

COMUNE DI BROCCOSTELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE PER LA VALUTAZIONE
DI FABBRICATI E TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione Immobili: Località Ferrazza

Caratterizzazione catastale: fg. 14 mappali 228-303, 341, 342, 343.

Committente: [REDACTED] S.R.L. con sede legale in Broccostella (FR)
alla località Ferrazza snc c.a.p. 03030 indirizzo pec.
[REDACTED] nella figura del
[REDACTED] (amministratore delegato della società)

Importo stimato complesso produttivo: 5.476.534,91 €.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
2.1 Elenco immobili oggetto di stima	4
2.2 Titolo di proprietà	5
2.3 Descrizione del complesso immobiliare	6
2.3.1 Palazzina Uffici	7
2.3.2 Capannone stabilimento produttivo	8
2.3.3 Cabina ENEL	9
2.4 Terreni annessi all'opificio	10
3. CORRISPODENZA STATO DEI LUOGHI CON I TITOLI DI LEGITTIMITA'	10
4. DESCRIZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	10
5. SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSO IMMOBILIARE	12
6. ISPEZIONE IPOTECARIA	13
7. VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE	14
8. VALUTAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAODINARIA NECESSARI	14
9. VALORE FINALE E RIEPILOGO DELLA STIMA	15
10. ALLEGATI	15
11. ALLEGATO A – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	16
12. ALLEGATO B – PLANIMETRIA CATASTALE	17
13. ALLEGATO C – TITOLI DI LEGITTIMITA'	18
14. ALLEGATO D – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	19
15. ALLEGATO E – STRALCIO P.R.G.	26
16. ALLEGATO F – STIMA DEI LAVORI PER LA SOSTITUZIONE PARZIALE DELLA COPERTURA	27
17. ALLEGATO G – TABELLE QUOTAZIONE OMI	28
18. ALLEGATO H – ESTRATTO DI MAPPA	29
19. ALLEGATO I – VISURA CAMERALE	30

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 1838S
cell. 3887832441



Pag. 2

PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE PER LA VALUTAZIONE

DI FABBRICATI E TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

In data 05-09-2017 il sottoscritto Ing. Marco Conte nato a Sora (FR) il 07-05-1980 e residente in Broccostella (FR) alla via Colle Allino 6 A, con studio in Sora (FR) alla via Lungo Liri Cavour n. 25 regolarmente iscritto all'albo degli ingegneri di Frosinone al numero 2012 sez. A; ha ricevuto dall'amministratore delegato della società [REDACTED] con sede legale in Broccostella (FR) alla località Ferrazza snc c.a.p. 03030 indirizzo pec. [REDACTED] nella figura di [REDACTED] incarico di stimare gli immobili di proprietà della società stessa.

Accettato l'incarico, al fine di accertare tutti i dati occorrenti all'espletamento del mandato, il sottoscritto Ing. Marco Conte ha effettuato, nel periodo compreso fra il 05-06-2017 e il 14-06-2017 le seguenti fasi:

1. Sopralluoghi sul sito ospitante gli immobili accompagnato dalla [REDACTED]
2. Accesso all'U.T.E. della Provincia di Frosinone, sezione Fabbricati e sezione Terreni e Fabbricati, per visura degli atti catastali;
3. Indagine urbanistica, presso l'ufficio tecnico del comune di Broccostella (FR), al fine di verificare la legittimità degli immobili;
4. Indagine di carattere tecnico ed economico della zona.

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing_contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 - C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 3

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 Elenco immobili oggetto di stima

La presente stima riguarda gli immobili riportati in tab. 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tab. 1 – elenco immobili oggetto di stima

TERRENI							
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUP. [mq]	R.D.[euro]	R.A.[euro]
Broccostella	14	341	Semintaivo	3	315,00	€ 0,98	€ 0,81
	14	342	Semin. Arb.	3	9777,00	€ 32,82	€ 20,20
	14	343	Semin. Arb.	3	145,00	€ 0,49	€ 0,30
FABBRICATI							
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	RENDITA [euro]			
	14	228-303	D 1	21,608,56			



Fig. 1 – Sovrapposizione mappa catastale con una foto aerea → in rosso si riporta la delimitazione del lotto di interesse.

<p>ING. MARCO CONTE</p> <p>Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S cell. 3887832441</p>	<p>Pag. 4</p>
--	---------------

Al fine di individuare in modo univoco gli immobili d'interesse, si riporta in fig. 1 la sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea. In particolare, il sito ospitante i terreni e gli edifici sorge nel comune di Broccostella (FR) alla località Ferrazza. Il lotto è lambito dalla strada pubblica che collega Broccostella con la località Carnello. L'area, pur ricadendo nella zona periferica della città, risulta ben collegata, infatti, in direzione Nord-Est con un raggio di circa 1,00 km si trova l'ingresso della strada statale che collega Avezzano-Sora-Cassino. Alle spalle dello stabilimento, in direzione Nord corre la strada pubblica Villa Carrara che insieme alla traversa di collegamento delle zone industriali di Colle D'Arte e Schito di Sora (FR), mette in comunicazione l'ingresso alla strada statale 214 Sora-Frosinone.

2.2 Titolo di proprietà

Il complesso immobiliare oggetto di stima ha la seguenti titolarità:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25-11-1967 Rogante: Dott. Paniccia
Sede: ISOLA DEL LIRI Registrazione: UR Sede: Sora il 09-12-1967 al n. 1717;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-05-1969 Rep. N. 10258 Fascicolo n. 3489 Rogante: Dott. Loyola A.: ISOLA DEL LIRI
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1988 protocollo n. 218440
Voltura in atti dal 21/11/2000 Repertorio n.: 60055 Rogante: LOYOLA Sede: ISOLA DEL LIRI Registrazione: UR Sede: SORA n: 447 del 28/03/1988
VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 2243.1/1988);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1989 Voltura in atti dal 04/07/1991 Repertorio n.: 62147 Rogante: LOYOLA A Sede: ISOLA DEL LIRI
Registrazione: UR Sede: SORA n: 464 del 01/03/1989 (n. 3234.1/1989) n: 464 del 01/03/1989 (n. 3234.1/1989);
- IN CORSO DI TRASCRIZIONE – (ATTO PUBBLICO) Verbale di assemblea
Rep. N. 348.414 Raccolta N. 75666 data stipula 10-06-2017 Rogante Dott. Labate
Roberto – oggetto: F.lli [REDACTED] ha deliberato la trasformazione in società a responsabilità limitata, la modifica della denominazione in “[REDACTED]” S.R.L., di ampliare l’oggetto sociale.

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 5

2.3 Descrizione del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare di proprietà della F.II [REDACTED] è composta sia da terreni, esaminati nel proseguo della presente relazione, sia da un opificio industriale già precedentemente individuato nel paragrafo 2.1. L'opificio individuato nel N.C.E.U. al foglio 14 mappale 228 graffato al mappale 303, con riferimento alla planimetria catastale posta nell'Allegato B e ai titoli di legittimità posti nell'Allegato C, ha la seguente composizione:

A. Palazzina uffici

- a. Concessione edilizia n. 3 rilasciata dal comune di Broccostella (FR) in data 13-01-1976;

B. Capannone adibito stabilimento produttivo:

- a. Licenza per costruire n. 15 rilasciata dal comune di Broccostella (FR) in data 09 settembre 1969;
- b. Concessione Edilizia in sanatoria n. 19 rilasciata dal comune di Broccostella (FR) il 10 novembre 2008.

C. Cabina ENEL

- a. Concessione Edilizia n. 6 rilasciata dal comune di Broccostella (FR) il 01 settembre 1978.

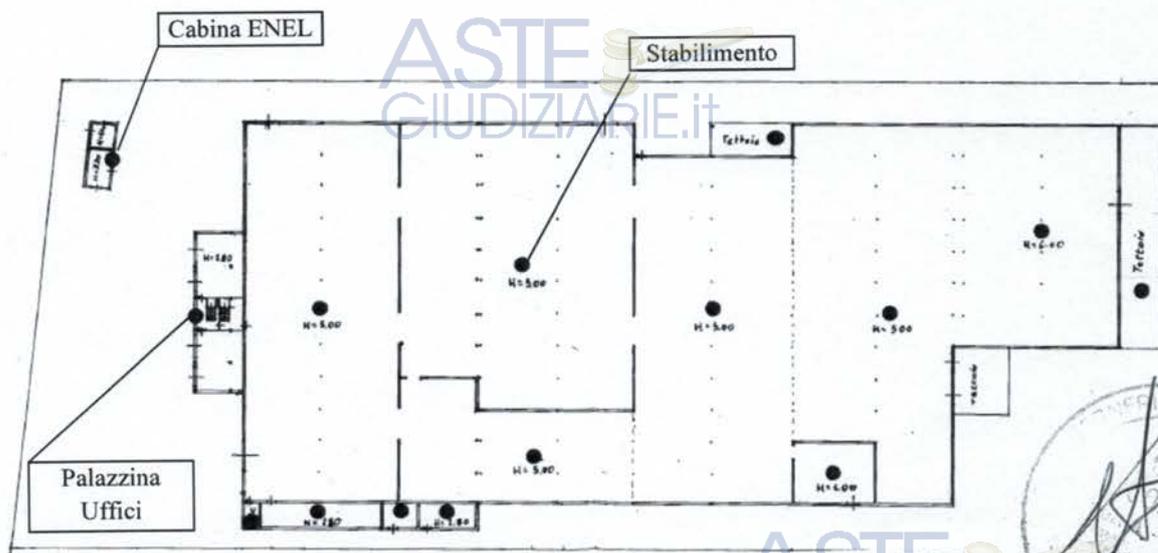


Fig. 2 – Composizione Opificio Industriale.

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 6

2.3.1 Palazzina Uffici



Fig. 3 – Distribuzione interna Palazzina Uffici.

La palazzina uffici, realizzata nel 1976, è costituita da una struttura portante in cemento armato che si estende su due livelli fuori terra. Le chiusure verticali esterne sono affidate a tamponature in blocchi di cemento forati al piano terra e a cassetta con blocchi forati in laterizio al piano primo. I serramenti sono con telaio metallico (alluminio) senza taglio termico e le vetrate si alternano con vetri singoli e vetri doppi. Le divisioni interne sono affidate a tramezzi in mattoni di laterizio forati. I rivestimenti delle pareti interne sono affidate ad intonaco di tipo tradizionale e pittura a tinta unita, mentre i pavimenti sono rivestiti con

<p>ING. MARCO CONTE Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S cell. 3887832441</p>	 <p>Fig. 7</p>
--	---

lastre squadrate di marmo (coreno). Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato dei seguenti servizi:

- Impianto Elettrico;
- Impianto Idrico sanitario;
- Impianto fognario;
- Impianto di riscaldamento autonomo:
 - UNICAL GEA R68AE - Gruppo termico in ghisa a basamento a gas a camera aperta con accensione elettronica per solo riscaldamento.
- Impianto di raffrescamento:
 - Centrale di Raffrescamento GIEM SCU71 n. serie 050351017

Le condizioni della palazzina uffici sono buone, solo per l'esterno il sottoscritto ritiene sia necessario condurre opere di manutenzione ordinaria sui frontalini e risanamento dell'intonaco di facciata. Foto da 1 a 4 allegato D.

La palazzina Uffici ha la seguente composizione:

- Superficie lorda piano terra 192,00 mq;
- Superficie lorda piano primo 227,00 mq;
- Balconi e terrazzi piano primo 17,50 mq.

2.3.2 Capannone stabilimento produttivo

Il capannone, nella sua consistenza attuale, è stato realizzato in tempi diversi:

- Corpo originario 1969;
- I° ampliamento 1976;
- II° ampliamento 1983.

La struttura portante è affidata a telai in acciaio tridimensionali, realizzati con montanti, capriate e arcarecci. La copertura è affidata a lamiera in acciaio rivestite a favore dell'impermeabilizzazione. La tipologia costruttiva del tetto è di tipo a botte. Una nota particolarmente vantaggiosa della struttura, è la presenza di una passerella che corre lungo tutta la copertura sovrastandola, in modo da rendere la copertura accessibile come da

ING. MARCO CONTE Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 - C.F. CNT MRC 80E07 I838S cell. 3887832441	 Pag. 8
---	---

normative vigenti. La passerella è accessibile per mezzo di scale laterali ed esterne allo stabilimento. Le divisioni interne sono realizzate con blocchi forati di cemento. Nella parte alta sono presenti luci finestrate che corrono lungo il perimetro del capannone. Lo stabilimento è dotato, nella parte posteriore, di bocche di carico per i camion.

Dal punto di vista impiantistico primario, lo stabilimento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico;
- Condotta di aspirazione;
- Impianto antincendio;
- Impianto fognario.

La descrizione della linea di produzione e dei macchinari posti all'interno non riguarda la presente relazione.

Esternamente lo stabilimento è dotato di ampia viabilità per i mezzi di trasporto e di un cortile esterno posteriore per stoccaggio e spazi di manovra.

Lo stato di conservazione del capannone è di tipo normale, la copertura è in buono stato tranne che per una piccola porzione posteriore dove il manto di copertura risulta ammalorato e bisognoso di sostituzione. La copertura di questa porzione non è di tipo a botte, ma ad un'unica falda inclinata sempre affidata a lamiere d'acciaio. La superficie di tale copertura risulta essere stimata in 1195,02 mq. Foto da 5 a 12

Lo stabilimento ha la seguente composizione:

- Sup. stabilimento 7355,00 mq;
- Servizi accessori direttamente comunicanti 153,60 mq;
- Tettoie 374,00 mq;
- Corte (parcheggi, viabilità, spazi di manovra) 5476,39 mq.

2.3.3 Cabina ENEL

La cabina Enel è a servizio completo dell'opificio, realizzata con struttura portante in muratura. Foto 13. La consistenza immobiliare della cabina ENEL è pari a 44,00 mq.

<p style="text-align: center;">ING. MARCO CONTE</p> <p>Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 - C.F. CNT MRC 80E07 1838S cell. 3887832441</p>	<p style="text-align: right;">Pag. 9</p> 
---	---

2.4 Terreni annessi all'opificio

Il complesso immobiliare è corredato anche di terreni, già elencati in precedenza, ma per maggior chiarezza si riporta la seguente tabella, con le superfici totali del lotto terreno.

Tab. 2 – terreni annessi al complesso immobiliare

TERRENI							
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUP. [mq]	R.D.[euro]	R.A.[euro]
Broccostella	14	341	Semintaivo	3	315,00	€ 0,98	€ 0,81
	14	342	Semin. Arb.	3	9777,00	€ 32,82	€ 20,20
	14	343	Semin. Arb.	3	145,00	€ 0,49	€ 0,30
TOTALE					10237,00	€ 34,29	€ 21,31

La superficie commerciale totale dei terreni è pari a 10.237 m², con destinazione urbanistica, secondo il P.R.G. del comune di Broccostella, di tipo D/3 (industrie esistenti-industrie in Paino A.S.I. Area di sviluppo industriale).

I terreni sono mdi tipo pianeggianti, la particella 342 e 343 sono separate dall'attraversamento di un fosso interpodereale. I terreni risultano accessibili.

In allegato E si riporta lo stralcio del P.R.G. per la zona d'interesse.

3. CORRISPODENZA STATO DEI LUOGHI CON I TITOLI DI LEGITTIMITA'

In base allo stato di fatto rilevato, durante le operazioni peritali, il sottoscritto Ing. Marco Conte, con riferimento sia agli elaborati grafici depositati nel Comune di Broccostella e posti a corredo dei titoli autorizzativi già citati, sia alle planimetria catastali presenti in catasto, afferma che la consistenza realizzata risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale e che gli immobili risultano avere tutte le autorizzazioni e i requisiti di legge per essere utilizzati, in base alla destinazione d'uso legittimata dalle autorizzazioni e che attualmente ospitano.

4. DESCRIZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

Dovendo attribuire agli edifici, riportati al paragrafo 3, il più probabile valore di mercato, si ipotizza di immetterli in un libero mercato.

ING. MARCO CONTE Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S cell. 3887832441	<p>Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCHIO n. 2012 Vice di ambiente CANTIERO Sede di formazione</p> <p>00031127 00007076 00044112 4578-00088 IDENTIFICATIVO : 01160773042507</p> <p>0 1 16 077304 250 7</p>	Pag. 10
--	---	---------

Riscontrato e verificato che:

- Gli edifici in questione, rappresentano una delle più tipiche destinazioni d'uso delle unità immobiliari della zona;
- Il mercato degli immobili descritti è attivo ma notevolmente rallentato dal periodo di crisi economica;
- I prezzi di mercato risultano noti;
- I prezzi pagati, a parità o analogia di caratteristiche qualitative, si rapportano direttamente alle grandezze fisiche rappresentate dalle superfici;

si è ritenuto che il procedimento più diretto e pratico di stima del valore di mercato fosse quello sintetico sulla base del parametro superficie e pertanto lo si è adottato con le considerazioni e i calcoli che seguono.

Da indagini eseguite nella zona è stato possibile accertare i prezzi pagati ultimamente per strutture simili a quelle oggetto di stima e, rapportando la somma dei prezzi accertati alla somma delle superfici degli immobili, ne è scaturita una quotazione che varia tra un minimo di 400,00 €/m² ad un massimo di 600,00 €/m² per capannoni produttivi di tipo normale, come riportato anche dalle banche dati dell'agenzia del territorio per le quotazioni immobiliari OMI, per l'anno 2016 secondo trimestre riportate nell'allegato. La zona censuaria d'interesse, risulta comunque vicinissima alla zona commerciale D3 della città di Sora, in particolare, in linea d'aria dista circa 800 m. Per questo motivo il sottoscritto Ing. Marco Conte ha ritenuto opportuno prendere in considerazione anche i valori di quest'ultima zona commerciale anche se del comune adiacente. Da questa analisi scaturiscono i seguenti valori: minimo di 500,00 €/m²; massimo di 700,00 €/m². Da questa ultima considerazione si valuta il range che varia da 450,00 €/m² ad un massimo di 650,00 €/m². Si considera un valore di stima pari 600,00 €/m².

Per la palazzina Uffici, dalle indagini di zona effettuate, scaturisce una quotazione che va da un minimo di 650,00 €/m² ad un massimo di 900,00 €/m², al fine della stima si prende il valore pari a 800,00 €/m².

Per la cabina ENEL, analizzando i componenti e la tipologia tipica degli opifici vicini e, facendo una media di zona si ha un valore di stima pari a 300,00 €/m².

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 - C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 11

I terreni risultano edificabili e permettono un eventuale ampliamento dell'opificio esistente, per tanto si assume un valore medio unitario pari a 40,00 €/m².

5. SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSO IMMOBILIARE

5.1 Superficie commerciale Palazzina Uffici

Con riferimento a quanto sopra esposto, e con riferimento ai criteri riportati dall'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, si determina la seguente superficie commerciale per la palazzina uffici:

$$\begin{aligned} \text{Sup.1} &= \text{Sup. lorda piano terra (scala una sola volta)} + \text{Sup. lorda piano primo} + (\text{sup. balcone}) \times 0,10 = \\ &= 192,00 + 227,00 + (17,50 \times 0,10) = 420,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

5.2 Superficie commerciale Stabilimento

Con riferimento a quanto sopra esposto, e con riferimento ai criteri riportati dall'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, si determina la seguente superficie commerciale per lo stabilimento:

$$\begin{aligned} \text{Sup.2} &= \text{Sup. lorda stabilimento} + \text{Sup. tettoie} \times 0,10 + \text{Sup. corte} \times 0,10 + \text{Sup. accessori comunicanti} \times 0,50 = \\ &= 7355,00 + 374,00 \times 0,10 + 5476,39 \times 0,10 + 153,60 \times 0,50 = 8.016,74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

5.3 Superficie commerciale Cabina ENEL

Con riferimento a quanto sopra esposto, e con riferimento ai criteri riportati dall'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, si determina la seguente superficie commerciale per la cabina ENEL:

$$\text{Sup.3} = 44,00 \text{ m}^2$$

5.1 Superficie commerciale TERRENI

$$\text{Sup.4} = 10.237,00 \text{ m}^2$$

ING. MARCO CONTE Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 1838S cell. 3887832441	 Pag. 12
---	---

6. ISPEZIONE IPOTECARIA

L'immobile risulta quanto segue:

ISCRIZIONI

- Privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento – Reg. Part. 213 Reg. Gen. 2570 Rep. 15684 del 10-02-1997:
 - Privilegio speciale industriale iscritto su macchinari e impianti;
 - Somma garantita 4.000.000.000 di Lire (2065827,60 Euro)
 - capitale finanziato 1.500.000.000 (774685,35 Euro);
- Iscrizione contro del 03-08-2007 – Reg. Part. 6482 Reg. Gen. 22963 Pubblico Ufficiale Zinzi Angelo Rep. 15071/5567 del 02-08-2007:
 - Iscrizione volontaria a garanzia di MUTUO;
 - Somma garantita 1.400.000,00 Euro;
 - Somma finanziata 700.000,00 Euro;
- Iscrizione contro del 15-10-2013 – Reg. Part. 1469 Reg. Gen. 20055 Pubblico Ufficiale Labate Roberto Rep. 337306/66735 del 23-09-2013:
 - Iscrizione volontaria a garanzia di MUTUO;
 - Somma garantita 300.000,00 Euro;
 - Somma finanziata 200.000,00 Euro;

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 13

7. VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

6.1 Stima Palazzina Uffici

Con riferimento a quanto sopra esposto, si ha:

$$\text{Valore 1} = \text{Sup. 1} \times 800,00 = 420,75 \times 800,00 = 336.600,00 \text{ €}$$

6.2 Stima Stabilimento

Con riferimento a quanto sopra esposto, si ha:

$$\text{Valore 2} = \text{Sup. 2} \times 600,00 = 8.016,74 \times 600,00 = 4.810.044,00 \text{ €}$$

6.3 Stima Cabina ENEL

Con riferimento a quanto sopra esposto, si ha:

$$\text{Valore 3} = \text{Sup. 3} \times 160,00 = 44,00 \times 300,00 = 13.200,00 \text{ €}$$

6.4 Stima Terreni

Con riferimento a quanto sopra esposto, si ha:

$$\text{Valore 4} = \text{Sup. 4} \times 40,00 = 10.237,00 \times 40,00 = 409.480,00 \text{ €}$$

8. VALUTAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NECESSARI

Durante le operazioni peritali, il sottoscritto ha rilevato la necessità di sostituire la copertura della porzione posteriore dello stabilimento come sopra già esposto. Per questo motivo si allega alla lettera F una stima dei lavori necessari per la sostituzione del manto di copertura ammalorato. Tale lavori comporta un importo di spesa pari a circa:

$$\text{Stima lavori} = 92.789,09 \text{ €}$$

Tale importo va detratto alla stima condotta in precedenza per lo stabilimento.

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 - C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 14

9. VALORE FINALE E RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riassumono i valori determinati dalla stima condotta:

- Palazzina Uffici
 - **Vfinale 1 = 336.600,00 €.**
- Stabilimento
 - **Vfinale 2 = 4.810.044,00 – 92.789,09 = 4.717.254,91 €.**
- Cabina ENEL
 - **Vfinale 3 = 13.200,00 €.**
- Stima Terreni
 - **Vfinale 4 = 409.480,00 €.**
- VALORE COMPLESSIVO
 - **VTOT = 5.476.534,91 €.**

La presente relazione è redatta su n° 15 facciate dattiloscritte sino a qui e n° 7 Allegati.

Il sottoscritto non ha ricevuto incarico specifico per effettuare visure ipotecarie sugli immobili oggetto di stima, pertanto non si riportano notizie in merito.

Sora, li 15-06-2017

Il Tecnico

10. ALLEGATI

Alla presente perizia si allegano:

- A. Inquadramento cartografico;
- B. Planimetria Catastale;
- C. Titoli di legittimità ;
- D. Documentazione fotografica;
- E. Stralcio P.R.G.;
- F. Stima lavori per sostituzione parziale copertura;
- G. Tabelle OMI.

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441



Pag. 15

15.ALLEGATO E – STRALCIO P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

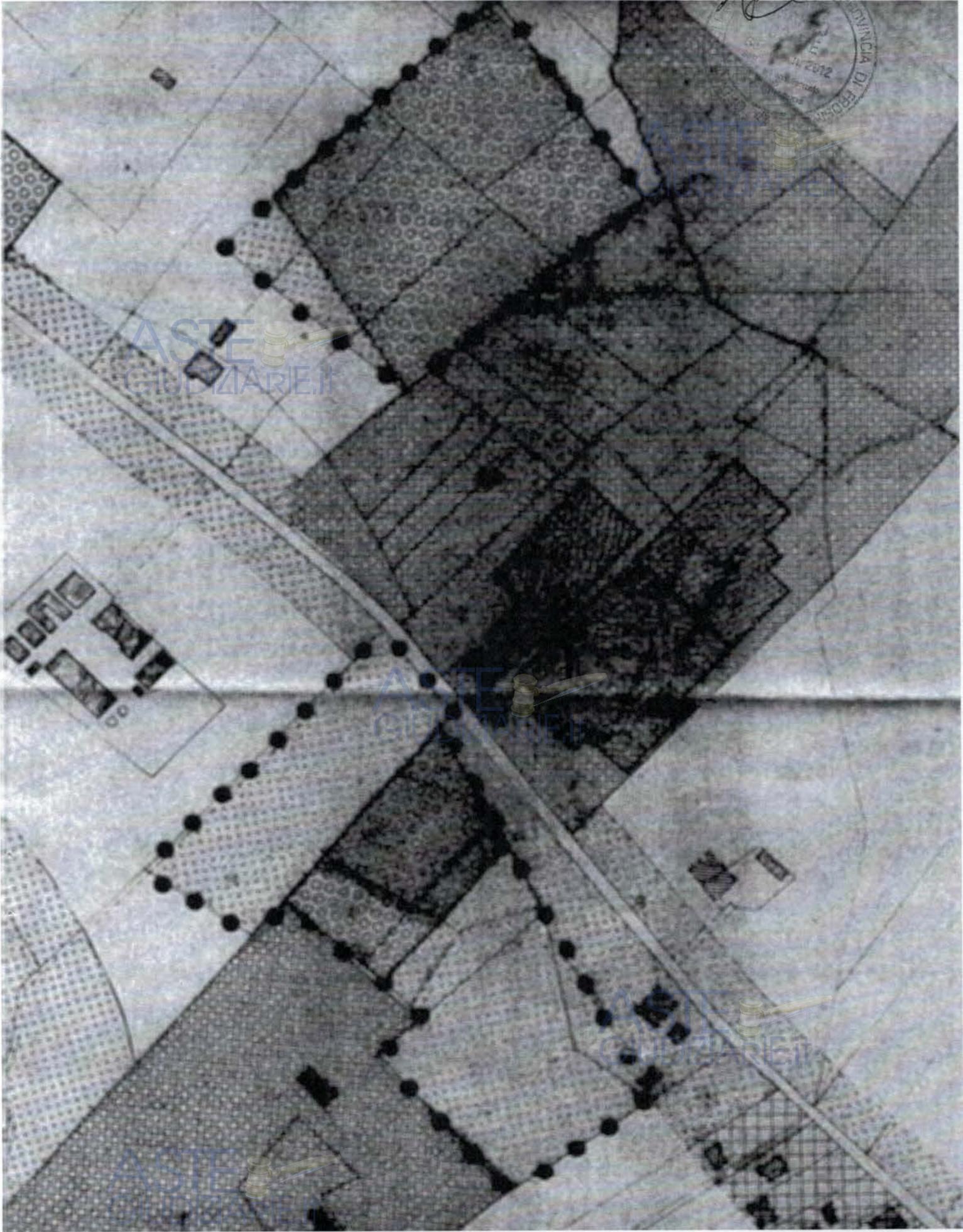
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



<p>ING. MARCO CONTE</p> <p>Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030 e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 1838S cell. 3887832441</p>	<p>Pag. 26</p>
---	----------------

110
COURT OF THE PROVINCE OF FROSINONE
No. 110/2012
11/07/2012

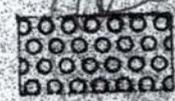




ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CONSERVAZIONE BOSCHI
USI CIVICI



V5

AGRICOLO DI RISPETTO



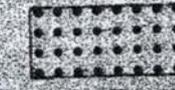
V4

PRIVATO DI RISPETTO



V3

ATTEZZATO SPORTIVO



V2

VERDE PUBBLICO ATTEZZATO



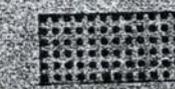
V1

SERVIZI SPECIALI (VEDI SIMBLOGIE)



F2

ATTEZZATURE COLLETTIVE



F1

SPECIALE



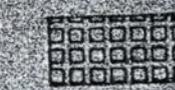
M2

ZONA AGRICOLA



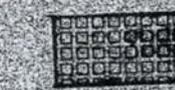
M1

INDUSTRIA IN PIANO ASI



D3

ZONA COMMERCIALE-TERZIARIA



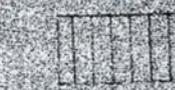
D2

RESIDENZE CON ATTIVITA COMMERCIALI E ARTIGIANALI



D1

ESPANSIONE



C2

ESPANSIONE



C1

RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO



B3

RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO



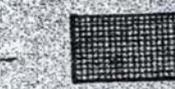
B2

RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO



B1

CENTRO STORICO



A



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

DEPURATORE A.S.I.		IDROLOGICO FORESTALE	//	
DEPURATORE A.S.I.		CIMITERIALE	//	
STRADE DI PROGETTO		VINCULO PANORAMICO		
PARCHEGGI		CIMITERO		
CENTRALE ENEL		CHIESA		
DEPURATORE IN PROGETTO		ESISTENTE	//	
CAMPO SPORTIVO		SCUOLA DI PROGETTO		
MONUMENTI		CENTRO CIVICO-SOCIALE DI PROGETTO		

ASTE GIUDIZIARIE.it

SIMBOLOGIA

**15.ALLEGATO F – STIMA DEI LAVORI PER LA SOSTITUZIONE
PARZIALE DELLA COPERTURA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ING. MARCO CONTE

Via Colle Allino 6a Broccostella (Fr) CA.P.03030
e-mail: marcoconte.1@hotmail.it - ing.contemarco@libero.it
P.Iva: 02673380602 – C.F. CNT MRC 80E07 I838S
cell. 3887832441

Pag. 27



Comune di BROCCOSTELLA
Provincia di FROSINONE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPUTO METRICO

OGGETTO: STIMA LAVORI PER SOSTITUZIONE LAMIERE DI COPERTURA
PORZIONE POSTERIORE STABILIMENTO [REDACTED]

COMMITTENTE: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data, _____

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PrMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI			Quantità	IMPORTI	
		lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO							
LAVORI A MISURA							
1 S01.01.003.0 3.a	Ponteggio esterno con sistema a telaio realizzato in tubolari metallici in acciaio zincato o verniciato, compresi i pezzi speciali, doppio parapetto con fermapiede, struttura della mantovana, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, eseguita secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, con esclusione di ogni piano di lavoro e di protezione da contabilizzarsi a parte, per altezze fino a 20 m. Valutato a m ² di proiezione prospettica di ponteggio. Noleggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni o frazione Ponteggio	100,00		7,000	700,00		
	SOMMANO m ²				700,00	13,05	9'135,00
2 A03.02.001.d	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: lastre ondulate di fibrocemento e similari Rimozione lamiera di acciaio	1195,02			1'195,02		
	SOMMANO m ²				1'195,02	5,16	6'166,30
3 A03.03.001.b	Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a peso Calo in basso di lamiera rimosse	1195,02		5,890	7'038,67		
	SOMMANO kg				7'038,67	0,02	140,77
4 A03.03.005.b	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica: compreso il carico effettuato da pale meccaniche Carico materiale di risulta disfacimento copertura	7,04			7,04		
	SOMMANO ton				7,04	8,42	59,28
5 A03.03.007.b	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. rifiuti inerti recuperabili MATERIE di risulta disfacimento tetto	7,04			7,04		
	SOMMANO ton				7,04	9,00	63,36
6 A08.01.020	Copertura con pannelli in lamiera di acciaio zincato termoisolanti costituiti da una lamiera inferiore di acciaio zincato preverniciato						
A RIPORTARE							15'564,71

COMMITTENTE

