

Arch. Benedetta Chiarelli

Frosinone, 20/11/2018

TRIBUNALE DI FROSINONE  
DEPOSITATO  
20 NOV. 2018  
IL CANCELLIERE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
TRIBUNALE DI FROSINONE  
Sezione Fallimentare

Preg.mo Giudice  
Dott. Andrea PETTERUTI

Oggetto: **CONCORDATO PREVENTIVO N. 19/2012 DI** [REDACTED]

Trasmissione dell'aggiornamento della relazione di stima con riferimento a parte del compendio immobiliare di proprietà [REDACTED]

Preg.mo Giudice,

con riferimento all'oggetto, scrivente C.T.U. Arch. Benedetta Chiarelli, vista la necessità di aggiornare i valori di stima - a seguito di attività progettuali poste in essere successivamente alla redazione della perizia del 03/05/2016 - con riferimento sia a parte del compendio industriale di proprietà [REDACTED] Comune di Broccostella (FR) in Via Ferrazza, che dell'intero compendio sito in Comune di Isola del Liri (FR) in Via Borgo San Domenico, trasmette in allegato alla presente una relazione di aggiornamento dell'elaborato peritale in atti, relativa al solo Capitolo N. 9 - Stima e formazione dei Lotti.

Con osservanza,

Il CTU

Arch. Benedetta Chiarelli

TRIBUNALE DI FROSINONE  
DEPOSITATO

20 NOV. 2018

Il Funzionario Giudiziario III-F2  
Dr. Roberto MASSIMO ZAZZINI

V. e liquidazione  
mot'uore 20/11/18

57, Via Dante Alighieri - 03100 Frosinone - Tel. e Fax. 0775/251759

e-mail: arch.benedetta@studiochiarelli.org - benedetta.chiarelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Fallimentare



CONCORDATO PREVENTIVO n. 19/2012 di [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA PETTERUTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. DAVIDE SCHIAVI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2018

**Premessa**

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), nella qualità di C.T.U. nel procedimento in epigrafe, giusta nomina dell'Ill.mo G.D. Dott. Andrea Petteruti del 15/01/2016, vista la necessità di aggiornare i valori di stima a seguito di attività progettuali poste in essere successivamente alla redazione della perizia del 03/05/2016, con riferimento sia a parte del compendio industriale di proprietà [REDACTED] S.p.A. sito in Comune di Broccostella (FR) in Via Ferrazza, che dell'intero compendio sito in Comune di Isola del Liri (FR) in Via Borgo San Domenico, redige la presente nota di aggiornamento, relativa al solo Capitolo N. 9 - Stima e formazione dei Lotti.

L'aggiornamento dei valori di stima si riferisce esclusivamente alle aree che verranno chiaramente indicate nel prosieguo della presente relazione. Per quanto concerne la restante parte del compendio industriale sito in Broccostella, restano vigenti i valori di stima già indicati nella Relazione in atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TERRENI DI PROPRIETÀ [REDACTED] IACENTI IL COMPENDIO  
INDUSTRIALE SITO IN VIA FERRAZZA COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)**

Con riferimento compendio industriale di proprietà [REDACTED] in Comune di Broccostella (FR) in Via Ferrazza, la porzione di compendio oggetto di attribuzione di un nuovo valore di stima consiste nelle aree in zona agricola E/1 (cfr. *certificato di destinazione urbanistica*, già allegato alla relazione di stima), identificate catastalmente come da sottostante tabella, estese per una superficie complessiva di 36.673 mq ed utilizzate per la maggior parte come area di transito e di parcheggio di automezzi aziendali.

COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR)						
CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	are	ca
14	739		area urbana		41	66
14	293	-	semin. arbor.	2	11	80
14	292	-	semin. arbor.	2	06	40
14	578	-	semin arbor	2	09	03
14	579	-	semin arbor	2	24	39
14	170	-	semin. arbor.	2	18	55
14	220	-	semin arbor	3	06	30
14	210	-	semin arbor	2	21	70
14	590	-	semin. arbor.	2	72	84
14	591	-	semin. arbor.	2	01	39
14	96	-	semin arbor	2	39	90
14	147	-	semin arbor	2	13	60
14	54	-	semin arbor	2	24	34
14	697	-	semin arbor	3	32	46
14	700	-	semin. arbor.	3	00	39
14	690	-	semin. arbor.	3	10	31
14	238	-	semin. arbor.	3	13	00
14	248	-	semin arbor	3	10	50
14	250	-	semin. arbor.	3	08	20

Per tutte le ulteriori informazioni in merito a tali aree, sia di tipo descrittivo, che di tipo urbanistico-edilizio e quant'altro, la scrivente si riporta integralmente al proprio elaborato peritale già in atti.

Come già indicato nella Relazione in atti, tali fondi (con esclusione dei terreni in zona V/5 gravati da Vincolo idrogeologico e pertanto esclusi da qualsiasi progettazione) risultavano 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 della Relazione).

Peraltro, l'utilizzo di tali aree non risultava 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), configurandosi 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*); illecito questo non 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).

Nell'ottica di una rivalutazione generale del compendio sopra descritto - a seguito di formale incarico professionale conferito alla scrivente dall'Ill.mo G.D. in data 14/03/2017 - è stato predisposto, con riferimento alla Manifestazione di interesse Prot. 35333 del 30/09/2009 al P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri", il Progetto Definitivo inerente l'ampliamento dello stabilimento industriale di proprietà [REDACTED] in Comune di Broccostella (FR) in Via Ferrazza, riguardante la realizzazione di tre nuovi edifici, denominati Edificio "A", Edificio "B" ed Edificio "C", rispettivamente destinati ad attività di deposito e stoccaggio merci a temperatura controllata, ad officina meccanica interna all'attività aziendale per riparazione e manutenzione autotreni, ed infine magazzino di deposito e stoccaggio merci per conto terzi. I nuovi corpi di fabbrica progettati sviluppano, nel loro complesso, una superficie coperta di 9.250,00 mq, a fronte di un'area disponibile di circa 32.900 mq; l'indice di copertura (Ic), pari a 0,28%, costituisce la regola tecnica di progetto della variante al P.R.G.

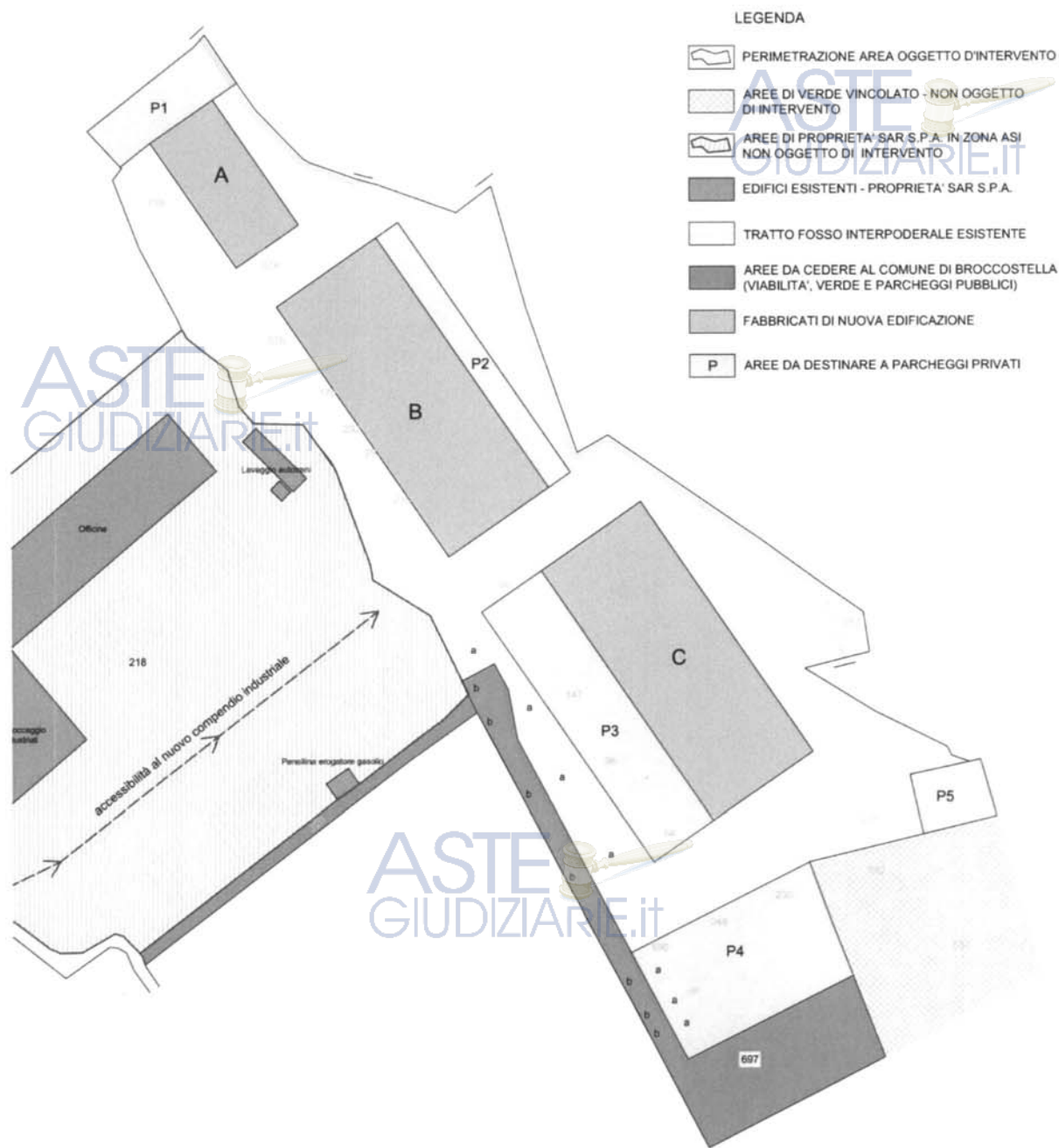
Di seguito si riporta uno stralcio della tavola di progetto relativa all'inquadramento generale dell'intervento proposto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**PLANIMETRIA GENERALE - SCALA 1:1000**

Il Progetto, depositato in data 19/05/2017, ha seguito l'iter di controllo e revisione da parte del competente Ufficio tecnico del Comune di Broccostella, e nel corso dell'istruttoria è stata concordata e ratificata con i responsabili dell'Ufficio tecnico comunale anche la definitiva perimetrazione delle aree oggetto di cessione al Comune di Broccostella, da destinarsi come per Legge (cfr. art. 5 D.M. 1444/1968) ad aree di verde pubblico e servizi per la collettività.

Le suddette aree, indicate graficamente negli elaborati allegati al Progetto, hanno un'estensione complessiva pari a 3.800 mq, entità lievemente superiore al minimo di legge (pari al 10% delle aree

oggetto di Variante urbanistica).

A compimento della fase d'istruttoria, con Delibera di Consiglio Comunale N. 6 del 17/04/2018 è stato adottato il Progetto Definitivo relativo all'ampliamento del compendio industriale di proprietà S.A.R., in variante urbanistica al vigente P.R.G. del Comune di Broccostella.

Sono stati posti in libera visione al pubblico, e contestualmente sul sito istituzionale del Comune (ai sensi dell'art. 9 della Legge 1150/1942 e degli artt. 33 e 49 della L.R. 38/1999), tutti gli atti progettuali, a partire dal 16/07/2018 sino al 31/07/2018; non essendo stata formulata alcuna osservazione all'intervento nei trenta giorni successivi a quello della pubblicazione (16/07/2018), ed essendo decorsi tutti i termini di legge, il Progetto di Variante risulta di fatto adottato, a decorrere dal 16/08/2018.

L'adozione di tale Progetto, in Variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Broccostella, ha comportato per le aree [REDACTED] la modifica di destinazione d'uso da agricola a produttiva, nel pieno rispetto del progetto legato al P.R.U.S.S.T. Occorre tuttavia attendere la necessaria istruttoria sovracomunale (conferenza di servizi, accordo di programma e perfezionamento degli atti successivi), attualmente in corso, la cui positiva conclusione porterà all'effettiva approvazione del Progetto di Variante urbanistica da parte del Comune di Broccostella.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ [REDACTED]

IN COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)

Con riferimento al compendio immobiliare in Comune di Isola del Liri (FR) in Via Borgo San Domenico, composto da un fabbricato ad uso deposito/officina meccanica e da una porzione costituente il primo ed il secondo piano di struttura su tre livelli in cemento armato allo stato rustico con destinazione d'uso residenziale - il tutto insistente su un'area di pertinenza esclusiva di circa 3.300 mq - si espone quanto di seguito.

Anche su tali aree la [REDACTED] 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), con 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".

A seguito di verifiche effettuate dalla scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Sora, era tuttavia emersa l'impossibilità di portare avanti la proposta di P.R.U.S.S.T. per tali aree, stante la mancata presentazione della documentazione integrativa da parte della [REDACTED] nei termini indicati in una specifica nota dell'Ufficio P.R.U.S.S.T. del 08/07/2013.

Al fine di poter intervenire comunque sul compendio immobiliare in oggetto con un intervento mirato di recupero urbanistico, che prevedesse tra l'altro la possibilità di modificare la destinazione d'uso delle cubature esistenti (da deposito/officina a commerciale, e da residenziale ad uffici), ottenendo in tal modo un significativo incremento di valore di tali beni, la scrivente C.T.U. ha proposto al Responsabile del IV Servizio Programmazione Territoriale e Pianificazione urbanistica del Comune di Isola del Liri l'eventualità per la [REDACTED] di utilizzare a tale scopo lo strumento del Permesso a Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dalla Legge 11.11.2014 nr. 164, c.d. Decreto Sblocca Italia), ottenendo parere favorevole.

A seguito di formale incarico professionale conferito alla scrivente dall'Ill.mo G.D. in data 14/03/2017 - è stato dunque predisposto un "Progetto di ristrutturazione del compendio immobiliare sito in Via Borgo San Domenico, con demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato, cambio di destinazione d'uso (residenziale/ direttivo/ commerciale) e frazionamento di unità immobiliari".

Per maggior chiarezza si elencano di seguito i dati catastali identificativi delle singole unità immobiliari costituenti il compendio di proprietà [REDACTED] oggetto di progettazione:



COMUNE DI ISOLA DEL LIRI (FR)										
Catasto Fabbricati										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Clas	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
	11	128	20	1	C/3	1	362 mq	471 mq	Euro 934,79	
	11	128	22		bene comune non censibile					
	11	128	8	1	In corso di costruz.					
	11	128	9	1	In corso di costruz.					
	11	128	11	1	In corso di costruz.					
	11	128	12	1	In corso di costruz.					
	11	128	15	1	In corso di costruz.					
	11	128	16	1	In corso di costruz.					
	11	128	18	1	In corso di costruz.					
	11	128	19	1	In corso di costruz.					

L'intervento proposto prevede la riqualificazione dell'intero lotto, attualmente in condizioni di abbandono, da ottenersi senza realizzazione di nuove volumetrie, ma solo con il recupero di quelle esistenti, e la contestuale riqualificazione urbana di un'area di circa 5.000 mq collocata in un contesto (Via Borgo San Domenico), già fortemente urbanizzato.

Di seguito sono sintetizzati gli interventi previsti:

- demolizione e ricostruzione del Fabbricato "A" ad uso deposito/officina, senza aumento di volumetria, con contestuale cambio di destinazione d'uso (da officina ad attività commerciale, con previsione di un piano interrato adibito a parcheggio e magazzino, accessibile da una rampa carrabile con accesso diretto dalla strada);
- indagini strutturali e conseguenti interventi di miglioramento sismico sul Fabbricato residenziale esistente "B", completamento con cambio di destinazione d'uso del piano primo e secondo (da residenziale ad uffici con riferimento al primo piano e a parte del secondo);
- demolizione della rampa carrabile di accesso al piano primo del Fabbricato "B" (lato sud);
- realizzazione di impianto fotovoltaico posto in copertura di entrambi i fabbricati;
- sistemazione dell'intera area di pertinenza esclusiva mediante realizzazione di percorsi pedonali, aree di verde attrezzato e parcheggi a servizio di entrambi i fabbricati.

Di seguito si riporta uno stralcio della tavola di progetto relativa all'inquadramento generale dell'intervento proposto.





Planimetria generale del lotto - scala 1:500

**LEGENDA**

	<b>Limite del lotto</b>
	<b>Fabbricato "A" - Nuova costruzione senza aumento della volumetria consentita, su unico livello, destinazione d'uso commerciale, altezza massima ml 6,30</b>
	<b>Fabbricato "B" - Porzione 1: Completamento struttura esistente ed adeguamento sismico, due livelli, piano primo e secondo destinazione d'uso uffici (con accesso dal piano terreno)</b>
	<b>Fabbricato "B" - Porzione 2: Completamento struttura esistente ed adeguamento sismico, due livelli, piano primo destinazione d'uso uffici, piano secondo destinazione d'uso residenziale (con accesso dal piano terreno)</b>
	<b>Aree destinate a parcheggi pubblici e pertinenziali - superficie complessiva mq 916,00</b>
	<b>Aree destinate a verde pubblico - superficie complessiva mq 643,00</b>
	<b>Aree destinate a parcheggi (D.M. 1444/68) oggetto di Convenzione con il Comune di Isola del Liri - superficie mq 285,00</b>
	<b>Aree destinate a verde pubblico (D.M. 1444/68) oggetto di Convenzione con il Comune di Isola del Liri - superficie mq 263,00</b>

In data 04.01.2018 è stata acquisita agli atti del Comune di Isola del Liri l'Istanza di Permesso a costruire Prot. 0000178, Pratica Edilizia n. 003/2018 relativa all'intervento sopra descritto. Seguiva in data 06.02.2018 da parte dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Isola del Liri il NULLA OSTA alla realizzazione delle opere, previa approvazione del progetto dal parte della Giunta comunale e della sottoscrizione della convenzione - ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 - tra il Comune e [REDACTED] oltre ai necessari nulla osta degli enti sovracomunali.

In data 23.04.2018 è stato recapitato alla scrivente (e congiuntamente alla [REDACTED] nella persona del suo Legale rappresentante) dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Isola del Liri comunicazione (Prot. 6529 del 20/04/2018), inerente l'approvazione del progetto di ristrutturazione del compendio mediante Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 16/04/2018, (in conformità con quanto stabilito dall'art. 1-ter della L.R. Lazio 36/1987 e s.m.i.), unitamente allo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Isola del Liri e [REDACTED] in concordato preventivo, a scapito delle monetizzazioni e delle urbanizzazioni primarie.

Tale convenzione è allo stato attuale in via di sottoscrizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA DEI DUE COMPENDI OGGETTO DI  
INTERVENTI DI PROGETTAZIONE**

Di seguito si espongono i valori di stima relativi ai due compendi sopra descritti aggiornati a seguito delle importanti attività di progettazione poste in essere, che hanno comportato innanzitutto una modifica della destinazione d'uso degli stessi, nonché poi una sostanziale variazione dei parametri di utilizzo ai fini edificatori.

Il tutto rappresenta motivo d'incremento del valore di mercato degli stessi, e da ciò la necessità di rideterminarne la quantificazione. Restano validi i criteri e la metodologia di stima già utilizzati al fine di determinare il più probabile valore di compravendita già attribuito dalla scrivente C.T.U. a tutti gli immobili di proprietà [REDACTED]

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

***Terreni di proprietà [REDACTED]  
della progettazione legata al P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri"***

	Destinazione	Superficie	Valore unitario di stima	Valore complessivo
AREE P.R.U.S.S.T.	Area agricola E/1 oggetto di Variante urbanistica (escluse le aree oggetto di cessione al Comune di Broccostella per la realizzazione di aree verdi, parcheggi e servizi pubblici in genere, ai sensi del D.M. 1444/68, pari a 3.800,00 mq)	32.873,00 mq	50,00 €/mq	1.643.650,00 €
Aree oggetto di Vincolo V/5	Area oggetto di Vincolo idrogeologico V/5 esclusa dalla perimetrazione del Progetto P.R.U.S.S.T.	3.670,00 mq	8,00 €/mq	29.360,00 €

Per quanto concerne tale compendio, stante il Progetto di Variante urbanistica in fase di istruttoria regionale, che comporta per lo stesso una modifica di destinazione d'uso da agricola a produttiva nel pieno rispetto del progetto allegato al P.R.U.S.S.T. e dei suoi parametri edificatori, la scrivente C.T.U. ritiene che, ai fini della vendita, sia opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.



Lotto N. 9:

Terreni di proprietà S. [REDACTED]  
della progettazione legata al P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dati significativi:**

Localizzazione: Via Ferrazza, Broccostella (FR).

Caratteristiche generali: Le aree in oggetto, di estensione complessiva pari a 32.873 mq, hanno accesso dal compendio industriale di proprietà [REDACTED] rientrano nella perimetrazione dell'intervento di ampliamento industriale legato al P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri" (ad eccezione della porzione oggetto di Vincolo idrogeologico), da realizzarsi mediante l'edificazione di tre nuovi edifici, rispettivamente destinati ad attività di deposito e stoccaggio merci a temperatura controllata, ad officina meccanica interna all'attività aziendale per riparazione e manutenzione autotreni, ed infine magazzino di deposito e stoccaggio merci per conto terzi.

Per la realizzazione di tale ampliamento è stata adottata la variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Broccostella, al fine di addivenire al cambio di destinazione d'uso di tali aree da agricole a produttive.

**Stima del lotto:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Aree oggetto del P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri"	32.873,00 mq	50,00 €/mq	1.643.650,00 €	1/1	1.643.650,00 €
Aree oggetto di Vincolo idrogeologico ed escluse dalla perimetrazione del P.R.U.S.S.T.	3.670,00 mq	8,00 €/mq	29.360,00 €	1/1	29.360,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 9</b>					<b>1.673.010,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Di seguito si riporta una Tabella riassuntiva delle consistenze del compendio, con i relativi valori di stima aggiornati a seguito dell'approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistico-edilizia precedentemente descritto.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Valore unitario di stima	Valore complessivo	
FABBRICATI OGGETTO DI PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE	Officina meccanica	314,70 mq	1	314,70 mq	650,00 €/mq	204.555,00 €
	Depositi	158,60 mq	1	158,60 mq	650,00€/mq	103.090,00 €
	<b>Totale</b>			<b>473,30 mq</b>		<b>307.645,00 €</b>
	Fabbricato residenziale (sola struttura)	915,90 mq	1	915,90 mq	600,00 €/mq	549.540,00 €
	Fabbricato residenziale (sola struttura)	915,90 mq	1	915,90 mq	600,00 €/mq	549.540,00 €
	<b>Totale</b>			<b>1.831,80 mq</b>		<b>1.099.080,00 €</b>
Area di pertinenza esclusiva			<b>3.300,00 mq</b>	35,00 €/mq	<b>115.500,00 €</b>	
<b>Totale complessivo</b>						<b>1.522.225,00 €</b>

Per quanto concerne il compendio immobiliare in Via Borgo San Domenico, stante il progetto di ristrutturazione urbanistico-edilizia posto in essere, la scrivente C.T.U. ritiene che, ai fini della vendita, sia opportuno mantenere la divisione in 3 lotti, così costituiti:

N.	Descrizione del Lotto	Superficie complessiva	Superficie coperta esistente	Area di pertinenza esclusiva
10	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
11	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
12	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)			

**Lotto N. 10:**

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, il tutto oggetto di progetto approvato di ristrutturazione edilizia con previsione di cambio di destinazione d'uso da officina a commerciale.

**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. Per tale edificio il progetto - approvato - di ristrutturazione edilizia del compendio prevede la demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, con cambio di destinazione d'uso in locale commerciale.

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	650,00 €/mq	307.645,00 €	1/1	307.645,00 €
Area di pertinenza	2.000,00 mq	35,00 €/mq	70.000,00€	1/1	70.000,00 €
<b>TOTALE LOTTO n.10</b>					<b>377.645,00 €</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. "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"). Il tutto oggetto di progetto approvato di ristrutturazione edilizia con previsione di cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

**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. Per tale porzione di edificio il progetto - approvato - di ristrutturazione edilizia del compendio prevede il completamento della struttura, con possibilità di cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

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	600,00 €/mq	549.540,00 €	1/1	549.540,00 €
Area di pertinenza esclusiva	1.300,00 mq	35,00 €/mq	45.500,00 €	1/2	22.750,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 11</b>					<b>572.290,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Lotto N. 12:

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"). Il tutto oggetto di progetto approvato di ristrutturazione edilizia con previsione di cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

### 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. Per tale porzione di edificio il progetto - approvato - di ristrutturazione edilizia del compendio prevede il completamento della struttura, con possibilità di cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

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	600,00 €/mq	549.540,00 €	1/1	549.540,00 €
Area di pertinenza esclusiva	1.300,00 mq	35,00 €/mq	45.500,00 €	1/2	22.750,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 12</b>					<b>572.290,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO GENERALE

A conclusione della presente relazione di aggiornamento, si riporta di seguito una tabella riepilogativa di tutti i Lotti di vendita del compendio immobiliare di proprietà del [REDACTED] precisando che l'attuale LOTTO N. 9 (Terreni agricoli oggetto di cambio di destinazione d'uso legato al P.R.U.S.S.T.) non era stato inserito come lotto di vendita nella originaria relazione di stima per le motivazioni già addotte, che in questa sede s'intendono integralmente richiamate.

Nella tabella di seguito è possibile inoltre operare un raffronto – solo per i Lotti n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12 – tra i valori di stima precedenti e successivi alle attività di progettazione portate a compimento.

**Tabella riepilogativa LOTTI:**

N.	Descrizione del LOTTO	Valore di stima del Lotto PRIMA degli interventi di progettazione	Valore di stima del Lotto DOPO gli interventi di progettazione
<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 €	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 €	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 €	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 €	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 €	353.040,00 €
6	Porzione di area urbanizzata in zona ASI costituita da piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso - Via Ferrazza, Broccostella	293.720,00 €	293.720,00 €
7	Fabbricato per civile abitazione su due livelli, con corte di pertinenza esclusiva – Via Fontana Scarpata, Broccostella	159.800,00 €	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 €	127.980,00 €
9	Terreni adiacenti il compendio immobiliare in zona ASI oggetto del P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri"	-	1.673.010,00 €
<b>TOTALE compendio immobiliare in comune di Broccostella</b>		<b>4.978.200,00 €</b>	<b>6.651.210,00 €</b>
<b>Compendio immobiliare in comune di Isola del Liri</b>			
10	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)	294.320,00 €	377.645,00 €
11	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 €	572.290,00 €
12	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 €	572.290,00 €
<b>TOTALE compendio immobiliare in comune di Isola del Liri</b>		<b>1.250.015,00 €</b>	<b>1.522.225,00 €</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>6.228.215,00 €</b>	<b>8.173.435,00 €</b>



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

Frosinone, 19/11/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

Dot. Arch. Benedetta Chiarelli



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benedetta Chiarelli', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI FROSINONE', 'BENEDETTA CHIARELLI', and 'M.P.S.'.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it