposito.

E' stato quindi possibile presentare (13/04/2021) il modello Pregeo presso l'Agenzia delle Entrate per il relativo frazionamento. A seguito di rifiuto (14/04/2021) il modello è stato ripresentato (03/05/2021), ottenendo finalmente il frazionamento richiesto (prot. n. 38562 del 03/05/2021) (Allegati 03-04-05).

Attività 3) Con nota pec del 12/01/2022 il CF ha comunicato di aver provveduto alla trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento (nota di trascrizione del 21/12/201, RG n. 32328, RP n. 24577) con conseguente voltura catastale delle unità immobiliari (che risultavano ancora intestate alla --- omissis ---) a favore del soggetto fallito.

Attività 4) Una volta reintrodotta in atti la corretta intestazione a nome del soggetto fallito, sono stati prodotti i due modelli DOCFA (inizialmente uno solo, poi uno per ciascuna unità immobiliare) per la variazione della categoria e classe, sottoposti alla firma del CF (28/02/2022) e quindi trasmessi all'Agenzia delle Entrate (01/03/2022), che li ha respinti (02/03/2022).

I modelli DOCFA sono stati successivamente ripresentati per ben due volte (05/03/2022 – 18/03/2022), ogni volta motivando le esigenze, ed ogni volta venendo rigettati (08/03/2022 – 22/03/2022).

Finalmente al quarto tentativo (12/05/2022) la presentazione è andata a buon fine ed è stato possibile ottenere la variazione catastale mutando la categoria e classe delle u.i. nella più appropriata F/4 (in corso di definizione), priva di rendita in considerazione dei lavori in corso e della attuale inutilizzabilità delle u.i.. In virtù di ciò i Lotti 7 e 8 sono ora correttamente identificati in CF



come segue:

Lotto 7 (u.i. al PT): foglio n. 34, part. 912 sub 30 (ex sub 3) (Allegato 11)

Lotto 8 (u.i. al 1°P): foglio n. 34, part. 912 sub 31 (ex sub 6) (Allegato 12)

Attività 5) Dopo aver acquisito, a seguito dei frazionamenti, la univoca determinazione della corte comune ai Lotto 7 e 8 (part 1342-1749-1757), è stato chiesto ed ottenuto (in data 03/06/2021) l'estratto di mappa delle particelle interessate; è stato quindi predisposto il Tipo Mappale per l'accorpamento delle tre particelle in un unico mappale, sottoposto alla firma del CF (14/06/2021), e quindi presentato (14/06/2021) il modello Pregeo presso l'Agenzia delle Entrate per il relativo aggiornamento, conclusosi con esito favorevole (prot. n. 55516 del 14/06/2021) (Allegati 13-14-15).

E' stato infine prodotto il modello DOCFA per il classamento della corte come area urbana (categoria F/1), sottoposto alla firma del CF (06/07/2021) e quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate (07/07/2021); la presentazione è andata a buon fine ed è stata rilasciata la ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano (prot. n. LT0063148 del 09/07/2021) (Allegato 16). In virtù di ciò la corte è ora identificata come area urbana in CF al foglio n. 34, part. 1771 (Allegato 17).

In tale stato la corte può essere gestita e trasferita in proprietà e si è ritenuto quindi opportuno non procedere ad una ulteriore trasformazione in BCNC agli immobili costituenti i Lotti 7 e 8.

Lotto 9

Attività 1) Con nota pec del 17/08/2020 è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Gaeta per l'acquisizione delle necessarie informazioni.

Il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta con nota prot. n. 44742 del



24/09/2020 con la quale ha comunicato di non poter *“indicare formalmente la ... procedura che dovrà essere applicata per la regolarizzazione edilizia degli abusi ... né tantomeno una eventuale procedura alternativa applicabile. Questo Dipartimento ... si riserva di pronunciarsi solio in base alla presentazione di una formale istanza di regolarizzazione ...”*.

Per quanto sopra, come già anticipato con la RTc del 17/04/2019, atteso che gli adempimenti tecnico-amministrativi inerenti la regolarizzazione edilizia dell'immobile esulano dall'incarico conferito al CTU, gli interessati all'aggiudicazione dovranno farsi carico, preventivamente all'eventuale acquisto dell'immobile, di ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione della situazione di legittimità edilizia.

Attività 2) Previa acquisizione dell'atto di provenienza, è stata verificata positivamente la sussistenza di un effettivo diritto reale di godimento (a favore di --- omissis ---) sull'area di sedime del giardino di pertinenza dell'appartamento oltre che su tutta l'area circostante l'edificio.

E' stata dunque prodotta (09/11/2020) istanza di rettifica di intestazione della part. 38 del foglio 34 in CT a favore di --- omissis ---, introdotta in atti in data 11/11/2020 (Allegato 18).

Attività 3) Dopo aver chiesto ed ottenuto (in data 15/12/2020) l'estratto di mappa delle particelle interessate, è stato predisposto il Tipo di Frazionamento della part. 38 (per identificare autonomamente l'area del giardino), sottoposto alla firma del CF (15/01/2021) e quindi trasmesso al Comune di Gaeta per il relativo deposito (15/01/2021).

Atteso il tempo trascorso, con nota pec del 09/03/2021 è stata sollecitata la



restituzione del Tipo di Frazionamento con l'attestazione di avvenuto deposito. Tale sollecito è stato riscontrato dal Comune di Gaeta con nota prot. n. 12797 del 15/03/2021 con la quale veniva auspicata la programmazione di un incontro per rendere i chiarimenti ritenuti necessari.

Con successiva nota pec del 19/03/2021 venivano forniti tutti i chiarimenti possibili negando inoltre la disponibilità ad un incontro, se non in modalità telematica.

Finalmente, con nota prot. n. 15176 del 29/03/2021 il Comune di Gaeta ha restituito il Tipo di Frazionamento con l'attestazione di avvenuto deposito.

E' stato quindi possibile presentare (13/04/2021) il modello Pregeo presso l'Agenzia delle Entrate per il relativo frazionamento. A seguito di rifiuto (14/04/2021) il modello è stato ripresentato (03/05/2021), ottenendo finalmente il frazionamento richiesto (prot. n. 38563 del 03/05/2021) (Allegati 19-20-21).

A questo punto, avendo comunque l'area della corte/giardino autonomamente identificata, che può quindi essere gestita e trasferita in proprietà, si è ritenuto opportuno non procedere ad una ulteriore trasformazione in BCNC all'appartamento costituente il Lotto 9, limitandosi a definire il giardino come area urbana.

Dopo aver acquisito dunque, a seguito dei frazionamenti, la univoca determinazione della corte (part 1747), è stato chiesto ed ottenuto (in data 03/06/2021) l'estratto di mappa della particella interessata; è stato quindi predisposto il Tipo Mappale, sottoposto alla firma del CF (14/06/2021), e quindi presentato (14/06/2021) il modello Pregeo presso l'Agenzia delle Entrate per il relativo aggiornamento, conclusosi con esito favorevole (prot.



n. 55516 del 14/06/2021) (Allegati 13-14-15).

E' stato infine prodotto il modello DOCFA per il classamento della corte come area urbana (categoria F/1), sottoposto alla firma del CF (06/07/2021) e quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate (07/07/2021); la presentazione è andata a buon fine ed è stata rilasciata la ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano (prot. n. LT0063149 del 09/07/2021) (Allegato 22). In virtù di ciò la corte è ora identificata come area urbana in CF al foglio n. 34, part. 1772 (Allegato 23).

Attività 4) E' stato predisposto in data 24/09/2021 l'APE ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 c.s.m.i., con validità fino al 24/09/2031. Lo stesso è stato implementato in pari data sulla piattaforma gestita dall'ENEA dove è stato acquisito con prot. n. 758510 del 24/09/2021, assumendo il codice identificativo n. 5900921000511092 (Allegato 24).

Attività 5) In sede di avvio della relativa procedura è emerso che per l'accatastamento si sarebbe resa necessaria la preventiva acquisizione delle planimetrie catastali di tutte le unità appartenenti al fabbricato per le quali il corpo scala rappresenta BCNC.

Tali planimetrie non potevano essere acquisite dallo scrivente in quanto riferite ad immobili di proprietà di soggetti terzi diversi dalla CF.

Si è dunque stabilito di soprassedere da tale attività, atteso tra l'altro che la vendita dei beni della CF non risulta pregiudicata.

Latina, 06 luglio 2022

IL CTU

- Dott. Ing. Valerio Carlin -

