

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**-SEZIONE FALLIMENTARE-**

**FALLIMENTO n° 98/2018**



**GIUDICE DELEGATO:** 

**CURATORE:** 

**CTU:** 

# TRIBUNALE DI LATINA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**OGGETTO:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA di immobili di proprietà della società [REDACTED] siti in Aprilia (LT) e Pomezia (RM)

---

### INDICE

1. PREMESSA
  2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI
  3. PROVENIENZA
  4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
  5. STORIA E CONFORMITA' CATASTALE
  6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
  7. CONFORMITA' URBANISTICA
  8. STATO DI OCCUPAZIONE
  9. STIMA DEGLI IMMOBILI
  10. CONCLUSIONI
  11. ELENCO ALLEGATI
- 

### 1. PREMESSA

In data 20/12/2018 il [REDACTED], Curatore del Fallimento [REDACTED] n° 98/2018, nominava i sottoscritti [REDACTED] al fine di stimare alcuni immobili di proprietà della società succitata.

### 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili verranno suddivisi per collocazione e per semplicità verranno raggruppati in lotti.

- **siti nel Comune di Aprilia (LT):**

#### Lotto 1:

Insieme di terreni edificabili. L'insieme è composto da più terreni con accesso da via Nettunense Km 25 e via dei Giardini per una superficie complessiva di circa mq 53402.

Identificati al catasto terreni del comune di Aprilia al:

- Fg. 118, Part. 335, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 8554 mq, red. dom. 158,16, red. agr. 64,06
- Fg. 118, Part. 337, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 6609 mq, red. dom. 122,19, red. agr. 49,49
- Fg. 118, Part. 338, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 7401 mq, red. dom. 136,84, red. agr. 55,42
- Fg. 118, Part. 384, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 3640 mq, red. dom. 67,68, red. agr. 27,26
- Fg. 118, Part. 385, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 10536 mq, red. dom. 195,89, red. agr. 78,90
- Fg. 118, Part. 387, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 6700 mq, red. dom. 124,57, red. agr. 50,17
- Fg. 118, Part. 388, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 5554 mq, red. dom. 103,26, red. agr. 41,59
- Fg. 118, Part. 391, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 2600 mq, red. dom. 48,34, red. agr. 19,47
- Fg. 118, Part. 392, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 281 mq, red. dom. 5,22, red. agr. 2,10
- Fg. 118, Part. 393, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 1527 mq, red. dom. 28,39, red. agr. 11,44

### **Lotto 2:**

Insieme di terreni edificabili e non con sovrastanti fabbricati industriali. L'insieme ha accesso da via Nettunense Km 25 e via dei Giardini per una superficie complessiva di circa mq 135.855.

Identificati al catasto terreni e fabbricati del comune di Aprilia al:

- Fg. 118, Part. 378, qual. seminativo, cl 2, sup. 127 mq, red. dom. 1,74, red. agr. 1,15
- Fg. 118, Part. 379, qual. seminativo, cl 2, sup. 378 mq, red. dom. 5,17, red. agr. 3,42
- Fg. 118, Part. 380, qual. seminativo, cl 2, sup. 185 mq, red. dom. 2,53, red. agr. 1,67
- Fg. 118, Part. 381, qual. seminativo, cl 2, sup. 533 mq, red. dom. 7,29, red. agr. 4,82
- Fg. 118, Part. 382, qual. seminativo, cl 2, sup. 3984 mq, red. dom. 54,53, red. agr. 36,01
- Fg. 118, Part. 8, qual. ente urbano, sup. 97662 mq,
- Fg. 118, Part. 328, qual. ente urbano, sup. 254 mq,
- Fg. 118, Part. 75, qual. ente urbano, sup. 9914 mq
- Fg. 118, Part. 389, qual. fabbr. urb. d'acc., sup. 5974 mq
- Fg. 118, Part. 390, qual. fabbr. urb. d'acc., sup. 874 mq
- Fg. 118, Part. 341, qual. vigneto, cl 3, sup. 400 mq, red. dom. 6,78, red. agr. 3,20
- Fg. 118, Part. 401, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 15270 mq, red. dom. 282,33, red. agr. 114,35
- Fg. 118, Part. 403, qual. semin. irriguo, cl 2, sup. 300 mq, red. dom. 5,55, red. agr. 2,25

Identificati al catasto fabbricati del comune di Aprilia al:

- Fg. 118, Part. 8 sub 2, cat A/2, cl 2, cons. 5 vani, sup. cat. 102 mq, rend. 426,08
- Fg. 118, Part. 8 sub 8, part. 75 sub 3, part. 328 sub 2, graffati, cat D/1, rend. 199.918,60
- Fg. 118, Part. 75 sub 2, cat A/7, cl 2, cons. 10 vani, sup. cat. 234 mq, rend. 1.110,38

### • **siti nel Comune di Pomezia (RM):**

### **Lotto 3:**

Complesso industriale composto da più corpi di fabbrica ed aree annesse, sito in via dell'Informatica della superficie complessiva, tra scoperta e coperta di circa mq 34.381.

Identificati al catasto terreni del comune di Pomezia al:

- Fg. 16, Part. 252, qual. fabbr. urb. d'acc., sup. 2181 mq
- Fg. 16, Part. 253, qual. fabbr. urb. d'acc., sup. 2000 mq
- Fg. 16, Part. 97, qual. ente urbano, sup. 30200 mq

Identificati al catasto fabbricati del comune di Pomezia al:

- Fg. 16, Part. 97 sub 501, cat D/7, cl -, cons. -, sup. cat. - mq, rend. € 39.030,00
- Fg. 16, Part. 97 sub 502, bene comune non censibile
- Fg. 16, Part. 97 sub 503, cat D/8, cl -, cons. -, sup. cat. - mq, rend. € 51.487,60

### **Lotto 4:**

Complesso industriale composto da più corpi di fabbrica ed aree annesse, sito in via dell'Informatica della superficie complessiva, tra scoperta e coperta di circa mq 37.130.

Identificati al catasto terreni del comune di Pomezia al:

- Fg. 16, Part. 250, qual. ente urbano, sup. 37130 mq

Identificati al catasto fabbricati del comune di Pomezia al:

- Fg. 16, Part. 250 sub 505, 506, 507 (graffate), cat D/7, cl -, cons. -, sup. cat. - mq, rend. € 32.615,80
- Fg. 16, Part. 250 sub 508, 509, 510 (graffate), cat D/7, cl -, cons. -, sup. cat. - mq, rend. € 33.104,40
- Fg. 16, Part. 250 sub 511, 512, 513 (graffate), cat D/7, cl -, cons. -, sup. cat. - mq, rend. € 47.457,20
- Fg. 16, Part. 250 sub 514, cat D/7, cl -, cons. -, sup. cat. - mq, rend. € 11.193,20
- Fg. 16, Part. 250 sub 515, bene comune non censibile
- Fg. 16, Part. 250 sub 516, bene comune non censibile

Gli immobili appartengono a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### 3. PROVENIENZA

#### *Aprilia*

Gli immobili, siti in Aprilia e distinti al NCT fg 118 part 335,337,338,385,387,388,389,390,391,392,393,341,401 e 403 sono pervenuti alla società fallita:

- per decreto di trasferimento Tribunale di Latina, Fallimento n. 65/99, del 20/05/2003 rep.2297 dalla [REDACTED], trascritto a Latina il 07/06/2003 al reg. part. 10297.

Gli immobili, siti in Aprilia e distinti al NCT fg 118 part 384,382,379,378,381 e 380 al NCEU al fg 118 part 8 sub 2, 5,6,8; part 328 sub 2; part 75 sub 3 e part 75 sub 2 sono pervenuti alla società fallita:

- per decreto di trasferimento Tribunale di Latina, Fallimento n. 65/99, del 21/06/2004 rep.3073 dalla [REDACTED], trascritto a Latina il 15/07/2004 al reg. part. 12337.
- alla [REDACTED]” gli immobili, distinti allora al fg 118 part. 6,7,8,9,10,14,75,76,74,146,147,149,152, 153,154,155,156,157,158,159 e 169, pervennero con atto di compravendita per atto notaio [REDACTED] di Roma del 13/03/1989 rep. 50834 trascritto a Latina il 17/03/1989 al n.3744 dalla [REDACTED].

#### *Pomezia*

Il fabbricato sito in Pomezia Loc.tà Santa Palomba Via dell'Informatica, distinto al NCEU fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501, è pervenuto alla società fallita:

- per decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 28.07.2005 rep.29838, trascritto a Roma 2 il 10.08.2005 al n.32138 di Formalità (mediante il quale la soc.tà [REDACTED] in Fallimento n.58341 Sede Pomezia, trasferisce alla [REDACTED], i seguenti beni immobili :  
POMEZIA, complesso immobiliare (D/8), al NCEU Fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501 (graffati).  
N.B.: il decreto è stato trascritto sia dal fallimento (alla form. 32138 rep 29838) che dal notaio [REDACTED] [REDACTED] (alla form. 42061 rep 1329/05).

Alla soc.tà [REDACTED], il terreno in Pomezia, Loc.tà Santa Palomba di circa mq.22520, al NCT Fg. 16 p.la 6/D, da :

[REDACTED]

Con atto di Compravendita [REDACTED] di Roma del 20.02.1986 rep.303852, trascritto a Roma 2 l'08.03.1986 al n.5892 di Formalità

L'opificio sito in Pomezia Loc.tà Santa Palomba Via dell'Informatica, distinto al NCT Fg.16 p.lle 97-252-253-148-152-212-213- 250-251 ed al NCEU Fg.16 p.la 97 sub.501; p.la 250 subb.502-503; p.la 251 subb.502-503, è pervenuto alla società fallita:

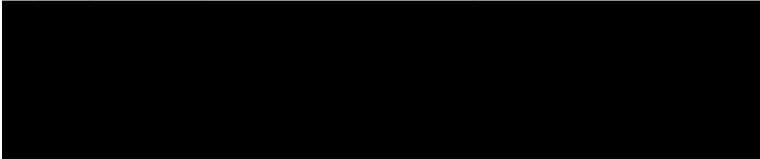
- per decreto del tribunale Ordinario Fallimentare di Roma del 07.02.2005 rep.251, dalla società [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Roma 2 il 07.04.2005 al n.12267 di Formalità.

Alla [REDACTED], il terreno in Pomezia, Loc.tà Santa Palomba, Via Ardeatina Km.22,600, di mq.2181 circa, al NCT Fg.16 p.la 252 (ex 96), da [REDACTED]; con atto di Compravendita [REDACTED] di Roma del 19.02.1996 rep.9645, trascritto a Roma 2 il 27.02.1996 al n.4191 di Formalità.

Alla [REDACTED], il terreno in Pomezia, Loc.tà Santa Palomba, Via Ardeatina Km.22,600, di mq.2000 circa, al NCT Fg.16 p.lla 96/b da [REDACTED];  
con atto di Compravendita Not. [REDACTED] di Roma del 19.08.1993 rep.5358, trascritto a Roma 2 il 10.09.1993 al n.23240 di Formalità.

Alla [REDACTED] - Sede Pomezia, il fabbricato in corso di ultimazione da cielo a terra, costituito da un capannone progettato per l'esercizio dell'industria del freddo, con adiacenti ed incorporati : portico, nucleo uffici e servizi sociali, il tutto coprono una superficie complessiva di mq.2205 circa, il fabbricato non è ancora censito al NCEU, esse insistono su parte dell'area distinta al NCT Fg.16 p.lla 97, fra la maggior consistenza di Ha.3.02.00, da [REDACTED];  
con atto di Compravendita [REDACTED] di Roma del 08.02.1990 rep.33523, trascritto a Roma 2 il 27.02.1990 al n.6061 di Formalità.

Alla [REDACTED], il terreno in Pomezia, Loc.tà Santa Palomba di circa mq.15000, al NCT Fg.16 p.lla 148 (già 16/b) di Ha.1.48.05 e p.lla 152 (ex 16/d) di are 1,95, da:



Con atto di Compravendita [REDACTED] di Roma del 30.11.1984 rep.25807, trascritto a Roma 2 il 10.12.1984 al n.27908 di Formalità.

#### 4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

L'ispezione ipotecaria ventennale presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina, al 31/01/2019 ha dato i seguenti esiti:

##### **TRASCRIZIONI** [REDACTED]

###### **01.07.1989 - Reg.Part. 8253 - Reg Gen.111971**

Atto d'obbligo . notaio [REDACTED] di Aprilia rep. 49282 del 05/06/1989

a favore : Comune di Aprilia

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CT Fg 118 part 6,9,146,153,7,74,75,76,147,149,152,154,155,156,157,158,159,160,8,10,14

###### **18.05.1990 - Reg.Part. 6480 - Reg Gen.9109**

Convenzione edilizia . notaio [REDACTED] di Aprilia rep. 56666 del 04/05/1990

a favore : Comune di Aprilia

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CT Fg 118 part 6,9,146,153,7,74,75,76,147,149,152,154,155,156,157,158,159,160,8,10,14 ed altre non di proprietà

###### **20.05.1994 - Reg.Part. 5937 - Reg Gen.8878**

Atto giudiziario- decreto di ammissione amministrazione controllata - Tribunale di Latina rep. 3071 del 03/05/1994

a favore : massa dei creditori amministrazione controllata [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CT Fg 118 part

385,387,388,389,390,378,379,380,381,382,335,336,401,403,384,337,338,394,395,391,392,393,396,397,399,400,341,  
342,343,407,408,409,410,404,405,406,417,418,351,411,412,413,414,415,431,432,434,435,437

CF Fg 118 part 8 sub 2, 7

part 75

part 328

##### **Annotazioni**

###### **10.07.2003 - Reg.Part. 3145 - Reg Gen.20040**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 385,387,388,389,390,335,401,403,337,338,391,392,393,341

###### **16.11.2004 - Reg.Part. 5549 - Reg Gen.33678**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 384,382,379,378,381,380

CF Fg 118 part 8 sub 2, 5, 6, 8  
part 75 sub 3, 2  
part 328 sub 2

**22.04.2008 - Reg.Part. 2287 - Reg Gen.11326**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

**31.07.1996 - Reg.Part. 9900 - Reg Gen.13927**

Atto giudiziario- decreto di ammissione concordato preventivo - Tribunale di Latina rep. 1091 del 04/06/1996  
a favore : massa dei creditori amministrazione controllata concordato preventivo [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CT Fg 118 part

385,387,388,389,390,378,379,380,381,382,335,336,401,403,384,337,338,394,395,391,392,393,396,397,399,400,341,  
342,343,407,408,409,410,404,405,406,417,418,351,411,412,413,414,415,416,431,432,434,435,437

CF Fg 118 part 8 sub 2, 7

part 75

part 328

**Annotazioni**

**10.07.2003 - Reg.Part. 3146 - Reg Gen.20041**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 385,387,388,389,390,335,401,403,337,338,391,392,393,341

**16.11.2004 - Reg.Part. 5550 - Reg Gen.33679**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 384,382,379,378,381,380

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

part 75 sub 3,2

part 328 sub 2

**22.04.2008 - Reg.Part. 2288 - Reg Gen.11327**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

**15.10.1999 - Reg.Part. 12440 - Reg Gen.20388**

atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep.836 del 18/03/1999

a favore : massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CT Fg 118 part 385 ( rientrano nel fallimento tutti i beni della [REDACTED] )

N.B.: il soggetto a favore e contro è indicato, nella nota come [REDACTED]

**Annotazioni**

**10.07.2003 - Reg.Part. 3147 - Reg Gen.20042**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 385,387,388,389,390,335,401,403,337,338,391,392,393,341

**16.11.2004 - Reg.Part. 5551 - Reg Gen.33680**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 384,382,379,378,381,380

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

- part 75 sub 3,2 - sub 2

- part 328 sub 2

**22.04.2008 - Reg.Part. 2289 - Reg Gen.11328**

Restrizione beni che libera

CT Fg 118 part 388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

***TRASCRIZIONI*** [REDACTED]

**07.06.2003 - Reg.Part. 10297 - Reg Gen.16495**

Atto giudiziario- decreto di trasferimento immobili - Tribunale di Latina rep. 2297 del 20/05/2003

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CT Fg 118 part 388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

**15.07.2004 - Reg.Part. 12337 - Reg Gen.20518**

Atto giudiziario- decreto di trasferimento immobili - Tribunale di Latina rep. 3073 del 21/06/2004

a favore : ██████████

contro: ██████████

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 384,382,379,378,381,380

**06.03.2009 - Reg.Part. 4130 - Reg Gen.6533**

Domanda giudiziale, Tribunale di Velletri rep.1629 del 28/01/2009

a favore : ██████████

contro: ██████████

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 2,3

CT Fg 118 part 8 sub 2, part 384,382,379,378,381,380,388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

N.B.: tale domanda giudiziale è stata definita con un accordo transattivo tra le parti.

**24.05.2017 - Reg.Part. 8432 - Reg Gen.11564**

Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Latina rep.1728 del 04/04/2017

a favore : ██████████

contro: ██████████

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 384,382,379,378,381,380,388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

**18.12.2018 - Reg.Part. 20504 - Reg Gen.28914**

atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep.155 del 06/12/2018

a favore : massa dei creditori del fallimento ██████████

contro: ██████████

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part. 8,75,328,335,337,338,341,378,379,380,381,382,384,385,387,388,389,390,391,392,393,401,403

**ISCRIZIONI** ██████████

**10.04.2007 - Reg.Part. 5544 - Reg Gen. 14810**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

notaio ██████████ rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : ██████████

contro: ██████████

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

**10.04.2007 - Reg.Part. 5545- Reg Gen.14811**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

notaio ██████████ rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : ██████████

contro: ██████████

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8  
Fg 118 part 328 sub 2  
Fg 118 part 75 sub 3,2  
CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

**11.04.2007 - Reg.Part. 5563 - Reg Gen. 14937**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ad integrazione di quella iscritta il 10.04.2007 al reg.part. 5544

notaio [redacted] rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : [redacted]

contro: [redacted]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

Annotazioni:

3780 del 07.06.2007 – erogazione parziale

4936 del 30.07.2007 – erogazione parziale

3279 del 29.08.2011 – rogazione a saldo

3281 del 29.08.2011 – riduzione di somma

2156 del 07.05.2012 – riduzione di somma

6856 del 29.11.2013 – riduzione di somma

**11.04.2007 - Reg.Part. 5564 - Reg Gen. 14937**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ad integrazione di quella iscritta il 10.04.2007 al reg.part. 5545

notaio [redacted] rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : [redacted]

contro: [redacted]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

Annotazioni:

3781 del 07.06.2007 – erogazione parziale

4937 del 30.07.2007 – erogazione parziale

3280 del 29.08.2011 – rogazione a saldo

3282 del 29.08.2011 – riduzione di somma

6855 del 29.11.2013 – riduzione di somma

**19.05.2017 - Reg.Part. 1534- Reg Gen.11157**

Ipoteca da riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e di addebito esecutivo

[redacted] rep.2142/5717 del 05/05/2017

a favore : [redacted]

contro: [redacted]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3

L'ispezione ipotecaria ventennale presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, al 28/01/2019 ha dato i seguenti esiti:

**TRASCRIZIONI** [redacted]

**Form.27908 del 10.12.1984**

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di [redacted]

Contro [redacted]

terreno mq.15000, al NCT Fg.16 p.la 148 (già 16/b) e p.la 152 (ex 16/d)

Atto Not. [redacted] di Roma del 30/11/1984 rep.25807/8364

**Form.10346 del 31.05.1985**

ATTO D'OBBLIGO a favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma-Latina)

Contro [REDACTED] la quale asserve :

POMEZIA, Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.15000 circa, al NCT Fg.16 p.lle 148 - 152

Atto Autenticato dal Not. [REDACTED] di Roma del 28.05.1985 rep.3342

**Form.5892 del 08.03.1986**

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

terreno mq.22520, al NCT Fg.16 p.la 6 sub d

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 20.02.1986 rep.303.852/11.124

**Form.5893 del 08.03.1986**

ATTO D'OBBLIGO a favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma-Latina) – Sede Latina

Contro [REDACTED] il quale asserve :

POMEZIA, Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.22130 circa, al NCT Fg.16 p.la 6/D

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 20.02.1986 rep.303853

**Form.1868 del 19.01.1987**

CONTRATTO DI LOCAZIONE per Anni 10

A favore della [REDACTED] Contro [REDACTED]

Immobile :

POMEZIA, Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.15000 circa, al NCT Fg.16 p.lle 148 - 152 Il prezzo di detta locazione è di L.8.000.000= annue.

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 14.11.1986 rep.901

**Form.16724 del 24.07.1987**

ATTO D'OBBLIGO a favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo del Lazio (Roma-Latina) - Sede Latina

Contro [REDACTED] -

POMEZIA ,

- terreno di mq.22130, al NCT Fg. 16 p.la 6/D

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 24.06 . 1987 rep.6168

**Form.26126 del 28.11. 1988**

ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Pomezia Contro Pomfrigo Spa - Sede Pomezia -

- Vedasi Stampa Allegata

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 04.11.1988 rep.21032

**Form.6061 del 27.02.1990**

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Fabbricato in corso d'ultimazione al NCF Fg.16 p.la 97

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 08.02.1990 rep.33523/8815

**Form.8005 del 17.03.1990**

CONVENZIONE

- risoluzione anticipata contratto di locazione tra la [REDACTED]

Vedasi Stampa Allegata

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 01.03 .1990 rep.33714

**Form.23240 del 18.09.1993**

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Terreno di mq 2000 al NCT Fg.16 p.la 96/b

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 19/08/1993 rep.5358

**Form.3110 del 11.02.1995 (NON RINNOVATO)**

Pignoramento Immobiliare della Corte di Appello di Roma del 09.01.1995 per il credito di L.744.000.000=  
A favore della [REDACTED] Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA , Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.30.200 al NCT Fg.26 p.la 97 (così nella nota)
- terreno di mq.15.000 al NCT Fg.16 p.lle 148-142
- capannone progettato per l'esercizio dell'industria del freddo con adiacenti incorporati che complessivamente coprono un'area di mq.2205 , al NCT Fg.16 p.la 97 per maggior consistenza di Ha.3.02.00;
- terreno di mq.2000, NCT Fg.16 p.la 96/b
- Ann .6552 del 16.06.2009 - RESTRIZIONE -

Atto Giudiziario del Tribunale di Roma del 07.02 .2005 rep.251 che libera : NCT Fg.16 p.la 97-252-253-148-152-213-250-251-212;

NCEU Fg.16 p.la 97 sub.501; p.la 250 subb.502-503;

p.la 251 subb.502-503

**Form.3933 del 20.02 .1995 (NON RINNOVATO)**

Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Roma del 11.05.1994 per il credito di L.105.716.676=

A favore del [REDACTED] Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.30.200 al NCT Fg.16 p.la 97
- terreno di mq.15.000 al NCT Fg.16 p.lle 148-162 (così nella nota)
- capannone progettato per l'esercizio dell'industria del freddo con adiacenti incorporati che complessivamente coprono un'area di mq.2205, al NCT Fg.16 p.la 97 per maggior consistenza di Ha.3.02.00;

- terreno di mq.2000, NCT Fg.16 p.la 96/b

- Ann .6553 del 16.06.2009 - RESTRIZIONE -

Atto Giudiziario del Tribunale di Roma del 07.02 .2005 rep.251 che libera : NCT Fg.16 p.la 97-252-253-148-152-213-250-251-212;

NCEU Fg. 16 p.la 97 sub.501; p.la 250 subb.502-503;

p.la 251 subb.502-503

**Form.3934 del 20.02 . 1995 (NON RINNOVATO)**

Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Roma del 11.05.1994 per il credito di L.105 .716 .676=

A favore del [REDACTED] - Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.22520, al NCT Fg.16 p.la 6/0 (con esclusione del fabbricato da cielo a terra su area di mq.2205, Fg.16 p.la 97 ceduto con atto del 27.02 . 1990)
- Ann.6525 del 16.06.2009 - RESTRIZIONE -

Atto Giudiziario del Tribunale di Roma del 25.07.2005 rep.1329 che libera : NCT Fg.16 p.lle 6 - 211;

NCEU Fg. 16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501

**Form.24215 del 14.11.1995 (NON RINNOVATO)**

Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Roma del 17.10.1995 A favore del [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Loc.tà Santa Palomba

- terreno di mq.22520 , al NCT Fg.16 p.la 6/0 (con esclusione del fabbricato da cielo a terra su area di mq.2205 , Fg. 16 p.la 97 ceduto con atto del 27.02.1990)
- Ann.6526 del 16.06 .2009 - RESTRIZIONE -

Atto Giudiziario del Tribunale di Roma del 25.07 .2005 rep. 1329 che libera : NCT Fg.16 p.lle 6 - 211;

NCEU Fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501

**Form.4191 del 27.02.1996**

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Terreno mq 2181 al NCT Fg.16 p.la 96 ( ora 252 )

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 19.02.1996 rep.9645/1735

**Form.13442 del 27.06.1996**

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare del 28.03 .1996  
n.58341

A favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED] -

Immobile :

POMEZIA, Loc.tà S.Palomba

- terreno distinto al NCT Fg.16 p.lla 6 (Ha.1.79.98) e p.lla 211 (are 49 .32)

**Form.20727 del 18.10.1996**

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare del 21-28 .03.1996  
n.584

A favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile :

POMEZIA, Loc.tà S. Palomba

- terreno della superficie di circa mq.35.000 con sovrastanti costruzioni ed impianti costituiti da capannoni -----  
industriali,corpi di fabbrica e quant'altro insiste sopra detto terreno il tutto al NCT Fg.16 p.lle 97-252-253

**Form.39804 del 24.12.2002**

COSTITUZIONE SERVITU' PERPETUA

A favore [REDACTED] - Contro [REDACTED] -

Atto Not. [REDACTED] di Roma del 02.12.2002 rep.128699

***TRASCRIZIONI*** [REDACTED]

**Form.12267 del 07.04.2005**

DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare del 07.02.2005

A favore della [REDACTED].

Contro Fallimento [REDACTED]

POMEZIA, Loc.tà S. Palomba

- terreni con sovrastanti costruzioni ed impianti costituiti da capannoni industriali, corpi di fabbrica e quant'altro  
insiste sopra detto terreno il tutto al NCT Fg.16 p.lle 97-250-251-252-253-148-152-212-213

**Form.32138 del 10.08.2005**

DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale Civile di Roma del 28.07.2005

A favore della [REDACTED].

Contro [REDACTED]

POMEZIA, Loc.tà S. Palomba

Immobile al NCEU al fg16 part.250 sub 501 - fg16 part.251 sub 501

**Form.42061 del 04.11.2005**

DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare del 25.07.2005

A favore della [REDACTED].

Contro [REDACTED]

POMEZIA, Loc.tà S. Palomba

Immobile al NCEU al fg16 part.250 sub 501 - fg16 part.251 sub 501

**Form.16842 del 27.05.2016**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Velletri del 13.04.2016 rep.2542

A favore della [REDACTED] Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Via Ardeatina

- opificio Industriale (D/8), distinto al NCEU Fg.16 p.lla 250 sub.504 e p.lla 251 sub.504

(Nessun Annotamento a margine) Form.14 del 02.01.2019

**Form.14 del 02.01.2019**

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Latina Sez. Fallimentare del 06.12.2018 rep 155

A favore della Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED]

Contro [REDACTED]

POMEZIA, Loc.tà S. Palomba

- terreni della superficie complessiva di circa mq.71.511 con sovrastanti costruzioni ed tutto al NCT Fg.16 p.lle 97-250-252-253; NCEU Fg 16 p.la 97 sub 501, 502 ,503; Fg 16 p.la 250 sub 505, 506, 507; Fg 16 p.la 250 sub 508, 509, 510; Fg 16 part 250 sub 511, 512, 513; Fg 16 p.la 250 sub 514.

### **ISCRIZIONI**

#### **Form.8029 del 06.04.2007**

IPOTECA di Euro 13.500.000,00= di cui Euro 9.000.000,00= di capitale a favore del [REDACTED]

Il mutuo è rimborsabile in anni 20

Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Via dell'Informatica

- opificio industriale (D/8) distinto al NCEU Fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501 graffati; Fg.16 p.la 250 sub.502 e p.la 251 sub.502 graffati; Fg.16 p.la 250 sub.503 e p.la 251 sub.503 graffati; Fg.16 p.la 97 sub.501 ed al NCT Fg.16 p.lle 97 - 250.

Atto Net. [REDACTED] di Roma del 03.04 .2007 rep.374711

- Ann.14515 del 02.10 .2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann.16022 del 29.10.2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann.11274 del 06.12 .2011 - EROGAZIONE A SALDO -
- Ann.11276 del 06 .12.2011 - RIDUZIONE DI SOMMA -
- Ann.9773 del 06.12.2013 - RIDUZIONE DI SOMMA -

#### **Form.8030 del 06.04.2007**

IPOTECA di Euro 13.500.000,00= di cui Euro 9.000 .000 ,00= di capitale a favore [REDACTED] - Il mutuo è rimborsabile in anni 20

Contro [REDACTED] -

Gravante su :

POMEZIA, Via dell'Informatica

- opificio industriale (D/8) distinto al NCEU Fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501 graffati; Fg.16 p.la 250 sub.502 e p.la 251 sub.502 graffati; Fg. 16 p.la 250 sub.503 e p.la 251 sub.503 graffati; Fg.16 p.la 97 sub.501 ed al NCT Fg.16 p.lle 97 - 250 .

Atto Net. [REDACTED] di Roma del 03 .04 .2007 rep.374711

- Ann.14516 del 02.10.2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann.16023 del 29.10.2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann . 11275 del 06 .12.2011 - EROGAZIONE A SALDO -
- Ann.11277 del 06.12.2011 - RIDUZIONE DI SOMMA -
- Ann.9774 del 06 .12.2013 - RIDUZIONE DI SOMMA -

#### **Form.2848 del 18.04.2016**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

per Euro 42.618 ,36= di cui Euro 21.309, 18= di capitale A favore [REDACTED] -

Contro [REDACTED]

Gravante su : POMEZIA,

- opificio industriale (D/7) al NCEU Fg.16 p.la 97 sub.501

Atto Amministrativo [REDACTED] del 18.04.2016 rep.5876

#### **Form.7822 del 04.10.2017**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

per Euro 25.138.083,42= di cui Euro 12.569.041,71 = di

capitale a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione - Sede Roma Contro [REDACTED]

Gravante su : POMEZIA,

- opificio industriale distinto al NCEU Fg.16 p.la 97 sub.501; Fg.16 p.la 250 sub.502 e p.la 251 sub.502 ; Fg.16 p.la 250 sub.503 e p.la 251 sub.503; Fg.16 p.la 97 sub.503 ed al NCT Fg.16 p.lle 252 - 253.

Atto Amministrativo dell'Agenzia delle Entrate di Roma del 03.10.2017 rep.2683

## 5. STORIA E CONFORMITA' CATASTALE

### *Aprilia – storia e conformità catastale*

Le part. 401 (15.270 mq) e 403 (300 mq) derivano dalla part. 325 (23.685 mq), frazionamento del 02/11/1992 n. 2057.9AG/1992. La part 325 deriva all'origine dalla part 10.

Le part. 393 (1.527 mq), 392 (281 mq) e 391 (2.600 mq) derivano dalla part 348 (4.427 mq), frazionamento del 16/06/2000 prot. 52769 e per la part 392 variazione del 11/11/2015 prot LT0212570 bonifica identificativo catastale. La part 348 deriva all'origine dalla part 154.

Le part. 389 (5974 mq) e 390 (874 mq) derivano dalla part. 322 (6.848 mq), frazionamento del 16/06/2000 prot. 52768. La part 322 deriva all'origine dalla part 145.

Le part. 388 (5.554 mq), 387 (6.700 mq) e 385 (10.536 mq) derivano dalla part 333 (28.780 mq), frazionamento del 16/06/2000 prot. 52499 e per la part 388 variazione del 16/06/2000 prot 52766. La part 333 deriva all'origine dalla part 6.

Le part. 338 (7.401 mq) e 337 (6.609 mq) derivano all'origine dalla part. 153 (14.800 mq), frazionamento del 07/03/1996 T.V.72/90 n. 532.3/1990.

La part. 341 (400 mq) deriva dalla part. 329 (7.180 mq), frazionamento del 26/04/1990 n. 532.4AG/1990. La part 329 deriva all'origine dalla part 155.

La part. 335 (8.554 mq) deriva all'origine dalla part. 9 (8.790 mq), frazionamento del 07/03/1996 T.V.72/90 n. 532.3/1990.

La part. 384 (3.640 mq) deriva all'origine dalla part. 146 (4.900 mq), frazionamento del 16/06/2000 prot.n.52495

Le part. 378 (127 mq), 379 (378 mq), 380 (185 mq), 381 (533mq), 382 (3984 mq) e 8 (97.662 mq) derivano dalla part 8 (103.240 mq), ricarica al catasto terreni con tipo mappale prot.n.2058/1992 prot. n. 336890/2010. Tale part 8 comprende le part. 14, 151, 8, 149, 158, 7, 145, 231, 148, 147, 190, 76 in tutto od in parte. Le part.8 sub 5,6, catasto fabbricati, (che compaiono nel decreto di trasferimento rep 3073) sono state di stadio sopresse perché prese in carico dalle part. 378, 379, 380, 381.

La part. 75 (9914 mq) comprende la part 324 variazione d'ufficio del 02/03/1990 in atti dal 17/04/1990, con le denunce di variazione del 20/02/1986 sono variate le part. 76, 158, 74.

Gli immobili si presentano difformi dalle planimetrie catastali, per variazioni interne nella maggior parte dei casi; inoltre la part 8 sub 2, che fa parte della palazzina d'ingresso (part 8 sub 8 n. 3 nel quadro d'unione) catastalmente abitazione è stata trasformata, urbanisticamente in uffici; poi manca in mappa parte della sagoma del fabbricato identificato nel quadro d'unione al n. 6, come mancano le tettoie poste a sx dell'ingresso carrabile del lotto, tali tettoie non sono, però, concessionate. La conformità catastale sarà posta a carico dell'acquirente ed il valore sarà decurtato dal valore di stima.

### *Pomezia – storia e conformità catastale*

Le part. 252 (2.181 mq) e 253 (2000 mq) derivano dalla part. 96 (64.165 mq), frazionamento del 04/05/1995 prot.n. 12815.

La part. 97 (30.200 mq) comprende part. 150 per frazionamento del 01/01/1992 n. 3313.1/1983

La part. 250 (37.130 mq) deriva all'origine dalle part. lle 6,148,152,211,212,213 comprende la part. 251 tipo mappale 08/11/2002 prot. n. 916276

Gli immobili presentano alcune difformità catastali, le più evidenti sono:

- il sub. 503 della part.97, risulta accatastato come D/8 ma urbanisticamente si tratta di capannone uso industriale e non commerciale.
- nel sub. 501 della part.97, dove non sono presenti n.2 pareti divisorie interne alle celle frigo e n.2 prefabbricati in pannelli di alluminio posti all'esterno del suddetto sub.
- nel sub. 515 (bene comune non censibile), appartenente alla part. 250 non sono inserite in mappa n.3 tettoie misurate come segue (7,5m x 16,9m x h5,5m), (32,8m x 5m x h3,9m), (30,2m x 7m x h3,85m)
- All'ingresso del complesso industriale, dove non risulta essere inserita in mappa la guardiola dedicata all'accettazione merci ed ingresso dipendenti e visitatori, costituita da un prefabbricato delle dimensioni

di 6,05m x 2,36m x h2,80; continuando verso l'interno del complesso industriale a circa 3 metri dalla guardiola si nota un altro prefabbricato delle dimensioni di 10,66 m x 8,30m x h2,8m avente in prossimità di uno dei due ingressi una tettoia di circa 4m x 1,8m.

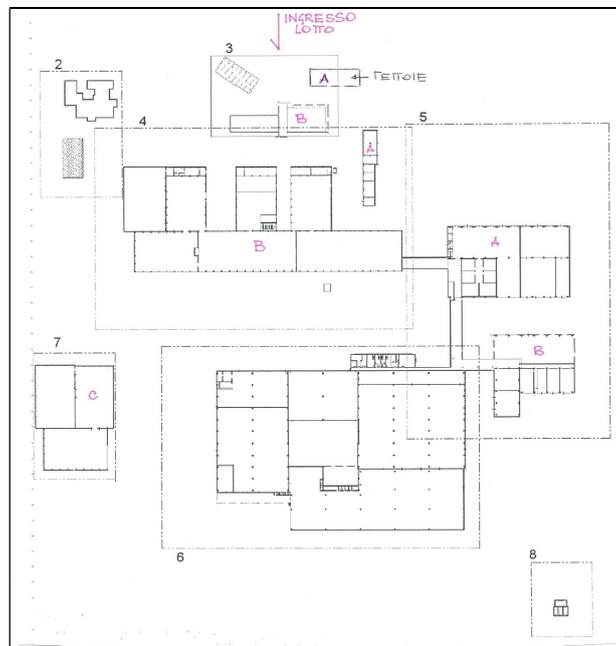
Sulla part.97 nello spazio compreso tra i corpi di fabbrica presenti, vi è un prefabbricato delle dimensioni di 2m x 3m che non risulta inserito in mappa

## 6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### *Aprilia*

Il complesso industriale, situato ad Aprilia via Nettunense Km 25 angolo via dei Giardini, comprende vari appezzamenti di terreno, alcuni con sovrastanti fabbricati.

Trattasi di vari appezzamenti di terreno rientranti in un piano di lottizzazione, per mq 175.971, oltre le aree destinate a servizi locali privati (part. 338, 391, 392, 393 per un totale di mq 11.809), le aree destinate a viabilità e parcheggi (part. 378, 380 per un totale di mq 312 e part. 401 e 403 per totali mq 581) e le aree destinate a verde attrezzato sportivo (part. 379, 381 per un totale di mq 911). Per il piano di lottizzazione le società, inizialmente proprietarie di tali beni immobili, hanno stipulato una convenzione con il Comune di Aprilia che subordina il rilascio del certificato di agibilità degli immobili al completamento delle opere di urbanizzazione come da progetto. I fabbricati esistenti sul lotto di terreno consistono in otto fabbricati.



Per semplicità di descrizione, il quadro d'unione catastale è stato integrato con delle lettere ad identificare con più semplicità i vari edifici.

All'ingresso del lotto, completamente recintato, troviamo delle tettoie con struttura in ferro (3A), non concessionate né accatastate e che andranno regolarizzate o rimosse; il costo della rimozione pari a circa € 25.000,00 verrà decurtato dal valore finale. Di fronte all'ingresso troviamo un primo edificio (3B), destinato all'accoglienza dei visitatori, posto su due piani è composto da due corpi di fabbrica uniti da una copertura in cemento armato che copre un portico. Tale fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione, ha la struttura in cemento armato, finestre in alluminio ed è perfettamente rispondente alla destinazione attuale, ovvero uffici. La parte terminale di questo fabbricato, dando le spalle al cancello d'ingresso a dx, che era adibito a casa del custode, è ora stato trasformato, grazie ad una C.I.L. del 12/11/2012, in uffici. Il trattamento dell'aria calda e/o fredda avviene tramite impianto di condizionamento posto alle spalle dell'edificio.

Alle spalle del primo fabbricato troviamo due fabbricati, a sx (4A) il primo ad unico corpo di fabbrica, in parte su due piani (era adibito a locale per lavorazione del liquore) ed in parte ristrutturato è adibito, nella parte recuperata, a garage e sala mensa; realizzato in cemento armato e tamponato con muratura intonacata e a cortina. Il secondo fabbricato (4B), è costituito da un grande corpo di fabbrica con annessi altri 3 corpi a formare un pettine. Tutti gli edifici sono realizzati in parte con struttura in cemento armato ed in parte con strutture reticolari spaziali in acciaio, a formare una volte a botte con copertura in ondulit con una altezza che varia tra i 4,5 e i 7,5 ml. Sono tamponati in muratura con

finitura a cortina e parte ad intonaco. La destinazione attuale di questi immobili è magazzino, eccezion fatta per la parte anteriore con copertura piana che ha destinazione uffici. Lo stato di conservazione di questi immobili è senza dubbio non buono, carente di manutenzione la struttura in acciaio si è degradata, soprattutto nelle parti a contatto con gli agenti atmosferici. L'ultimo dente del pettine ha un piano interrato, della stessa dimensione, a cui si accede da una rampa esterna.

A sinistra dei fabbricati (4A e 4B) e collegati ad esso, sorgono due fabbricati collegati tra loro con dei grandi tunnel coperti. Il primo (5A) è un grande parallelepipedo, altezza ml 7, realizzato con cemento prefabbricato, sul davanti presenta una tettoia a copertura delle porte per lo scarico dei camion, la destinazione è ovviamente a magazzino. All'interno, uno spazio riservato ai servizi igienici e agli spogliatoi. Si presenta in buone condizioni. Il secondo fabbricato (5B) è composto da due parallelepipedi di altezza massima di 5 ml, realizzato anch'esso in cemento prefabbricato presenta i segni del tempo, una parte è adibita ad officina e una parte contiene servizi tecnologici.

Unito a quest'ultimo fabbricato (5B) c'è il fabbricato più imponente (6) costruito intorno ad una chiostrina interna è costituito da sei parallelepipedi in cemento prefabbricato con altezze variabili da ml 4 a ml 11. Si presenta in buone condizioni, ma uno dei parallelepipedi ha copertura in eternit. La società affittuaria ISP Logistica srl ha provveduto ad avviare all'INAIL la pratica per il sovvenzionamento per la rimozione dell'eternit che è stata parzialmente ammessa al contributo, senza però avviare i lavori. Nella sezione dedicata alla stima degli immobili, verrà attuata una decurtazione dovuta alla rimozione del materiale stesso, come da Tariffa dei Prezzi della Regione Lazio (edizione 2012) parte A 3.04.02.

A sx della palazzina d'ingresso (2), troviamo un fabbricato con destinazione in parte ad abitazione, in parte ad ufficio con annessa una piscina di grandi dimensioni. Una bellissima struttura in legno lamellare con spazi articolati e finiture che un tempo dovevano essere di pregio, ma che ora purtroppo sono completamente in decadimento.

Al 8 troviamo la centrale elettrica.

Il complesso è completato da viabilità interna, piazzali di carico e scarico merce, parcheggi, impianto di depurazione e impianto antincendio con due vasche per riserva idrica, una delle quali è la piscina su menzionata.

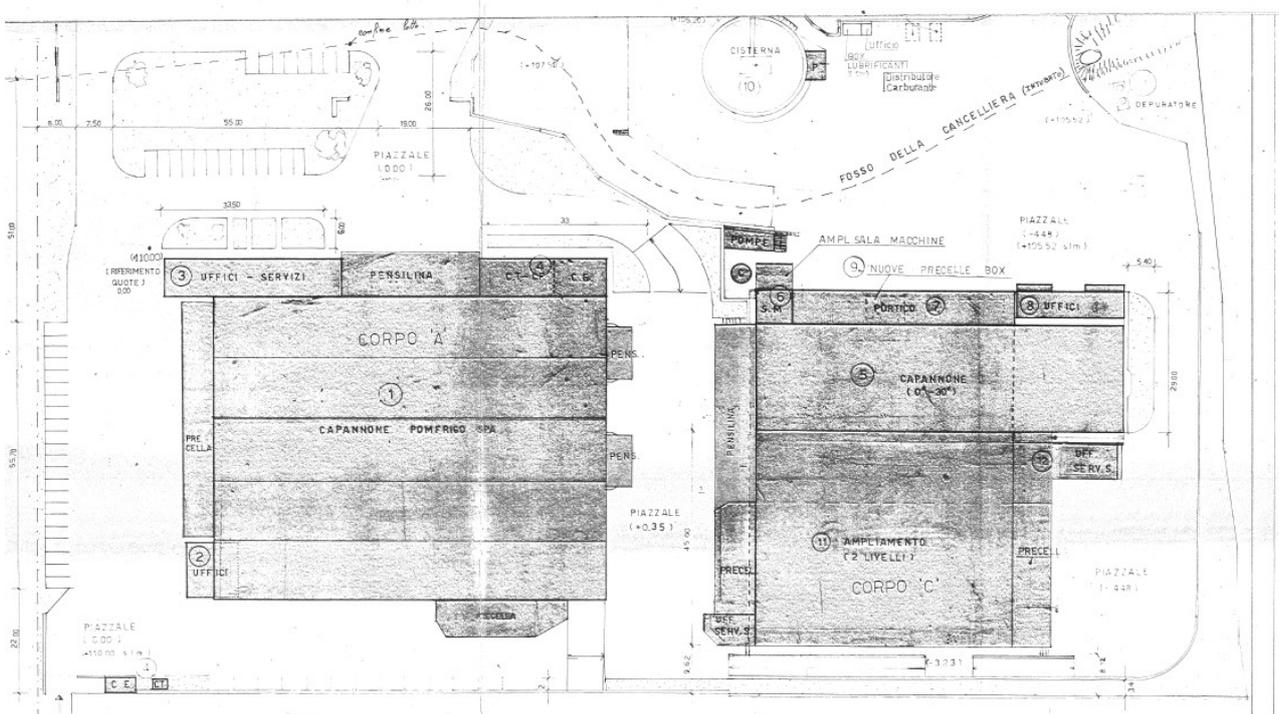
### ***Pomezia***

Il complesso industriale, situato a Pomezia via dell'informatica snc, comprende vari appezzamenti di terreno, alcuni con sovrastanti fabbricati. L'intero sito risulta ubicato nell'area di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma – Latina (Consorzio ASI) e ricade all'interno dell'agglomerato industriale di Santa Palomba, comparto "C2". A carico delle part 250 e 97 vi è una servitù perpetua: di utilizzo della banchina di carico e scarico delle merci completa di tettoia esistente sulla part. 250; accesso carrabile per autovetture, automezzi di qualunque genere, per accedere alla suddetta banchina; utilizzo, con relativo accesso per le opere di manutenzione dell'impianto di alimentazione idrica, depuratore, vasca antincendio, torre lavorativa e cabina elettrica esistenti sulle particelle sopramenzionate. Gravano sugli immobili n. 4 atti d'obbligo che impegnano la proprietà nei confronti del Consorzio ASI relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed al pagamento degli eventuali oneri. Come da atto notaio [REDACTED], grava sui terreni una servitù relativa ad opere di urbanizzazione primaria. **Si fa presente che il Consorzio Asi, con nota del 14/03/2019 prot. 1251, ha chiesto al Fallimento ed all'attuale affittuario degli immobili, la regolarizzazione relativa all'utilizzazione dell'area industriale.**



**Lotto 3:**

Trattasi di n.3 terreni ove insistono n.3 corpi di fabbrica, che verranno identificati dalle lettere A,B,C, come da elaborati grafici depositati presso il Comune di Pomezia, ed aree annesse della superficie complessiva, tra scoperta e coperta, di circa mq 34.381. All'interno del lotto vi è un'area adibita a parcheggio avente superficie netta di mq 4.629, compresa di spazi di manovra si arriva ad una superficie complessiva pari a mq 6.500. La superficie dei piazzali è di circa mq 13.100. L'area per percorsi pedonali, strade e rampe è di mq 1.600. L'area verde è di circa mq 4.000, di cui mq 2.800 sono a verde piantumato.



Il primo fabbricato (A), del suddetto lotto, che si raggiunge entrando nello stabilimento è un capannone di mq 5.655,16 costituito da una struttura metallica con tamponature in cemento armato (pannelli a sandwich). Partendo dalla porzione di capannone da cui si arriva entrando nello stabilimento e proseguendo all'interno del sito verso la tratta ferroviaria Roma-Napoli, si vede una banchina per il carico e scarico delle merci, sul lato destro e su quello lato ferrovia sono evidenti altre due zone dedite alla movimentazione delle merci, mentre sul lato sinistro vi sono locali tecnici e uffici che si sviluppano su due piani, al secondo vi sono gli alloggi del custode attualmente vuoti e non ammobiliati. All'interno del capannone sono evidenti n.7 ambienti dedicati allo stoccaggio delle merci, il più grande,

adibito a cella frigorifera attualmente non è in funzione. L'intero fabbricato, in buono stato di conservazione, risulta non utilizzato per quanto concerne l'attività di stoccaggio delle merci, la maggior parte degli uffici risultano vuoti o non utilizzati. All'esterno dell'immobile descritto, proseguendo verso il successivo corpo di fabbrica (B) che verrà analizzato, è visibile un prefabbricato avente dimensioni di 2m x 3m, non visibile in mappa, che dovrà essere regolarizzato o demolito.

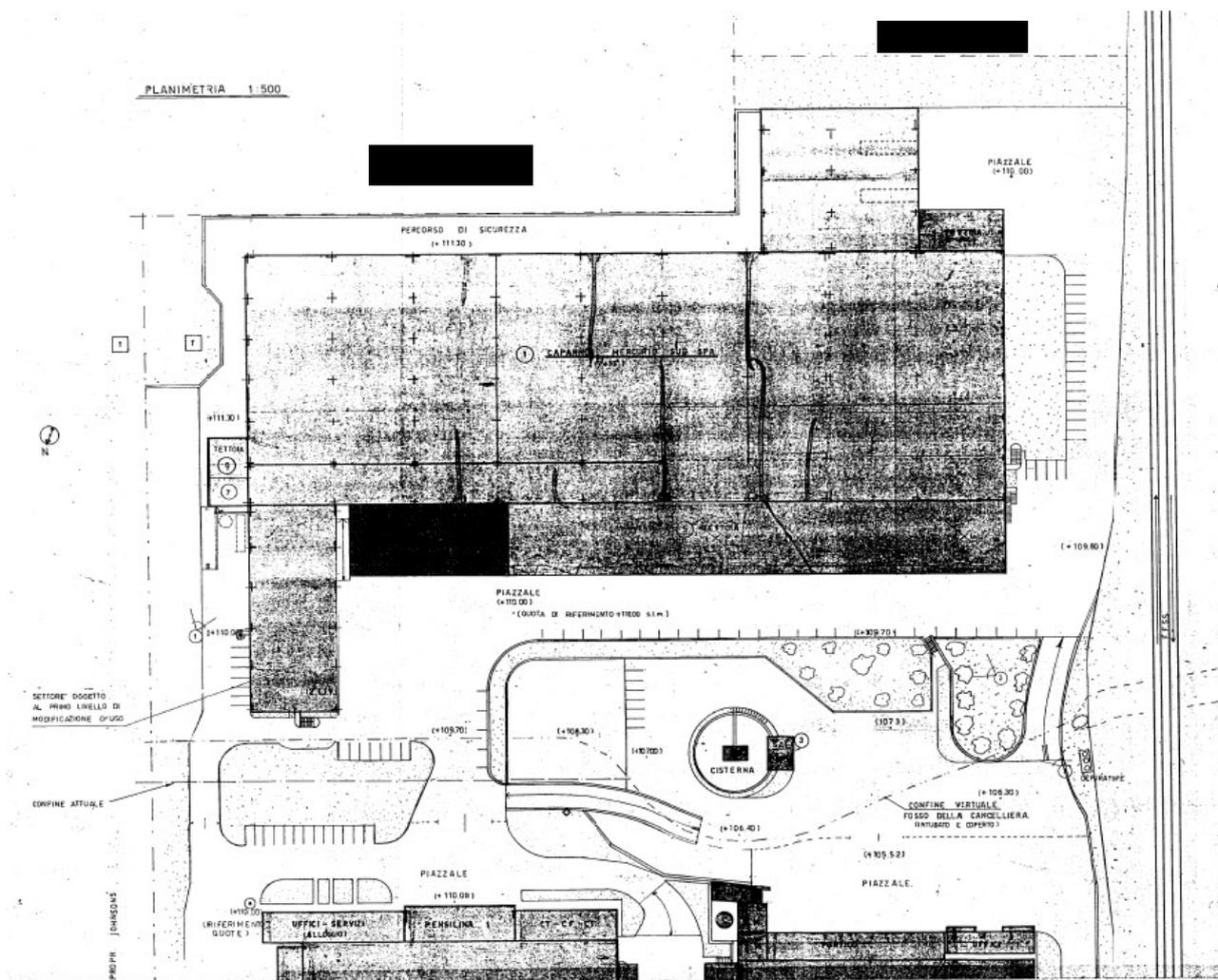
Il secondo corpo di fabbrica (B) che si incontra proseguendo verso la ferrovia, anch'esso in buono stato di conservazione, è costituito da una struttura e tamponature in cemento armato (pannelli a sandwich). Sul lato posto verso l'entrata del complesso industriale sono visibili gli impianti dediti alla trasformazione dell'energia frigorifera (non è stata fornita la documentazione atta a verificarne la proprietà, saranno quindi oggetto di stima), sul lato sinistro si trovano dei locali tecnici, un'anticella che si trova alla temperatura di 0°C e degli uffici che si sviluppano su n.2 piani attualmente utilizzati dal personale dipendente. All'interno l'immobile risulta essere diviso con due tamponature che separano due ambienti, creando un corridoio, dedicati allo stoccaggio di prodotti surgelati, formando così due locali che si trovano alla temperatura di circa -27°C. La superficie totale del corpo di fabbrica descritto è pari a mq 2.276,4 e risulta attualmente utilizzato.

Il terzo corpo di fabbrica (C) è adiacente a quello appena descritto, come il precedente è costituito da una struttura e tamponature in cemento armato (pannelli a sandwich) e si trova in buono stato di conservazione. Sul lato posto verso l'ingresso del sito industriale vi è una anticella, sul lato sinistro troviamo le tamponature che lo dividono dal fabbricato B, all'interno vi è un unico ambiente dedicato allo stoccaggio dei surgelati, infatti, al contrario di quanto depositato al N.C.E.U. non vi sono n.2 tamponature che dovrebbero dividere questo ambiente in n.3 locali più piccoli; nella parte posta verso la ferrovia troviamo n.3 anticelle. Nella parte destra, posta verso altra proprietà vi è una zona dedita alla manutenzione ed alla carica delle batterie dei carrelli elevatori, il tutto posto al di sotto di una tettoia non visibile in mappa, dove insiste una porzione di spazio che è stata racchiusa con tamponature in alluminio, anch'essa non visibile in mappa. Al di fuori del fabbricato, in prossimità della anticella posta sul lato destro, vi è un prefabbricato simile a quello posto tra il fabbricato A ed il fabbricato B, anch'esso delle dimensioni di 2m x 3m, non visibile in mappa. La superficie totale del corpo di fabbrica descritto è pari a mq 3.074,8.

Il fabbricato B ed il fabbricato C, così denominati per essere facilmente identificati attraverso gli elaborati grafici depositati all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia, sono, come già detto, adiacenti e formano un unico immobile censito al N.C.E.U. al fg 16, part.97, sub 501.

#### ***Lotto 4:***

Trattasi di un unico terreno ove si trova un unico corpo di fabbrica ed aree annesse della superficie complessiva, tra scoperta e coperta, di circa mq 37.130. L'area dei piazzali è di circa mq 13.030 di cui mq 2.745,5 sono individuati a parcheggio; l'area per strade, rampe e percorsi pedonali è di circa mq 10.835. L'area a verde piantumato è di mq 5.169,59.



Il fabbricato che si incontra entrando nel sito industriale è un capannone industriale di mq 15.210,37, in buono stato di conservazione, costituito da una struttura e tamponature in cemento armato. Sul lato destro posto verso l'ingresso del sito industriale al piano terra (sub 514) troviamo un anticella ed una cella frigorifera, al piano primo vi sono una serie di locali ad uso ufficio, ammobiliati ma attualmente non utilizzati; sempre al piano terra, è visibile una banchina per la movimentazione delle merci (sub 506), proseguendo verso l'interno (sub 505) troviamo vari uffici e servizi igienici ed un magazzino dedicato allo stoccaggio a temperatura ambiente delle merci, all'interno di quest'ultimo vi sono n.3 celle frigo di modeste dimensioni; al di fuori di degli ambienti appena descritti proseguendo verso la part.205 (altra proprietà) vi è un piazzale dedito alla movimentazione dei carichi coperto parzialmente da una tettoia al di sotto della quale è possibile trovare una cabina elettrica e vari locali tecnici.

Nei locali adiacenti a quelli sopra descritti, partendo sempre da destra, si nota la banchina utilizzata per la movimentazione delle merci (sub 509), internamente vi è un unico ambiente utilizzato per lo stoccaggio delle merci a temperatura ambiente (sub 508), proseguendo verso la part.205 (altra proprietà) vi è una zona dedita al carico e scarico delle merci (sub 510).

Proseguendo verso la tratta ferroviaria Roma-Napoli, adiacenti agli immobili sopra descritti, partendo sempre da destra, si nota il proseguo della banchina dedita al carico e scarico delle merci (sub 512); nei locali adiacenti (sub 511) sono visibili n.3 celle frigorifere e n.3 anticelle, al piano seminterrato vi sono ambienti utilizzati come ripostiglio, mentre al piano primo sono posizionati i motori utilizzati per la trasformazione dell'energia frigorifera; proseguendo verso la part.205 (altra proprietà) al piano terra troviamo uffici, locali destinati ai servizi igienici, una cella frigorifera; adiacente a questi ultimi ambienti vi è una banchina per la movimentazione delle merci (sub 513).

Nel lotto sono presenti una tettoia lato nord-est per riparo delle merci e carrelli della superficie di mq 120,24, ed una tettoia, di circa mq 50 utilizzata per il riparo delle pompe antincendio, posizionata a fianco della cisterna. Queste risultano, a quanto depositato nelle relazioni tecniche presenti presso gli uffici del Comune di Pomezia, costituite da amianto; quindi, nella sezione dedicata alla stima degli immobili, verrà attuata una decurtazione dovuta alla rimozione del materiale stesso, come da Tariffa dei Prezzi della Regione Lazio (edizione 2012) parte A 3.04.02.

## 7. CONFORMITA' URBANISTICA

### *Aprilia*

Come da CDU gli immobili rientrano:

- In parte nella “sottozona D2 Industriale a comparto soggetta a piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata”. Le norme edilizie ed urbanistiche inerenti tale sottozona D2 sono definite dall’art. 22 delle NTA del PRG vigente e modificato da deliberazione C.C. n. 62 del 28.08.2007.
- In parte nella “zona territoriale omogenea di tipo E agricola”
- In tutto od in parte le part. 385 – 388 – 389 - 390 – 8 - 75 sono interessate dal vincolo ricognitivo di piano PTPR art. 134 comma1 lett. c DL 42/04 “beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di ml 100”. Art 41 comma 8 lettera a, b (...sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell’articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica; b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo;..).
- Le part. 387,335,337 sono interessate dal vincolo di non edificazione per rispetto stradale art. 33 NTA del PRG.
- Le part. 401 e 403 sono parzialmente interessate dalla viabilità di variante.

Le società, inizialmente proprietarie dei beni immobili, avevano stipulato una convenzione, rogito notaio [REDACTED] atto del 4/5/1990, con il Comune di Aprilia per un piano di lottizzazione. In tale piano si subordinava il rilascio del certificato di agibilità degli immobili al completamento delle opere di urbanizzazione come da progetto. Destinava all’eventuale insediamento di impianti e servizi comuni le part. 338 – 393 – 391 – 392; alla viabilità le part. 401 e 403 rispettivamente circa per mq 525 e 56 circa e tutte le part. 378 – 380; a verde privato e sportivo le part. 379 e 381.

I fabbricati esistenti sul lotto di terreno consistono in 8 fabbricati edificati, oltre a concessioni risalenti agli anni 70/80 anche in base ad ulteriori concessioni che comprendono le precedenti:

- Concessione a costruire n. 142/92 – O del 28/07/1992
- Concessione a costruire n. 28/98 – O del 02/03/1998
- Concessione a costruire n. 28/98 – O – bis del 15/06/1998
- C.I.L. presentata in data 16/11/2012 – trasformazione alloggio custode in uffici
- C.I.L.A. presentata in data 02/08/2018 – opere interne magazzino

Come da nota comunale del 09/08/2016 prot. 81706, non risultano completate le opere di urbanizzazione relative ai progetti (concessioni a costruire), pertanto il rilascio del certificato di agibilità degli immobili è subordinato al completamento di tali opere di urbanizzazione, lavori che vengono stimati in € 125.671,11 oltre alla presentazione di una polizza fideiussoria a garanzia di tale completamento; onere che rimane a carico dell’acquirente.

Alcuni edifici hanno subito delle variazioni interne, che sarà possibile regolarizzare mediante C.I.L.A. tardiva al costo di circa € 30.000,00 comprensivo di quanto dovuto al comune ed al tecnico che istruirà la pratica, comprendendo anche tutte le pratiche di accatastamento di cui sopra. Tale costo sarà decurtato dal valore dell’immobile.

### *Pomezia*

Come da CDU gli immobili rientrano nell’Agglomerato Industriale di Santa Palomba, Comparto “C2”, con destinazione:

- In parte ad “Aree occupate da aziende esistenti o programmate”
- In parte a “Fasce Consortili di rispetto” (Art. 17 N.T.A.)

### **Lotto 3:**

I fabbricati esistenti sul lotto di terreno sono stati edificati anche in base ad ulteriori concessioni che comprendono le precedenti:

- Concessione n.406 – del 14/10/1980
- Concessione n.777 – del 28/11/1983
- Concessione n.978 – del 11/12/1985
- Concessione n.978/bis – del 27/03/1987

- Concessione n.978/ter – del 25/03/1988

#### **Lotto 4:**

I fabbricati esistenti sul lotto di terreno sono stati edificati anche in base ad ulteriori concessioni che comprendono le precedenti:

- Concessione n.11/87 – del 30/03/1987
- Concessione n.11/87 bis – del 07/07/1987
- Concessione n.11/87 ter – del 12/01/1988
- Concessione n.11/89 – del 11/02/1989
- Concessione n.148/92 – del 20/10/1992
- C.I.L.A. presentata in data 06/2018 – realizzazione di celle frigo

### **8. STATO DI OCCUPAZIONE**

#### *Aprilia*

Il complesso di beni immobili risulta locato a [REDACTED]:

- Inizio contratto: 17/07/2015; rettifica contratto: 30/01/2017
- Scadenza contratto: 17/07/2021
- Registrazione contratto 20/07/2015 al n. 0057198, serie 3T e successiva rettifica 27/10/2017 al n. 3934 serie 3

#### *Canone di locazione*

Canone annuo: € 360.000,00, oltre IVA

#### *Pomezia*

Il complesso di beni immobili risulta locato, alla [REDACTED] per quanto concerne i seguenti immobili e terreni:

- Fg 16, Part.250, sub 504 ora censito come part.250 sub 505,506,507 (graffati)
- Fg 16, Part. 251, sub 504 ora censito come part.250 sub 505,506,507 (graffati)
- Fg 16, Part. 97, sub 501 e 503
- Fg 16, Part. 252
- Fg 16, Part.253
- Registrazione contratto: 20/07/2015 al n.005717, Serie 3T
- Scadenza contratto: 17/07/2021

#### *Canoni di locazione*

Canone annuale: € 480.000,00, oltre IVA

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

#### **CONSIDERAZIONI PRECEDENTI LA STIMA**

#### *Aprilia*

I fabbricati non risultano avere il certificato di agibilità, l'attestato di prestazione energetica (APE) ed il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), come non sono conformi catastalmente. Non verranno prodotti gli attestati di prestazione energetica APE, che avrebbero validità temporale pari ad 1 anno, essendo la validità subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti il costo di tale certificato si può

stimare circa intorno ai € 15.000,00 e verrà decurtato dal valore di stima. La produzione di tali APE resterà a carico dell'acquirente. Ad oggi, non risultano ai sottoscritti, progetti antincendio e/o pareri del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco conformi alle nuove normative, l'ultimo parere preventivo favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, risale al 1998. I costi da sostenere per tali opere saranno valutati in modo forfettario nella misura di circa € 500.000,00 comprensivo dei costi tecnici.

Si ricaveranno i valori di riferimento per le quotazioni degli immobili (immobili industriali, in stato conservativo normale) da un'interpolazione tra il valore minimo prelevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, dati relativi all'anno 2018 semestre 2 e un'indagine di mercato effettuata nella zona omogenea, valore risultante 350,00 €/mq, mentre il valore dei terreni si è ricavato da un'indagine di mercato che da un valore pari a 30 €/mq.

Nel caso del complesso industriale di Aprilia, ci troviamo, in parte, di fronte a immobili obsoleti in condizioni di manutenzione non buone, quindi a seconda del loro stato verrà effettuata una decurtazione percentuale. Gli immobili non hanno l'agibilità perché le opere di urbanizzazione, inserite nella convenzione con il Comune, non sono state realizzate quindi verrà decurtato il costo di tali opere che sarà quantificato pari a circa il € 140.000,00. Verrà inoltre decurtato il costo della rimozione dell'eternit pari a circa € 150.000,00. Non verranno stimati i terreni, che se pur di proprietà, sono però destinati a verde o a servizi locali e viabilità. I terreni comprendenti l'area di sedime dei fabbricati, data la grandissima estensione non possono essere considerati come cortile e/o giardino, verranno quindi stimati come agricoli pur conservando una residua edificabilità. Non verrà stimato il lotto di terreno ed il fabbricato con la centrale elettrica.

### **Lotto 1**

valutazione terreni											
fg	part	mq	edificabile	non edificabile	area sedime fabbricati	sup fondiaria	viabilità	verde pubblico e privato	servizi locali	€/mq	valore di vendita
118	391	2600							2600	0	
118	392	281							281	0	
118	393	1527							1527	0	
118	338	7401							7401	0	
118	335	8554				8554				25	213850
118	337	6609				6609				25	165225
118	387	6700				6700				25	167500
118	385	10536		7552						0	
			2984							0	
118	388	5554				5554				0	
118	384	3640	3448							25	86200
				192						0	
<b>Totale Lotto 1</b>											<b>€ 632.775,00</b>

Vista la situazione del mercato immobiliare si ritiene necessario effettuare una decurtazione del valore pari al 20%

**Che possiamo arrotondare a € 500.000,00**

**Lotto 2**

valutazione terreni									
fg	part	mq	area sedime fabbricati	sup fondiaria	viabilità	verde pubblico e privato	€/mq	valore di vendita	
118	341	400		400			25	10000	
118	401	15270		14745			25	368625	
					525		0		
118	403	300		244			25	6100	
					56		0		
118	390	874		874			0		
118	389	5974		5974			0		
118	328	254					0		
118	75	9914		9437			25	235925	
			477				0		
118	8	97662		67643			3	202929	
			30019				0		
118	378	127			127		0		
118	379	378				378	0		
118	380	185			185		0		
118	381	533				533	0		
118	382	3984		3984			25	4009	
<b>Totale Lotto 2</b>								<b>€ 827.588,00</b>	

valutazione fabbricati									
fg	part	sub	categoria	edifici	mq	coefficiente di correzione	€/mq	valore di vendita	
118	75	2	A/7	2	234	0,5	1400	€ 163.800,00	
118	8	8	D/1						
				3B	698,7		1200	€ 838.440,00	
				4A	417,24	0,8	350	€ 116.827,20	
				4B	9482,62	0,7	350	€ 2.323.241,90	
				5A	4018,41	0,85	350	€ 1.195.476,98	
				5B	1615,5	0,85	350	€ 480.611,25	
				6	14114,42	0,9	350	€ 4.446.042,30	
	75	3			243	0,5	1200	€ 145.800,00	
	328	2							
118	8	8	A/2		102		1200	€ 122.400,00	
<b>Totale Lotto 2</b>								<b>€ 9.832.639,63</b>	

	€ 9.832.639,63 + € 827.588,00 =	€ 10.660.227,63
A detrarre		
	Rimozione eternit	€ 150.000,00
C.I.L.A. adeguamento variazioni interne ed accatastamenti		€ 30.000,00
	Rimozione tettoie	€ 25.000,00
	Certificato APE	€ 15.000,00
	Opere d'urbanizzazione	€ 140.000,00
	Lavori adeguamento Vigili del Fuoco	€ 500.000,00
		<hr/>
		<b>€ 9.800.227,63</b>

Vista la situazione del mercato immobiliare si ritiene necessario effettuare una decurtazione del valore pari al 20%

**Che possiamo arrotondare a € 7.850.000,00**

### ***Pomezia***

Per le quotazioni immobiliari del Comune di Pomezia, Località S.Palomba, gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella Zona OMI-R4, quest'ultima non risulta descritta all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, quindi, è priva di quotazioni; ai fini della stima quindi, verranno prese in considerazione le quotazioni immobiliari della zona OMI-E64, adiacente alla zona ove insistono gli immobili oggetto di stima.

### **Lotto 3**

#### ***Via dell'Informatica snc, 00071 Pomezia (Rm) – Zona Industriale Santa Palomba***

Come detto nella descrizione, gli immobili si presentano in buone condizioni; verranno effettuate delle decurtazioni dal valore risultante dalla stima dovute alla vetustà degli immobili, verranno presi in considerazione i coefficienti proposti dal borsino immobiliare e, per semplicità, verranno prese in considerazione le date di presentazione degli ultimi progetti depositati all'ufficio dell'urbanistica del Comune di Pomezia (1988); inoltre i fabbricati facenti parte di questo lotto non risultano avere il certificato di agibilità, l'attestato di prestazione energetica (APE) ed il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Verranno valutati separatamente gli impianti e le opere destinati agli ambienti dedicati alle celle frigorifere. La restante superficie non occupata da immobili verrà stimata come terreno agricolo con una quotazione di 4 €/mq.

QUINDI

*Valutazione OMI: Valore minimo di mercato 500,00 €/mq, valutazione che è stata confermata dalle indagini di mercato.*

- **Fg 16 part 97 sub 501** – capannone industriale

$$\bullet \quad \text{mq } 5.350,84 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.675.420,00$$

Il coefficiente di vetustà proposto dal borsino immobiliare è pari a 0,77 quindi

$$2.675.420,00 \text{ €} \times 0,77 = \text{€ } 2.060.073,40$$

Si stimano costi tecnici per la produzione del Certificato di Prestazione Energetica in € 5.000,00

Si stimano costi tecnici per la produzione del Certificato di Agibilità del fabbricato in € 5.000,00

Si stimano costi per la demolizione o regolarizzazione delle non conformità urbanistiche in € 15.000,00

- **Fg 16 part 97 sub 503** – capannone industriale

$$\text{mq } 5.655,16 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.827.580,00$$

Il coefficiente di vetustà proposto dal borsino immobiliare è pari a 0,77 quindi

$$2.827.580,00 \text{ €} \times 0,77 = \text{€ } 2.177.236,6$$

Si stimano costi tecnici per la produzione del Certificato di Prestazione Energetica in € 5.000,00  
Si stimano costi tecnici per la produzione del Certificato di Agibilità del fabbricato in € 5.000,00  
Si stimano costi per la demolizione o regolarizzazione delle non conformità urbanistiche in € 15.000,00

La superficie del lotto non occupata da immobili è di circa mq 19.194 quindi

$$\text{mq } 19.194 \times 3,00 \text{ €/mq} = 57.582,00 \text{ €}$$

Per quanto concerne i possibili lavori di adeguamento del sopra descritto immobile, ai fini delle prevenzione incendi, si sottolinea che questi dovranno essere oggetto di attenta analisi da parte del progettista incaricato e della/e società che si occuperanno della fornitura e posa in opera degli impianti antincendio; ad oggi, ai sottoscritti, non sono pervenuti progetti antincendio e/o pareri del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, questo implica una estrema difficoltà nello stimare i costi da sostenere per tali opere, che comunque possono essere valutati dai sottoscritti in modo forfettario nella misura di circa € 200.000,00, comprensivo dei costi tecnici per ambedue i subalterni presenti su questo lotto.

- **Fg 16 part 252** – Terreno mq 2.181

$$\text{mq } 2.181 \times 4,00 \text{ €/mq} = 8.724,00 \text{ €}$$

- **Fg 16 part 253** – Terreno mq 2.000

$$\text{mq } 2.000 \times 4,00 \text{ €/mq} = 8.000,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra, possiamo stimare il più probabile valore di mercato in **€ 3.961.616,00**

Vista la situazione del mercato immobiliare si ritiene necessario effettuare una decurtazione del valore pari al 20%

**Che possiamo arrotondare a € 3.170.000,00**

Il valore degli impianti dedicati alla trasformazione dell'energia frigorifera, vista la dimensione delle aree dedicate allo stoccaggio di merci surgelate, vista la vetustà, considerata la volontà del possibile acquirente nel proseguire con l'attività esercitata negli immobili costruiti su questo lotto, viene stimato in 300.000,00€

Per la stima inerente i pannelli coibentati utilizzati per mantenere costante la temperatura all'interno delle celle, è stata calcolata una superficie, comprendente tetto, tamponature ed altezza dei singoli ambienti, pari a mq 9.960; per semplificare il calcolo si ipotizzerà che ogni pannello copra la superficie di un metro quadro, tenendo conto di questa approssimazione necessaria, il valore espresso in €/mq dei pannelli in stato di conservazione buono ma usati, verrà sottostimato a 5,00 €/mq, quindi

$$\text{mq } 9.960 \times 5,00 \text{ €/mq} = € 49.800,00$$

Per la stima inerente i pannelli coibentati utilizzati per mantenere costante la temperatura all'interno delle celle, è stata calcolata una superficie, comprendente tetto, tamponature ed altezza di 7,8 metri, pari a mq 3.603

$$\text{mq } 3.603 \times 5,00 \text{ €/mq} = € 18.015,00$$

Per quanto sopra, possiamo stimare il più probabile valore delle celle e dei pannelli coibentanti in **€ 367.815,00**

**Che possiamo arrotondare a € 370.000,00**

**Il totale arrotondato degli immobili e delle celle e dei pannelli è pari a € 3.540.000,00**

#### **Lotto 4**

***Via dell'Informatica snc, 00071 Pomezia (Rm) – Zona Industriale Santa Palomba***

Come detto nella descrizione, gli immobili si presentano in buone condizioni; verranno effettuate delle decurtazioni dal valore risultante dalla stima dovute alla vetustà degli immobili, verranno presi in considerazione i coefficienti proposti dal borsino immobiliare e, per semplicità, verranno prese in considerazione le date di presentazione degli ultimi progetti depositati all'ufficio dell'urbanistica del Comune di Pomezia (1992); dalle relazioni tecniche depositate presso il Comune di Pomezia, è emersa la presenza di amianto in n.2 tettoie presenti all'interno del lotto; inoltre i fabbricati facenti parte di questo lotto non risultano avere il certificato di agibilità, l'attestato di prestazione energetica

(APE). L'immobile risulta avere un parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma del 17-10-2017. Verranno valutati separatamente gli impianti e le opere destinati agli ambienti dedicati alle celle frigorifere.

- **Fg 16 part 250 sub 505, 506, 507 (graffati)** - capannone industriale
- **Fg 16 part 250 sub 508, 509, 510 (graffati)** - capannone industriale
- **Fg 16 part 250 sub 511, 512, 513 (graffati)** - capannone industriale
- **Fg 16 part 250 sub 514** - capannone industriale

$$\text{mq } 15.210,37 \times 500,00 \text{ €/mq} = 7.605.185,00 \text{ €}$$

Il coefficiente di vetustà proposto dal borsino immobiliare è pari a 0,79 quindi

$$7.605.185,00 \text{ €} \times 0,79 = 6.008.096,15 \text{ €}$$

Si stimano costi tecnici per la produzione del Certificato di Prestazione Energetica in € 5.000,00

Si stimano costi tecnici per la produzione del Certificato di Agibilità del fabbricato in € 5.000,00

Si stimano costi per la demolizione o regolarizzazione delle non conformità urbanistiche in € 15.000,00

Rimozione amianto presente in n.2 tettoie, per una superficie complessiva pari a mq 170,24, quindi

$$37 \text{ €/mq (tariffario Regione Lazio 2012 A 3.04.02)} \times \text{mq } 170,24 = \text{€ } 6.298,88$$

Stimando il costo delle pratiche edilizie e possibili imprevisti, possiamo arrotondare il costo da sostenere in € 10.000,00

La superficie del lotto non occupata da immobili è di circa mq 21.920 quindi

$$\text{mq } 21.920 \times 3,00 \text{ €/mq} = 65.760,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra argomentato, possiamo stimare il più probabile valore di mercato in **€ 5.918.856,15**

Vista la situazione del mercato immobiliare si ritiene necessario effettuare una decurtazione del valore pari al 20%

**Che possiamo arrotondare a € 4.730.000,00**

Per la stima inerente i pannelli coibentati utilizzati per mantenere costante la temperatura all'interno delle celle, è stata calcolata una superficie, comprendente tetto, tamponature ed altezza dei singoli ambienti, pari a mq 4.985

$$\text{mq } 4.985 \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.925,00$$

al valore ottenuto vanno aggiunte n.3 celle frigorifere di modeste dimensioni che si trovano all'interno del sub 505 e stimate in € 12.000,00

Il valore degli impianti dedicati alla trasformazione dell'energia frigorifera, vista la dimensione delle aree dedicate allo stoccaggio di merci surgelate, vista la vetustà, considerata la volontà del possibile acquirente nel proseguire con l'attività esercitata negli immobili costruiti su questo lotto, viene stimato in 120.000,00€

Per quanto sopra argomentato, possiamo stimare il più probabile valore di mercato in **€ 156.25,00**

**Che possiamo arrotondare a € 160.000,00**

**Il totale arrotondato degli immobili e delle celle e dei pannelli è pari a € 4.890.000,00**

## 9. CONCLUSIONI

### *Aprilia*

Si sottolinea che i fabbricati sono privi di APE che rimane a carico dell'acquirente, come l'adeguamento catastale; inoltre vanno adeguati i titoli edilizi allo stato dei luoghi, con presentazione di CILA per opere interne e vanno rimosse o regolarizzate le tettoie all'ingresso; va rimosso l'eternit presente sulla copertura di un capannone. Inoltre dovrà ottenersi il Certificato di Prevenzione Incendi. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità degli immobili si

devono completare le opere di urbanizzazione, e tutti gli obblighi assunti tramite la convenzione con il Comune di Aprilia vengono trasmessi con la vendita a terzi. Il complesso di beni immobili risulta locato.

Gravano sugli immobili: domanda giudiziale, a favore di [REDACTED] trascritta il 06.03.2009 al n. 4130, domanda che è stata definita con un accordo transattivo tra le parti; verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] trascritto il 24.05.2017 al n.8432; sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 18.12.2018 al n.20504; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del [REDACTED] trascritta il 10.04.2007 al n.5544; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] trascritta il 10.04.2007 al n.5545; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ad integrazione di quella iscritta il 10.04.2007 al reg.part. 5544 a favore del [REDACTED] trascritta il 11.04.2007 al n.5563; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ad integrazione di quella iscritta il 10.04.2007 al reg.part. 5545 a favore di [REDACTED] trascritta il 11.04.2007 al n.5564; ipoteca da riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] trascritta il 19.05.2017 al n.1534. In base alle considerazioni estimali su riportate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei singoli lotti sia:

**Lotto 1: € 500.000,00**  
**Lotto 2: € 7.850.000,00**

### Pomezia

Si sottolinea che i fabbricati sono privi di APE che rimane a carico dell'acquirente, come l'adeguamento catastale; inoltre vanno adeguati i titoli edilizi allo stato dei luoghi, con presentazione di CILA per opere interne e vanno rimosse o regolarizzate le tettoie presenti nel piazzale e gli altri prefabbricati descritti che non risultano in mappa; va rimosso l'amianto della tettoia di nord-est e di quella posta di fianco la cisterna che si trova nel piazzale. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità si dovrà incaricare un tecnico che produca la documentazione necessaria da presentare presso gli uffici dell'urbanistica del Comune di Pomezia. Per ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi dei capannoni edificati sulla part.97 dovrà essere nominato un tecnico abilitato che produca un progetto antincendio e si interfacci con il Comando dei Vigili del Fuoco competente; anche queste ultime due certificazioni rimangono a carico dell'acquirente. Si ricorda che a carico delle part 250 e 97 vi è una servitù perpetua di utilizzo. Gravano sugli immobili n. 4 atti d'obbligo che impegnano la proprietà nei confronti del Consorzio ASI ed inoltre come da atto notaio [REDACTED], grava sui terreni una servitù relativa ad opere di urbanizzazione primaria.

Gravano sugli immobili: pignoramento immobiliare del Tribunale di Velletri del 13.04.2016 rep.2542 a favore della [REDACTED] trascritto il 27.05.2016 al n.16842; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Latina del 06.12.2018 rep.155 a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED], trascritta il 02.01.2019 al n.14; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del [REDACTED], atto Notaio [REDACTED] di Roma del 03.04.2007 rep.374711, trascritta il 06.04.2007 al n.8029; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] - [REDACTED] atto Notaio [REDACTED] di Roma del 03.04.2007 rep.374711, trascritta il 06.04.2007 al n.8030; ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED], atto amministrativo [REDACTED] del 18.04.2016 rep.5876, trascritta il 18.04.2016 al n.2848; ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione-Sede di Roma, atto amministrativo dell'Agenzia delle Entrate di Roma del 03.10.2017 rep.2683, trascritta il 04.10.2017 al n.7822.

In base alle considerazioni estimali su riportate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei singoli lotti sia:

**Lotto 3: € 3.540.000,00**  
**Lotto 4: € 4.890.000,00**

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti estimatori depositano la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, 26/04/2019



## **10. ELENCO ALLEGATI**

- N° 1 Nomina
- N° 2 Verbale d'accesso Aprilia
- N° 3 Atti di provenienza Aprilia

- N° 4 Visure ipotecarie Aprilia
- N° 5 Visura catastali, elaborati planimetrici, planimetrie ed estratti di mappa Aprilia
- N° 6 Certificato Destinazione Urbanistica, Convenzione Edilizia, Concessioni Edilizie e varianti, CIL e CILA Aprilia
- N° 7 Contratto di locazione
- N° 8 Foto Aprilia
- N° 9 Verbale d'accesso Pomezia
- N° 10 Atti di provenienza Pomezia
- N° 11 Visure ipotecarie Pomezia
- N° 12 Visura catastali, elaborati planimetrici, planimetrie ed estratti di mappa Pomezia
- N° 13 Certificati Destinazione Urbanistica, Concessioni Edilizie e varianti e CILA Pomezia
- N° 14 Contratto di locazione Pomezia
- N° 15 Foto Pomezia

## **Riepilogo bando d'asta**

Il complesso industriale, situato ad Aprilia via Nettunense Km 25 angolo via dei Giardini, comprende vari appezzamenti di terreno, alcuni con sovrastanti fabbricati.

### **Lotto 1**

Insieme di terreni edificabili. L'insieme è composto da più terreni con accesso da via Nettunense Km 25 e via dei Giardini per una superficie complessiva di circa mq 53.402.

Identificati al catasto terreni del comune di Aprilia al:

**Fg. 118, Part. 335 - Fg. 118, Part. 337 - Fg. 118, Part. 338 - Fg. 118, Part. 384 - Fg. 118, Part. 385  
Fg. 118, Part. 387 - Fg. 118, Part. 388 - Fg. 118, Part. 391 - Fg. 118, Part. 392 - Fg. 118, Part. 393**

Trattasi di vari appezzamenti di terreno rientranti in un piano di lottizzazione, per mq 175.971, oltre le aree destinate a servizi locali privati (part. 338, 391, 392, 393 per un totale di mq 11.809). Per il piano di lottizzazione le società, inizialmente proprietarie di tali beni immobili, hanno stipulato una convenzione con il Comune di Aprilia che subordina il rilascio del certificato di agibilità degli immobili al completamento delle opere di urbanizzazione.

Come da CDU gli immobili rientrano nella "sottozona D2 Industriale a comparto soggetta a piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata"; nella "zona territoriale omogenea di tipo E agricola"; in tutto od in parte le part. 385 - 388 sono interessate dal vincolo ricognitivo di piano PTPR "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di ml 100"; le part. 387,335,337 sono interessate dal vincolo di non edificazione per rispetto stradale. Gli immobili risultano locati con contratto in scadenza il 17/07/2021.

**Prezzo base d'asta: € 500.000,00**

### **Lotto 2:**

Insieme di terreni edificabili e non con sovrastanti fabbricati industriali. L'insieme ha accesso da via Nettunense Km 25 e via dei Giardini per una superficie complessiva di circa mq 135.855.

Identificati al catasto terreni e fabbricati del comune di Aprilia al:

**Fg. 118, Part. 378 - Fg. 118, Part. 379 - Fg. 118, Part. 380 - Fg. 118, Part. 381 - Fg. 118, Part. 382  
Fg. 118, Part. 8 - Fg. 118, Part. 328 - Fg. 118, Part. 75 - Fg. 118, Part. 389 - Fg. 118, Part. 390  
Fg. 118, Part. 341 - Fg. 118, Part. 401 - Fg. 118, Part. 403**

Identificati al catasto fabbricati del comune di Aprilia al:

**Fg. 118, Part. 8 sub 2 - Fg. 118, Part. 8 sub 8, part. 75 sub 3, part. 328 sub 2, graffati,**

Trattasi di vari appezzamenti di terreno rientranti in un piano di lottizzazione, per mq 175.971, oltre le aree destinate a viabilità e parcheggi (part. 378, 380 per un totale di mq 312 e part. 401 e 403 per totali mq 581) e le aree destinate a verde attrezzato sportivo (part. 379, 381 per un totale di mq 911). Per il piano di lottizzazione le società, inizialmente proprietarie di tali beni immobili, hanno stipulato una convenzione con il Comune di Aprilia che subordina il rilascio del certificato di agibilità degli immobili al completamento delle opere di urbanizzazione come da progetto, il costo di tali opere è stato scorporato dal valore dell'immobile. I fabbricati esistenti sul lotto di terreno sono otto. All'ingresso del lotto, completamente recintato, troviamo delle tettoie con struttura in ferro, non concessionate né accatastate e che andranno regolarizzate o rimosse. Di fronte all'ingresso troviamo l'edificio destinato all'accoglienza dei visitatori, posto su due piani è composto da due corpi di fabbrica uniti da una copertura in cemento armato che copre un portico. Tale fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione, ha la struttura in cemento armato, finestre in alluminio ed è perfettamente rispondente alla destinazione attuale, ovvero uffici. Alle spalle di questo fabbricato troviamo due fabbricati, il primo ad unico corpo di fabbrica, in parte su due piani ed in parte ristrutturato è adibito a garage e sala mensa; realizzato in cemento armato e tamponato con muratura intonacata e a cortina. Il secondo fabbricato, è costituito da un grande corpo di fabbrica con annessi altri 3 corpi a formare un pettine. Tutti gli edifici sono realizzati in parte con struttura in cemento armato ed in parte con strutture reticolari spaziali in acciaio, a formare una volta a botte con copertura in ondolit con una altezza che varia tra i 4,5 e i 7,5 ml. Sono tamponati in muratura con finitura a cortina e parte ad intonaco. La destinazione attuale di questi immobili è magazzino, eccezion fatta per la parte anteriore con copertura piana che ha destinazione uffici. Lo stato di conservazione di questi immobili non è buono. L'ultimo dente del pettine ha un piano interrato, della stessa dimensione, a cui si accede da una rampa esterna. A

sinistra di questi ultimi fabbricati e collegati ad esso, sorgono due fabbricati collegati tra loro con dei grandi tunnel coperti. Il primo è un grande parallelepipedo, altezza ml 7, realizzato con cemento prefabbricato, sul davanti presenta una tettoia a copertura delle porte per lo scarico dei camion, la destinazione è ovviamente a magazzino. All'interno, uno spazio riservato ai servizi igienici e agli spogliatoi. Si presenta in buone condizioni. Il secondo fabbricato è composto da due parallelepipedi di altezza massima di 5 ml, realizzato anch'esso in cemento prefabbricato presenta i segni del tempo, una parte è adibita ad officina e una parte contiene servizi tecnologici. Unito a quest'ultimo fabbricato, c'è il fabbricato più imponente costruito intorno ad una chiostrina interna è costituito da sei parallelepipedi in cemento prefabbricato con altezze variabili da ml 4 a ml 11. Si presenta in buone condizioni, ma uno dei parallelepipedi ha copertura in eternit, che deve essere rimosso. A sx della palazzina d'ingresso, troviamo un fabbricato con destinazione in parte ad abitazione, in parte ad ufficio con annessa una piscina di grandi dimensioni. Una bellissima struttura in legno lamellare con spazi articolati e finiture che un tempo dovevano essere di pregio, ma che ora purtroppo sono completamente in decadimento. Infine la centrale elettrica. Il complesso è completato da viabilità interna, piazzali di carico e scarico merce, parcheggi, impianto di depurazione e impianto antincendio con due vasche per riserva idrica, una delle quali è la piscina su menzionata. I fabbricati sono stati edificati, oltre a concessioni risalenti agli anni 70/80 anche in base a: Conc. n. 142/92, n. 28/98, n. 28/98 – O – bis; C.I.L del 16/11/2012; C.I.L.A del 02/08/2018. Tutti i fabbricati presentano delle difformità interne che devono essere sanate tramite CILA e riaccatastati, il costo di tale operazione è stato scorporato dal valore di stima dell'immobile, così come è stato decurtato il costo della rimozione dell'eternit, la rimozione delle tettoie all'ingresso, il costo del certificato APE e quello per ottenere il certificato di prevenzione incendi. Come da CDU gli immobili rientrano nella "sottozona D2 Industriale a comparto soggetta a piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata"; nella "zona territoriale omogenea di tipo E agricola"; in tutto od in parte le part. 389 – 390 – 75 – 8 sono interessate dal vincolo ricognitivo di piano PTPR "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di ml 100". Gli immobili risultano locati con contratto in scadenza il 17/07/2021

**Prezzo base d'asta: € 8.250.000,00**

### **Lotto 3**

Insieme di n.3 terreni ove insistono n.3 corpi di fabbrica con accesso da via dell'Informatica snc per una superficie complessiva di circa mq 34.381. All'interno del lotto vi è un'area adibita a parcheggio avente superficie netta di mq 4.629, compresa di spazi di manovra si arriva ad una superficie complessiva pari a mq 6.500. La superficie dei piazzali è di circa mq 13.100. L'area per percorsi pedonali, strade e rampe è di mq 1.600. L'area verde è di circa mq 4.000, di cui mq 2.800 sono a verde piantumato. Il fabbricato che si incontra entrando nel sito industriale è un capannone industriale di mq 5.655,16, in buono stato di conservazione, costituito da una struttura metallica e tamponature in cemento armato. Proseguendo verso la tratta ferroviaria Roma-Napoli, sono ubicati due corpi di fabbrica adiacenti, edificati in momenti differenti e censiti al N.C.E.U. sotto un unico subalterno, questi sono costituiti da una struttura e tamponature in cemento armato per una superficie complessiva di mq 5.350,84. Gli edifici presenti, sono destinati alla logistica industriale di beni alimentari e sono utilizzati per lo stoccaggio di merci surgelate ad una temperatura compresa tra i 0°C (anticelle) ed i -27°C (celle frigorifere) con annessi uffici, alloggi del custode e locali tecnici.

Identificati al catasto terreni del comune di Pomezia al:

- **Fg. 16, Part. 252 - Fg. 16, Part. 253 - Fg. 16, Part. 97**

Identificati al catasto fabbricati del comune di Pomezia al:

- **Fg. 16, Part. 97 sub 501 - Fg. 16, Part. 97 sub 503,**

I fabbricati presentano delle difformità interne che devono essere sanate tramite CILA e riaccatastati, il costo di tale operazione è stato scorporato dal valore di stima dell'immobile, così come è stato decurtato il costo del certificato APE e quello per ottenere il certificato di prevenzione incendi. Come da CDU gli immobili rientrano nell'Agglomerato Industriale di Santa Palomba, Comparto "C2", con destinazione: in parte ad "Aree occupate da aziende esistenti o programmate" ed in parte a "Fasce Consortili di rispetto". Gli immobili risultano locati con contratto in scadenza il 17/07/2021. I fabbricati sono stati edificati in base a Conc. n.406, n.777, n.978, n.978/bis, n.978/ter. A carico della part 97 vi è una servitù perpetua di utilizzo. Gravano sugli immobili n. 5 atti d'obbligo che impegnano la proprietà nei confronti del Consorzio Asi. **Si fa presente che il Consorzio Asi, con nota del 14/03/2019 prot. 1251, ha chiesto al Fallimento ed all'attuale affittuario degli immobili, la regolarizzazione relativa all'utilizzazione dell'area industriale.**

**Prezzo base d'asta: € 3.540.000,00**

#### **Lotto 4**

Trattasi di un unico terreno ove si trova un unico corpo di fabbrica ed aree annesse della superficie complessiva, tra scoperta e coperta, di circa mq 37.130. L'area dei piazzali è di circa mq 13.030 di cui mq 2.745,5 sono individuati a parcheggio; l'area per strade, rampe e percorsi pedonali è di circa mq 10.835. L'area a verde piantumato è di mq 5.169,59. Il fabbricato che si incontra entrando nel sito industriale è un capannone industriale di mq 15.210,37, in buono stato di conservazione, costituito da una struttura e tamponature in cemento armato. L'immobile è utilizzato per logistica industriale di beni alimentari e viene utilizzato per lo stoccaggio di merci ad una temperatura che varia dai +25°C ai -27°C, con annessi uffici, alloggi del custode e locali tecnici.

Identificati al catasto terreni del comune di Pomezia al:

- **Fig. 16, Part. 250**

Identificati al catasto fabbricati del comune di Pomezia al:

- **Fig. 16, Part. 250 sub 505, 506, 507 (graffate) - Fig. 16, Part. 250 sub 508, 509, 510 (graffate)**

- **Fig. 16, Part. 250 sub 511, 512, 513 (graffate) - Fig. 16, Part. 250 sub 514**

Il fabbricato presenta delle difformità interne che devono essere sanate tramite CILA e riaccatastato, il costo di tale operazione è stato scorporato dal valore di stima dell'immobile, così come è stato decurtato il costo della rimozione dell'eternit, delle opere edificate in assenza di titoli edili, il costo del certificato APE e quello per ottenere il certificato di prevenzione incendi. Come da CDU gli immobili rientrano nell'Agglomerato Industriale di Santa Palomba, Comparto "C2", con destinazione: in parte ad "Aree occupate da aziende esistenti o programmate" ed in parte a "Fasce Consortili di rispetto". Una parte degli immobili risultano locati contratto in scadenza il 17/07/2021. I fabbricati sono stati edificati in base a Conc.11/87, n.11/87 bis, n.11/87 ter, n.11/89, n.148/92, C.I.L.A. del 06/2018. A carico della part 250 vi è una servitù perpetua di utilizzo. Gravano sugli immobili n. 5 atti d'obbligo che impegnano la proprietà nei confronti del Consorzio Asi ed inoltre come da atto notaio Santarelli, grava sui terreni una servitù relativa ad opere di urbanizzazione primaria. **Si fa presente che il Consorzio Asi, con nota del 14/03/2019 prot. 1251, ha chiesto al Fallimento ed all'attuale affittuario degli immobili, la regolarizzazione relativa all'utilizzazione dell'area industriale.**

**Prezzo base d'asta: € 4.890.000,00**

## Formalità da cancellare

### 06.03.2009 - Reg.Part. 4130 - Reg Gen.6533

Domanda giudiziale, Tribunale di Velletri rep.1629 del 28/01/2009

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 2,3

CT Fg 118 part 8 sub 2, part 384,382,379,378,381,380,388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

N.B.: tale domanda giudiziale è stata definita con un accordo transattivo tra le parti.

### 24.05.2017 - Reg.Part. 8432 - Reg Gen.11564

Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Latina rep.1728 del 04/04/2017

a favore : [REDACTED]

contro: I [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 384,382,379,378,381,380,388,389,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403

### 18.12.2018 - Reg.Part. 20504 - Reg Gen.28914

atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep.155 del 06/12/2018

a favore : massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part. 8,75,328,335,337,338,341,378,379,380,381,382,384,385,387,388,389,390,391,392,393,401,403

### 10.04.2007 - Reg.Part. 5544 - Reg Gen. 14810

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

notaio [REDACTED] rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

### 10.04.2007 - Reg.Part. 5545- Reg Gen.14811

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

notaio [REDACTED] rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

### 11.04.2007 - Reg.Part. 5563 - Reg Gen. 14937

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ad integrazione di quella iscritta il 10.04.2007 al reg.part. 5544

notaio [REDACTED] rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
immobili: siti in Aprilia (LT)  
CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8  
Fg 118 part 328 sub 2  
Fg 118 part 75 sub 3,2  
CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389  
Annotazioni:  
3780 del 07.06.2007 – erogazione parziale  
4936 del 30.07.2007 – erogazione parziale  
3279 del 29.08.2011 – erogazione a saldo  
3281 del 29.08.2011 – riduzione di somma  
2156 del 07.05.2012 – riduzione di somma  
6856 del 29.11.2013 – riduzione di somma

**11.04.2007 - Reg.Part. 5564 - Reg Gen. 14937**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ad integrazione di quella iscritta il 10.04.2007 al reg.part. 5545

notaio [REDACTED] rep.374711/16745 del 03/04/2007

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 2,5,6,8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3,2

CT Fg 118 part 388,390,385,387,335,337,338,391,392,393,341,401,403,389

Annotazioni:

3781 del 07.06.2007 – erogazione parziale

4937 del 30.07.2007 – erogazione parziale

3280 del 29.08.2011 – erogazione a saldo

3282 del 29.08.2011 – riduzione di somma

6855 del 29.11.2013 – riduzione di somma

**19.05.2017 - Reg.Part. 1534- Reg Gen.11157**

Ipoteca da riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e di addebito esecutivo

[REDACTED] ep.2142/5717 del 05/05/2017

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Aprilia (LT)

CF Fg 118 part 8 sub 8

Fg 118 part 328 sub 2

Fg 118 part 75 sub 3

L'ispezione ipotecaria ventennale presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, al 28/01/2019 ha dato i seguenti esiti:

**Form.16842 del 27.05.2016**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Velletri del 13.04.2016 rep.2542

A favore della [REDACTED] Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Via Ardeatina

- opificio Industriale (D/8), distinto al NCEU Fg.16 p.la 250 sub.504 e p.la 251 sub.504

(Nessun Annotamento a margine) Form.14 del 02.01.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di

Latina del 06.12.2018 rep.155

A favore della Massa dei Creditori el Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili:

POMEZIA, Via dell'Informatica

- terreno distinto al NCT Fg.16 p.lle 252 - 253 - 97 - 250;

- opificio industriale distinto al NCEU Fg.16 p.la 97 subb.501-502-503; Fg.16 p.la 250 subb.505-506-507; Fg.16 p.la 250 subb.508-509-510; Fg.16 p.la 250 subb.511-512-513; Fg.16 p.la 250 sub.514.

**Form.14 del 02.01.2019**

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Latina Sezione Fallimentare del 06.12.2018

A favore della Massa dei Creditori del [REDACTED]

Contro [REDACTED]

POMEZIA, [REDACTED]

- terreni della superficie complessiva di circa mq.71.511 con sovrastanti costruzioni ed impianti costituiti da capannoni ----- industriali, corpi di fabbrica e quant'altro insiste sopra detto terreno il tutto al NCT Fg.16 p.lle 97-250-252-253

**Form.8029 del 06.04.2007**

IPOTECA di Euro 13.500.000,00= di cui Euro 9.000.000,00= di capitale a favore del [REDACTED]

Il mutuo è rimborsabile in anni 20

Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Via dell'Informatica

- opificio industriale (D/8) distinto al NCEU Fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501 graffati; Fg.16 p.la 250 sub.502 e p.la 251 sub.502 graffati; Fg.16 p.la 250 sub.503 e p.la 251 sub.503 graffati; Fg.16 p.la 97 sub.501 ed al NCT Fg.16 p.lle 97 - 250.

Atto Net. [REDACTED] di Roma del 03.04 .2007 rep.374711

- Ann.14515 del 02.10 .2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann.16022 del 29.10.2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann.11274 del 06.12 .2011 - EROGAZIONE A SALDO -
- Ann.11276 del 06 .12.2011 - RIDUZIONE DI SOMMA -
- Ann.9773 del 06.12.2013 - RIDUZIONE DI SOMMA -

**Form.8030 del 06.04.2007**

IPOTECA di Euro 13.500.000,00= di cui Euro 9.000 .000 ,00= di

capitale a favore [REDACTED] Il mutuo è rimborsabile in anni 20

Contro [REDACTED]

Gravante su :

POMEZIA, Via dell'Informatica

- opificio industriale (D/8) distinto al NCEU Fg.16 p.la 250 sub.501 e p.la 251 sub.501 graffati; Fg.16 p.la 250 sub.502 e p.la 251 sub.502 graffati; Fg. 16 p.la 250 sub.503 e p.la 251 sub.503 graffati; Fg.16 p.lla 97 sub.501 ed al NCT Fg.16 p.lle 97 - 250 .

Atto Net. [REDACTED] di Roma del 03 .04 .2007 rep.374711

- Ann.14516 del 02.10.2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann.16023 del 29.10.2007 - EROGAZIONE PARZIALE -
- Ann . 11275 del 06 .12.2011 - EROGAZIONE A SALDO -
- Ann.11277 del 06.12.2011 - RIDUZIONE DI SOMMA -
- Ann.9774 del 06 .12.2013 - RIDUZIONE DI SOMMA -

**Form.2848 del 18.04.2016**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

per Euro 42.618 ,36= di cui Euro 21.309, 18= di capitale A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante su : POMEZIA,

- opificio industriale (D/7) al NCEU Fg.16 p.la 97 sub.501

Atto Amministrativo Equitalia Sud Spa del 18.04.2016 rep.5876

**Form.7822 del 04.10.2017**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

per Euro 25.138.083,42= di cui Euro 12.569.041,71 = di

capitale a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione - Sede Roma Contro [REDACTED]

Gravante su : POMEZIA,

- opificio industriale distinto al NCEU Fg.16 p.la 97 sub.501; Fg.16 p.la 250 sub.502 e p.la 251 sub.502 ; Fg.16 p.la 250 sub.503 e p.la 251 sub.503; Fg.16 p.la 97 sub.503 ed al NCT Fg.16 p.lle 252 - 253.

Atto Amministrativo dell'Agenzia delle Entrate di Roma del 03.10.2017 rep.2683