

STUDIO TECNICO

Geom. Raimondo Lombardo

Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR)

C.F.

P.IVA 02223620606

Telefax 0775/726514

Cellulare 328/3412237

e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com

posta certificata: raimondo.lombardo@geopec.it

iscr. Albo Geom. di FR al n. 2239

iscr. Albo C.T.U. Tribunale di FR al n. 224

**TRIBUNALE DI FROSINONE
UFFICIO DELLA CRISI DI IMPRESA**

Fallimento -

con sede in -

dichiarato con sentenza del Tribunale di Frosinone n. 20/2021

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA

Il Sottoscritto Geom. Raimondo Lombardo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 2239 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Frosinone al n. 224, con Studio Tecnico in Anagni (FR) - Piazza Perfetti n. 6, a seguito dell'incarico conferitogli dall' Avv. Pierluigi Villoni, Curatore del Fallimento -
-, di procedere alla valutazione degli immobili di seguito descritti, espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni in valutazione sono censiti:

- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **1**, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 128 mq., rendita catastale € 198,84, Via Fratelli Cervi n. 13, piano T – 1° (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **2**, cat. F/5, consistenza 43 mq., Via Fratelli Cervi n. 15, piano 1° (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **4**, cat. C/6, classe 9, consistenza 17 mq., superficie catastale 20 mq., rendita catastale € 31,61, Via Fratelli Cervi n. 15, piano T (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **5**, cat. A/4, classe 4, consistenza 1,0 vani, superficie catastale 23 mq., rendita catastale € 39,77, Via Fratelli Cervi n. 15, piano T (vedi visura - all. n. 1);

STUDIO TECNICO

Geom. Raimondo Lombardo

Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237

e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com

p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **1**, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 90 mq., rendita catastale € 159,07, Via Fratelli Cervi n. 15, piano T – S1 (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **2**, cat. C/6, classe 11, consistenza 26 mq., superficie catastale 33 mq., rendita catastale € 65,80, Via Fratelli Cervi n. 15, piano T (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **3**, cat. F/5, consistenza 7 mq., Via Fratelli Cervi n. 15, piano T (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **4**, cat. F/1, consistenza 150 mq., Via Fratelli Cervi n. 15, piano T (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **1065**, cat. F/1, consistenza 10 mq., Via Fratelli Cervi n. 15, piano T (vedi visura - all. n. 1);
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **86**, qualità seminativo, classe 02, superficie ha 00 are 01 ca 18, r.d. € 0,30, r.a. € 0,21 (vedi visura - all. n. 1);
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **244**, area rurale, superficie ha 00 are 00 ca 20 (vedi visura - all. n. 1);
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **281**, qualità seminativo, classe 02, superficie ha 00 are 02 ca 50, r.d. € 0,65, r.a. € 0,45 (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **303**, cat. F/3, Contrada Pietrasecca, piano T – 1° (vedi visura - all. n. 1);
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **304**, cat. F/3, Contrada Pietrasecca, piano T – (vedi visura - all. n. 1);
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **305**, qualità uliveto, classe 03, superficie ha 00 are 93 ca 26, r.d. € 31,31, r.a. € 19,27 (vedi visura - all. n. 1);
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **53**, qualità uliveto, classe 05, superficie ha 00 are 70 ca 40, r.d. € 7,27, r.a. € 4,00 (vedi visura - all. n. 1).

INTESTAZIONI CATASTALI

Gli immobili censiti:

- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **1**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **2**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **4**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **85**, subalterno **5**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **1**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **2**;

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **3**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **217**, subalterno **4**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **1065**;
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **86**;
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **244**;
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **11**, particella **281**;

risultano tutti intestati alla seguente ditta catastale (vedi visura - all. n. 1):

- - proprietà per 54/162 o proprietà per 27/81;
- - proprietà per 18/162 o proprietà per 9/81;
- - proprietà per 90/162 o proprietà per 45/81, bene personale;

Gli immobili censiti:

- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **303**;
- al C.E.U. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **304**;
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **305**;
- al C.T. del Comune di Acuto (FR), al Foglio **5**, particella **53**.

risultano tutti intestati alla seguente ditta catastale (vedi visura - all. n. 1):

- - proprietà per 1000/1000.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI ALL'URBANO

Comune di Acuto (FR), Foglio 11, particella 85

Il fabbricato di cui alla particella 85 è suddiviso dai seguenti subalterni:

- Sub. 1, composto da un P.T., avente destinazione d'uso cantina / rimessa, e da un P.1°, avente destinazione d'uso residenziale (abitazione), con terrazzo a livello rivestito con pavimento da esterno in piastrelle;
- Sub. 2, composto da un lastrico solare / terrazzo, confinante con il P.1° dell'immobile di sopra e raggiungibile anche da una scala esterna scoperta;

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- Sub. 3, b.c.n.c. (corte comune ai sub. 1 – 2 – 4 – 5 NON INTESTATA);
- Sub. 4, composto da un P.T., avente destinazione d'uso garage;
- Sub. 5, composto da un P.T., avente destinazione d'uso residenziale e si presenta allo stato grezzo.

Le caratteristiche strutturali e di rifinitura esterna, dell'intero fabbricato, sono:

- struttura in elevazione in muratura;
- orizzontamenti in ferro e tavelloni o di materiale simile;
- tamponature in muratura;
- pareti esterne rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura a tetto a capanna.

Lo stato complessivo della struttura portante si presenta buono, ma necessita comunque di interventi manutentivi in quanto le rifiniture risalgono, in gran parte, all'epoca della costruzione di seguito descritta.

I vani abitativi al P.1° presentano le seguenti rifiniture:

- pavimentazione in mattoni di ceramica;
- pavimentazione servizi igienici con piastrelle in ceramica;
- pareti servizi igienici e cucina rivestite con maioliche in ceramica;
- porte in legno;
- portone d'ingresso principale in alluminio;
- finestre e persiane in alluminio anodizzato;
- bagno completo di tutti i sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio;
- terrazzo con pavimentazione in mattoni da esterno e parapetti in parte in ringhiere in ferro preverniciato e in parte in muratura.

Le dotazioni di impianti generali sono:

- idrico;
- elettrico;
- riscaldamento;

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- acqua calda anche con scaldabagno elettrico.

I locali al piano terra, aventi destinazione d'uso residenziale / cantina / rimessa / garage, presentano le seguenti rifiniture:

- pavimentazione assente;
- pareti parzialmente intonacate;
- porte in metallo.

Gli impianti sono inesistenti o da ripristinare completamente.

Il lastrico solare / terrazzo si presenta con pavimentazione in battuto di cls al grezzo, parapetti in muratura, scala esterna di accesso in cls con ringhiera in metallo.

L'area scoperta (corte comune) si presenta con pavimentazione in battuto di cls al grezzo.

Comune di Acuto (FR), Foglio 11, particella 217

Il fabbricato di cui alla particella 217 è suddiviso dai seguenti subalterni:

- Sub. 1, composto da un P.T., avente destinazione d'uso residenziale, e un piano S1, avente destinazione d'uso cantina / legnaia;
- Sub. 2, composto da un P.T., avente destinazione d'uso garage;
- Sub. 3, composto da un lastrico solare / terrazzo, confinante con il lastrico solare di cui al sub. 2 della particella 85, sopra descritto;
- Sub. 4, composto da un'area urbana al P.T. (area scoperta).

Le caratteristiche strutturali e di rifinitura esterna, dell'intero fabbricato, sono:

- struttura in elevazione in muratura;
- orizzontamenti in ferro e tavelloni o di materiale similare;
- tamponature in muratura;
- pareti esterne rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura a tetto a padiglione.

Lo stato complessivo della struttura portante si presenta buono. Il piano terra ha subito recenti lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nella riversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento impianti, rifacimento pavimentazione, sostituzione infissi e portone, tinteggiature interne ecc. Il

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

piano seminterrato presenta una porzione con rifiniture che risalgono all'epoca della costruzione di seguito descritta e una parte di più recente ristrutturazione, inoltre ha subito anch'esso una diversa distribuzione degli spazi interni con l'inserimento di un bagno.

I vani abitativi al piano terra presentano le seguenti rifiniture:

- pavimentazione in mattoni di gres porcellanato (listoni effetto legno);
- pavimentazione e rivestimenti servizi igienici con mattoni di gres porcellanato / ceramica;
- porte in legno tamburato;
- portone d'ingresso in alluminio;
- finestre e persiane in alluminio o similare;
- bagno completo di tutti i sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio;

Le dotazioni di impianti generali sono:

- idrico;
- elettrico;
- riscaldamento;
- aria condizionata con split e unità esterne a pompa di calore.

I locali al piano seminterrato, aventi destinazione d'uso cantina / legnaia, presentano le seguenti rifiniture:

- pavimentazione in parte assente e in parte in mattoni di ceramica;
- pareti parzialmente intonacate e in parte rivestite con mattoni in ceramica;
- porte in metallo.

Le dotazioni di impianti generali sono:

- idrico;
- elettrico.

Il garage di cui al sub. 2 si presenta con pavimentazione al grezzo, in gran parte privo di intonaco interno, impianto elettrico precario, infissi in metallo, porta in metallo.

Il lastrico solare / terrazzo si presenta con pavimentazione in battuto di cls al grezzo.

L'area scoperta (area urbana) si presenta con pavimentazione in battuto di cls al grezzo.

Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

Comune di Acuto (FR), Foglio 11, particella 1065

Trattasi di un'area urbana (corte) confinante con l'area urbana di cui alla particella 217/4, e composta da area a verde.

Comune di Acuto (FR), Foglio 5, particella 303

Trattasi di fabbricato utilizzato come sede di azienda agricola, composto da piano terra e piano primo, avente struttura portante in c.a. e acciaio, solaio intermedio in acciaio e legno, copertura in lamiera.

Il piano terra è costituito da un'ampia sala, da una zona cucina con forno a legna, completato da servizi igienici e dispensa. Il tutto si presenta ben rifinito, con pavimentazione in mattoni di ceramica/gres, infissi in metallo, totalmente intonacato e tinteggiato, completo di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con acqua calda sanitaria servita da scaldabagno.

Il piano primo (sottotetto/loc. dep.) risulta accessibile mediante una porta laterale, presenta struttura di tamponatura in parte in lamiera e in parte in c.a., è privo di qualsiasi rifinitura e impianti.

Comune di Acuto (FR), Foglio 5, particella 304

Trattasi di fabbricato utilizzato come fienile / stalla, composto da un piano terra, avente struttura portante in c.a. e acciaio, copertura in lamiera e pavimentazione in cls armato allo stato grezzo.

DESCRIZIONE DEI TERRENI

I terreni in Acuto (FR), al Foglio 11, particelle 86 – 244 - 281, sorgono in una zona semicentrale, hanno una leggera pendenza e costituiscono un unico lotto con tutte le u.i. sopra descritte e ricadenti al Foglio 11. Infatti gli stessi sono di pertinenza delle predette u.i. e all'attualità vengono utilizzate come giardino.

In base al P.R.G. vigente del Comune di Acuto, ricadono in zona "B" (Ricostruzione – Completamento) e nello specifico in sottozona "B1" (Ristrutturazione).

Inoltre si segnala uno sconfinamento in loco del terreno/corte, individuato a confine con le Particelle 217 – 244 – 281, del Foglio 11 (vedi allegato n. 2), che non verrà stimato.

I terreni in Acuto (FR), al Foglio 5, particelle 53 - 305, formano due lotti distinti e poco discosti tra loro. Entrambi sono ubicati tra il raccordo di Fiuggi S.R. 155 e la S.R. 155. Il primo presenta una pendenza di circa il 50 %, mentre il secondo di circa il 25%, entrambi risultano coltivati a uliveto ed hanno una buona esposizione a sud. Sulla particella 305 insistono i manufatti 303 e 304

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

sopradescritti e le stesse (p.lle 303 – 304 - 305) derivano dalla particella 59. In base al P.R.G. vigente del Comune di Acuto i terreni in esame ricadono in zona Agricola.

LEGITTIMITA' URBANISTICA IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

A seguito di verifica effettuata c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Acuto (FR), è emerso che:

- tutte le u.i. ricadenti al Foglio 11, fanno parte di fabbricati edificati a partire da data anteriore al 1° settembre 1967 e solo l'immobile censito alla particella 217, sub. 1, ha subito recenti lavori di manutenzione straordinaria mediante la diversa distribuzione degli spazi interni, il rifacimento di tutti gli impianti, pavimenti, infissi ecc., motivo per cui, per quest'ultimo immobile, lo scrivente procederà alla stima dell'attuale stato dell'immobile, decurtando le spese stimate per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, dei relativi versamenti Comunali (sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e istruttoria), dell'aggiornamento catastale (DOCFA) e dei relativi versamenti.
- i fabbricati ricadenti sul Foglio 5 e censiti alle Particelle 303, 304, seppur edificati in virtù di Autorizzazione Edilizia, rilasciata dal Comune di Acuto (FR), in data 10/03/1994, prot. n. 1006 (allegato n. 3), **non risultano legittimi dal punto di vista urbanistico**, in quanto l'Autorizzazione stessa è stata rilasciata per la realizzazione di strutture metalliche prefabbricate ed amovibili, ad uso rimessa attrezzi agricoli, mentre all'attualità, risultano in gran parte formati da opere **non amovibili**. Infatti il fabbricato di cui alla Particella 303, già in precedenza descritto, oltre a presentare struttura portante in gran parte **non amovibile**, risulta anche per una parte con destinazione d'uso diversa da quanto autorizzato, con l'aggravio della diversa distribuzione degli spazi interni. Anche il fabbricato di cui alla Particella 304 presenta gran parte della struttura portante **non amovibile**. Inoltre si registra la presenza di ulteriori manufatti, ricadenti sul terreno di cui alla Particella 305, costituiti da un piano terra, in parte con struttura portante in c.a. e travi e pilastri in acciaio e copertura in lamiera e travi in acciaio e in parte con struttura portante in acciaio, copertura e tamponatura in pannelli metallici e plastici, tutti non censiti e non presenti nell'Autorizzazione Comunale sopra citata e quindi anch'essi **non risultano legittimi dal punto di vista urbanistico**.

Tutti i manufatti ricadenti al Foglio 5, ricadono inoltre in area con vincolo idrogeologico ed in base all'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Garigliano e Volturno, in AREA A4 (area di alta tensione - potenzialmente interessate da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità) - (vedi allegato n. 4).

In base a quanto suesposto, lo scrivente procederà alla stima della sola area di sedime dei manufatti in questione ed al successivo deprezzamento per effettuare le opere di

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

demolizione totale ed il relativo smaltimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata.



CONSISTENZA IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA



ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUB. 1

La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da due cantine e una rimessa, per complessivi **mq 127,00 lordi circa**.

La consistenza complessiva del P.1° è rappresentata da 2 camere, cucina, bagno e ingresso, per complessivi **mq 98,00 lordi circa** e un terrazzo di **mq 37,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nella planimetria catastale allegata (allegato n. 5).

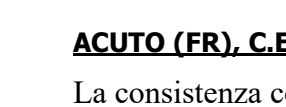


ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUB. 2



La consistenza complessiva del P.1° è rappresentata da un lastrico solare / terrazzo, per complessivi **mq 43,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nell'elaborato planimetrico catastale allegato (allegato n. 5).



ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUB. 4



La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da un garage, per complessivi **mq 25,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nella planimetria catastale allegata (allegato n. 5).

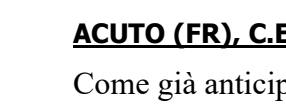


ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUB. 5



La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da una camera, per complessivi **mq 28,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nella planimetria catastale allegata (allegato n. 5).

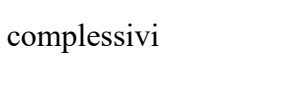
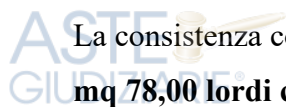


ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUB. 1



Come già anticipato la presente u.i. ha subito lavori di diversa distribuzione degli interni, senza aumento di superficie. La consistenza complessiva del P.T., all'attualità, è rappresentata da un pranzo/soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera, per complessivi **mq 78,00 lordi circa**, accessibile mediante una scala esterna e un ballatoio/pianerottolo di **mq. 7,00 lordi circa**.

La consistenza complessiva del P.S1 è rappresentata da cantina, loc. dep. e bagno, per complessivi **mq 78,00 lordi circa**.



STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

La planimetria catastale (allegato n. 5), seppur presente in atti, necessita di aggiornamento catastale (DOCFA) anche in conseguenza a quanto suesposto.

ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUB. 2

La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da un garage, per complessivi mq **33,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nella planimetria catastale allegata (allegato n. 5).

ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUB. 3

La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da un lastrico solare / terrazzo, per complessivi mq **7,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nell'elaborato planimetrico catastale allegato (allegato n. 5).

ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUB. 4

La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da un'area urbana / corte, per complessivi mq **150,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nell'elaborato planimetrico catastale allegato (allegato n. 5).

ACUTO (FR), C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 1065

La consistenza complessiva del P.T. è rappresentata da un'area urbana / corte, per complessivi mq **10,00 lordi circa**.

L'immobile risulta graficizzato nell'elaborato planimetrico catastale allegato (allegato n. 5).

ACUTO (FR), C.T. FOGLIO 11, PARTICELLE 86, 244, 281

Sviluppo superfici:

- particella 86, superficie nominale di mq. 118;
- particella 244, superficie nominale di mq. 20;
- particella 281, superficie nominale di mq. 250.

La consistenza complessiva del lotto è pari a mq **388,00 lordi circa (SN)**.

Gli immobili risultano graficizzati nell'estratto di mappa catastale allegato (allegato n. 5).

ACUTO (FR), C.T. FOGLIO 5, PARTICELLE 303 (area di sedime), 304 (area di sedime), 305, 53

Sviluppo superfici A:

- particella 303, superficie nominale di mq. 185;
- particella 304, superficie nominale di mq. 239;

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- particella 305, superficie nominale di mq. 9.326.

Sviluppo superfice B:

- particella 53, superficie nominale di mq. 7.040.

La consistenza complessiva delle superfici A è pari a mq 9.750 lordi circa (SN), mentre la consistenza complessiva della superfice B è pari a mq 7.040 lordi circa (SN).

La consistenza complessiva delle superfici (A + B) è pari a **mq 16.790,00 lordi circa (SN)**.

Gli immobili risultano graficizzati nell'estratto di mappa catastale allegato (allegato n. 5).

VALUTAZIONE

In base all'ubicazione degli immobili si procede alla valutazione di due distinti lotti.

LOTTO 1 (Immobili ricadenti nel Comune di Acuto al Foglio 11)

Da indagini eseguite nella zona in oggetto, tenuto conto:

- dell'ubicazione sita in periferia, poco discosta dal centro storico, all'interno di un nucleo densamente abitato e servita da strade pubbliche di facile percorribilità quale via Fratelli Cervi, Via Filippo Turati, Via Casenuove, S.P. 157 che sfocia sulla S.R. 155 (raccordo per Fiuggi);
- dell'esposizione;
- delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture e dell'epoca di costruzione;
- delle caratteristiche dei terreni;
- dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (ultima pubbl. – 2° semestre 2024 – allegato n. 6) e dello stato attuale delle singole u.i.;
- al deprezzamento per le spese tecniche circa la pratica edilizia, ad opere eseguite, relativo accatastamento e versamenti per l'immobile di cui al Foglio 11, Particella 217, Subalterno 1;

è emerso che per gli immobili avente le caratteristiche dello stesso si può assumere quel valore, che tiene conto anche dell'andamento di mercato immobiliare, pari a:

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- €/mq./lordi 250,00 per la porzione a destinazione d'uso residenziale;
- €/mq./lordi 500,00 per la porzione a destinazione d'uso residenziale di recente ristrutturazione;
- €/mq./lordi 130,00 per la porzione a destinazione d'uso residenziale allo stato grezzo;
- €/mq./lordi 65,00 per la porzione a destinazione d'uso non residenziale (cantine, rimessa, ecc.) e per il garage di cui alla p.lla 85/4;
- €/mq./lordi 130,00 per la porzione a destinazione d'uso non residenziale (cantina, loc. dep. ecc.) in parte ristr. e per il garage di cui alla p.lla 217/2;
- €/mq./lordi 50,00 per il terrazzo completo di pavimentazione in mattoni;
- €/mq./lordi 25,00 per il lastrico solare/terrazzo allo stato grezzo;
- €/mq./lordi 10,00 per l'area cortilizia pavimentata in battuto di cls;
- €/mq./lordi 5,00 per l'area cortilizia tenuta a verde.

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUBALTERNO 1

Cantine e rimessa

P.T. mq. 127,00 x €/mq./lordi 65,00 = € 8.255,00

Abitazione

P.1° mq. 98,00 x €/mq./lordi 250,00 = € 24.500,00

Terrazzo pav.

P.1° mq. 37,00 x €/mq./lordi 50,00 = € 1.850,00

TOT. PARZ. € 34.605,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUBALTERNO 2

Lastrico solare / terrazzo non pav.

P.1° mq. 43,00 x €/mq./lordi 25,00 = € 1.075,00

TOT. PARZ. € 1.075,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUBALTERNO 4

Garage

P.T. mq. 25,00 x €/mq./lordi 65,00 = € 1.625,00

TOT. PARZ. € 1.625,00

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 85, SUBALTERNO 5**Abitazione allo stato grezzo**

P.T. mq.	28,00 x €/mq./lordi 130,00	=	€	3.640,00
TOT. PARZ.			€	3.640,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUBALTERNO 1**Cantine, loc. dep. ecc. ristr.**

P.S1 mq.	78,00 x €/mq./lordi 130,00	=	€	10.140,00
----------	----------------------------	---	---	-----------

Abitazione

P.T. mq.	78,00 x €/mq./lordi 500,00	=	€	39.000,00
----------	----------------------------	---	---	-----------

Ballatoio / terr.

P.T. mq.	7,00 x €/mq./lordi 25,00	=	€	175,00
TOT. PARZ.			€	49.315,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUBALTERNO 2**Garage**

P.T. mq.	33,00 x €/mq./lordi 130,00	=	€	4.290,00
TOT. PARZ.			€	4.290,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUBALTERNO 3**Lastrico solare / terrazzo**

P.T. mq.	7,00 x €/mq./lordi 25,00	=	€	175,00
TOT. PARZ.			€	175,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUBALTERNO 4**Area urbana / corte (in parte pavim. e in parte a verde)**

P.T. mq.	150,00 x €/mq./lordi 7,50	=	€	1.125,00
TOT. PARZ.			€	1.125,00

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 1065**Area urbana / corte**

P.T. mq.	10,00 x €/mq./lordi 5,00	=	€	50,00
TOT. PARZ.			€	50,00

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLE 86,244,281

corte

p.lla 86 mq. 118,00

p.lla 244 mq. 20,00

p.lla 281 mq. 250,00

Tot. mq. 388 x €/mq. / lordi 5,00 = € 1.940,00

TOT. PARZ. € 1.940,00

TOT. VALORE LOTTO 1 € 97.840,00

Deprezzamento per spese tecniche pratica ad opere eseguite, relativo accatastamento e vers.

IMMOBILE C.E.U. FOGLIO 11, PARTICELLA 217, SUBALTERNO 1

- Pratica edilizia (Cila ad opere eseguite)	€ 1.500,00
- Versamento Comunale (diritti di segreteria ed istruttoria)	€ 100,00
- Versamento sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
- DOCFA (variazione catastale per aggiornamento pl. ed adempimento alla circ. 2/E/2016 ed alla nota prot. n. 223119/20 dell'A.D.E., n. 2 u.i.)	€ 1.000,00
- Versamento var. catastale n. 2 u.i.	€ 140,00

TOTALE € 3.740,00

VALORE LOTTO 1 (Immobili ricadenti nel Comune di Acuto al Foglio 11) con relativo deprezzamento di cui sopra

TOT. VALORE LOTTO 1 € 97.840,00 - € 3.740,00 = € 94.100,00

Valore quota di propr. - (propr. 1/9) = € 94.100,00 / 9 x 1 = **€10.455,56****LOTTO 2 (Immobili ricadenti nel Comune di Acuto al Foglio 5)**

Da indagini eseguite nella zona in oggetto, tenuto conto:

- dell'ubicazione sita in zona periferica, nei pressi del raccordo di Fiuggi S.R. 155 e la S.R. 155;
- dell'esposizione;
- delle caratteristiche dei terreni stessi;

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

- al notevole deprezzamento dei costi da affrontare per effettuare le opere di demolizione totale dei manufatti NON legittimi, ed il relativo smaltimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata.

è emerso che per gli immobili avente le caratteristiche dello stesso si può assumere quel valore, che tiene conto anche dell'andamento di mercato immobiliare, pari a:

- €/mq./s.n. 2,50.

IMMOBILE C.T. FOGLIO 5, PARTICELLE 303 – 305 – 305 - 53

Terreni e aree di sedime fabbricati

- | | |
|---|-----------|
| • C.T. - particella 303, superficie nominale di | mq. 185 |
| • C.T. - particella 304, superficie nominale di | mq. 239 |
| • C.T. - particella 305, superficie nominale di | mq. 9.326 |
| • C.T. - particella 53, superficie nominale di | mq. 7.040 |

TOT. SUP.	mq. 16.790
-----------	------------

Tot. mq. 16.790 x €/mq./s.r. 2,50 = € 41.975,00

La stima dei costi da affrontare per effettuare le opere di demolizione totale dei manufatti NON legittimati, il relativo trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, presso discarica autorizzata, ammonta ad € 29.744,16, che per brevità non si allega.

VALORE LOTTO 2 (Immobili ricadenti nel Comune di Acuto al Foglio 5) con relativo deprezzamento di cui sopra

TOT. VALORE LOTTO 2 € 41.975,00 - € 29.744,16 = € 12.230,84

Valore quota di propr. - (propr. 1/1) = € 12.230,84

CONCLUSIONI

Il valore complessivo in comune commercio dei beni sopracitati, tenendo conto dei relativi deprezzamenti e delle quote di proprietà dell'esecutata, è:

Lotto 1 € 10.455,56

Lotto 2 € 12.230,84

STUDIO TECNICO
Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it

per un totale di

***** € 22.686,40 *****

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Anagni (FR) li 14/10/2025

Il Tecnico
Geom. Raimondo Lombardo

allegati n.

1. visure catastale;
2. estratto di mappa con evidenziato sconfinamento (F. 11);
3. Autorizzazione Edilizia del 10/03/1994;
4. Stralcio vincolo idrogeologico e Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Garigliano e Volturno;
5. Planimetrie, estratti di mappa catastali ed elaborati planimetrici;
6. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (ultima pubbl. – 2° semestre 2024);
- documentazione fotografica.

STUDIO TECNICO

Geom. Raimondo Lombardo
Piazza Perfetti n. 6

03012 Anagni (FR) - Telefax 0775/726514 - Cell. 328/3412237
e-mail: geom.raimondolombardo@gmail.com
p.e.c.: raimondo.lombardo@geopec.it