

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N° 47/2010



****** OMISSIS ******

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT.SSA CARMELA MANGANO

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

IL C. T. U.

ARCH. CIRO SANNINO
VIA A. STRADELLA, 38
04100 - LATINA



Latina 19/01/2023



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE



PERIZIA DEL C.T.U. ARCH. SANNINO CIRO, NEL FALLIMENTO 47/2010 - **** OMISSIS ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Fallimento 47/2010.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 12/08/2022, il sottoscritto Arch. Sannino Ciro, con studio in Via della Stradella, 38 - 04100 - Latina (LT), email ciro.sannino595694@gmail.com, PEC ciro.sannino@archiworldpec.it, Tel. 347 7597426, 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** - Terreno edificabile ubicato a Sermoneta (LT) - via Della Meccanica snc

DESCRIZIONE

Terreno nel Comune di Sermoneta (LT) in via Della meccanica ricadente all'interno della zona del Consorzio Industriale del Lazio, distinto in catasto al F. 55 p.lla 319.

Risulta incolto e libero da costruzioni. È recintato con paletti in ferro e rete metallica, con un cancello di accesso dalla via della Meccanica.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Attualmente, presso il Catasto di Latina, l'immobile risulta intestato erroneamente alla **** Omissis **** con sede in CISTERNA DI LATINA (LT).

Occorre procedere alla voltura del bene che dovrà essere intestata alla **** Omissis **** con sede in Sermoneta (LT), reale proprietaria, così come risulta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

CONFINI

Il terreno in questione confina a nord e nord-ovest con il fosso Pantano, a sud con la particella 320 e ad est con la strada consortile (vedi planimetria Catastale e foto 1 e 2 in Allegati Perizia).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2759,00 mq	2759,00 mq	1,00	2759,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2759,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2759,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1994 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 149 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.85.64 Reddito dominicale € 525,17 Reddito agrario € 206,53
Dal 03/06/2004 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 319 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.27.59 Reddito dominicale € 50,73 Reddito agrario € 19,95
Dal 23/03/2006 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 319 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.27.59 Reddito dominicale € 50,73 Reddito agrario € 1.995,00
Dal 29/01/2010 al 12/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 319 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.27.59 Reddito dominicale € 50,73 Reddito agrario € 19,95

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'atto di Compravendita notaio Riccardelli rep.12528/7358 del 29/01/2010 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Latina al R.G. 2749 e R.P. 1757, con cui la **** Omissis **** vende alla **** Omissis ****, è stato reso inefficace con Atto Giudiziario del 29/01/2018 repertorio 259/2018 emesso dal Tribunale di Latina, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 06/08/2018 R.G. 18842 e R.P. 2395 e annotato a margine della Trascrizione del 02/02/2010 R.G. 2749 R.P. 1757, rendendola inefficace.

Occorre quindi procedere alla Voltura Catastale e intestare nuovamente alla **** Omissis ****, il bene immobile.

DATI CATASTALI

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
55	319				Seminativo irriguo	1	00.27.59 mq	50,73 €	19,95 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'atto di Compravendita notaio Riccardelli rep.12528/7358 del 29/01/2010 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Latina al R.G. 2749 e R.P. 1757, con cui la **** Omissis **** vende alla **** Omissis **** è stato reso inefficace con Atto Giudiziario del 29/01/2018 repertorio 259/2018 emesso dal Tribunale di Latina, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 06/08/2018 R.G. 18842 e R.P. 2395 e annotato a margine della Trascrizione del 02/02/2010 R.G. 2749 R.P. 1757, rendendola inefficace.

Occorre quindi procedere alla Voltura Catastale e intestare nuovamente alla **** Omissis ****, il bene immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno ad oggi risulta essere in stato di semiabbandono; non risultano coltivazioni in corso ed è ricoperto di essenze erbacee spontanee (vedi foto 5, 6 e 8 in Allegati Perizia).

La recinzione necessita di manutenzione, soprattutto nel lato a confine con la strada di accesso, realizzata con pali in legno e rete metallica (vedi foto 3 e 4 in Allegati Perizia).

Il piccolo cancello in ferro e rete, è privo di serratura ed è lasciato sempre in posizione di apertura (vedi foto 8 e 9 in Allegati Perizia).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno in oggetto sito in Sermoneta via Della Meccanica, distinto in Catasto al F 55 p.lla 319, non risulta ricadere in area di Demanio Civico.

La stessa area non risulta compresa nell'elenco delle aree percorse dal fuoco negli ultimi 5 anni.

L'area ricade in Zona Sismica classificata in sottocategoria 3.A.

L'area risulta interessata in parte dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada (D.lgs. 285 del 30/04/1992)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1994 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Atto del 26/09/1994 Pubblico ufficiale GIOVANNI UNGARI TRASATTI Repertorio n. 16806 registrato in data - MODIFICA RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 7184/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 12/04/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI UNGARI TRASATTI	26/09/1994	16806	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2004 al 23/03/2006	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO del 03/06/2004 Pratica n. LT0102316 in atti dal 03/06/2004 (n. 102316.1/2004)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2006 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	23/03/2006	38282	7184.1/2006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	11/04/2006	12722	7184
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2010 al 19/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCARDELLI NICOLA	29/01/2010	12528	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	02/02/2010	2749	1757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2012	**** Omissis ****	Vulture Societarie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Coppola	19/12/2012	65869	1T-825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

Si evidenzia che l'atto di Compravendita con cui la **** Omissis **** vende alla **** Omissis **** è stato reso inefficace con Atto Giudiziario del 29/01/2018 repertorio 259/2018 emesso dal Tribunale di Latina, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 06/08/2018 R.G. 18842 e R.P. 2395 e annotato a margine della Trascrizione del 02/02/2010 R.G. 2749 R.P. 1757, rendendola inefficace.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici e dall'esame della documentazione in atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. 49/2010 del 15/07/2010 Tribunale di Latina Sezione Fallimentare c.f. 80005910593

Trascritto a Latina il 06/08/2018 - Reg. gen. 18843 - Reg. part. 13226

A Favore: Massa dei Creditori del Fallimento 47/2010 **** Omissis ****

Contro: **** Omissis **** con sede in Sermoneta (LT) **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto CTU ha potuto determinare che l'onere di cancellazione, a carico dell'acquirente, consiste nell'eseguire n° 1 formalità e, contestualmente, corrispondere per l'annotazione importi da calcolarsi come segue:

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento Reg. gen. 18843 - Reg. part. 13226: ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI imposta ipotecaria €200 + imposta di bollo €59 + taxa ipotecaria €35, **totale €294,00.**

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato Ubicazione rilasciato dal Consorzio Industriale del Lazio in data 25/10/2022 e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sermoneta in data 24/11/2022, risulta che il terreno sito in Sermoneta via Della Meccanica, distinto in Catasto al F 55 p.lla 319, ricade all'interno dell'Agglomerato Industriale di Latina Scalo, Comparto B1, con destinazione in parte ad "Aree Occupate da Aziende Esistenti o Programmate - PR", in parte a "Viabilità e Fasce Consortili di Rispetto - VF".

In relazione al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), l'area in cui ricade il terreno in questione ricade all'interno della "Tavola A - sistemi ed ambiti di paesaggio" ed è classificata "Paesaggio Agrario di Valore" ai sensi dell'art. 26 delle norme di P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Secondo quanto riportano le Norme Tecniche di Attuazione del Consorzio Industriale, è consentita la realizzazione di edifici industriali su lotto minimo di mq. 5.000, con la possibilità di edificare, per specifiche esigenze, anche su lotti di minore superficie ma non inferiore a mq. 2.500. L'indice di fabbricabilità è di 3,5mc/mq di superficie. La costruzione non può ricoprire più del 40% della superficie del terreno e non può avere una altezza maggiore di 15ml. Il 10% della superficie del lotto deve essere lasciata a verde e la distanza dai confini deve essere di almeno 6 metri.

In base all'indice di fabbricabilità previsto che prevede una volumetria pari a mc. = 3,5/mq., sul lotto in questione avente superficie di mq. 2.759, è quindi possibile realizzare un edificio industriale con volumetria pari a: mc. = 3,5 x 2.759 mq. = mc. 9.656,50.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 -**

Terreno nel Comune di Sermoneta (LT) in via Della meccanica ricadente all'interno della zona del Consorzio Industriale del Lazio, distinto in catasto al F. 55 p.la 319. Risulta incolto e libero da costruzioni. È recintato con paletti in ferro e rete metallica, con un cancello di accesso dalla via della Meccanica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 319, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 41.385,00.

Nel determinare il valore di stima dell'immobile, il sottoscritto CTU ha considerato soprattutto la zona in cui è inserito, che consente la edificazione di un edificio industriale per una volumetria di circa mc. 9.600,00, in una zona ad esclusiva vocazione industriale, già servita da infrastrutture e servizi.

Le considerazioni sopra riportate, a seguito di un'attenta e puntuale ricerca per determinare l'attuale valore di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e stabilito in € 15,00/mq.

Tale valore è stato desunto direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche simili a quello in esame, tenendo anche conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", e da quanto emerso da interviste ad agenzie immobiliari della zona, dopo aver raccolto informazioni, presso lo stesso Consorzio Industriale del Lazio, sulla attuale valutazione dei lotti ancora liberi.

Il valore di stima così determinato moltiplicato per la superficie convenzionale pari a mq. 2.759,00 determina il valore complessivo dell'immobile pari a: $\text{mq.}2759 \times \text{€ } 15,00 = \text{€ } 41.385,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Sermoneta (LT) - via Della Meccanica snc	2759,00 mq	15,00 €/mq	€ 41.385,00	100,00%	€ 41.385,00
Valore di stima:					€ 41.385,00

Valore finale di stima: € 41.385,00

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.

Latina, li 19/01/2023

Il C.T.U.
Arch. Sannino Ciro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Contiene Certificato Ubicazione Consorzio ASI (Aggiornamento al 24/11/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure per soggetto e per particella (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure presso Conservatoria RR.II. (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fotografie terreno e posizione planimetrica (Aggiornamento al 12/01/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

• Bene N° 1 -

Terreno nel Comune di Sermoneta (LT) in via Della meccanica ricadente all'interno della zona del Consorzio Industriale del Lazio, distinto in catasto al F. 55 p.lla 319. Risulta incolto e libero da costruzioni. È recintato con paletti in ferro e rete metallica, con un cancello di accesso dalla via della Meccanica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 319, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato Ubicazione rilasciato dal Consorzio Industriale del Lazio in data 25/10/2022 e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sermoneta in data 24/11/2022, risulta che il terreno sito in Sermoneta via Della Meccanica, distinto in Catasto al F 55 p.la 319, ricade all'interno dell'Agglomerato Industriale di Latina Scalo, Comparto B1, con destinazione in parte ad "Aree Occupate da Aziende Esistenti o Programmate - PR", in parte a "Viabilità e Fasce Consortili di Rispetto - VF". In relazione al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), l'area in cui ricade il terreno in questione ricade all'interno della "Tavola A - sistemi ed ambiti di paesaggio" ed è classificata "Paesaggio Agrario di Valore" ai sensi dell'art. 26 delle norme di P.T.P.R.

PREZZO BASE D'ASTA: € 41.385,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 47/2010 - **** OMISSIS ****

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.385,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - via Della Meccanica snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 319, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2759,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno ad oggi risulta essere in stato di semiabbandono; non risultano coltivazioni in corso ed è ricoperto di essenze erbacee spontanee (vedi foto 5, 6 e 8 in Allegati Perizia). La recinzione necessita di manutenzione, soprattutto nel lato a confine con la strada di accesso, realizzata con pali in legno e rete metallica (vedi foto 3 e 4 in Allegati Perizia). Il piccolo cancello in ferro e rete, è privo di serratura ed è lasciato sempre in posizione di apertura (vedi foto 8 e 9 in Allegati Perizia).		
Descrizione:	Terreno nel Comune di Sermoneta (LT) in via Della meccanica ricadente all'interno della zona del Consorzio Industriale del Lazio, distinto in catasto al F. 55 p.lla 319. Risulta incolto e libero da costruzioni. È recintato con paletti in ferro e rete metallica, con un cancello di accesso dalla via della Meccanica.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Sentenza Dichiarativa di Fallimento Reg. gen. 18843 - Reg. part. 13226:

ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI imposta ipotecaria €200 + imposta di bollo €59 +
tassa ipotecaria €35, Totale €294,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

