



Studio D'Ingegneria - Ing. Carmine Tomassi
Via Madonna delle Grazie, 21 03021 Amaseno Fr.
Tel. 347-6708385 tomassicarmine@libero.it

PERIZIA GIURATA

ARGOMENTO OGGETTO DI PERIZIA:

Stima dell'immobile, di esclusiva proprietà **[redacted]**

[redacted] distinto in catasto di Latina, comune di Sezze, Fg. 154 particella 585 sub. 4 e 5, cat. A/4, Cl 4, Vani 10 Rendita Catastale 454,48 €.

Perizia richiesta dal Curatore Dott.ssa Antonella Grasso con studio in Priverno via della Stazione n. 219/A, relativa al FALLIMENTO R.F.N. 36/1998 - **[redacted]** S.N.C. di Aquilino Lucrezio e Roccasera Bruno **[redacted]**; Fallimento trascritto il 28-02-2025, -Tribunale Ordinario di Latina, Sezione Civile, Procedure Concorsuali G.D. Dr.ssa TIZIANA TINESSA Sent. N. 40/1998.

DATI DELL'IMMOBILE:

L'immobile è di proprietà del sig. **[redacted]** **[redacted]** Fg 154 . 585 sub. 4 e 5 P.T, P.1°, P.2°, P.3° solo terrazzo, come evidenziato nella visura storica catastale del 05-02-2025 e planimetria del 25-03-2025, estratti dai registri catastali di Latina-
Allegato - 1

SOPRALLUOGO:

Sopralluogo congiunto eseguito in data 25-03-2025 ore 10,30 all'immobile oggetto della presente, presenti:

- Il sottoscritto incaricato Ing. Carmine Tomassi
- Il Curatore Dott. ssa Antonella Grasso
- Proprietario dell'immobile **[redacted]**
- Per la canfinante dell'immobile **[redacted]**, il coniuge **[redacted]**

Allegato - S -

Il sottoscritto Ing. Carmine Tomassi, preventivamente ho esperito le ricerche catastali dell'immobile distinto in catasto di Latina, comune di Sezze Fg .154 particella 585 sub. 4 e 5 cat. A/4, Cl 4, Vani 10, RC 454,48 €, ho riscontrato quanto segue:

PROPRIETA':

L'immobile è di proprietà del sig. **[redacted]**

Melegrosso SNC C.F. 03000000587 Fg 154 . 585 sub. 4 e 5

P.T, P.1°, P.2°, P.3° solo terrazzo, come evidenziato nella visura storica catastale del 05-02-2025 e planimetria del 25-03-2025 estratti dai registri catastali di Latina- ed in virtù dell'atto di vendita del 05-06-1991 Notaio Giovanni Berloni di Sezze Rep. N. 13.202, come si evince dalla Nota di Trascrizione dei Registri Immobiliari di LATINA Reg.Part. 878C del 12-06-1991

allegato -2-

PRECISAZIONI ED INTERPRETAZIONE DEI DOCUMENTI CATASTALI:

- Visura Storica Catastale del 25-02-2025 n. T29758 immobile sito in comune di Sezze Lt. Via Cavour, n.3 (ex n. 59) di vani 10, Fg 154 . 585 sub. 4 e 5, piani P.T, P.1°, P.2°, P.3° solo terrazzo,

- Planimetria catastale recente del 24-03-2025 n. T 473029, Piani individuati ed evidenziati in planimetria dallo scrivente - ABITAZIONE - :

Piano T. indicato con lettera A	ingresso, cantina e bagno
Piano, 1° indicato con lettera B	4 vani ed accessori
Piano 2° indicato con lettera C	3 vani e granaio
Piano 3° indicato con lettera A	terrazzo

Allegato-1-

Considerando che la superficie catastale lorda risulta pari a 370 mq, togliendo l'ingresso comune con le scale e pianerottoli, le murature, i ripostigli, il terrazzo, si può stimare una superficie utile abitabile dei 10 vani di proprietà, pari a circa $S_u=180,00$ mq dell'intero immobile.

CONFINANTI a detto immobile:

via Cavour, dal 2022 proprietaria dell'immobile fg. 154 n. 585 sub. 5-1- 6 come si evince dall'atto di vendita notaio Antonio Fuccillo del 15-06- 2023 Rep. 37.924, reg. a Latina n. 9262 il 22-06-2023, cortile interno, eredi aventi causa. Preciso che l'immobile non risulta con i solai demoliti, i vani sono distinti e visibili.

Allegato - A -

SOPRALLUOGO:

Dal sopralluogo ho potuto visionare solo una parte dell'immobile, senza poter fare un riscontro tra catastale e stato dei luoghi. Non è stato possibile verificare i vani a causa dell'inaccessibilità dei medesimi, per il crollo dei solai in legno, erano visibili solo travi e travicelli deteriorati e calcinacci;

Il crollo dei solai dei 3 piani era stato causato dalle infiltrazioni di acque meteoriche, piogge incessanti, verificatesi nei vari anni probabilmente dal 2010 ad oggi, in particolare nei periodi invernali, l'acqua penetrata dal tetto divelto mancante e solaio del terrazzo crollati, hanno successivamente appesantito i solai dei piani sottostanti che successivamente sono crollati. I solai in legno dei vari piani

dell'immobile oggetto della presente risultano da tempo crollati, dalle scale tra piano terra e primo, sono visibili solo travi, travicelli messi di traverso in modo disordinato e calcinacci.

Sono rimaste in piedi solo le murature interne, e la facciata esterna che da verso via Cavour, che a prima vista risultano ancora idonee, non presentano segni di dissesto. Il restauro dell'immobile è possibile, previo uno studio di fattibilità e adeguato progetto nel rispetto delle norme vigenti e della normativa antisismica attuale.

Constatato che l'immobile è totalmente inagibile per tutti, ho vietato presente il CURATORE Dott.ssa Grasso, al proprietario ed al confinante ed a chiunque, l'accesso, di sigillare il portone d'ingresso e affissione di cartello divieto di accesso. L'accesso a detto immobile è possibile solo a ditte autorizzate in caso di lavori di restauro autorizzato. Vedi foto allegate n. da 1 a 12 Allegato - 3 -

RISULTATO DEL SOPRALLUOGO:

Non ho potuto fare alcun riscontro e verifica dei 10 vani, tra catastale e stato dei luoghi, perché inaccessibili per i motivi su esposti; per la valutazione posso solo riferirmi al catastale e all'indagine di mercato di immobili limitrofi e confinanti, [REDACTED] valuta per il centro storico di Sezze, di case abitabili e sicure ed in buono stato di conservazione, il costo pari ad €/mq circa 550,00.

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta essere realizzato prima del 1967, non ha subito variazione né in termini di sagoma né di superficie. Probabilmente è stato realizzato negli anni tra 1850/1900.

ACCESSO AGLI ATTI:

al Comune di Sezze, richiesta prot. n. 10250/202 del 25-03-2025:

La ricerca ha prodotto un unico documento presente negli archivi presso l'ufficio tecnico, una richiesta di SEGNALAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEL DANNO inoltrata da [REDACTED] (Autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000) causati da infiltrazione di acqua dell'evento calamitoso del 29-10-2018 – sinteticamente, crollo del controsoffitto e solai dei piani dell'immobile, disabitato, oggetto della presente. Danno quantizzato per il ripristino dell'immobile, alla data del 29-10-2018 pari ad € 28.791,65 (ventottomilasettecentonovantuno,65 EURO, senza precisare i lavori da eseguire. Allegato -4-

STIMA SOMMARIA DELLE OPERE NECESSARIE PER RENDERE L'IMMOBILE ABITABILE:

- Progetto a norma di legge per i lavori da eseguire da inoltrare al Comune di Sezze
- Istallazione di ponteggi
- Rimozione di tutti i materiali, trasporto a discarica autorizzata

- Rifacimento delle coperture e terrazzo
- Realizzazione nuovi solai di piano, ripristino delle scale interne e varie
- Adeguamento sismico delle murature, se necessario
- Intonaci interni, tramezzature per diversa distribuzione di spazi interni
- Pavimenti, realizzazione di bagni e cucina, impianti elettrici, idrici e riscaldamento
- Serramenti interni ed esterni, Tinteggiature
- Quanto altro necessario per rendere abitabile una civile abitazione.

Tenendo conto che l'immobile è sito all'interno del centro storico, il vicolo via Cavour ha una strada con carreggiata non superiore a mt. 2,50 circa, i materiali necessari dovranno essere forniti con piccoli automezzi, attraverso e solamente da detta via, dovranno essere tutti preconfezionati.... altre difficoltà non elenco per detto cantiere. -Considerando di realizzare tutti i 10 vani catastali finali pari a circa 180,00 mq di Su(superficie utile), realizzabili al costo medio di ciascun vano finale circa 8.000,00 il costo totale del restauro è valutabile pari a €80.000,00 (ottantamila,00 € -EURO)

L'immobile fa parte del centro storico del Comune di Sezze in provincia di Latina, che merita attenzione in quanto patrimonio di un Borgo antico storico di elevato pregio, merita di essere restaurato ed utilizzato ai fini abitativi e del recupero dei volumi urbanistici dei centri storici, recupero del suolo edificabile.

PREZZI DI MERCATO PER LE ABITAZIONI SITE NEL CENTRO STORICO DI SEZZE:

a-Prezzi di mercato per il centro storico comune di Sezze riscontrato nell'atto di acquisto dell'anno 2023, Vendita atto Notaio Antonio Fucillo rep. 37.924 del 15-06-2023, è pari a circa € 1.000,00 a vano per l'abitazione confinante (5,5 vani catastali € 5.000 pagati dall'acquirente).

-Considerando di realizzare tutti i 10 vani catastali finali, realizzabili al costo medio di ciascun vano finale circa 8.000,00 il costo totale del restauro è pari a € 80.000,00 (ottantamila,00 € -EURO)

-Prezzo di Vendita dell'immobile alla data attuale nello stato di fatto come risulta oggi, completamente demolito internamente, come sopra descritto e come si evince dalle foto allegate, pari ad € 1.000,00 a vano catastale, pari ad un totale di € 10.000,00 € (diecimila,00 €)

Prezzo dell'immobile restaurato + acquisto, 1.000,00 + 80.000,00 = 81.000,00 €
 Valore totale dell'immobile abitabile al civile, del centro storico del Comune di Sezze, pari a 10 vani catastali e di Su=180,00 mq.

Dividendo il costo totale dell'immobile restaurato ed acquistato, risulta il costo al mq dell'immobile 90.000,00: 180 mq= 500,00 €/mq valore di mercato medio attuale per immobili del centro storico del comune di Sezze. foto Allegato -3-

CONCLUSIONE:

Il Valore ad oggi dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] oggetto della presente, risulta pari ad EURO 10.000,00 (Diecimila,00 EURO).

Allegati: Unico allegato

Amaseno li 13-04-2025

Il Perito
In. Carmine Tomassi



A circular notary stamp is visible behind the signature. The text in the stamp includes "TOMASSI", "CARMINE", "292", and "NOTAIO".

