

TRIBUNALE DI CASSINO



Perizia dell'Esperto Ing. De Falco Eugenio, nel fallimento 19/2020 contro



Giudice Delegato: Dott.ssa Ciuffi Maria Rosaria
Curatore fallimentare : Avv. De Gasperis Fabrizio



INCARICO

Il sottoscritto Ing. De Falco Eugenio, con studio in Via Gari, 19 - 03043 - Cassino (FR), email defalco.eugenio@libero.it, PEC eugenio.defalco@ingpec.eu, Tel. 328 68 54 997, veniva nominato dal curatore fallimentare, Avvocato De Gasperis Fabrizio, come ausiliario delle procedura e successivamente accettava l'incarico con il seguente quesito: "...individuazione della consistenza e del valore dei beni immobili di proprietà della ditta fallita e a quant'altro necessario per poter porre in vendita i detti beni immobili"



PREMESSA

I beni oggetto della stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- Terreni ubicati nel comune di Minturno (LT) -via Ernandes o stradina locale diramazione di via Ernandes o Hernandez- in Catasto Fg 17 mappali 302 e 188

DESCRIZIONE

I terreni si trovano in via Ernandes del Comune di Minturno, in prossimità della SR 630, strada che collega il Comune di Cassino con Formia. Geomorfologicamente la zona, cui appartiene il lotto di terreno è una depressione locale di piccola estensione, ove sono manifesti la formazione di stagni.

Terreno urbanisticamente classificato F/3, zona di verde filtro, come meglio descritto nell'allegato certificato di destinazione urbanistica. Entrambe le particelle confinano con una stradina locale che è anche il confine fra il Comune di Minturno (dove si trovano i terreni) e Spigno Saturnia; in verità il lotto, costituito dalle due particelle, è anche in prossimità con il Comune di Formia (vedi allegato 1).

Nell'area che si trova fra la stradina citata e la SR 630 vi sono attività commerciali, ma detta area non può essere collegata direttamente con i terreni oggetto della stima, a causa di un immediato dislivello; infatti, a ridosso della stradina sopra citata, che è confine, vi è un forte dislivello (Vedi foto)

Le caratteristiche del terreno si colgono bene osservando le foto e l'allegato 2, ed in particolare, si osserva come come trattasi di una "zona umida" con vegetazione tipica dei terreni acquitrinosi.

Collegamenti: tramite il primo tratto di strada disagiata, ci si collega con una strada normale e poi con la SR630. Naturalmente la SR630 rappresenta anche il collegamento con l'autostrada A1 Roma-Napoli.

Il terreno in catasto ha un'estensione complessiva di 10.552 mq ed è identificata al Fg 17 mappali 302 e 188, rispettivamente di 5417mq e 5135mq.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - via Ernandes Fg 17 mapp. 188 di are 54 e c.a.17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - via Ernandes Fg 17 mapp. 302 di are 51 e c.a. 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella documentazione fornitami vi sono le visure ipocatastali e la nota di trascrizione della sentenza di fallimento

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, in base alle risultanze delle ispezioni ipotecarie fornitami, risultava essere della ditta: [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed ora del fallimento (nota di trascrizione R.g. 3871 R. p. 2870 Presentaz 19/02/2021

Nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento è riportato:

SINO AL 29.12.2003 IL SOGGETTO CONTRO ERA DENOMINATO [REDACTED] E AVEVA SEDE IN [REDACTED], VIA [REDACTED] CON PROTOCOLLO N.23807 /2003 DEL 23.12.2003 E' STATO ACQUISITO DALLA CC IAA DI LATINA L'ATTO A ROGITO NOTAIO RANUCCI DEL 16.12.2003, REP.85751, CONTENENTE MODIFICHE ALL'ATTO COSTITUTIVO, VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE A TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE PRESSO L'ATTUALE SEDE IN [REDACTED] PER CUI LA SOC PRECEDENTEMENTE DENOMINATA [REDACTED] HA ASSUNTO L'ATTUALE DENOMINAZIONE [REDACTED]

CONFINI

Confini del lotto costituito dalle due particelle: stradina locale, mappale 2, mappale 912, mappale 911, mappale 1, del Foglio 17 del Comune di Minturno.

CONSISTENZA

In catasto il lotto in questione è censito al foglio 17 del Comune di Minturno mappali:

188 seminativo arborato di 5417mq R.D. 32,41€, R.A 43,68€

302 seminativo arborato di 5135mq R.D. 30,60€, R.A. 41,25€

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dei terreni è: incolto(Vedi foto)-Presenta vegetazione spontanea-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per atto del :

27 05 1991 Dott Gino Bartolomeo notaio in Formia del terreno in Minturno Fg 17 Mapp 302

28 11 1991 Dott Gino Bartolomeo notaio in Formia del terreno in Minturno Fg 17 Mapp 188

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dalle due particelle di terreno fra loro confinanti:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - via Hernandez Fg 17 mapp. 188 di are 54 e c.a.17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - via Hernandez Fg 17 mapp. 302 di are 51 e c.a. 35

Il terreno si trova su un luogo a confine fra il Comune di Minturno (dove si trovano i terreni), di Spigno Saturnia e del Comune di Formia (vedi allegato 1), a ridosso di una zona commercialmente valida. Nel contempo si evidenzia come la conformazione dei luoghi rappresenti un ostacolo allo spostamento fra la zona commerciale di Spigno e i terreni in questione, a causa della differenza improvvisa di quota; infatti, il collegamento fra le due parti avviene tramite una stradina che aggira il dislivello. Il collegamento fra il Comune di Minturno e quello di Formia, in quei luoghi, non presenta difficoltà orografiche. Tanto a significare come nella valutazione si debba tener conto di quest'aspetto importante ai fini del possibile uso del lotto di terreno.

Ai fini della stima, tenuto conto di quanto nel C.D.U. , di quanto rilevato nei luoghi, delle possibilità d'impiego del lotto, ed in particolare dei collegamenti, si ritiene che il terreno, possa spuntare in una contrattazione in libero mercato una somma complessiva di 50 000,00€

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Lotto N° 1 -Fg 17 mappali 302 e 188 Comune di Minturno	10552 mq	4,73844€	50 000,00€	100,00%

Cassino, li 03/03/2022

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it