

Ing. Angelo Maria Noce

Via Armellini, 7 – Latina
angelomaria.noce@ingpec.eu
angelonoce1948@libero.it
cell. 3471668765

Tribunale Ordinario di Latina

Fallimento n. 60/2021 “LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

Giudice Delegato: Dott. Marco Pietricola

Curatore: Dott. Maurizio De Filippo

PERIZIA DI STIMA – AGG. 20/01/2026

AGGIORNAMENTO STIMA BENE N° 12 – LOTTO N° 5

INCARICO

Il G. D. con provvedimento del 31/10/2022 ha approvato il programma di liquidazione, autorizzando la Curatela alla mia nomina come perito stimatore.

Il sottoscritto Ing. Angelo Maria Noce, con studio in Latina Via C. Armellini, 7, email: angelonoce1948@libero.it, PEC: angelomaria.noce@ingpec.it, tel. 3471668765, veniva incaricato dal curatore dott. Maurizio De Filippo in data 07-12-2022 successivamente aggiornato il 18-01-2023 ed ulteriore aggiornamento del 14-02-2023

PREMESSA

A seguito della comunicazione pec del 08/01/2026, con la quale il Curatore ha comunicato che a far data dal 10/12/2025 il bene n° 12 descritto nello stato occupato, nella perizia di stima aggiornata in data 27/05/2025, è stato restituito alla piena disponibilità della procedura, quindi nello stato libero. Si aggiorna la descrizione del bene in oggetto nel suo stato attuale

DESCRIZIONE

Bene N° 12

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato in Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 45 particella 2193, qualità agrumeto, classe 4, superficie 1331 mq, reddito dominicale € 11.69, reddito agrario € 8.25

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 2194, a sud con la particella 222 del foglio 53, a est con la particella 2194 e ad ovest con la particella 2237.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep.

13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffici ente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	1331.0 mq	1331.0 mq	1,00	1331.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione – Stato dei luoghi

Il terreno è completamente pavimentato, privo di recinzioni verso l'adiacente particella 2237 (su cui sorge un opificio industriale), è adibito a piazzale di deposito di materiali vari in comunicazione diretta con il piazzale della suddetta particella 2237; gli altri lati risultano recintati con muretto e rete.

Su di esso insiste, per una superficie limitata (circa 110mq) un impianto industriale della soc. _____ cui fu concesso in affitto dalla Lippina Immobiliare srl (vedasi anche il capitolo "congruità canoni di locazione"); con PEC del 05-04-2024 il Curatore comunica la disdetta del contratto di affitto a far data del 03-06-2024 *(la presente per comunicarle che con riferimento al lotto n. 12 (Terreno censito al Catasto al foglio 45, particella n. 2193) occorre precisare nella relazione definitiva che in data 3.6.2024 la porzione del terreno dovrà essere rilasciata dalla società posto che è stata comunicata la disdetta del presente contratto di locazione.)*

Successivamente, con pec del 08-01-2026 il Curatore ha comunicato che a far data dal 10/12/2025 il bene in oggetto è stato restituito alla piena disponibilità della procedura, quindi libero.

La stima era già stata effettuata nello stato del bene libero, pertanto resta invariata.

Provenienze Ventennali

Il bene è pervenuto alla proprietà per acquisto da _____ (nata a Fondi il 07.05.1968, nata a Fondi il 04.02.1962, _____ a Fondi il 06.12.1939), con atto del Notaio Gennaro Liguori repertorio 46356/9748 del 08.09.2006, trascritto al numero 18222 di registro particolare il 26.09.2006.

Pervenuto ai Signori _____ in virtù di denunciata di successione de cuius _____, trascritta al numero 15504 di registro particolare il 22.08.2003.

Pervenuto a _____ nato il 29.02.1932 a Fondi (LT), per acquisto fattone con atto del Notaio Mazzarella del 23.02.1971 repertorio 13859.

Dal 07/05/2010 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO n. 68479

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona LI (localizzazione industriale ed artigianale) come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978. Tale zona è soggetta a P.P.E. ed è disciplinata dalla L.R. 38/ del 22/12/1999 e ss.mm.ii. e dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.

Sono previste le seguenti prescrizioni (vedasi certificazione di destinazione urbanistica) :

- rapporto di copertura 40/100
 - indice di utilizzazione mc/mq 4,00
 - distanza minima dai confini stradali ml 15
 - distanza minima dai confini interni ml 10
 - altezza massima sulla distanza minima ml 10
-

Formalità pregiudizievoli

A carico dei suddetti immobili risultano le seguenti pregiudizievoli, iscrizioni contro:

n. 9471/27699 di registro particolare e generale del 17.07.2007 Atto Notaio Gennaro Liguori repertorio 47806/10284 del 16.07.2007.

CONTRO: Lippina Immobiliare S.p.A. sede Fondi

A FAVORE:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato per la somma di euro 6.000.000,00 di cui euro 2.400.000,00 di capitale estinguibile in anni 15, e grava su immobile sito in Fondi:

- terreno Via Pantanelle foglio 45 particella 141 di are 61.89 e 394 di are 30.10

n. 9644/28518 di registro particolare e generale del 24.07.2007 Atto Notaio Gennaro Liguori repertorio 47806/10284 del 16.07.2007.

CONTRO: Lippina Immobiliare

QUESTA IPOTECA E' IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE (VEDI NOTA 9471 DEL 2007). NEL QUADRO "C" IL SOGGETTO A FAVORE NON E'

N.B: questa ipoteca volontaria risulta cancellata con comunicazione n. 1763 del 27.06.2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2013. Cancellazione totale eseguita in data 11.07.2013.

n. 1420/12533 di registro particolare e generale del 05.06.2013 Atto Notaio Nastri repertorio 11361/6784 del 04.06.2013

CONTRO - DEBITORE IPOTECARIO: Lippina Immobiliare S.p.A. C.F:06984191004 sede Fondi

A FAVORE:

TERZO DATORE DI IPOTECA: nato a Fondi il 16.11.1941, e nata a Fondi il 19.08.1950.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 10.500.000,00 di cui euro 4.200.000,00 di capitale, estinguibile in anni 15, e grava su immobili siti in Fondi, Via V. Gioberti:

- porzioni di fabbricato distinto in catasto al foglio 22 particella 1236 subalterno 4 e 7 – particella 1236 subalterno 6;
- terreni distinti in catasto al foglio 26 particella 237 – 502 – 503 – 504 – 505 – 534 – 634;
- Sperlonga terreno al foglio 4 particella 27 – 589; più altri immobili

n. 1347/9403 di registro particolare e generale del 11.05.2015 Atto Notaio Gennaro Liguori repertorio 55876/14672.

CONTRO - TERZO DATORE DI IPOTECA: Lippina Immobiliare S.p.A. –
a

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

Ipoteca Volontaria a garanzia di apertura di credito per la somma di euro 1.800.000,00 di cui euro 900.000,00 di capitale durata due anni. Grava su immobili di proprietà della Lippina Immobiliare:

- vedi come sopra.

n. 4682/28421 di registro particolare e generale del 12.12.2018 Ipoteca Legale repertorio 3678/5718 del 11.12.2018.

CONTRO: Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione sede Fondi

A FAVORE:

Ipoteca Legale di euro 960.297,08 di cui euro 480.148,54 di sorte e grava su immobili siti in Fondi e Sperlonga:

- vedi come sopra.

n. 5552/7469 di registro particolare e generale del 23.03.2022 Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Latina repertorio 64/2021 del 17.12.2021.

CONTRO: Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione

A FAVORE: Massa dei Creditori del Fallimento della Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione.

n. 8563/11543 di registro particolare e generale repertorio 64/2021 del 17.12.2021 Sentenza Dichiarativa di Fallimento integrativa della precedente.

N.B: risultano trascritte atti di trasformazione di società e mutamento di denominazione a carico della Lippina S.r.l. – S.p.A. – Lippina Immobiliare S.r.l. (vedi stampe note trascritte con registro particolare n. 11736 del 2015 – e n. 20950 del 2008).

STIME

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili nella zona.

Si ritiene di dover considerare inoltre l'ubicazione, la distanza dal centro città, i servizi presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo dell'immobile.

Sono state prese in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) solo come riscontro di massima, a tal proposito si riporta integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI*“Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.”*

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico ritengo siano di riferimento generale.

STIMA DEI TERRENI

Bene N° 12 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193) (mq 1331) – Zona LI (localizzazione industriale ed artigianale)

Il lotto, come già evidenziato ha una forma triangolare e quindi di difficile utilizzo per la edificazione stante i vincoli imposti dalle Norme Tecniche inerenti le distanze dai confini, dalla strada e di altezza.

La cubatura edificabile in base alla superficie è : $1331\text{mq} \times 4 \text{ mc/mq} = 5.324 \text{ mc}$

Con i vincoli di distanza dai confini, dalla strada e di altezza

la cubatura realizzabile diventa : $84 \text{ mq} \times 10 \text{ m (altezza max)} = 840 \text{ mc}$ decisamente inferiore a quella calcolata in base alla superficie.

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 20,0/mc edificabile effettivamente realizzabile (corrispondenti a circa € 12,6/mq dell'intera superficie)

Valore : $840 \times 20,0 \text{ €/mc} = 16.800,00$

Riepilogo Stima

DESCRIZIONE BENE	VALORE BENE €	LOTTO N°	VALORE LOTTO €
Bene N° 12 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193) (mq 1331) - valutato in stato libero	16.800,00	5	16.800,00

