

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Crisi d'Impresa

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(N. 3/2025)

G.D. Dott. F. Ferdinandi

Curatore Dott. F. Silenzi

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, con autorizzazione del 28/01/2025, io sottoscritto Ing. Massimo Zirizzotti, sono stato nominato stimatore nella liquidazione giudiziale sopra indicata.

In ottemperanza all'incarico affidatomi ho prestato assistenza al Curatore per le verifiche relative ai beni immobili, al fine di procedere alla loro stima per porli in vendita. Di essi ho provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali, individuando la loro consistenza e conformazione, nonché l'ubicazione.

I beni immobili della liquidazione giudiziale sono ricompresi nel complesso industriale sito in Paliano (FR), via Casilina, Fraz. Amasona, km 54, costituito dal capannone industriale con uffici e accessori, censito in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 30 sub. 1-3 e n. 97-98 graffati**, con annessi piazzale e terreno costituenti la corte esclusiva (mappale n. 30), e dall'area concessa in diritto di superficie per una cabina di riduzione del gas, censita in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 493**.

Ho effettuato diversi accessi nel complesso industriale al fine di individuare la sua consistenza e la sua conformazione. Ho ricevuto dal Curatore la documentazione relativa ai beni immobili ed ho effettuato le verifiche edilizie ed urbanistiche attinenti gli stessi.

Sulla base delle risultanze dell'attività svolta, ho potuto redigere la presente relazione.

1. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di stima, di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale, che andranno a formare il lotto da vendere, sono così descritti:

- 1) Un complesso industriale sito in Paliano (FR), via via Casilina, Fraz. Amasona, km 54 (foto da 0 a 44 - Allegato 1), costituito da un capannone industriale con uffici e accessori distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 30 sub. 1 e n. 97 e n. 98 graffati**, piano T-1, categoria D/1, rendita 28.936,28 euro, con annessi piazzale e terreno costituenti la corte esclusiva (mappale n. 30), da un sovrastante lastrico solare con impianto fotovoltaico distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 30 sub. 3**, piano 2, categoria D/1, rendita 8.320,00, e da diritti di proprietà per l'area concessa in diritto di superficie per una cabina gas distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 493**, piano T, categoria D/1, rendita 371,85. Il capannone è formato da due corpi di fabbrica principali adiacenti, di cui uno di più recente costruzione, realizzati in c.a. e c.a.p. a duplice elevazione, ed è costituito, al piano terra, da un reparto lavorazione, vari reparti distribuzione e confezionamento, un laboratorio, magazzini, servizi, locale silos e locali accessori e, al piano primo, con accesso mediante scale esterne, da due zone uffici. Sono presenti tettoie e pensiline di vario genere in acciaio. Sulla copertura è stato collocato un campo fotovoltaico di potenza dichiarata nel progetto di 95,60 kWp e 164,22 kWp (effettiva non nota). La corte, con confini non del tutto ben individuabili, è costituita da un piazzale asfaltato parzialmente recintato e da un area a verde piantumata che degrada verso valle in pendenza. Nel piazzale sono presenti una centrale idrica per il pozzo (mappale n. 97) e una cabina elettrica (mappale n. 98), adiacente ad una cabina di consegna della società di distribuzione. E' presente inoltre sul mappale n. 493 una cabina gas realizzata dalla società di distribuzione con concessione del diritto di superficie dell'area di proprietà della società in liquidazione giudiziaria. L'accesso al complesso avviene da una strada comunale che si dirama dalla via SS. 6 Casilina. La corte è gravata da servitù di passaggio di fatto sia in favore della cabina gas censita al F. 30 n. 493 con accesso dall'ingresso del complesso, e sia in favore del fabbricato industriale censito al Foglio 68 n. 70 per accedere sul parcheggio in copertura di quest'ultimo, transitando su una rampa e sulla parte retrostante del piazzale. Non è dato sapere se vi siano servitù per il passaggio di sottoservizi e impianti in favore di terzi. Nel piazzale è presente una pesa il cui stato di efficienza o meno non è noto. Il capannone ha rifiniture di tipo industriale con tamponature realizzate con pannelli



prefabbricati e in opera, pavimentazione industriale, infissi in metallo, controsoffitto e copertura con lastre che sono state oggetto di un progetto di bonifica dal cemento-amianto, il cui esito non è noto. Le pareti divisorie interne del capannone sono in pannelli sandwich, in lastre e in muratura. Nel complesso si presenta in condizioni sufficienti, con alcune parti più degradate. Vi sono infiltrazioni dalla copertura. Gli uffici hanno rifiniture di tipo civile. Quelli sul corpo più recente hanno finiture discrete, mentre gli altri le hanno appena sufficienti. Sono presenti sulla corte due piccoli capannoni con struttura in acciaio, uno dei quali contiene l'impianto di addolcimento, che sono abusivi e vano demoliti. Sono state realizzate tettoie e pensiline in acciaio di dubbia legittimità e/o abusive che vanno demolite. Il capannone ha subito modifiche interne che vanno legittimate. All'interno del capannone sono presenti rifiuti e materiali vari (suppellettili, documenti, imballi, attrezzature guaste, residui di vario genere, ecc.) da rimuovere ed avviare a discarica. Sono presenti dei silos, all'interno del capannone, anche essi da demolire e avviare a discarica. Negli uffici sono presenti arredi e attrezzature in condizioni complessivamente sufficienti che sono ricompresi nella vendita dell'immobile, oltre a materiali e suppellettili di vario genere da avviare a discarica. Gli impianti, compreso quello fotovoltaico, hanno subito danneggiamenti e vanno revisionati ed adeguati. Le strutture delle parti più datate non sono rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica in quanto realizzate prima che il comune fosse dichiarato sismico. Il complesso necessita di una riqualificazione impiantistica ed edilizia che riguardi anche gli aspetti termo-igrometrici dell'involucro edilizio e le strutture. Non è dato sapere ove confluiscano gli scarichi delle acque reflue dei servizi e meteoriche del piazzale e delle coperture. E' presente un impianto antincendio non funzionante con linee e dotazioni di cui non si conosce lo stato di efficienza. Non è dato sapere se il complesso è dotato di certificazioni degli impianti ed energetica, di autorizzazione allo scarico e di certificato di prevenzione incendi. Il complesso ricade in Zona D1 Attività Industriali del Piano Particolareggiato "Amasona" del Comune di Paliano (FR). Confina con mappali n. 70-76-187-558, strada comunale Castellaccio (via Amsona), s.a..

Il complesso andrà a formare il lotto che sarà posto in vendita.



2. DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, per i beni oggetto di stima, risulta quanto segue e precisamente (si vedano le visure nell'Allegato 5):

1- Opificio sito nel comune di Paliano (FR), via Casilina snc, distinto in **Catasto dei Fabbricati al F. 68 n. 30 sub. 1, n. 97 e n. 98 graffiati**, piano T-1, categoria D/1, rendita 28.936,28 euro;

intestato alla ditta:

- [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 1/1.**

2- Opificio (lastrico solare) sito nel comune di Paliano (FR), via Casilina snc, distinto in **Catasto dei Fabbricati al F. 68 n. 30 sub. 3**, piano 2, categoria D/1, rendita 8.320,00 euro;

intestato alla ditta:

- [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 1/1.**

3- Opificio (cabina gas) sito nel comune di Paliano (FR), via Casilina snc, distinto in **Catasto dei Fabbricati al F. 68 n. 493**, piano T, categoria D/1, rendita 371,85 euro;

intestato alle ditte:

- [REDACTED], **proprietà superficiaria per 1000/1000;**

- [REDACTED]

proprietà per l'area.

La particella F. 68 n. 30 in Catasto dei Terreni risulta Ente Urbano con superficie catastale di 18.348 m² fra coperto e scoperto (vedi visura in Allegato 5).

Dalle risultanze di quanto sopra in relazione all'intestazione catastale dei beni in capo alla società in liquidazione, emerge quanto segue:

la società ha concesso in diritto di superficie l'area censita al F. 68 n. 493 per la realizzazione di una cabina di riduzione di pressione del gas, per cui i diritti residui in capo alla stessa sono quelli della proprietà dell'area. Non è dato sapere se la cessione del diritto di superficie è a tempo indeterminato o meno e in questo caso quale sia la

durata; considerato ciò e soprattutto la modesta estensione, nella stima non viene attribuito un valore al diritto della proprietà dell'area.

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO

Dalle verifiche urbanistiche ed edilizie effettuate sia presso l'archivio della società in liquidazione giudiziarie, con documentazione fornita dal liquidatore, e sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano, con accesso agli atti per la ricerca dei titoli abilitativi edilizi del complesso oggetto di stima, è emerso quanto di seguito riportato (Allegato 4):

- Un primo nucleo originario del capannone fu edificato con la Licenza Edilizia del 21/11/1975, prot. 6431, pratica edilizia n. 159/75, della quale non sono disponibili gli elaborati grafici.
- Con la Concessione Edilizia del 23/11/1979, prot. 9986, pratica edilizia n. 120/79 fu realizzato un primo ampliamento del nucleo originario, della quale non sono disponibili gli elaborati grafici.
- Con la Concessione Edilizia del 25/11/1982, prot. 9775, pratica edilizia n. 158/82 fu realizzato un secondo ampliamento per un locale ad uso industriale, della quale non sono disponibili gli elaborati grafici.
- Con la Concessione Edilizia del 25/11/1983 (data verosimile ricostruita indirettamente), prot. 7924, pratica edilizia n. 88/83 fu realizzato un terzo ampliamento laterale del nucleo originario, della quale non sono disponibili gli elaborati grafici.
- Con la Concessione Edilizia del 10/10/2000, prot. 11921, pratica edilizia n. 10/00, fu ristrutturato il corpo esistente e realizzato un nuovo corpo aggiunto.
- Con la D.I.A. del 13/11/2007, prot. 18004, sono state realizzate modifiche interne al corpo aggiunto.
- Con la D.I.A. del 08/11/2010, prot. 16934, è stata effettuata una manutenzione straordinaria con la sostituzione del manto di copertura e del controsoffitto in cemento-amianto del nucleo originario e degli ampliamenti e l'istallazione di due campi fotovoltaici (*ndr - di potenza dichiarata nel progetto di 95,60 kWp e 164,22 kWp - risultano alcune difformità di installazione che emergono al confronto fra la planimetria catastale del sub. 3 e il progetto della D.I.A.*).



- Con la C.I.L.A del 10/06/2020, prot. 6131, presentata a lavori eseguiti, sono stati legittimate le modifiche interne eseguite senza titolo nell'originario corpo e in quello aggiunto. Negli elaborati grafici viene citata una D.I.A. del 04/08/2004, prot. 11798, della quale non è disponibile né la denuncia né gli elaborati grafici.

Rispetto alla configurazione che si è andata a formare negli anni con i titoli abilitativi su citati, il complesso presenta delle difformità consistenti nella realizzazione di due piccoli capannoni con struttura in acciaio, uno dei quali contiene l'impianto di addolcimento, di alcune tettoie e pensiline in acciaio con piccoli ampliamenti. Tali opere sono state eseguite in assenza di titoli abilitativi, sono abusive e vanno demolite. Esse non possono essere legittimate sotto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Infatti, anche se si avesse la doppia conformità urbanistica, cosa che non appare ricorrere essendo di fatto saturato l'indice di edificabilità (superficie copertura) del terreno di sedime per la Zona D1 Attività Industriali del Piano Particolareggiato "Amasona", tuttavia non vi è la doppia conformità edilizia, in quanto le strutture delle opere realizzate abusivamente e quelle esistenti cui sono interconnesse non sono rispondenti alle vigenti norme tecniche per le costruzioni in zona sismica di cui al D.M. 17/01/2018 (NTC2018). Poiché, inoltre, la ragione del credito, da cui scaturisce la procedura di liquidazione, è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85. Da tutto ciò deriva che le opere abusive non sono legittimabili e sono esposte a provvedimenti sanzionatori di demolizione. Il capannone inoltre ha subito modifiche interne che vanno legittimate, dopo aver rimosso gli altri abusi. Pertanto, ai fini della stima non si prenderà in considerazione il valore delle superfici afferenti alle porzioni e parti abusive per determinare la superficie commerciale lorda ragguagliata e si porteranno in detrazione i costi di demolizioni, oltre quelli della legittimazione delle modifiche interne, che in prima approssimazione si stimano in 80.000,00 euro (fatta salva una più puntuale determinazione da farsi in sede di effettiva esecuzione dei lavori di demolizione e di effettiva legittimazione delle modifiche interne).

Per quanto attiene la destinazione d'uso del complesso esso risulta dai titoli

abilitativi un opificio industriale realizzato in Zona D1 Attività Industriali del Piano Particolareggiato “Amasona”, recepito dal vigente P.U.C.G. (P.R.G.) del Comune di Paliano (FR).

Il valore di riferimento per la stima del complesso sarà determinato modulando adeguatamente i prezzi correnti per i capannoni industriali al fine di tenere conto delle sue specifiche caratteristiche e di quanto sopra emerso.

4. STIMA DEL COMPLESSO

Per la valutazione del complesso oggetto di stima ho tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, che risultano complessivamente mediocri. Ho poi tenuto conto della sua posizione, dell'esposizione, dell'accesso, della viabilità, della presenza di parcheggi e della zona ove ricade dal punto di vista urbanistico e di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le servitù attive e passive.

Per la valutazione viene utilizzato il metodo della stima diretta (metodo sintetico per comparazione di valori unitari) partendo dal prezzo unitario, ricavato con le modalità appresso specificate, che viene applicato alla superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale).

Per individuare il prezzo unitario da utilizzare nella stima, è stata eseguita un'indagine di mercato dalla quale è emerso che sono disponibili i dati riferiti all'attualità (presso agenzie ed operatori di mercato, pubblica amministrazione, banche dati, ecc.). Per dare affidabilità ai risultati e concretezza alla stima, sono stati confrontati i dati ricavabili dalle diverse fonti, quali le quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dei capannoni industriali riportate dalle pubblicazioni delle agenzie immobiliari variano da 210 euro/m² a 391 euro/m², con un valore medio di circa 300 euro/m², cui può riferirsi il complesso oggetto di stima, come vedremo più avanti. L'Agenzia delle Entrate nella banca dati dell'O.M.I., per il secondo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile), riporta per i capannoni industriali in condizioni normali nella zona R3, ove ricade il complesso, quotazioni che oscillano da 450 a 630 euro/m². Tali quotazioni sono riferite a capannoni in condizioni normali. Per quello oggetto di stima,



stante le sue caratteristiche costruttive (strutture in c.a. e c.a.p. prefabbricate, luci e altezze ordinarie, assenza di carroponte, grado di finitura andante - tipico dell'edilizia industriale ordinaria, ecc.) le quotazioni vanno allineate verso il valore inferiore che è pari a 450 euro/m². Su tale valore di riferimento si deve però applicare un coefficiente di riduzione per tenere conto della vetustà media dei manufatti, dello stato di manutenzione, delle carenze degli impianti e dell'involucro edilizio, della servitù di passaggio in favore di terzi, degli oneri di rimozione dei materiali vari, e di quanto in precedenza evidenziato ($k_1=0,64$), e una maggiorazione per tenere conto della presenza del campo fotovoltaico, seppur allo stato danneggiato e non funzionante ($k_2=1,10$), per cui il valore unitario che può essere assunto nella stima diventa:

$$v_1 = v_{rif} k_1 k_2 = 450 \times 0,64 \times 1,10 = 316,80 \text{ euro/m}^2$$

e in cifra fonda 315 euro/m². Tale valore unitario grossomodo corrisponde a quello medio allibrato nella banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, il quale pertanto può essere assunto nella stima del compendio. Esso tiene conto anche dell'incidenza della corte (F. 68 n. 30).

Il valore unitario sopra determinato verrà applicato alla superficie commerciale lorda ragguagliata. Dal valore così determinato verrà portato in detrazione il costo delle demolizioni e ripristini e della legittimazione delle modifiche interne, pari a presuntivi 80.000,00 euro, e i costi per la demolizione e rimozione dei silos, dei macchinari degli allestimenti e dei rifiuti presenti, pari a presuntivi 50.000,00 euro. Nella vendita sono ricompresi gli arredi e le attrezzature degli uffici, i quali sono in uno stato variabile da mediocre a buono, con una media sufficiente, per cui venduti in blocco, così come si trovano e come collocati, hanno un valore che si attesta intorno a 8.000,00 euro. Tale valore viene aggiunto nella stima del complesso.

La superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale) viene determinata a partire dalle superfici lorde delle varie porzioni che compongono il complesso, applicando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio che tengono conto della specifica destinazione, escludendo le porzioni abusive e quelle di dubbia legittimità.

Ciò premesso, la stima del complesso è contenuta nella tabella che segue:



Tabella 1 – VALORE DELL'IMMOBILE: OPIFICIO INDUSTRIALE (F. 68 n. 30 sub. 1-3 e n. 97-98 graffiati)

Prog.	Descrizione	Superficie (°) (m²)	Coeff. ragguaglio	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (euro/m²)	Valore (euro)	Note
1	Reparto produzione (zona A P. T)	2982,90	1,00	2982,90			
2	Magazzino e servizi (zona B-C P. T)	379,92	1,00	379,92			
3	Reparto lavorazione (zona D-E P. T)	426,56	1,00	426,56			
4	Reparto carico prodotto (Zona G-H P.T)	462,72	1,00	462,72			
5	Area silos e impianti (Zona F P.T)	208,32	0,80	166,66			
6	Uffici (zona a P. 1)	275,52	1,30	358,18			
7	Reparto lavorazione magazzino e servizi corpo aggiuntivo (zona A-B-C P. T)	1384,95	1,00	1384,95			
8	Uffici corpo aggiuntivo (zona A P. 1)	280,00	1,30	364,00			
9	Cabina idrica (n. 97), cabina generatore (F. 96 n.)	88,00	0,60	52,80			
				6.578,68	315,00	2.072.284,83	Non considerati tettoie/pensiline/ manufatti di dubbia legittimità
	Sommano valore (euro):					2.072.284,83	
	Arredi e attrezzature uffici (euro):					8.000,00	A corpo
	A dedurre demolizioni e legittimazioni (euro):					- 80.000,00	Demolizioni parti abusive e legittimazione modifiche interne abusive
	A dedurre rimozione macchinari, silos, allestimenti, rifiuti, ecc. (euro):					- 50.000,00	Costi smantellamento e avvio a discarica
	Valore totale complesso (euro) :					1.950.284,83	
	Valore totale complesso in c.t.:					1.950.000,00	
(*) Dati metrici superfici tratti da elaborato grafico della C.E. del 10/10/2000 prot. 11921 n. 10/00.							

Il valore che il complesso immobiliare è pari a 1.950.000,00 euro.

TOTALE VALUTATO: euro 1.950.000,00

5. FORMAZIONE LOTTO

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto:

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un complesso industriale sito in Paliano (FR), via via Casilina, Fraz. Amasona, km 54, costituito da un capannone industriale con uffici e accessori distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 30 sub. 1 e n. 97 e n. 98 graffiati**, piano T-1, categoria D/1, rendita 28.936,28 euro, con annessi piazzale e terreno costituenti la corte esclusiva (mappale n. 30), da un sovrastante lastrico solare con impianto fotovoltaico distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 30 sub. 3**, piano 2, categoria D/1, rendita 8.320,00, e **per diritti di proprietà per l'area** concessa in diritto di superficie per una cabina gas distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 68 n. 493**, piano T, categoria D/1, rendita 371,85. Il capannone è formato da due corpi di fabbrica principali adiacenti, di cui uno di più recente costruzione, realizzati in c.a. e c.a.p. a duplice elevazione, ed è costituito, al piano terra, da un reparto lavorazione, vari reparti distribuzione e confezionamento, un laboratorio, magazzini, servizi, locale silos e locali accessori e, al piano primo, con accesso mediante scale esterne, da due zone uffici. Sono presenti tettoie e pensiline di vario genere in acciaio. Sulla copertura è stato collocato un campo fotovoltaico di potenza effettiva non nota. La corte, con confini non del tutto ben individuabili, è costituita da un piazzale asfaltato parzialmente recintato e da un'area a verde piantumata che degrada in pendenza verso valle. Nel piazzale sono presenti una centrale idrica per il pozzo (mappale n. 97) e una cabina elettrica (mappale n. 98), adiacente ad una cabina di consegna della società di distribuzione. E' presente inoltre sul mappale n. 493 una cabina gas realizzata dalla società di distribuzione con concessione del diritto di superficie dell'area. L'accesso al complesso avviene da una strada comunale che si dirama dalla via SS. 6 Casilina. La corte è gravata da servitù di passaggio costituita di fatto in favore del fabbricato industriale censito al Foglio 68 n. 70, per accedere sul parcheggio in copertura di quest'ultimo tramite una rampa e il



piazzale sul retro, e per l'accesso dall'ingresso del complesso alla cabina di decompressione del gas censita al Foglio 68 n. 493. E' presente una pesa il cui stato di efficienza o meno non è noto. Il capannone ha rifiniture di tipo industriale con tamponature realizzate con pannelli prefabbricati e in opera, pavimentazione industriale, infissi in metallo, controsoffitto e copertura con lastre che sono state oggetto di un progetto di bonifica dal cemento-amianto, il cui esito non è noto. Le pareti divisorie interne del capannone sono in pannelli sandwich, in lastre e in muratura. Nel complesso si presenta in condizioni sufficienti, con alcune parti più degradate. Vi sono infiltrazioni dalla copertura. Gli uffici hanno rifiniture di tipo civile. Quelli sul corpo più recente hanno finiture discrete, mentre gli altri le hanno appena sufficienti. Sono presenti due piccoli capannoni con struttura in acciaio abusivi, tettoie e pensiline in acciaio di dubbia legittimità e/o abusive, che vanno demoliti. Il capannone ha subito modifiche interne che vanno legittimate. All'interno del capannone sono presenti rifiuti e materiali vari (suppellettili, documenti, imballi, attrezzature, residui di vario genere, ecc.) da rimuovere ed avviare a discarica. Sono presenti dei silos, all'interno del capannone, anche essi da demolire e avviare a discarica. Negli uffici sono presenti gli arredi e le attrezzature d'ufficio in condizioni complessivamente sufficienti che sono ricompresi nella vendita dell'immobile, oltre a materiali e suppellettili da avviare a discarica. Gli impianti, compreso quello fotovoltaico, hanno subito danneggiamenti e vanno revisionati ed adeguati. Le strutture delle parti più datate non sono rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso necessita di una riqualificazione impiantistica ed edilizia che riguardi anche gli aspetti termo-igrometrici dell'involucro edilizio e le strutture. Non è dato sapere ove confluiscano gli scarichi delle acque reflue dei servizi e meteoriche del piazzale e delle coperture. E' presente un impianto antincendio non funzionante con linee e dotazioni di cui non si conosce lo stato di efficienza. Non è dato sapere se il complesso è dotato di certificazioni degli impianti ed energetica, di autorizzazione allo scarico e di certificato di prevenzione incendi. Il complesso ricade in Zona D1 Attività Industriali del Piano Particolareggiato "Amasona" del Comune di Paliano (FR). Confina con mappali n. 70-76-187-558, strada comunale Castellaccio (via Amasona), s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 1.950.000,00



6. CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso sono presenti rifiuti, stigliature, attrezzature, materiali vari ecc. che devono essere rimossi e avviati a discarica con oneri a carico dell'acquirente. Sono presenti abusi da rimuovere con demolizioni e ripristini e legittimazioni (ove possibili) con oneri a carico dell'acquirente. Il complesso viene venduto a corpo, pertanto i dati metrici riportati nella presente relazione sono stati utilizzati al solo fine dell'individuazione di un valore di stima e non costituiscono attestazione della consistenza. Il complesso necessita di interventi di riqualificazione impiantistica ed edilizia che riguardano l'involucro e le strutture. Sono presenti servitù di passaggio passive, pedonale e con mezzi, e verosimilmente per sottoservizi.

--000--



Frosinone 20/08/2026

Il Perito Estimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Massimo Zirizzotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

