

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Andreoli Maurizio, nel Fallimento 4/2020 -



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Fallimento 4/2020 - FONTANA DI PAPA SRL	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 23/01/2021, 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. e in data 25/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800

DESCRIZIONE

Complesso Industriale denominato Fontana di Papa sito in Ariccia Via Nettunense Km. 10,800, ove si esegue lavorazione ed imbottigliamento dei Vini, sorge su terreno di complessivi mq. 30.518 con sovrastanti corpi di fabbrica connessi tra loro in una edificazione unitaria composta da due parti unite da una tettoia per un passaggio carrabile degli automezzi. La parte principale è composta da uffici, sala conferenze, vasche vini, torchiatura, tettoia con vasche e sala imbottigliamento, negozio, con locali pertinenziali e sala di rappresentanza. La Seconda parte che si trova in aderenza alla tettoia per il passaggio carrabile degli automezzi è composta da magazzino e altre tettoie. Più precisamente il Complesso Immobiliare è composto come segue: fabbricati ad uso Stabilimento Enologico costituito da: piano seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo, Piano Secondo, ove insistono vasche per deposito Vino, Sala Presse, due Locali cantina, Sala Conferenze, mensa, due spogliatoi, cinque W.C. Centrale Termica, Sala imbottigliamento, Due Ripostigli, Sala Frigoriferi, Sala Torchiatura, Due Magazzini, Officina, Quattro Tettoie, dodici Silos in Acciaio, Vasche, sedici Uffici, Laboratorio, due archivi, Sala di attesa, mensa, due disimpegni, tre ripostigli, quattro W.C. Vasche e Terrazzo, Punto Vendita, posto al piano terreno di mq. 135 con due locali, e due w.c. piccoli corpi di fabbrica tra loro separati composto da tre vasche al piano terra tramogge vasca, e locale motori tre tettoie vari Silos in cemento Armato e altri in Acciaio con annesso locale per la pesa, Fabbricato ad uso Abitazione del Custode di complessivi 6,5 Vani catastali.

Il tutto riportato in Catasto al foglio 18 pappale 293 sub 502 Categoria C/1 classe 2^a mq. 135 R.C. €. 3.151,42 (negozio) Foglio 18 particelle 286 graffata con particelle 290 sub 501, 291 sub 501 292, 293 sub 503 categoria D1 R.C. €. 130.408,00

Foglio 18 particella 293 sub 504 abitazione piano terra categoria A/3 classe 2^a vani 6,5 mw. 107 R.C. €. 520,33.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
occorrerà nominare un notaio per la certificazione Ipotecaria.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'intero complesso confina con distacco su Via Nettunense, Particella 557, particella 378,379, 6,27 salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
zona imbottigliamento	10776,00 mq	10776,00 mq	0,20	2155,20 mq	7,80 m	T
uffici sala ristoro laboratorio	1463,00 mq	1463,00 mq	1,00	1463,00 mq	0,00 m	T
MAGAZZINO	81,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	0,00 m	
TETTOIE	1673,00 mq	1673,00 mq	0,15	250,95 mq	0,00 m	T
terrazzo	185,00 mq	185,00 mq	0,30	55,50 mq	0,00 m	T
Cantina	360,00 mq	360,00 mq	0,50	180,00 mq	0,00 m	S1
Negoziio	150,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	4,45 m	T
Casa Custode	95,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				4430,65 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				4430,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 03/05/2004		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 52 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 02.94,52 Reddito dominicale € 152,11 Reddito agrario € 144,50
Dal 20/12/1990 al 27/03/2010		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 501 Categoria D1 Rendita € 125.796,93 Piano S1-T-1-2 Graffato 286-292-293
Dal 03/05/2004 al 27/11/2014		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 286 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.19,35
Dal 27/03/2010 al 14/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 501 Categoria D1 Rendita € 124.488,00 Piano S1-T-1-2 Graffato 286-292-293
Dal 14/12/2015 al 27/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 286 Categoria D1 Rendita € 130.408,00 Piano S1-T-1-2 Graffato 290-291-292-293

Il tutto corrisponde con i dati reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	293	502		C1	2	135	141 mq	3151,42 €	T2	
	18	286			D1				130408 €	S1-T-1-2	290 sub 501 291 sub
	18	293	504		A3	2	6,5	107 mq	520,33 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
18	286				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'intero Complesso Industriale risulta in buono stato di manutenzione e Conservazione, salvo alcune Vasche in Cemento risultate non utilizzate poiché abbisognano di manutenzione causa infiltrazioni di acque piovane, tutti gli altri ambienti sono funzionali, si precisa che attualmente è in atto lavorazione delle Uve ed imbottigliamento dei vini da parte della

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che sulla particella 293 del foglio 18 insiste servitù di acquedotto a favore del Comune di Ariccia del 18/06/2019 su richiesta di ACEA ATO 2 SPA Trascritta a Roma 2 il 15/10/2019 al Reg. Generale 50482 Registro Particolare n. 35264 Numero di repertorio 18/2019.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La parte centrale dell'immobile è stata realizzata in conglomerato cementizio Armato con fondazioni e travi rovesce pilastri, solaio al piano rialzato e copertura a volta, il tutto come da collaudo statico dell'Ing. Luciano Bernini depositato alla Prefettura di Roma al n° 61531 del 21/03/1968.

Certificato di Collaudo del 17/10/1979 n° 23638 per le opere in c.a. per lavori di ampliamento collaudate dall'Arch. Sergio Esposito consistenti in plinti di fondazione per un capannone prefabbricato, basamenti in c.a. per Silos, muri vari di sostegno del terreno circostante.

Certificato di Idoneità Sismica a firma Arch. Iadecola Calogero del 31/03/2006 depositato al n° 63658 relativa al corpo di fabbrica centrale ai Piani s/1 terra e primo. Fondazioni con travi rovesce in conglomerato cementizio struttura portante in conglomerato cementizio armato normale, formato da serie di pilastri e travi, mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai con laterizi aventi h= 16+4 con interasse di cm. 50 muniti della regolamentare soletta gettata in opera insieme alle nervature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Si precisa che il contratto di Locazione con la è in scadenza pertanto verrà effettuata Asta per nuovo Contratto di Locazione del ramo d'azienda.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1969 al 05/01/1998		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colabucci	16/12/1969	185702	6232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma			
		Registrazione			
Dal 24/09/1969 al 05/01/1998 Dal 25/01/2015 al 15/09/2021		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colabucci	24/09/1969	179750	6019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	08/10/1969	14163	1373
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Votta Natale	24/12/2015	26282	11384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/01/2016	3038	2091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			

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 Roma 2 aggiornate al 20/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO AGRARIO PREGRESSO
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2002
Reg. gen. 45953 - Reg. part. 10746
Quota: 1/1
Importo: € 2.066.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SPA - GRUPPO CAPITALIA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.066.000,00
Rogante: Gamberale
Data: 23/09/2002
N° repertorio: 41858
N° raccolta: 12835
- **Ipoteca** derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 15/06/2016
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 4661
Quota: 1/1
Importo: € 1.440.000,00
A favore di ICCREA Bancaimpresa SPA +2
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 960.000,00
Rogante: Votta
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 26643
N° raccolta: 11606

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma 2 il 27/06/2002
Reg. gen. 27286 - Reg. part. 19080
A favore di COMUNE DI ARICCIA
Contro
- **CONFERIMENTO IN SOCIETÀ'**
Trascritto a Roma 2 il 25/01/2016
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 2091
Quota: 1/1
A favore di FONTANA DI PAPA S.R.L.
Contro

- **Sentenza dichiarativa Fallimento**

Trascritto a Roma 2 il 05/02/2020

Reg. gen. 5226 - Reg. part. 3694

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "FONTANA DI PAPA S.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del Comune di Ariccia del 1977 l'immobile ricade in Zona D1 Zone Miste Artigianale e Zona Industriale.

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 risulta agibile.

L'immobile è stato edificato nel 1960 e negli anni successivi ha subito modifiche ed ampliamenti con le seguenti autorizzazioni Comunali rinvenute presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Ariccia:

Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili Prot. 3911/67 Pratica 71 per ampliamento edificio rilasciata dal Sindaco

Di Ariccia il 21/07/1967, Licenza di Costruzione per ampliamento stabilimento Enologico della Soc.

rilasciata in data 09/03/1972. Licenza Edilizia per Ampliamento Stabilimento industriale con affissione all'Albo

Pretorio in data 29/01/1977. Concessione per Esecuzione Lavori Edili Pratica Edilizia 8436 del 1991

Concessione n° 65 rilasciata in data 09/08/1991. Autorizzazione all'Installazione Elemento Pubblicitario del

17/02/2003. Concessione per l'esecuzione di lavori Edili pratica Edilizia 5012 1996 Concessione n° 32 del

08/07/1996. Permesso di Costruire in Sanatoria n° 27/09-S Pratica n° 297/1995 rilasciato in data

13/03/2009.

Sono stati acquisiti i vari grafici di progetto che si allegano e risultati conformi a quanto rinvenuto sui luoghi.

Inoltre risultano agli atti relazioni tecniche Certificati Idoneità Sismica Certificati di Collaudo e di Agibilità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati riscontrati vincoli o oneri Condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800
Complesso Industriale denominato Fontana di Papa sito in Ariccia Via Nettunense Km. 10,800, ove si esegue lavorazione ed imbottigliamento dei Vini, sorge su terreno di complessivi mq. 30.518 con sovrastanti corpi di fabbrica connessi tra loro in una edificazione unitaria composta da due parti unite da una tettoia per un passaggio carrabile degli automezzi. La parte principale è composta da uffici, sala conferenze, vasche vini, torchiatura, tettoia con vasche e sala imbottigliamento, negozio, con locali pertinenziali e sala di rappresentanza. La Seconda parte che si trova in aderenza alla tettoia per il passaggio carrabile degli automezzi è composta da magazzino e altre tettoie. Più precisamente il Complesso Immobiliare è composto come segue: fabbricati ad uso Stabilimento Enologico costituito da: piano seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo, Piano Secondo, ove insistono vasche per deposito Vino, Sala Presse, due Locali cantina, Sala Conferenze, mensa, due spogliatoi, cinque W.C. Centrale Termica, Sala imbottigliamento, Due Ripostigli, Sala Frigoriferi, Sala Torchiatura, Due Magazzini, Officina, Quattro Tettoie, dodici Silos in Acciaio, Vasche, sedici Uffici, Laboratorio, due archivi, Sala di attesa, mensa, due disimpegni, tre ripostigli, quattro W.C. Vasche e Terrazzo, Punto Vendita, posto al piano terreno di mq. 135 con due locali, e due w.c. piccoli corpi di fabbrica tra loro separati composto da tre vasche al piano terra tramogge vasca e tramogge, vasca e locale motori tre tettoie vari Silos in cemento Armato e altri in Acciaio con annesso locale per la pesa, Fabbricato ad uso Abitazione del Custode di complessivi 6,5 Vani catastali. Il tutto riportato in Catasto al foglio 18 pappale 293 sub 502 Categoria C/1 classe 2^a mq. 135 R.C. €. 3.151,42 (negozio) Foglio 18 particelle 286 graffata con particelle 290 sub 501, 291 sub 501 292, 293 sub 503 categoria D1 R.C. €. 130.408,00 Foglio 18 particella 293 sub 504 abitazione piano terra categoria A/3 classe 2^a vani 6,5 mw. 107 R.C. €. 520,33.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 293, Sub. 502, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U. al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 sub - Fg. 18, Part. 293, Sub. 504, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.895.458,00
- Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti**, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una **Stima per parametri tecnici**, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto.

- **STIMA ANALITICA**

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto di tutte le problematiche sopra descritte consistenti in ripristino dei luoghi, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:

Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 318.960,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 0.04 % detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 30% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 223.272 che capitalizzato darà il più

probabile valore di mercato pari a €. 5.581.800,00

STIMA PER PARAMETRI TECNICI

Tenendo presente che detto immobile è situato nella zona industriale di Ariccia a in via Nettunense Km. 10.800, a pochi chilometri da Roma, e dalle Stazioni ferroviarie di Cecchina e Campoleone tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 600,00e €. 950,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, si può assegnare un valore al mq. di €. 950,00 Superficie ragguagliata Mq. 4430,65 Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di €. 4.209.117,75 A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile che sarà di €. 4.895.458,00.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: €. 4.895.458,00(diconsi Euro quattromilionioottocentonovantacinquemilaquattrocentocinquantotto/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800	4430,65 mq	1.105,00 €/mq	€ 4.895.868,25	100,00%	€ 4.895.868,25
Valore di stima:					€ 4.895.458,00

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 27/09/2021

Il C.T.U.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto - documentazione fotografica completa
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali
- ✓ N° 21 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati Idoneità sismica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di Collaudo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Agibilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atti provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico di rilievo
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - fatture spese

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800
Complesso Industriale denominato Fontana di Papa sito in Ariccia Via Nettunense Km. 10,800, ove si esegue lavorazione ed imbottigliamento dei Vini, sorge su terreno di complessivi mq. 30.518 con sovrastanti corpi di fabbrica connessi tra loro in una edificazione unitaria composta da due parti unite da una tettoia per un passaggio carrabile degli automezzi. La parte principale è composta da uffici, sala conferenze, vasche vini, torchiatura, tettoia con vasche e sala imbottigliamento, negozio, con locali pertinenziali e sala di rappresentanza. La Seconda parte che si trova in aderenza alla tettoia per il passaggio carrabile degli automezzi è composta da magazzino e altre tettoie. Più precisamente il Complesso Immobiliare è composto come segue: fabbricati ad uso Stabilimento Enologico costituito da: piano seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo, Piano Secondo, ove insistono vasche per deposito Vino, Sala Presse, due Locali cantina, Sala Conferenze, mensa, due spogliatoi, cinque W.C. Centrale Termica, Sala imbottigliamento, Due Ripostigli, Sala Frigoriferi, Sala Torchiatura, Due Magazzini, Officina, Quattro Tettoie, dodici Silos in Acciaio, Vasche, sedici Uffici, Laboratorio, due archivi, Sala di attesa, mensa, due disimpegni, tre ripostigli, quattro W.C. Vasche e Terrazzo, Punto Vendita, posto al piano terreno di mq. 135 con due locali, e due w.c. piccoli corpi di fabbrica tra loro separati composto da tre vasche al piano terra tramogge vasca e tramogge, vasca e locale motori tre tettoie vari Silos in cemento Armato e altri in Acciaio con annesso locale per la pesa, Fabbricato ad uso Abitazione del Custode di complessivi 6,5 Vani catastali. Il tutto riportato in Catasto al foglio 18 pappale 293 sub 502 Categoria C/1 classe 2^a mq. 135 R.C. €. 3.151,42 (negozio) Foglio 18 particelle 286 graffata con particelle 290 sub 501, 291 sub 501 292, 293 sub 503 categoria D1 R.C. €. 130.408,00 Foglio 18 particella 293 sub 504 abitazione piano terra categoria A/3 classe 2^a vani 6,5 mw. 107 R.C. €. 520,33. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 293, Sub. 502, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U. al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 sub - Fg. 18, Part. 293, Sub. 504, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Ariccia del 1977 l'immobile ricade in Zona D1 Zone Miste Artigianale e Zona Industriale.
- Valore Base D'Asta €. 4.895.458,00
- (diconsi Euro quattromilionioctocentonovantacinquemilaquattrocentocinquantotto/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 4/2020 - FONTANA DI PAPA SRL

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso industriale

Ubicazione:	Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 293, Sub. 502, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 sub - Fg. 18, Part. 293, Sub. 504, Categoria A3	Superficie	4430,65 mq
Stato conservativo:	L'intero Complesso Industriale risulta in buono stato di manutenzione e Conservazione, salvo alcune Vasche in Cemento risultate non utilizzate poiché abbisognano di manutenzione causa infiltrazioni di acque piovane, tutti gli altri ambienti sono funzionali, si precisa che attualmente è in atto lavorazione delle Uve ed imbottigliamento da parte della		
Descrizione:	Complesso Industriale denominato Fontana di Papa sito in Ariccia Via Nettunense Km. 10,800, ove si esegue lavorazione ed imbottigliamento dei Vini, sorge su terreno di complessivi mq. 30.518 con sovrastanti corpi di fabbrica connessi tra loro in una edificazione unitaria composta da due parti unite da una tettoia per un passaggio carrabile degli automezzi. La parte principale è composta da uffici, sala conferenze, vasche vini, torchiatura, tettoia con vasche e sala imbottigliamento, negozio, con locali pertinenziali e sala di rappresentanza. La Seconda parte che si trova in aderenza alla tettoia per il passaggio carrabile degli automezzi è composta da magazzino e altre tettoie. Più precisamente il Complesso Immobiliare è composto come segue: fabbricati ad uso Stabilimento Enologico costituito da: piano seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo, Piano Secondo, ove insistono vasche per deposito Vino, Sala Presse, due Locali cantina, Sala Conferenze, mensa, due spogliatoi, cinque W.C. Centrale Termica, Sala imbottigliamento, Due Ripostigli, Sala Frigoriferi, Sala Torchiatura, Due Magazzini, Officina, Quattro Tettoie, dodici Silos in Acciaio, Vasche, sedici Uffici, Laboratorio, due archivi, Sala di attesa, mensa, due disimpegni, tre ripostigli, quattro W.C. Vasche e Terrazzo, Punto Vendita, posto al piano terreno di mq. 135 con due locali, e due w.c. piccoli corpi di fabbrica tra loro separati composto da tre vasche al piano terra tramogge vasca e tramogge, vasca e locale motori tre tettoie vari Silos in cemento Armato e altri in Acciaio con annesso locale per la pesa, Fabbricato ad uso Abitazione del Custode di complessivi 6,5 Vani catastali. Il tutto riportato in Catasto al foglio 18 pappale 293 sub 502 Categoria C/1 classe 2 ^a mq. 135 R.C. €. 3.151,42 (negozio) Foglio 18 particelle 286 graffata con particelle 290 sub 501, 291 sub 501 292, 293 sub 503 categoria D1 R.C. €. 130.408,00 Foglio 18 particella 293 sub 504 abitazione piano terra categoria A/3 classe 2 ^a vani 6,5 mw. 107 R.C. €. 520,33.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO AGRARIO PREGRESSO
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2002
Reg. gen. 45953 - Reg. part. 10746
Quota: 1/1
Importo: € 2.066.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SPA - GRUPPO CAPITALIA
Contro FONTANA DI PAPA VINI D'ITALIA SOCIETA' COOPERATIVA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.066.000,00
Rogante: Gamberale
Data: 23/09/2002
N° repertorio: 41858
N° raccolta: 12835
- **Ipoteca** derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 15/06/2016
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 4661
Quota: 1/1
Importo: € 1.440.000,00
A favore di ICCREA Bancaimpresa SPA +2
Contro SOCIETA' COOPERATIVA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 960.000,00
Rogante: Votta
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 26643
N° raccolta: 11606
- **Sentenza dichiarativa Fallimento**
Trascritto a Roma 2 il 05/02/2020
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 3694
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 02/07/2010
Reg. gen. 40964 - Reg. part. 9889
Quota: 1/1
Importo: € 17.600.000,00
A favore di ICCREA Bancaimpresa SPA +2
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.800.000,00
Percentuale interessi: 3,55 %
Rogante: Gamberale
Data: 30/06/2010

N° repertorio: 63579
N° raccolta: 24826

•