

# TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Fallimentare

**CONCORDATO PREVENTIVO n. ----- di -----**

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA PETTERUTI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. DAVIDE SCHIAVI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Andrea Petteruti del 15/01/2016, la sottoscritta Arch. Benedetta Chiarelli, con studio professionale in Frosinone Via Dante Alighieri n. 57, iscritta all'Ordine degli Architetti di Frosinone al n. 784, tel-fax 0775/251759, e-mail [benedetta.chiarelli@archiworldpec.it](mailto:benedetta.chiarelli@archiworldpec.it), veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe. Con nota del 19/01/2016 il Liquidatore Giudiziale, Dott. Davide Schiavi, indicava alla scrivente le attività da espletare ed i quesiti a cui rispondere a mezzo della presente relazione di stima.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Preliminarmente, previo avviso d'inizio delle operazioni peritali dato alle parti, la scrivente CTU ha fissato una prima visita di sopralluogo presso il compendio industriale di proprietà -----, sito in comune di Broccostella (FR) nonché presso gli immobili siti in comune di Isola del Liri (FR), effettuata congiuntamente al Liquidatore giudiziale Dott. Davide Schiavi, il giorno 28/01/2016 alle ore 11,30. La scrivente ha ritenuto necessario fissare anche un secondo accesso al compendio sito in comune di Broccostella, effettuato in data 25/02/2016 alle ore 15,00.

Durante i sopralluoghi la scrivente CTU:

- ha individuato i beni oggetto dell'omologa del concordato preventivo, siti nei Comuni di Broccostella (FR) in Via Ferrazza, e di Isola del Liri, in viale San Domenico n. 41 (come meglio descritti nei successivi paragrafi);
- ha riscontrato la sostanziale conformità di quanto in essere a quanto riportato nelle visure e nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio;
- ha verificato lo stato di conservazione di entrambi i compendi immobiliari, producendo

documentazione fotografica dei luoghi, che si allega alla presente relazione;

- ha constatato sulla planimetria catastale in atti riguardante la porzione “B” – padiglione di stoccaggio, la mancata indicazione dei locali adibiti a magazzino, spogliatoi e servizi igienici (cfr. cap. *dati catastali*);

La scrivente, oltre ad aver esaminato tutta la documentazione in atti relativa alla procedura in epigrafe, ha effettuato le necessarie indagini presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone (Servizi Catastali), producendo visure catastali aggiornate di tutti i beni di proprietà -----  
-- ammessi al concordato preventivo, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili e verificandone la correttezza ai fini di una esatta identificazione.

Ha acquisito inoltre, allegandole alla presente relazione, le planimetrie catastali di tutti i fabbricati, verificandone in sede di sopralluogo la conformità con lo stato effettivo dei luoghi.

Ha consultato i registri immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare), consultando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla omologa del concordato preventivo, indicando tutti i passaggi di proprietà intervenuti, e predisponendo inoltre l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto.

Ha effettuato le necessarie verifiche urbanistiche presso gli uffici tecnici dei Comuni di Broccostella, di Isola del Liri e di Sora, previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi. Tutto il materiale acquisito all’esito di tali attività è riscontrabile nella documentazione allegata alla presente Perizia.

## **CAPITOLO N. 1 - Descrizione dei beni**

### ***Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella***

Il compendio industriale di proprietà -----, sito in località Colle Marchitto nell'area dell'agglomerato industriale Sora-Broccostella, sorge su un lotto di circa 26.700 mq (F. 14, Mapp. 218) con accesso diretto dalla strada comunale (Via Ferrazza), sul quale sono state edificate - in fasi distinte e con il progredire dell'attività aziendale - le varie strutture di cui attualmente è composto:

- fabbricato "A", realizzato negli anni novanta (ed oggetto di variante riguardante l'ampliamento della zona destinata agli stessi, nel 2001) con struttura in c.a.p. su un unico livello (ad eccezione della zona destinata a magazzino, su due livelli), destinato alla costruzione e montaggio di cassoni e centine per veicoli industriali, con annessa carrozzeria, officina meccanica, zona uffici amministrativi, servizi igienici e magazzini (superficie coperta pari a 1.991,44 mq);
- fabbricato "B", edificato nel 2000 (ed oggetto di variante per modifiche nel posizionamento delle tamponature esterne nel 2001) in adiacenza al fabbricato "A", e costituito da due padiglioni (uno dei quali a duplice elevazione) con struttura in c.a.p., destinati allo stoccaggio di materie industriali semilavorate e relativo imballaggio, con annessi uffici, sala riunione, magazzino, servizi igienici e spogliatoi (superficie coperta pari a 2.971,24 mq);
- pensilina in acciaio a semplice elevazione, realizzata nel 1997, a protezione dell'erogatore di gasolio per uso interno all'azienda (superficie coperta pari a 114 mq);
- manufatto in c.a. a semplice elevazione, realizzato nel 1999, per il lavaggio autotreni aziendali (superficie coperta pari a 280 mq) con relativo impianto di depurazione acque reflue costituito da vasche di decantazione ed ispessimento fanghi, interrate, e da una cabina contenente i macchinari per la depurazione (superficie coperta cabina pari a 5,10 mq);
- riserva idrica ad esclusivo servizio dello stabilimento industriale costituita da vasca in c.a. completamente interrata (anno di costruzione 2000);
- box costituito da struttura prefabbricata, in adiacenza al manufatto per il lavaggio autotreni (anno di costruzione 2007) ed adibito allo stoccaggio di olii minerali per autotrazione, sempre a servizio esclusivo dello stabilimento industriale (superficie coperta pari a 21,84 mq);

La superficie residuale del lotto costituisce allo stato attuale l'area di pertinenza dei suddetti manufatti, è pavimentata in conglomerato bituminoso ed utilizzata come zona di transito e di parcheggio per gli automezzi. I confini sono definiti mediante muretti in c.a. con sovrastante rete metallica. Dalla suddetta area, si ha accesso ad un'altra porzione della proprietà -----, costituita da lotti di terreno in zona agricola, per un'estensione complessiva di circa 36.000 mq,

utilizzati anch'essi come area di parcheggio per gli automezzi (con fondo in parte pavimentato in conglomerato bituminoso ed in parte semplicemente imbrecciato) nonché da un'area di sedime in zona agricola vincolata, per un'estensione complessiva di circa 3.600 mq.

In adiacenza ai lotti sinora descritti, completano la proprietà ----- due fabbricati residenziali, siti in Via Fontana Scarpata ed accessibili mediante strada privata riservata ai residenti, con relativa area di pertinenza esclusiva - di estensione complessiva pari a circa 3.700 mq - comprendente inoltre due manufatti collabenti di remota costruzione (una rimessa agricola ed un'abitazione rurale).

### ***Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri***

Il compendio immobiliare di proprietà ----- sito in comune di Isola del Liri in Viale San Domenico, si compone di un fabbricato ad uso deposito ed officina meccanica (superficie complessiva circa 450 mq), su un unico livello, realizzato negli anni sessanta, e di una porzione costituente il primo ed il secondo piano di struttura su tre livelli in cemento armato allo stato rustico (intelaiatura in c.a., corpi scala e solai di piano, per complessivi circa 900 mq di sup. lorda per piano), con destinazione d'uso residenziale, la cui costruzione risale invece agli anni settanta.

I suddetti immobili insistono su un'area di pertinenza esclusiva di circa 3.300 mq, adibita a piazzale di parcheggio (F. 11, Mapp. 128, Sub. 22), alla quale si accede direttamente dalla strada (Viale San Domenico) dai due lati del fabbricato pluripiano, mediante servitù di transito esercitata sul piazzale di pertinenza esclusiva dei locali al pian terreno del fabbricato (Mapp. 128, Sub. 23), di altra proprietà, prospiciente viale San Domenico, occupati da un esercizio commerciale con antistante distributore di carburante.

## CAPITOLO N.2 – Dati catastali

### *Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella*

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

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |           |        |             |                      |                |
|---|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                               |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                      |                |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita        |
|   | 14     | 218   | 5    |                     | D/7       |        |             |                      | Euro 26.532,00 |

Note:

- la particella n. 218 Sub. 5 ha avuto origine dalla soppressione delle particelle 218 Sub.1, 2, 3, 4 con variazione del 27/07/2001 n.2873.1/2001 in atti dal 27/07/2001 protocollo n. 158037 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

### Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del fabbricato industriale, la scrivente ha riscontrato la non conformità della stessa per quanto concerne i locali al piano terreno adibiti a magazzino/servizi igienici/spogliatoio presenti in uno dei due padiglioni di stoccaggio (fabbricato "B"). Si rende dunque necessario l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato di luoghi, conforme peraltro al progetto allegato alla concessione edilizia del fabbricato in oggetto.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |           |        |             |                      |             |
|---|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                               |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                      |             |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita     |
|   | 14     | 738   |      |                     | A/2       | 6      | 9 vani      | 250 mq               | Euro 650,74 |

Note:

- la particella n. 738 ha avuto origine dalla particella n.155 con frazionamento del 07/11/2008 n.381814.1/2008 in atti dal 07/11/2008 protocollo n.Fr0381814.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |           |        |             |                      |             |
|---|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                               |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                      |             |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita     |
|   | 14     | 742   | 2    |                     | A/4       | 10     | 5 vani      | 118 mq               | Euro 222,08 |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                  |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                               |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                  |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria        | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 14     | 742   | 3    |                     | unità collabenti |        |             |                      |         |

| DATI IDENTIFICATIVI |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                  |        |             |                      |         |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria        | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|                     | 14     | 742   | 4    |                     | unità collabenti |        |             |                      |         |

Note:

- la particella n. 742 ha avuto origine dalla particella n. 136 con frazionamento del 07/11/2008 n.381814.1/2008 in atti dal 07/11/2008 protocollo n.Fr0381814.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |             |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|-------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                               |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |             |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria   | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 14     | 739   |      |                     | area urbana |        |             | 4166 mq              |         |

Note:

- la particella n. 739 (catasto terreni) ha avuto origine dalla particella n.155 con frazionamento del 07/11/2008 n.381814.1/2008 in atti dal 07/11/2008 protocollo n.Fr0381814.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 293   | -     | SEMIN. ARBOR.       | 2      | 11                | 80 | Euro 5,18          | Euro 3,05       |

Note:

- la particella n. 293 ha avuto origine dalla particella n.210 con frazionamento del 08/02/1979 n.43884 in atti dal 13/05/1986.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 292   | -     | SEMIN. ARBOR.       | 2      | 06                | 40 | Euro 2,81          | Euro 1,65       |

Note:

- la particella n. 292 ha avuto origine dalla particella n.170 con frazionamento del 08/02/1979 n.43884 in atti dal 13/05/1986.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 578   | -     | SEMIN. ARBOR.       | 2      | 09                | 03 | Euro 3,96          | Euro 2,33       |

Note:

- la particella n. 578 ha avuto origine dalla particella n.21 con frazionamento del 27/10/1997 n.4810.2/1997 in atti dal 27/10/1997.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 579   | -     | SEMIN. ARBOR.       | 2      | 24                | 39 | Euro 10,71         | Euro 6,30       |

Note:

- la particella n. 579 ha avuto origine dalla particella n.21 con frazionamento del 27/10/1997 n.4810.2/1997 in atti dal

27/10/1997.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 170   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 2      | 18                | 55 | Euro 8,14          | Euro 4,79       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 220   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 3      | 06                | 30 | Euro 2,11          | Euro 1,30       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 210   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 2      | 21                | 70 | Euro 9,53          | Euro 5,60       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 590   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 2      | 72                | 84 | Euro 31,98         | Euro 18,81      |

Note:

- la particella n. 590 ha avuto origine dalla particella n.41 con frazionamento del 13/07/2000 n.5465.1/2000 in atti dal 13/07/2000 protocollo n.71327.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 591   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 2      | 01                | 39 | Euro 0,60          | Euro 0,35       |

Note:

- la particella n. 591 ha avuto origine dalla particella n.41 con frazionamento del 13/07/2000 n.5465.1/2000 in atti dal 13/07/2000 protocollo n.71327.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 96    | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 2      | 39                | 90 | Euro 17,52         | Euro 10,30      |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)<br>Catasto Terreni |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|--|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                            |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio   | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14   | 147   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 2      | 13                | 60 | Euro 5,97          | Euro 3,51       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 54    | -     | SEMIN ARBOR         | 2      | 24                | 34 | Euro 10,68         | Euro 6,29       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 697   | -     | SEMIN ARBOR         | 3      | 32                | 46 | Euro 10,90         | Euro 6,71       |

Note:

- la particella n. 697 ha avuto origine dalla particella n.659 con frazionamento del 22/07/2003 n.3115.1/2003 in atti dal 22/07/2003 protocollo n.78594.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 681   | -     | BOSCO ALTO          | 2      | 27                | 58 | Euro 2,58          | Euro 0,14       |

Note:

- la particella n. 681 ha avuto origine dalla particella n.240 con frazionamento del 26/03/2002 n.2826.1/2002 in atti dal 26/03/2002 protocollo n.39627.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 682   | -     | BOSCO ALTO          | 2      | 09                | 12 | Euro 0,94          | Euro 0,05       |

Note:

- la particella n. 682 ha avuto origine dalla particella n.240 con frazionamento del 26/03/2002 n.2826.1/2002 in atti dal 26/03/2002 protocollo n.39627.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 700   | -     | SEMIN. ARBOR.       | 3      | 00                | 39 | Euro 0,13          | Euro 0,08       |

Note:

- la particella n. 700 ha avuto origine dalla particella n.689 con frazionamento del 22/07/2003 n.3116.1/2006 in atti dal 22/07/2003 protocollo n.78595.

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 690   | -     | SEMIN. ARBOR.       | 3      | 10                | 31 | Euro 3,46          | Euro 2,13       |

Note:

- la particella n. 690 ha avuto origine dalla particella n.247 con frazionamento del 05/08/2002 n.12745.1/2002 in atti dal 05/08/2002 protocollo n.144270.



| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 238   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 3      | 13                | 00 | Euro 4,36          | Euro 2,69       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 248   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 3      | 10                | 50 | Euro 3,52          | Euro 2,17       |

| COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
|-----------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------------------|----|--------------------|-----------------|
| Catasto Terreni             |       |       |                     |        |                   |    |                    |                 |
| DATI IDENTIFICATIVI         |       |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |    |                    |                 |
| Foglio                      | Part. | Porz. | Qualità             | Classe | Superficie are ca |    | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 14                          | 250   | -     | SEMIN.<br>ARBOR.    | 3      | 08                | 20 | Euro 2,75          | Euro 1,69       |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Isola Liri**

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari costituenti il compendio di proprietà ----- sito in comune di Isola Liri (catasto fabbricati).



| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 8    | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 9    | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 11   | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 12   | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 15   | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 16   | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

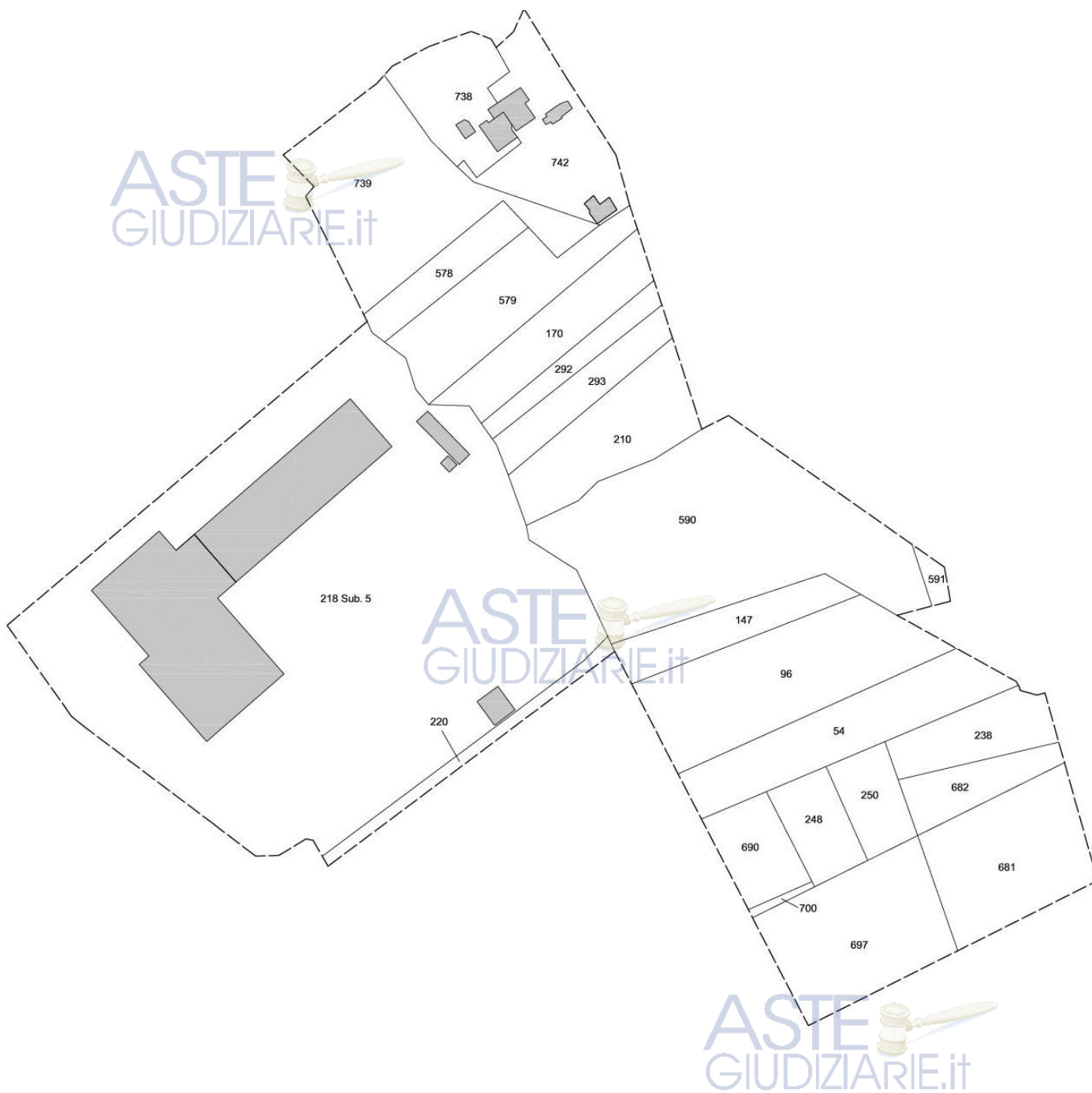


| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 18   | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                      |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                      |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 19   | 1                   | In corso di costruz. |        |             |                      |         |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |           |        |             |                      |             |
|---|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                      |             |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita     |
|   | 11     | 128   | 20   | 1                   | C/3       | 1      | 362 mq      | 471 mq               | Euro 934,79 |

| COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)<br>Catasto Fabbricati |        |       |      |                     |                           |        |             |                      |         |
|---|--------|-------|------|---------------------|---------------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                 |        |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |                           |        |             |                      |         |
| Sezione   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria                 | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|   | 11     | 128   | 22   |                     | bene comune non censibile |        |             |                      |         |

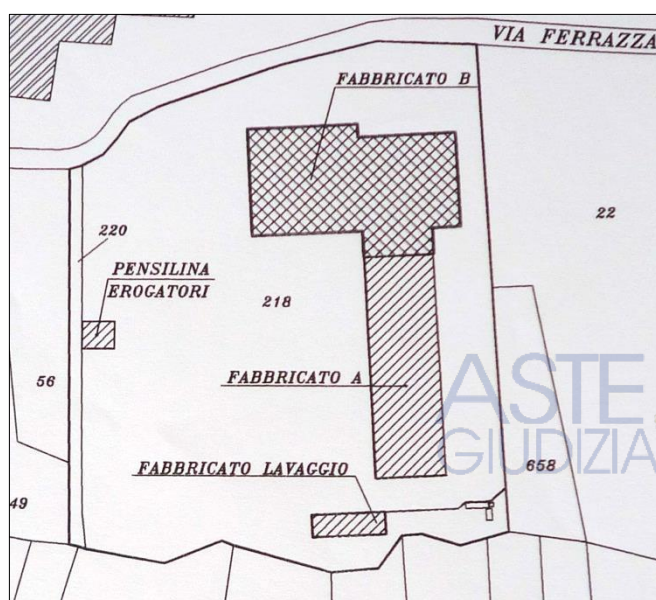


### CAPITOLO N. 3 – Caratteristiche costruttive prevalenti e riepilogo consistenze

#### *Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella*

Il compendio industriale di via Ferrazza, edificato in varie fasi e con il progredire dell'attività aziendale su un lotto di proprietà ----- in zona ASI di estensione pari a 26.700 mq, si compone allo stato attuale di un fabbricato unico con forma pressoché a "T", costituito dal tronco principale – il fabbricato "A", ospitante officina meccanica con annessa carrozzeria, uffici amministrativi e magazzino - e dai due padiglioni di stoccaggio (fabbricato "B"), posti in testata dell'officina sul lato sud-ovest.

Nel lotto, utilizzato come piazzale di parcheggio, sorgono alcuni manufatti a servizio esclusivo dell'attività aziendale: una pensilina in ferro con sottostante erogatore di carburante, un impianto per il lavaggio autotreni con adiacente box prefabbricato per il deposito olii, una riserva idrica interrata.



*Compendio industriale in Via Ferrazza*

Il **fabbricato "A"**, che sviluppa una superficie coperta di 1991,44 mq, è costituito da struttura in cemento armato precompresso (c.a.p.) con travi e pilastri fondati su plinti, e copertura realizzata con tegoli prefabbricati in c.a.v. ed elementi traslucidi in policarbonato. Le pareti perimetrali sono costituite da pannellature prefabbricate con interposto isolamento termico, scandite dai portoni scorrevoli industriali per l'ingresso degli automezzi. L'altezza utile degli ambienti è pari a 7,15 m per la zona lavorazioni, su unico livello, e dotata di pavimentazione di tipo industriale, mentre la zona uffici e magazzino, su duplice livello, ha un'altezza pari a 2,95 m al piano terreno e 3,60 m al piano primo (occupato dal magazzino). La zona uffici amministrativi e servizi igienici è rifinita civilmente, gli infissi sono in alluminio, i pavimenti in gres maiolicato, l'impiantistica sottotraccia e funzionante.

Il **fabbricato “B”**, realizzato in una seconda fase in adiacenza al fabbricato “A”, ha struttura sempre in c.a.p. prevalentemente su unico livello, con superficie coperta pari a 2.971,24 metri quadri, altezza utile pari a 8,35 metri, copertura e pareti perimetrali realizzate con elementi prefabbricati in c.a.v., pavimentazioni e portoni scorrevoli industriali analoghi a quelli del corpo “A”.

Uno dei due padiglioni, che ospita anche il box del custode, si sviluppa per una porzione su duplice livello, è rifinito civilmente, ed ospita al pian terreno un ufficio/magazzino, spogliatoi e servizi igienici (con altezza utile interna pari a 3,10 metri) ed al piano primo una sala riunioni/polivalente (con altezza utile interna pari a 3,65 metri). Per quanto riguarda l’impiantistica, il discorso è analogo a quello fatto per il corpo “A”. Tutto lo stabilimento è dotato di impianto antincendio.

All’esito del sopralluogo effettuato, 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.

La **pensilina a copertura dell’impianto di erogazione carburante**, con adiacente piccolo chiosco, sviluppa una superficie coperta di 114 mq, è costituita da struttura in acciaio con pilastri in scatolare (dimensioni 400x400x10) ed impalcato orizzontale con profilati HEA 240 e travi IPE 330 tra loro saldati, collegati rigidamente alla lamiera grecata posa all’estradosso dell’impalcato stesso.

L’**impianto di lavaggio a servizio degli autotreni aziendali** (superficie coperta pari a 280 mq) è costituito da struttura in c.a. a semplice elevazione, altezza totale pari a 6,25 m, priva di tamponature perimetrali sui lati, ove sono ospitati i macchinari per il lavaggio degli automezzi, con relativo impianto di depurazione acque reflue costituito da vasche interrate di decantazione (dissabbiatura, disoleazione ed accumulo) e di ispessimento fanghi, ed una cabina monoblocco prefabbricata contenente i macchinari per la depurazione delle acque di lavaggio (superficie coperta cabina pari a 5,10 mq).

Il **box adibito allo stoccaggio di olii minerali per autotrazione** (superficie coperta pari a 21,84 mq), è posto in adiacenza al manufatto per il lavaggio autotreni ed è costituito da struttura prefabbricata in c.a. su piastra di fondazione sempre in c.a., di tipo scatolare (dimensioni 4,20x5,20 ml) con copertura a tetto, porta di ingresso metallica e pavimento interno in cemento.

All’esito del sopralluogo effettuato, le condizioni generali di finitura e di conservazione dei manufatti sinora descritti sono da ritenersi buone.

La **riserva idrica** ad esclusivo servizio dello stabilimento industriale è costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc),

posizionata a confine del lotto sul lato nord-ovest.

Per quanto concerne i **lotti di terreno in area agricola** di proprietà ----- adiacenti il compendio industriale (Mapp.li 739, 578, 579, 170, 292, 293, 210, 220, 590, 591, 147, 96, 54, 690, 248, 250, 238, 700, 697) e che sviluppano una superficie complessiva di circa 36.000 mq, gli stessi sono utilizzati per la maggior parte come area di transito e di parcheggio di automezzi aziendali e pavimentati parte in breccia e parte in conglomerato bituminoso.

Per quanto concerne infine i **fabbricati residenziali e gli annessi agricoli siti in Via Fontana Scarpata**, occorre precisare che all'esito del sopralluogo la scrivente ha constatato che il compendio in oggetto versa in stato di abbandono.

I due fabbricati residenziali, entrambi su duplice elevazione, sono costruiti in adiacenza, con struttura mista in muratura di blocchi di cemento pieni, solai in latero cemento, e copertura a tetto in legno con sovrastante manto di tegole. Il primo fabbricato (Mapp. 742 Sub. 2), di remota costruzione (superficie coperta pari a 152,60 mq), con antistante piccolo porticato e tre locali accessibili solo dall'esterno adibiti a cantina e rimesse, è composto da un ambiente al pian terreno ed uno al primo piano (altezza utile interna, 3,00 m). Lo stabile, con pavimenti in graniglia di marmo ed infissi in legno in evidente stato di degrado, versa in condizioni di abbandono. I due fabbricati fatiscenti ad esso annessi, una rimessa agricola (Mapp. 742 Sub. 3, con superficie coperta pari a circa 72,00 mq) e un'abitazione rurale (Mapp. 742 Sub. 4, con superficie coperta pari a 65,00 mq) non sono praticabili e versano anch'essi in stato di completo abbandono. La corte di pertinenza, che funge da accesso anche al fabbricato adiacente contraddistinto dal Mapp. 738, ha una superficie complessiva di circa 2.400 mq ed è lasciato al naturale (verde incolto), senza pavimentazioni di alcun tipo.

Al secondo fabbricato (Mapp. 738), la cui costruzione risale agli anni ottanta (superficie coperta pari a circa 98,00 mq), si accede tramite la corte di pertinenza del Mapp. 742; è composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo e cucina, al piano primo da tre camere ed un bagno. L'altezza utile all'interno degli ambienti è pari a 3,30 metri. Le condizioni generali dello stabile sono piuttosto modeste, i pavimenti sono in parte in gres ed in parte in graniglia di marmo, gli infissi in alluminio, le porte interne legno. Nelle immediate vicinanze del fabbricato si trova un piccolo locale di pertinenza su unico livello, adibito a magazzino, con altezza utile interna di 2,85 m, e superficie coperta pari a circa 30,00 mq. Anche in questo caso l'area di sedime di pertinenza (pari a circa 1.400 mq) è lasciata al naturale, ad eccezione di una piccola porzione antistante l'ingresso al fabbricato, dove si è riscontrata una pavimentazione fatiscente in battuto di cemento.

Riepilogo delle consistenze

| Destinazione   |  | Superficie Lorda   | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------|--|--------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| FABBRICATO "A" | Officina e carrozzeria                         | 1.495,00 mq        | 1            | 1.495,00 mq              | 7,15    | T     |
|                | Uffici e servizi igienici                      | 362,00 mq          | 1            | 362,00 mq                | 2,95    | T     |
|                | Magazzini                                      | 294,00 mq          | 1            | 294,00 mq                | 3,60    | 1     |
|                | Magazzini esterni                              | 134,00 mq          | 0,8          | 107,20 mq                | 7,15    | T     |
| <b>Totale</b>  |  | <b>2.285,00 mq</b> |              | <b>2.258,20 mq</b>       |         |       |
| Destinazione   |  | Superficie Lorda   | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| FABBRICATO "B" | Padiglione di stoccaggio e magazzino           | 1.320,00 mq        | 1            | 1.320,00 mq              | 8,35    | T     |
|                | Padiglione di stoccaggio                       | 1.480,00 mq        | 1            | 1.480,00 mq              | 8,35    | T     |
|                | Area coperta di carico e scarico merci esterna | 120,00 mq          | 0,8          | 96,00 mq                 | 8,35    | T     |
|                | Magazzino, servizi igienici e spogliatoi       | 105,00 mq          | 1            | 105,00 mq                | 3,10    | T     |
|                | Area polivalente                               | 105,00 mq          | 1            | 105,00 mq                | 3,65    | 1     |
| <b>Totale</b>  |  | <b>3.130,00 mq</b> |              | <b>3.106,00 mq</b>       |         |       |

| Destinazione |  | Superficie coperta |
|--------------|--|--------------------|
| IMPIANTI     | Impianto erogazione carburante con pensilina in acciaio  | 114,00 mq          |
|              | Impianto per il lavaggio autotreni con annesso fabbricato in c.a. e relativo impianto di depurazione | 280,00 mq          |
|              | Box stoccaggio olii  | 22,00 mq           |
|              | <b>Totale</b>  | <b>416,00 mq</b>   |

| Destinazione |   | Superficie   |
|--------------|---|--------------|
| AREE ASI     | Area ASI (esclusi ingombri dei fabbricati e delle attrezzature esistenti)                         | 21.290,00 mq |
|              | Area ASI non suscettibile di nuova edificazione (già vincolata per la costruzione dell'esistente) | 5.410,00 mq  |
|              | Area ASI suscettibile di nuova edificazione (IF 0,5 mq/mq)  | 15.880,00 mq |

| Destinazione  |   | Superficie complessiva |
|---------------|---|------------------------|
| AREE AGRICOLE | Area agricola E/1 (L.R. 38/1999)          | 36.673,00 mq           |
|               | Area agricola V/5 (vincolo idrogeologico) | 3.670,00 mq            |
|               | <b>Totale</b>                             | <b>40.343,00 mq</b>    |



| Destinazione            |                           | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------|---------------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Fabbricato<br>Mapp. 738 | Abitazione                | 195,00 mq        | 1            | 195,00 mq                | 3,30    | T, 1  |
|                         | Locale deposito           | 30,20 mq         | 0,8          | 24,10 mq                 | 2,85    | T     |
|                         | Balcone                   | 3,60 mq          | 0,25         | 0,90 mq                  | -       | 1     |
|                         | <b>Totale</b>             | <b>228,80 mq</b> |              | <b>220,00 mq</b>         |         |       |
|                         | <b>Area pertinenziale</b> |                  |              | <b>1.400,00 mq</b>       |         |       |

| Destinazione                      |  | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------------------------|--|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Fabbricati Mapp. 742 (Sub. 2,3,4) | Abitazione                             | 94,70 mq         | 1            | 94,70 mq                 | 3,00    | T, 1  |
|                                   | Locali deposito, cantina e rimessa     | 77,35 mq         | 0,8          | 61,90 mq                 | 2,80    | T     |
|                                   | Portico                                | 22,30 mq         | 0,6          | 13,40 mq                 | 2,60    | T     |
|                                   | <b>Totale (Sub. 2)</b>                 | <b>194,35 mq</b> |              | <b>170,00 mq</b>         |         |       |
|                                   | <b>Edifici collabenti (Sub. 3 e 4)</b> |                  |              | <b>126,00 mq</b>         |         |       |
|                                   | <b>Area pertinenziale</b>              |                  |              | <b>2.400,00 mq</b>       |         |       |

### ***Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri***

All'interno del lotto di proprietà ----- in Viale San Domenico (Mapp. 128, Sub. 22), insistono due fabbricati: una costruzione ad uso officina meccanica con annessi locali deposito, ed una struttura in cemento armato su tre livelli di cui il piano terreno, di altra proprietà, è occupato da locali commerciali. Il lotto di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa 3.300 mq ed è utilizzato come parcheggio e deposito.

Le condizioni generali e di finitura del fabbricato officina essere piuttosto modeste, mentre la struttura in cemento armato pluripiano, anche a causa del lungo periodo di esposizione agli agenti atmosferici, presenta alcuni segni di degrado.

Il fabbricato ad uso officina, a semplice elevazione, si sviluppa su una superficie coperta pari a circa 450 mq, con struttura in cemento armato e copertura a tetto con capriate in ferro e sovrastante lamiera grecata. Le tamponature perimetrali e le tramezzature interne sono in muratura, l'altezza media degli ambienti è di 4,25 m. La struttura in oggetto è utilizzata attualmente come parcheggio e deposito, con pavimento in battuto di cemento e pareti interne al grezzo degli intonaci.

La porzione costituente il primo ed il secondo piano del fabbricato su tre livelli in cemento armato, a destinazione d'uso residenziale, è invece lasciata allo stato rustico (sola intelaiatura in c.a., corpi scala e solai di piano latero cementizi, per complessivi circa 750 mq netti per piano).

Nel calcolo delle consistenze di seguito riportato si sono prese in considerazione le superfici lorde.

Riepilogo delle consistenze

| Destinazione                        |  | Superficie Lorda   | Coefficiente       | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------------|---------|-------|
| FABBRICATI                          | Officina meccanica                       | 314,70 mq          | 1                  | 314,70 mq                | 4,25    | T     |
|                                     | Depositi                                 | 158,60 mq          | 1                  | 158,60 mq                | 4,25    | T     |
|                                     | <b>Totale</b>                            | <b>473,30 mq</b>   |                    |                          |         |       |
|                                     | Fabbricato residenziale (sola struttura) | 915,90 mq          | 1                  | 915,90 mq                | 3,10    | 1     |
|                                     | Fabbricato residenziale (sola struttura) | 915,90 mq          | 1                  | 915,90 mq                | 3,10    | 2     |
| <b>Totale</b>                       |  | <b>1.831,80 mq</b> |                    |                          |         |       |
| <b>Area di pertinenza esclusiva</b> |  |                    | <b>3.300,00 mq</b> |                          |         |       |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CAPITOLO N. 4 – Provenienze ventennali

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni di proprietà ----- ammessi alla omologa del concordato preventivo, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) – Ufficio Provinciale di Frosinone.

Per facilità di lettura, i dati relativi ai titoli consultati (iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla data della omologa del concordato preventivo) sono schematizzati in tabelle dedicate per singolo immobile.

### **Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella**

#### **F. 14 Mapp. 218 Sub. 5 (ex Mapp. 217, 218, 219, 92, 39)**

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto             |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/07/1989<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA            |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Antonio Venditti         | 06/07/1989  | 15988                | 4224               |
|                                 |            | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 24/07/1989 | 1375                     |             |                      |                    |
| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto             |             |                      |                    |
| Dal 23/12/1994<br>al 07/04/2016 | -----      | CONFERIMENTO IN SOCIETA' |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Giovanni Piacitelli      | 21/12/1994  | 27069                |                    |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 20/01/1995 | 1309                     | 1097        |                      |                    |

#### **F. 14 Mapp. 742 sub 2-3-4 (ex Mapp. 723 e 136)**

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto            |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/05/1981<br>al 17/09/2007 | -----      | DONAZIONE               |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Amilcare Loyola         | 18/05/1981  | 46073                | 11854              |
|                                 |            | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 27/05/1981 | 1199                    | 196         |                      |                    |
| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto            |             |                      |                    |
| Dal 17/09/2007<br>al 28/08/2008 | -----      | COMPRAVENDITA           |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Roberto Labate          | 17/09/2007  | 313795               | 50943              |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 02/10/2007 | 27201                   | 15986       |                      |                    |
| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto            |             |                      |                    |
| Dal 28/08/2008<br>al 07/04/2016 | -----      | RETTIFICA COMPRAVENDITA |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Roberto Labate          | 28/08/2008  | 318583               | 53252              |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 11/09/2008 | 20171                   | 13821       |                      |                    |

**F. 14 Mapp. 738** (ex Mapp. 155)

| Periodo                         | Proprietà     | Tipo di Atto    |                  |                      |                    |
|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------------|
|                                 |               | DONAZIONE       |                  |                      |                    |
| Dal 21/12/1977<br>al 06/12/2007 | -----         | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |               | Amilcare Loyola | 21/12/1977       | 39914                | 8873               |
|                                 |               | Trascrizione    |                  |                      |                    |
|                                 |               | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>      | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 | Frosinone     | 17/01/1978      |                  | 696                  |                    |
| Dal 06/12/2007<br>al 07/04/2016 | -----         | COMPRAVENDITA   |                  |                      |                    |
|                                 |               | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |               | Roberto Labate  | 06/12/2007       | 315.378              | 51.692             |
|                                 |               | Trascrizione    |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b> | <b>Data</b>     | <b>Reg. Gen.</b> | <b>Reg. Part.</b>    |                    |
|                                 |               |                 |                  |                      |                    |

**F. 14 Mapp. 739** (ex Mapp. 155)

| Periodo                         | Proprietà     | Tipo di Atto    |                  |                      |                    |
|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------------|
|                                 |               | DONAZIONE       |                  |                      |                    |
| Dal 21/12/1977<br>al 06/12/2007 | -----         | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |               | Amilcare Loyola | 21/12/1977       | 39914                | 8873               |
|                                 |               | Trascrizione    |                  |                      |                    |
|                                 |               | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>      | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 | Frosinone     | 17/01/1978      |                  | 696                  |                    |
| Dal 06/12/2007<br>al 07/04/2016 | -----         | COMPRAVENDITA   |                  |                      |                    |
|                                 |               | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |               | Roberto Labate  | 06/12/2007       | 315.378              | 51.692             |
|                                 |               | Trascrizione    |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b> | <b>Data</b>     | <b>Reg. Gen.</b> | <b>Reg. Part.</b>    |                    |
|                                 |               |                 |                  |                      |                    |

**F. 14 Mapp. 293**

| Periodo                         | Proprietà     | Tipo di Atto     |                  |                      |                    |
|---------------------------------|---------------|------------------|------------------|----------------------|--------------------|
|                                 |               | COMPRAVENDITA    |                  |                      |                    |
| Dal 08/02/1979<br>al 22/12/1994 | -----         | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |               | Amilcare Loyola  | 08/02/1979       |                      |                    |
|                                 |               | Trascrizione     |                  |                      |                    |
|                                 |               | <b>Presso</b>    | <b>Data</b>      | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 | Frosinone     | 06/03/1979       |                  | 3097                 |                    |
| Dal 22/12/1994<br>al 07/04/2016 | -----         | COMPRAVENDITA    |                  |                      |                    |
|                                 |               | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |               | Antonio Venditti | 22/12/1994       | 30094                | 7503               |
|                                 |               | Trascrizione     |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b> | <b>Data</b>      | <b>Reg. Gen.</b> | <b>Reg. Part.</b>    |                    |
|                                 | Frosinone     | 11/01/1995       | 468              | 380                  |                    |

**F. 14 Mapp. 292**

| Periodo                         | Proprietà | Tipo di Atto    |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|-----------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |           | COMPRAVENDITA   |             |                      |                    |
| Dal 08/02/1979<br>al 22/12/1994 | -----     | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | Amilcare Loyola | 08/02/1979  |                      |                    |
|                                 |           | Trascrizione    |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 | Frosinone | 06/03/1979      |             | 3097                 |                    |

|                                 |            |                     |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/12/1994<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Antonio Venditti    | 22/12/1994  | 30094                | 7503               |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 11/01/1995 | 468                 | 380         |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 170

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto        |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/02/1979<br>al 22/12/1994 | -----      | DONAZIONE           |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Amilcare Loyola     | 08/02/1979  |                      |                    |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 06/03/1979 |                     | 3094        |                      |                    |
| Dal 22/12/1994<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Antonio Venditti    | 22/12/1994  | 30094                | 7503               |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 11/01/1995 | 468                 | 380         |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 250

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto        |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/09/1986<br>al 28/01/2002 | -----      | DONAZIONE           |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde       | 05/09/1986  | 3422                 | 1198               |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 04/10/1986 |                     |             |                      |                    |
| Dal 28/01/2002<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde       | 28/01/2002  | 34.045               | 4.483              |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 06/02/2002 | 1892                | 1492        |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 690

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto        |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/07/1970<br>al 11/10/2003 | -----      | DONAZIONE           |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Mario Monaco        | 28/07/1970  | 46547                | 1198               |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Santa Maria C.V.                | 01/10/1970 |                     | 24181       |                      |                    |
| Dal 11/10/2003<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde       | 26/09/2003  | 39779                | 4839               |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 11/10/2003 | 20281               | 14701       |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 700

| Periodo | Proprietà | Tipo di Atto |  |  |  |
|---------|-----------|--------------|--|--|--|
|---------|-----------|--------------|--|--|--|

|                                 |            |                |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/07/1970<br>al 11/10/2003 | -----      | DONAZIONE      |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Mario Monaco   | 28/07/1970  | 46547                | 1198               |
|                                 |            | Trascrizione   |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Santa Maria C.V.                | 01/10/1970 |                | 24181       |                      |                    |
| Dal 11/10/2003<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde  | 26/09/2003  | 39779                | 4839               |
|                                 |            | Trascrizione   |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 11/10/2003 | 20281          | 14701       |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 238

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto   |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/08/1986<br>al 16/04/2002 | -----      | SUCCESIONE     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            |                | 30/08/1986  |                      |                    |
|                                 |            | Registrazione  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 28/02/1987 | 49             | 231         |                      |                    |
| Dal 16/04/2002<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde  | 16/04/2002  | 34741                | 4534               |
|                                 |            | Trascrizione   |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 03/05/2002 | 7466           | 5638        |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 682

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto   |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/08/1986<br>al 16/04/2002 | -----      | SUCCESIONE     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            |                | 30/08/1986  |                      |                    |
|                                 |            | Registrazione  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 28/02/1987 | 49             | 231         |                      |                    |
| Dal 16/04/2002<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde  | 16/04/2002  | 34741                | 4534               |
|                                 |            | Trascrizione   |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 03/05/2002 | 7466           | 5638        |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 590 e 591

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto     |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/02/1971<br>al 24/03/1995 | -----      | DONAZIONE        |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Mario Monaco     | 09/02/1971  |                      |                    |
|                                 |            | Registrazione    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 23/02/1971 | 285              |             |                      |                    |
| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto     |             |                      |                    |
| Dal 24/03/1995<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Antonio Venditti | 24/03/1995  | 30509                | 7664               |
|                                 |            | Trascrizione     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |            |                  |             |                      |                    |

|  |  |           |            |      |      |
|--|--|-----------|------------|------|------|
|  |  | Frosinone | 07/04/1995 | 5962 | 4796 |
|--|--|-----------|------------|------|------|

#### F. 14 Mapp. 147

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto     |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/10/1974<br>al 10/06/1995 | -----      | DONAZIONE        |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Mario Monaco     | 22/10/1974  |                      |                    |
|                                 |            | Registrazione    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol</b>         |
| Sora                            | 28/10/1974 | 2468             |             |                      |                    |
| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto     |             |                      |                    |
| Dal 10/06/1995<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Antonio Venditti | 10/06/1995  | 30891                | 7789               |
|                                 |            | Trascrizione     |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 19/06/1995 | 9640             | 7674        |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 681

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto   |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/08/1986<br>al 21/06/2005 | -----      | SUCCESSIONE    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            |                | 30/08/1986  |                      |                    |
|                                 |            | Registrazione  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 28/02/1987 | 49             | 231         |                      |                    |
| Dal 21/06/2005<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde  | 21/06/2005  | 46341                | 5247               |
|                                 |            | Trascrizione   |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 02/07/2005 | 15374          | 9401        |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 697

| Periodo                         | Proprietà  | Tipo di Atto   |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/08/1986<br>al 21/06/2005 | -----      | SUCCESSIONE    |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            |                | 30/08/1986  |                      |                    |
|                                 |            | Registrazione  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>N.</b>            | <b>Vol.</b>        |
| Sora                            | 28/02/1987 | 49             | 231         |                      |                    |
| Dal 21/06/2005<br>al 07/04/2016 | -----      | COMPRAVENDITA  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Michele Verde  | 21/06/2005  | 46341                | 5247               |
|                                 |            | Trascrizione   |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 02/07/2005 | 15374          | 9401        |                      |                    |

#### F. 14 Mapp. 96

| Periodo                         | Proprietà | Tipo di Atto             |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/01/1963<br>al 10/06/1995 | -----     | POSSESSO ULTRAVENTENNALE |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | --                       | 01/01/1963  | --                   | --                 |
| Registrazione                   |           |                          |             |                      |                    |

| Periodo  | Proprietà | Presso              | Data        | N.                   | Vol                |
|--|-----------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| (per possesso esclusivo ed ininterrotto ultraventennale) |           |                     |             | 2468                 |                    |
|  |           | <b>Tipo di Atto</b> |             |                      |                    |
|  |           | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|  |           | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 10/06/1995<br>al 07/04/2016                          |           | Antonio Venditti    | 10/06/1995  | 30891                | 7789               |
|  |           | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|  |           | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|  |           | Frosinone           | 19/06/1995  | 9640                 | 7674               |

#### F. 14 Mapp. 210

| Periodo                         | Proprietà | Tipo di Atto        |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |           | DONAZIONE           |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 08/02/1979<br>al 22/12/1994 |           | Amilcare Loyola     | 08/02/1979  |                      |                    |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Frosinone           | 06/03/1979  | 3553                 | 3095               |
|                                 |           | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 22/12/1994<br>al 07/04/2016 |           | Antonio Venditti    | 22/12/1994  | 30094                | 7503               |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Frosinone           | 11/01/1995  | 468                  | 380                |

#### F. 14 Mapp. 248

| Periodo                         | Proprietà | Tipo di Atto        |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |           | DONAZIONE           |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 16/10/1972<br>al 28/01/2002 |           | Mario Monaco        | 16/10/1972  |                      |                    |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Santa Maria C.V.    | 13/11/1972  | 33124                | 33126              |
|                                 |           | COMPRAVENDITA       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 28/01/2002<br>al 07/04/2016 |           | Michele Verde       | 28/01/2002  | 34045                | 4483               |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Frosinone           | 06/02/2002  | 1891                 | 1491               |

#### F. 14 Mapp. 54

| Periodo  | Proprietà | Tipo di Atto             |             |                      |                    |
|--|-----------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|  |           | POSSESSO ULTRAVENTENNALE |             |                      |                    |
|  |           | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Fino al 24/01/2002<br><br>(per possesso esclusivo ed ininterrotto ultraventennale) |           | --                       | --          | --                   | --                 |
|  |           | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|  |           | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|  |           |                          |             |                      |                    |
|  |           | COMPRAVENDITA            |             |                      |                    |
|  |           | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 24/01/2002<br>al 07/04/2016  |           | Michele Verde            | 24/01/2002  | 34027                | 4481               |
|  |           | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|  |           | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|  |           |                          |             |                      |                    |



|  |  |           |            |      |      |
|--|--|-----------|------------|------|------|
|  |  | Frosinone | 06/02/2002 | 1890 | 1490 |
|--|--|-----------|------------|------|------|

#### F. 14 Mapp. 578 e 579

| Periodo                         | Proprietà | Tipo di Atto     |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |           | DONAZIONE        |             |                      |                    |
| Dal 18/05/1981<br>al 03/02/1998 | -----     | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | Amilcare Loyola  | 18/05/1981  |                      |                    |
|                                 |           | Trascrizione     |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>Reg.Gen.</b>      | <b>Reg.Part.</b>   |
|                                 |           | Frosinone        | 05/06/1981  | 8173                 | 7096               |
|                                 |           | COMPRAVENDITA    |             |                      |                    |
| Dal 03/02/1998<br>al 07/04/2016 | -----     | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | Antonio Venditti | 03/02/1998  | 34802                | 9568               |
|                                 |           | Trascrizione     |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Frosinone        | 13/02/1998  | 18356                | 15789              |

#### F. 14 Mapp. 220

| Periodo                         | Proprietà | Tipo di Atto     |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |           | COMPRAVENDITA    |             |                      |                    |
| Dal 06/07/1989<br>al 10/06/1995 | -----     | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | Antonio Venditti | 06/07/1989  | 15988                | 4224               |
|                                 |           | Trascrizione     |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Frosinone        | 25/07/1989  | 10436                | 8297               |
|                                 |           | COMPRAVENDITA    |             |                      |                    |
| Dal 10/06/1995<br>al 07/04/2016 | -----     | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | Antonio Venditti | 10/06/1995  | 30891                | 7789               |
|                                 |           | Trascrizione     |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>    | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
|                                 |           | Frosinone        | 19/06/1995  | 9640                 | 7674               |

#### Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri

#### F. 11 Mapp. 128 (Sub. 8-9-11-12-15-16-18-19-20-22)

| Periodo  | Proprietà | Tipo di Atto      |             |                      |                    |
|--|-----------|-------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|  |           | COMPRAVENDITA     |             |                      |                    |
| Dal 07/11/1967<br>al 14/05/1997                                      | -----     | <b>Rogante</b>    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |           | Giovanni Paniccia | 07/11/1967  | 79066                |                    |
|  |           | Registrazione     |             |                      |                    |
|  |           | <b>Presso</b>     | <b>Data</b> | <b>Vol.</b>          | <b>N.</b>          |
|  |           | Sora              | 22/11/1967  | I                    | 1631               |
|  |           | SUCCESSIONE       |             |                      |                    |
| Dal 31/12/1986<br>(Successione da<br>CERRONE Mario)<br>al 14/05/1997 | -----     | <b>Rogante</b>    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |           |                   | 31/12/1986  |                      |                    |
|  |           | Registrazione     |             |                      |                    |
|  |           | <b>Presso</b>     | <b>Data</b> | <b>Vol.</b>          | <b>N.</b>          |
|  |           | Sora              | 09/02/1987  | I                    | 161                |
|  |           | SUCCESSIONE       |             |                      |                    |
| Dal 18/03/1991<br>(Successione da<br>CERRONE<br>Armando)             | -----     | <b>Rogante</b>    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |           |                   | 18/03/1991  |                      |                    |
|  |           | Registrazione     |             |                      |                    |
|  |           | <b>Presso</b>     | <b>Data</b> | <b>Vol.</b>          | <b>N.</b>          |
|  |           |                   |             |                      |                    |

|                                 |            |                      |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| al 14/05/1997                   |            | Sora                 | 18/09/1991  | I                    | 384                |
| Dal 14/05/1997<br>al 07/04/2016 | -----      | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Giovanni Piacitelli  | 14/05/1997  | 35691                | 5901               |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. Gen.</b>     | <b>Reg. Part.</b>  |
| Frosinone                       | 17/05/1997 | 9660                 | 8158        |                      |                    |



## CAPITOLO N. 5 – Formalità pregiudizievoli

### ❖ **Iscrizione del 27/02/1998 - Registro Particolare 293 – Registro Generale 2682**

IPOTECA VOLONTARIA del 23/02/1998, Rep. 19463, derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in favore di -----,  
gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni:  
NCEU Broccostella Foglio 14 Mapp.li 218 Sub. 2, 218 Sub.3, NCT Foglio 14 Mapp. 170,  
292, 293, 210, 41,147, 96.

### ❖ **Iscrizione del 29/09/2007 - Registro Particolare 7268 – Registro Generale 27078**

IPOTECA VOLONTARIA del 27/09/2007, Rep. 212566, derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in favore di -----,  
gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni:  
NCEU Broccostella Foglio 14 Mapp.li 218 Sub. 4 (*identificativi dell'immobile nella formalità  
precedente Foglio 14 Mapp.li 218 Sub.2, 218 Sub.3*)  
NCT Broccostella Foglio 14 Mapp. 170, 210, 292 (*identificativo dell'immobile nella formalità  
precedente Foglio 14 Mapp. 170*), 293 (*identificativo dell'immobile nella formalità precedente Foglio 14  
Mapp. 210*), 590 (*identificativo dell'immobile nella formalità precedente Foglio 14 Mapp. 41*), 591  
(*identificativo dell'immobile nella formalità precedente Foglio 14 Mapp. 41*), 96, 147, 54, 248, 250, 682  
(*identificativo dell'immobile nella formalità precedente Foglio 14 Mapp. 240*), 690 (*identificativo  
dell'immobile nella formalità precedente Foglio 14 Mapp. 247*), 700 (*identificativo dell'immobile nella  
formalità precedente Foglio 14 Mapp. 247*), 681, 697 (*identificativo dell'immobile nella formalità  
precedente Foglio 14 Mapp.li 659, 231*), 238, 578 (*identificativo dell'immobile nella formalità precedente  
Foglio 14 Mapp. 21*) e 579 (*identificativo dell'immobile nella formalità precedente Foglio 14 Mapp. 169*).

### ❖ **Trascrizione del 28/01/2016 - Registro Particolare 1059 – Registro Generale 1287**

ATTO GIUDIZIARIO del 12/01/2016, Rep. 19, derivante da  
DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO in favore di -----  
-----,  
gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni:  
NCEU Broccostella, Foglio 14 Mapp.li 218 sub. 5, 738, 739, 742 sub.2, 742 sub.3, 742 sub.4;  
NCT Broccostella, Foglio 14 Mapp.li 147, 170, 210, 238, 248, 250, 292, 293, 54, 590, 591,  
681, 682, 690, 69, 700, 96;  
NCEU Isola del Liri, Foglio 11 Mapp.128, Sub. 20- 16- 8- 9- 11- 12- 18- 19- 15;

e sulla proprietà pari a 2/3 del seguente bene: NCT Broccostella Foglio 14 Mapp. 220.

***Nota:** Con riferimento alla trascrizione del 28/01/2016 Reg. Part. 1059- Reg. Gen. 1287 si fa presente che all'esito della consultazione degli atti scritti e trascritti nel ventennio precedente all'omologa del concordato preventivo, è emerso che il Mapp. 220 al Foglio 14 del comune di Broccostella è di proprietà ----- per la quota di 1/1 e non per la quota di 2/3 (Rif. Capitolo n.4 - Provenienze ventennali).*

❖ **Iscrizione del 15/01/2001 - Registro Particolare 58 – Registro Generale 563**

IPOTECA VOLONTARIA del 12/01/2001, Rep. 48563, derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

-Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/09/2007 n.693 del 19/03/2008,

-CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 09/04/2008.

❖ **Iscrizione del 26/02/2003 - Registro Particolare 704 – Registro Generale 3291**

IPOTECA LEGALE- SERV.RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE

del 22/01/2003 , Rep. 11324, derivante da ART.77 DPR 602/73

-Annotazione n.1016 del 06/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

❖ **Iscrizione del 28/07/2004 - Registro Particolare 5441 – Registro Generale 19755**

IPOTECA VOLONTARIA del 26/07/2004, Rep. 57703/11490, derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2007 n.1538 del 22/08/2008,

-CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 03/09/2008

❖ **Iscrizione del 29/08/2007 - Registro Particolare 6795 – Registro Generale 24826**

IPOTECA LEGALE del 23/08/2007, Rep. 104037/104037, derivante da

ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGSL 46/99 E DAL D.LGS.193/01

-Annotazione n.3679 del 12/09/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

-Annotazione n.2043 del 05/08/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

❖ **Iscrizione del 14/06/2011 - Registro Particolare 1760 – Registro Generale 12133**

IPOTECA VOLONTARIA del 13/06/2011, Rep. 329860/61037 derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/05/2012 n.940 del 18/06/2012,

-CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 26/06/2012.



## CAPITOLO N. 6 – Normativa urbanistica

### *Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella*

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broccostella, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 8854 del 22.10.1991 e successiva D.G.R. n. 696 del 22.10.2004 riguardante la variante alle NTA di P.R.G. (artt. 12, 13, 14, 20), nonché dalla consultazione del P.R.T. ASI FROSINONE, *Agglomerato di Sora – Isola del Liri*, è emerso quanto di seguito descritto.

Il compendio industriale in Via Ferrazza (Mapp. 218 Sub. 5) ricade in zona **“D/3 industrie in Piano ASI”**. Nonostante l'agglomerato industriale di Broccostella sia stato stralciato nel 2008 dalla perimetrazione del P.R.T. del Consorzio Industriale di Frosinone (ASI), per tali aree si fa comunque riferimento all'art. 18 delle NTA - *Zone a destinazione produttiva*, mentre le costruzioni devono rispettare i seguenti indici (art. 14 delle NTA):

SF min: mq 2.500

IUF max: mq/mq 0,50

IUF min: mq/mq 0,20

H max: ml 15,00

DC min: H/2 con un minimo di ml 5,00

DS min: ml 10,00 su strade di sezione  $\leq$  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  $\geq$  ml 15,00

DE min: ml 10,00

IP min: ea/mq 0,008

I fabbricati residenziali in Via Fontana Scarpata (Mapp. 738 e Mapp. 742 Sub. 2, 3 e 4) nonché le aree identificate dai Mappali n. 739, 578, 579, 170, 292, 293, 210, 220, 590, 591, 147, 96, 54, 690, 248, 250, 238, 697, 700 ricadono in zona **“E/1 zona agricola estensiva”** per le quali si applicano le disposizioni di cui al tit. IV della L.R. 38/1999, così come modificata dalla L.R. n. 8/2003.

Le aree identificate dai Mappali n. 681, 682 ricadono in zona **“V/5 conservazione boschi”** e sono gravate da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

Con riferimento alle aree del compendio immobiliare in oggetto (fatta eccezione per i fabbricati residenziali con relative pertinenze ed annessi, di cui ai Mappali n. 738 e n. 742, nonché per le aree distinte ai Mappali n. 681 e n. 682 ricadenti in zona “V/5 conservazione boschi”), occorre precisare

che la ----- ha aderito in qualità di soggetto proponente al “P.R.U.S.S.T. Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio dei Comuni del Medio Bacino del Liri” (D.M.LL.PP. 08/10/1998), inoltrando formale Manifestazione di interesse Prot. 35333 del 30/09/2009, mediante la presentazione di una proposta di intervento inerente “l’ampliamento dello stabilimento industriale esistente in Broccostella alla Via Ferrazzola, su altri adiacenti lotti di stessa proprietà”.

### **Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri**

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 4174 del 14/09/1976 è emerso quanto segue.

Il compendio immobiliare in Viale San Domenico (Mapp. 128 Sub. 8, 9, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 22) ricade in zona “**RU - Ristrutturazione Urbanistica**” con i seguenti indici:

Densità comprensoriale: 200 ab/ha

Aree per la residenza: 60%

Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq

Altezza massima: ml 11,00

Per quanto concerne i servizi, valgono i minimi inderogabili di cui al D.M. 02/04/1968.

Occorre precisare che su tali aree la ----- ha manifestato la propria adesione, in qualità di soggetto proponente, al “P.R.U.S.S.T. Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio dei Comuni del Medio Bacino del Liri” (D.M.LL.PP. 08/10/1998), inoltrando formale Manifestazione di interesse Prot. 35350 del 30/09/2009 mediante la presentazione di una proposta di intervento inerente la “Realizzazione di uffici al piano primo e secondo di un edificio esistente sito in Isola del Liri (FR) al Viale San Domenico”.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CAPITOLO N. 7 - Regolarità edilizia

### ***Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella***

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

Dalla verifica dei fascicoli è emersa la conformità del compendio ai titoli abilitativi acquisiti ed alla normativa urbanistica-edilizia.

In allegato alla presente relazione sono riportati, in copia semplice, i principali documenti inerenti i fascicoli consultati (autorizzazioni, concessioni, nonché, ove possibile, elaborati progettuali relativi ai fabbricati principali).

**FABBRICATO "A"**, destinato alla costruzione e montaggio di cassoni e centine per veicoli industriali, con annessa carrozzeria, officina meccanica, zona uffici amministrativi, servizi igienici e magazzini.

- **Fascicolo n. 38/1995:** Concessione Edilizia, Prot. n. 8 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 20/02/1996 inerente la *"costruzione di un capannone industriale in c.a.p."*
- **Fascicolo n. 17/1998:** Autorizzazione di Variante per opere in corso, Prot. n. 37 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 16/09/1998, inerente la *"realizzazione di alcune modifiche interne ai tramezzii degli uffici, magazzini e servizi dell'opificio per una più razionale utilizzazione degli spazi ed una accresciuta necessità aziendale"*.
- **Fascicolo n. 09/2001:** Autorizzazione di Variante per opere in corso, Prot. n. 27 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 30/08/2001, inerente l'ampliamento degli uffici del padiglione A mediante *"apposizione di pannelli divisorii in alluminio e vetro nella zona attualmente esterna del fabbricato"*.
- **Fascicolo n. 61/2012:** DIA inerente la messa in sicurezza e l'adeguamento normativo ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. della fossa di ispezione in c.a. al di sotto del centro revisioni (officina meccanica).

**FABBRICATO "B"**, in adiacenza al fabbricato "A", costituito da due padiglioni destinati allo stoccaggio di materie industriali semilavorate e relativo imballaggio, con annessi uffici, sala riunione, magazzino, servizi igienici e spogliatoi.

- **Fascicolo n. 02/2000:** Concessione Edilizia, Prot. n. 34 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 12/06/2000, inerente la *"realizzazione dell'ampliamento dello stabilimento esistente con officina e deposito di materiali industriali"*.
- **Fascicolo n. 08/2001:** Autorizzazione edilizia per la realizzazione della Variante al Fabbricato



“B”, Prot. n. 09 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 01/06/2001, inerente lo “spostamento di una tamponatura esterna al fine di realizzare una zona di carico a riparo dalle intemperie”, con aumento di volume chiuso ma senza aumento della superficie coperta.

**PENSILINA IN ACCIAIO** a semplice elevazione, realizzata a protezione dell'erogatore di gasolio per uso interno all'azienda.

- **Fascicolo n. 49/1996:** Autorizzazione Edilizia, Prot. n. 01 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 10/01/1997, inerente la “costruzione di una pensilina in acciaio a protezione dell'erogatore di gasolio per uso interno all'azienda”.

**MANUFATTO IN C.A. PER IL LAVAGGIO AUTOTRENI AZIENDALI**, a semplice elevazione con relativo impianto di depurazione acque reflue costituito da vasche di decantazione ed ispessimento fanghi, interrate, e da una cabina contenente i macchinari per la depurazione.

- **Fascicolo n. 28/1999:** Autorizzazione Edilizia, Prot. n.03 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 29/07/1999, inerente la “realizzazione di un impianto di lavaggio autotreni nell'azienda esistente in via Ferrazza”.
- **Fascicolo n. 38/1999:** Autorizzazione Edilizia, Prot. n.05 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 03/09/1999, inerente la “realizzazione di un muretto di contenimento e di un depuratore a servizio dell'impianto di lavaggio autotreni nell'azienda esistente in via Ferrazza”.
- **Fascicolo n. 04/2015:** SCIA Prot. n. 657 del 16/02/2015 inerente la realizzazione di buca interrata in c.a. di servizio al lavaggio autotreni.

**RISERVA IDRICA** ad esclusivo servizio dello stabilimento industriale costituita da struttura scatolare in c.a. completamente interrata.

- **Fascicolo n. 07/2000:** Autorizzazione Edilizia, Prot. n.05 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 30/03/2000, inerente la “realizzazione di una vasca interrata in c.a. per riserva idrica a servizio dello stabilimento esistente in via Ferrazza”.

**BOX PER LO STOCCAGGIO OLII** costituito da struttura prefabbricata, posta in adiacenza al manufatto per il lavaggio autotreni ed adibita allo stoccaggio di olii minerali per autotrazione, sempre a servizio esclusivo dello stabilimento industriale.

- **Fascicolo n. 11/2007:** Permesso a costruire, Prot. n.39 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 06/11/2007, inerente la “realizzazione di un locale terraneo in c.a. prefabbricato da adibire a deposito olii minerali per autotrazione, a servizio dell'insediamento industriale in località Ferrazza”.

Non risulta in atti alcun certificato di agibilità inerente il complesso industriale, tuttavia la scrivente ha visionato un fascicolo in atti (n. 02/2004), inerente a richiesta di tale certificato da parte della -----  
----- Allo stato attuale tale pratica risulta ancora in fase di istruttoria da parte del Comune di Broccostella, stante la necessità di integrazione documentale (rif. nota Comune Broccostella Prot. 3854 del 06/07/2004).

**FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA FONTANA SCARPATA** con annesso locale magazzino distinto in catasto fabbricati al F. 14, Mapp. 738 (ex Mapp.li 154 e 155) e relativa area di pertinenza esclusiva. Il fabbricato ad uso abitazione, realizzato abusivamente nel 1982, così come il locale magazzino, ultimato nel 1976, risultano entrambi in possesso di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, come di seguito riportato.

- **Fascicolo n. 83/1995:**

Concessione edilizia in sanatoria Prot. 19 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 26/03/1996 per la *“costruzione di un fabbricato in muratura adibito a magazzino”*

Concessione edilizia in sanatoria Prot. 20 rilasciata dal Comune di Broccostella in data 26/03/1996 per la *“costruzione di un fabbricato in muratura a duplice elevazione adibito a civile abitazione”*

Occorre precisare che la scrivente ha riscontrato in atti un fascicolo inerente un progetto presentato dalla ----- inerente il recupero funzionale di tali fabbricati. Non è stato possibile per la scrivente visionare tale pratica edilizia in quanto il fascicolo in oggetto è risultato non reperibile dall'Ufficio; allo stato attuale comunque la ditta proprietaria non ha ancora provveduto al ritiro del permesso a costruire (rif. nota del Comune di Broccostella Prot. 1333 del 26/02/2009).

- **Fascicolo n. 05/2009:** “ADEGUAMENTO ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI IN VIA FONTANA SCARPATA” distinti in catasto fabbricati al F. 14 Mapp. 738 e Mapp. 742 Sub. 2.

**FABBRICATO DI TIPO POPOLARE** con relativa corte di pertinenza e due annessi agricoli in evidente stato di abbandono, il tutto distinto in catasto fabbricati al F. 14, Mapp. 742 Sub. 3 e 4 : anno di costruzione 1960-1961.

Con riferimento a tali immobili, occorre precisare che la scrivente ha riscontrato in atti e visionato un progetto presentato dalla ----- inerente il recupero funzionale di tali fabbricati fatiscenti mediante demolizione e ricostruzione, che di seguito si riporta:

- **Fascicolo n. 04/2009:** “DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI IN VIA

FONTANA SCARPATA (ai sensi della L.R. n. 38/1999), distinti in catasto fabbricati al F. 14 Mapp. 742 Sub.3 e 4”.

Risulta in atti una nota del Comune di Broccostella Prot. 229 del 13/01/2010 con la quale lo stesso Ufficio invita la ditta ----- al ritiro del permesso di costruire accordato, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Per quanto concerne i fondi di proprietà ----- in zona agricola E/1, anche questi ultimi ricompresi nella perimetrazione delle aree oggetto della proposta di P.R.U.S.S.T. legata all'ampliamento dello stabilimento industriale, occorre precisare che in sede di sopralluogo la scrivente ha verificato che le stesse sono state in parte imbrecciate ed in parte pavimentate mediante manto in conglomerato bituminoso, e sono attualmente utilizzate come parcheggio degli automezzi aziendali (fatta eccezione per l'area distinta catastalmente al Mapp. 739).

Tale utilizzo non risulta di fatto compatibile con quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente per le aree agricole (cfr. NTA relative a zona agricola estensiva E/1 e L.R. n. 38/1999), e si configura come una trasformazione permanente dei luoghi ai fini di un cambio di destinazione d'uso (cfr. Art. 3, Lett. f) del DPR 380/2001, *interventi di ristrutturazione urbanistica*), non oggetto di alcun iter autorizzativo. Tale illecito non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del DPR 380/2001 e 40, comma 6 della L. 47/85 (cfr. Art. 33 del DPR 380/2001).

Di seguito si elencano le ulteriori pratiche urbanistiche visionate dalla scrivente, presentate dalla ----- al Comune di Broccostella ed inerenti altre attività edilizie svolte nello stabilimento industriale di Via Ferrazza.

Pratiche urbanistiche inerenti la **recinzione delle aree di proprietà** ----- in Via Ferrazza:

- **Fascicolo n. 18/1991:** Concessione edilizia Prot. n. 33 del 10/12/1992 inerente la costruzione di opere di recinzione con muro di sostegno in calcestruzzo su fondazioni in c.a. e sovrastante rete metallica, nonché cancello in ferro per l'accesso veicolare e pedonale.
- **Fascicolo n. 21/1996:** Autorizzazione edilizia Prot. n. 08 del 19/07/1996 inerente il completamento della recinzione con muro in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.
- **Fascicolo n. 8/1998:** Autorizzazione edilizia Prot. n. 02 del 01/04/1998 inerente la realizzazione di nuovo tratto di recinzione lungo i confini dei fondi di proprietà ----- mediante apposizione di paletti di legno su plinti con rete metallica elettrosaldata.
- **Fascicolo n. 01/2000:** Autorizzazione edilizia Prot. n. 04 del 30/03/2000 per realizzazione di nuovo tratto di recinzione dello stabilimento industriale, oltre demolizione e ricostruzione

di un tratto esistente previa rettifica di posizionamento.

- **Fascicolo n. 02/2001:** Autorizzazione edilizia Prot. n. 06 del 04/04/2001 inerente la rettifica della recinzione lungo il tratto della proprietà a confine con la Via Ferrazza, a seguito della realizzazione del padiglione “B” dello stabilimento industriale, oltre la realizzazione di un nuovo accesso veicolare.

Pratiche urbanistiche inerenti lo **spostamento dell'alveo del fosso interpodereale sui lotti di proprietà -----**:

- **Fascicolo n. 25/1998:** Autorizzazione edilizia n. 04 del 12/05/1998 per l'esecuzione dei lavori necessari allo spostamento dell'alveo del fosso interpodereale, che attraversa i Mapp.li n. 96, 147, 41, 210, 293, 292, 170, 579 e 578, lungo il confine della proprietà -----
- **Fascicolo n. 37/2007:** Permesso a costruire n. 42 del 13/12/2007 inerente la rettifica di una porzione del tracciato del fosso interpodereale, a seguito dell'annessione dei Mapp.li 136 (Sub. 1), 154, 155 e 580 alla proprietà -----

Pratiche urbanistiche inerenti **interventi sui piazzali di parcheggio dello stabilimento -----**

-:

- **Fascicolo n. 48/1998:** Autorizzazione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 47/85) n. 04 del 11/11/1998 per realizzazione di tre pozzetti di ispezione in calcestruzzo di un canale di scolo.
- **Fascicolo n. 35/2007:** DIA Prot. 6357 del 19/10/2007 inerente la realizzazione di un impianto di trattamento/depurazione delle acque di prima pioggia che possono venire a contatto con sostanze inquinanti (carburanti, olii e grassi lubrificanti ecc.).

Altre pratiche edilizie:

- **AUA, ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE** (D.P.R. 13/03/2013 n. 59) Prot. 1732 del 09/04/2014 - rinnovo autorizzazione agli scarichi. Tale pratica è attualmente in fase di istruttoria presso l'Ufficio Provinciale competente.

### ***Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri***

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

Dalla verifica dei fascicoli è emersa la conformità del compendio ai titoli abilitativi acquisiti ed alla normativa urbanistica-edilizia.

In allegato alla presente relazione sono riportati, in copia semplice, i principali documenti inerenti i fascicoli consultati (autorizzazioni, concessioni, nonché, ove possibile, elaborati progettuali relativi ai fabbricati principali).

#### **FABBRICATO AD USO OFFICINA MECCANICA E DEPOSITO** (Mapp. 128 sub. 20)

- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 13961/95 rilasciata dal Comune di Isola del Liri in data 05/04/1996.

#### **FABBRICATO PLURIPIANO** (Mapp. 128 Sub. 8, 9, 11, 12, 15, 16, 18, 19)

- Autorizzazione a costruire Prot. n. 6876/230 rilasciata dal Comune di Isola del Liri in data 20/10/1971.

Con riferimento al compendio immobiliare in oggetto, risulta in atti una richiesta di Permesso di costruire da parte di -----, Prot. 20895 del 30/10/2008 (Pratica ed. n. 114/2008) inerente un *“Progetto di bonifica con demolizione e completamento di fabbricati residenziali/commerciali”*.

La -----, ad oggi, non ha ritirato tale Permesso di costruire, subordinato al pagamento degli oneri concessori (ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 3 del DPR 380/2001), come si evince dalla nota del Comune di Isola del Liri Prot. n. 3094 del 22/02/2011, riscontrata nel fascicolo in oggetto.



## CAPITOLO N. 8 – Stato di occupazione

### ***Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella***

Nel compendio industriale di proprietà ----- si svolgono attività connesse ed affini all'autotrasporto merci per conto terzi (dal deposito ed immagazzinaggio merci, all'attività di officina e carrozzeria meccanica ecc.).

In un'ottica di redditività del compendio immobiliare, la ----- ha posto sul mercato i locali destinati ad officina meccanica e quelli destinati ad uffici, localizzati nel fabbricato "A", così come i piazzali pertinenziali.

Allo stato attuale risultano in atti i seguente contratti (prodotti in allegato alla presente relazione):

- **Contratto di locazione immobili** tra ----- **in concordato preventivo** e ----- con sede in Broccostella (FR).  
**Oggetto:** locali uffici per 50 mq e piazzale pertinenziale per 6.000 mq  
**Data di inizio:** 01/11/2015  
**Corrispettivo:** 2.500,00 €/mese  
**Validità:** 6 anni.
  
- **Contratto di servizi** tra ----- **in concordato preventivo** e ----- con sede in Broccostella (FR)  
**Oggetto:** servizio di gestione degli ordini di trasporto ricevuti dalla clientela di -----, amministrazione del personale viaggiante, servizio di manutenzione e riparazione automezzi (limitatamente alle attività di carrozzeria).  
**Data di inizio:** 01/11/2015  
**Corrispettivo:** cfr. contratto in allegato.  
**Validità:** 31/12/2017.

Per quanto concerne i padiglioni di stoccaggio (fabbricato "B"), gli stessi sono utilizzati come depositi di merce di proprietà di società terze, che in forza di regolari contratti di prestazione di servizio, affidano a ----- le attività connesse al magazzinaggio ed alla custodia delle stesse, ivi comprese le operazioni di movimentazione con propri mezzi e personale.

Di seguito si elencano i contratti di servizio attualmente in essere (che si producono in allegato alla presente relazione).

- **Contratto di prestazioni di servizi di logistica** tra ----- **in concordato preventivo**

e ----- con sede in Roma.

**Data di inizio:** 01/06/2015

**Corrispettivo:** cfr. contratto in allegato

**Validità:** 12 mesi.



- **Contratto di servizio** tra ----- **in concordato preventivo** e ----- con sede in Altavilla Vicentina (VI).

**Data di inizio:** 01/01/2015

**Corrispettivo:** cfr. contratto in allegato

**Validità:** 12 mesi rinnovabile di anno in anno.



I fabbricati residenziali di proprietà -----, all'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, risultano liberi. Non si riscontra alcun contratto di locazione in essere.

### ***Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri***

Il compendio immobiliare di proprietà ----- sito in Viale San Domenico, si compone come già detto di un fabbricato ad uso deposito ed officina meccanica, su un unico livello, e di una porzione costituente il primo ed il secondo piano di struttura su tre livelli in cemento armato allo stato rustico (intelaiatura in c.a., corpi scala e solai di piano). Quest'ultimo, all'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, risulta libero.

Per quanto concerne il fabbricato ad uso deposito, distinto in catasto al Mapp. 128 Sub. 20 (categoria catastale C/3), si riscontrano in atti n. 4 contratti di locazione ad uso transitorio stipulati da ----- con altrettanti soggetti privati, inerenti porzioni dello stesso ad uso esclusivo di parcheggio automezzi, con data di inizio 01/04/2016 e validità di 12 mesi (cfr. contratti in allegato alla presente relazione).



## **CAPITOLO N. 9 - Stima e formazione dei lotti**

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona in termini di accessibilità, tipologia e caratteristiche costruttive dei singoli manufatti, consistenza, distribuzione planimetrica ed orientamento, stato di manutenzione e di finitura, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, contestualmente all'esame della situazione di mercato, della domanda e dell'offerta.

Gli elementi sopra descritti, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comuni di Broccostella e di Isola del Liri, dai dati relativi alle vendite effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoghe tipologie di beni, e ad un'attenta e puntuale indagine di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai singoli immobili oggetto di stima.

Per quanto concerne le attrezzature e gli impianti presenti nel compendio industriale in Via Ferrazza (erogatore carburanti, impianto di lavaggio autotreni ecc.), la scrivente CTU, nel fornire un valore di stima complessivo delle singole attrezzature, sul quale incide anche il costo di costruzione delle strutture (manufatti in acciaio e cemento armato), ha tenuto conto che le stesse sono state all'epoca realizzate, e tuttora sono in funzione per soddisfare esclusivamente le necessità dell'attività aziendale svolta da -----

I risultati relativi a dette considerazioni sono riassunti nelle tabelle di seguito.

### ***Compendio industriale, terreni e fabbricati residenziali siti in comune di Broccostella***

| Destinazione                                   |  | Superficie Lorda   | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo    |
|--|--|--------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| FABBRICATO "A"                                 | Officina e carrozzeria                         | 1.495,00 mq        | 1            | 1.495,00 mq              | 600,00 €/mq              | 897.000,00 €          |
|  | Uffici e servizi igienici                      | 362,00 mq          | 1            | 362,00 mq                | 600,00 €/mq              | 217.200,00 €          |
|  | Magazzini                                      | 294,00 mq          | 1            | 294,00 mq                | 600,00 €/mq              | 176.400,00 €          |
|  | Magazzini esterni                              | 134,00 mq          | 0,80         | 107,20 mq                | 600,00 €/mq              | 64.320,00 €           |
| <b>Totale</b>                                  |  | <b>2.285,00 mq</b> |              | <b>2.258,20 mq</b>       |                          | <b>1.354.920,00 €</b> |
| Destinazione                                   |  | Superficie Lorda   | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo    |
| FABBRICATO "B"                                 | Padiglione di stoccaggio e magazzino           | 1.320,00 mq        | 1            | 1.320,00 mq              | 600,00 €/mq              | 792.000,00 €          |
|  | Area coperta di carico e scarico merci esterna | 120,00 mq          | 0,80         | 96,00 mq                 | 600,00 €/mq              | 57.600,00 €           |
|  | Padiglione di stoccaggio                       | 1.480,00 mq        | 1            | 1.480,00 mq              | 600,00 €/mq              | 888.000,00 €          |
|  | Magazzino, servizi igienici e spogliatoi       | 105,00 mq          | 1            | 105,00 mq                | 600,00 €/mq              | 63.000,00 €           |
|  | Area polivalente(piano 1)                      | 105,00 mq          | 1            | 105,00 mq                | 600,00 €/mq              | 63.000,00 €           |
| <b>Totale</b>                                  |  | <b>3.130,00 mq</b> |              | <b>3.106,00 mq</b>       |                          | <b>1.863.600,00 €</b> |
| <b>Totale complessivo Fabbricati "A" e "B"</b> |  |                    |              |                          |                          | <b>3.218.520,00 €</b> |



| Destinazione |  | Valore di stima     |
|--------------|--|---------------------|
| IMPIANTI     | Impianto erogazione carburante con pensilina in acciaio  | 41.000,00 €         |
|              | Impianto per il lavaggio autotreni con annesso fabbricato in c.a. e relativo impianto di depurazione   | 85.000,00 €         |
|              | Riserva idrica a servizio dello stabilimento costituita da vasca interrata della capacità di 78,00 mc e box prefabbricato destinato a stoccaggio olii per autotrazione                     | 42.000,00 €         |
|              | Impianto di disoleazione per il trattamento delle acque di prima pioggia provenienti dall'area antistante il fabbricato A e dall'area di pertinenza dell'impianto di erogazione carburante | 30.000,00 €         |
|              | <b>Totale</b>  | <b>198.000,00 €</b> |

| Destinazione |   | Superficie complessiva | Valore unitario di stima | Valore complessivo    |
|--------------|---|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| AREE ASI     | Area ASI suscettibile di nuova edificazione (IF 0,5 mq/mq)  | 15.880,00 mq           | 70,00 €/mq               | 1.111.600,00 €        |
|              | Area ASI non suscettibile di nuova edificazione (già vincolata per la costruzione dell'esistente) | 5.410,00 mq            | 30,00 €/mq               | 162.300,00 €          |
|              | <b>Totale Area ASI (esclusi ingombri dei fabbricati e delle attrezzature esistenti)</b>           | <b>21.290,00 mq</b>    | -                        | <b>1.273.900,00 €</b> |

| Destinazione  |   | Superficie          | Valore unitario di stima | Valore complessivo  |
|---------------|---|---------------------|--------------------------|---------------------|
| AREE AGRICOLE | Area agricola E/1 (L.R. 38/1999)          | 36.673,00 mq        | 10,00 €/mq               | 366.730,00 €        |
|               | Area agricola V/5 (vincolo idrogeologico) | 3.670,00 mq         | 8,00 €/mq                | 29.360,00 €         |
|               | <b>Totale</b>                             | <b>40.343,00 mq</b> | -                        | <b>396.090,00 €</b> |

| Destinazione            |                           | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo  |
|-------------------------|---------------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| FABBRICATO<br>Mapp. 738 | Abitazione                | 195,00 mq        | 1            | 195,00 mq                |                          |                     |
|                         | Locale deposito           | 30,20 mq         | 0,8          | 24,10 mq                 |                          |                     |
|                         | Balcone                   | 3,60 mq          | 0,25         | 0,90 mq                  |                          |                     |
|                         | <b>Totale</b>             |                  |              | <b>220,00 mq</b>         | 650,00 €/mq              | <b>143.000,00 €</b> |
|                         | <b>Area pertinenziale</b> |                  |              | <b>1.400,00 mq</b>       | 12,00 €/mq               | <b>16.800,00 €</b>  |
| <b>Totale</b>           |                           |                  |              |                          |                          | <b>159.800,00 €</b> |

| Destinazione                       |  | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo  |
|------------------------------------|--|------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| FABBRICATI<br>Mapp. 742 Sub. 2,3,4 | Abitazione                             | 94,70 mq         | 1            | 94,70 mq                 |                          |                     |
|                                    | Locali deposito, cantina e rimessa     | 77,35 mq         | 0,8          | 61,90 mq                 |                          |                     |
|                                    | Portico                                | 22,30 mq         | 0,6          | 13,40 mq                 |                          |                     |
|                                    | <b>Totale (Sub. 2)</b>                 |                  |              | <b>170,00 mq</b>         | 450,00 €/mq              | <b>76.500,00 €</b>  |
|                                    | <b>Edifici collabenti (Sub. 3 e 4)</b> |                  |              | <b>126,00 mq</b>         | 180,00 €/mq              | <b>22.680,00 €</b>  |
|                                    | <b>Area pertinenziale</b>              |                  |              | <b>2.400,00 mq</b>       | 12,00 €/mq               | <b>28.800,00 €</b>  |
| <b>Totale</b>                      |  |                  |              |                          |                          | <b>127.980,00 €</b> |

Riserve e particolarità da segnalare

Con riferimento ai lotti di proprietà ----- in area agricola E/1 adiacenti il compendio industriale di Via Ferrazza (cfr. *certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal Comune di Broccostella in data 21/04/2016 su richiesta della scrivente del 31/03/2016, che si allega alla presente relazione), distinti in Catasto Terreni ai Mapp.li 739, 578, 579, 170, 292, 293, 210, 220, 590, 591, 147, 96, 54, 690, 248, 250, 238, 700 e 697 del F. 14, gli stessi sviluppano una superficie complessiva di circa 36.000 mq e, come già indicato nei precedenti paragrafi, sono utilizzati per la maggior parte come area di transito e di parcheggio di automezzi aziendali e pavimentati parte in breccia e parte in conglomerato bituminoso (ad esclusione del Mapp. 739).

Gli stessi fondi sono ricompresi nella perimetrazione delle aree oggetto della proposta di P.R.U.S.S.T. legata all'ampliamento dello stabilimento industriale (cfr. paragrafo n. 7).

Come già sottolineato, l'attuale utilizzo di tali fondi non risulta compatibile con quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente per le aree agricole (cfr. NTA relative a zona agricola estensiva E/1 e L.R. n. 38/1999), e si configura come una trasformazione permanente dei luoghi ai fini di un cambio di destinazione d'uso non oggetto di alcun iter autorizzativo (cfr. Art. 3, Lett. f) del DPR 380/2001, *interventi di ristrutturazione urbanistica*).

Tale illecito non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del DPR 380/2001 e 40, comma 6 della L. 47/85 (cfr. Art. 33 del DPR 380/2001).

La scrivente, pertanto, ritiene in questa sede di fornire il solo valore di stima di tali aree in quanto agricole, al quale andrebbe poi detratto l'importo necessario alle operazioni di ripristino dello stato dei luoghi (per un costo complessivo pari a circa 120.000 €), inerenti la rimozione dello strato di finitura esistente al di sopra del terreno naturale, il relativo allontanamento di detti materiali dalle aree in oggetto, nonché il ripristino delle quote originarie con apporto di ulteriore terreno coltivo.

L'antieconomicità di tale operazione è ancor più avvalorata dalla possibilità di ottenere un significativo incremento di valore (pari quasi a 5 volte l'attuale) per tali aree, a seguito del cambio di destinazione d'uso derivante dal perfezionamento della manifestazione di interesse al "P.R.U.S.S.T. Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio dei Comuni del Medio Bacino del Liri" giacente presso il competente ufficio del Comune di Sora. Detto perfezionamento comporterebbe la presentazione degli elaborati richiesti alla ----- dall'Ufficio Gestione PRUSST del Comune di Sora con nota prot. 39741 del 3/11/2015, la cui scadenza è fissata improrogabilmente entro il mese di Maggio 2017.

Sulla base delle considerazioni su esposte, ed in attesa delle determinazioni assunte in merito, la scrivente ha ritenuto opportuno sopraspedere alla formazione di lotti di vendita inerenti tali aree.

### Formazione dei lotti

Con riferimento al compendio industriale sito in Via Ferrazza, la scrivente CTU, all'esito dei sopralluoghi effettuati e dell'attento esame dello stato di fatto, esaminata la consistenze degli immobili, dei piazzali, delle attrezzature e degli impianti di proprietà -----, ha ritenuto opportuno, nell'ottica di una migliore gestibilità della vendita dell'intero compendio, procedere ad una lottizzazione dello stesso, mantenendo in essere le attuali destinazioni d'uso delle singole porzioni (padiglioni di stoccaggio, carrozzeria, officina meccanica, uffici ecc.) ed assegnando a ciascuna di esse un'area di pertinenza esclusiva.

Nell'ambito di ciascun lotto, è stata calcolata la quota parte di area ASI - in termini di superficie suscettibile di nuova edificazione in base alla normativa urbanistica vigente (IUF max 0,5 mq/mq) - separandola dalla restante parte di area di pertinenza già vincolata dalle volumetrie esistenti (area non suscettibile di nuova edificazione).

Ciascuna porzione di fabbricato, inoltre, potrà usufruire di quota parte degli impianti a servizio dell'intero compendio (ad es. riserva idrica, impianto antincendio ecc.).

Nell'ambito della superficie complessiva dell'area ASI, pari a 26.700 mq, è stata riservata una porzione, di superficie pari a 2.136 mq, da destinarsi a viabilità interna a servizio del compendio.

A tal proposito la scrivente ritiene opportuno segnalare la necessità di predisporre, preliminarmente alla vendita dei singoli lotti, una sorta di regolamento che tenga conto delle modalità di gestione delle parti comuni e degli impianti a servizio dell'intero compendio, anche al fine di determinare l'entità degli oneri a carico di ciascuno degli acquirenti.

Di seguito si riportano due tabelle riassuntive dei lotti predisposti, ed uno schema grafico da cui è possibile evincere la localizzazione dei singoli lotti nell'ambito delle proprietà ----- in comune di Broccostella.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

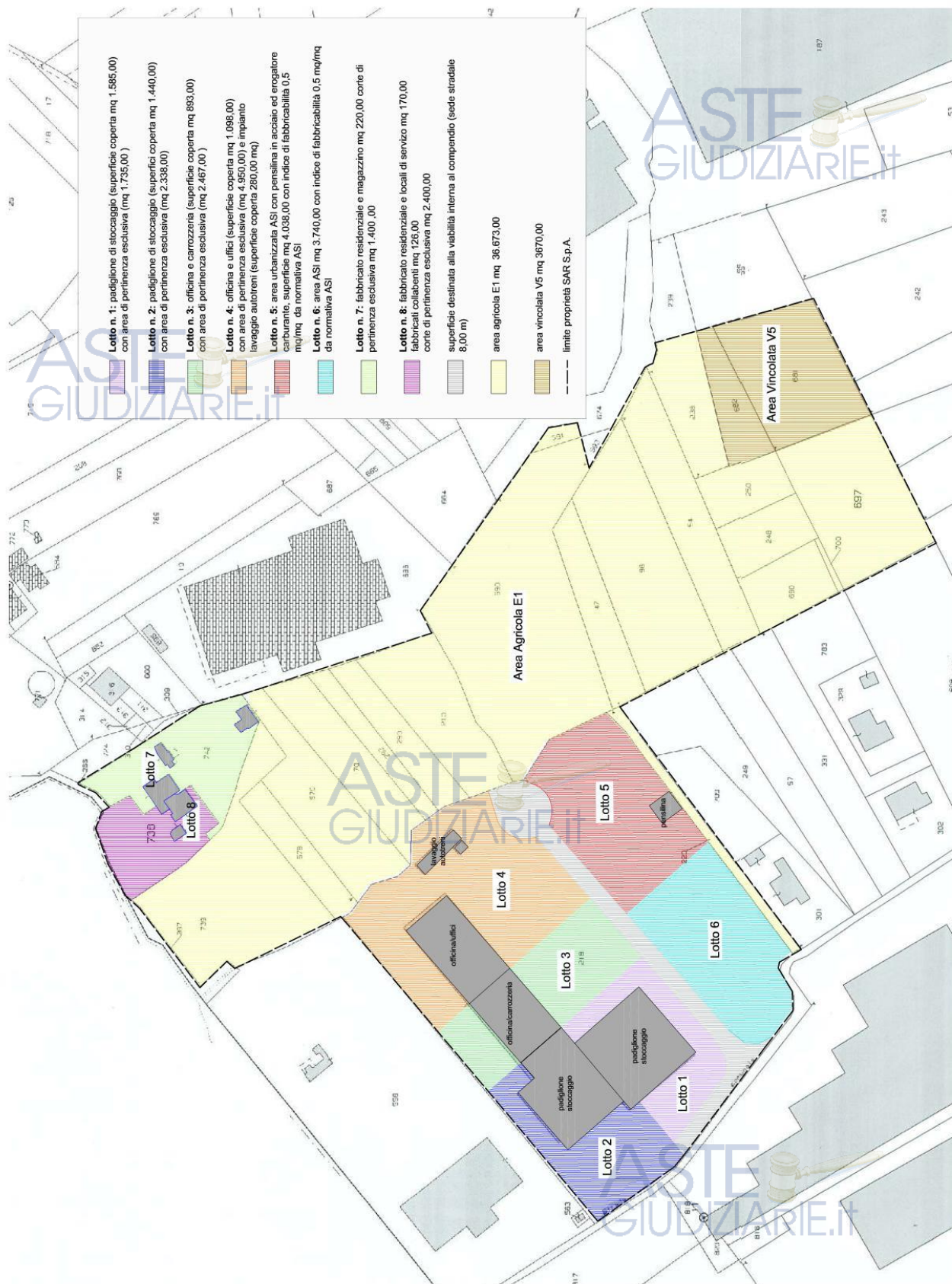
| N.  | Descrizione del Lotto  | Superficie complessiva del lotto | Superficie coperta esistente | Area di pertinenza esclusiva | Quota parte suscettibile di ulteriore edificazione |
|-----|--|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| 1   | Porzione di compendio industriale costituita da padiglione di deposito e stoccaggio, uffici, servizi igienici e magazzino, con area di pertinenza esclusiva                      | 3.320,00 mq                      | 1.585,00 mq                  | 1.735,00 mq                  | 150,00 mq  |
| 2   | Porzione di compendio industriale costituita da padiglione di deposito e stoccaggio e magazzino, con area di pertinenza esclusiva  | 3.778,00 mq                      | 1.440,00 mq                  | 2.338,00 mq                  | 898,00 mq  |
| 3   | Porzione di compendio industriale adibito ad officina meccanica e carrozzeria, con area di pertinenza esclusiva  | 3.360,00 mq                      | 893,00 mq                    | 2.467,00 mq                  | 1.574,00 mq  |
| 4   | Porzione di compendio industriale adibito ad officina meccanica, uffici, servizi igienici e magazzino, con area di pertinenza esclusiva e manufatto adibito a lavaggio autotreni | 6.328,00 mq                      | 1.378,00 mq                  | 4.950,00 mq                  | 3.572,00 mq  |
| 5   | Porzione di area urbanizzata in zona ASI costituita da piazzale pavimentato, con annessa pensilina in acciaio a copertura di impianto di erogazione carburante                   | 4.038,00 mq                      | 114,00 mq                    | 3.924,00 mq                  | 3.810,00 mq  |
| 6   | Porzione di area urbanizzata in zona ASI costituita da piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso   | 3.740,00 mq                      | -                            | 3.740,00 mq                  | 3.740,00 mq  |
| 1-6 | Viabilità interna al compendio   | 2.136,00 mq                      | -                            | 2.136,00 mq                  | 2.136,00 mq  |
|     | <b>Totale</b>  | <b>26.700,00 mq</b>              | <b>5.410,00 mq</b>           | <b>21.290,00 mq</b>          | <b>15.880,00 mq</b>                                |

| N. | Descrizione del Lotto   | superficie complessiva del Lotto | Superficie coperta esistente | Area di pertinenza esclusiva |
|----|---|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 7  | Fabbricato per civile abitazione su due livelli, con corte di pertinenza esclusiva – Via Fontana Scarpata, Broccostella   | 1.530,00 mq                      | 130,00 mq                    | 1.400,00 mq                  |
| 8  | Fabbricato per civile abitazione su due livelli, con corte di pertinenza esclusiva e annessi agricoli (strutture collabenti) – Via Fontana Scarpata, Broccostella | 2.660,00 mq                      | 260,00 mq                    | 2.400,00 mq                  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Compendio immobiliare in Comune di Broccostella - Planimetria generale dei lotti

**Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri**

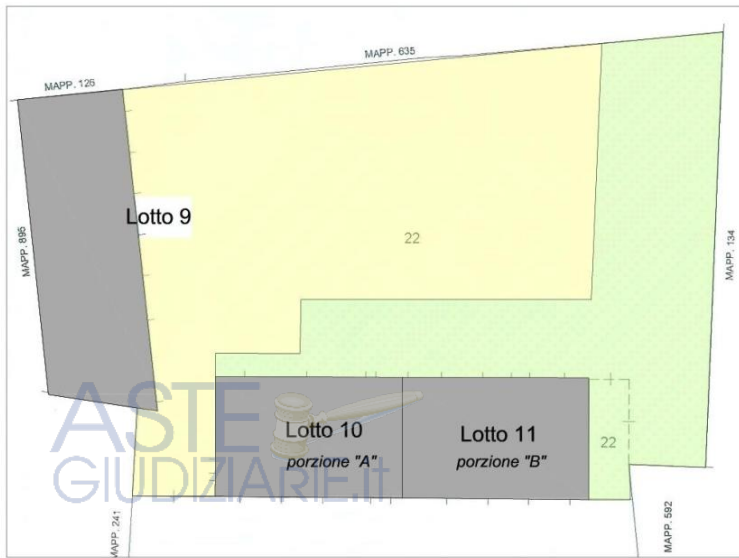
| Destinazione                 |  | Superficie Lorda | Coefficiente       | Superficie Convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo    |
|------------------------------|--|------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| FABBRICATI                   | Officina meccanica                       | 314,70 mq        | 1                  | 314,70 mq                | 400,00 €/mq              | 125.880,00 €          |
|                              | Depositi                                 | 158,60 mq        | 1                  | 158,60 mq                | 400,00€/mq               | 63.440,00 €           |
|                              | <b>Totale</b>                            |                  |                    | <b>473,30 mq</b>         |                          | <b>189.320,00 €</b>   |
|                              | Fabbricato residenziale (sola struttura) | 915,90 mq        | 1                  | 915,90 mq                | 525,00 €/mq              | 480.847,50 €          |
|                              | Fabbricato residenziale (sola struttura) | 915,90 mq        | 1                  | 915,90 mq                | 525,00 €/mq              | 480.847,50 €          |
| <b>Totale</b>                |  |                  | <b>1.831,80 mq</b> |                          | <b>961.695,00 €</b>      |                       |
| Area di pertinenza esclusiva |  |                  |                    | <b>3.300,00 mq</b>       | 30,00 €/mq               | <b>99.000,00 €</b>    |
| <b>Totale complessivo</b>    |  |                  |                    |                          |                          | <b>1.250.015,00 €</b> |

Per quanto concerne il compendio immobiliare in Viale San Domenico, all'esito del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle attuali condizioni e delle caratteristiche specifiche dei beni in oggetto, la scrivente CTU ritiene che, ai fini della vendita, sia opportuno procedere alla formazione di n. 3 lotti così costituiti:

| N. | Descrizione del Lotto   | Superficie complessiva | Superficie coperta esistente | Area di pertinenza esclusiva |
|----|---|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 9  | Fabbricato ad uso officina con annessi locali deposito, su unico livello, con area di pertinenza esclusiva da adibire a piazzale – Viale San Domenico, Isola del Liri (FR)  | 2.560,00 mq            | 560,00 mq                    | 2.000,00 mq                  |
| 10 | Porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale su due livelli (porzione "A"), con relativa scala condominiale e area di pertinenza esclusiva - Viale San Domenico, Isola del Liri (FR) | 2.215,90 mq            | 915,90 mq                    | 1.300,00 mq                  |
| 11 | Porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale su due livelli (porzione "B"), con relativa scala condominiale e area di pertinenza esclusiva - Viale San Domenico, Isola del Liri (FR) |                        |                              |                              |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**Lotto n. 9:** Fabbricato ad uso officina e deposito mq. 473,30  
Area di pertinenza mq 2.000,00

**Lotto n. 10 e n. 11:** Porzione "A" e "B" di struttura in cemento armato con destinazione d'uso residenziale mq 915,90 + mq 915,90  
Area di pertinenza in comune con lotto mq 1.300,00

Compendio immobiliare in Comune di Isola del Liri - Planimetria generale dei lotti



## Lotto N. 1:

Porzione di fabbricato industriale adibito a padiglione di deposito e stoccaggio di materie industriali semilavorate, su unico livello, fatta eccezione per una porzione - pari a circa 100 metri quadri - a duplice elevazione, destinata al piano terra ad uffici, magazzino e servizi igienici, al piano primo a sala polivalente, con accesso diretto dall'esterno mediante un vano scala. Compresa quota parte in comproprietà della riserva idrica esistente a servizio del compendio industriale (e del relativo impianto antincendio), nonché quota parte in comproprietà delle aree comuni destinate alla viabilità interna del compendio.

Area di pertinenza esclusiva di estensione pari a 1.735,00 mq.

### Dati significativi:

Superficie complessiva del lotto: 3.320,00 mq

Superficie coperta: 1.585,00 mq

Area di pertinenza esclusiva: 1.735,00 mq

- di cui già utilizzata ai fini edificatori: 1.585,00 mq
- disponibile per eventuale ulteriore ampliamento secondo normativa ASI: 150,00 mq

Anno di costruzione: 2001

Caratteristiche costruttive del fabbricato: struttura in c.a.p., pareti perimetrali e copertura realizzate con elementi prefabbricati in c.a.v. ed elementi traslucidi in policarbonato, altezza utile interna pari a 8,35 metri, pavimentazioni e portoni scorrevoli di tipo industriale. La zona destinata ad uffici, magazzino e a servizi igienici è rifinita civilmente, gli infissi sono in alluminio, i pavimenti in gres maiolicato, l'impiantistica sottotraccia e funzionante.

Caratteristiche costruttive riserva idrica: ad esclusivo servizio dello compendio industriale, costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc).

Grado di rifinitura e conservazione: buono.

### Stima del lotto:

| Identificativo corpo   | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto          |
|--|-------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Padiglione di stoccaggio, magazzino, uffici, servizi igienici  | 1.690,00 mq | 600,00 €/mq     | 1.014.000,00 €     | 1/1              | 1.014.000,00 €        |
| Area di pertinenza urbanizzata non suscettibile di ulteriore edificazione                                | 1.585,00 mq | 30,00 €/mq      | 47.550,00 €        | 1/1              | 47.550,00 €           |
| Area di pertinenza urbanizzata suscettibile di ulteriore edificazione                                    | 150,00 mq   | 70,00 €/mq      | 10.500,00 €        | 1/1              | 10.500,00 €           |
| Quota parte in comproprietà relativa alla riserva idrica a servizio del compendio e impianto antincendio | -           | -               | 42.000,00 €        | 1/6              | 7.000 €               |
| Quota parte in comproprietà relativa alle aree comuni (superficie destinata a viabilità)                 | 2.136,00 mq | 70,00 €/mq      | 149.520,00 €       | 1/6              | 24.920,00 €           |
| <b>TOTALE LOTTO n. 1</b>   |             |                 |                    |                  | <b>1.103.970,00 €</b> |



## Lotto N. 2:

Porzione di fabbricato industriale adibito a padiglione di deposito e stoccaggio di materie industriali semilavorate con annesso magazzino, su unico livello. Compresa quota parte in comproprietà della riserva idrica esistente a servizio del compendio industriale (e del relativo impianto antincendio), nonché quota parte in comproprietà delle aree comuni destinate alla viabilità interna del compendio.

Area di pertinenza esclusiva di estensione pari a 2.338,00 mq.

### Dati significativi:

Superficie complessiva del lotto: 3.778,00 mq

Superficie coperta: 1.440,00 mq

Area di pertinenza esclusiva: 2.338,00 mq

- di cui già utilizzata ai fini edificatori: 1.440,00 mq
- disponibile per eventuale ulteriore ampliamento secondo normativa ASI: 898,00 mq

Anno di costruzione: 2001

Caratteristiche costruttive del fabbricato: struttura in c.a.p., pareti perimetrali e copertura realizzate con elementi prefabbricati in c.a.v. ed elementi traslucidi in policarbonato, altezza utile interna pari a 8,35 metri, pavimentazioni e portoni scorrevoli di tipo industriale.

Caratteristiche costruttive riserva idrica: ad esclusivo servizio dello compendio industriale, costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc).

Grado di rifinitura e conservazione: buono.

### Stima del lotto:

| Identificativo corpo   | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|--|-------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Padiglione di stoccaggio con magazzino   | 1.416,00 mq | 600,00 €/mq     | €                  | 1/1              | 849.600,00 €        |
| Area di pertinenza urbanizzata non suscettibile di ulteriore edificazione                                | 1.440,00 mq | 30,00 €/mq      | 43.200,00 €        | 1/1              | 43.200,00 €         |
| Area di pertinenza urbanizzata suscettibile di ulteriore edificazione                                    | 898,00 mq   | 70,00 €/mq      | 62.860,00 €        | 1/1              | 62.860,00 €         |
| Quota parte in comproprietà relativa alla riserva idrica a servizio del compendio e impianto antincendio | -           | -               | 42.000 €           | 1/6              | 7.000,00 €          |
| Quota parte in comproprietà relativa alle aree comuni (superficie destinata a viabilità)                 | 2.136,00 mq | 70,00 €/mq      | 149.520,00 €       | 1/6              | 24.920,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 2</b>   |             |                 |                    |                  | <b>987.580,00 €</b> |

**Lotto N. 3:**

**Porzione di fabbricato industriale adibito ad officina meccanica e carrozzeria, su unico livello. Compresa quota parte in comproprietà di impianto di depurazione acque di prima pioggia realizzato nel piazzale in corrispondenza della superficie di pertinenza dell'officina meccanica e della carrozzeria.**

**Compresa quota parte in comproprietà della riserva idrica esistente a servizio del compendio industriale (e del relativo impianto antincendio), nonché quota parte in comproprietà delle aree comuni destinate alla viabilità interna del compendio.**

**Area di pertinenza esclusiva di estensione pari a 2.467,00 mq.**

**Dati significativi:**

Superficie complessiva del lotto: 3.360,00 mq

Superficie coperta: 893,00 mq

Area di pertinenza esclusiva: 2.467,00 mq

- di cui già utilizzata ai fini edificatori: 893,00 mq
- disponibile per eventuale ulteriore ampliamento secondo normativa ASI: 1.574,00 mq

Anno di costruzione: 1998

Caratteristiche costruttive del fabbricato: struttura in c.a.p., pareti perimetrali e copertura realizzate con elementi prefabbricati in c.a.v. ed elementi traslucidi in policarbonato, altezza utile interna pari a 7,15 m, pavimentazioni e portoni scorrevoli di tipo industriale.

Caratteristiche costruttive impianto disoleazione: realizzato nel piazzale in corrispondenza della porzione antistante l'officina meccanica mediante apposite pendenze e grigliati, posti perimetralmente alle area di piazzale interessata, è costituito da tubazioni e pozzetti ispezionabili interrati che convogliano le acque provenienti dalle aree a rischio di contatto con sostanze inquinanti all'impianto di depurazione interrato. Quest'ultimo è composto da un pozzetto scolmatore di arrivo delle acque, una vasca di accumulo e rilancio, un disoleatore per la separazione di olii e grassi per via gravimetrica, ed un pozzetto di ispezione e di scarico, dal quale le stesse vengono immesse nella tubazione esistente, per lo smaltimento nel fosso interpoderale.

Caratteristiche costruttive riserva idrica: ad esclusivo servizio dello compendio industriale, costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc).

Grado di rifinitura e conservazione: buono.

**Stima del lotto:**

| Identificativo corpo   | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|--|-------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Officina meccanica e carrozzeria   | 893,00 mq   | 600,00 €/mq     | 535.800,00 €       | 1/1              | 535.800,00 €        |
| Area di pertinenza urbanizzata non suscettibile di ulteriore edificazione                                | 893,00 mq   | 30,00 €/mq      | 26.790,00 €        | 1/1              | 26.790,00 €         |
| Area di pertinenza urbanizzata suscettibile di ulteriore edificazione                                    | 1.574,00 mq | 70,00 €/mq      | 110.180,00 €       | 1/1              | 110.180,00 €        |
| Quota parte in comproprietà relativa alla riserva idrica a servizio del compendio e impianto antincendio | -           | -               | 42.000 €           | 1/6              | 7.000,00 €          |
| Quota parte in comproprietà relativa all'impianto di trattamento acque di prima pioggia (piazzale)       | -           | -               | 30.000 €           | 1/3              | 10.000,00 €         |
| Quota parte in comproprietà relativa alle aree comuni (superficie destinata a viabilità)                 | 2.136,00 mq | 70,00 €/mq      | 149.520,00 €       | 1/6              | 24.920,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 3</b>   |             |                 |                    |                  | <b>714.690,00 €</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto N. 4:**

**Porzione di fabbricato industriale adibito ad officina meccanica su unico livello, fatta eccezione per una porzione - pari a circa 290,00 mq - a duplice elevazione, destinata al piano terra ad uffici e servizi igienici, al piano primo a magazzino, con accesso mediante un vano scala in ferro dalla zona destinata ad officina.**

**Compreso manufatto a semplice elevazione in c.a. (superficie coperta pari a 280 mq) attrezzato per il lavaggio autotreni con relativo impianto di depurazione, e adiacente box in struttura prefabbricata adibito allo stoccaggio degli olii minerali per autotrazione.**

**Compresa quota parte in comproprietà di impianto di depurazione acque di prima pioggia realizzato nel piazzale antistante l'officina meccanica e la carrozzeria.**

**Compresa quota parte in comproprietà della riserva idrica esistente a servizio del compendio industriale (e del relativo impianto antincendio), nonché quota parte in comproprietà delle aree comuni destinate alla viabilità interna del compendio.**

**Area di pertinenza esclusiva di estensione pari a 4.950 mq.**

**Dati significativi:**

Superficie complessiva del lotto: 6.328,00 mq

Superficie coperta officina: 1098,00 mq

Superficie coperta impianto lavaggio autotreni: 280,00 mq

Area di pertinenza esclusiva: 4.950,00 mq

- di cui già utilizzata ai fini edificatori: 1.378,00 mq
- disponibile per eventuale ulteriore ampliamento secondo normativa ASI: 3.572,00 mq

Anno di costruzione: 1998

Caratteristiche costruttive dal fabbricato officina: struttura in c.a.p., pareti perimetrali e copertura realizzate con elementi prefabbricati in c.a.v. ed elementi traslucidi in policarbonato, altezza utile interna pari a 7,15 m, pavimentazioni e portoni scorrevoli di tipo industriale.

Caratteristiche costruttive impianto lavaggio autotreni: struttura in c.a. a semplice elevazione priva di tamponature perimetrali sui lati, altezza totale pari a 6,25 m, dotata di macchinari per il lavaggio degli autotreni e di impianto di depurazione delle acque reflue costituito da vasche interrato di decantazione (dissabbiatura, disoleazione ed accumulo). Il box stoccaggio di olii, in adiacenza, consiste in struttura prefabbricata in c.a. (dimensioni 4,20x5,20 ml) con copertura a tetto, porta di ingresso metallica e pavimento interno in cemento.

Caratteristiche costruttive impianto disoleazione: realizzato nel piazzale in corrispondenza della porzione antistante l'officina meccanica mediante apposite pendenze e grigliati, posti

perimetralmente alle area di piazzale interessata, è costituito da tubazioni e pozzetti ispezionabili interrati che convogliano le acque provenienti dalle aree a rischio di contatto con sostanze inquinanti all'impianto di depurazione interrato. Quest'ultimo è composto da un pozzetto scolmatore di arrivo delle acque, una vasca di accumulo e rilancio, un disoleatore per la separazione di oli e grassi per via gravimetrica, ed un pozzetto di ispezione e di scarico, dal quale le stesse vengono immesse nella tubazione esistente, per lo smaltimento nel fosso interpodereale.

Caratteristiche costruttive riserva idrica: ad esclusivo servizio dello compendio industriale, costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc).

Grado di rifinitura e conservazione: buono.

#### Stima del lotto:

| Identificativo corpo   | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto          |
|--|-------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Officina meccanica, uffici e magazzino   | 1.365,20 mq | 600,00 €/mq     | 819.120,00 €       | 1/1              | 819.120,00 €          |
| Impianto lavaggio autotreni (struttura in c.a e impianti) e box per lo stoccaggio oli per autotrazione   | -           | -               | 85.000,00 €        | 1/1              | 85.000,00 €           |
| Area di pertinenza urbanizzata non suscettibile di ulteriore edificazione                                | 1.378,00 mq | 30,00 €/mq      | 41.340,00 €        | 1/1              | 41.340,00 €           |
| Area di pertinenza urbanizzata suscettibile di ulteriore edificazione                                    | 3.572,00 mq | 70,00 €/mq      | 250.040,00 €       | 1/1              | 250.040,00 €          |
| Quota parte in comproprietà relativa alla riserva idrica a servizio del compendio e impianto antincendio | -           | -               | 42.000 €           | 1/6              | 7.000,00 €            |
| Quota parte in comproprietà relativa all'impianto di trattamento acque di prima pioggia (piazzale)       | -           | -               | 30.000 €           | 1/3              | 10.000,00 €           |
| Quota parte in comproprietà relativa alle aree comuni (superficie destinata a viabilità)                 | 2.136,00 mq | 70,00 €/mq      | 149.520,00 €       | 1/6              | 24.920,00 €           |
| <b>TOTALE LOTTO n. 4</b>   |             |                 |                    |                  | <b>1.237.420,00 €</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Lotto N. 5:

Porzione di area urbanizzata in zona ASI di superficie complessiva pari a 4.038 mq costituita da piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso, con annessa pensilina in acciaio (superficie coperta pari a 114 mq) a copertura di impianto di erogazione carburante. Compresa quota parte in proprietà di impianto di depurazione acque di prima pioggia realizzato nel piazzale in corrispondenza della superficie di pertinenza della pensilina a copertura dell'erogatore di carburante.

Compresa quota parte in proprietà della riserva idrica esistente a servizio del compendio industriale (e del relativo impianto antincendio), nonché quota parte in proprietà delle aree comuni destinate alla viabilità interna del compendio.

### Dati significativi:

Superficie complessiva del lotto: 4.038,00 mq

Superficie coperta pensilina in acciaio: 114,00 mq

Area di pertinenza esclusiva: 3.924,00 mq

- di cui già utilizzata ai fini edificatori: 114,00 mq
- disponibile per eventuale ulteriore ampliamento secondo normativa ASI: 3.810,00 mq

Anno di costruzione pensilina ed erogatore carburante: 1998

Caratteristiche costruttive pensilina: struttura in acciaio con pilastri in scatolare (dimensioni 400x400x10) ed impalcato orizzontale con profilati HEA 240 e travi IPE 330 saldati, con sovrastante lamiera grecata posta all'estradosso.

Caratteristiche costruttive impianto disoleazione: realizzato nel piazzale in corrispondenza della porzione antistante la pensilina mediante apposite pendenze e grigliati, posti perimetralmente alle aree di piazzale interessate, è costituito da tubazioni e pozzetti ispezionabili interrati che convogliano le acque provenienti dalle aree a rischio di contatto con sostanze inquinanti all'impianto di depurazione interrato. Quest'ultimo è composto da un pozzetto scolmatore di arrivo delle acque, una vasca di accumulo e rilancio, un disoleatore per la separazione di olii e grassi per via gravimetrica, ed un pozzetto di ispezione e di scarico, dal quale le stesse vengono immesse nella tubazione esistente, per lo smaltimento nel fosso interpodereale.

Caratteristiche costruttive riserva idrica: ad esclusivo servizio dello compendio industriale, costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc).

Grado di rifinitura e conservazione piazzale e pensilina con erogatore carburante: buono.

**Stima del lotto:**

| Identificativo corpo   | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|--|-------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Area urbanizzata in zona ASI suscettibile di ulteriore edificazione                                      | 3.810,00 mq | 70,00 €/mq      | 266.700,00 €       | 1/1              | 266.700,00 €        |
| Area di pertinenza urbanizzata non suscettibile di ulteriore edificazione                                | 114,00 mq   | 30,00 €/mq      | 3.420,00 €         | 1/1              | 3.420,00 €          |
| Pensilina con erogatore carburante (struttura in acciaio e impianto di erogazione)                       | -           | -               | 41.000,00 €        | 1/1              | 41.000,00 €         |
| Quota parte in comproprietà relativa all'impianto di trattamento acque di prima pioggia (piazzale)       | -           | -               | 30.000 €           | 1/3              | 10.000,00 €         |
| Quota parte in comproprietà relativa alla riserva idrica a servizio del compendio e impianto antincendio | -           | -               | 42.000 €           | 1/6              | 7.000,00 €          |
| Quota parte in comproprietà relativa alle aree comuni (superficie destinata a viabilità)                 | 2.136,00 mq | 70,00 €/mq      | 149.520,00 €       | 1/6              | 24.920,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 5</b>   |             |                 |                    |                  | <b>353.040,00 €</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Lotto N. 6:

Porzione di area urbanizzata in zona ASI di superficie complessiva pari a 3.740 mq costituita da piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso.

Compresa quota parte in comproprietà della riserva idrica esistente a servizio del compendio industriale (e del relativo impianto antincendio), nonché quota parte in comproprietà delle aree comuni destinate alla viabilità interna del compendio.

### Dati significativi:

Superficie complessiva del lotto: 3.740,00 mq

Superficie suscettibile di edificazione secondo normativa ASI: 3.740,00 mq

Caratteristiche costruttive: piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso con relative pendenze ed impianto di smaltimento acque meteoriche.

Caratteristiche costruttive riserva idrica: ad esclusivo servizio dello compendio industriale, costituita da una vasca con struttura scatolare in c.a. completamente interrata (dimensioni 2,00x13,00x3,00m, capacità 78 mc).

Grado di rifinitura e conservazione piazzale: buono.

### Stima del lotto:

| Identificativo corpo   | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|--|-------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Area urbanizzata in zona ASI suscettibile di ulteriore edificazione                                      | 3.740,00 mq | 70,00 €/mq      | 261.800,00 €       | 1/1              | 261.800,00 €        |
| Quota parte in comproprietà relativa alla riserva idrica a servizio del compendio e impianto antincendio | -           | -               | 42.000 €           | 1/6              | 7.000,00 €          |
| Quota parte in comproprietà relativa alle aree comuni (superficie destinata a viabilità)                 | 2.136,00 mq | 70,00 €/mq      | 149.520,00 €       | 1/6              | 24.920,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 6</b>   |             |                 |                    |                  | <b>293.720,00 €</b> |

Per quanto concerne i due fabbricati residenziali con relative aree di pertinenza di proprietà -----  
-- siti in Via Fontana Scarpata, in considerazione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e delle considerazioni già esposte in premessa, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti così costituiti:



## Lotto N. 7:

Fabbricato per civile abitazione su duplice elevazione, con annessa corte di pertinenza esclusiva (pari a 1.400 mq), composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo e cucina, al piano primo da tre camere ed un bagno. Nelle immediate vicinanze del fabbricato si trova un piccolo locale di pertinenza su unico livello, adibito a magazzino.

### Dati significativi:

Localizzazione: Via Fontana Scarpata, Broccostella (FR).

Caratteristiche generali: al fabbricato si accede tramite la corte di pertinenza del fabbricato adiacente (Mapp. 742); è composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo e cucina, al piano primo da tre camere ed un bagno. L'altezza utile all'interno degli ambienti è pari a 3,30 metri. Le condizioni generali dello stabile sono piuttosto modeste, i pavimenti sono in parte in gres ed in parte in graniglia di marmo, gli infissi in alluminio, le porte interne legno. Nelle immediate vicinanze del fabbricato si trova un piccolo locale di pertinenza su unico livello, adibito a magazzino, con altezza utile interna di 2,85 m, e superficie coperta pari a circa 30,00 mq.

Anno di costruzione: 1982

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura mista in muratura di blocchi di cemento pieni, solai in latero cemento e copertura a tetto in legno con sovrastante manto di tegole.

Grado di rifinitura e conservazione: modesto.

### Stima del lotto:

| Identificativo corpo                | Superficie  | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Fabbricato residenziale e magazzino | 220,00 mq   | 650,00 €/mq     | 143.000,00 €       | 1/1              | 143.000,00 €        |
| Corte di pertinenza esclusiva       | 1.400,00 mq | 12,00 €/mq      | 16.800,00 €        | 1/1              | 16.800,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 7</b>            |             |                 |                    |                  | <b>159.800,00 €</b> |

## Lotto N. 8:

Fabbricato per civile abitazione su duplice elevazione con antistante piccolo portico, con annessa corte di pertinenza esclusiva (pari a 2.400 mq), composto da una camera al piano terra ed una al piano primo. Nell'area di pertinenza esclusiva si trovano un piccolo fabbricato rurale ed una rimessa agricola, entrambi in condizioni di abbandono.

### Dati significativi:

Localizzazione: Via Fontana Scarpata, Broccostella (FR).

Caratteristiche generali: il fabbricato, con antistante piccolo portico, è composto da un ambiente al pian terreno ed uno al primo piano (altezza utile interna, 3,00 m). Sul retro sono presenti dei locali, accessibili dall'esterno, adibiti a rimessa, cantina e deposito. Lo stabile, con pavimenti in graniglia di marmo ed infissi in legno in evidente stato di degrado, versa in condizioni di abbandono. Sul lotto di pertinenza insistono altri due fabbricati su unico livello, una rimessa agricola e un'abitazione rurale. Entrambi non sono praticabili e versano in stato di abbandono.

Anno di costruzione: anteriore al 1967

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura mista in muratura di blocchi di cemento pieni, solai in latero cemento, e copertura a tetto in legno con sovrastante manto di tegole.

Grado di rifinitura e conservazione del fabbricato residenziale: modesto.

Grado di rifinitura e conservazione degli annessi agricoli: scarso.

### Stima del lotto:

| Identificativo corpo   | Superficie | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|--|------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Fabbricato residenziale e locali di servizio                 | 170,00 mq  | 450,00 €/mq     | 76.500,00 €        | 1/1              | 76.500,00 €         |
| Fabbricati collabenti (rimessa agricola e fabbricato rurale) | 126,00 mq  | 180,00 €/mq     | 22.680,00 €        | 1/1              | 22.680,00 €         |
| Corte di pertinenza esclusiva                                | 2.400 mq   | 12,00 €/mq      | 28.800,00 €        | 1/1              | 28.800,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 8</b>                                     |            |                 |                    |                  | <b>127.980,00 €</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto N. 9:**

**Fabbricato ad uso officina con annessi locali deposito, su unico livello (superficie coperta pari a circa 560 mq) con area di pertinenza esclusiva da adibire a piazzale.**



**Dati significativi:**

Localizzazione: Viale San Domenico, Isola del Liri (FR).

Caratteristiche generali: La struttura in oggetto è utilizzata come parcheggio e deposito, con antistante piazzale (superficie 2.000 mq), ed ha accesso mediante servitù di transito esercitata sull'area prospiciente viale San Domenico (di altra proprietà), occupata da un esercizio commerciale con distributore di carburante.

Anno di costruzione: antecedente 1967 (concessione in sanatoria anno 1996)

Caratteristiche costruttive prevalenti: il fabbricato, a semplice elevazione, si sviluppa su una superficie coperta pari a circa 450 mq, con struttura in cemento armato e copertura a tetto con capriate in ferro e sovrastante lamiera grecata. Le tamponature perimetrali e tramezzature interne sono in muratura, l'altezza media degli ambienti è di 4,25 m, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti interne sono al grezzo degli intonaci.

Grado di rifinitura e conservazione: normale.

**Stima del lotto:**



| Identificativo corpo                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Fabbricato ad uso officina e deposito | 473,30 mq                | 400,00 €/mq     | 189.320,00 €       | 1/1              | 189.320,00 €        |
| Area di pertinenza                    | 2.000,00 mq              | 30,00 €/mq      | 60.000,00€         | 1/1              | 60.000,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 9</b>              |                          |                 |                    |                  | <b>249.320,00 €</b> |



## Lotto N. 10:

Porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale, costituita da parte del primo e del secondo piano (porz. "A") con relativa scala condominiale (superficie coperta pari a circa 460 mq per piano) ed accesso mediante area di pertinenza, di superficie pari a 1.300 mq, da destinare a piazzale di parcheggio e area verde, in comune con altra porzione di fabbricato (porz. B").

### Dati significativi:

Localizzazione: Viale San Domenico, Isola del Liri (FR).

Caratteristiche generali: la porzione di struttura in oggetto costituisce parte del primo e del secondo piano di un fabbricato in cemento armato su tre livelli di cui il piano terreno, di altra proprietà, è occupato da locali commerciali. I vari piani sono serviti da scala condominiale. La superficie coperta di ogni piano è pari a circa 460,00 mq.

Anno di costruzione: 1971

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura in cemento armato, solai latero cementizi, copertura piana.

Grado di rifinitura e conservazione: sole strutture portanti, corpi scala, solai latero cementizi.

### Stima del lotto:

| Identificativo corpo                              | Superficie lorda | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|---|------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Porzione di fabbricato residenziale (piano 1 e 2) | 915,90 mq        | 525,00 €/mq     | 480.847,50 €       | 1/1              | 480.847,50 €        |
| Area di pertinenza esclusiva                      | 1.300,00 mq      | 30,00 €/mq      | 26.000,00 €        | 1/2              | 19.500,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 10</b>                         |                  |                 |                    |                  | <b>500.347,50 €</b> |

**Lotto N. 11:**

---

Porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale, costituita da parte del primo e del secondo piano (porz. "B") con relativa scala condominiale (superficie coperta pari a circa 460 mq per piano) ed accesso mediante area di pertinenza, di superficie pari a 1.300 mq, da destinare a piazzale di parcheggio e area verde, in comune con altra porzione di fabbricato (porz. "A").

**Dati significativi:**

Localizzazione: Viale San Domenico, Isola del Liri (FR).

Caratteristiche generali: la porzione di struttura in oggetto costituisce parte del primo e del secondo piano di un fabbricato in cemento armato su tre livelli di cui il piano terreno, di altra proprietà, è occupato da locali commerciali. I vari piani sono serviti da scala condominiale. La superficie coperta di ogni piano è pari a circa 460,00 mq.

Anno di costruzione: 1971

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura in cemento armato, solai latero cementizi, copertura piana.

Grado di rifinitura e conservazione: sole strutture portanti, corpi scala, solai latero cementizi.

**Stima del lotto:**

| Identificativo corpo                              | Superficie lorda | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|---|------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Porzione di fabbricato residenziale (piano 1 e 2) | 915,90 mq        | 525,00 €/mq     | 480.847,50 €       | 1/1              | 480.847,50 €        |
| Area di pertinenza esclusiva                      | 1.300,00 mq      | 30,00 €/mq      | 26.000,00 €        | 1/2              | 19.500,00 €         |
| <b>TOTALE LOTTO n. 10</b>                         |                  |                 |                    |                  | <b>500.347,50 €</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Tabella riepilogativa LOTTI:

| N.  | Descrizione del LOTTO  | Valore di stima del LOTTO |
|---|--|---------------------------|
| <b>Compendio immobiliare in comune di Broccostella</b>          |  |                           |
| 1   | Porzione di compendio industriale costituita da padiglione di deposito e stoccaggio, uffici, servizi igienici e magazzino, con area di pertinenza esclusiva – Via Ferrazza, Broccostella                               | 1.103.970,00 €            |
| 2   | Porzione di compendio industriale costituita da padiglione di deposito e stoccaggio e magazzino, con area di pertinenza esclusiva – Via Ferrazza, Broccostella   | 987.580,00 €              |
| 3   | Porzione di compendio industriale adibito ad officina meccanica e carrozzeria, con area di pertinenza esclusiva – Via Ferrazza, Broccostella   | 714.690,00 €              |
| 4   | Porzione di compendio industriale adibito ad officina meccanica, uffici, servizi igienici e magazzino, con area di pertinenza esclusiva e manufatto adibito a lavaggio autotreni – Via Ferrazza, Broccostella          | 1.237.420,00 €            |
| 5   | Porzione di area urbanizzata in zona ASI costituita da piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso, con annessa pensilina in acciaio a copertura di impianto di erogazione carburante - Via Ferrazza, Broccostella | 353.040,00 €              |
| 6   | Porzione di area urbanizzata in zona ASI costituita da piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso - Via Ferrazza, Broccostella  | 293.720,00 €              |
| 7   | Fabbricato per civile abitazione su due livelli, con corte di pertinenza esclusiva – Via Fontana Scarpata, Broccostella  | 159.800,00 €              |
| 8   | Fabbricato per civile abitazione su due livelli, con corte di pertinenza esclusiva e annessi agricoli (strutture collabenti) – Via Fontana Scarpata, Broccostella  | 127.980,00 €              |
| <b>TOTALE compendio immobiliare in comune di Broccostella</b>   |  | <b>4.978.200,00 €</b>     |
| <b>Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri</b>        |  |                           |
| 9   | Fabbricato ad uso officina con annessi locali deposito, su unico livello, con area di pertinenza esclusiva da adibire a piazzale – Viale San Domenico, Isola del Liri (FR)   | 249.320,00 €              |
| 10  | Porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale su due livelli (porzione "A"), con relativa scala condominiale e area di pertinenza esclusiva - Viale San Domenico, Isola del Liri (FR)      | 500.347,50 €              |
| 11  | Porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale su due livelli (porzione "B"), con relativa scala condominiale e area di pertinenza esclusiva - Viale San Domenico, Isola del Liri (FR)      | 500.347,50 €              |
| <b>TOTALE compendio immobiliare in comune di Isola del Liri</b> |  | <b>1.250.015,00 €</b>     |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b>                                       |  | <b>6.228.215,00 €</b>     |



La sottoscritta, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, 03/05/2016

IL CTU

Dott. Arch. Benedetta Chiarelli

