
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Andreoli Maurizio, nel Fallimento 82/2019 - --- Omissis ---



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Fallimento 82/2019 - --- Omissis ---	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

In data 24/03/2022, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostellato (FE) - Via Ferrara, piano T-1 con annessa Abitazione e Garage

DESCRIZIONE

Trattasi di Capannone Industriale con annesso appartamento e garage riportato in catasto del Comune di Ostellato (FE) al foglio 20 particella 167 sub 9 il capannone industriale categoria D/8 R.C. €. 22.245,00 foglio 20 particella 167 sub 11 l'appartamento posto al piano terra e piano primo categoria A/7 classe 1[^] vani 7,00 R.C. €. 273,04 Totale: 206 m² Totale: escluse aree scoperte: 198 mq. foglio 20 particella 167 sub 12 il garage categoria C/6 classe 1[^] mq. 34 con corte comune riportata al foglio 20 particella 167 sub 13. il Tutto in Ditta a SOCIETA' --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM) C.F. --- Omissis --- proprietà per 1/1. Il Capannone è formato da sala lavorazione con carico e scarico con annesso ufficio, n° 10 celle frigorifere e 3 anti celle una tettoia semiaperta con copertura in cemento amianto zona condensatori e centrale frigorifera, locale pompe, ripostigli, centrale elettrica. L'abitazione adiacente è composta da piano terra con ingresso, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo composto da soggiorno disimpegno, bagno, tre camere da letto e balcone esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostellato (FE) - Via Ferrara, piano T-1 con annessa Abitazione e Garage

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. la documentazione ipocatastale risulta completa e copre il ventennio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM)(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: --- Omissis ---
Artena (RM)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1

CONFINI

l'intero immobile confina con ferrovia Ferrara-Codigoro, distacco su strada statale n° 495 (Via Ferrara) particella 167 e particella 166, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1722,65 mq	1722,65 mq	1,00	1722,65 mq	6,00 m	T
Abitazione	206,80 mq	206,80 mq	1,00	206,80 mq	3,40 m	T-1
Box	39,85 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,89 m	T
Locali Servizi	549,80 mq	549,80 mq	0,20	109,96 mq	6,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2073,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2073,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1971 al 07/06/1994	--- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM)	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 167 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.38,80
Dal 22/06/1994 al 21/02/2018	S.N.C. DEI F.LLI --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM) C.F. --- Omissis --- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/02/2018 Pubblico ufficiale CASILLI CHIARA Repertorio n. 1495 Registrazione Volume 1T n. 427 registrato in data	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 167, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 20.544,66 Piano T Graffato sub 13

	27/02/2018 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 13.1/2018 - Pratica n. FE0011353 in atti dal 28/02/2018	
Dal 27/11/2002 al 21/02/2018	--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- SRL Sede in ARTENA (RM) MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/02/2018 Pubblico ufficiale CASILLI CHIARA Repertorio n. 1495 Registrazione Volume 1T n. 427 registrato in data 27/02/2018 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 13.1/2018 - Pratica n. FE0011353 in atti dal 28/02/2018	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 167, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 40 mq Rendita € 63,21 Piano T Graffato sub13
Dal 27/11/2002 al 21/02/2018	--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- SRL Sede in ARTENA (RM) C.F. --- Omissis --- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/02/2018 Pubblico ufficiale CASILLI CHIARA Repertorio n. 1495 Registrazione Volume 1T n. 427 registrato in data 27/02/2018 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 13.1/2018 - Pratica n. FE0011353 in atti dal 28/02/2018	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 167, Sub. 11 Categoria A7 Cl.1, Cons. 198 Superficie catastale 206 mq Rendita € 723,04 Piano T-1 Graffato sub13
Dal 28/10/2014 al 21/02/2018	--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- SRL Sede in ARTENA (RM) C.F.--- Omissis --- proprietà 1/1 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/02/2018 Pubblico ufficiale CASILLI CHIARA Repertorio n. 1495 Registrazione Volume 1T n. 427 registrato in data 27/02/2018 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 13.1/2018 - Pratica n. FE0011353 in atti dal 28/02/2018	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 167, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 22.245,00 Piano T Graffato sub13

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	167	9		D8				22250 €	T	sub 13
	20	167	11		A7	1	7	198 mq	723,04 €	T-1	sub 13
	20	167	12		C6	1	34	40 mq	63,21 €	T	sub 13

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
20	167				E.U.					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento dell'accesso è stato trovato in buone condizioni, ma non in attività.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato è stato realizzato con fondazioni continue in c.a. muratura in elevazione in mattoni pieni da 0,30 cm. solai in c.a. la copertura è stata realizzata con travi in c.a. precompresso con arco ribassato e tiranti in acciaio con tavelloni sotto tegola, la copertura è rivestita parte a tetto con tegole marsigliesi piane e parte in cemento amianto. I pavimenti sono in c.a. da cm. 20 con fondo di cls. magro da cm. 15

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla società Fallita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1970 al 04/07/1986	--- Omissis --- per la quota 1/1	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tinebra Luigi	21/12/1970	23252	5978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ferrara	08/12/1970		9636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ferrara	09/01/1971	152			

Dal 04/07/1986 al 06/10/1986	--- Omissis --- nata a Massafiscaglia il --- Omissis --- per la quota di 1/3 --- Omissis --- nata a Codigoro il --- Omissis ---, per la quotadi 2/--- Omissis --- nato a Codigoro il --- Omissis ---, per la quota di 2/9 --- Omissis ---nato a Codigoro il --- Omissis --- per la quota di 2/9 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS - --	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/07/1986	27613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ferrara	04/09/1986		1539
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Portomaggiore	08/03/1984	40	180		
Dal 06/10/1986 al 05/09/2022	--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- OMISSIS --- SRL Sede in ARTENA (RM) Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cristofori	06/10/1986	6116	1860
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ferrara	24/10/1986	12670	8770
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ferrara	23/10/1986	5259			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ferrara aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa fallimento**
Trascritto a Ferrara il 22/10/2019
Reg. gen. 17923 - Reg. part. 12941

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori di societa commercio --- Omissis --- --- Omissis --- srl

Contro --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM)

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

in base al P.R.G. del Comune di Ostellato la zona ove ricade l'immobile acquisito al fallimento ricade in Zona AC3 Ambiti Urbani consolidati prevalentemente residenziali, in tale zona è ammesso NC, AM, RI con la seguente Normativa UF max 0,5 mq./mq SP min 30% della superficie Fondiaria o inferiore se preesistente, H max ml 11 o H preesistente se superiore.

Nel Piano Urbanistico Generale Adottato con delibera 06/2022 l'area ricade in Zona P 5.5 con le normative riportate nel PUG che si allega.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ABITAZIONE

-Concessione n. 102 del 03.06.1979 per ristrutturazione totale.

-Variante Conc. n. 220 del 01.12.1979

NON PERVENUTA FINE LAVORI E RICHIESTA DI ABITABILITA', andrebbe presentata SCIA per rendere abitabile l'unita.

1) Autorizzazione n. 24 del 06.04.1962 per ampliamento fabbricato di cui alla agibilità in data 28.01.1963

2) dai registri risulta presentata in data 18.06.1963 la richiesta di autorizzazione per la pensilina esterna ma non è stato rintracciata la pratica, è stato recuperato solamente l'elaborato grafico.

3) Autorizzazione n. 75 del 08.05.1976 per recinzione Via Ferrara - Non presente inizio e fine lavori.

4) AUTORIZZAZIONE n. 366 del 04.03.1993 per realizzazione di 4 scale antincendio con le condizioni imposte nel parere NIP dell'ASL + AUTORIZZAZIONE in variante n. 3430 del 30.04.1994 per modifica posizione scala antincendio. Fine lavori non pervenuta.

5) AUTORIZZAZIONE prot. n. 5385 del 07.11.1991 per demolizione servizi igienici interni con ricostruzione di nuovi servizi per il personale e sistemazione rete fognaria del frigorifero" condizionata alla posa di un pozzetto carrabile prima dell'immissione nella fognatura pubblica:

RICHIESTA AGIBILITA' in data 13.01.1994 il cui procedimento 'e' stato sospeso in data 24.02.1994 dall'ufficio tecnico per integrazione certificati impianti L. 46/90 e accatastamento frigo e dai VVFF in data 22.12.1994, a seguito di sopralluogo, per richiesta documentazione integrativa. Positivo il parere del Serv. igiene pubblica.

In data 16.04.2020 i VVFF sollecitano le integrazioni richieste nel 1994. In data 13.10.2005 la documentazione viene integrata solo parzialmente e inviata al VVFF.

CPI mai rilasciato

6) DIA prot. 14298/2005 per installazione porte celle frigo, luci di emergenza e idranti. Chiusa con fine lavori in data 20.12.2005.

7) CONDONO EDILIZIO N. 1031 per tettoia tamponata rilasciato permesso di Costruire in Sanatoria in data 15/11/2021

A seguito delle incongruenze riscontrate nelle pratiche edilizie, il sottoscritto effettuerà un abbattimento del 10% sulla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostellato (FE) - Via Ferrara, piano T-1
Trattasi di Capannone Industriale con annesso appartamento e garage riportato in catasto del Comune di Ostellato (FE) al foglio 20 particella 167 sub 9 il capannone industriale categoria D/8 R.C. €. 22.245,00 foglio 20 particella 167 sub 11 l'appartamento posto al piano terra e piano primo categoria A/7 classe 1[^] vani 7,00 R.C. €. 273,04 Totale: 206 m² Totale: escluse aree scoperte: 198 mq. foglio 20 particella 167 sub 12 il garage categoria C/6 classe 1[^] mq. 34 con corte comune riportata al foglio 20 particella 167 sub 13. il Tutto in Ditta a --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM) C.F. --- Omissis --- proprietà per 1/1. Il Capannone è formato da sala lavorazione con carico e scarico con annesso ufficio, n° 10 celle frigorifere e 3 anti celle una tettoia semiaperta con copertura in cemento amianto zona condensatori e centrale frigorifera, locale pompe, ripostigli, centrale elettrica. L'abitazione adiacente è composta da piano terra con ingresso, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo composto da soggiorno disimpegno, bagno, tre camere da letto/balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 167, Sub. 9, Categoria D8, Graffato sub 13 - Fg. 20, Part. 167, Sub. 11, Categoria A7, Graffato sub 13 - Fg. 20, Part. 167, Sub. 12, Categoria C6, Graffato sub 13 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 167, Qualità E.U.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 787.895,80
a detrarre 10% = €. 78.789,59 l'immobile viene stimato in complessivi €. 709.106,00
- **Valore Base D'Asta € 709.106,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Ostellato (FE) - Via Ferrara, piano T-1	2073,41 mq	380,00 €/mq	€ 787.895,80	100,00%	€ 787.895,80
				Valore di stima	€ 787.895,80
				A detrarre 10%:	€ 709.106,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 06/09/2022

Il C.T.U.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - FATTURE SPESE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostellato (FE) - Via Ferrara, piano T-1
Trattasi di Capannone Industriale con annesso appartamento e garage riportato in catasto del Comune di Ostellato (FE) al foglio 20 particella 167 sub 9 il capannone industriale categoria D/8 R.C. €. 22.245,00 foglio 20 particella 167 sub 11 l'appartamento posto al piano terra e piano primo categoria A/7 classe 1^ vani 7,00 R.C. €. 273,04 Totale: 206 m² Totale:esluse aree scoperte:198 mq. foglio 20 particella 167 sub 12 il garage categoria C/6 classe 1^ mq. 34 con corte comune riportata al foglio 20 particella 167 sub 13. il Tutto in Ditta a --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM) C.F. --- Omissis --- proprietà per 1/1. Il Capannone è formato da sala lavorazione con carico e scarico con annesso ufficio, n° 10 celle frigorifere e 3 anti celle una tettoia semiaperta con copertura in cemento amianto zona condensatori e centrale frigorifera, locale pompe, ripostigli, centrale elettrica. L'abitazione adiacente è composta da piano terra con ingresso, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo composto da soggiorno disimpegno, bagno, tre camere da lettobalcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 167, Sub. 9, Categoria D8, Graffato sub 13 - Fg. 20, Part. 167, Sub. 11, Categoria A7, Graffato sub 13 - Fg. 20, Part. 167, Sub. 12, Categoria C6, Graffato sub 13 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 167, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in base al P.R.G. del Comune di Ostellato la zona ove ricade l'immobile acquisito al fallimento ricade in Zona AC3 Ambiti Urbani consolidati prevalentemente residenziali, in tale zona è ammesso NC, AM, RI con la seguente Normativa UF max 0,5 mq./mq SP min 30% della superficie Fondiaria o inferiore se preesistente, H max ml 11 o H preesistente se superiore. Nel Piano Urbanistico Generale Adottato con delibera 06/2022 l'area ricade in Zona P 5.5 con le normative riportate nel PUG che si allega.
- **Valore Base D'asta €.** 709.106,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 82/2019 - - - OMISSIS - - -

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Ostellato (FE) - Via Ferrara, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 167, Sub. 9, Categoria D8, Graffato sub 13 - Fg. 20, Part. 167, Sub. 11, Categoria A7, Graffato sub 13 - Fg. 20, Part. 167, Sub. 12, Categoria C6, Graffato sub 13 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 167, Qualità E.U.	Superficie	2073,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso è stato trovato in buone condizioni, ma non in attività.		
Descrizione:	<p>Trattasi di Capannone Industriale con annesso appartamento e garage riportato in catasto del Comune di Ostellato (FE) al foglio 20 particella 167 sub 9 il capannone industriale categoria D/8 R.C. €. 22.245,00 foglio 20 particella 167 sub 11 l'appartamento posto al piano terra e piano primo categoria A/7 classe 1^a vani 7,00 R.C. €. 273,04 Totale: 206 m² Totale: escluse aree scoperte: 198 mq. foglio 20 particella 167 sub 12 il garage categoria C/6 classe 1^a mq. 34 con corte comune riportata al foglio 20 particella 167 sub 13. il Tutto in Ditta a --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM) C.F. --- Omissis --- proprietà per 1/1. Il Capannone è formato da sala lavorazione con carico e scarico con annesso ufficio, n° 10 celle frigorifere e 3 anti celle una tettoia semiaperta con copertura in cemento amianto zona condensatori e centrale frigorifera, locale pompe, ripostigli, centrale elettrica. L'abitazione adiacente è composta da piano terra con ingresso, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo composto da soggiorno disimpegno, bagno, tre camere da letto balcone.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa fallimento**

Trascritto a Ferrara il 22/10/2019

Reg. gen. 17923 - Reg. part. 12941

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori di societa commercio --- Omissis --- --- Omissis --- srl

Contro --- OMISSIS --- Sede in ARTENA (RM)

Formalità a carico della procedura