……Omissis

La sottoscritta Ing. Paola Scarponi, con studio in Frosinone, via Licinio Refice 12, iscritta all'Ordine degli Ingeneri di Frosinone con il n° 2013, è stata nominata Consulente Tecnico nel procedimento n° 1/2022 della società "[redacted] - Tribunale di Frosinone, G.D. Dr.ssa Simona Di Nicola, Commissario Giudiziale Avv. Antonello Lucchese, con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Società.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati i necessari sopralluoghi per la ricognizione dei beni; indagini presso l'Agenzia del Territorio, al fine di produrre le visure catastali aggiornate ed acquisire le planimetrie catastali dei fabbricati, verificandone in sede di sopralluogo la conformità con lo stato effettivo dei luoghi. Sono stati consultati i registri immobiliari presso la Conservatoria di Frosinone, gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla proposta di Concordato, indicando tutti i passaggi di proprietà intervenuti, e predisponendo inoltre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceccano, la scrivente ha effettuato le necessarie verifiche urbanistiche previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi. Tutto il materiale acquisito all'esito di tali attività è riscontrabile nella documentazione allegata alla presente.

[redacted]

Durante i sopralluoghi sono stati individuati i beni oggetto del piano di concordato, siti nel Comune di Ceccano (FR) in Via Anime Sante, ed in Via S. Francesco (come meglio descritti nei successivi paragrafi), riscontrando quanto in essere con quanto riportato nelle visure e nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio.

Si è inoltre verificato lo stato di conservazione di entrambi i compendi immobiliari, producendo documentazione fotografica dei luoghi, che si allega alla presente relazione.

OGGETTO DELLA STIMA

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

Il compendio industriale, sito in Ceccano nell'area dell'agglomerato industriale ASI, sorge su un lotto di circa 11.506 mq. (F. 20 part. 743) con accesso diretto dalla strada comunale (Via Anime Sante) ed è composto da un fabbricato distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, subb. 10-11-12-13, adibito a deposito merci, officina, magazzino, uffici e locali commerciali, oltre lastrico solare distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, sub. 9.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie residuale del lotto, che costituisce l'area di pertinenza del fabbricato, è in parte pavimentata con masselli in calcestruzzo, tipo betonelle, ed utilizzata come zona di transito e di parcheggio, ed in parte lasciata a verde.

Dalla suddetta aerea, si ha accesso ad un'altra porzione della proprietà, costituita dal terreno di cui alla part. 978, di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde. La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso box prefabbricato e pensiline metalliche.

Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel Foglio 20, part. 745-748-730 e 980, di superfice catastale complessiva pari a mq 3.624.

La zona in cui ricade il compendio, situata in zona periferica del Comune in prossimità del casello autostradale di Frosinone, urbanizzata e con buona viabilità, tramite strada ASI è ben collegata al Comune Capoluogo e grazie alla sua confluenza sulla S.S. 156 Monti Lepini è ben collegata anche ai comuni limitrofi.

[redacted]

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, tenendo conto di tutte le condizioni note che influenzano il valore dei beni, fatta eccezione degli interventi eventualmente previsti dal D.lgs. 3 aprile 2006 n° 152 - Norme in materia ambientale, vista la presenza, degli stessi, all'interno del perimetro del "S.I.N. – Siti di Interesse Nazionale".

PROVENIENZA

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Frosinone (cfr. ALL. 02 - Documentazione ipotecaria aggiornata)

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

❖ *Trascrizione del 04/08/2001, R.P. 10348, R.G. 12819*

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.T. Foglio 20 part. 743, part. 745, part. 746, part. 748.

[redacted]

n.b. La formalità è relativa all'acquisto dei terreni con soprastanti fondazioni per opificio industriale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ *Trascrizione del 05/08/2004, R. P. 12433, R.G. 20673.*

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.T. Foglio 20 part. 776, part. 730.

A favore [redacted]

❖ *Trascrizione del 09/03/2021, R. P. 2935, R.G. 3609.*

SCRITTURA PRIVATA – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.E.U. Foglio 20 part. 743 subb. 10-11-12-13-9.

A favore [redacted]

n.b. La locazione ha durata di dieci anni.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

❖ *Iscrizione del 26/07/2003, R.P. 2770, R.G. 13123.*

IPOTECA VOLONTARIA del 30/04/2009, Rep. 42348, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO in favore di [redacted] *gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in Ceccano: N.C.T. Foglio 20 Part. 743, part. 746.*

- *Annotazione n. 1215 del 28/05/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)*
- *Annotazione n. 2638 del 03/08/2005 (EROGAZIONE A SALDO)*
- *Annotazione n. 2639 del 03/08/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)*
- *Comunicazione n. 1378 del 18/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/06/2008.*

Cancellazione totale eseguita in data 22/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

❖ *Iscrizione del 05/05/2009, R.P. 1441, R.G. 11263.*

IPOTECA VOLONTARIA del 30/04/2009, Rep. 42348, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di [redacted] *gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in Ceccano: N.C.E.U. Foglio 20 Part. 743 sub. 5 - NCT Foglio 20, part. 979; N.C.E.U. Foglio 17 part. 1072 (non oggetto di Procedura concorsuale).*

Capitale € 1.700.000,00 – Totale € 3.400.000,00 – Durata 20 ANNI

❖ *Iscrizione del 12/09/2013, R.P. 1294, R.G. 18285.*

IPOTECA VOLONTARIA del 11/09/2013, Rep. 50404, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di [redacted] *, gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in Ceccano: N.C.E.U. Foglio 20 Part. 743 sub. 2 e sub. 3.*

- *Comunicazione n. 1092 del 29/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2016.*

Cancellazione totale eseguita in data 16/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

❖ *Iscrizione del 18/07/2016, R.P. 1796, R.G. 11913.*

IPOTECA VOLONTARIA del 15/07/2016, Rep. 46058, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di [redacted] *gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in Ceccano: N.C.E.U. Foglio 20 Part. 743 sub. 2 e sub. 3.*

Capitale € 1.000.000,00 – Totale € 2.000.000,00 – Durata 10 ANNI

❖ *Trascrizione del 16/06/2022, R.P. 8875, R.G. 11080*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO GIUDIZIARIO del 11/05/2022, Rep. 1/2022, derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO in favore di [redacted] *gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in Ceccano:*

- *N.C.E.U. Foglio 20 Part. 743 sub. 9 – sub. 10 – sub. 11 – sub. 12 - sub. 13;*
- *N.C.T. Foglio 20 Part. 730 – 745 – 748 – 978 – 980;*

[redacted]

DATI CATASTALI - CONFINI

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari costituenti il compendio sito in Ceccano (terreni e fabbricati).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	743	9		F05		4724 m²			2	
	20	743	10		C01	03	16 m²		€ 157,00	T	
	20	743	11		D01				€ 16.200,00	T-1	
	20	743	12		D01				€ 26.100,00	T-1	
	20	743	13		C01	05	120 m²		€ 1.598,95	T	

Confini: lato NORD con la part. 978 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura; lato SUD con la part. 950 appartenente al Consorzio ASI – FR; lato OVEST con le part.lle 774/744/747/777 appartenenti alla Regione Lazio, salvo altri. (cfr. ALL. 03 - Documentazione catastale Foglio 20)

Conformità catastale

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse incoerenze tra le planimetrie catastali dei locali al sub. 11 e sub. 12. (cfr. ALL. 04 – Planimetrie catastali Foglio 20) e l'effettivo stato dei luoghi riguardanti:

- *modifiche planimetriche interne;*
- *la scala di sicurezza lungo il fronte Ovest, risulta erroneamente ubicata in mappa;*
- *al piano primo è presente un ballatoio avente maggiore dimensioni rispetto a quanto rappresentato in mappa catastale.*

Dette difformità non possono essere considerate di lieve entità, richiederanno il relativo aggiornamento catastale, previa regolarizzazione urbanistica per quanto non assentito. Per le ulteriori opere difformi, relative ai locali uso officina realizzati sul marciapiede, saranno previsti nel seguito della presente, gli oneri di demolizione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

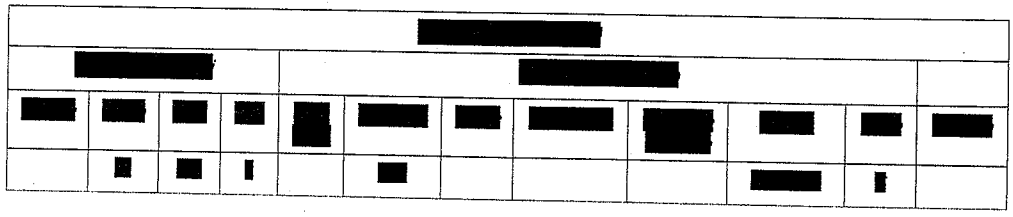
Il costo da sostenere per l'aggiornamento catastale è stimato in circa € 1.500,00.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	730				SEMINATIVO	2	00 25 00	€ 10,33	€ 7,75	
20	745				SEMINATIVO	2	00 00 54	€ 0,22	€ 0,17	
20	748				SEMINATIVO	2	00 10 10	€ 0,45	€ 0,34	
20	978				SEMINATIVO	2	00 97 45	€ 40,26	€ 30,20	
20	980				SEMINATIVO	2	00 90 60	€ 3,97	€ 2,97	

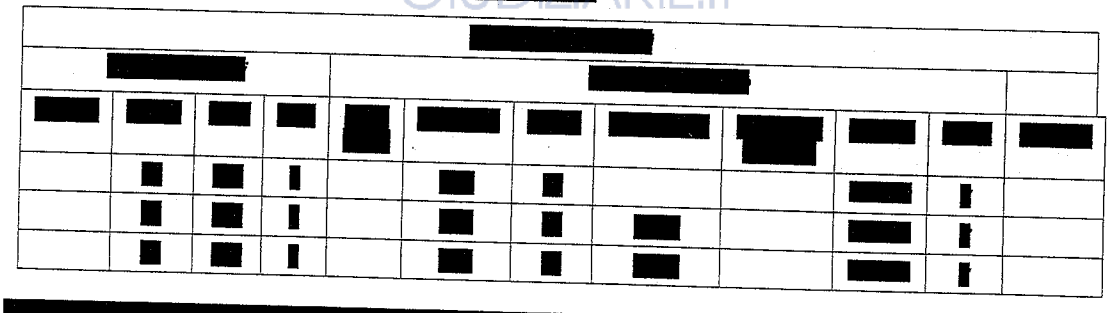
Con atto del 2004 la [redacted] ha acquistato la part. 776 che, a seguito di variazione del 19/02/2008 è stata soppressa e sono stati costituite le particelle 978, 979 e 980.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 1.500,00

[redacted]

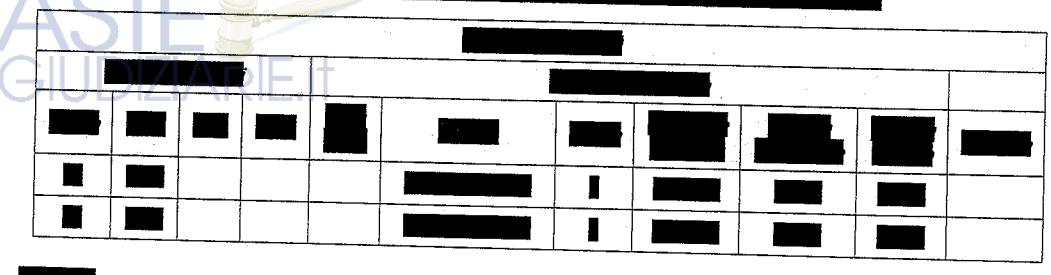


[redacted]



[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

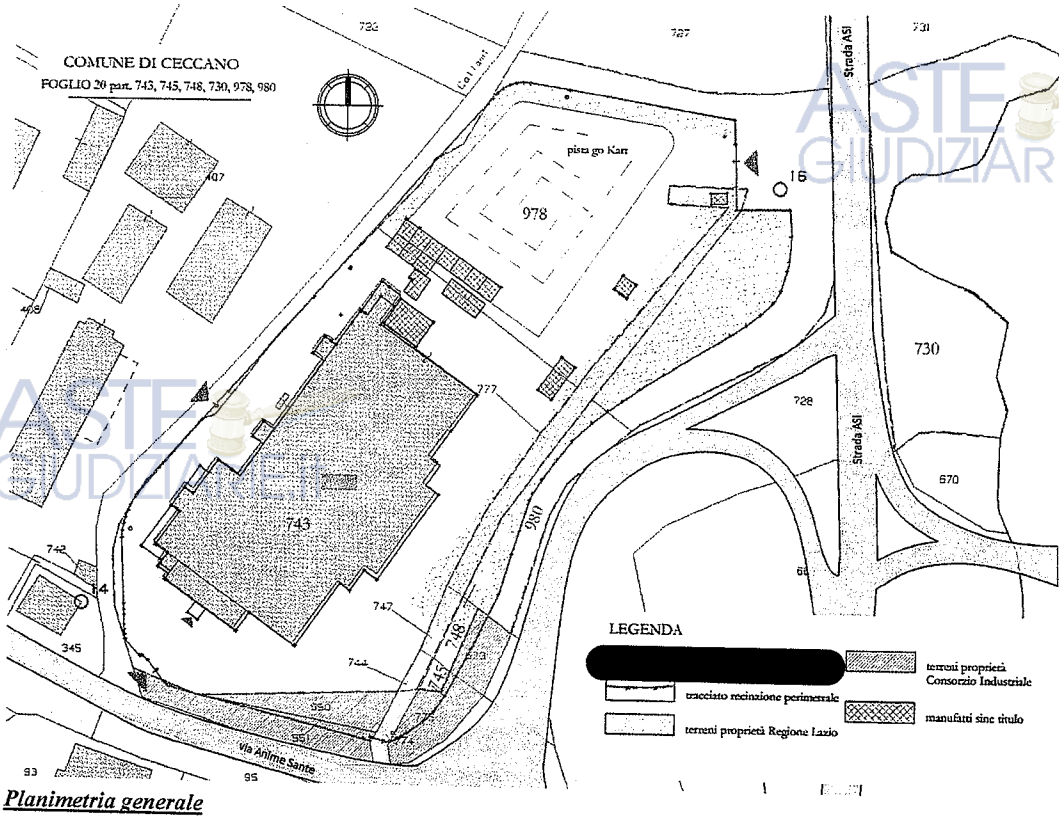


DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – Caratteristiche costruttive

Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.

Gli immobili sottoposti a valutazione ricadono all'interno di un'area a tessuto prevalentemente produttivo, su un lotto di terreno alle part.lle 743, 745, 748, 978, 980 avente superficie catastale complessiva pari a 22.375 m²; oltre terreno, distinto alla part. 730, di consistenza catastale pari a 2.500 m², separato dal resto della proprietà da strada ASI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria generale

Come riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il lotto è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica; l'accesso principale avviene direttamente da via Anime Sante, mediante cancello metallico rientrato rispetto alla carreggiata, su ampio piazzale pavimentato a servizio del complesso. Il lotto gode di due ulteriori accessi uno lungo il fronte Ovest da strada vicinale, l'altro dal fronte Nord.

Il piazzale a servizio dei capannoni presenta pavimentazione in betonelle in ottimo stato di conservazione. Le aiuole, ai lati del piazzale interno prospicienti all'ingresso e nei pressi del fabbricato, sono sistemate a verde con vegetazione ornamentale mentre, la restante zona non pavimentata, presenta vegetazione spontanea. Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la recinzione del compendio, in difformità rispetto a quanto autorizzato nel 2002, include particelle di terreno appartenenti al Consorzio Industriale ed alla Regione Lazio; pertanto, nel seguito della presente saranno determinati gli oneri di demolizione e rifacimento all'interno del lotto di proprietà.

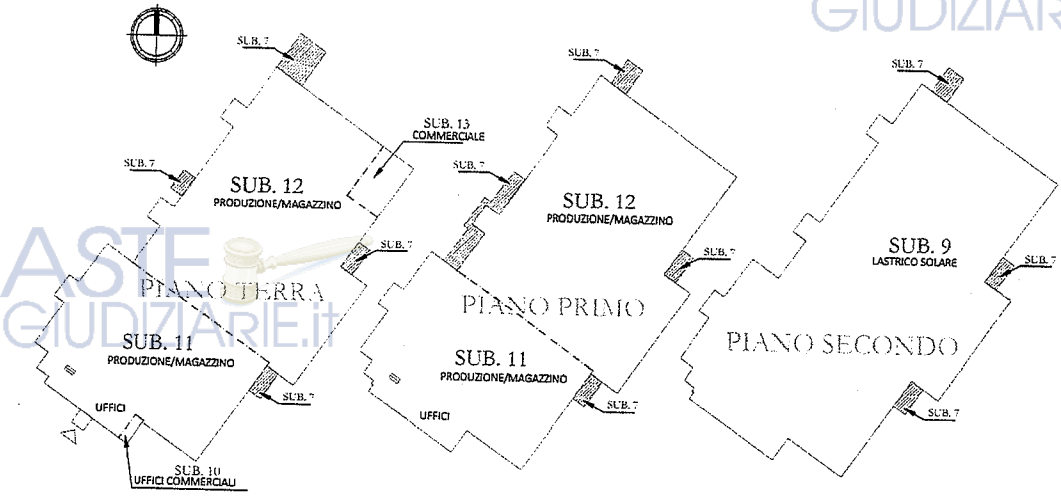
Foglio 20 part. 743

Il fabbricato, che si eleva su due piani oltre lastrico solare, è costituito da travi e solai in c.a.p. con pilastri in cemento armato e fondazioni, scale e magazzino con struttura in opera in c.a.

L'altezza utile degli ambienti per la zona lavorazioni, che presenta pavimentazione di tipo industriale, è pari a 3,60 m circa; mentre la zona uffici, ha un'altezza pari a 3,10 m al piano terreno e 2,95 m al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Circa l'impiantistica si rappresenta che l'edificio, per la maggior parte, è dotato di impianto elettrico, idrico e telefonico, dei quali non si conosce l'effettiva funzionalità, le certificazioni e/o idoneità. Alcune zone dell'immobile, inutilizzate, sono sprovviste di impiantistica.



Keys plan

L'edificio, realizzato in più fasi a partire dal 2002, consta di piano terra destinato ad attività produttiva con zona uffici ubicata lungo il fronte su strada, il piano primo presenta la medesima conformazione.

La zona destinata ad uffici, di consistenza complessiva pari a circa 350 mq., al piano terra, è composta da unico ambiente suddiviso mediante pannellature mobili con annessi locali tecnici e servizi igienici; al piano primo è composta da corridoio, tre camere, sala riunioni e bagno.

I serramenti sono in metallo, le finiture interne del tipo civile, i pavimenti sono in ceramica come il rivestimento dei bagni, le porte interne sono in legno.

A seguito della visione della documentazione tecnica, si rileva che una porzione (sub. 10) del piano terra, che attualmente consta di un unico ambiente, presenta destinazione commerciale.

La restante parte del fabbricato, ad eccezione del sub. 13, per una consistenza complessiva di circa 9.150 mq., è destinata a locale produttivo e magazzino.

Il locale commerciale al piano terra distinto al sub. 13, di consistenza pari a circa 137 mq., è composto da un unico ambiente destinato a bar/pub, con annessa cucina e servizi igienici; in difformità dal titolo abilitativo, risulta contiguo con parte dei locali identificati dal sub. 12, aventi destinazione produttiva.

All'interno della zona produttiva al sub. 12, in difformità dai titoli autorizzativi, è stata ricavata un'area, mediante ulteriore suddivisione degli spazi con vetrate e pannelli, che attualmente è destinata a locale per feste/sala da ballo, il tutto in continuità con l'unità al sub. 13. Ad eccezione dell'attività commerciale esercitata nel sub. 13, regolarizzata con domanda di Condono, nella restante parte del fabbricato le uniche attività consentite sono quelle produttive; pertanto l'attuale destinazione ludico ricreativa, è in totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

difformità dai titoli abilitativi.

Lungo il fronte N/O un marciapiede rialzato favorisce il carico/scarico delle merci; a riguardo, si rileva, che parte del marciapiede, per una consistenza pari a circa 130 mq., risulta chiusa mediante pannelli e soprastante copertura metallica ed utilizzata come officina meccanica; detta chiusura ha interessato anche la scala di sicurezza di collegamento con il primo piano. Per dette difformità, realizzate in zona vincolata paesaggisticamente, saranno previsti gli oneri di demolizione e rimessa in pristino come da progetto approvato.

Al piano primo, in difformità da titolo è presente un ballatoio esterno collegato alla scala di sicurezza ubicata lungo il fronte N/O, di consistenza pari a circa 78 mq.

Il piano secondo, lastrico solare, presenta una consistenza di circa 4.750 mq.

I piani sono collegati mediante scale esterne di sicurezza in c.a., e mediante due montacarichi/ascensori del tipo industriale, ubicati uno lungo il fronte su strada, l'atro nella parte retrostante del fabbricato.

Si rileva, inoltre, che una parte del fabbricato lungo il lato S/E, così come le scale esterne, risultano ancora al grezzo e privi di finitura.

Sulla corte esterna del fabbricato, a confine con la part. 978, è ubicato un manufatto avente struttura metallica attualmente destinato a bar ed una struttura in metallo con copertura in materiale plastico, sprovvisti entrambi, di titoli abilitativi.

Come rappresentato dal [redacted], detti manufatti sono stati posizionati dalla Società che attualmente conduce gli immobili e pertanto, la rimozione degli stessi, sarà a cura e spese della Conduttrice.

Foglio 20 part. 978

Dalla corte esterna dell'immobile alla part. 743, si accede, senza soluzione di continuità, alla part. 978 di consistenza catastale pari a 9.745 mq., che in parte risulta pavimentata con massetto cementizio ed in parte è lasciata a verde.

La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso manufatto prefabbricato e coperture aventi struttura metallica, funzionali all'attività di noleggio che vi si svolge.

La pista ed i manufatti prefabbricati, realizzati nel 2017 al fine di collaudare i go-kart originariamente prodotti all'interno dell'opificio, risultano sprovvisti dei titoli abilitativi edilizi e l'attuale destinazione commerciale, risulta in totale difformità con le norme ASI. Sono presenti, inoltre, una casetta prefabbricata ed alcuni gazebo metallici, il tutto senza titolo.

Per i suddetti immobili, nel seguito della presente, saranno previsti gli oneri di demolizione/rimozione.

Foglio 20 part. 745-748-730-980

Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel Foglio 20, part. 745-748-730 e 980, di superfice catastale complessiva pari a 3.624 mq.

Il terreno alla part. 730, risulta esterno al complesso, diviso dal resto della proprietà da Strada ASI.

DATI METRICI – Consistenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

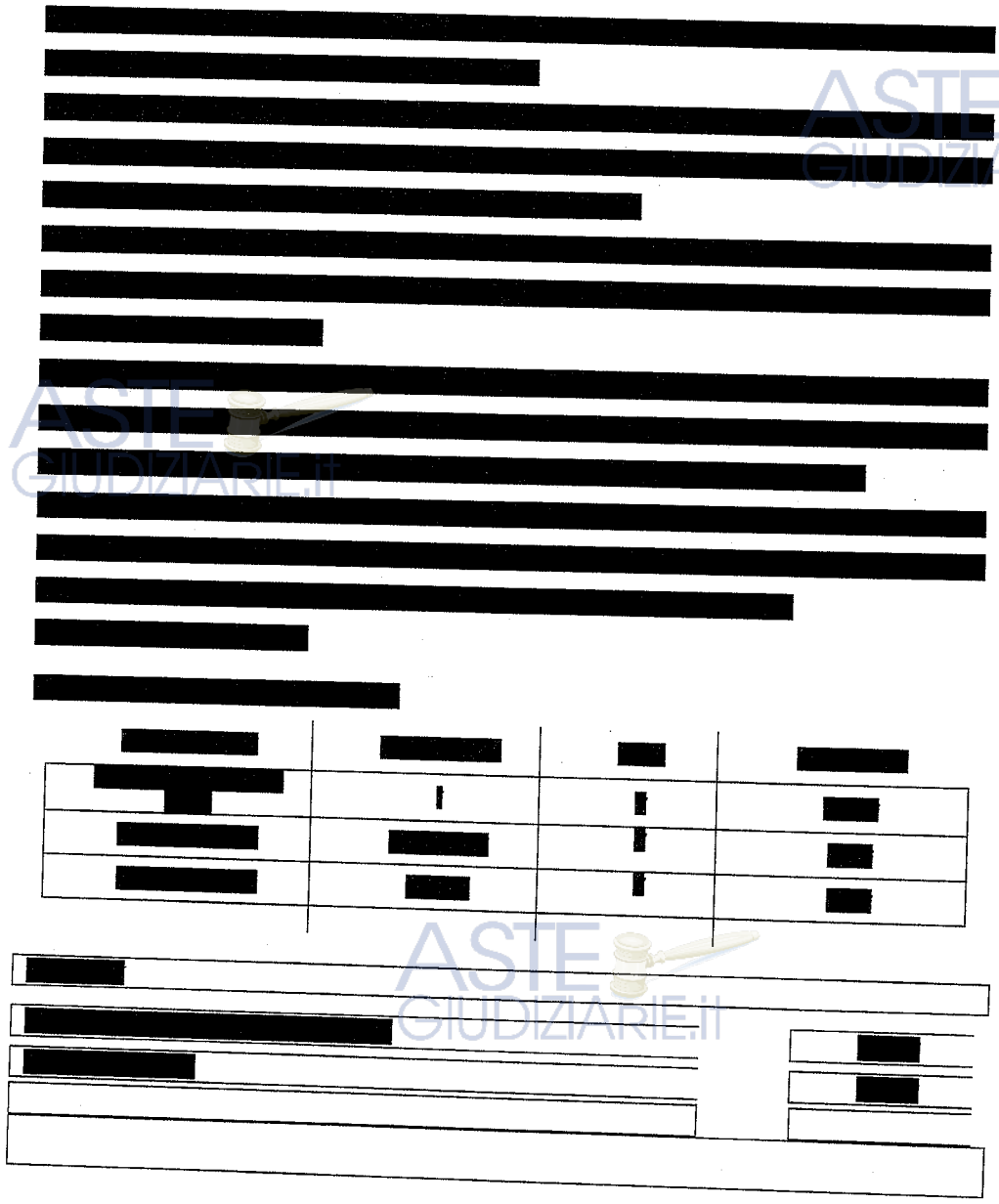
FABBRICATI part. 743

DESTINAZIONE	ALTEZZA utile	Piano	SUPERFICIE
Lastrico solare	/	2	4.750 m²
Produttivo	3,55 / 3,60	T-1	9.150 m²
Uffici produttivo/commerciale	2,95/3,10	T-1	350 m²
Locale commerciale sub. 13	3,00	T	137 m²

TERRENI	
PART. 745	54 m²
PART. 748	110 m²
PART. 978	9.745 m²
PART. 980	960 m²
PART. 730	2.500 m²

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONFORMITÀ URBANISTICA

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, nonché dalla consultazione del P.R.T. ASI e del P.T.P.R. Regionale, è emerso quanto di seguito descritto.

I ***mappali n. 743-745-748-980*** *del* ***foglio 20*** *ricadono in "Zona D - INDUSTRIALE" di P.R.G., nella quale vale quanto previsto dalle norme per la zona "Industrie" del Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione "Valle del Sacco" - PTR ASI. Per tali aree si fa riferimento all'art. 16 delle NTA - Zone a destinazione produttiva, le costruzioni devono rispettare i seguenti indici:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

S.A. min.: mq 2.500
I.C. max.: mq/mq 0,50
I.C min.: mq/mq 0,20
H max.: ml 15,00
D.C. min.: H/2 con un minimo di ml 5,00
D.S. min.: ml 10,00 su strade di sezione ≤ ml 7,00
ml 15,00 su strade di sezione compresa tra ml 7,00 e 15,00
ml 20,00 su strade di sezione ≥ ml 15,00 DE min.: ml 10,00
D.E. min.= ml 10,00
D.Ab min. = ml 20,00
Vp > 10% S.C.

*Il **mappale n. 978** del **foglio 20** ricade in "Zona D - INDUSTRIALE" di P.R.G., nella quale vale quanto previsto dalle norme per la zona "Industrie" del Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione "Valle del Sacco" - PTR ASI. Per tali aree si fa riferimento all'art. 19 delle NTA - Zone verdi – Verde di rispetto.*

*Il **mappale 730** ricade in "Zona E2 – AGRICOLA SPECIALE"; detta zona è destinata alle aree del territorio comunale interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, da boschi, corsi d'acqua, ecc. nelle quali è ammessa esclusivamente la costruzione delle pertinenze agricole, ossia degli edifici necessari alla conduzione dei fondi agricoli con esclusione di edifici per residenze, previo le necessarie autorizzazioni dei competenti organi preposti alla tutela del territorio stesso.*

Lotto min: mq 100.000
I.C. max.: mq/mq 0,001
Distanza dalle strade come previsto dal D.M. 1° aprile 1968.
È comunque consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente alla data di adozione del P.R.G. da destinare alla realizzazione di servizi igienici (w.ç., cucina, ecc.) o il 30% della cubatura preesistente, al fine di soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari.

*I **mappali n. 743-745-748-978-980** e **730** del **foglio 20** ricadono all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco" definiti con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare.*

Nel caso del S.I.N. Bacino del Fiume Sacco l'intera area di interesse, tra cui ricade anche il sito in esame è stato interessato da, "un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito" (c.1 art. 242 D.lgs. 152/06 e s.m.i.). Il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare ha emanato una circolare ad hoc riguardante gli interventi e le opere da realizzare nel sito di interesse nazionale "Bacino del fiume Sacco", oggetto di procedimenti edilizi. (cfr. ALL. 07 - Circolare Ministeriale prot. 8289 del 02.05.19) Le uniche attività non soggette alla valutazione preventiva del Ministero e quindi agli adempimenti previsti dall'art. 242 del D. Lgs. 152, sono quelle attività che non interferiscono con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda).

*I **mappali n. 743-745-748-978-980** e **730** del **foglio 20** risultano interessati dal vincolo di cui all'art. 35 del P.T.P.R. TAV. B – "Protezione dei corsi delle acque pubbliche". Il **mappale 730** risulta interessato anche dal vincolo di all'art. 38 del P.T.P.R. TAV. B – "Protezione delle aree boscate".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I ***mappali n. 743-745-748-978-980*** *e 730 del* ***foglio 20*** *risultano interessati dal vincolo Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno "Fascia A – Fascia C".*

[redacted]

REGOLARITA' EDILIZIA

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

Foglio 20 part. 743

Si riporta di seguito l'esito delle indagini effettuate dalla scrivente presso l'Area Tecnica del Comune di Ceccano previa formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

Per la realizzazione del complesso produttivo sono stati rilasciati/presentati i seguenti titoli edilizi:

- ***Autorizzazione Unica N° 12 del 05.11.2002*** *relativa alla costruzione della prima parte dell'opificio industriale;*
- ***Denuncia di Inizio Attività – Fascicolo n° 28/2003*** *per la variante in corso d'opera alla Autorizzazione Unica 12/2002;*
- ***Autorizzazione Unica N° 55 del 15.10.2007*** *relativa all'ampliamento dell'opificio industriale;*
- ***Permesso di Costruire in Sanatoria N°80/C/2004 del 25.08.2008*** *relativo al cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale di una parte di edificio industriale;*
- ***Autorizzazione Unica N° 63 del 25.08.2008*** *per la realizzazione di un ulteriore ampliamento dell'opificio industriale esistente;*
- ***Denuncia di Inizio Attività – Fascicolo n° 49/2009*** *per la realizzazione di ascensore, vasca antincendio e scale di sicurezza;*
- ***Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - Fascicolo n° 18/2018*** *per il frazionamento e fusione di unità immobiliari per il riordino funzionale della superficie assentita commerciale/industriale dell'opificio esistente.*

In allegato alla presente relazione sono riportati, in copia semplice, i principali documenti inerenti ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fascicoli consultati (autorizzazioni, concessioni, nonché, ove possibile, elaborati progettuali relativi ai fabbricati principali). (cfr. ALL. 08 – Documentazione urbanistica)

Esaminate le suddette pratiche edilizie e la documentazione tecnica, si ritiene di poter confermare la regolarità degli immobili oggetto di valutazione ad eccezione di:

a. *difformità planimetriche interne;*

b. *diversa ubicazione della scala di sicurezza lato Ovest*

c. *ballatoio di collegamento al piano primo con la scala di sicurezza esterna di circa 78 mq.;*

d. *locali utilizzati come officina meccanica realizzati lungo il fronte Nord/Ovest di consistenza complessiva pari a circa 130 mq.;*

e. *la recinzione perimetrale è stata realizzata in difformità dall'autorizzazione originaria che prevedeva solo un tratto della stessa. Dall'esito dei sopralluoghi è risultato che la maggior parte della recinzione del lotto, oltre ad essere sprovvista di titolo, comprende parti di terreno del Consorzio Industriale e della Regione Lazio (acquedotto/fognatura, ecc.);*

f. *parte dell'immobile al sub. 12 risulta contiguo con il locale commerciale al sub. 13 e presenta la medesima destinazione (sala per feste, pub, sala da ballo, ecc.);*

g. *manufatti con struttura metallica, connessi all'attività commerciale, ubicati sulla corte esterna del fabbricato;*

*A seguito dei colloqui con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, per gli interventi ai punti **a**, **b** e **c**, viste le caratteristiche costruttive degli stessi che rendono la sanatoria operazione economicamente vantaggiosa, e la compatibilità degli interventi con le NTA del P.T.R. ASI, è possibile presentare S.C.I.A. in sanatoria con sanzione ex art. 37 D.P.R. 380/01, previa richiesta di nulla osta presso il Consorzio Industriale. La sanzione, così come indicato nella L.R. 15/2008, è pari a circa € 2.000,00.*

*I locali al punto **d** sono stati realizzati, in difformità dal titolo, in area tutelata paesaggisticamente. Preliminarmente dovrà essere richiesto l'accertamento di compatibilità paesaggistica con sanzione ex artt. 167 e 181 del D. Lgs 42/04, all'esito, eventualmente positivo, si dovrà predisporre la S.C.I.A. in Sanatoria. Per detti immobili, la sanatoria e relativa pratica paesaggistica, date le caratteristiche costruttive, risulterebbe antieconomica, pertanto se ne prevedranno, gli oneri di demolizione.*

I costi relativi alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi al progetto approvato, in base alla B.U.R.L. della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 3.000,00.

*Circa la difformità al punto **e**, relativa alla recinzione perimetrale, la stessa deve essere necessariamente rimossa e ripristinata, all'interno della proprietà* [redacted] *al fine di rendere liberamente accessibili le porzioni di territorio del Consorzio Industriale e della Regione Lazio.*

Come rappresentato in precedenza, l'area rientra all'interno del "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno del quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i; pertanto la suddetta attività comporterà necessariamente ulteriori oneri, non valutabili preliminarmente.

Gli oneri per la demolizione e ripristino della recinzione, previa autorizzazione Paesaggistica e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conseguente richiesta al Comune di Ceccano, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 60.000,00 oltre oneri previsti dal D.lgs. n° 152/2006.

*Le difformità ai punti **f**, e **g**, sono di pertinenza della Società che attualmente detiene gli immobili in affitto; si dovrà provvedere a ripristinare la destinazione d'uso produttiva degli immobili e dovrà essere rimosso il manufatto in metallo attualmente destinato a bar e la pensilina metallica che insiste sulla corte esterna.*

Ai suddetti importi andranno aggiunte le spese tecniche, calcolate in relazione alle attività previste, quali: l'autorizzazione paesaggistica, la predisposizione della S.C.I.A., la verifica strutturale/certificato di rispondenza e collaudo, relativa alle opere sprovviste di autorizzazione sismica, per un importo di circa € 15.000,00 oltre IVA e Cassa.

Foglio 20 part. 978

*Dalle verifiche effettuate presso il Consorzio Industriale di Frosinone – Ufficio tecnico, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, è emerso che con **Nota prot. n. 2152 del 17.07.2017** la Società [redacted] ha richiesto l'autorizzazione al Consorzio per poter utilizzare l'area a verde di rispetto come pista di collaudo/test dei go-kart elettrici prodotti ed assemblati dalla Società stessa, oltre all'installazione di due manufatti prefabbricati destinati, uno a servizi igienici, l'altro a rilevazione/telemetria e ristoro dipendenti.*

Il Consorzio, viste le Delibere di assegnazione n. 210/01, 68/04, 98/07 e 39/2017 con le quali è stata assegnata un'area di circa 13.500 mq, oltre alla convenzione uso terreno stipulata il 16.11.2016, non ravvisa elementi ostativi, purché le opere siano realizzati con elementi amovibili. (cfr. ALL. 09 – Documentazione ASI)

Ai fini della realizzazione delle suddette opere, che insistono in zona tutelata paesaggisticamente dal D. Lgs. 42/2004, la Società avrebbe dovuto richiedere il preventivo parere paesaggistico all'Ente competente, corredato dai progetti delle opere da eseguire, affinché ne sia accertata la relativa compatibilità e sia rilasciata l'autorizzazione.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio (art. 146 comma 4 D.lgs. 42/2004). In base all'art. 149 della suddetta legge, sono esclusi dal regime autorizzatorio paesaggistico, ancorché eseguiti in zona vincolata:

- *gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;*
- *gli interventi per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi o l'assetto idrogeologico del territorio;*
- *il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica e le opere da eseguirsi nei boschi.*

Le opere oggetto della presente, non rientrano tra quelle disciplinate dall'art. 149; la piattaforma in calcestruzzo comporta, una trasformazione permanente dei luoghi ed è funzionale ad una presenza duratura e comunque indefinita nel tempo; nessuna eccezione è fatta per il carattere temporaneo o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provvisorio degli interventi, rilevando piuttosto la natura e la tipologia dei medesimi.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere; si rileva, inoltre che a seguito dei sopralluoghi effettuati, contrariamente a quanto assentito dal Consorzio ASI, la pista presenta destinazione commerciale ed è utilizzata come noleggio dei go-kart a fini ricreativi, il locale autorizzato come box per collaudo, attualmente è destinato al noleggio dei go-kart ed in aderenza sono presenti gazebo metallici per la copertura delle macchine.

Le suddette opere sono da considerarsi realizzate in difformità dalle norme tecniche e sprovviste di titolo abilitativo richiesto, non risultano sanabili, si rende pertanto necessario, il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli oneri per la demolizione del basamento in calcestruzzo e la rimozione dei manufatti, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore risulta pari a circa € 40.000,00 oltre oneri previsti dal D.lgs. n° 152/2006.

Totale oneri sanatoria + spese tecniche = € 120.000,00

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

Il compendio industriale è stato realizzato a partire dagli anni 2000, e per quanto è stato possibile accertare, non sono stati notati fenomeni di dissesti che possano pregiudicare la stabilità dello stesso.

Le condizioni generali di finitura e di conservazione, sia per le zone lavorazione che per quelle destinate ad uffici e servizi, sono da ritenersi buone.

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che risultano in corso, anche se fermi da parecchio tempo, interventi di finitura di una parte del manufatto e delle scale esterne, lungo il fronte S/E; detti interventi risultano tuttora incompleti.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo.

[redacted]

STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

In un'ottica di redditività del compendio immobiliare, la [redacted] *ha posto sul mercato i locali distinti al N.C.E.U. nel Foglio 20 part. 473 sub. 9-10-11-12-13 ed i terreni distinti al N.C.T. nel Foglio 20 part. 978, part. 730 e part. 980. Allo stato attuale risultano in atti i seguenti contratti (cfr. ALL. 11 – Contratti di affitto):*

- ***Contratto di locazione per uso commerciale tra la*** [redacted] ***trascritto a Frosinone il 9/03/2021 – R.P. 2935, R.G. 3609.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oggetto: *Immobile al Foglio 20 part. 743 sub. 9 – sub. 10 – sub. 11 – sub. 12 – sub. 13.*
Data di inizio: *8 marzo 2021*
Corrispettivo: *12.500,00 €/mese*
Validità: *10 anni*

nota: *all'art. 3 viene pattuito che il canone di locazione per i primi 18 mesi andrà compensato con le lavorazioni di sistemazione all'interno degli immobili locati. A partire da settembre 2022, per ulteriori 12 mesi, il canone viene fissato in € 2.750,00; trascorsi ulteriori 12 mesi, a partire da settembre 2023, il canone tornerà alla normalità pari ad € 12.500,00.*

[redacted] ***Contratto di locazione tra*** [redacted]
Oggetto: *Terreni al Foglio 20 part. 978/P.*
Data di inizio: *1maggio 2021*
Corrispettivo: *500,00 €/mese*
Validità: *6 anni*

[redacted] ***Contratto di locazione tra*** [redacted]
Oggetto: *Terreni al Foglio 20 part. 978/P, part. 980 e part. 730.*
Data di inizio: *6 dicembre 2021*
Corrispettivo: *150,00 €/mese*
Validità: *6 anni*

In base a quanto riscontrato presso il Consorzio Industriale di Frosinone, le Società affittuarie avrebbero dovuto fare la richiesta di "Presa atto locazione" presso il Consorzio stesso, al fine di essere censite, vista la presenza di infrastrutture consortili.

[redacted]

VALUTAZIONE DEI BENI

- ***Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.***

FOGLIO 20 PART. 743

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in virtù della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato secondo gli "IVS" Standard Internazionali di Valutazione, è definito come "l'importo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Analizzando la definizione, in rapporto alla specificità degli immobili ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, si richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'attuale andamento del mercato immobiliare locale, riferito alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene. In una dinamica di mercato già in fase di rallentamento da anni, il 2021 ed i primi mesi del 2022 segnano anche nel segmento produttivo un sensibile calo del volume delle compravendite.

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale, risulta pari a 469 €/m², in ulteriore calo rispetto agli anni precedenti, a conferma di una dinamica già chiaramente evidente ben prima degli eventi di questi ultimi anni.

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, al fine di adottare il metodo di stima più idoneo, viste le caratteristiche del locale, e non essendo al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, la scrivente ha desunto dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili (produttivi e commerciali), mediante indagine diretta e tramite fonti indirette quali l'OMI.

Stima per comparazione diretta

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni, supposto libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio ***sintetico-comparativo****.*

Il metodo ***sintetico-comparativo****, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta, con il medesimo, maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Il valore è dato dalla seguente relazione: $V_M = V_u \times S_C$

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato attuale dell'immobile
V_u	Valore unitario di mercato preso a riferimento
S_C	Superficie commerciale del bene oggetto di stima

Valore di mercato fabbricati V_{MF}

Per l'area di interesse l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2021 – Semestre 2

Fascia/zona: Periferica/VALLE FIORETTA, SS155, C. DA FAITO, COLLE LANNI, V. MOROLENSE, V. CELLETA.

Codice Zona: **D2**; Tipologia prevalente: Capannoni industriali; Destinazione: Produttiva

- Capannoni industriali valore **min. 500,00 €/m²** – valore **max. 700,00 €/m²**.

Codice Zona: **C1**; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale

- Magazzini valore **min. 400,00 €/m²** – valore **max. 800,00 €/m²**;
- Negozi valore **min. 1.100,00 €/m²** – valore **max. 1.600,00 €/m²**.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Circa la quota di commerciale, non essendo disponibili valori di riferimento per la zona in esame, poiché la zona presenta caratteristiche prettamente produttive, sono stati presi a riferimento i valori relativi alla zona limitrofa, che saranno opportunamente riconsiderati in base alle caratteristiche degli immobili in esame.

I valori reperiti da indagini dirette, circa la tipologia capannone industriale, non sono in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette (O.M.I.); dalle verifiche effettuate su valori di compravendita riferite ad immobili del medesimo segmento di mercato nella medesima zona o in zona più ampia e da indagini esperite presso operatori, si è riscontrato un valore medio pari a circa 450,00 €/m².

Analogo è il riscontro relativo alla destinazione commerciale; i dati ottenuti presso operatori del settore rilevano dei valori a m² notevolmente inferiori rispetto ai valori OMI, il valore medio riscontrato è pari a circa 750,00 €/m². Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche del complesso edilizio in esame, vista l'età delle costruzioni, l'ubicazione rispetto alle principali arterie viarie, data la tipologia dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manufatti e le relative caratteristiche costruttive, la consistenza, oltre che lo stato di manutenzione e di finitura, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

- ***V_{Up} produttivo = 380,00 €/m²***
- ***V_{Uu} uffici = 550,00 €/m²***
- ***V_{Uc} commerciale = 700,00 €/m²***

Il valore unitario relativo alla parte commerciale è comprensivo delle spese che dovranno effettuarsi per rendere autonomo il locale sia dal punto di vista funzionale che impiantistico.

Fermo quanto precede, il Valore di mercato V_{MF} dei beni risulta pari a:

DESTINAZIONE	*SUPERFICIE*	*VALORE UNITARIO V_U*	*VALORE di MERCATO V_M*
Uffici produttivo/ Commerciale sub. 10	*350 m²*	*550,00 €/m²*	*€ 192.500,00*
Produttivo	*9.150 m²*	*380,00 €/m²*	*€ 3.477.000,00*
Locale commerciale sub. 13	*137 m²*	*700,00 €/m²*	*€ 95.900,00*
VALORE TOTALE			***€ 3.765.400,00***

Si ritiene opportuno aumentare detto importo del 5 % per l'incidenza della vasta area a disposizione del complesso (part. 743). delle sistemazioni esterne e della presenza del lastrico solare (sub. 9).

Per quanto sopra il valore del compendio risulta pari ad ***€ 3.953.670,00.***

Valore di mercato terreni V_{MT}

FOGLIO 20 PART. 978

Il terreno distinto al N.C.T nel foglio 20 part. 978, di consistenza catastale pari a 9.745 mq, che attualmente è destinato a pista di go-kart (da demolire), è ubicato all'interno della recinzione del compendio e presenta giacitura pianeggiante.

Da indagini esperite presso operatori immobiliari, è emerso che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno in oggetto, in considerazione delle particolari condizioni economiche anzi esposte, oltre alla ridotta richiesta di beni simili, è quello medio di 10,00 €/m²; ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno sia pari a:

V_{Mt} = 9.745 m² x 10,00 €/m² = € 97.450,00

Foglio 20 part. 745-748-730-980

Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel Foglio 20, part. 745-748-730 e 980, di superfice catastale complessiva pari a 3.624 mq; il terreno alla part. 730, è ubicato all'esterno della recinzione del complesso, diviso dal resto della proprietà da Strada ASI.

Fermo quanto precede, vista la tipologia dei terreni, la consistenza e l'ubicazione, il valore a metro quadro può essere determinato in 5,00 €/ m²; ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno sia pari a:

V_{Mt} = 3.624 m² x 5,00 €/m² = € 18.120,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

- oneri aggiornamento catastale = € 1.500,00

- oneri sanatoria + spese tecniche = € 120.000,00

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente relazione:

V_{MI} = € 3.953.670,00 + € 97.450,00 + € 18.120,00 - € 1.500,00 - € 120.000,00 = **€ 3.947.740,00**

Nel suddetto importo non sono incusi gli adempimenti previsti dal D.lgs. n° 152/2006 poiché non valutabili preliminarmente agli interventi.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

CONCLUSIONI PERITALI

La scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, trattandosi di procedura concorsuale, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche dei beni e di ogni altra circostanza nota, ad eccezione degli interventi previsti dal D.lgs. 3 aprile 2006 n° 152, stima il più probabile valore dei compendi in esame, come segue:

Compendio via Anime Sante

DESTINAZIONE	*VALORE di MERCATO V_{M1}*
Produttivo/Commerciale sub. 10-11-12	*€ 3.669.500,00*
Locale commerciale sub. 13	*€ 95.900,00*
Incidenza corte esclusiva sub. 6 e lastrico solare sub.9	*€ 188.270,00*
Terreno part. 978	*€ 97.450,00*
Terreni part. 745-748-730-980	*€ 18.120,00*
Oneri sanatoria	*- € 120.000,00*
Oneri aggiornamento catastale	*- € 1.500,00*
VALORE TOTALE	***€ 3.947.740,00***
[redacted]	

==========

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009