

liquidazione giudiziale n.571 / 2024 LARK s.r.l.  
Curatore: Dott.ssa Federica Antonelli

**PERIZIA DI STIMA**

Oggetto: beni siti in Pontecorvo (Fr)

Oggetto:

**appartamento e posto macchina coperto  
in Comune di Pontecorvo (Frosinone)  
in via Le Coste, via nuova traversa XXIV maggio**

Atto di provenienza Notaio Doleatti di Frosinone 31 ottobre 2005 rep.37591 racc.7774

Data: 6 febbraio 2025

Arch. Simone Martini

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" at the top and "ROMA" at the bottom. The inner circle contains the text "ARCHITETTO SIMONE MARTINI" and "No 10368". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Simone Martini".

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in argomento fanno parte del complesso edilizio sito a **Pontecorvo (FR)** accessibile attualmente sia dalla via Le Coste, sia dalla via XXIV maggio; nell'Atto di provenienza è indicata l'ubicazione via nuova traversa XXIV maggio.

Il documento con cui i beni sono pervenuti alla LARK srl è l'Atto di compravendita Notaio Doleatti di Frosinone del 31 ottobre 2005 rep.37591 racc.7774 (cfr. allegato).

Si tratta delle seguenti unità immobiliari:

- a) appartamento al 5° piano della scala "A", int.13, identificato in catasto al foglio 27 particella 471 sub 14 categ. A/2;
- b) posto macchina coperto al piano terra identificato in catasto al foglio 27 particella 470 sub 19 categ. C/6.

Tra i beni ancora intestati alla Soc. Lark esiste anche l'unità immobiliare che nell'Atto di provenienza è descritto come locale cantina al piano sotto strada, identificato in catasto al foglio 27 particella 471 sub 53 categ. C/6; da notare che nell'atto di provenienza (cfr. allegato) tale locale cantina è definito "*adibito a motori per raffreddamento ad aria, ad uso esclusivo del locale categoria D/8 foglio 27 part.471 sub 1*". Tale locale sub 1 non è (da tempo) proprietà della Soc. Lark e non è oggetto della presente liquidazione giudiziale.

Nella presente liquidazione si ritiene di formare **un lotto unico** con i beni "a" e "b".

Lo scrivente ritiene che sia da escludere dalla vendita il locale sub 53 essendo questo ad uso esclusivo di un immobile estraneo alla presente liquidazione giudiziale (come meglio si chiarisce a pag.7 di questa relazione).

## COMPLESSO EDILIZIO DI CUI I BENI FANNO PARTE



## INGRESSO DA VIA LE COSTE

Il complesso edilizio di cui i beni fanno parte è stato costruito negli anni 1974 e 1975; il livello di finitura, considerata l'epoca di costruzione, è nella media; lo stato conservativo è scarso; sono necessarie opere di manutenzione e adeguamento.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO SUB 14**



Data: 13/01/2025 Ora: 10.42.27 Segue  
Visura n.: T100109 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2025**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PONTECORVO (Codice:G838)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FROSINONE</b> <b>Foglio: 27 Particella: 471 Sub.: 14</b>

**INTESTATO**

1	LARK - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM)	08059131006*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 13/02/2024**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		27	471	14	1		A/2	3	6 vani	Totale: 122 m² Totale: escluse aree scoperte** : 14 m²	Euro 309,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2024 Pratica n. FR0022709 in atti dal 13/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22709.1/2024)	
<b>Indirizzo</b>		VIA LE COSTE n. 4 Scala A Interno 13 Piano 5											
<b>Utilità comuni</b>		Sez. urbana: Foglio: 27 Particella: 469 Sub.: :											
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>					

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOCALE CANTINA SUB 53**



Data: 13/01/2025 Ora: 10.44.18 Segue  
Visura n.: T101751 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2025**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PONTECORVO (Codice:G838)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FROSINONE</b> <b>Foglio: 27 Particella: 471 Sub.: 53</b>

**INTESTATO**

1	LARK - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM)	08059131006*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 13/02/2024**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		27	471	53	1		C/6	6	13 m²	Totale: 15 m²	Euro 31,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2024 Pratica n. FR0022779 in atti dal 13/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22779.1/2024)	
<b>Indirizzo</b>		VIA LE COSTE n. 4 Piano S1											
<b>Utilità comuni</b>		Sez. urbana: Foglio: 27 Particella: 469 Sub.: :											
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>					

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL POSTO MACCHINA SUB 19**



Data: 13/01/2025 Ora: 10.44.48 Segue  
Visura n.: T102168 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2025**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PONTECORVO (Codice:G838)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FROSINONE</b> <b>Foglio: 27 Particella: 470 Sub.: 19</b>

**INTESTATO**

1	LARK - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM)	08059131006*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 13/04/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		27	470	19	1		C/6	1	8 m²	Totale: 0 m²	Euro 8,26	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2018 Pratica n. FR0044003 in atti dal 13/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11603.1/2018)	
<b>Indirizzo</b>		VIA LE COSTE n. 4 Piano T											
<b>Utilità comuni</b>		Sez. urbana: Foglio: 27 Particella: 469 Sub.: :											
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>					

**APPARTAMENTO**  
**foglio 27 particella 471 sub 14 categ. A/2**

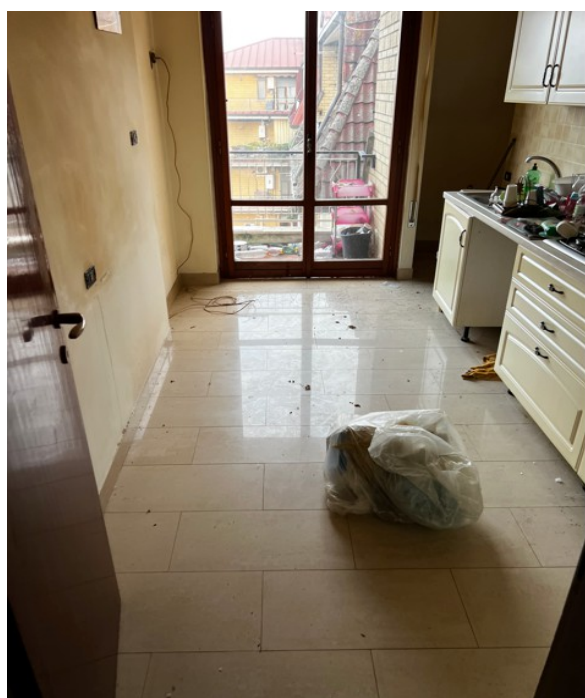


L'appartamento è ubicato al 5° piano dell'edificio "A", dotato di ascensore, è identificato come int.13; risulta libero da persone; si presenta arredato.

Ha esposizione esterna su tre lati; è composto da ingresso, disimpegno, salone, due camere, cameretta, cucina, due bagni, e balconi sui tre lati. La superficie convenzionale è di mq.122.

Le finiture e gli infissi sono di qualità discreta ma di tipo obsoleto. In alcune porzioni del soffitto e delle pareti esistono tracce di infiltrazioni di acqua meteorica; sono necessarie opere di riparazione e manutenzione. Gli impianti idraulico, elettrico e di riscaldamento necessitano di essere adeguati.

L'unità immobiliare confina con vano scala, distacchi condominiali su due lati, salvo altri.



PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO

foglio 27 particella 471 sub 14 categ. A/2

Data presentazione: 30/12/1975 - Data: 21/11/2024 - n. T44206 - Richiedente: MRTSMN67M16I7260

11232  
MOGLIANO  
n. 204

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Art. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 15

**204 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN ACCORDO CON LA LEGGE DEL 16.11.1975

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PONTERVO Via XXIV MAGGIO  
Data IMMOBILIARE AURORA SOC. A.S. DI COCCO D. E. DEL SIGNORE M.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FROSINONE

PIANO 5°  
h = m. 2,80  
280

ENTRATA 15  
Cucina  
Bagno  
V.P.  
ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **30 DIC. 1975**  
PROT. N° **3188**

Completata dal GEOMETRA  
MARIO MORI  
Invio all'Alto. di GEOMETRI  
della Provincia di FROSINONE  
DATA 26/12/1975  
Firma: Mario Mori

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1975 - Data: 21/11/2024 - n. T44206 - Richiedente: MRTSMN67M16I7260  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2024 - Comune di PONTECORVO (GR38) - c. Foglio 27 - Particella 471 - Subalterno 14 -  
VIA LE COSTE n. 4 - Scala A Interno 13 Piano 5

**POSTO MACCHINA COPERTO**  
**foglio 27 particella 470 sub 19 categoria C/6**



Si tratta del posto auto identificato di fatto con il num.6. Si trova al piano inferiore del complesso edilizio ed è accessibile dalla via XXIV maggio. Attualmente il posto è occupato da un'autovettura che non è oggetto della presente liquidazione giudiziale. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la rimozione dell'auto che attualmente occupa il posto.

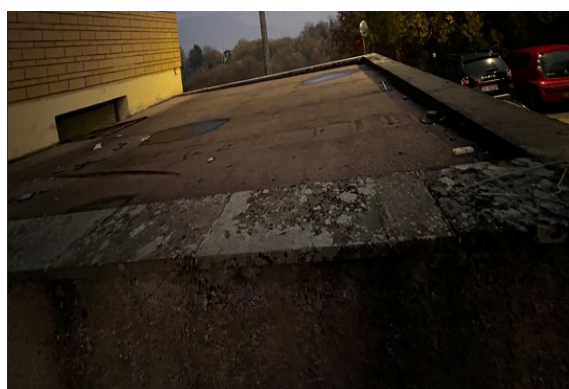
Il posto auto in argomento è disegnato a parete e non a pavimento, come si nota nella fotografia.

La pavimentazione e la copertura dei posti auto, tra cui quello in argomento, sono in condizioni di conservazione scarse e necessitano di manutenzione.

Il bene in argomento è il posto auto sub 19, confina con spazio di manovra, posto auto sub 18, salvo altri.

### LOCALE CANTINA particella 471 sub 53

Nell'atto di provenienza (cfr. allegato) questo locale cantina è definito *“adibito a motori per raffreddamento ad aria, ad uso esclusivo del locale categoria D/8 foglio 27 part.471 sub 1”*, quest'ultimo locale sub 1 non è oggetto della presente vendita giudiziale. Di fatto con il sopralluogo lo scrivente ha constatato che nel locale cantina sub 53 ci sono apparecchiature e impianti appunto a servizio del locale sub 1; e anche esternamente si notano tubazioni che collegano detti due locali. Attualmente il locale è in pessime condizioni sia internamente sia esternamente. Il costo delle opere necessarie al ripristino del locale è superiore al valore dello stesso. **Per i motivi esposti lo scrivente ritiene che non sia conveniente procedere alla vendita di questo immobile particella 471 sub 53.**



## ATTO DI PROVENIENZA

I beni in argomento sono stati acquistati dalla Soc. Lark con Atto Notaio Doleatti di Frosinone 31 ottobre 2005 rep.37591 racc.7774 (in allegato).

## SITUAZIONE URBANISTICA

Per il complesso edilizio di cui i beni sono parte il Comune di Pontecorvo ha rilasciato la licenza edilizia 1738/1973 del 19 novembre 1973, licenza edilizia 1739/1973 del 19 novembre 1973, autorizzazione di agibilità del 15 dicembre 1975, autorizzazione di abitabilità del 27 dicembre 1975, licenza edilizia in variante n.2150 del 1976.

L'acquirente accetta i beni nello stato di fatto in cui si trovano; e tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso; e anche gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge. Sono a cura e spese dell'aggiudicatario le pratiche per l'adeguamento urbanistico-edilizio se richieste dal Tribunale o dal Notaio; e l'approvvigionamento della documentazione aggiornata che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento: mappe, estratti di P.R.G., c.d.u., attestazione di conformità, a.p.e., ecc..

## SITUAZIONE CATASTALE

Le visure catastali storiche di ciascuna unità immobiliare sono in allegato alla presente relazione.

Lo stato di fatto dell'appartamento verificato con il sopralluogo risulta non essere completamente conforme con la planimetria catastale. Le difformità riguardano la posizione dei muri interni e delle porte interne che si trovano nel corridoio dell'appartamento subito dopo la porta di ingresso. Non esiste in catasto la planimetria del posto auto. Per ottenere la conformità catastale sono necessarie opere e pratiche che sono a cura e spese dell'acquirente, il cui costo si stima in minimo E.2.800,00. Tale importo è già decurtato dal valore di stima.

L'acquirente accetta i beni nello stato di fatto in cui si trovano, a lui noto, avendo prima della presentazione dell'offerta di prezzo fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità, anche dimensionali, da un tecnico professionista di propria fiducia. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'individuazione e la materializzazione dei confini nello stato di fatto; e l'aggiornamento del catasto a richiesta del Tribunale o del Notaio; e l'approvvigionamento e/o redazione e/o presentazione dei documenti che saranno chiesti dal Notaio per l'Atto di trasferimento: mappe, planimetrie catastali, visure, attestazione di conformità, ecc..

## SITUAZIONE IPOCATASTALE

L'acquirente accetta i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta anche fatto eseguire da un professionista di fiducia la verifica della situazione ipocatastale aggiornata e della eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli. Si allega alla presente relazione l'Ispezione Ipotecaria al 5 febbraio 2025. Prima di presentare l'offerta di prezzo l'acquirente dovrà accertare la situazione ipocatastale aggiornata e degli eventuali costi di cancellazione; come anche dovrà accertare l'ammontare dell'eventuale debito verso il Condominio.

## ADEGUAMENTI e A.P.E.

Come esposto nelle pagine precedenti il lotto unico oggetto di vendita è costituito dall'appartamento identificato in catasto al foglio 27 particella 471 sub 14 categ. A/2, e dal posto auto coperto identificato in catasto al foglio 27 particella 470 sub 19 categ. C/6. L'acquirente accetta i beni per come si trovano nello stato di fatto, anche per quanto riguarda le dimensioni effettive e la viabilità. E' a cura e spese dell'aggiudicatario la rimozione dell'auto che attualmente occupa il posto con tutte le pratiche necessarie; e anche l'individuazione e la materializzazione dei confini del posto auto nello stato di fatto. Sarà a carico dell'aggiudicatario qualsiasi pratica urbanistica, edilizia e catastale necessaria per ottenere la conformità dello stato di fatto con le risultanze documentali.

Sono a cura e spese dell'acquirente tutte le attività necessarie per liberare l'appartamento dagli arredi che esistono all'interno, e per la pulizia da residui di ogni tipo.

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario, se necessarie a discrezione del Tribunale o del Notaio, le pratiche per gli adeguamenti di tipo urbanistico, edilizio e catastale, comprese le recinzioni se necessarie.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse all'adeguamento degli impianti esistenti e alla realizzazione degli impianti non esistenti se necessari, compreso progetti, pratiche autorizzative, ecc., così come la redazione dell'A.P.E..

I costi per adeguare i beni in modo tale da essere in condizioni normali si stimano in minimo E. 13.000,00 salvo imprevisti; i costi per l'A.P.E. si stimano circa E. 250,00. Il valore dei beni stimato è al netto di tali costi.

## STIMA DEL VALORE

**Lotto unico:** costituito dall'appartamento identificato in catasto al foglio 27 particella 471 sub 14 categ. A/2, e dal posto auto coperto identificato in catasto al foglio 27 particella 470 sub 19. categ. C/6.

Il valore finale stimato è al netto delle spese a carico dell'acquirente come indicate nei paragrafi precedenti.

Si esegue la stima come indicato nella manualistica di settore (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna), considerando le caratteristiche dei beni già descritte nei paragrafi precedenti: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato concorrono a determinare il più probabile valore dei beni. Nell'eseguire la stima si fa riferimento al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi con gli opportuni adattamenti per riferirsi allo specifico bene. La superficie convenzionale comprensiva dell'appartamento e del posto auto è pari a mq.128. In considerazione delle caratteristiche dei beni si applica il prezzo unitario di E./mq.830,00 x mq.128 = E.106.240,00. A tale importo si sottraggono i costi a carico dell'acquirente come specificati nei paragrafi precedenti: E.106.240,00 – E.2.800,00 – E.13.000,00 – E.250,00 = E.90.190,00 in cifra tonda **E.90.000,00** questo è il più probabile valore del lotto unico costituito dall'appartamento identificato in catasto al foglio 27 particella 471 sub 14 categ. A/2 e dal posto auto coperto identificato in catasto al foglio 27 particella 470 sub 19. categ. C/6.

Data: febbraio 2025

### ALLEGATI:

- 1) Atto di Provenienza Notaio Doleatti
- 2) planimetria catastale appartamento sub 14
- 3) visura catastale appartamento F 27 P. 471 Sub 14
- 4) visura catastale posto macchina F 27 P. 470 Sub 19
- 5) planimetria catastale cantina sub 53
- 6) visura catastale cantina F. 27 P. 471 Sub. 53
- 7) visura ipotecaria appartamento sub 14

Arch. Simone Martini

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" at the top and "ROMA" at the bottom. The inner circle contains the text "ARCHITETTO SIMONE MARTINI" and "N° 10568". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Simone Martini".