
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE.

FALLIMENTO N. 53/2022 - --- OMISSIS ---

PERIZIA PRELIMINARE DELL'ESPERTO STIMATORE

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA TIZIANA TINESSA

CURATORE

AVV. LA VIOLA ARMANDO

DEBITORE

--- OMISSIS ---

Codice fiscale: --- OMISSIS ---

Partita IVA: --- OMISSIS ---

Via Carrara 16

04100 - Latina (LT)

ESPERTO STIMATORE

ING. FABIO MIRANDA



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1 – Fabbricato Industriale.....	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima Lotto n. 1.....	13
Lotto 2 – Fabbricato Residenziale	15
Titolarità	16
Confini	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Stima Lotto n. 2.....	20
Allegati	22



INCARICO

In data 24/11/2022, il sottoscritto Ing. Miranda Fabio, con studio in Via V. Monti, 18 - 04100 - Latina (LT), email fabiomiranda.studio@gmail.com, PEC fabio.miranda@ingpec.eu, Tel. 0773280599, Fax 0773280599, veniva nominato in qualità di stimatore affinché si proceda alla verifica della consistenza immobiliare della società fallita, alla stima e successiva descrizione per la redazione dei bandi di vendita in uno o più cespiti.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura consiste in un fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Latina e in un'abitazione sita nel Comune di Sezze.

Il compendio sarà suddiviso in due lotti:

- **Lotto N° 1** – Fabbricato industriale e relativa corte ad uso esclusivo ubicato a Latina (LT), Via Carrara 16
- **Lotto N°2** – Fabbricato residenziale e relativa corte di pertinenza ubicato a Sezze (LT), Via Padova snc

Lotto N° 1

La proprietà è ubicata nell'agglomerato industriale di "Latina scalo" all'interno dell'area amministrata dal Consorzio industriale del Lazio, ex Consorzio per lo sviluppo industriale Roma-Latina, esattamente alla via Carrara n. 16, loc. Tor Tre Ponti. I beni immobiliari di cui al Lotto n. 1 consistono in un fabbricato principale di superficie coperta pari a mq 5.211, in due fabbricati minori per cabine elettriche di superficie coperta pari a 48.08 mq e nel lotto di proprietà esclusiva di circa 22.341 mq compresi i parcheggi, gli spazi di manovra e a verde. Il lotto di pertinenza dell'attività ha una superficie di 27.600 mq, al lordo delle strutture su di esso insistenti. Il viale d'accesso ha una superficie di 685 mq.

Lotto N° 2

Il fabbricato residenziale è ubicato nella località di Sezze Scalo del Comune di Sezze in via Padova snc.

Al Catasto Fabbricati è individuato al F. 33 P.lla 174 e consiste in un edificio in muratura ad un solo livello fuori terra con relativa corte di esclusiva proprietà, delimitata da recinzione metallica e identificata all'omonima p.lla 174, confinante a Nord con la via pubblica, a Est e Sud con altra proprietà di p.lla 26, a Ovest e Sud con altra proprietà di p.lla 184.

La superficie catastale del fabbricato è pari a 88,0 mq (88,0 mq escluso le aree scoperte), oltre al lotto di pertinenza di circa mq 160.



LOTTO 1 – FABBRICATO INDUSTRIALE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 1** – Fabbricato industriale e relativa corte ad uso esclusivo ubicato a Latina (LT), Via Carrara 16

Lotto N° 1

La proprietà è ubicata nell'agglomerato industriale di "Latina scalo" all'interno dell'area amministrata dal Consorzio industriale del Lazio, ex Consorzio per lo sviluppo industriale Roma-Latina, esattamente alla via Carrara n. 16, loc. Tor Tre Ponti. I beni immobiliari di cui al Lotto n. 1 consistono in un fabbricato principale di superficie coperta pari a mq 5.211, in due fabbricati minori per cabine elettriche di superficie coperta pari a 48.08 mq e nel lotto di proprietà esclusiva di 22.341 mq compresi i parcheggi, gli spazi di manovra e a verde. Il lotto di pertinenza dell'attività ha una superficie di 27.600 mq, al lordo delle strutture su di esso insistenti. Il viale d'accesso ha una superficie di mq 685. Completano codesto lotto di vendita, n. 2 fabbricati indipendenti e distaccati dal fabbricato principale aventi superficie coperta di circa 750 mq e tettoie costruite sul perimetro dell'edificio principale di sup. coperta di circa 420 mq, utilizzati come deposito/magazzino, questi tutti realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.

La proprietà, di cui al CF al f. 92 p.lla 583, si compone di fabbricati legittimi, distintamente censiti come di seguito illustrato.

L'edificio principale è così suddiviso e censito:

1. il primo immobile individuato al sub. 1 è ad uso industriale, cat. D/7, posto su due livelli, con annessi uffici e magazzini a servizio dell'attività principale di superficie utile lorda (SUL) pari a 5.558,51 mq. L'area dedicata alla produzione ha una superficie lorda di 4.495,50 mq ed un'altezza di 8,35 m;
2. il secondo immobile individuato al sub. 2 è ad uso residenziale, cat. A/3, a servizio dell'attività principale di SUL pari a 131,11 mq, con accesso dal sub. 1;

Il secondo e il terzo fabbricato sono individuati ai subb. 6 e 7, consistenti in cabine elettriche a servizio dell'attività principale, di SUL pari a 48,08 mq, il primo adiacente all'edificio principale, il secondo su confine di proprietà.

Gli immobili suddetti sono legittimamente realizzati ed autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia del Comune di Latina n. 156 del 20/06/1992, a seguito del parere favorevole del Comitato Direttivo del Consorzio di cui al verbale n. 513/4 del 28/03/1992, intestata alla società --- OMISSIS ---
- DIA del Comune di Latina n. 114904 del 29/11/2007, a seguito del parere favorevole del Consiglio di Amministrazione del Consorzio di cui al verbale n. 951/4 del 29/10/2007, intestata alla società --- OMISSIS ---

Le ulteriori opere ad uso magazzino, realizzate in assenza dei titoli abilitativi, risultano non censite.

L'intero lotto di pertinenza al fabbricato è di mq 27.600 ed è identificato al Catasto Terreni del Comune di Latina al F. 92 P.lle 583, 187, 303, 304.

Inoltre, il viale di accesso da strada pubblica è identificato al CT coi seguenti dati: F. 92 P.lle 305 e 310.

La vendita del bene è soggetta a IVA.

Il compendio immobiliare è solo parzialmente regolare. A seguito dell'accesso agli atti presso il Consorzio Industriale del Lazio e il SUE-SUAP del Comune di Latina, l'edificio principale risulta lievemente difforme per modifica degli spazi interni nei locali uffici/magazzino al sub. 1 e nella zona giorno al sub. 2, condizione sanabile ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01. Gli ulteriori fabbricati non denunciati e realizzati su lotto di pertinenza del fabbricato (tettoie e magazzini), costituiscono un aumento di superficie coperta e di cubatura. Ai fini della commerciabilità degli stessi, possono essere



oggetto di richiesta di accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il lotto di pertinenza dell'attività confina a Nord con le p.lle 308 e 392, a Est con canale di scolo, a Sud con la p.lla 734 e a Ovest con le p.lle 540, 763, 767 e 309.

TITOLARITÀ

A seguito dei dovuti accertamenti presso l'area dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato quanto segue.

Il seguenti immobili sono di **piena proprietà** della soc. fallita --- OMISSIS ---. Gli immobili sono così censiti:

1. Al Catasto Fabbricati al F. 92 p.lla 583 subb. 1, 2, 6 e 7 oltre ai due immobili b.c.n.c. di cui ai subb. 3 e 5;
2. Al Catasto Terreni F. 92 P.lla 583, aree di enti urbani e promiscui;
3. Al Catasto Terreni F. 92 P.lla 310, seminativo irriguo

Gli ulteriori immobili censiti al CT al F. 92 p.lle 187, 303, 304 (componenti il lotto di pertinenza) e 305 (quest'ultimo corrispondente al viale d'accesso) sono di proprietà dell'ex Consorzio industriale ASI Roma-Latina, oggi Consorzio industriale del Lazio, ma sono stati oggetto della richiesta di esproprio a favore della --- OMISSIS ---, come esplicitato nella Delibera n. 68/04 "Definizione procedimento espropriativo società --- OMISSIS ---- Agglomerato industriale di Latina Scalo - determinazione del rimborso" nella quale si specifica che la soc. --- OMISSIS --- ha versato l'indennità di esproprio oltre oneri, interessi legali e rimborso spese per un totale di € 25.000. Ad oggi non risulta che sia stato stipulato l'atto di trasferimento oneroso dei beni.

CONFINI

Il lotto di pertinenza del fabbricato industriale confina a Nord con altre proprietà di cui alle P.lle 308 e 392, a Est con canale di scolo, a Sud con altra proprietà di cui alla P. 734 e a Ovest con altre proprietà di cui alle P.lle 540, 763, 767 e 309. È servito da viale di accesso da strada pubblica di cui alle P.lle 310 e 305.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone industriale, uffici e magazzini (sub. 1)	5.280,60 mq	5.558,51 mq	1,00	5.558,51 mq	8,35 m 3,30 m	Terra e Primo
Terrazza e balconata magazzino (sub. 1)	81,25 mq	84,75 mq	0,35 fino a 25 mq 0,1 sup. restante	8,75 mq 5,97 mq	3,30 m	Primo
Abitazione (sub. 2)	117,37 mq	131,11 mq	1,00	131,11 mq	3,30 m	Primo
Terrazza e balconata abitazione (sub. 2)	81,25 mq	84,75 mq	0,35 fino a 25 mq 0,1 sup. restante	8,75 mq 5,97 mq	3,30 m	Primo
Scala (sub. 1)	50,76 mq	50,76 mq	1,00	50,76 mq	3,30 m	Terra e Primo
Cabina elettrica (sub. 6 e 7)	43,73 mq	48,08 mq	0,15	7,21 mq	2,70 m	Terra
Lotto area scoperta (p.lle 583, 303, 304 e 187)	22.341,00 mq	22.341,00 mq	0,02	446,82 mq	0,00 m	Terra



Viale d'accesso da strada pubblica (p.lle 305 e 310)	685,00 mq	685,00 mq	0,02	13,70 mq	0,00 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				6.237,55 mq		

L'area scoperta di mq 22.341 è composta dalle p.lle 583, 304, 303 e 187. Il viale d'accesso di mq 685 è composto dalle p.lle 305 e 310. La 583 e la 310 sono di piena proprietà della soc. fallita. Le p.lle 187, 303, 304 e 305, ad uso esclusivo dell'attività e di accesso a questa, risultano non di proprietà della soc. --- OMISSIS --- bensì intestate all'ex Consorzio industriale ASI Roma-Latina, oggi Consorzio industriale del Lazio. Lo scrivente CTU ha inserito nel compendio immobiliare in vendita tali superfici in quanto, a seguito dell'accesso al fascicolo della --- OMISSIS --- presso l'archivio del Consorzio, visionata la delibera n. 68 del 08/03/2004, lo stesso ente definisce e chiude il procedimento espropriativo di tali p.lle a fronte del rimborso versato per indennità dalla --- OMISSIS ---. La stessa delibera dà mandato al Presidente del Consorzio per la stipula dell'atto notarile di trasferimento degli immobili ma ad oggi tale atto non risulta stipulato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2005 al 10/01/2007	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 1 Zona censuaria 2 Categoria D/7 Rendita 18.116,0 Piano T-1
Dal 10/01/2007 al 09/01/2008	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 1 Zona censuaria 2 Categoria D/7 Rendita 18.116,0 Piano T-1
Dal 09/01/2008 ad oggi	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 1 Zona censuaria 2 Categoria D/7 Rendita 18.116,0 Piano T-1
Dal 13/05/2005 al 10/01/2007	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 2 Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani Rendita 325,37 Piano 1
Dal 10/01/2007 al 09/01/2008	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 2 Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani Rendita 325,37 Piano 1
Dal 09/01/2008 ad oggi	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 2 Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani Rendita 325,37 Piano 1
Dal 13/05/2005 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 3 B.c.n.c. - Partita special A, Piano T-1
Dal 13/05/2005 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 5 B.c.n.c. - Partita special A, Piano T (area cortilizia)
Dal 10/03/2008 al 12/05/2016	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 6, 7 Zona censuaria 2 Categoria D/1, Rendite 520,0/248,0 Piano T
Dal 12/05/2016 ad oggi	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 583, Sub. 6, 7 Zona censuaria 2 Categoria D/1,



		Rendite 520,0/248,0 Piano T
Dal 03/05/1992 al 21/06/1999	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 583 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie 23.747,0 mq
Dal 03/05/1992 al 10/01/2007	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 310 Superficie 1,0 mq Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 34, agrario Euro 0,01 Lire 15
Dal 10/01/2007 al 09/01/2008	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 310 Superficie 1,0 mq Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 34, agrario Euro 0,01 Lire 15
Dal 09/01/2008 ad oggi	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 310 Superficie 1,0 mq Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 34, agrario Euro 0,01 Lire 15
Dal 09/07/1996 ad oggi	--- OMISSIS ---. (ROMA - LATINA) Intestati precedenti: --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 303 Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1 Superficie 3.638,0 mq Redditi: dominicale Euro 63,13 Lire 122.237, agrario Euro 28,18 Lire 54.570
Dal 09/07/1996 ad oggi	--- OMISSIS ---. (ROMA - LATINA) Intestati precedenti: --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 187 Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1 Superficie 195,0 mq Redditi: dominicale Euro 3,38 Lire 6.552, agrario Euro 1,51 Lire 2.925
Dal 09/07/1996 ad oggi	--- OMISSIS ---. (ROMA - LATINA) Intestati precedenti: --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 304 Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1 Superficie 20,0 mq Redditi: dominicale Euro 0,35 Lire 672, agrario Euro 0,15 Lire 300
Dal 09/07/1996 ad oggi	--- OMISSIS ---. (ROMA - LATINA) Intestati precedenti: --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 305 Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1 Superficie 684,0 mq Redditi: dominicale Euro 11,87 Lire 22.982, agrario Euro 5,30 Lire 10.260

Ad oggi, gli intestati riportati nelle visure storiche dei fabbricati p.lla 583 subb. 1, 2, 6 e 7 risultano corrispondenti al debitore --- OMISSIS ---. Al Catasto terreni, la p.lla 310 è intestata alla soc. fallita mentre la p.lla 583 risulta ancora di proprietà della --- OMISSIS --- per cui si necessita di voltura catastale a favore della --- OMISSIS ---. Le altre p.lle 187, 303, 304 e 305 sono correttamente intestate al Consorzio ASI in quanto, a seguito della delibera consortile 68/2004, non fu mai stipulato l'atto di traferimento dei beni in favore della società originaria --- OMISSIS ---.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	92	583	1	2	D7	-	-	-	18.116,00 €	Terra e Primo
	92	583	2	2	A3	2	6 vani	145,0 mq (134,0 mq aree scoperte)	325,37 €	Primo
	92	583	6	2	D1	-	-	-	520,00 €	Terra
	92	583	7	2	D1	-	-	-	248,00 €	Terra

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	
92	583				Ente Urbano		23.747,0 mq			
92	303				SEMIN IRRIG	1	3.638,0 mq	63,13 €	28,18 €	
92	187				SEMIN IRRIG	1	195,0 mq	3,38 €	1,51 €	
92	304				SEMIN IRRIG	1	20,0 mq	0,35 €	0,15 €	
92	305				SEMIN IRRIG	1	684,0 mq	11,87 €	5,30 €	
92	310				SEMIN IRRIG	1	1,0 mq	0,02 €	0,01 €	

Per i motivi di cui sopra, si sono inseriti i dati catastali delle p.lle 187, 303, 304 e 305 non di proprietà della soc. --- OMISSIS ---.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito agli immobili P.lla 583 subb. 1 e 2, non vi è corrispondenza totale tra quanto rilevato in situ e quanto rappresentato e descritto negli atti catastali. Di seguito le difformità planimetriche:

- gli spazi interni dell'immobile di cui al sub. 1 in planimetria catastale sono difformi da quanto realmente riscontrato in situ in corrispondenza dei locali ad uso magazzino al piano terra e piano primo;
- gli spazi interni dell'immobile di cui al sub. 2 in planimetria catastale sono difformi da quanto realmente riscontrato in situ in corrispondenza della zona giorno per assenza di tramezzature. Inoltre, una finestra dello stesso ambiente risulta difforme in quanto attualmente chiusa.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante procedura in sanatoria di cui all'art. 6bis del DPR 380/2001.

Si riscontra totale corrispondenza dei fabbricati di cui ai subb. 6 e 7.

Sull'area cortilizia, inoltre, sia in aderenza che distaccati dal precedente fabbricato di cui p.lla 583 si sono rilevati ulteriori fabbricati non presenti agli atti, quali tettoie e locali ad uso deposito/magazzino.

Quanto riscontrato è frutto di una trasformazione dell'edificato che non trova riscontro con quanto depositato agli atti presso gli uffici competenti, per cui, si dichiara che gli stessi sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.



STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura si presenta in un stato conservativo e manutentivo mediocre, in virtù dello stato delle strutture e dei componenti edilizi, questi in buono stato, e degli impianti, questi in gran parte assenti.

Gli spazi esterni, l'area cortilizia e la recinzione si presentano in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Al sopralluogo, non si riscontrano parti comuni a terzi proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riscontra una servitù di passaggio su viale d'accesso all'attività, da strada pubblica, in quanto gli immobili di cui alle p.lle 305 e 304 sono ancora di proprietà del Consorzio industriale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare consiste in un fabbricato ad uso industriale a due piani fuori terra con annessa ampia area cortilizia, una portineria, due cabine elettriche, due fabbricati ad uso magazzino distaccati e indipendenti dal principale e tettoie perimetrali a ridosso dell'edificio principale.

Lo stabilimento è accessibile dalla via Carrara e dal viale di proprietà del --- OMISSIS ---.

Il fabbricato principale ad uso industriale, identificato al CF coi sub. 1 e 2 è composto da una struttura in c.a. prefabbricato a pianta rettangolare di lunghezza 115,8 m e di larghezza 45,0 m, ed è costituito principalmente dal reparto di produzione, da uffici e magazzini, dalla mensa e spogliatoi per gli operatori e dall'abitazione del titolare/custode:

4. Il reparto di produzione ha una sup. calpestabile pari a 4.442,16 mq, si estende per una lunghezza di 99,5 m, ha un'altezza di m 8,35 ed ha telai trasversali a due campate di 22,0 m di luce;
5. I reparti uffici e magazzini hanno una sup. calpestabile di 835,82 mq, si estendono per una lunghezza di 16,3 m in continuità con il reparto produzione, hanno un'altezza interna di m 3,0, si sviluppano ai piani terra e primo e sono divisi da una scala a singola rampa;
6. Gli spogliatoi e mensa hanno una sup. calpestabile di circa 71,0 mq, un'altezza interna di m 3,0 e si sviluppano al piano terra in adiacenza al reparto di produzione;
7. L'abitazione ha una sup. calpestabile di 117,37 mq ed è ubicata al piano primo con un'altezza interna di m 3,0. È composta da ingresso, cucina abitabile, ripostiglio, due camera da letto e un servizio. Completa l'abitazione un terrazzo coperto di mq 41,25;

Al sopralluogo, l'edificio si presenta con uno stato conservativo e manutentivo mediocre in virtù delle condizioni in cui riversano le opere edili (tramezzature, rifiniture ecc.) e le opere impiantistiche, considerato che l'impianto elettrico presente nel reparto di produzione è stato vandalizzato. Ai fini della stima quest'ultimo si ritiene del tutto assente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio immobiliare di proprietà della fallita --- OMISSIS --- proviene dai seguenti atti notarili:

- Trascrizione RG n. 1902 RP n. 1135 del 21/01/2008 - Atto volontario tra vivi - Trasformazione di società - a firma del Notaio Coppola Giuseppe, Repertorio n. 49893 Raccolta n. 23271 del



09/01/2008: in atto, con assemblea straordinaria della soc. “--- OMISSIS ---” si delibera la trasformazione della *società dall’attuale forma in quella di società per azioni con la denominazione “--- OMISSIS ---”, rimanendo inalterati il capitale, l’oggetto e la durata.*

- Trascrizione RG n. 4442 RP n. 2453 del 02/02/2007 - Atto volontario tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale - a firma del Notaio Coppola Giuseppe, Repertorio n. 45879 Raccolta n. 20521 del 10/01/2007: in atto, deliberano che sia *modificata la denominazione della società da “--- OMISSIS ---” in “--- OMISSIS --- e F. --- OMISSIS ---”.*
- Trascrizione RG n. 4441 RP n. 2452 del 02/02/2007 - Atto volontario tra vivi - Fusione di società per incorporazione - a firma del Notaio Coppola Giuseppe, Repertorio n. 45879 Raccolta n. 20521 del 10/01/2007: in atto, *la società “--- OMISSIS ---” e la società “--- OMISSIS ---” si dichiarano fuse mediante incorporazione della società “--- OMISSIS ---” nella società “--- OMISSIS ---” in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 30 ottobre 2006.*
- Trascrizione RG n. 9304 RP n. 6399 del 17/05/1993 – Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – a firma del Notaio Mandato Raffaella, Repertorio n. 71336 del 17/05/1993: in atto, si stipula il trasferimento di proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni di Latina al F. 92 p.lla 307 di mq 23.347 e p.lla 310 di mq 1 a favore della --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---.
- Trascrizione RG n. 11298 RP n. 8174 del 20/05/1992 – Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio – a firma del Notaio Mandato Raffaella, Repertorio n. 66940 del 13/05/1992 a favore del Comune di Latina: in atto, la società concessionaria --- OMISSIS --- si è obbligata:
 - a vincolare l’intero lotto di terreno di cui al F. 92 p.lle 307 e 310 del CT del Comune di Latina al servizio del fabbricato come risultante dagli elaborati grafici del progetto allegato allo stesso atto
 - a rispettare la destinazione d’uso rappresentato in progetto
- Trascrizione RG n. 11297 RP n. 8173 del 20/05/1992 – Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – a firma del Notaio Mandato Raffaella, Repertorio n. 66939 del 13/05/1992 a favore della società --- OMISSIS --- contro il Consorzio per l’area di sviluppo industriale del Lazio (Roma-Latina): in atto, la società concessionaria --- OMISSIS --- ha acquistato il lotto di terreno di cui al F. 92 p.lle 307 e 310 del CT del Comune di Latina vincolato alla realizzazione del fabbricato in progetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli rinvenute sono:

- Trascrizione del 15/11/2022, RP n. 22532 e RG n. 30146, Rep. n. 63/2022 del 05/10/2022 – Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Latina esteso agli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Latina al F. 92 p.lla 583 subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7, al Catasto Fabbricati di Sezze al F. 33 p.lla 174 e al Catasto terreni di Latina al F. 92 p.lla 310;
- Iscrizione del 10/03/2022, RP n. 832 e RG n. 6054, Rep. n. 850 del 03/05/2021 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina;
- Iscrizione del 13/12/2021, RP n. 4194 e RG n. 31573, Rep. n. 18974 del 27/04/2021 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma;
- Iscrizione del 23/11/2021, RP n. 3914 e RG n. 29519, Rep. n. 2242/2021 del 07/06/2021 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina;
- Iscrizione del 28/09/2021, RP n. 3204 e RG n. 24152, Rep. n. 4829/2021 del 23/09/2021 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina;



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nella Zona F - Industria delle NTA del PRG del Comune di Latina. Il fabbricato è ad uso industriale ed è ricompreso nell'agglomerato di "Latina Scalo" del Consorzio industriale del Lazio, ex Consorzio per lo sviluppo industriale Roma-Latina, su cui vige il Piano Regolatore Territoriale adeguato con Delibera n. 30 del 13/04/2011. In tale zona è consentita la costruzione di edifici destinati all'attività industriale. Le concessioni e i titoli abilitativi a costruire sono rilasciati previo Nulla Osta del Consorzio.

Il lotto di terreno di 27.600 mq a servizio dell'attività presenta dei vincoli di edificabilità espressi in termini di cubature e superfici, minime e massime. Di seguito si elencano le quantità realizzabili e quelle realizzate.

INDICI	VALORI	VALORI MAX/MIN		VALORI REALIZZATI
Copertura	Sc/Sf = 1/2,5	11.040 mq	>	5.259,08 mq
Volumetria	V/Sf = 3,5	96.600 mc	>	41.168,54 mc
Altezza		15,00 m	>	8,35 m
Viabilità Parcheggi	1mq/10mc 1mq/50mc - 20 mq/ad	4.146,48 / 829,29 / 400 mq	<	4.648,80 mq
Area a verde	25% area libera	4.423,03 mq	<	9.150 mq
Fabbricati civili	1.500 mc	1.500 mc	>	426,11 mc

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e seguenti. La costruzione è stata realizzata in forza di C.E.; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili di proprietà della società fallita sono legittimamente realizzati ed autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia del Comune di Latina n. 156 del 20/06/1992, a seguito del parere favorevole del Comitato Direttivo del Consorzio di cui al verbale n. 513/4 del 28/03/1992, intestata alla società --- OMISSIS ---
- DIA del Comune di Latina n. 114904 del 29/11/2007, a seguito del parere favorevole del Consiglio di Amministrazione del Consorzio di cui al verbale n. 951/4 del 29/10/2007, intestata alla società --- OMISSIS ---

Il compendio immobiliare è solo parzialmente regolare. A seguito dell'accesso agli atti presso il Consorzio Industriale del Lazio e il SUE-SUAP del Comune di Latina, l'edificio principale risulta lievemente difforme per modifica degli spazi interni nei locali uffici/magazzino al sub. 1 e nella zona giorno al sub. 2. Quanto rilevato, non costituisce abuso edilizio ai sensi del TUE e rientra nei casi di difformità di opere edili, non vincolanti e al più soggette al parere del Consorzio, sanabili ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01.

Le difformità dal progetto depositato sono di seguito descritte:

- gli spazi interni dell'immobile di cui al sub. 1 sono difformi da quanto realmente riscontrato in situ in corrispondenza dei locali ad uso magazzino al piano terra e piano primo;



- gli spazi interni dell'immobile di cui al sub. 2 sono difformi da quanto realmente riscontrato in situ in corrispondenza della zona giorno per assenza di tramezzature. Inoltre, una finestra dello stesso ambiente risulta difforme in quanto attualmente chiusa.

Gli ulteriori fabbricati non denunciati e realizzati su lotto di pertinenza del fabbricato (tettoie e magazzini), costituiscono un aumento di superficie coperta e di cubatura. Ai fini della commerciabilità degli stessi, possono essere oggetto di richiesta di accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In caso di edificio industriale, nei luoghi ove si presume che a regime l'ambiente venga riscaldato per esigenze del processo produttivo, non è obbligatorio redigere l'attestato di prestazione energetica. Quanto detto vale anche per i luoghi deposito, magazzini e similari nei quali l'utilizzo standard non prevede l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (l. e, c. 3, art. 3 del Decreto Legislativo 192/2005).

È d'obbligo per i locali ad uso uffici di cui al sub. 1 e per l'immobile ad uso residenziale di cui al sub. 2 la redazione dell'attestato di prestazione energetica ai fini dell'alienazione di un immobile per passaggio di proprietà.

A seguito dell'accesso al fascicolo di progetto, non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, adduzione metano, termico e idrico sanitario.

Lo stabilimento è in possesso dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue rilasciata il 10/06/1992 ai sensi della Legge n.319 del 10/05/1976 e s.m.i.

L'aggiudicatario, qualora i fabbricati non denunciati si trovino nelle condizioni previste dal DPR380/2001 per la doppia conformità, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria (c. 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001). L'attestato di prestazione energetica non è stato prodotto dal sottoscritto, in quanto andrà redatto a valle della procedura di regolarizzazione dell'unità immobiliare presso l'A.C. di Latina.



STIMA LOTTO N. 1

- **Lotto N° 1** – Fabbricato industriale e relativa corte ad uso esclusivo ubicato a Latina (LT), Via Carrara 16

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura ha una superficie commerciale di mq 6.237,55, ha uno stato conservativo e manutentivo mediocre per il quale si applicherà un coefficiente riduttivo del valore dei beni pari a 0,75.

STIMA DEL VALORE LOCATIVO

- Dati OMI. Consultato il data-base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al primo semestre 2022 e riferito ad uno stato conservativo dell'immobile di tipo normale, l'opificio in esame è valutato come segue: min 1,70 e max 2,30 €/m² al mese, individuando un prezzo medio di 2,00 €/m²
- Criterio sintetico-comparativo. Il metodo in questione consente di individuare il valore di mercato più probabile mediante la comparazione con i valori di locazione pubblicati dalle agenzie immobiliari più prestigiose e relativi a fabbricati aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla tipologia costruttiva all'ubicazione dell'immobile oltre che all'uso consentito. In aree limitrofe a quelle del sito in oggetto vi sono fabbricati industriali che, pur avendo caratteristiche intrinseche di minor qualità, sono posti sul mercato immobiliare a prezzi che oscillano da un valore minimo di 2,45 €/m² a un massimo di 4,50 €/m² su base mensile, individuando un prezzo medio di 3,47 €/m²

Il valore locativo si è dedotto eseguendo la media pesata tra i prezzi di locazione degli immobili di simili caratteristiche tecniche rilevati presso i data-base delle agenzie immobiliari e il prezzo medio dedotto dai dati OMI.

Il valore locativo mensile di mercato del compendio immobiliare, al metro quadrato, è pari a 2,74 €/m² al mese, ridotto del coeff. 0,75 ad un valore finale arrotondato per difetto di 2,0 €/m² al mese.

La superficie netta totale è di circa 5.450 m².

Il valore locativo mensile è quindi di circa **10.900 €/mese**.

STIMA DEL PREZZO DI VENDITA

Il criterio adottato per la determinazione del valore attuale di mercato si basa sulla stima Sintetico-Comparativa, relativa alla superficie commerciale dei beni a confronto (aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla tipologia costruttiva all'ubicazione dell'immobile oltre che all'uso consentito) e che utilizza come parametro di riferimento il prezzo al metro quadrato. Questo prezzo al metro quadrato racchiude il valore della superficie lorda dell'edificio principale e quella delle sue pertinenze, compresa l'abitazione del custore/titolare, la corte di accesso di proprietà esclusiva al netto delle opere ritenute abusive, in fase di accertamento.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, comprensiva degli impianti installati, dell'ubicazione, dell'esposizione e della qualità della vista panoramica. Nel rispetto del metodo sopracitato, è stata svolta un'indagine di mercato utilizzando le banche dati nazionali gestite dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - 2° semestre 2022) e le banche dati in possesso delle agenzie immobiliari on line (Tecnocasa.it, Immobiliare.it ecc), nonché dei dati relativi alle vendite forzate riportati sul sito astegjudiziarie.it. Il prezzo unitario di stima è



500,00 €/mq ridotto a 375,0 €/mq in funzione dello stato conservativo mediocre attribuito. Considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata, si stima un prezzo totale di circa **€ 2.339.081,25**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 1 – Stabilimento industriale, Latina (LT) - Via Carrara 16	6.237,55 mq	375,00 €/mq	€ 2.339.081,25	100%	€ 2.339.081,25
				Valore di stima:	€ 2.339.081,25

Stima della potenzialità edificatoria del lotto asservito ai beni

Il presente paragrafo è volto a stimare il costo del lotto di terreno edificabile che fa da corte al fabbricato esistente.

Considerato che il lotto di pertinenza del fabbricato ha due indici di fabbricabilità pari a 0,4 Sc/Sf per la superficie coperta e a 3,5 V/Sf per il volume delle opera (da calcolare su superficie assegnata di 27.600 mq),

Considerato che la superficie coperta e il volume da realizzare rimanenti sono pari rispettivamente a mq 5.780,92 e a mc 55.431,46, è stato determinato il maggior costo della corte in funzione della potenzialità edificatoria per un massimo di mq 5.780,92 di SUL realizzabile (altezza massima del nuovo fabbricato stimata a circa 9,6 m).

Visto il prezzo massimo nella zona di riferimento pari a €/mq 750,0 per capannoni di nuova realizzazione, si è ricavato il costo del terreno considerando un fattore di incidenza pari al 20% sul prezzo del costruito. Il maggior prezzo della corte in vendita è di € 867.138,00.

Tipologia deprezzamento	Valore
Valutazione economica della potenzialità edificatoria della corte di pertinenza dei fabbricati in vendita	€ 867.138,00

Valore di stima dei beni, arrotondato: **€ 3.206.220,00**.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica dei fabbricati abusivi. Spese tecniche, oneri istruttori e sanzioni.	€ 30.000,00
Minor costo della corte edificabile. 2% di 5.780,92 mq al prezzo di 375,0 €/mq	€ 43.357,00

Valore finale di stima arrotondato: **€ 3.132.863,00**.



LOTTO 2 – FABBRICATO RESIDENZIALE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 2** – Fabbricato residenziale e relativa corte di pertinenza ubicato a Sezze (LT), Via Padova snc

Il fabbricato residenziale è ubicato nella località di Sezze Scalo del Comune di Sezze in via Padova snc.

Al Catasto Fabbricati è individuato al F. 33 P.lla 174 e consiste in un edificio in muratura ad un solo livello fuori terra con relativa corte di esclusiva proprietà, solo parzialmente delimitata da recinzione metallica e identificata all'omonima p.lla 174, confinante a Nord con la via pubblica, a Est e Sud con altra proprietà di p.lla 26, a Ovest e Sud con altra proprietà di p.lla 184.

La superficie catastale del fabbricato è pari a 88,0 mq (88,0 mq escluso le aree scoperte), oltre al lotto di pertinenza di mq 160,0. L'abitazione risulta composta dai seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera matrimoniale e una camera da letto. La struttura è di tipo in muratura ordinaria ad un solo livello fuori terra con copertura piana non praticabile.

Nell'atto di compravendita RP n. 4211 del 1998, la parte venditrice dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o cambi di destinazione d'uso che avrebbero comportato la richiesta di titoli edilizi abilitativi. Inoltre, le parti precisano che il bene oggetto di compravendita ha una superficie tra coperto e scoperto di 240,0 mq. A seguito del sopralluogo, si è constatata l'assenza di una recinzione che delimita tale corte e, basandosi sulla graficizzazione del lotto in planimetria catastale, si rileva che il fabbricato è di mq 88,0 come indicato in visura al Catasto Fabbricati e la superficie della corte è di 160,0 mq anziché 100,0 mq come indicato in visura al Catasto Terreni. La superficie del bene Lotto n. 2, tra coperto e scoperto, è di circa mq 248,0.

È presente un ulteriore fabbricato ad uso deposito/garage, in aderenza a quello principale, non riportato in mappa catastale. Nessun titolo abilitativo è stato depositato presso il SUE del Comune di Sezze circa l'edificazione dello stesso e risulta non censito presso il Catasto Fabbricati. Inoltre, il manufatto in questione ricade in parte su lotto di altra proprietà di cui alla p.lla 26 come mostrato nell'elaborato grafico allegato, redatto dal sottoscritto.

A tal riguardo, si considera l'opera abusiva e soggetta a demolizione per ripristino dello stato dei luoghi. Inoltre, si reputa necessaria il riconfinamento del lotto della p.lla 174 in questione in quanto, in via preliminare, il suo attuale cortile invade di circa mq 13,0 la p.lla 26 confinante (compreso il fabbricato abusivo) e il cortile antistante il fabbricato, delimitato da recinzione metallica con cordolo in muratura, invade la strada pubblica di circa mq 140,0.

Considerato che il fabbricato non è accessibile all'interno in quanto risultano murate le aperture e gli accessi, si dichiara che le eventuali difformità rilevate successivamente, nella fase di vendita, possono essere regolarizzate in regime di CILA o SCIA all'interno di un processo di sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01. Esternamente, il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scadente e ciò sarà tenuto in considerazione nella stima economica del bene, oltre ai costi di demolizione del manufatto aderente realizzato in assenza di titolo abilitativo e il riconfinamento della corte di proprietà esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



TITOLARITÀ

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti: quota 1/1.

Gli immobili distinti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Sezze al F. 33 p.lla 174 risultano di **piena proprietà** della società --- OMISSIS ---.

CONFINI

Il lotto di pertinenza del fabbricato residenziale confina a Nord con la via pubblica, a Est e Sud con altra proprietà di p.lla 26, a Ovest e Sud con altra proprietà individuata alla particella 184.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70 mq	88,0 mq	1,00	88,0 mq	3,00 m	Terra
Lotto area scoperta (al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%)		25 mq 135 mq	0,10 0,02	2,5 mq 2,7 mq	0,00 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				93,2 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 10/04/1990	--- OMISSIS --- Nato a Sezze il --- OMISSIS --- (1/4) --- OMISSIS --- Nato a Sezze il --- OMISSIS --- (3/4)	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 174, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita 1.323 L. Piano T
Dal 10/04/1990 al 28/03/1998	--- OMISSIS --- Nata a Sezze il --- OMISSIS --- (1/3) --- OMISSIS --- Nato a Sezze il --- OMISSIS --- (1/3) --- OMISSIS --- Nato a Sezze il --- OMISSIS --- (1/3)	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 174, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani Rendita 309,87 € Piano T
Dal 28/03/1998 a oggi	--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 174, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani Rendita 216,91 € Piano T
dall'impianto al 28/12/2006	--- OMISSIS --- Nato a Sezze il --- OMISSIS --- (3/4)	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 174, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie 100,0 mq



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	33	174			A3	3	5	88 mq (88 mq escluse aree scoperte)	216,91 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
33	174				Ente Urbano		100 mq				

Corrispondenza catastale

Esternamente il fabbricato risulta conforme con quanto rappresentato e individuato al CF.

Non è possibile rilevare eventuali difformità interne al fabbricato stesso.

L'immobile non è accessibile all'interno in quanto risultano murate le aperture e gli accessi. Si dichiara che le eventuali difformità rilevate successivamente, nella fase di vendita, possono essere regolarizzate in regime di CILA o SCIA mediante procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01.

Il corpo di fabbrica abusivo ad uso garage/deposito, realizzato in aderenza al fabbricato principale, non è rappresentato in mappa. Inoltre, come precedentemente analizzato, lo stesso ha configurato uno sconfinamento sul lotto di proprietà altrui di cui alla p.la 26.

La corte è difforme in termini di consistenza in quanto in visura sono indicate mq 100,0 difformemente a quanto rappresentato in planimetria e dichiarato nell'atto di compravendita. È necessaria una rettifica da 100,0 mq a 160,0 mq. Inoltre, al Catasto Terreni la particella risulta intestata al precedente proprietario per cui si necessita di voltura catastale a favore della --- OMISSIS ---.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili al Lotto n. 2, oggetto della presente procedura, si presentano in un stato conservativo e manutentivo scadente, in virtù dello stato delle strutture e delle finiture.

PARTI COMUNI

Al sopralluogo, non si riscontrano parti comuni a terzi proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù, censo, livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato residenziale è costituito da una struttura in muratura portante ad un solo piano fuori terra con copertura piana in latero-cemento non praticabile. Le murature esterne si presentano in condizioni scadenti in quanto è necessaria un'azione di ripristino delle finiture e dello zoccolino di base.

L'edificio non è ispezionabile all'interno in quanto le aperture sono state precedentemente murate con blocchi di laterizio. Si considera per analogia uno stato conservativo scadente in relazione alle finiture ed agli impianti in esso potenzialmente presenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio immobiliare di proprietà della fallita --- OMISSIS --- proviene dai seguenti atti notarili:

- Trascrizione RG n. 1902 RP n. 1135 del 21/01/2008 - Atto volontario tra vivi - Trasformazione di società - a firma del Notaio Coppola Giuseppe, Repertorio n. 49893 Raccolta n. 23271 del 09/01/2008: in atto, con assemblea straordinaria della soc. "--- OMISSIS --- E F. --- OMISSIS ---" si delibera la trasformazione della *società dall'attuale forma in quella di società per azioni con la denominazione "--- OMISSIS ---", rimanendo inalterati il capitale, l'oggetto e la durata.*
- Trascrizione RG n. 4442 RP n. 2453 del 02/02/2007 - Atto volontario tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale - a firma del Notaio Coppola Giuseppe, Repertorio n. 45879 Raccolta n. 20521 del 10/01/2007: in atto, deliberano che sia *modificata la denominazione della società da "--- OMISSIS ---" in "--- OMISSIS --- e F. --- OMISSIS ---".*
- Trascrizione RG n. 4441 RP n. 2452 del 02/02/2007 - Atto volontario tra vivi - Fusione di società per incorporazione - a firma del Notaio Coppola Giuseppe, Repertorio n. 45879 Raccolta n. 20521 del 10/01/2007: in atto, *la società "--- OMISSIS ---" e la società "--- OMISSIS ---" si dichiarano fuse mediante incorporazione della società "--- OMISSIS ---" nella società "--- OMISSIS ---" in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 30 ottobre 2006.*
- Trascrizione RG n. 5881 RP n. 4211 del 10/04/1998 - Atto tra vivi - Compravendita - a firma del Notaio Mandato Raffaella, Repertorio n. 6396 del 28/03/1998: in atto, si stipula il passaggio di proprietà per l'intera quota dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati di Sezze al F. 33 p.la 174, categoria A/3, di consistenza 4,5 vani a favore della --- OMISSIS --- contro i sigg. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del 15/11/2022, RP n. 22532 e RG n. 30146, Rep. n. 63/2022 del 05/10/2022 - Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Latina esteso agli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Latina al F. 92 p.la 583 subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7, al Catasto Fabbricati di Sezze al F. 33 p.la 174 e al Catasto terreni di Latina al F. 92 p.la 310;
- Iscrizione del 10/03/2022, RP n. 832 e RG n. 6054, Rep. n. 850 del 03/05/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina;
- Iscrizione del 13/12/2021, RP n. 4194 e RG n. 31573, Rep. n. 18974 del 27/04/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma;
- Iscrizione del 23/11/2021, RP n. 3914 e RG n. 29519, Rep. n. 2242/2021 del 07/06/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina;
- Iscrizione del 28/09/2021, RP n. 3204 e RG n. 24152, Rep. n. 4829/2021 del 23/09/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina;
- Iscrizione del 18/03/2014, RP n. 607 e RG n. 6953, Rep. n. 669 del 23/03/1994 - Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 830 del 1994;



- Iscrizione del 30/07/2012, RP n. 1852 e RG n. 17304, Rep. n. 16090 del 04/08/1992 - Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2492 del 1992;
- Trascrizione del 30/06/1994, RP n. 7712 e RG n. 11627, Rep. n. 0 del 16/06/1994 - Atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Latina;
- Iscrizione del 01/04/1994, RP n. 905 e RG n. 5857, Rep. n. 0 del 29/03/1994 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina. Annotazioni n. 4155 del 28/11/2002 e n. 4360 del 13/10/2009 per restrizione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nella Zona D - Industria - sottozona D3 delle NTA del PRG del Comune di Sezze approvato dalla G.R. con Delibera n. 1425 del 1976. Il fabbricato è ad uso residenziale, è indipendente ed è inserito all'interno della zona industriale di Sezze, località Sezze Scalo. In tale zona è consentita la costruzione di edifici destinati all'attività industriale e, considerato che il lotto minimo fissato per gli insediamenti produttivi è di 1 ha, non è possibile eseguire edificazioni o cambi di destinazione d'uso come regolamentato dalle NTA del PRG di cui sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e seguenti. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è possibile rilevare eventuali difformità all'interno del fabbricato in quanto risultano murate le aperture e gli accessi. Il sottoscritto dichiara che le eventuali difformità rilevate successivamente, nella fase di vendita, per diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere regolarizzate in regime di CILA o SCIA mediante una procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01.

La proprietà non risulta regolare in quanto è stato realizzato abusivamente un corpo di fabbrica ad uso garage/deposito in aderenza al fabbricato principale, non rappresentato in mappa catastale nè in planimetria. Considerato che l'immobile principale è ante 1967, la sola documentazione di riferimento è quella depositata al Catasto del Comune di Sezze.

Inoltre, la stessa pertinenza abusiva ha configurato uno sconfinamento sul lotto di proprietà altrui di cui alla p.lla 26.

Di detto corpo di fabbrica se ne chiede la demolizione oltre agli interventi di riconfinamento della corte di pertinenza, a favore della p.lla 26 di circa mq 13,0 e a favore della strada pubblica di mq 140.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è ad uso residenziale e rientra tra gli usi per i quali è obbligatoria la redazione dell'attestato di prestazione energetica ai fini dell'alienazione di un immobile per passaggio di proprietà. L'attestato di prestazione energetica non è stato prodotto dal sottoscritto in quanto impossibilitato ad accedere alla struttura stessa. Potrà essere redatto durante la procedura di regolarizzazione del bene in vendita.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario dovrà eseguire i lavori di demolizione del fabbricato aggiuntivo e di riconfinamento del lotto di proprietà entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria ai fini della regolarizzazione del bene e della vendita (c. 5 dell'46 del DPR 380/2001).



STIMA LOTTO N. 2

1. **Lotto N° 2** – Fabbricato residenziale e relativa corte di pertinenza ubicato a Sezze (LT), Via Padova snc.

L'abitazione oggetto della presente procedura ha una superficie commerciale di mq 104,0, ha uno stato conservativo e manutentivo scadente per il quale si applicherà un coefficiente riduttivo di stima pari a 0,60.

STIMA DEL VALORE LOCATIVO

- Dati OMI. Consultato il data-base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al primo semestre 2022 e riferito ad uno stato conservativo dell'immobile di tipo normale, l'abitazione in esame è valutato come segue: min 3,40 e max 5,10 €/m² al mese, individuando un prezzo medio di 4,25 €/m²
- Criterio sintetico-comparativo. Il metodo in questione consente di individuare il valore di mercato più probabile mediante la comparazione con i valori di locazione pubblicati dalle agenzie immobiliari più prestigiose e relativi a fabbricati aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla tipologia costruttiva all'ubicazione dell'immobile oltre che all'uso consentito. In aree limitrofe a quelle del sito in oggetto vi sono edifici residenziali posti sul mercato immobiliare a prezzi che oscillano da un valore minimo di 4,50 €/m² a un massimo di 7,50 €/m² su base mensile.

Il valore locativo si è dedotto eseguendo la media pesata tra i prezzi di locazione degli immobili di simili caratteristiche tecniche rilevati presso i data-base delle agenzie immobiliari e il prezzo medio dedotto dai dati OMI.

Il valore locativo mensile di mercato dell'abitazione, al metro quadrato, è pari a 6,50 €/m² al mese, ridotto del coeff. 0,60 ad un valore finale di 3,90 €/m² al mese.

La superficie netta totale è di circa 70,0 m².

Il valore locativo mensile arrotondato in eccesso è quindi di circa **273,0 €/mese**.

STIMA DEL PREZZO DI VENDITA

Il criterio adottato per la determinazione del valore attuale di mercato si basa sulla stima Sintetico-Comparativa, relativa alla superficie commerciale dei beni a confronto (aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla tipologia costruttiva all'ubicazione dell'immobile oltre che all'uso consentito) e che utilizza come parametro di riferimento il prezzo al metro quadrato. Questo prezzo al metro quadrato racchiude il valore della superficie lorda dell'edificio principale e della corte di proprietà esclusiva.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, comprensiva degli impianti installati, dell'ubicazione, dell'esposizione e della qualità della vista panoramica. Nel rispetto del metodo sopraccitato, è stata svolta un'indagine di mercato utilizzando le banche dati nazionali gestite dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - 2° semestre 2022) e le banche dati in possesso delle agenzie immobiliari on line (Tecnocasa.it, Immobiliare.it ecc), nonché dei dati relativi alle vendite forzate riportati sul sito astegiudiziarie.it. Il prezzo unitario di stima è 1.300,00 €/mq ridotto a 780,0 €/mq in funzione dello stato conservativo. Considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata, si stima un prezzo totale di circa € **72.696,0**.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 2 – Fabbricato residenziale, Sezze (LT) - Via Padova snc	93,2 mq	780,00 €/mq	€ 72.696,0	100%	€ 72.696,0
Valore di stima:					€ 72.696,0

Valore di stima: **€ 72.696,0**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica consistenti in: Demolizione accessorio aderente al corpo di fabbrica ad uso deposito/ garage. Riconfinamento dei confini della corte di proprietà esclusiva. Spese tecniche, oneri istruttori e sanzioni	€ 10.000,0

Valore di stima deprezzato e arrotondato: **€ 62.696,0**

Latina, 19/04/2023

L'Esperto Stimatore
Ing. Miranda Fabio



ALLEGATI

- ALLEGATO N.1 - FOTO LOTTO N. 1
- ALLEGATO N.2 - FOTO LOTTO N. 2
- ALLEGATO N.3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO N.1
- ALLEGATO N.4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO N.2
- ALLEGATO N.5 - ATTI DI PROVENIENZA
- ALLEGATO N.6 - ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE DI TRASCRIZIONE
- ALLEGATO N.7 - DELIBERE E NULLA OSTA CONSORZIO INDUSTRIALE
- ALLEGATO N.8 - C.E. N. 156_92 COMUNE DI LATINA
- ALLEGATO N.9 - TAVOLA DI PROGETTO STABILIMENTO
- ALLEGATO N.10 - TAVOLA DI PROGETTO CABINE ELETTRICHE
- ALLEGATO N.11 - SOVRAPPOSIZIONE FABBRICATI MAPPA CATASTALE F.92 P.583
- ALLEGATO N.12 - SOVRAPPOSIZIONE FABBRICATI MAPPA CATASTALE F.33 P.174
- ALLEGATO N.13 - ELABORATO GRAFICO SCONFINAMENTI F.33 P.174

