

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a CECCANO (FR) - Via Anime Sante, piano T-1-2.

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

La superficie residuale del lotto (**sub.6 BCNC**), che costituisce l'area di pertinenza del fabbricato, è in parte pavimentata con masselli in calcestruzzo, tipo betonelle, ed utilizzata come zona di transito e di parcheggio, ed in parte lasciata a verde. Dalla suddetta aerea, si ha accesso ad un'altra porzione della proprietà, costituita dal terreno di cui alla *part. 978* (BENE N. 2), di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde.

Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel *Foglio 20, part. 745-748-730 e 980* (BENE N. 3), di superficie catastale complessiva pari a mq 3.624.

Come riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il lotto è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica; l'accesso principale avviene su ampio piazzale pavimentato a servizio del complesso.

Il lotto gode di due ulteriori accessi uno lungo il fronte Ovest da strada vicinale, l'altro dal fronte Nord.

Il piazzale a servizio dei capannoni presenta pavimentazione in betonelle in ottimo stato di conservazione.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la recinzione del compendio, in difformità rispetto a quanto autorizzato nel 2002, **include particelle di terreno appartenenti al Consorzio Industriale ed alla Regione Lazio; pertanto, nella perizia sono stati determinati gli oneri di demolizione e rifacimento all'interno del lotto di proprietà.**

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

All'interno della zona produttiva al *sub. 12*, in difformità dai titoli autorizzativi, è stata ricavata un'area, mediante ulteriore suddivisione degli spazi con vetrate e pannelli, destinata, alla data dei sopralluoghi, a locale per feste/sala da ballo (commerciale), il tutto in continuità con l'unità al *sub. 13*.

Ad eccezione del locale commerciale al sub. 13, regolarizzato con domanda di Condono, nella restante parte del fabbricato le uniche attività consentite sono quelle produttive; pertanto la destinazione commerciale, è in totale difformità dai titoli abilitativi.

Lungo il fronte N/O un marciapiede rialzato favorisce il carico/scarico delle merci; a riguardo, si rileva, che parte del marciapiede, per una consistenza pari a circa 130 mq., risultava chiusa mediante pannelli e soprastante copertura metallica ed utilizzata come officina meccanica; detta chiusura ha interessato anche la scala di sicurezza di collegamento con il primo piano. Al piano primo, in difformità da titolo è presente un ballatoio esterno collegato alla scala di sicurezza ubicata lungo il fronte N/O, di consistenza pari a circa 78 mq.

Per le suddette difformità, sono stati previsti gli oneri di demolizione e/o rimessa in pristino come da progetto approvato e gli oneri di sanatoria ove possibile (v. perizia).

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

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 20, Part. 743, Sub. 6, BCNC**

Fg. 20, Part. 743, Sub. 7, BCNC

Fg. 20, Part. 743, Sub. 9, Categoria F5

Fg. 20, Part. 743, Sub. 10, Categoria C1

Fg. 20, Part. 743, Sub. 11, Categoria D1

Fg. 20, Part. 743, Sub. 12, Categoria D1

Fg. 20, Part. 743, Sub. 13, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € **3.953.670,00**

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

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio *sintetico-comparativo*. Il metodo *sintetico-comparativo*, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta, con il medesimo, maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

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

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

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

Valore di mercato fabbricati **V_{MF}**

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

Anno 2021 – Semestre 2

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

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

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

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

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

- *Negozi valore **min. 1.100,00 €/m²** – valore **max. 1.600,00 €/m²**.*

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

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

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

Analogo è il riscontro relativo alla destinazione commerciale; i dati ottenuti presso operatori del settore rilevano dei valori a m² notevolmente inferiori rispetto ai valori OMI, il valore medio riscontrato è pari a circa **750,00 €/m²**. Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche del complesso edilizio in esame, vista l'età delle costruzioni, l'ubicazione rispetto alle principali arterie viarie, data la tipologia dei manufatti e le relative caratteristiche costruttive, la consistenza, oltre che lo stato di manutenzione e di finitura, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

❖ **V_{Up} produttivo = 380,00 €/m²**

- ❖ V_{Uu} uffici = 550,00 €/m²
- ❖ V_{Uc} commerciale = 700,00 €/m²

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Opificio	9.150 mq	380,00 €/mq	€ 3.477.000,00	100,00%	€ 3.477.000,00
Bene N° 1 – Uffici produttivo/commerciale sub. 10	350 mq	550,00 €/mq	€ 192.500,00	100,00%	€ 192.500,00
Bene N° 1 – Locale commerciale sub. 13	137 mq	700,00 €/mq	€ 95.900,00	100,00%	€ 95.900,00
Valore di stima:					€ 3.765.400,00

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

$V_{MF} = € 3.953.670,00.$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a CECCANO (FR) - Via Anime Sante.

Terreno distinto al N.C.T nel **Foglio 20 part. 978** di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde è ubicato all'interno della recinzione del compendio e presenta giacitura pianeggiante.

La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso box prefabbricato e pensiline metalliche.

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

Per i suddetti immobili, sono stati previsti gli oneri di demolizione/rimozione.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima del 14.07.22 depositata.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 20, Part. 798, Qualità Seminativo**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: **€ 97.450,00**

Da indagini esperite presso operatori immobiliari, è emerso che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno in oggetto, in considerazione delle particolari condizioni economiche anzi esposte, oltre alla ridotta richiesta di beni simili, è quello medio di 10,00 €/m².

- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a CECCANO (FR) - Via Anime Sante.

i terreni distinti al N.C.T nel **Foglio 20, part. 745-748-730 e 980**, di superficie catastale complessiva pari a 3.624 mq. Il terreno alla part. 730, risulta esterno al complesso, diviso dal resto della proprietà da Strada ASI.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima del 14.07.22 depositata.

Identificato al catasto Terreni: **Fg. 20, Part. 730, Qualità Seminativo**

Fg. 20, Part. 745, Qualità Seminativo

Fg. 20, Part. 748, Qualità Seminativo

Fg. 20, Part. 980, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima dei beni: **€ 18.120,00**

Vista la tipologia dei terreni, la consistenza e l'ubicazione, il valore a metro quadro può essere determinato in 5,00 €/ m².

Fermo quanto precede, il Valore di mercato dei terreni **V_{MT}** risulta pari a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Terreno FOGLIO 20 PART. 978 Ceccano (FR) - Via Anime Sante	9.745 mq	10,00 €/mq	€ 97.450,00	1/1	€ 97.450,00
Bene N° 3 – Terreno FOGLIO 20 PART. 730 Ceccano (FR) - Via Anime Sante	2.500 mq	5,00 €/mq	€ 12.500,00	1/1	€ 12.500,00
Bene N° 3 – Terreno FOGLIO 20 PART. 745 Ceccano (FR) - Via Anime Sante	54 mq	5,00 €/mq	€ 270,00	1/1	€ 270,00
Bene N° 3 – Terreno FOGLIO 20 PART. 748 Ceccano (FR) - Via Anime Sante	110 mq	5,00 €/mq	€ 550,00	1/1	€ 550,00
Bene N° 3 – Terreno FOGLIO 20 PART. 980 Ceccano (FR) - Via Anime Sante	960 mq	5,00 €/mq	€ 4.800,00	1/1	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 115.570,00

V_{MT} = € 115.570,00

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

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	120.000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	1.500,00	€
TOTALE	121.500,00	€

Valore di stima risulta pari a: **V_{MF}** € 3.953.670,00 + **V_{MT}** € 115.570,00 - € 121.500,00 = € 3.947.740,00

Valore finale di stima LOTTO 1 in c.t.: € 3.950.000,00.

Nel suddetto importo non sono incusi gli adempimenti previsti dal D.lgs. n° 152/2006 poiché non valutabili preliminarmente agli interventi di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** – Locale sportivo ubicato a CECCANO (FR) - Via San Francesco, PT.

Trattasi di compendio immobiliare sito in Via S. Francesco, composto da un fabbricato ad uso palestra distinto al N.C.E.U. nel **Foglio 35 part. 656 sub.2** e **part. 784 sub.2** e di due locali distinti al **Foglio 35 part. 656 subb. 3-4**, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Al compendio si accede dalle *part. Ite 1318* e *2109*; si precisa che la *part. 1318* risulta per la quota di 1/3 oggetto di procedura, la restante parte appartiene ad altre proprietà.

I due fabbricati, entrambi a semplice elevazione, realizzati in aderenza in fasi differenti, presentano per la porzione distinta dalla *part. 784 sub. 2* struttura mista in muratura e cls. con copertura a tetto in profilati metallici; l'ampliamento (*part. 656 sub. 2*) è stato realizzato con struttura portante in legno.

Il fabbricato alla *part. 784 sub. 2*, con antistante piccola area di pertinenza esclusiva, che nel corso del sopralluogo effettuato risulta coperta da tettoia in legno (priva di titolo edilizio da rimuovere), è composto da grande ambiente destinato ad attività sportiva con adiacenti locali destinati a servizi igienici/ spogliatoio, locale caldaia, oltre ingresso che funge da collegamento con il corpo in ampliamento.

Vista la conformazione planimetrica dei beni, è doveroso inquadrarli come un unico locale originariamente destinato ad attività sportiva con annessi accessori funzionali allo svolgimento dell'attività stessa.

Sulla corte insiste un manufatto in muratura, contraddistinto dalla *part. 656 sub. 3* e *sub. 4*, avente struttura mista in cls e muratura e copertura in acciaio con soprastanti lamiere; dalla visione dell'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, si è riscontrata la difformità dei suddetti locali rispetto all'assentito e per gli stessi sono stati previsti gli oneri di demolizione.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima del 14.07.22 depositata.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 35, Part. 784, Sub. 2, Categoria D6**

Fg. 35, Part. 656, Sub. 2, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: **€ 160.000,00**

Nel caso di che trattasi - data la mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione, tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona e dello stato in cui versa il compendio - si ritiene di poter procedere assimilando i fabbricati in esame alla tipologia edilizia commerciale, rapportando il valore ottenuto alle caratteristiche degli immobili in esame. Quanto sopra visto lo stato di abbandono in cui versano i fabbricati, il pessimo stato di conservazione e manutenzione, la mancanza di dotazione impiantistica oltre all'assenza dei requisiti minimi per la conformità dei locali alle norme relative ai locali sportivi.

Valore di mercato fabbricati **V_{MF}**

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

Anno 2021 – Semestre 2

Fascia/zona: Semicentrale/ B. BERARDI, V.DIAZ, COLLE ANTICO, V.PER FROSINONE, CASSETTE, VIGNE VECCHIE, COLLE LEO, COLLE S. PAOLO, PASSO CARDINALE, CANTINELLA, PESCHIETA.

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

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

- *Negozi valore **min. 1.100,00 €/m²** – valore **max. 1.600,00 €/m²**.*

Fermo quanto precede, in considerazione delle caratteristiche del complesso edilizio in esame, vista l'età delle costruzioni, l'ubicazione rispetto alle principali arterie viarie, data la tipologia dei manufatti e le relative caratteristiche costruttive, la consistenza, oltre che alle opere necessarie a rendere i locali atti alla destinazione d'uso assentita, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

❖ V_{UIS} locale sportivo = 400,00 €/m²

- **Bene N° 5** – Terreno FOGLIO 35 PART. 2109 ubicato a CECCANO (FR) - Via San Francesco.

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 35 PART. 2109** di superficie catastale pari 300 mq. presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 2109, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.500,00

- **Bene N° 6** – Terreno FOGLIO 35 PART. 1318 ubicato a CECCANO (FR) - Via San Francesco.

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 35 PART. 1318** di superficie catastale pari 115 mq. attuale strada di accesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1318, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 575,00

I suddetti terreni costituiscono la strada di accesso ai fabbricati, presentano giacitura piana e conformazione planimetrica regolare.

Da indagini esperite presso operatori immobiliari, è emerso che il valore unitario, in considerazione delle particolari condizioni anzi esposte, è quello medio di 15,00 €/m²

Il valore finale del lotto sarà così determinato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Locale sportive CECCANO (FR) - Via San Francesco	400,00 mq	400,00 €/mq	€ 160.000,00	1/1	€ 160.000,00
Bene N° 5 – Terreno FOGLIO 35 PART. 2109 CECCANO (FR) - Via San Francesco	300,00 mq	15,00 €/mq	€ 4.500,00	1/1	€ 4.500,00
Bene N° 6 – Terreno FOGLIO 35 PART. 1308 CECCANO (FR) - Via San Francesco	115,00 mq	15,00 €/mq	€ 1.725,00	1/3	€ 575,00
Valore di stima:					€ 165.075,00

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

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri aggiornamento catastale	1.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.400,00	€
TOTALE	10.900,00	€

Valore di stima risulta pari a: V_{MF} € 160.000,00 + V_{MT} € 5.075,00 - € 10.900,00 = € 154.175,00

Valore finale di stima LOTTO 2 in c.t.: € 154.000,00.

Nel suddetto importo non sono incusi gli adempimenti previsti dal D.lgs. n° 152/2006 poiché non valutabili preliminarmente agli interventi di rimessa in pristino dello stato dei luoghi

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO N. 25/2023 – TRIBUNALE DI FROSINONE

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.950.000,00

Bene N° 1 - Opificio			
Ubicazione:	CECCANO(FR) - Via Anime Sante, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Opificio Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 20, Part. 743, Sub. 6, BCNC Fg. 20, Part. 743, Sub. 7, BCNC Fg. 20, Part. 743, Sub. 9, Categoria F5 Fg. 20, Part. 743, Sub. 10, Categoria C1 Fg. 20, Part. 743, Sub. 11, Categoria D1 Fg. 20, Part. 743, Sub. 12, Categoria D1 Fg. 20, Part. 743, Sub. 13, Categoria C1	Superficie	V. PERIZIA DEPOSITATA
Stato conservativo:	<p>Il compendio industriale è stato realizzato a partire dagli anni 2000, e per quanto è stato possibile accertare, non sono stati notati fenomeni di dissesti che possano pregiudicare la stabilità dello stesso.</p> <p>Le condizioni generali di finitura e di conservazione, sia per le zone lavorazione che per quelle destinate ad uffici e servizi, sono da ritenersi buone. Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che risultano in corso, anche se fermi da parecchio tempo, interventi di finitura di una parte del manufatto e delle scale esterne, lungo il fronte S/E; detti interventi risultano tuttora incompleti.</p> <p>Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo.</p>		
Descrizione:	<p>Il compendio industriale, sito in Ceccano nell'area dell'agglomerato industriale ASI, sorge su un lotto di circa <i>11.506 mq. (F. 20 part. 743)</i> con accesso diretto dalla strada comunale Via Anime Sante ed è composto da un fabbricato distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, subb. 10-11-12-13, adibito a deposito merci, officina, magazzino, uffici e locali commerciali, oltre lastrico solare distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, sub. 9.</p> <p>La superficie residuale del lotto (sub.6 BCNC), che costituisce l'area di pertinenza del fabbricato, è in parte pavimentata con masselli in calcestruzzo, tipo betonelle, ed utilizzata come zona di transito e di parcheggio, ed in parte lasciata a verde. Dalla suddetta aerea, si ha accesso ad un'altra porzione della proprietà, costituita dal terreno di cui alla <i>part. 978 (BENE N. 2)</i>, di consistenza catastale pari a circa <i>9.745 mq.</i>, in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde.</p> <p>Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel <i>Foglio 20, part. 745-748-730 e 980 (BENE N. 3)</i>, di superficie catastale complessiva pari a <i>mq 3.624</i>.</p> <p>Come riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il lotto è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica; l'accesso principale avviene su ampio piazzale pavimentato a servizio del complesso.</p> <p>Il lotto gode di due ulteriori accessi uno lungo il fronte Ovest da strada vicinale, l'altro dal fronte Nord.</p> <p>Il piazzale a servizio dei capannoni presenta pavimentazione in betonelle in ottimo stato di conservazione.</p> <p>Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la recinzione del compendio, in difformità rispetto a quanto autorizzato nel 2002, include particelle di terreno appartenenti al Consorzio Industriale ed alla Regione Lazio; pertanto, nella perizia sono stati determinati gli oneri di demolizione e rifacimento all'interno del lotto di proprietà.</p> <p>L'edificio, realizzato in più fasi a partire dal 2002, consta di piano terra destinato ad attività produttiva con zona uffici ubicata lungo il fronte su strada, il piano primo presenta la medesima conformazione.</p> <p>All'interno della zona produttiva al <i>sub. 12</i>, in difformità dai titoli autorizzativi, è stata ricavata un'area, mediante ulteriore suddivisione degli spazi con vetrate e pannelli, destinata, alla data dei sopralluoghi, a locale per feste/sala da ballo (commerciale), il tutto in continuità con l'unità al <i>sub. 13</i>.</p> <p><u>Ad eccezione del locale commerciale al sub. 13, regolarizzato con domanda di Condonò, nella restante parte del fabbricato le uniche attività consentite sono quelle produttive; pertanto la destinazione commerciale, è in totale difformità dai titoli abilitativi.</u></p> <p>Lungo il fronte N/O un marciapiede rialzato favorisce il carico/scarico delle merci; a riguardo, si rileva, che parte del marciapiede, per una consistenza pari a circa <i>130 mq.</i>, risultava chiusa mediante pannelli e soprastante copertura metallica ed utilizzata come officina meccanica; detta chiusura ha interessato anche la scala di sicurezza di collegamento con il primo piano. Al piano primo, in difformità da titolo è presente un ballatoio esterno collegato alla scala di sicurezza ubicata lungo il fronte N/O, di consistenza pari a circa <i>78 mq.</i></p> <p>Per le suddette difformità, sono stati previsti gli oneri di demolizione e/o rimessa in pristino come da progetto approvato e gli oneri di sanatoria ove possibile (v. perizia).</p> <p><u>Sulla corte esterna del fabbricato, a confine con la part. 978, risulta ubicato un manufatto avente struttura metallica attualmente destinato a bar ed una struttura in metallo con copertura in materiale plastico, sprovvisti entrambi, di titoli abilitativi.</u></p> <p><u>Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.</u></p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	<p>La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.</p>
--	---

Bene N° 2 – Terreno FOGLIO 20 PART. 978			
Ubicazione:	CECCANO (FR) - Via Anime sante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni: Fg. 20, Part. 978, Qualità Seminativo	Superficie	9.745,00 mq catastali
Stato conservativo:	Condizioni generali da ritenersi buone.		
Descrizione:	<p>Terreno distinto al N.C.T nel Foglio 20 part. 978 di consistenza catastale pari a circa <i>9.745 mq.</i>, in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde è ubicato all'interno della recinzione del compendio e presenta giacitura pianeggiante.</p> <p>La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso box prefabbricato e pensiline metalliche.</p> <p>La pista ed i manufatti prefabbricati, realizzati nel 2017 al fine di collaudare i go-kart originariamente prodotti all'interno dell'opificio, risultano sprovvisti dei titoli abilitativi edilizi e l'attuale destinazione commerciale, risulta in totale difformità con le norme ASI; sono presenti, inoltre, una casetta prefabbricata ed alcuni gazebo metallici, il tutto senza titolo.</p> <p>Per i suddetti immobili, sono stati previsti gli oneri di demolizione/rimozione.</p> <p>Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	<p>La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.</p>		

Bene N° 3 – Terreni FOGLIO 20 PART.LLE 730-745-748-980			
Ubicazione:	CECCANO (FR) - Via Anime sante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Identificato al catasto Terreni: Fg. 20, Part. 730, Qualità Seminativo Fg. 20, Part. 745, Qualità Seminativo Fg. 20, Part. 748, Qualità Seminativo Fg. 20, Part. 980, Qualità Seminativo	Superficie	3.624,00 mq catastali
Stato conservativo:	Condizioni generali da ritenersi buone.		

Descrizione:	<p>Terreno distinto al N.C.T nel Foglio 20 part. 978 di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde è ubicato all'interno della recinzione del compendio e presenta giacitura pianeggiante.</p> <p>La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso box prefabbricato e pensiline metalliche.</p> <p>La pista ed i manufatti prefabbricati, realizzati nel 2017 al fine di collaudare i go-kart originariamente prodotti all'interno dell'opificio, risultano sprovvisti dei titoli abilitativi edilizi e l'attuale destinazione commerciale, risulta in totale difformità con le norme ASI; sono presenti, inoltre, una casetta prefabbricata ed alcuni gazebo metallici, il tutto senza titolo.</p> <p>Per i suddetti immobili, sono stati previsti gli oneri di demolizione/rimozione.</p> <p>Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.</p>
Vendita soggetta a IVA:	<p>N.D.</p>
INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	<p>La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'AR.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.</p>

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

Bene N° 4 – Locale sportivo			
Ubicazione:	CECCANO (FR) - Via San Francesco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locali destinazione sportiva Identificato al catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 784, Sub. 2, Categoria D6 Fg. 35, Part. 656, Sub. 2, Categoria D6	Superficie	400,00 mq catastali
Stato conservativo:	<p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il complesso travasi in pessime condizioni.</p> <p>Il corpo avente con struttura in legno si presenta in uno stato avanzato di deterioramento, sia dal punto di vista strutturale, sia dal punto di vista tecnologico vista la mancanza di impiantistica.</p> <p>Le finiture interne, esterne e gli infissi sono totalmente assenti; l'immobile è esposto ad atti vandalici ed alle intemperie. Il manufatto in muratura, sebbene trovasi in migliori condizioni rispetto al precedente, si presenta in pessimo stato di manutenzione conservazione; sono necessari interventi radicali per il ripristino funzionale degli ambienti alla destinazione d'uso assentita si in merito alla dotazione impiantistica che dal punto di vista delle finiture interne ed esterne.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di compendio immobiliare sito in Via S. Francesco, composto da un fabbricato ad uso palestra distinto al N.C.E.U. nel Foglio 35 part. 656 sub.2 e part. 784 sub.2 e di due locali distinti al Foglio 35 part. 656 subb. 3-4, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.</p> <p>Al compendio si accede dalle <i>part.11e 1318 e 2109</i>; si precisa che la <i>part. 1318</i> risulta per la quota di 1/3 oggetto di procedura, la restante parte appartiene ad altre proprietà.</p> <p>I due fabbricati, entrambi a semplice elevazione, realizzati in aderenza in fasi differenti, presentano per la porzione distinta dalla <i>part. 784 sub. 2</i> struttura mista in muratura e cls. con copertura a tetto in profilati metallici; l'ampliamento (<i>part. 656 sub. 2</i>) è stato realizzato con struttura portante in legno.</p> <p>Il fabbricato alla <i>part. 784 sub. 2</i>, con antistante piccola area di pertinenza esclusiva, che nel corso del sopralluogo effettuato risulta coperta da tettoia in legno (priva di titolo edilizio da rimuovere), è composto da grande ambiente destinato ad attività sportiva con adiacenti locali destinati a servizi igienici/ spogliatoio, locale caldaia, oltre ingresso che funge da collegamento con il corpo in ampliamento.</p> <p><u><i>Vista la conformazione planimetrica dei beni, è doveroso inquadrarli come un unico locale originariamente destinato ad attività sportiva con annessi accessori funzionali allo svolgimento dell'attività stessa.</i></u></p> <p>Sulla corte insiste un manufatto in muratura, contraddistinto dalla <i>part. 656 sub. 3 e sub. 4</i>, avente struttura mista in cls e muratura e copertura in acciaio con soprastanti lamiere; dalla visione dell'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, si è riscontrata la difformità dei suddetti locali rispetto all'assentito e per gli stessi sono stati previsti gli oneri di demolizione.</p> <p><i>Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.</i></p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	<p>La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.</p> <p>Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.</p>		

Bene N° 5 – Terreno FOGLIO 35 PART. 2109			
Ubicazione:	CECCANO (FR) - Via San Francesco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni Fg. 35, Part. 2109, Qualità Prato	Superficie	300,00 mq catastali
Stato conservativo:	Il terreno incolto – strada di accesso		

Descrizione:	Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 35 PART. 2109 di superficie catastale pari 300 mq, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima del 14.07.22 depositata.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N. Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore. Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

Bene N° 6 – Terreno FOGLIO 35 PART. 1308

Ubicazione:	CECCANO (FR) - Via San Francesco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni Fig. 35, Part. 1308, Qualità Prato	Superficie	115,00 mq catastali
Stato conservativo:	Strada di accesso		
Descrizione:	Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 35 PART. 1308 di superficie catastale pari 115 mq, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, attuale strada di accesso. Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N. Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore. Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.		