



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U. Ing. Campani Andrea, nel Fallimento 50/2022 - [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Fallimento 50/2022 - PATTY SRL UNIPERSOLNALE	13
Lotto Unico	13



INCARICO



In data 11/09/2024, il sottoscritto Ing. Campani Andrea, con studio in Via A. Sebastiani, 69/A - 04026 - Minturno (LT), email andrea.campani@gmail.com, PEC andrea.campani@ingpec.eu, Tel. 349 0836475, 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** - Lotto immobiliare costituito da terreni ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo industriale denominato "Mazzocchio" in Pontinia (LT) - Strada Secondaria A3, località Mazzocchio, edificio -, scala -, interno -, piano. (Coord. Geografiche: 41°24'30.3"N 13°10'10.6"E)



DESCRIZIONE



Lotto immobiliare costituito da terreni ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo industriale denominato "Mazzocchio" in Pontinia di Latina (LT), località Mazzocchio.

La vendita del bene è soggetta IVA.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - - Lotto immobiliare costituito da terreni ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo industriale denominato "Mazzocchio" ubicato a Pontinia (LT) - Strada Secondaria A3, località Mazzocchio, edificio -, scala -, interno -, piano -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente in atti la certificazione Notarile a firma del Notaio dott.ssa Maria Diliberto, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in avente data 05/03/2025.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il lotto costituito da tutte le particelle catastali oggetto di valutazione confina a SUD-OVEST con la particella 209 e 344 del foglio 79, a NORD-OVEST E NORD con Area Demaniale (canale di secondario denominato BAD UFE 100), a NORD-EST con la particella 467 del foglio 79, e a SUD-EST con la particella 742 del foglio 79.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
p.466 - Terreno industriale	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	-
p.468 - Terreno industriale	200,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	0,00 m	-
p.469 - Terreno industriale	410,00 mq	410,00 mq	1	410,00 mq	0,00 m	-
p.470 - Terreno industriale	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	-
p.471 - Terreno industriale	390,00 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	0,00 m	
p.472 - Terreno industriale	1220,00 mq	1220,00 mq	1	1220,00 mq	0,00 m	
p.473 - Terreno industriale	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	
p.474 - Terreno industriale	790,00 mq	790,00 mq	1	790,00 mq	0,00 m	
p.475 - Terreno industriale	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4410,00 mq		

I beni non si ritengono comodamente divisibili in natura in accordo con le NTA del consorzio industriale, come di seguito specificato.

Trattasi di unico lotto ricadente in area a destinazione industriale. La superficie complessiva dei terreni è pari a 4400 mq ca., di cui circa 250 mq già attualmente occupati da strada (par.lle 474 e 472). In accordo con le NTA la superficie minima del lotto (cosiddetto lotto minimo) è pari 5000 mq, riducibile a 2500 mq, con esclusione delle aree da cedere al consorzio e delle fasce di rispetto vigenti. Pertanto, nel caso in esame, il bene è dotato di caratteristica di unicità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1999 al 11/09/2006		Catasto Terreni Fg. 79, Part. 466-468-469-470-471-472-473-474-475, Sub. -, Porz. -, Zc. - Qualità Seminativo
Dal 11/09/2006 al 23/04/2014		Catasto Terreni Fg. 79, Part. 466-468-469-470-471-472-473-

		474-475 Qualità Seminato
Dal 23/04/2014 al 30/01/2020		Catasto Terreni Fg. 79, Part. 466-468-469-470-471-472-473-474-475 Qualità Seminato
Dal 30/01/2020 al 13/04/2023		Catasto Terreni Fg. 79, Part. 466-468-469-470-471-472-473-474-475 Qualità Seminato
Dal 13/04/2023 al 10/06/2025		Catasto Terreni Fg. 79, Part. 466-468-469-470-471-472-473-474-475 Qualità Seminato

In allegato sono presenti le visure storiche catastali riportanti i dati catastali ultraventennali delle particelle oggetto di valutazione.

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
79	466				Seminativo	02	00 00 30 mq	0,4 €	0,28 €	
79	468				Seminativo	02	00 02 00 mq	2,7 €	1,86 €	
79	469				Seminativo	02	00 04 10 mq	5,53 €	3,81 €	
79	470				Seminativo	02	00 03 30 mq	4,45 €	3,07 €	
79	471				Seminativo	02	00 03 90 mq	5,26 €	3,63 €	
79	472				Seminativo	02	00 12 20 mq	16,45 €	11,34 €	
79	473				Seminativo	02	00 07 20 mq	9,61 €	6,79 €	
79	474				Seminativo	02	00 07 90 mq	10,75 €	7,34 €	
79	475				Seminativo	02	00 03 20 mq	4,31 €	2,97 €	

PRECISAZIONI

ACCESSI ALL'IMMOBILE: l'accesso fisico al lotto di valutazione non risulta ben definito. Si evidenzia che circa 250 mq di superficie del lotto risultano già attualmente occupati da strada asfaltata (par.lle 474 e 472) e pertanto si può asserire che con ogni probabilità l'accesso fisico (quindi con giusta concessione per la realizzazione delle opere connesse, come ad esempio il Cancelli) al lotto avverrà in quell'area.

USI CIVICI: restano senza esito le ricerche relative alla (presunta) presenza di usi civici intestati al comune di Priverno. Pertanto, resta a carico dell'acquirente l'onere di accertarsi dell'avvenuta affrancazione del canone enfiteutico o diversamente provvedere ad affrancare prima di procedere alla costruzione, in maniera che gli oneri di affrancazione non abbiano incidenza sostanziale sul valore dell'immobile come da stima CTU.

PATTI

Da approfondimenti effettuati presso il consorzio industriale Lazio, sede di Latina, è emerso che l'atto d'obbligo inserito in visura ipotecaria risulta ad oggi decaduto. L'acquirente dovrà farsi carico di verificare presso il consorzio quali siano le condizioni imposte dal consorzio stesso riguardo l'edificabilità del bene immobiliare oggetto di valutazione.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili si presentano liberi. I terreni risultano incolti e invasi da vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

Come sopra descritto, una parte di circa 250 mq di superficie del lotto risulta già attualmente occupata da strada (par.lle 474 e 472). In merito, da colloqui diretti avvenuti con funzionari del consorzio, si riporta che l'attuale lottizzazione in vigore non riporta uno schema "particolareggiato" con indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Oltre quanto riportato al punto precedente, non risultano tipi di diritti di terzi sulle particelle in esame.

USI CIVICI: restano senza esito le ricerche relative alla (presunta) presenza di usi civici intestati al comune di Priverno. Pertanto, resta a carico dell'acquirente l'onere di accertarsi dell'avvenuta affrancazione del canone enfiteutico o diversamente provvedere ad affrancare prima di procedere alla costruzione, in maniera che gli oneri di affrancazione non abbiano incidenza sostanziale sul valore dell'immobile come da stima CTU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreni ad andamento pianeggiante e facilmente raggiungibili da strada del consorzio industriale per via della limitrofa presenza delle urbanizzazioni primarie. (rif. Allegato fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, l'immobile non risulta occupato, né recintato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2002 al 21/09/2006		ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA SEZ. FALLIMENTARE	04/04/2002	1911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 21/09/2006 al 12/05/2014		ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA SEZ. FALLIMENTARE	21/09/2006	3679	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 12/05/2014		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA GUIDO	23/04/2014	969	591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/10/2015		ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIO EDILIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA GUIDO	30/09/2015	1245	1078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2020		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BALDASSARRA MATTEO	30/01/2020	8771	7117
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2023		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BALDASSARRA MATTEO	14/04/2023	14362	11696
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2023		DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PALERMO	09/06/2023	50	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla data dell'iscrizione a ruolo non risultano formalità pregiudizievoli ad opera di terzi.

Si evidenzia che nella relazione notarile a firma del Notaio Maria Diliberto si riportano le seguenti:

- 1- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Latina il giorno 6/10/2015 ai n.ru 19815/14516 a favore di "consorzio per lo sviluppo industriale di Roma-Latina", nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.
- 2- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a Latina il 23/06/2023 ai n.ri 17193/12534 a favore di "Curatela del Fallimento [REDACTED]".

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia ricadono all'interno della perimetrazione del Nucleo Industriale Mazzocchio. Confinano, tra gli altri, con canale secondario individuato dal PAI come BAD UFE 100. A carico dell'acquirente restano gli approfondimenti relativi alle eventuali tipologie di opere necessarie per la sistemazione e mantenimento degli argini del canale secondario sopra menzionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli unici titoli edilizi per la costruzione di un capannone industriale risultano decaduti e dovranno essere autorizzati mediante nuovo Iter di Permesso a Costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono certamente presenti gli oneri previsti del consorzio industriale in caso di iniziative immobiliari sul lotto, per cui si rimanda integralmente a quanto previsto dalle NTA.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Secondaria A3, località Mazzocchio, edificio -, scala -, interno -, piano -

Lotto immobiliare costituito da terreni ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo industriale denominato "Mazzocchio" in Pontinia di Latina (LT), località Mazzocchio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 466, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 469, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 470, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 471, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 472, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 475, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 79.380,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni oggetto di valutazione è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pontinia (LT) - Strada Secondaria A3, località Mazzocchio, edificio -, scala -, interno -, piano	4410,00 mq	18,00 €/mq	€ 79.380,00	100,00%	€ 79.380,00
Valore di stima:					€ 79.380,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

--

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.

Minturno, li 10/06/2025

Il C.T.U.

Ing. Campani Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Secondaria A3, località Mazzocchio, edificio -, scala -, interno -, piano -
Lotto immobiliare costituito da terreni ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo industriale denominato "Mazzocchio" in Pontinia di Latina (LT), località Mazzocchio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 466, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 469, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 470, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 471, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 472, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 475, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia ricadono all'interno della perimetrazione del Nucleo Industriale Mazzocchio. confinano, tra gli altri, con canale secondario individuato dal PAI come BAD UFE 100. A carico dell'acquirente restano gli approfondimenti relativi alle eventuali tipologie di opere necessarie per la sistemazione e mantenimento degli argini.





SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 50/2022 - PATTY SRL UNIPERSOLNALE

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Strada Secondaria A3, località Mazzocchio, edificio -, scala -, interno -, piano -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 466, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 469, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 470, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 471, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 472, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 79, Part. 475, Qualità Seminativo	Superficie	4410,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo gli immobili si presentano liberi. I terreni risultano incolti e invasi da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Lotto immobiliare costituito da terreni ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo industriale denominato "Mazzocchio" in Pontinia di Latina (LT), località Mazzocchio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

