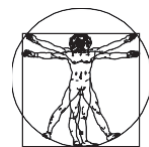


# Cristiano Rossi Architetto



Via Aldo Moro, 87 FROSINONE  
Telefono 3393795098  
cristiano.rossi@archiworldpec.it  
cristiano\_box@virgilio.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10-01-2023

Oggetto: Perizia tecnica relativa alla procedura fallimentare n.41/2016, riguardante la società

ASTE  
xxx  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

Io sottoscritto arch. Cristiano Rossi con studio in Frosinone in via Aldo Moro n.87, iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Frosinone con il n.684, ho ricevuto dall'avv. Maria Cristiana Di Pofi, Curatore del fallimento della società xxx, l'incarico di C.T.U. in merito alla procedura in oggetto, affinché possa redigere l'elaborato peritale per procedere all'eventuale vendita dei beni immobiliari di proprietà della società fallita, siti nel comune di Boville Ernica e di Colfelice ed individuati in catasto come di seguito riportato.

## Comune di BOVILLE ERNICA

- F. 8 mapp.1497 sub 23;
- F. 8 mapp. 1471 sub 2-3;
- F. 8 mapp. 1496;
- F. 8 mapp. 1498;
- F. 8 mapp. 1499;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Comune di COLFELICE

- F. 4 mapp.703 sub 4, 5, 6, 7, 9 ,10.

Preso atto della richiesta avanzata dal curatore fallimentare ed autorizzata dal Giudice Delegato, accettavo l'incarico proposto e ne depositavo copia cartacea, in data 04-05-2021, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Fallimentari del Tribunale di Frosinone.

## SOPRALLUOGHI

### Boville Ernica

In data 25-03-2022 ho effettuato l'accesso presso gli immobili siti in Boville Ernica, in via Madonna delle Grazie s.n.c. e costituiti da terreni individuati in catasto al f. F. 8 mapp.1496, F. 8 mapp.1498, F. 8 mapp.1499 ed aree urbane individuate in catasto al f. F. 8 mapp.1497 sub 23, F. 8 mapp.1471 sub 2-3. Il sopralluogo è stato possibile in quanto detti immobili sono liberamente accessibili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Colfelice

In data 09-06-2022 ho effettuato un primo accesso presso gli immobili siti a Colfelice in via Taglia I, costituiti da n. 9 villette a schiera, su tre livelli, di cui uno seminterrato e due fuori terra. Essi si sviluppano in modo lineare e risultano adiacenti tra di loro. I beni in questione, ad eccezione dei sub n.2 e 3, sono dotati di un'ampia corte comune carrabile, pavimentata con sampietrini di colore rosa e decorazioni geometriche di circa mq. 430,00, che dalla strada comunale antistante gli immobili arriva nella parte posteriore degli stessi ed è individuata in catasto con il sub 1. Va precisato che delle nove unità abitative che costituiscono l'intero lotto, sono oggetto dell'esecuzione fallimentare in questione solamente quelle riportate in perizia.

In occasione del primo sopralluogo è stato effettuato l'accesso presso gli immobili individuati in catasto al f. 4 mapp.703 sub 10, sub 9 e sub 7, operando il relativo e completo rilievo, interno ed esterno, dimensionale e fotografico.

L'accesso a tali immobili è stato possibile grazie alla disponibilità delle chiavi dei cancelli e dei portoncini d'ingresso fornite dal curatore fallimentare avv. Maria Cristina di Pofi.

Il giorno successivo, ovvero il 10-06-2022, è stato effettuato un secondo sopralluogo per il proseguo dei rilievi dei rimanenti immobili. In tale circostanza è stato possibile effettuare l'accesso ed il relativo rilievo per il solo immobile individuato in catasto al sub 4, mentre per l'immobile individuato al sub 5, attualmente occupato dall'affittuario sig. xxx, non è stato possibile accedervi in quanto lo stesso, pur essendo presente, chiedeva di fissare un nuovo sopralluogo poiché impegnato in altre attività. Conseguentemente è stato concordato di effettuare il sopralluogo, presso tale immobile, in data 20-06-2022, data in cui in effetti ho proceduto all'accesso all'immobile ed effettuato i rilievi del caso. Invece per quanto riguarda il sub 6, non è stato possibile l'accesso in quanto tra le chiavi fornitemi non era presente quella relativa al suddetto subalterno.

A seguito di tutto quanto sopra riportato, al fine di poter effettuare i necessari rilievi dimensionali e fotografici del subalterno 6, si rendeva necessario procedere con accesso forzoso e l'ausilio di un fabbro incaricato, e pertanto si richiedeva la necessaria autorizzazione. Successivamente, in data 16-08-2022, il Giudice Delegato, dott. Andrea Petteruti, autorizzava l'accesso forzoso all'immobile a seguito dell'istanza presentata in data 29-07-2022 dal curatore fallimentare avv. Maria Cristina Di Pofi. In data 07-09-2022 mi recavo nuovamente presso l'immobile residuale per effettuare l'accesso coadiuvato dal fabbro incaricato, affinché provvedesse alla rimozione della serratura della porta-finestra posteriore. Pertanto, dopo tale intervento il fabbro sostituiva la chiusura della porta-finestra con nuova serratura, consegnandomi le relative chiavi, in tal modo, in pari data, effettuavo l'accesso per il rilievo dimensionale e fotografico dell'immobile in questione.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto relativi ai mappali siti nel comune di **Boville Ernica** sono così utilizzati:

- **F. 8 mapp. 1497 sub 23**
  - **sub 23 particella corrispondenti al catasto terreni** Categoria **F/1<sub>a</sub>**, Consistenza **64 m<sup>2</sup>**
    - Area residua di intervento edilizio situata lateralmente a valle del piano terra del complesso residenziale sito in via Madonna delle Grazie. Si presenta in uno stato di abbandono e trascuratezza con piante spontanee di varie essenze.
- **F. 8 mapp. 1471 sub 2 e 3**
  - **sub 2 particella corrispondenti al catasto terreni** Categoria **F/1<sub>a</sub>**, Consistenza **42 m<sup>2</sup>**
    - Area residua di intervento edilizio situata nella parte anteriore del piano terra del complesso residenziale sito in via Madonna delle Grazie. Parte di superficie integrata nelle aree di parcheggio costituito da massetto cementizio carrabile antistante lo stesso complesso. Tale area confina con gli immobili individuati in catasto al mapp. 1471 sub 1 e mapp 1497 sub 22.
  - **sub 3 particella corrispondenti al catasto terreni** Categoria **F/1<sub>a</sub>**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**
    - Area residua di intervento edilizio situata nella parte anteriore del piano terra del complesso residenziale sito in via Madonna delle Grazie. Parte di superficie integrata nelle aree di parcheggio costituito da massetto cementizio carrabile antistante lo stesso complesso. Tale area confina con gli immobili individuati in catasto al mapp. 1471 sub

- **F. 8 mapp. 1496**
  - **particella corrispondenti al catasto terreni - Redditi:** dominicale **Euro 13,43** - agrario **Euro 12,39** - Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2** - Superficie: **4.000 m<sup>2</sup>**
    - Area a valle del complesso residenziale sito in via Madonna delle Grazie, ubicata a valle e nella parte sinistra dello stesso, parzialmente in pendenza, con presenza di essenze arboree, anche ad alto fusto, nonché di ulteriori piante spontanee.
- **F. 8 mapp. 1498**
  - **particella corrispondenti al catasto terreni - Redditi:** dominicale **Euro 6,46** - agrario **Euro 6,13** - Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1** - Superficie: **1.250 m<sup>2</sup>**
    - Area a valle del complesso residenziale sito in via Madonna delle Grazie, ubicata a valle e nella parte centrale dello stesso, con minima pendenza, con presenza di alcune essenze arboree alto fusto.
- **F. 8 mapp. 1499**
  - **particella corrispondenti al catasto terreni - Redditi:** dominicale **Euro 8,73** - agrario **Euro 8,06** - Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2** - Superficie: **2.600 m<sup>2</sup>**
    - Area a valle del complesso residenziale sito in via Madonna delle Grazie, ubicata a valle e nella parte destra dello stesso, con media pendenza, con presenza di alcune essenze arboree di alto fusto e consistenti rovi con spine afferenti la rampa di accesso proveniente dal complesso residenziale.

**Riassunto superfici**

|                          |       |                                |
|--------------------------|-------|--------------------------------|
| ▪ F. 8 mapp. 1497 sub 23 | = mq. | 64,00 – Terreno Area Urbana    |
| ▪ F. 8 mapp. 1471 sub 2  | = mq. | 42,00 – Terreno Area Urbana    |
| ▪ F. 8 mapp. 1471 sub 3  | = mq. | 20,00 – Terreno Area Urbana    |
| ▪ F. 8 mapp. 1496        | = mq. | 4.000,00 – Seminativo arborato |
| ▪ F. 8 mapp. 1498        | = mq. | 1.250,00 – Seminativo arborato |
| ▪ F. 8 mapp. 1499        | = mq. | 2.600,00 – Seminativo arborato |

Gli immobili in oggetto relativi ai mappali siti nel comune di **Colfelice risultano, catastalmente, parzialmente difformi dallo stato di fatto e, pertanto, si rende opportuno provvedere alla regolarizzazione mediante presentazione di nuovi DOCFA**, essi sono così utilizzati:

- **F. 4 mapp. 703**
  - **Sub 4** – Villetta unifamiliare a schiera di tipo mediamente economico, con struttura in c.a., in stato di abbandono, è comunque rifinita e completa in ogni sua parte (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario con tutti gli accessori sanitari e relativa rubinetteria, impianto di riscaldamento e radiatori per il riscaldamento), fatto salvo per lo scarico dell'acqua del water che appare manomesso ed in parte da riparare. Manca della caldaia per il riscaldamento ed acqua sanitaria. L'immobile appare essere stato abitato per un periodo;
    - detto immobile si sviluppa su tre livelli ed è così costituito:
      - **Piano S1:** di forma piuttosto regolare con superficie lorda di mq. 77,00, vi si accede tramite una scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da un unico ampio ambiente con destinazione cantina. Si presenta in buone condizioni di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle quadrate in cotto chiaro e con presenza di radiatori in alluminio e infissi in legno e vetrocamera. L'altezza interna è di circa m. 2,65.
      - **Piano Terra:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di mq. 61,00, vi si accede direttamente dal portone principale e relativo portico rialzato di circa mq. 14,00. A tale piano è ubicato il vano cucina, il vano soggiorno, il corridoio centrale dal quale si accede al bagno e al vano scala interno, nonché alla porta finestra che accede ad un terrazzino di circa mq. 6,00 mediante il quale, attraverso una scala metallica, si arriva al giardino posteriore di circa mq.

65,00. Esso presenta una recinzione perimetrale con cancello carrabile, quest'ultima si presenta in parte pavimentata ed in parte a verde. All'interno del piano le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti al piano S1 e gli infissi di tipo in legno e vetrocamera, tutti gli ambienti sono dotati di radiatore per il riscaldamento. La scala che conduce a tale piano risulta mancante della ringhiera e l'altezza interna è di circa m. 2,84. La villetta a tale piano è dotata di una corte esclusiva nella parte anteriore di circa mq. 68,00 a cui si accede da un cancello pedonale.

- **Piano Primo:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede tramite la scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da n. 3 vani letto, uno dei quali dotato di un terrazzo di circa mq. 3,80, un vano bagno ed un corridoio centrale dal quale si accede al balcone posteriore di circa mq. 4,00. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti ai due piani inferiori, così come gli infissi e tutti gli ambienti sono dotati di radiatore per il riscaldamento. In alcuni punti del piano in questione sono visibili tracce e macchie di umidità ed infiltrazioni, probabilmente dovute allo stato di abbandono in cui versa l'immobile. Detto piano presenta una controsoffittatura ed è coperto con tetto a falda con manto estero in coppi di laterizio. L'altezza interna è di circa m. 2,72.

- **Riassunto superfici**

- S1 = mq. 77,00
- PT = mq. 61,00
  - Portico anteriore = mq. 14,00
  - Terrazzino poste. = mq. 6,00
  - Giardino posteri. = mq. 65,00
  - Corte anteriore = mq. 68,00
- P1 = mq. 64,00
  - Terrazzo = mq. 3,80
  - Balcone = mq. 4,00

- **Sub 5** – Villetta unifamiliare a schiera di tipo mediamente economico, con struttura in c.a., attualmente abitata dall'affittuario sig. xxx, rifinita e completa in ogni sua parte (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario, radiatori per il riscaldamento, impianto di riscaldamento e caldaia a gas);

L'immobile risulta attualmente abitato;

- **detto immobile si sviluppa su tre livelli ed è così costituito:**

- **Piano S1:** di forma piuttosto regolare con superficie lorda di circa mq. 77,00, vi si accede tramite una scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da un unico ampio ambiente con destinazione cantina. Si presenta in buone condizioni di conservazione, con la parte principale arredata con un divano e alcuni mobili, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo e rosso. Il resto dell'ambiente è invece caratterizzato da dispense con vari prodotti e da mobili non utilizzati. Le pareti di tali ambienti sono di colore bianco e l'intera pavimentazione in piastrelle quadrate è in cotto chiaro, in alcuni punti delle pareti e del soffitto si possono osservare evidenti tracce di umidità. Sono presenti radiatori in alluminio e infissi in legno e vetrocamera e l'altezza interna di piano è di circa m. 2,56.

- **Piano Terra:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 61,00, vi si accede direttamente dal portone principale e relativo portico rialzato

avente una superficie di circa mq. 13,00. A tale piano è ubicato il vano cucina, il vano soggiorno, il corridoio centrale dal quale si accede al bagno e al vano scala interno, nonché alla porta finestra che accede ad un terrazzino di circa mq. 6,00 mediante il quale, attraverso una scala metallica, si arriva al giardino posteriore di circa mq. 90,00, in parte pavimentata ed in parte a verde. All'interno del piano le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti al piano S1 e gli infissi di tipo in legno e vetrocamera e tutti gli ambienti sono dotati di radiatore per il riscaldamento, l'altezza interna è di circa m. 2,90. La villetta a tale piano è dotata di una corte pavimentata esclusiva nella parte anteriore di circa mq. 54,00, dotata di cancello pedonale di accesso.

- **Piano Primo:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede tramite la scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da n. 3 vani letto, uno dei quali dotato di un terrazzo di circa mq. 3,80, un vano bagno ed un corridoio centrale dal quale si accede al balcone posteriore di circa mq. 4,20. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti ai due piani inferiori, così come gli infissi e tutti gli ambienti sono dotati di radiatore per il riscaldamento. Detto piano presenta una controsoffittatura ed è coperto con tetto a falda con manto estero in coppi di laterizio. L'altezza interna è di circa m. 2,76.

- **Riassunto superfici**

- S1 = mq. 77,00 (Cantina)
- PT = mq. 61,00 (Residenziale)
  - Portico anteriore = mq. 13,00
  - Terrazzino poste. = mq. 6,00
  - Giardino posteri. = mq. 90,00
  - Corte anteriore = mq. 54,00
- P1 = mq. 64,00 (Residenziale)
  - Terrazzo = mq. 3,80
  - Balcone = mq. 4,20

- **Sub 6** – Villetta unifamiliare a schiera di tipo mediamente economico, è rifinita e completa in ogni sua parte (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario, impianto di riscaldamento con caldaia a gas), fatto salvo per lo scarico dell'acqua del water che appare manomesso ed in parte da riparare. L'immobile appare essere stato abitato per un periodo, ma recentemente, per un probabile guasto o per manomissione dell'impianto idrico interno, è stato fortemente danneggiato a causa di un allagamento per la fuoriuscita dell'acqua dalla vasca con lo scarico otturato, probabilmente rimasta aperta per un periodo molto prolungato. Tale inconveniente è stato aggravato dall'evaporazione avvenuta ad infissi esterni chiusi per un tempo probabilmente prolungato nel mese di agosto 2022, con conseguente formazione di muffe diffuse su tutta la parte interna dell'immobile, particolarmente evidente nel controsoffitto del piano primo. Inoltre diversi infissi interni sono stati irrimediabilmente deformati per l'assorbimento dell'acqua che ha gonfiato gli elementi in legno, soprattutto nelle parti a contatto con il pavimento. A causa del problema sopra descritto è abbondantemente visibile sui pavimenti la formazione di residui salini lasciati a terra dall'evaporazione dell'acqua.

L'immobile appare essere stato abitato per un periodo;

- Detto immobile si sviluppa su tre livelli ed è così costituito:

- **Piano S1:** di forma piuttosto regolare con superficie lorda di circa mq. 77,00, vi si accede tramite una scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da un unico ampio ambiente con destinazione cantina. Si presenta in



generale in condizioni di conservazione critiche con pareti intonacate e tinte di colore bianco con sparse tracce di muffe, pavimentazione in piastrelle quadrate in cotto chiaro con presenza di residui salini, con radiatori in alluminio e infissi in legno e vetrocamera, ma con numerosa presenza di materiale vario abbandonato, che a causa dell'allagamento appare ormai rovinato e deteriorato e con abbondanti ed estese tracce di umidità sulle pareti e sul soffitto. L'altezza interna di piano è di circa m. 2,66.

- **Piano Terra:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 61,00, vi si accede direttamente dal portone principale e relativo portico rialzato avente una superficie di circa mq. 13,00. A tale piano è ubicato il vano cucina, il vano soggiorno, il corridoio centrale dal quale si accede al bagno e al vano scala interno, nonché alla porta finestra che accede ad un terrazzino di circa mq. 6,00 mediante il quale, attraverso una scala metallica, si arriva al giardino posteriore di circa mq. 104,00, dotato di recinzione perimetrale con cancello carrabile, quest'ultima si presenta in parte pavimentata ed in parte a verde. All'interno del piano le pareti risultano intonacate e tinte di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti al piano S1 e gli infissi di tipo in legno e vetrocamera e tutti gli ambienti sono dotati di radiatore per il riscaldamento. La scala che conduce a tale piano risulta mancante della ringhiera e l'altezza interna è di circa m. 2,84. La villetta a tale piano è anche dotata di una corte esclusiva nella parte anteriore di circa mq. 34,00 a cui si accede da un cancello pedonale. Anche al piano terra è numerosa la presenza di oggetti vari abbandonati ed ormai danneggiati e di estese tracce di umidità e di presenza di residui salini come agli altri piani.
- **Piano Primo:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede tramite la scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da n. 3 vani letto, uno dei quali dotato di un terrazzo di circa mq. 3,80, un vano bagno ed un corridoio centrale dal quale si accede al balcone posteriore di circa mq. 4,00. Le pareti sono tutte intonacate e tinte di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti ai due piani inferiori, così come gli infissi e tutti gli ambienti sono dotati di radiatore per il riscaldamento. In diversi punti del piano, sia sulle pareti che sul soffitto sono visibili abbondanti tracce e macchie di umidità ed infiltrazioni, così come di residui salini sul pavimento. Detto piano presenta una controsoffittatura ed è coperto con tetto a falda con manto estero in coppi di laterizio. L'altezza interna di piano è di circa m. 2,72.
  - **Riassunto superfici**
    - S1 = mq. 77,00 (Cantina)
    - PT = mq. 61,00 (Residenziale)
      - Portico anteriore = mq. 13,00
      - Terrazzino poste. = mq. 6,00
      - Giardino posteri. = mq. 104,00
      - Corte anteriore = mq. 34,00
    - P1 = mq. 64,00 (Residenziale)
      - Terrazzo = mq. 3,80
      - Balcone = mq. 4,00

- **Sub 7** – Villetta unifamiliare a schiera di tipo mediamente economico, appare nuova e mai utilizzata ma in stato di abbandono, è rifinita e completa in ogni sua parte (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario, impianto di riscaldamento), fatto salvo per lo scarico dell'acqua del water che appare in parte da riparare. Risulta completamente mancante dei sanitari ad esclusione

della vasca e del piatto doccia, delle rubinetterie, della caldaia per il riscaldamento ed acqua sanitaria, dei radiatori e della caldaia;

L'immobile non appare essere stato abitato;

▪ detto immobile si sviluppa su tre livelli ed è così costituito:

- **Piano S1:** di forma piuttosto regolare con superficie lorda di circa mq. 77,00, vi si accede tramite una scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da un unico ampio ambiente con destinazione cantina. Si presenta in buone condizioni di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle quadrate in cotto chiaro, infissi in legno e vetrocamera. L'altezza interna di piano è di circa m. 2,72.
- **Piano Terra:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede direttamente dal portone principale e relativo portico rialzato avente una superficie di circa mq. 13,00. A tale piano è ubicato il vano cucina, il vano soggiorno, il corridoio centrale dal quale si accede al bagno e al vano scala interno, nonché alla porta finestra che accede ad un terrazzino di circa mq. 6,00 mediante il quale, attraverso una scala metallica, si arriva al giardino posteriore di circa mq. 115,00, dotato di recinzione perimetrale con cancello carrabile e si presenta in parte pavimentato ed in parte a verde. All'interno del piano le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti al piano S1 e gli infissi di tipo in legno e vetrocamera e tutti gli ambienti sono sprovvisti di radiatore per il riscaldamento e con un'altezza interna è di m. 2,84. La villetta a tale piano è dotata anche di una corte esclusiva pavimentata nella parte anteriore di circa mq. 46,00 a cui si accede da un cancello pedonale.
- **Piano Primo:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede tramite la scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da n. 3 vani letto, uno dei quali dotato di un terrazzo di circa mq. 3,80, un vano bagno ed un corridoio centrale dal quale si accede al balcone posteriore di circa mq. 4,00. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti ai due piani inferiori, così come gli infissi, detto piano presenta una controsoffittatura ed è coperto con tetto a falda con manto estero in coppi di laterizio. L'altezza interna è di circa m. 2,76.
  - **Riassunto superfici**
    - S1 = mq. 77,00 (Cantina)
    - PT = mq. 64,00 (Residenziale)
      - Portico anteriore = mq. 13,00
      - Terrazzino poste. = mq. 6,00
      - Giardino posteri. = mq. 115,00
      - Corte anteriore = mq. 46,00
    - P1 = mq. 64,00 (Residenziale)
      - Terrazzo = mq. 3,80
      - Balcone = mq. 4,00
  - **Sub 9** – Villetta unifamiliare a schiera di tipo mediamente economico, appare nuova e mai utilizzata ma in stato di abbandono, è rifinita e completa in ogni sua parte (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario, impianto di riscaldamento), fatto salvo per lo scarico dell'acqua del water che appare in parte da riparare, mancanza completa dei sanitari ad esclusione della vasca da bagno e del piatto doccia, mancanza totale della rubinetteria, mancanza della caldaia per il riscaldamento ed acqua sanitaria e la mancanza dei radiatori per il riscaldamento. Si può notare

in alcune parti isolate dell'immobile circoscritte tracce di umidità dovute allo stato di abbandono dello stesso.

L'immobile non appare essere stato abitato;

▪ detto immobile si sviluppa su tre livelli ed è così costituito:

- **Piano S1:** di forma piuttosto regolare con superficie lorda di circa mq. 77,00, vi si accede tramite una scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da un unico ampio ambiente con destinazione cantina. Si presenta in buone condizioni di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle quadrate in cotto chiaro e infissi in legno e vetrocamera. Non sono presenti i radiatori per il riscaldamento. L'altezza interna di piano è di circa m. 2,81.
- **Piano Terra:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 61,00, ed un'altezza interna di m. 2,80. Vi si accede direttamente dal portone principale e relativo portico rialzato avente una superficie di circa mq. 13,00. A tale piano è ubicato il vano cucina, il vano soggiorno, il corridoio centrale dal quale si accede al bagno e al vano scala interno, nonché alla porta finestra che accede ad un terrazzino di circa mq. 6,00 mediante il quale, attraverso una scala metallica, si arriva al giardino posteriore di mq. 53,00, dotato di recinzione perimetrale con cancello pedonale, in parte pavimentato ed in parte a verde. Nella parte posteriore del piano c'è un terrazzo con accesso al giardino di circa mq. 5,50. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti al sottostante piano S1. Gli infissi sono di tipo in legno con vetrocamera. Tutti gli ambienti sono privi di radiatori ed è assente anche la relativa caldaia necessaria per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono mancanti tutti i sanitari con relativa rubinetteria ad esclusione del piatto doccia. La villetta a tale piano è dotata anche di una corte esclusiva nella parte anteriore di circa mq. 126,00 a cui si accede da un cancello carrabile e pedonale.
- **Piano Primo:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede tramite la scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da n. 3 vani letto, uno dei quali dotato di un terrazzo di circa mq. 2,40, un vano bagno ed un corridoio centrale dal quale si accede al balcone posteriore di circa mq. 4,00. Tutti gli ambienti sono privi di radiatori, sono mancanti tutti i sanitari con relativa rubinetteria ad esclusione della vasca da bagno. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti ai due piani inferiori, così come gli infissi, detto piano presenta una controsoffittatura ed è coperto con tetto a falda con manto estero in coppi di laterizio e presenta un'altezza interna di circa m. 2,76.

○ **Riassunto superfici**

- S1 = mq. 77,00 (Cantina)
- PT = mq. 61,00 (Residenziale)
  - Portico anteriore = mq. 13,00
  - Terrazzino poste. = mq. 6,00
  - Giardino posteri. = mq. 53,00
  - Corte anteriore = mq. 126,00
- P1 = mq. 64,00 (Residenziale)
  - Terrazzo = mq. 2,40
  - Balcone = mq. 4,00

- **Sub 10** – Villetta unifamiliare a schiera di tipo mediamente economico, appare nuova e mai utilizzata ma in stato di abbandono, è rifinita e completa in ogni sua parte (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idrico,



impianto sanitario, sanitari con relative rubinetterie, impianto di riscaldamento con i radiatori per il riscaldamento ad esclusione della caldaia), fatto salvo per lo scarico dell'acqua del water che appare in parte da riparare, e mancante della caldaia per il riscaldamento ed acqua sanitaria. Si può notare in alcune parti isolate dell'immobile circoscritte tracce di umidità dovute allo stato di abbandono dello stesso.

○

L'immobile non appare essere stato abitato;

▪ detto immobile si sviluppa su tre livelli ed è così costituito:

- **Piano S1:** di forma piuttosto regolare con superficie lorda di circa mq. 77,00, vi si accede tramite una scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da un unico ampio ambiente con destinazione cantina. Si presenta in buone condizioni di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle quadrate in cotto chiaro e infissi in legno e vetrocamera e dotato di radiatori per il riscaldamento. L'altezza interna di piano è di circa m. 2,75.

- **Piano Terra:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di mq. 64,00, vi si accede direttamente dal portone principale e relativo portico rialzato avente una superficie di circa mq. 14,00. A tale piano è ubicato il vano cucina, il vano soggiorno, il corridoio centrale dal quale si accede al bagno e al vano scala interno, nonché alla porta finestra che accede ad un terrazzino di circa mq. 6,00 mediante il quale, attraverso una scala metallica, si arriva al giardino posteriore che è collegato, tramite passaggio laterale, alla corte anteriore per complessivi mq. 277,60. Dette aree sono dotate di recinzione perimetrale con cancello carrabile e pedonale nella parte anteriore. All'interno del piano le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti al sottostante piano S1, il terrazzo posteriore che consente l'accesso alla corte esterna è di circa mq. 6,00 e l'altezza interna è di m. 2,80. Gli infissi sono di tipo in legno con vetrocamera, in tutti gli ambienti sono presenti i radiatori ma di evidenza la mancanza della caldaia necessaria per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, essa risulta presente nel corridoio, poggiata a terra, in stato di abbandono. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari con relativa rubinetteria.

- **Piano Primo:** di forma piuttosto regolare per una superficie lorda di circa mq. 64,00, vi si accede tramite la scala interna posizionata al centro dell'immobile ed è costituito da n. 3 vani letto, uno dei quali dotato di un terrazzo di circa mq. 3,00, un vano bagno ed un corridoio centrale dal quale si accede al balcone posteriore di circa mq. 4,50. In tutti gli ambienti ci sono i radiatori e nel bagno sono presenti tutti i sanitari con relativa rubinetteria. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono dello stesso tipo di quelli presenti ai due piani inferiori, così come gli infissi. Detto piano presenta una controsoffittatura ed è coperto con tetto a falda con manto estero in coppi di laterizio e ha un'altezza interna pari a circa di m. 2,80.

○ **Riassunto superfici**

- S1 = mq. 77,00 (Cantina)
- PT = mq. 64,00 (Residenziale)
  - Portico anteriore = mq. 14,00
  - Terrazzino poste. = mq. 6,00
  - Giardino posteriore + Corte anteriore = mq. 277,60
- P1 = mq. 64,00 (Residenziale)
  - Terrazzo = mq. 3,00
  - Balcone = mq. 4,50

## CONFINI

### Immobili in Boville Ernica

- F.8 mapp.1497 sub 23 confina con stessa proprietà, con proprietà di xxx (colono perpetuo) - xxx(diritto del concedente) - xxx (diritto del concedente) - xxx (diritto del concedente per 2/242) e con bene comune non censibile (sub. 21) ;
- F.8 mapp.1471 sub 2 confina con bene comune non censibile (sub. 1), bene comune non censibile (sub. 21), proprietà xxx
- F.8 mapp.1471 sub 3 confina con bene comune non censibile (sub. 1);
- F.8 mapp.1496 confina con beni stessa proprietà, con proprietà di xxx (colono perpetuo) -xxx(diritto del concedente) - xxx (diritto del concedente) - xxx (diritto del concedente per 2/242), con proprietà xxx con proprietà xxx, con proprietà xxx;
- F.8 mapp.1498 confina con stessa proprietà, con proprietà xxx;
- F.8 mapp.1499 confina con beni della stessa proprietà, con proprietà xxx, proprietà xxx, con proprietà xxx (usufruttuaria parziale) – xxx

### Immobili in Colfelice

- F.4 mapp.703 sub 4 confina con strada comunale, corte comune, beni stessa proprietà e proprietà xxx;
- F.4 mapp.703 sub 5 confina con strada comunale, corte comune, beni stessa proprietà;
- F.4 mapp.703 sub 6 confina con strada comunale, corte comune, beni stessa proprietà;
- F.4 mapp.703 sub 7 confina con strada comunale, corte comune, beni stessa proprietà e beni xxx
- F.4 mapp.703 sub 9 confina con strada comunale, corte comune e beni stessa proprietà e beni xxx
- F.4 mapp.703 sub 10 confina con strada comunale, corte comune e beni stessa proprietà;

## REGOLARITA' URBANISTICA

### Immobili siti in Boville Ernica

- Relativamente agli immobili siti nel comune di Boville Ernica va precisato che trattandosi di “aree urbane” e terreni, non sono soggetti a autorizzazioni urbanistiche che li legittimano.

### Immobili siti in Colfelice:

- Per quanto riguarda gli immobili ubicati nel comune di Colfelice va evidenziato che essi risultano realizzati a seguito di permesso a costruire n. 03/06 del 07-02-2006 e successivo permesso a costruire in sanatoria n. 01/07 del 26-01-2007 rilasciati alla xxx.
- In data 04-07-2006 è stata rilasciata voltura del permesso a costruire di cui prima alla ditta xxx
- In occasione dei sopralluoghi sono state rilevate alcune difformità rispetto al progetto autorizzato consistenti in diversa disposizione e dimensione di alcune finestre, aperture di nuove finestre nei prospetti, mancata realizzazione delle rampe di accesso ai garage.
- Inoltre a seguito degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, con il riscontro del responsabile dell'ufficio è emerso che gli immobili non ricadono nei vincoli della Tav. B del vigente PTPR, ma inseriti nel “tessuto urbano”, pertanto si è constatata la sanabilità delle opere difformi ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001. Tale procedura in sanatoria comporta la presentazione di una SCIA per ogni singola unità immobiliare, le cui spese possono essere quantificate come segue:
  - Spese tecniche = € 1.500,00
  - Sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR n. 380/2001 € 1.000,00
  - Diritti di segreteria dell'ufficio tecnico € 85,00
  - TOTALE € 2.585,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

### Immobili in Boville Ernica

- Dagli accertamenti effettuati presso gli enti competenti è emerso che i terreni e gli immobili da cui si sono originati quelli oggetto della procedura (F. 8 mapp. 1496; F. 8 mapp. 1498; F. 8 mapp. 1499 e le aree urbane F. 8 mapp. 1497 sub 23; F. 8 mapp. 1471 sub 2-3) sono pervenuti alla Soc. xxx in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco raponi del 28-02-2007, rep. N. 40793, Racc. n. 17123, registrato a Frosinone il 13-03-2007 al n. 1111, Mod. 1T. Trascritto a Frosinone il 13-03-2007 - Registro Particolare 4882 Registro Generale 8052, dalla Soc. xxx
- La Soc. xxx è pervenuta in possesso dei terreni e degli immobili da cui si sono originati gli immobili in oggetto e sopra riportati, a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio Francesco raponi del 07-09-2006, Rep. N. 39783, Racc. n. 16436 dai signori xxx
- Parte degli immobili sopra riportati, ovvero per il F. 8 mapp. 493, Sub. 1 – 493 Sub. 2 – mapp. 277, mapp. 281, mapp. 282, mapp. 335, mapp. 403, sono pervenuti ai signori xxx per diritti pari a 7/9 e a xxx per diritti pari a 2/9 della piena proprietà, fatta eccezione del mapp. 277 che viene trasferito da xxx per l'intero utile dominio e per i diritti pari a 7/9 del diretto dominio e da xxx per i diritti pari a 2/9 del diretto dominio. I venditori garantiscono la piena proprietà di quanto venduto per essere pervenuto a xxx i diritti pari a 5/9 in forza di successione testamentaria di xxx e parte 2/9 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ruggiero Rossi del 30 agosto 1987, registrato a Frosinone il 18 settembre 1987 al n. 723 e relativamente all'utile dominio della particella 277 per averne avuto l'ininterrotto possesso e pacifico godimento da oltre 20 anni.
- Per gli immobili al f. 8 Mapp. 276, sub. 1, Mapp. 276, Sub. 2, vengono trasferiti per 13/36 da parte di xxx e per 23/36 da parte di xxx. Essi garantiscono la piena proprietà dei suddetti immobili, per essere pervenuti loro in parte in forza di testamento olografo di xxx, registrato a Frosinone il 2 ottobre 1972 al n. 1319, in base al quale i beni andarono devoluti per l'intero usufrutto alla di lui moglie xxx e per 5/9 della nuda proprietà al di lui figlio xxx e per i rimanenti 4/9 della nuda proprietà in parti uguali alle signore xxx e parte atto di compravendita a rogito del Notaio Ruggiero Rossi del 30 agosto 1987 registrato a Frosinone il 18 settembre 1987 al n. 723 e per i diritti pari alla residua metà per averne avuto l'ininterrotto possesso e pacifico godimento per oltre 20 anni.

### Immobili Siti in Colfelice

- Dagli accertamenti effettuati presso gli enti competenti è emerso che i terreni (mapp. 703, 704, 748, 750, 752) sui quali, successivamente sono state realizzate le villette a schiera di cui all'oggetto, sono pervenuti dai signori xxx alla società xxx a seguito di atto di compravendita notaio Guido Ferrara di Arce del 16-12-2005 Rep. N. 26496, Racc. n. 3618, Trascritto a Frosinone il 10-01-2006 ai nn.331/227 e Registrato a Sora il

02-01-2006 al n. 1 Serie 1T.

- I mapp.750 e 752 sono pervenuti al signor xxx a seguito di usufrutto vitalizio di xxx xxx, come da atto dello stesso notaio del 29-03-2001, Rep. 8537, Registrato a Sora e Trascritto a Frosinone il 12-04-2001 ai n. 5591/4600.

Relativamente ai mapp. 703, 704 e 748, sono pervenuti a xxx a seguito di usufrutto vitalizio di xxx a seguito di atto di donazione del 04-03-1985, notaio Lella di Alvito, Rep. 1924, Registrato a sora il 19-03-1985 n. 773, mod. I.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### Immobili in Colfelice

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2006** - Registro Particolare 227 Registro Generale 331
  - Pubblico ufficiale FERRARA GUIDO Repertorio 29496/3618 del 16/12/2005
  - ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
  - Immobili siti in COLFELICE(FR)
  - SOGGETTO ACQUIRENTE

- Nota disponibile in formato elettronico
  - Documenti successivi correlati:
  - Trascrizione n. 15683 del 17/10/2006
  - Trascrizione n. 7014 del 03/06/2019
- **ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2006** - Registro Particolare 5511 Registro Generale 24260
    - Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 40024/16601 del 17/10/2006
    - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - SOGGETTO DEBITORE
    - Nota disponibile in formato elettronico
    - Documenti successivi correlati:
    - Annotazione n. 1814 del 04/06/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
    - Annotazione n. 1815 del 04/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
    - Annotazione n. 1816 del 04/06/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
    - Annotazione n. 3690 del 24/11/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
    - Comunicazione n. 1357 del 13/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/11/2008.
    - Cancellazione parziale eseguita in data 15/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
    - Lgs 385/1993)
- **Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2006** - Registro Particolare 15683 Registro Generale 24271
    - Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 39975 del 06/10/2006
    - ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - Nota disponibile in formato elettronico
    - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 227 del 2006
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008** - Registro Particolare 17735 Registro Generale 25859
    - Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 43854/19028 del 18/11/2008
    - ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - SOGGETTO VENDITORE
    - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2010** - Registro Particolare 4936 Registro Generale 7647
    - Pubblico ufficiale FERRARA GUIDO Repertorio 35069/7265 del 09/04/2010
    - ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - SOGGETTO VENDITORE
    - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2011** - Registro Particolare 5655 Registro Generale 7752
    - Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 47365/21370 del 06/04/2011
    - ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - SOGGETTO VENDITORE
    - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2016** - Registro Particolare 2695 Registro Generale 3485

- Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 718 del 19/02/2016
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  - Immobili siti in BOVILLE ERNICA(FR), COLFELICE(FR)
  - Nota disponibile in formato elettronico
  - Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 815 del 25/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE **CONTRO** del 08/04/2016 - Registro Particolare 4245 Registro Generale 5761
    - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1068 del 23/03/2016
    - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE **CONTRO** del 07/09/2016 - Registro Particolare 10778 Registro Generale 14251
    - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 41/2016 del 27/07/2016
    - ATTO GIUDIZIARIO - ESTRATTO SENTENZA DICHIARATIVA DI **FALLIMENTO**
    - Nota disponibile in formato elettronico
- Rettifica a TRASCRIZIONE **A FAVORE** del 03/06/2019 - Registro Particolare 7014 Registro Generale 8866
    - Pubblico ufficiale FERRARA GUIDO Repertorio 29496/3618 del 16/12/2005
    - ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
    - Immobili siti in COLFELICE(FR)
    - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
    - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 227 del 2006

#### Immobili in Boville Ernica

- TRASCRIZIONE **A FAVORE** del 13/03/2007 - Registro Particolare 4882 Registro Generale 8052
  - Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 40793/17123 del 28/02/2007
  - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  - Immobili siti in BOVILLE ERNICA(FR)
- Relativamente al terreno f.8 mapp.1496 non sono emerse formalità che lo riguardino.
- Relativamente al terreno f.8 mapp.1498 non sono emerse formalità che lo riguardino.
- Relativamente al terreno f.8 mapp.1499 non sono emerse formalità che lo riguardino.
- Relativamente al terreno f.8 mapp.1471 sub 2 non sono emerse formalità che lo riguardino.
- Relativamente al terreno f.8 mapp.1471 sub 3 non sono emerse formalità che lo riguardino.
- Relativamente al terreno f.8 mapp.1497 sub 23 si hanno le seguenti formalità:
  - ANNOTAZIONE del 27/12/2012 - Registro Particolare 3276 Registro Generale 24035  
Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 49553/22837 del 14/12/2012  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2290 del 2011
  - TRASCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 3485
  - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 718 del 19/02/2016
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  - Nota disponibile in formato elettronico
  - Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 815 del 25/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



## STIMA DEI LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore stimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti.

Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale degli in questione, relativamente ai terreni viene preso un valore di riferimento pari a 1,29 €/mq, mentre relativamente alle aree urbane viene preso un valore di riferimento pari a 120 €/mq, pertanto sulla base dei conteggi di seguito allegati si ha:

### Immobili Siti in Boville Ernica:

- **Lotto 1** - Terreni F. 8 mapp. 1496; F. 8 mapp. 1498; F. 8 mapp. 1499;
  - Mq 7.850,00 x € 1,29 = **€ 9.764,00**
- **Lotto 2** - Area urbana F. 8 mapp. 1497 sub 23; F. 8 mapp. 1471 sub 2-3.
  - Mq 126,00 x 120,00 = **€ 15.120,00**

Per quanto riguarda invece gli immobili ubicati nel comune di Colfelice viene preso un valore di riferimento pari a 550 €/mq, pertanto sviluppando i conteggi di seguito allegati si ha:

### Immobili Siti in Colfelice

- **Lotto 3** - f. 4 mapp 703, sub 4
  - Complessivamente € 84.564,16 – (lavori di adeguamento) € 3.668,81 – (costi sanatoria) € 2.585,00 = **Netto € 78.310,35**
- **Lotto 4** - f. 4 mapp 703, sub 5
  - Complessivamente € 83.885,93 – (lavori di adeguamento) € 2.000,00 – (costi sanatoria) € 2.585,00 = **Netto € 79.300,93**
- **Lotto 5** - f. 4 mapp 703, sub 6
  - Complessivamente € 83.882,76 – (lavori di adeguamento) € 21.604,34 – (costi sanatoria) € 2.585,00 = **Netto € 59.693,42**
- **Lotto 6** - f. 4 mapp 703, sub 7
  - Complessivamente € 85.533,22 – (lavori di adeguamento) € 16.280,79 – (costi sanatoria) € 2.585,00 = **Netto € 66.667,43**
- **Lotto 7** - f. 4 mapp 703, sub 9
  - Complessivamente € 83.885,76 – (lavori di adeguamento) € 16.280,79 – (costi sanatoria) € 2.585,00 = **Netto € 65.019,97**
- **Lotto 8** - f. 4 mapp 703, sub 10
  - Complessivamente € 83.882,76 – (lavori di adeguamento) € 3.688,81 – (costi sanatoria) € 2.585,00 = **Netto € 77.608,95.**

Computo metrico relativo agli immobili siti nel comune di Colfelice riguardante i costi degli interventi da effettuare per il ripristino dello stato abitabile degli stessi.

**Comune di Colfelice**  
Provincia di Frosinone

pag. 1

## COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Fallimento [REDACTED] - Contabilità dei lavori necessari per il ripristino delle villette sub 4, 5, 6, 7, 9, 10.

**COMMITTENTE:** Tribunale di Frosinone - Fallimento n. 41/2016

Data, 28/11/2022

**IL TECNICO**  
**Arch. Cristiano Rossi**









Immobile sub. 6

| Num.Ord.<br>TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |       |       |         | Quantità | IMPORTI  |           |
|---------------------|---|------------|-------|-------|---------|----------|----------|-----------|
|                     |   | par.ug.    | lung. | larg. | fl/peso |          | unitario | TOTALE    |
|                     | RIPORTO   |            |       |       |         |          |          |           |
|                     | <b>LAVORI A MISURA</b>  |            |       |       |         |          |          |           |
| 1<br>A20.01.007.a   | Idrolavaggio a pressione: per pulizia superfici ricoperte di smog, compresa la fornitura e l'uso degli appropriati prodotti chimici   |            |       |       |         |          |          |           |
|                     | Piano S1 perimetro pe altezza   |            | 44,75 |       | 2,650   | 118,59   |          |           |
|                     | Piano S1 pavimento superficie   |            |       |       |         | 56,28    |          |           |
|                     | Piano S1 soffitto superficie  |            |       |       |         | 56,28    |          |           |
|                     | Piano T soffitto soggiorno + corridoio + scala  |            |       |       |         | 29,87    |          |           |
|                     | Piano T pavimento soggiorno + corridoio + scala   |            |       |       |         | 29,87    |          |           |
|                     | Piano T perimetro soggiorno + corridoio + scala   |            | 32,97 |       | 2,840   | 93,63    |          |           |
|                     | Piano T pavimento bagno   |            |       |       |         | 5,22     |          |           |
|                     | Piano T soffitto bagno  |            |       |       |         | 5,22     |          |           |
|                     | Piano T perimetro bagno   |            | 9,15  |       | 2,840   | 25,99    |          |           |
|                     | Piano T pavimento cucina  |            |       |       |         | 13,30    |          |           |
|                     | Piano T soffitto cucina   |            |       |       |         | 13,30    |          |           |
|                     | Piano T soffitto perimetro  |            | 14,68 |       | 2,840   | 41,69    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |         | 12,40    |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |         | 12,40    |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro letto   |            | 14,10 |       | 2,720   | 38,35    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |         | 7,82     |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |         | 7,82     |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro letto   |            | 11,54 |       | 2,720   | 31,39    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento corridoio + scala   |            |       |       |         | 9,84     |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto corridoio + scala  |            |       |       |         | 9,84     |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro corridoio + scala   |            | 16,45 |       | 2,720   | 44,74    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |         | 13,71    |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |         | 13,71    |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro letto   |            | 14,84 |       | 2,720   | 40,36    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento bagno   |            |       |       |         | 7,81     |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto bagno  |            |       |       |         | 7,81     |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro bagno   |            | 11,54 |       | 2,720   | 31,39    |          |           |
|                     | SOMMANO m²  |            |       |       |         | 778,63   | 6,97     | 5'427,05  |
| 2<br>A20.01.009.b   | Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura: con stucco sintetico                    |            |       |       |         |          |          |           |
|                     | Piano S1 perimetro pe altezza   |            | 44,75 |       | 2,650   | 118,59   |          |           |
|                     | Piano S1 pavimento superficie   |            |       |       |         | 56,28    |          |           |
|                     | Piano S1 soffitto superficie  |            |       |       |         | 56,28    |          |           |
|                     | Piano T soffitto soggiorno + corridoio + scala  |            |       |       |         | 29,87    |          |           |
|                     | Piano T pavimento soggiorno + corridoio + scala   |            |       |       |         | 29,87    |          |           |
|                     | Piano T perimetro soggiorno + corridoio + scala   |            | 32,97 |       | 2,840   | 93,63    |          |           |
|                     | Piano T pavimento bagno   |            |       |       |         | 5,22     |          |           |
|                     | Piano T soffitto bagno  |            |       |       |         | 5,22     |          |           |
|                     | Piano T perimetro bagno   |            | 9,15  |       | 2,840   | 25,99    |          |           |
|                     | Piano T pavimento cucina  |            |       |       |         | 13,30    |          |           |
|                     | Piano T soffitto cucina   |            |       |       |         | 13,30    |          |           |
|                     | Piano T soffitto perimetro  |            | 14,68 |       | 2,840   | 41,69    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |         | 12,40    |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |         | 12,40    |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro letto   |            | 14,10 |       | 2,720   | 38,35    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |         | 7,82     |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |         | 7,82     |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro letto   |            | 11,54 |       | 2,720   | 31,39    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento corridoio + scala   |            |       |       |         | 9,84     |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto corridoio + scala  |            |       |       |         | 9,84     |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro corridoio + scala   |            | 16,45 |       | 2,720   | 44,74    |          |           |
|                     | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |         | 13,71    |          |           |
|                     | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |         | 13,71    |          |           |
|                     | Piano 1 perimetro letto   |            | 14,84 |       | 2,720   | 40,36    |          |           |
|                     | SOMMANO m²  |            |       |       |         | 731,62   | 9,30     | 6'804,07  |
| 3<br>A20.01.012.b   | Tinteggiatura a tempera di superfici interne (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio o a buccia d'arancia, a due mani a coprire, esclusa preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura: tipo a buccia d'arancia |            |       |       |         |          |          |           |
|                     | Piano S1 perimetro pe altezza   |            | 44,75 |       | 2,650   | 118,59   |          |           |
|                     | Piano S1 pavimento superficie   |            |       |       |         | 56,28    |          |           |
|                     | Piano S1 soffitto superficie  |            |       |       |         | 56,28    |          |           |
|                     | A RIPORTARE   |            |       |       |         | 231,15   |          | 12'231,12 |

COMMITTENTE: Tribunale di Frosinone - Fallimento n. 41/2016



| Num.Ord.<br>TARIFFA      | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |       |       |        | Quantità | IMPORTI  |           |
|--------------------------|---|------------|-------|-------|--------|----------|----------|-----------|
|                          |   | par.ug.    | lung. | larg. | H/peso |          | unitario | TOTALE    |
|                          | RIPORTO   |            |       |       |        | 231,15   |          | 12'231,12 |
|                          | Piano T soffitto soggiorno + corridoio + scala  |            |       |       |        | 29,87    |          |           |
|                          | Piano T pavimento soggiorno + corridoio + scala   |            |       |       |        | 29,87    |          |           |
|                          | Piano T perimetro soggiorno + corridoio + scala   |            | 32,97 |       |        | 2,840    |          | 93,63     |
|                          | Piano T pavimento bagno   |            |       |       |        | 5,22     |          |           |
|                          | Piano T soffitto bagno  |            |       |       |        | 5,22     |          |           |
|                          | Piano T perimetro bagno   |            | 9,15  |       |        | 2,840    |          | 25,99     |
|                          | Piano T pavimento cucina  |            |       |       |        | 13,30    |          |           |
|                          | Piano T soffitto cucina   |            |       |       |        | 13,30    |          |           |
|                          | Piano T soffitto perimetro  |            | 14,68 |       |        | 2,840    |          | 41,69     |
|                          | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |        | 12,40    |          |           |
|                          | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |        | 12,40    |          |           |
|                          | Piano 1 perimetro letto   |            | 14,10 |       |        | 2,720    |          | 38,35     |
|                          | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |        | 7,82     |          |           |
|                          | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |        | 7,82     |          |           |
|                          | Piano 1 perimetro letto   |            | 11,54 |       |        | 2,720    |          | 31,39     |
|                          | Piano 1 pavimento corridoio + scala   |            |       |       |        | 9,84     |          |           |
|                          | Piano 1 soffitto corridoio + scala  |            |       |       |        | 9,84     |          |           |
|                          | Piano 1 perimetro corridoio + scala   |            | 16,45 |       |        | 2,720    |          | 44,74     |
|                          | Piano 1 pavimento letto   |            |       |       |        | 13,71    |          |           |
|                          | Piano 1 soffitto letto  |            |       |       |        | 13,71    |          |           |
|                          | Piano 1 perimetro letto   |            | 14,84 |       |        | 2,720    |          | 40,36     |
|                          | SOMMANO m <sup>2</sup>  |            |       |       |        | 731,62   | 5,42     | 3'965,38  |
| 4<br>A16.01.003.a<br>.01 | Bussola in legno ad una o più parte, con o senza sopraluce fisso o apribile a vasistas, costituito da telaio maestro (circa 80x45 mm) fissato al controtelaio in abete, e da parti ... arte, in opera compresa verniciatura: con telaio in legno di abete rivestito con pannelli di legno di pioppo: ad un'anta |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | Piano S1 Bussole interne deteriorate dall'acqua   | 1,00       | 0,80  | 2,100 |        | 1,68     |          |           |
|                          | Piano T Bussole interne deteriorate dall'acqua  | 2,00       | 0,80  | 2,100 |        | 3,36     |          |           |
|                          | Piano 1 Bussole interne deteriorate dall'acqua  | 4,00       | 0,80  | 2,100 |        | 6,72     |          |           |
|                          | SOMMANO m <sup>2</sup>  |            |       |       |        | 11,76    | 219,85   | 2'585,44  |
| 5<br>A03.02.027          | Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane, ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi                             |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | Piano S1 Bussole interne deteriorate dall'acqua   | 1,00       | 0,80  | 2,100 |        | 1,68     |          |           |
|                          | Piano T Bussole interne deteriorate dall'acqua  | 2,00       | 0,80  | 2,100 |        | 3,36     |          |           |
|                          | Piano 1 Bussole interne deteriorate dall'acqua  | 4,00       | 0,80  | 2,100 |        | 6,72     |          |           |
|                          | SOMMANO m <sup>2</sup>  |            |       |       |        | 11,76    | 11,36    | 133,59    |
| 6<br>E01.03.002.f        | Caldia in acciaio per uso "monofamiliare" per combustione aperta all'ambiente di installazione (tipo "B"), comprensiva di gruppo termico alimentato a gas o GPL - elettropompa di c ... sione gas, manometro e termometro, rubinetto gas, saracinesca su mandata e su ritorno: fino a kW 24,640 (kcal/h 22.000) |            |       |       |        |          |          |           |
|                          |   |            |       |       | 1,000  | 1,00     |          |           |
|                          | SOMMANO cad   |            |       |       |        | 1,00     | 1'688,81 | 1'688,81  |
| 7<br>A00.00.00.N<br>P1   | PULIZIA, smaltimento di materiale e piccoli lavori di sistemazione interna all'appartamento per ripristino e funzionamento impianti nonché piccole riparazioni per rendere l'appartamento funzionante.  |            |       |       |        |          |          |           |
|                          |   |            |       |       |        | 1,00     |          |           |
|                          | SOMMANO ognuno  |            |       |       |        | 1,00     | 1'000,00 | 1'000,00  |
|                          | Parziale LAVORI A MISURA euro   |            |       |       |        |          |          | 21'604,34 |
|                          | TOTALE euro   |            |       |       |        |          |          | 21'604,34 |
|                          | Data, 28/11/2022  |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | A RIPORTARE   |            |       |       |        |          |          |           |

COMMITTENTE: Tribunale di Frosinone - Fallimento n. 41/2016



Immobile sub. 7

| Num.Grd.<br>TARIFFA    | DESIGNAZIONE DEI LAVORI  | DIMENSIONI |       |       |        | Quantità | IMPORTI  |           |
|------------------------|--|------------|-------|-------|--------|----------|----------|-----------|
|                        |  | par.ug.    | lung. | larg. | U/peso |          | unitario | TOTALE    |
|                        | RIPORTO  |            |       |       |        |          |          |           |
|                        | <b>LAVORI A MISURA</b>   |            |       |       |        |          |          |           |
| 1<br>E01.03.002.f      | Caldaia in acciaio per uso "monofamiliare" per combustione aperta all'ambiente di installazione (tipo "B"), comprensiva di gruppo termico alimentato a gas o GPL - elettropompa di circolazione gas, manometro e termometro, rubinetto gas, saracinesca su mandata e su ritorno: fino a kW 24,640 (kcal/h 22.000)  |            |       |       |        | 1,000    | 1,00     |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |       |       |        |          | 1,00     | 1'688,81  |
| 2<br>A00.00.00.N<br>P1 | Piccole opere di manutenzione interna per ripristino di intonaco e relativa tinteggiatura. PULIZIA, smaltimento di materiale e piccoli lavori di sistemazione interna all'appartamento per ripristino e funzionamento impianti nonché piccole riparazioni per rendere l'appartamento funzionante.  |            |       |       |        |          | 1,00     |           |
|                        | SOMMANO ognuno   |            |       |       |        |          | 1,00     | 2'000,00  |
| 3<br>E01.07.001.b      | <b>RADIATORI - VENTILCONVETTORI</b><br>Sono compresi gli staffaggi di qualsiasi tipo, le stucature agli innesti, l'accoppiamento di elementi od il loro disgiungimento, le linee elettriche di ... il collegamento alle tubazioni di andata e ritorno dell'impianto; Elemento radiante in alluminio interasse 800 mm 174 W<br>Piano S1<br>Piano T soggiorno + corridoio + scala<br>Piano T bagno<br>Piano T cucina<br>Piano 1 letto<br>Piano 1 letto<br>Piano 1 letto<br>Piano 1 bagno |            |       |       |        |          |          |           |
|                        | SOMMANO cad  | 44,75      | 2,650 |       |        | 118,59   |          |           |
|                        |  | 29,86      | 2,840 |       |        | 84,80    |          |           |
|                        |  | 9,14       | 2,840 |       |        | 25,96    |          |           |
|                        |  | 14,68      | 2,840 |       |        | 41,69    |          |           |
|                        |  | 14,10      | 2,720 |       |        | 38,35    |          |           |
|                        |  | 11,54      | 2,720 |       |        | 31,39    |          |           |
|                        |  | 14,83      | 2,720 |       |        | 40,34    |          |           |
|                        |  | 11,54      | 2,720 |       |        | 31,39    |          |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |       |       |        | 412,51   | 27,80    | 11'467,78 |
| 4<br>E02.02.030.b      | Lavabo di porcellana vetrificata bianca di prima scelta, in opera su mensola di sostegno innestato allo scarico e alle tubazioni afferenti, completo di piletta di ottone cromato da ... ioni di 450x600 mm circa con gruppo miscelatore e due rubinetti da 1/2" del tipo pesante e bocca di erogazione al centro<br>Piano T e Piano 1   |            |       |       |        |          | 2,00     |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |       |       |        |          | 2,00     | 216,91    |
| 5<br>E02.02.032        | Bidet in porcellana vetrificata bianca di prima scelta delle dimensioni di 360x580 mm circa in opera, fissato con viti e borchie cromate su appositi tasselli di legno, compreso il ... posta di due rubinetti, il tutto in ottone cromato del tipo pesante, comprese le opere murarie ed ogni onere e magistero<br>Piano T e Piano 1  |            |       |       |        |          | 2,00     |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |       |       |        |          | 2,00     | 216,91    |
| 6<br>E02.02.020.b      | Vaso igienico all'inglese (tipo a cacciata) in porcellana vetrificata bianca di prima scelta, in opera, allettato con cemento e fissato con viti e borchie cromate su appositi tasselli ... quanto altro occorra perché sia funzionante; del tipo a bordo largo delle dimensioni di 300x380x300 mm circa per bambini<br>Piano T e Piano 1  |            |       |       |        |          | 2,00     |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |       |       |        |          | 2,00     | 111,55    |
| 7<br>E02.02.024.b      | Sedile in plastica per vaso igienico completo di coperchio, morsetti e paracolpi, posto in opera: di colore nero del tipo corrente<br>Piano T e Piano 1  |            |       |       |        |          | 2,00     |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |       |       |        |          | 2,00     | 16,73     |
|                        | A RIPORTARE  |            |       |       |        |          |          | 16'280,79 |

COMMITTENTE: Tribunale di Frosinone - Fallimento n. 41/2016





Immobile sub. 9

| Num.Ord.<br>TARIFFA    | DESIGNAZIONE DEI LAVORI  | DIMENSIONI |   |  |        | Quantità  | IMPORTI  |           |           |
|------------------------|--|------------|---|--|--------|---|----------|-----------|-----------|
|                        |  | par.ug.    | lung.   | larg.  | H/peso |   | unitario | TOTALE    |           |
| RIPORTO                |  |            |   |  |        |   |          |           |           |
| <b>LAVORI A MISURA</b> |  |            |   |  |        |   |          |           |           |
| 1<br>E01.03.002.f      | Caldaia in acciaio per uso "monofamiliare" per combustione aperta all'ambiente di installazione (tipo "B"), comprensiva di gruppo termico alimentato a gas o GPL - elettropompa di circolazione gas, manometro e termometro, rubinetto gas, saracinesca su mandata e su ritorno: fino a kW 24,640 (kcal/h 22.000)  |            |   |  | 1,000  | 1,00  |          |           |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |   |  |        | 1,00  | 1'688,81 | 1'688,81  |           |
| 2<br>A00.00.00.N<br>PI | Piccole opere di manutenzione interna per ripristino di intonaco e relativa tinteggiatura. PULIZIA, smaltimento di materiale e piccoli lavori di sistemazione interna all'appartamento per ripristino e funzionamento impianti nonché piccole riparazioni per rendere l'appartamento funzionante.  |            |   |  |        | 1,00  |          |           |           |
|                        | SOMMANO ognuno   |            |   |  |        | 1,00  | 2'000,00 | 2'000,00  |           |
| 3<br>E01.07.001.b      | <b>RADIATORI - VENTILCONVETTORI</b><br>Sono compresi gli staffaggi di qualsiasi tipo, le stucature agli innesti, l'accoppiamento di elementi od il loro disgiungimento, le linee elettriche di ... il collegamento alle tubazioni di andata e ritorno dell'impianto: Elemento radiante in alluminio interasse 800 mm 174 W<br>Piano S1<br>Piano T soggiorno + corridoio + scala<br>Piano T bagno<br>Piano T cucina<br>Piano 1 letto<br>Piano 1 letto<br>Piano 1 letto<br>Piano 1 bagno |            | 44,75<br>29,86<br>9,14<br>14,68<br>14,10<br>11,54<br>14,83<br>11,54 | 2,650<br>2,840<br>2,840<br>2,840<br>2,720<br>2,720<br>2,720<br>2,720 |        | 118,59<br>84,80<br>25,96<br>41,69<br>38,35<br>31,39<br>40,34<br>31,39 |          |           |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |   |  |        | 412,51  | 27,80    | 11'467,78 |           |
| 4<br>E02.02.030.b      | Lavabo di porcellana vetrificata bianca di prima scelta, in opera su mensole di sostegno innestato allo scarico e alle tubazioni afferenti, completo di piletta di ottone cromato da ... ioni di 450x600 mm circa con gruppo miscelatore e due rubinetti da 1/2" del tipo pesante e bocca di erogazione al centro<br>Piano T e Piano 1   |            |   |  |        | 2,00  |          |           |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |   |  |        | 2,00  | 216,91   | 433,82    |           |
| 5<br>E02.02.032        | Bidet in porcellana vetrificata bianca di prima scelta delle dimensioni di 360x580 mm circa in opera, fissato con viti e borchie cromate su appositi tasselli di legno, compreso il ... posta di due rubinetti, il tutto in ottone cromato del tipo pesante, comprese le opere murarie ed ogni onere e magistero<br>Piano T e Piano 1  |            |   |  |        | 2,00  |          |           |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |   |  |        | 2,00  | 216,91   | 433,82    |           |
| 6<br>E02.02.020.b      | Vaso igienico all'inglese (tipo a cacciata) in porcellana vetrificata bianca di prima scelta, in opera, allettato con cemento e fissato con viti e borchie cromate su appositi tasselli ... quanto altro occorra perché sia funzionante: del tipo a bordo largo delle dimensioni di 300x380x300 mm circa per bambini<br>Piano T e Piano 1  |            |   |  |        | 2,00  |          |           |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |   |  |        | 2,00  | 111,55   | 223,10    |           |
| 7<br>E02.02.024.b      | Sedile in plastica per vaso igienico completo di coperchio, morsetti e paracolpi, posto in opera: di colore nero del tipo corrente<br>Piano T e Piano 1  |            |   |  |        | 2,00  |          |           |           |
|                        | SOMMANO cad  |            |   |  |        | 2,00  | 16,73    | 33,46     |           |
| A RIPORTARE            |  |            |   |  |        |   |          |           | 16'280,79 |

COMMITTENTE: Tribunale di Frosinone - Fallimento n. 41/2016







## Sviluppo conteggi per stima del valore di mercato

| Boville Ernica                    | Tipologia | Mq.             | €/Mq.  | TOTALE           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|--------|------------------|
| F. 8 mapp. 1497 sub 23            | F/1a)     | 64,00           | 120,00 | 7.680,00         |
| F. 8 mapp. 1471 sub 2             | F/1a)     | 42,00           | 120,00 | 5.040,00         |
| F. 8 mapp. 1471 sub 3             | F/1a)     | 20,00           | 120,00 | 2.400,00         |
| F. 8 mapp. 1496                   | Sem. Arb. | 4.000,00        | 1,29   | 5.160,00         |
| F. 8 mapp. 1498                   | Sem. Arb. | 1.250,00        | 1,29   | 1.250,00         |
| F. 8 mapp. 1499                   | Sem. Arb. | 2.600,00        | 1,29   | 3.354,00         |
| <b>Complessivi Boville Ernica</b> |           | <b>7.976,00</b> |        | <b>24.884,00</b> |

|        | 10%   | 2%    | 2%    | TOTALE |
|--------|-------|-------|-------|--------|
| 500/mq | 25 mq | 25 mq | 25 mq |        |
| Valori | 20%   | 550   | 35%   | 25%    |

| Non residenziale | Residenziale | Portico anteriore | Terrazzo poster. | Corte anteriore | Giardino poster. | Balcone |
|------------------|--------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|---------|
|------------------|--------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|---------|

### Colfelice

F. 4 mapp. 703 - Sub 4

|                                      |                 |                  |                 |                 |                 |                 |               |                    |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Piano S1                             | 77,00           |                  |                 |                 |                 |                 |               |                    |
| Piano T                              |                 | 61,00            | 14,00           | 6,00            | 68,00           | 65,00           |               |                    |
| Piano I                              |                 | 64,00            |                 | 3,80            |                 |                 | 4,00          |                    |
| <b>Totali mq.</b>                    | <b>77,00</b>    | <b>125,00</b>    | <b>14,00</b>    | <b>9,80</b>     | <b>68,00</b>    | <b>65,00</b>    | <b>4,00</b>   |                    |
| <b>Subtotale</b>                     | <b>8.470,00</b> | <b>68.750,00</b> | <b>2.695,50</b> | <b>1.347,50</b> | <b>1.375,86</b> | <b>1.375,80</b> | <b>550,00</b> | <b>€ 84.564,16</b> |
| Detrazione per lavori di adeguamento |                 |                  |                 |                 |                 |                 |               | € 3.688,81         |
| <b>Totale</b>                        |                 |                  |                 |                 |                 |                 |               | <b>€ 80.875,35</b> |

F. 4 mapp. 703 - Sub 5

|                                      |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Piano S1                             | 77,00           |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
| Piano T                              |                 | 61,00            | 13,00           | 6,00            | 54,00           | 90,00           |              |                    |
| Piano I                              |                 | 64,00            |                 | 3,80            |                 |                 | 4,20         |                    |
| <b>Totali mq.</b>                    | <b>77,00</b>    | <b>125,00</b>    | <b>13,00</b>    | <b>9,80</b>     | <b>54,00</b>    | <b>90,00</b>    | <b>4,20</b>  |                    |
| <b>Subtotale</b>                     | <b>8.470,00</b> | <b>68.750,00</b> | <b>2.502,50</b> | <b>1.347,50</b> | <b>1.375,58</b> | <b>1.376,30</b> | <b>64,05</b> | <b>€ 83.885,93</b> |
| Detrazione per lavori di adeguamento |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | € 2.000,00         |
| <b>Totale</b>                        |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | <b>€ 81.885,93</b> |

F. 4 mapp. 703 - Sub 6

|                                      |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Piano S1                             | 77,00           |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
| Piano T                              |                 | 61,00            | 13,00           | 6,00            | 34,00           | 104,00          |              |                    |
| Piano I                              |                 | 64,00            |                 | 3,80            |                 |                 | 4,00         |                    |
| <b>Totali mq.</b>                    | <b>77,00</b>    | <b>125,00</b>    | <b>13,00</b>    | <b>9,80</b>     | <b>34,00</b>    | <b>104,00</b>   | <b>4,00</b>  |                    |
| <b>Subtotale</b>                     | <b>8.470,00</b> | <b>68.750,00</b> | <b>2.502,50</b> | <b>1.347,50</b> | <b>1.375,18</b> | <b>1.376,58</b> | <b>61,00</b> | <b>€ 83.882,76</b> |
| Detrazione per lavori di adeguamento |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | € 21.604,34        |
| <b>Totale</b>                        |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | <b>€ 62.278,42</b> |

F. 4 mapp. 703 - Sub 7

|                                      |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Piano S1                             | 77,00           |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
| Piano T                              |                 | 64,00            | 13,00           | 6,00            | 46,00           | 115,00          |              |                    |
| Piano I                              |                 | 64,00            |                 | 3,80            |                 |                 | 4,00         |                    |
| <b>Totali mq.</b>                    | <b>77,00</b>    | <b>128,00</b>    | <b>13,00</b>    | <b>9,80</b>     | <b>46,00</b>    | <b>115,00</b>   | <b>4,00</b>  |                    |
| <b>Subtotale</b>                     | <b>8.470,00</b> | <b>70.400,00</b> | <b>2.502,50</b> | <b>1.347,50</b> | <b>1.375,42</b> | <b>1.376,80</b> | <b>61,00</b> | <b>€ 85.533,22</b> |
| Detrazione per lavori di adeguamento |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | € 16.280,79        |
| <b>Totale</b>                        |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | <b>€ 69.252,43</b> |

F. 4 mapp. 703 - Sub 9

|                                      |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Piano S1                             | 77,00           |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
| Piano T                              |                 | 61,00            | 13,00           | 6,00            | 34,00           | 104,00          |              |                    |
| Piano I                              |                 | 64,00            |                 | 3,80            |                 |                 | 4,00         |                    |
| <b>Totali mq.</b>                    | <b>77,00</b>    | <b>125,00</b>    | <b>13,00</b>    | <b>9,80</b>     | <b>34,00</b>    | <b>104,00</b>   | <b>4,00</b>  |                    |
| <b>Subtotale</b>                     | <b>8.470,00</b> | <b>68.750,00</b> | <b>2.502,50</b> | <b>1.347,50</b> | <b>1.375,18</b> | <b>1.376,58</b> | <b>64,00</b> | <b>€ 83.885,76</b> |
| Detrazione per lavori di adeguamento |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | € 16.280,79        |
| <b>Totale</b>                        |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | <b>€ 67.604,97</b> |

F. 4 mapp. 703 - Sub 10

|                                      |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Piano S1                             | 77,00           |                  |                 |                 |                 |                 |              |                    |
| Piano T                              |                 | 61,00            | 13,00           | 6,00            | 34,00           | 104,00          |              |                    |
| Piano I                              |                 | 64,00            |                 | 3,80            |                 |                 | 4,00         |                    |
| <b>Totali mq.</b>                    | <b>77,00</b>    | <b>125,00</b>    | <b>13,00</b>    | <b>9,80</b>     | <b>34,00</b>    | <b>104,00</b>   | <b>4,00</b>  |                    |
| <b>Subtotale</b>                     | <b>8.470,00</b> | <b>68.750,00</b> | <b>2.502,50</b> | <b>1.347,50</b> | <b>1.375,18</b> | <b>1.376,58</b> | <b>61,00</b> | <b>€ 83.882,76</b> |
| Detrazione per lavori di adeguamento |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | € 3.688,81         |
| <b>Totale</b>                        |                 |                  |                 |                 |                 |                 |              | <b>€ 80.193,95</b> |

Complessivi Colfelice

|  |                     |
|--|---------------------|
| Detrazioni per lavori di adeguamento                                   | € 505.634,59        |
| <b>Totale al netto dei lavori di adeguamento delle unità abitative</b> | <b>-€ 63.543,54</b> |
|  | <b>€ 442.091,05</b> |

Totale complessivo valori

€ 466.975,05



Fiducioso di aver espletato quanto a me richiesto, resto a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Architetto  
Cristiano Rossi

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it