

01/09/2025

ASTE GIUDIZIARIE® STUDIO TECNICO GEOM. MARCO BERARDI
STUDIO IN FROSINONE VIA ALDO MORO N. 87
tel & fax 0775 / 271150
E-mail : geom-marcoberardi@libero.it
P.e.c. : marco.berardi@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE CRISI DI IMPRESA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 05/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(denominazione società in liquidazione giudiziale)

PERIZIA ESTIMATIVA

DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA MASSA PATRIMONIALE ATTIVA IN CAPO ALLA SOCIETÀ SOTTOPOSTA ALLA PROCEDURA IN EPIGRAFE EMARGINATA, COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COLLABENTE ALLO STATO RUSTICO CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE, SITUATO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI VEROLI IN VIA CASALONGA SNC.

PARTE 1 - BENI IMMOBILI

Data e Luogo

Frosinone li 04.08.2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Marco Berardi

(documento firmato digitalmente)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE CRISI DI IMPRESA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Liquidazione Giudiziale

ASTE GIUDIZIARIE® r.g. 05/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

xxxxxxx

capitale sociale interamente versato xxxxxxx

ASTE GIUDIZIARIE®

iscrizione Registro delle Imprese di Frosinone e codice fiscale : xxxxxxxx

ASTE GIUDIZIARIE®

numero R.E.A.: xxxxxx

Giudice Delegato : Dott. Andrea Petteruti

Curatore: Dott.ssa Emanuela Capocchetta

ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Tecnico Geom. Marco Berardi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 2616 ed all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n. 54 ed appartenente al Tribunale di Frosinone, è stato incaricato dal curatore pro tempore Dott.ssa Emanuela Capocchetta, per la redazione della perizia di stima avente ad oggetto il patrimonio immobiliare e mobiliare della società sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe emarginata.

1.1 Descrizione delle operazioni peritali e di sopralluogo

Il sottoscritto esperto stimatore, congiuntamente con il Curatore Dott.ssa Emanuela Capocchetta, concordava con l'Amministratore della Società il sopralluogo presso il bene immobile per il giorno 03 marzo 2025.

In tale giorno alle ore 10.00, in Veroli Via Casalunga, alla presenza dell'amministratore unico della società in bonis xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si procedeva all'accesso dei beni ed alle relative operazioni di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico. Di fatto nei luoghi le due unità immobiliari, sono costituite nel modo seguente: la prima è una unità collabente, e risulta essere un appartamento al piano terra allo stato rustico in pessimo stato di manutenzione e conservazione, l'altra unità è un lastrico solare sovrastante

Studio Tecnico Geom. MARCO BERARDI – con sede Via Aldo Moro n. 87, 03100 Frosinone

Pag. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quella predetta. All'interno l'immobile si presentava con diverse infiltrazioni di acque piovane oltre a dei lavori in corso per il quale il CTU si riservava all'esito dell'accesso agli atti del Comune di Veroli.

Alle ore 11.00, completate le operazioni peritali e ricevute le dichiarazioni delle parti, si chiudeva il verbale con la sottoscrizione dei presenti.

2.1 Trascrizione sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale

Il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver eseguito la visura ipotecaria e catastale ed aggiornata al 04.08.2025, individuata la consistenza immobiliare della società in liquidazione, provvedeva su incarico del curatore alla trascrizione della sentenza sui seguenti beni:

A - beni in Veroli

- 1) Unità immobiliare collabente, in Via Casalunga s.n.c., piano T, distinta in catasto fabbricati al foglio 110 (ex MU) particelle 590 sub 4 graffato 610 sub 5, 612 sub 1, 617 sub 4 e 1229.
- 2) Lastrico solare, in Via Vittorio Emanuele II n. 19, piano 1°, di mq 85, al catasto fabbricati foglio 110 particella 590 sub 8

Trascrizione formalità:

R.P. n. 2497 e R.G. 3218 del 24.02.2025

-) Sentenza del Tribunale di Frosinone del 04.02.2025 Rep. 5/25

A favore: Massa Creditori della Liquidazione Giudiziale xxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxx

- per 1/1 della piena proprietà

Beni in Veroli:

1) Unità immobiliare collabente, in Via Casalunga s.n.c., piano T, distinta in catasto fabbricati al foglio 110 (ex MU) particelle 590 sub 4 graffato 610 sub 5, 612 sub 1, 617 sub 4 e 1229.

2) Lastrico solare, in Via Vittorio Emanuele II
n. 19, piano 1°, di mq 85, al catasto fabbricati
foglio 110 particella 590 sub 8

(vedere Allegato n. 1 – duplo nota di trascrizione sentenza di liquidazione giudiziale)

3.1 Descrizione dei beni n. 1 e 2

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel centro storico del Comune di Veroli, con accesso in Via Casalunga, posta a ridosso della piazza principale Mazzoli dove sono situati il Duomo ed il Palazzo Comunale.

Esso si costituisce di due unità immobiliari censite in catasto fabbricati, di fatto durante il sopralluogo è stato possibile verificare che il piano terra è costituito dall'appartamento collabente (inagibile) già adibito a civile abitazione ed in corso di ristrutturazione fermatasi allo stato iniziale. Mentre al piano superiore è situato il lastrico solare che è raggiungibile da una scala a chiocciola esterna e che, può essere utilizzato come terrazza panoramica che gode della vista verso la vallata sud est.

L'appartamento al piano terra, è costituito da tre vani più accessori (di superficie commerciale di mq 69,38 e netta di mq 55,77), con ingresso nel quale è previsto un bagno di servizio, con disimpegno che collega una cucina e due camere. Dalla cucina e da una camera, è possibile uscire nel balcone dove è posizionata una scala a chiocciola esterna, che permette il collegamento verticale al lastrico solare (di superficie commerciale di mq 86,60 e netta di mq 72,50), che risulta sfalsato con due livelli calpestabili ed una piccola zona verde.

Il fabbricato è di epoca remota, originariamente edificato antecedentemente al 1942, con struttura portante in muratura ordinaria e solai misti. Si notano all'interno infiltrazioni di acque piovane provenienti dal solaio di copertura corrispondente al lastrico solare, il quale non risulta sufficientemente impermeabilizzato.

Non risultano presenti gli impianti primari: elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento. A riguardo sono presenti solo alcune predisposizioni per gli impianti riferibili all'inizio della ristrutturazione e quindi di conseguenza non sono presenti gli allacci alle pubbliche utenze.

(vedere Allegato n. 5 – foto stato dei luoghi)

4.1 Identificazione catastale e conformità catastale

Il sottoscritto Perito nel presente paragrafo, individua ai fini della commerciabilità del bene, ai sensi dell'Art. 29 comma 1-bis Legge 52/85 come inserito dal D.L. 78/2010 ed integrata dalla D.L. 50/2017, la conformità catastale che si determina nella corrispondenza tra la planimetria catastale debitamente depositata e la reale disposizione dello stato dei luoghi, oltre alla corrispondenza della destinazione d'uso dichiarata con quella realmente esercitata e risultante dai titoli edilizi abilitativi.

A - bene in Veroli

- 1) Unità immobiliare collabente, in Via Casalunga s.n.c., piano T, distinta in catasto fabbricati al foglio 110 (ex MU) particelle 590 sub 4 graffato 610 sub 5, 612 sub 1, 617 sub 4 e 1229.
- 2) Lastrico solare, in Via Vittorio Emanuele II n. 19, piano 1°, di mq 85, al catasto fabbricati foglio 110 particella 590 sub 8

Conformità catastale: il perito asserisce che non risultano presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Frosinone le planimetrie catastali in quanto trattasi di unità collabente e lastrico solare. Risulta elaborato planimetrico dove è indicata la sola unità immobiliare destinata a lastrico solare bene n. 2. Le ditte catastali e le destinazioni dichiarate, risultano comunque conformi allo stato dei luoghi ed ai diritti reali.

(vedere Allegato n. 3 – visura catastale e planimetria catastale attuale con elaborato planimetrico)

5.1 Legittimità urbanistica

Il presente paragrafo, ha il fine di definire la ricostruzione urbanistica dei beni appartenenti alla massa patrimoniale per consentirne la commerciabilità, come previsto ai sensi del T.U.E. Art. 46 D.p.r. 380/01 (ex Legge 47/85), si è ritenuto necessario espletare le pertinenti nonché necessarie ricerche di titoli edilizi abilitativi riguardanti l'unità immobiliare trattata in perizia.

Il sottoscritto tecnico ha inoltrato domanda di accesso formale agli atti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli a mezzo S.U.E. telematico protocollo 12193 del 21.05.2025 con restituzione della documentazione a mani presso l'ufficio avvenuta in data 24.06.2025.

Si riportano di seguito in cronologia storica, i titoli edilizi abilitati rinvenuti:

- SCIA(segnalazione certificata di inizio lavori) prot. 18332 del 19.09.2018 in variante di quella presentata in data 09.07.2018 a mezzo p.e.c. (prot. 12842 del 10.07.2018) riguardante la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile in C.F. f. 110 n. 1229 e 590 sub 3 per frazionamento del terrazzo sito sulla particella n. 590 sub 3 (il tutto come meglio descritto nella relazione allegata).
- S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio lavori) prot. n. 12842 del 10.07.2018, avente ad oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile sub 4 e frazionamento di parte del terrazzo distinto al sub 3, con installazione di una scala a chiocciola in ferro prefabbricata per rendere comunicante il sub 4 al terrazzo sub 3.
- S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio lavori) prot. n. 12842 del 10.07.2018, avente ad oggetto la creazione per frazionamento di una unità immobiliare indipendente (oggetto della presente stima) e successiva Comunicazione di Fine Lavori Prot. 3460 del 23.02.2017 e certificato di Collaudo dei Lavori Prot. 4530 del 13.03.2017, si precisa che detta s.c.i.a. è stata redatta in ottemperanza della sentenza di divisione del Tribunale di Frosinone n. 269 del 04.03.2011 e della sentenza della Corte di Appello di Roma n. 971 11.01/19.02.2013 passata in giudicato e dell'Ordinanza di sorteggio dei lotti del Tribunale di Frosinone n. 883 del 26.03.2014 Rep. N. 555.

Commerciabilità ai sensi del T.U.E. Art. 46 D.p.r. 380/01:

il sottoscritto perito dalla documentazione pubblica ricevuta e rintracciata ritiene che l'immobile sia commerciabile ai sensi di legge in quanto l'immobile è stato edificato anteriormente al 1942 e comunque risulta corrispondente lo stato di fatto ed al progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli per i sopra richiamati titoli, anche se non sono state ultimate tutte le opere previste. Pertanto sarà necessario ripresentare nuovo titolo edilizio di tipo scia per il completamento delle opere stesse, necessarie a rendere l'immobile agibile all'uso di civile abitazione.

Nota: L'attuale stato manutentivo e conservativo scarso, viene tenuto in considerazione nella stima così come le spese tecniche necessarie.

(vedere Allegato n. 4 – titoli urbanistici ed edilizi abilitativi rilasciati in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli)

6.1 Provenienza ipotecaria alla società in liquidazione giudiziale

Si riportano di seguito gli atti di trasferimento immobiliare che costituiscono le provenienze dei beni attualmente di proprietà della società in liquidazione, come da

visura ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone – Servizio Pubblicità Immobiliare con aggiornamento al 04.08.2025:

Trascrizione formalità

R.P. n. 12334 e R.G. n. 16233 del 11.10.2018:

(provenienza soc. sottoposta alla procedura concorsuale)

-) *Atto Roberto Labate del 20.09.2018 Rep.*

352338 Racc. 78764

Atto di compravendita

A favore: xxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxx

xxxxxxxx

Diritti: per 1/1 della piena proprietà

Beni in Veroli:

1) Unità immobiliare collabente, in Via Casalunga s.n.c., piano T, distinta in catasto fabbricati al foglio 110 (ex MU) particelle 590 sub 4 graffato 610 sub 5, 612 sub 1, 617 sub 4 e 1229.

2) Lastrico solare, in Via Vittorio Emanuele II n. 19, piano 1°, di mq 85, al catasto fabbricati foglio 110 particella 590 sub 8

Trascrizione formalità

R.P. n. 12052 e R.G. n. 15245 del 24.09.2015:

(provenienza danti causa)

-) *Tribunale di Frosinone del 08.07.2014 Rep.*

1431

Sentenza di divisione

A favore: xxxxxxxx

xxxxxxxx

Diritti: per 1/1 della piena proprietà

Beni in Veroli:

1) abitazione di tipo civile, in Via Casalunga s.n.c., piano T e 1°, distinta in catasto fabbricati

al foglio 110 (ex MU) particelle 590 sub 3
graffato 610 sub 4, 612 sub 2, 613 sub 8, 615 sub
4 e 617 sub 3.

2) fabbricato, in Via Casalunga snc, piano T, al
catasto fabbricati foglio 110 particella 590 sub
4 graffato 610 sub 5, 612 sub 1, 617 sub 4 e 1229

Nota: si precisa che dalla visura ipotecaria e dell'atto di provenienza non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli insistenti sull'immobile presso i pubblici registri fatta salva la trascrizione riguardante la presente procedura.

Infine, non è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 cc, anche in considerazione che risultano diverse sentenze non trascritte riguardanti un giudizio del 1978. Dovrà comunque effettuarsi la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a favore dei danti causa.

(vedere Allegato n. 1 – visura ipotecaria e titolo atto di provenienza, consistenza patrimoniale)

8.1 Valutazione immobiliare

Il sottoscritto Perito, ai fini del calcolo delle superfici chiarisce che le stesse, sono state determinate a seguito di sopralluogo e rilevazione metrica dei luoghi, fatte salve modifiche intervenute successivamente a tali date, il tutto al fine di permettere una regolare valutazione degli immobili, che nelle consulenze finalizzate alla stima del più probabile valore di mercato, si caratterizzano per due elementi principi che concorrono nella determinazione del valore: - il parametro tecnico e quello economico.

Per il parametro tecnico, si asserisce che nella presente sono state rispettate le seguenti normative di settore che dettano il modus operandi al fine della determinazione delle superfici vendibili:

- a) come sono state determinate le varie consistenze (parametro tecnico);

Per il calcolo delle superfici commerciali è prassi rifarsi alle seguenti normative:

- La norma UNI 10750/2005 – Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti di Servizio.
punto 4.4 - Criteri per la Valutazione patrimoniale.

sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 a partire dal 01.01.2011;

nonché superata dalla norma UNI 11612/2015 in vigore dal 10.12.2015.

- D.P.R. n. 138/98 Allegato C, norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per il parametro economico, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima parzialmente sintetico comparativo (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia).

Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare e per informazioni assunte da tecnici operanti nel settore immobiliare della zona.

Il tutto nel rispetto dei requisiti di conoscenza, abilità e competenza normati dalla Norma UNI 11558/2015 sul richiamo delle caratteristiche predette che devono essere tenute dal Tecnico Esperto Stimatore.

Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa:

Per i beni situati in Veroli anello del Centro Storico (uso abitativo):

Val. min. € 500,00 - Val. max. € 670,00 per abitazioni civili economiche.

Valore unitario: il sottoscritto stimatore sia sulla base della personale esperienza e conoscenza del mercato immobiliare, considerato l'anno di costruzione dell'edificio dove sono inserite le unità immobiliari di che trattasi, nonché per la non presenza degli impianti tecnologici primari e le relative finiture sia interne che esterne e degli spazi comuni ed aree pertinenziali scoperte, il tutto commisurato ad un scarso stato di manutenzione e conservazione, nonché del taglio dell'unità riconducibile a dimensioni medio-piccole di stessa caratteristica e della zona, vista l'ubicazione centrale e ravvicinata alla piazza principale dove è ubicato il duomo e la sede del comune, ritiene congruo fissare il valore di Euro 500,00/mq al fine di garantire un valore realistico di mercato anche rispetto alla qualità della realizzazione dello stabile di epoca remota e non agibile.

VALORE BENE N. 1 (unità collabente per uso abitativo)

Superficie commerciale =

Abitazione Mq 67,00
Balcone scoperto Mq $7,94 \times 30\% =$ Mq 2,38
Tot. sup. comm. Mq 69,38

Superficie netta =

Abitazione Mq 50,19
Balcone scoperto 5,58
Valore di mercato (Vm) = Sup. comm. x Val. €/mq = Euro
Mq $69,38 \times \text{€ } 500,00/\text{Mq} = \text{Euro } 34.690,00$

VALORE BENE N. 2 (lastrico solare)

Superficie commerciale = Lastrico solare Mq 86,60

Superficie netta = Lastrico solare Mq 72,50

Valore di mercato (Vm) = Sup. comm. x Val. €/mq = Euro
Mq $86,60 \times \text{€ } 50,00/\text{Mq} = \text{Euro } 4.330,00$

Nota: superficie rilevata da rilievo metrico

Valore commerciale del Lotto Unico composto da Bene 1 e 2 =

Euro 34.690,00 + Euro 4.330,00 = € 39.020,00

9.1 Valutazione locazione

Lo scrivente esperto stimatore precisa che l'attuale stato dell'immobile non permette di prevedere nessun tipo di locazione, ai fini futuri si può presumere, una locazione con canone mensile compreso tra i 300,00 ed i 400,00 Euro, secondo gli attuali indicatori di mercato, il tutto a seguito di una ristrutturazione edilizia da eseguirsi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui alla presente procedura, **NON** risulta occupato da persone e cose, all'interno sono comunque presenti dei materiali edili e degli utensili privi di valore, che dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

10.1 Oneri condominiali

Per quanto a conoscenza del C.T.U., le unità immobiliari non risultano inserite in contesto condominiale, tuttavia si precisa che la sagoma del fabbricato si presenta su

facciate in comune con altre proprietà e parti analoghe, pertanto, eventuali interventi su dette parti saranno assoggettate al rispetto dei criteri normativi del codice civile e/o dalle regolamentazioni in materia.

(vedere Allegato n. 7 – attestazione oneri condominiali e regolamento di condominio con quote millesimali)

11.1 Servitù e vincoli

Lo scrivente riferisce che dagli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici riferibili, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta.

Il trasferimento è da intendersi con annesse servitù attive e passive, ivi comprese quelle occulte non rilevabili da fonti pubbliche e rese note nel corso del sopralluogo e comunque non visibili, con particolare riguardo a servitù aeree, per colonne di adduzione e scarico e simili, aventi caratteristiche normate dal codice civile e/o dalla giurisprudenza.

L'immobile per quanto verificato non rientra tra quelli assoggettati e gravati da vincoli storici artistici.

Ai soli fini urbanistici l'immobile essendo sito nel centro storico è comunque assoggettato regolamenti ricadenti nella zona e precisamente, zona S1 (centro storico) del P.R.G. vigente nel Comune di Veroli con interventi manutentivi e di recupero ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A., e Tav. B del P.T.P.R. della Regione Lazio con vincolo paesaggistico per "gli insediamenti urbani storici".

CONCLUSIONI

FORMAZIONE LOTTO E RIEPILOGO SINTETICO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico, si costituisce delle seguenti unità immobiliari in descrizione secondo i dati catastali:

A - beni in Veroli

- 1) Unità immobiliare collabente, in Via Casalunga s.n.c., piano T, distinta in catasto fabbricati al foglio 110 (ex MU) particelle 590 sub 4 graffato 610 sub 5, 612 sub 1, 617 sub 4 e 1229.
- 2) Lastrico solare, in Via Vittorio Emanuele II n. 19 (in loco Via Casalunga), piano 1°, di mq 85, al catasto fabbricati foglio 110 particella 590 sub 8

Valore Lotto Unico = Euro 39.020,00

Quota di diritti in vendita: 1/1 della piena proprietà

Stato di occupazione dell'immobile: libero da persone e cose,

Classe energetica: immobile allo stato collabente (rustico)

Vendita soggetta ad I.V.A. secondo le prescrizioni di legge al momento dell'atto di trasferimento.

Valore base d'asta del LOTTO UNICO

VALORE LOTTO UNICO = Euro 39.020,00

Descrizione riepilogativa sintetica bando d'asta:

Il LOTTO UNICO, si costituisce di un appartamento ad uso civile abitazione allo stato rustico, posto al piano terra con annesso lastrico solare destinabile a terrazzo, al 1° piano, con unico ingresso posto sulla via pubblica Casalunga, situata nel centro storico del Comune di Veroli (Fr), in prossimità della Piazza Mazzoli dove è situato il Duomo ed il Palazzo Comunale.

L'appartamento, attualmente si trova allo stato rustico in conseguenza di una ristrutturazione intrapresa che risulta ferma allo stato iniziale, facendo emergere le caratteristiche della costruzione originaria che risale alla prima metà del secolo scorso.

L'appartamento disposto su un solo livello il piano terra, è costituito da tre vani più accessori (di superficie commerciale/lorda di mq 69,38 e netta di mq 55,77), con ingresso nel quale è previsto un bagno di servizio, comunicante con il disimpegno che collega una cucina e due camere. Dalla cucina e da una camera, è possibile uscire nel balcone dove è posizionata una scala a chiocciola esterna, che permette il collegamento verticale al lastrico solare posto al 1° piano (di superficie commerciale di mq 86,60 e netta di mq 72,50), che risulta sfalsato con due livelli calpestabili ed una piccola zona verde.

Il fabbricato è di epoca remota, originariamente edificato antecedentemente al 1942, con struttura portante in muratura ordinaria e solai misti. Si notano all'interno infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura corrispondente al lastrico solare, il quale non risulta sufficientemente impermeabilizzato.

Non risultano presenti tutti gli infissi ed i pochi che chiudono alcune vedute, sono precari e degradati.

Non sono installati gli impianti primari elettrico ed idrico – sanitario e di riscaldamento, sono presenti solo alcune predisposizioni riferibili all'inizio della ristrutturazione e di conseguenza non sono presenti gli allacci alle pubbliche utenze.

L'immobile risulta regolare ai fini urbanistici per la commerciabilità ai sensi dell'art. 46 D.p.r. 380/01 in quanto edificato anteriormente al 1942 e successivamente oggetto di titoli edilizi di cui l'ultimo non ha visto il completamento dei lavori e del suo iter amministrativo, sarà necessario provvedere ad un nuovo deposito per rendere l'immobile agibile per la civile abitazione ed avere al contempo un titolo edilizio abilitativo.

I beni che formano il lotto unico, non risultano inseriti in contesto condominiale, tuttavia hanno parti comuni con terze proprietà che possono ritenersi regolate dal codice civile e normative in materia.

L'immobile risulta libero da persone e cose, constatato anche lo stato collabente e non agibile degli ambienti, risultano comunque all'interno alcuni materiali di scarto o risulta riconducibili all'inizio della ristrutturazione e degli utensili, privi di valore, il quale smaltimento rimarrà a carico dell'aggiudicatario e tenuto in considerazione nella valutazione.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Frosinone lì 04 agosto 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Marco Berardi

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) Allegato n. 1: visura ipotecaria;
- 2) Allegato n. 2: visura catastale;
- 3) Allegato n. 3: planimetria del C.T.U.;
- 4) Allegato n. 4: titoli urbanistici;
- 5) Allegato n. 5: foto stato dei luoghi.