

TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare



PERIZIA DI STIMA



PERITO STIMATORE *ING. PAOLA SCARPONI*



Sommario

OGGETTO DELLA STIMA	2
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	2
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	3
SCOPO DELLA STIMA	3
PROVENIENZA	4
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	4
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	4
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	5
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	5
DATI CATASTALI - CONFINI	7
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	7
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	8
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – Caratteristiche costruttive	10
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	10
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	14
CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	16
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	17
REGOLARITA' EDILIZIA	18
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	18
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	21
STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE	22
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	22
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	22
STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE	23
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	23
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	24
VALUTAZIONE DEI BENI	25
Compendio industriale - commerciale, terreni e fabbricati siti in via Anime Sante.	25
Valore di mercato fabbricati V_{MF}	26
Valore di mercato terreni V_{MT}	28
Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.	29
Valore di mercato fabbricati VMF.....	29
Valore di mercato terreni VMT.....	30
INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006	31
CONCLUSIONI PERITALI	32



PREMESSA

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

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

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

Previo avviso d'inizio delle operazioni peritali dato alle parti, la scrivente, unitamente al Commissario giudiziale Avv. Antonello Lucchese, ha effettuato una prima visita presso il compendio industriale di proprietà della Società in Concordato, sito in comune di Ceccano (FR), il giorno 03/06/2022 alle ore 10,30 e vista la consistenza immobiliare, ha ritenuto necessario fissare ulteriori accessi presso gli immobili, effettuati in data 08/06/2022 ed in data 13/06/2022. (cfr. ALL. 01 – Verbali di sopralluogo)

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

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

OGGETTO DELLA STIMA

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

Il compendio industriale, sito in Ceccano nell'area dell'agglomerato industriale ASI, sorge su un lotto di



circa 11.506 mq. (F. 20 part. 743) con accesso diretto dalla strada comunale (Via Anime Sante) ed è composto da un fabbricato distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, subb. 10-11-12-13, adibito a deposito merci, officina, magazzino, uffici e locali commerciali, oltre lastrico solare distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, sub. 9.

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

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

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

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

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

Il compendio immobiliare sito in Via S. Francesco, si compone di un fabbricato ad uso palestra (F. 35 part. 656 sub.2 e part. 784 sub.2) e di due locali (F. 35 part. 656 subb. 3-4), il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Ai suddetti immobili si accede dalla strada (Via S. Francesco D'Assisi), mediante la part. 1318 e la part. 2109. Gli immobili alla part. 656 insistono su un'area di pertinenza esclusiva di circa 1.380 mq, alla quale si accede dalla part. 2109.

La zona in cui ricadono gli immobili, centrale ed a prevalente carattere commerciale e residenziale, è ubicata nella parte bassa del Comune in prossimità della Stazione ferroviaria e dei principali servizi.

SCOPO DELLA STIMA

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



PROVENIENZA

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

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

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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

A [REDACTED]

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

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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

A favore [REDACTED]

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

SCRITTURA PRIVATA – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

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

A favore [REDACTED]

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

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

- ❖ Trascrizione del 14/10/1968, R.P. 7451

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Ceccano "vano negozio non allibrato in catasto meglio individuato nella planimetria allegata all'atto" attuale Foglio 35 part. 784, sub. 2

A favore [REDACTED]

- ❖ Trascrizione del 03/03/1989, R.P. 2601, R.G. 3099

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.E.U. Foglio 35 part. 656, subb. 1-2-3-4; N.C.T. Foglio 35 part. 1318 (quota 1/3) e part. 659.

A favore [REDACTED]

n.b. La formalità è relativa anche ad altri immobili non oggetto di procedura.

- ❖ Trascrizione del 21/05/2010, R.P. 7093, R.G. 10852



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.E.U. Foglio 35 part. 656, subb. 2-3-4; N.C.T. Foglio 35 part. 2109, part. 1318 (quota 1/3).

A favore [REDACTED]

e [REDACTED]

n.b. La part. 2109 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile per una porzione a partire dal confine con la part. 1318 e per la profondità di 8,00 ml., per poi proseguire solo pedonale sino all'ingresso della palestra censita con la part. 784, stesso foglio.

- ❖ Trascrizione del 11/03/2011, R.P. 3598, R.G. 4985

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE di Separazione con assegnazione dei beni

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.E.U. Foglio 35 part. 784, sub. 2

A favore [REDACTED]

n.b. La formalità è relativa anche ad altri immobili non oggetto di procedura.

- ❖ Trascrizione del 19/10/2012, R.P. 15281, R.G. 19601

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Ceccano N.C.E.U. Foglio 35 part. 784, sub. 2

A favore [REDACTED]

n.b. L'immobile gode di servitù di passaggio pedonale e carrabile, esercitata sulla part. 2109, per una porzione a partire dal confine con la part. 1318 e per la profondità di 8,00 ml., per poi proseguire solo pedonale sino all'ingresso della palestra censita con la part. 784, stesso foglio.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO del 11/05/2022, Rep. 1/2022, derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO in favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in Ceccano:

- N.C.E.U. Foglio 20 Part. 743 sub. 9 – sub. 10 – sub. 11 – sub. 12 - sub. 13;
- N.C.T. Foglio 20 Part. 730 – 745 – 748 – 978 – 980;
- N.C.E.U. Foglio 35 part. 656 sub 2 – sub. 3 – sub. 4; part. 784 sub. 2
- N.C.T. Foglio 35 part. 2109.

Gravante sulla quota di 1/3 della proprietà relativamente al seguente terreno sito in Ceccano, distinto al N.C.T. Foglio 35 part. 1318.



DATI CATASTALI - CONFINI

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

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

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

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

Conformità catastale

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

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

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

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	730				SEMINATIVO	2	00 25 00	€ 10,33	€ 7,75	
20	745				SEMINATIVO	2	00 00 54	€ 0,22	€ 0,17	
20	748				SEMINATIVO	2	00 01 10	€ 0,45	€ 0,34	



20	978				SEMINATIVO	2	00 97 45	€ 40,26	€ 30,20	
20	980				SEMINATIVO	2	00 09 60	€ 3,97	€ 2,97	

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

Totale somme per aggiornamento catastale: € 1.500,00

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari (terreni e fabbricati).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	784	2		D06				€ 1.601,02	T	

Confini: la part. 784 di cui è parte l'unità in esame confina: lato NORD con la part. 2109 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura; lato SUD con la part. 574 appartenente alla [REDAZIONE] lato OVEST con la part. 656 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, salvo altri. (cfr. ALL. 05 - Documentazione catastale Foglio 35)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	656	2		D06	03			€ 428,00	T	
	35	656	3		C01	08	40 m ²		€ 838,73	T	
	35	656	4		C01	08	42 m ²		€ 880,66	T	

Confini: la part. 656 confina: lato NORD con la part. 2109 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura; lato SUD con la part. 574 appartenente alla [REDAZIONE]; lato EST con la part. 784 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, salvo altri. (cfr. ALL. 05 - Documentazione catastale Foglio 35)

Conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che i locali alla part. 784 sub. 2 e alla part. 656 sub. 2 di fatto costituiscono una unica unità immobiliare, originariamente destinata a palestra.

Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario procedere alla fusione delle due unità ed alla redazione di una unica planimetria tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi.

In merito ai locali alla part. 656 subb. 3 e 4, della visione dell'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, nello specifico Autorizzazione Unica N° 31 del 04.08.2004,



si è riscontrata la difformità degli stessi rispetto all'assentito; se ne prevedranno, nel seguito della presente, gli oneri di demolizione.

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria (cfr. ALL. 06 – Planimetrie catastali Foglio 35) ed al fine di rappresentare l'effettivo stato dei luoghi sarà necessario produrre un nuovo tipo mappale.; il costo da sostenere per l'aggiornamento è stimato in circa € 1.500,00.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	2109				SEMINATIVO	1	00 03 00	€ 1,15	€ 0,85	
35	1318				SEMINATIVO	1	00 01 15	€ 0,59	€ 0,33	

Confini:

- la *part. 2109* confina: lato NORD con la *part. 655* appartenente a ██████████ nato negli Stati Uniti il 03/12/1970, altri lati con la *part. 656*, la *part. 1318* e la *part. 784* appartenenti alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, salvo altri.
- la *part. 1318* confina: lato NORD con la *part. 655* appartenente a ██████████, lato OVEST con la *part. 1318* appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, lato SUD con la *part. 783* appartenente a ██████████, nata a Ceccano il 04/03/1964, salvo altri. (cfr. ALL. 05 - Documentazione catastale Foglio 35)

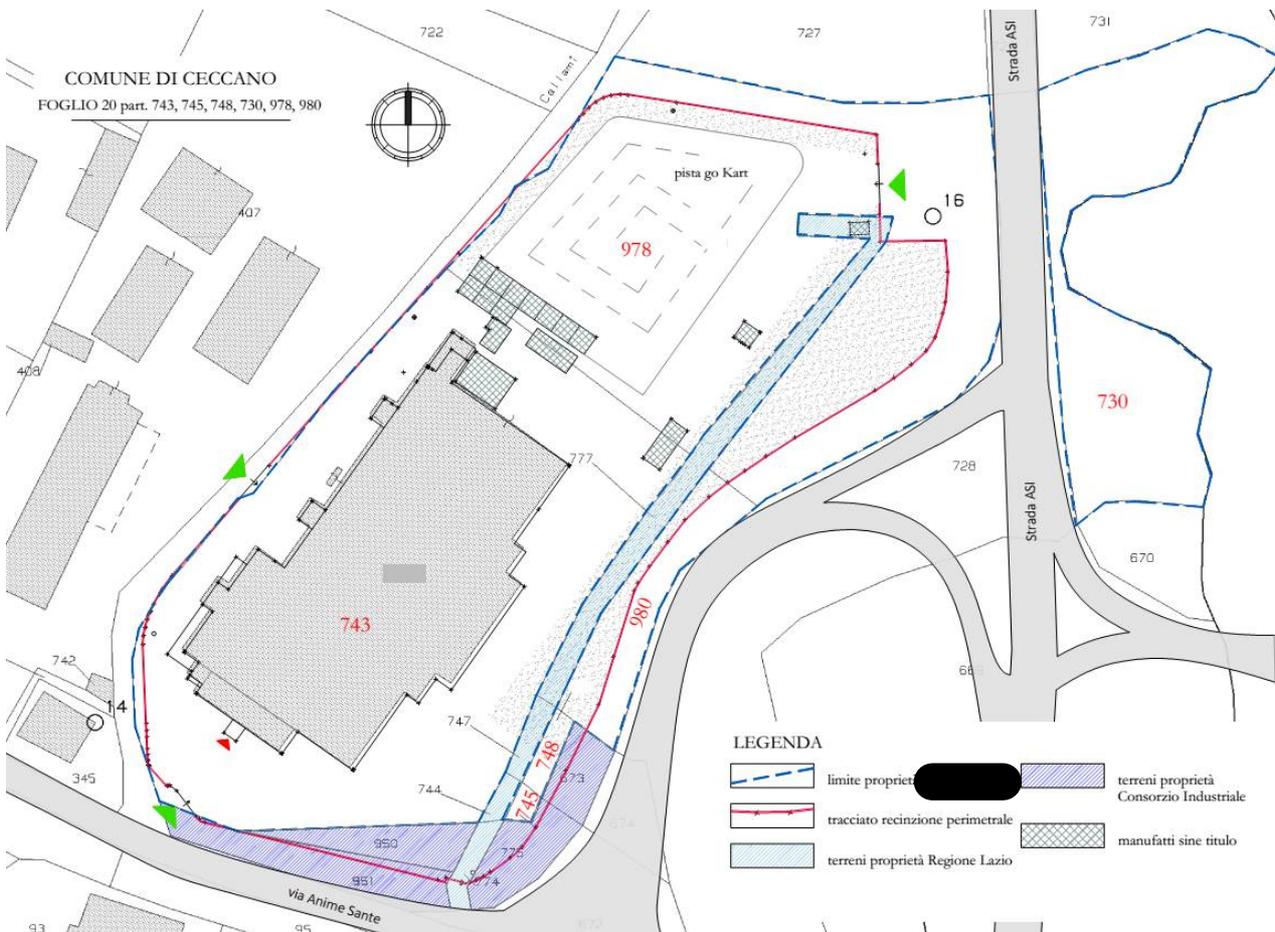
Totale somme aggiornamento catastale € 1.500,00.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – Caratteristiche costruttive

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

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

**Planimetria generale**

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

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

Le aiuole, ai lati del piazzale interno prospicienti all'ingresso e nei pressi del fabbricato, sono sistemate a verde con vegetazione ornamentale mentre, la restante zona non pavimentata, presenta vegetazione

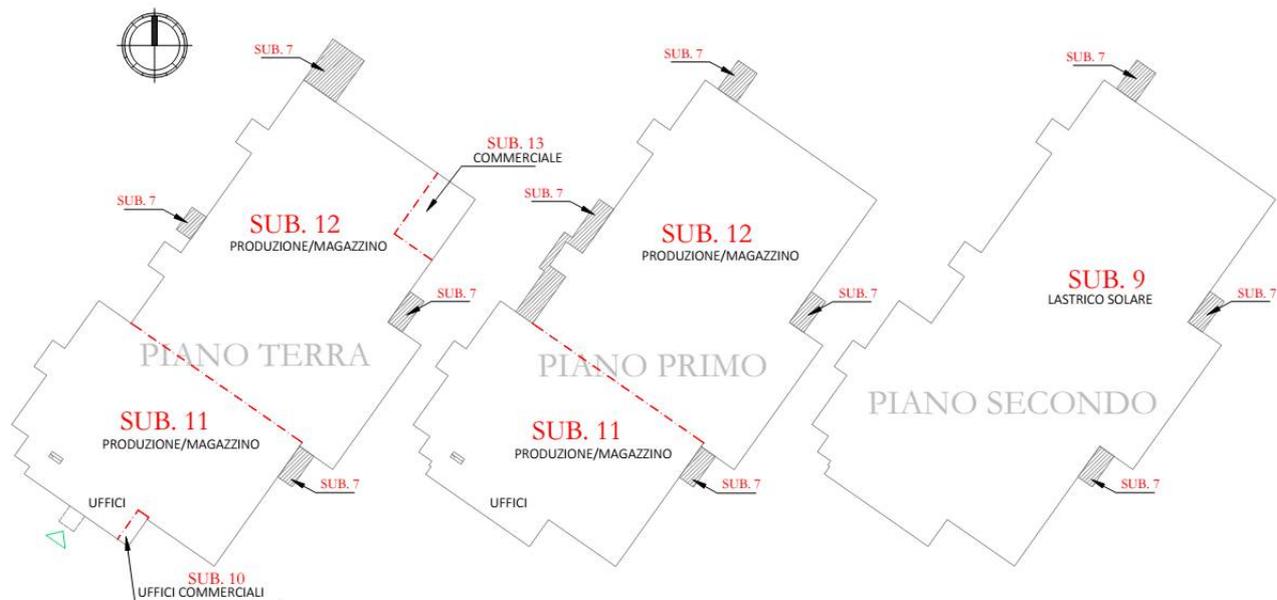
spontanea. Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la recinzione del compendio, in difformità rispetto a quanto autorizzato nel 2002, include particelle di terreno appartenenti al Consorzio Industriale ed alla Regione Lazio; pertanto, nel seguito della presente saranno determinati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

Foglio 20 part. 743

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

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

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



Keys plan

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

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

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



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

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

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

All'interno della zona produttiva al sub. 12, in difformità dai titoli autorizzativi, è stata ricavata un'area, mediante ulteriore suddivisione degli spazi con vetrate e pannelli, che attualmente è destinata a locale per feste/sala da ballo, il tutto in continuità con l'unità al sub. 13. Ad eccezione dell'attività commerciale esercitata nel sub. 13, regolarizzata con domanda di Condonò, nella restante parte del fabbricato le uniche attività consentite sono quelle produttive; pertanto l'attuale destinazione ludico ricreativa, 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., risulta chiusa mediante pannelli e soprastante copertura metallica ed utilizzata come officina meccanica; detta chiusura ha interessato anche la scala di sicurezza di collegamento con il primo piano. Per dette difformità, realizzate in zona vincolata paesaggisticamente, saranno previsti gli oneri di demolizione e rimessa in pristino come da progetto approvato.

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

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

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

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

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

Come rappresentato dal Legale rappresentante della Società in Concordato, detti manufatti sono stato posizionati dalla Società che attualmente conduce gli immobili e pertanto, la rimozione degli stessi, sarà



a cura e spese della Conduttrice.

Foglio 20 part. 978

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

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

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

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

Foglio 20 part. 745-748-730-980

Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel *Foglio 20, part. 745-748-730 e 980*, di 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.

DATI METRICI – Consistenza

FABBRICATI part. 743

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

TERRENI

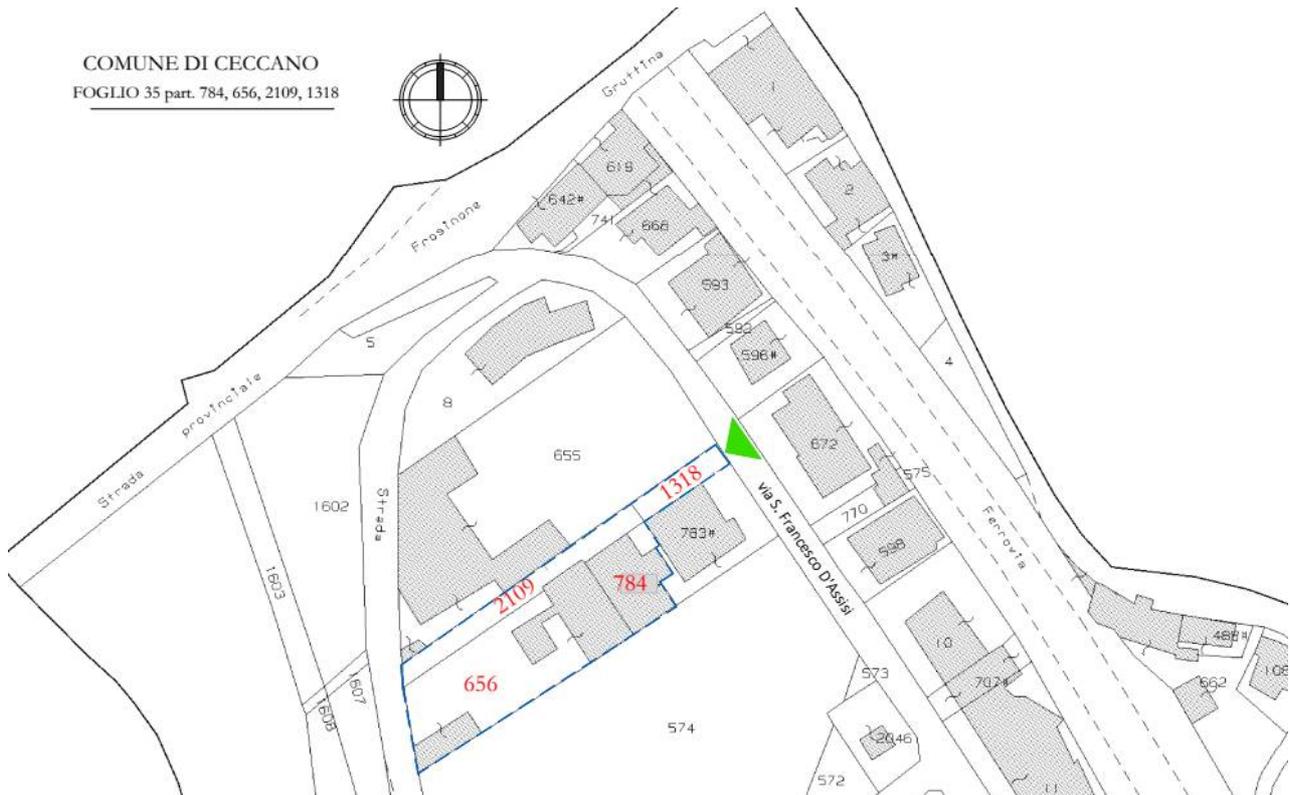
PART. 745	54 m ²
PART. 748	110 m ²
PART. 978	9.745 m ²
PART. 980	960 m ²
PART. 730	2.500 m ²



Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

Per quanto concerne i fabbricati siti in Via S. Francesco, occorre precisare che nel corso del sopralluogo effettuato è stato constatato lo stato di abbandono in cui versa il compendio in oggetto.

Sulle *part.lle* 656 e 784 del *Foglio* 35 insistono due fabbricati, realizzati in epoche differenti, uso palestra/attività sportiva, che di fatto costituiscono una unica unità; il corpo originario (*part. 784 sub.2*) è stato successivamente ampliato mediante la chiusura di un portico e la costruzione di una appendice in legno (*part. 656 sub.2*).

**Planimetria generale**

Al compendio si accede dalle *part.lle* 1318 e 2109; si precisa che la *part. 1318* risulta per la quota di 1/3 oggetto di procedura, la restante parte riguarda 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), è composto da grande ambiente destinato ad attività sportiva (altezza utile interna, 3,30 m) con adiacenti locali destinati a servizi igienici/ spogliatoio, locale caldaia, oltre ingresso che funge da collegamento con il corpo in ampliamento.



La zona per attività presenta pavimentazione lignea, infissi alti in pvc, controsoffitto in lamelle metalliche; gli spogliatoi presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica ed infissi in pvc. Il tutto in evidente stato di degrado che versa in condizioni di abbandono.

Il corpo in ampliamento, collegato alla preesistenza con ulteriore elemento ligneo, è stato realizzato ad una quota inferiore di circa 1,15 ml; attualmente è privo di infissi e di chiusure verso l'esterno, oltre che di impiantistica e versa anch'esso in stato di completo abbandono.

Come rappresentato in precedenza, 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. Analogamente ai precedenti, i locali sono sprovvisti di impiantistica e versano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Dalla visione dell'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, nello specifico Autorizzazione Unica N° 31 del 04.08.2004, si è riscontrata la difformità dei suddetti locali rispetto all'assentito; se ne prevedranno, nel seguito della presente, gli oneri di demolizione.

DATI METRICI – Consistenza

FABBRICATI *part. 784 sub.2/part. 656*

DESTINAZIONE	ALTEZZA utile	Piano	SUPERFICIE
Palestra <i>784 sub.2/ 656 sub. 2</i>	/	T	400 m ²
Locale <i>656 sub. 3</i>	4,30/3,30 ml	T	45 m ²
Locale <i>656 sub. 4</i>	3,30 ml.	T	45 m ²

TERRENI

PART. 1318 strada (<i>quota proprietà 1/3</i>)	115 m ²
PART. 2109 strada	300 m ²



CONFORMITÀ URBANISTICA

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

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

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

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

Il **mappale n. 978** del **foglio 20** ricade in "Zona D - INDUSTRIALE" di P.R.G., nella quale vale quanto previsto dalle norme per la zona "Industrie" del Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione "Valle del Sacco" - PTR ASI.

Per tali aree si fa riferimento all'art. 19 delle NTA - *Zone verdi – Verde di rispetto*.

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

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

I **mappali n. 743-745-748-978-980** e **730** del **foglio 20** ricadono all'interno del perimetro dei Siti di



interesse nazionale "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco" definiti con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Nel caso del S.I.N. Bacino del Fiume Sacco l'intera area di interesse, tra cui ricade anche il sito in esame è stato interessato da, *"un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito"* (c.1 art. 242 D.lgs. 152/06 e s.m.i.).

Il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare ha emanato una circolare ad hoc riguardante gli interventi e le opere da realizzare nel sito di interesse nazionale "Bacino del fiume Sacco", oggetto di procedimenti edilizi. (cfr. ALL. 07 - Circolare Ministeriale prot. 8289 del 02.05.19)

Le uniche attività non soggette alla valutazione preventiva del Ministero e quindi agli adempimenti previsti dall'*art. 242 del D. Lgs. 152*, sono quelle attività che non interferiscono con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda).

I **mappali n. 743-745-748-978-980 e 730** del **foglio 20** risultano interessati dal vincolo di cui all'art. 36 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" del P.T.P.R. TAV. B

Il **mappale 730** risulta interessato anche dal vincolo di cui all'art. 39 del P.T.P.R. TAV. B "Protezione delle aree boscate".

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

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

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

I **mappali 656 e 784** del **foglio 20** ricadono in "Zona B - RISTRUTTURAZIONE" di P.R.G. e precisamente in quelle parti di territorio che si diramano dal centro storico a formare le zone più densamente popolate e dotate di servizi della città. Sono zone di completamento i cui servizi essenziali vengono localizzati a priori nel P.R.G.

Per tali zone dovranno comunque essere redatti Piani Particolareggiati che individueranno destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale della zona e indici di zona (If, distacchi, zone V e F ecc.).

Detti mappali ricadono, inoltre nel perimetro del "S.I.N. - Bacino del Fiume Sacco".

La zona in oggetto, rientra in "Area urbanizzata" di P.T.P.R. e risulta inoltre interessata da vincoli di cui all'art. 36 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" e art. 46 "Beni puntuali testimonianza dei



caratteri storici e archeologici e relativa fascia di rispetto", del P.T.P.R. TAV. B.

L'area risulta inoltre gravata dal vincolo Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno "Fascia B".

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Foglio 20 part. 743

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

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

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

In allegato alla presente relazione sono riportati, in copia semplice, i principali documenti inerenti ai fascicoli consultati (autorizzazioni, concessioni, nonché, ove possibile, elaborati progettuali relativi ai fabbricati principali). (cfr. ALL. 08 – Documentazione urbanistica)

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

- a.** difformità planimetriche interne;
- b.** diversa ubicazione della scala di sicurezza lato Ovest
- c.** ballatoio di collegamento al piano primo con la scala di sicurezza esterna di circa *78 mq*;
- d.** locali utilizzati come officina meccanica realizzati lungo il fronte Nord/Ovest di consistenza complessiva pari a circa *130 mq*;



- e. la recinzione perimetrale è stata realizzata in difformità dall'autorizzazione originaria che prevedeva solo un tratto della stessa. Dall'esito dei sopralluoghi è risultato che la maggior parte della recinzione del lotto, oltre ad essere sprovvista di titolo, comprende parti di terreno del Consorzio Industriale e della Regione Lazio (acquedotto/fognatura, ecc.);
- f. parte dell'immobile al *sub. 12* risulta contiguo con il locale commerciale al *sub. 13* e presenta la medesima destinazione (sala per feste, pub, sala da ballo, ecc.);
- g. manufatti con struttura metallica, connessi all'attività commerciale, ubicati sulla corte esterna del fabbricato;

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

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

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

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

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

Gli oneri per la demolizione e ripristino della recinzione, previa autorizzazione Paesaggistica e conseguente richiesta al Comune di Ceccano, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 60.000,00 oltre



oneri previsti dal D.lgs. n° 152/2006.

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

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

Foglio 20 part. 978

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

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

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

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

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- gli interventi per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi o l'assetto idrogeologico del territorio;



- il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica e le opere da eseguirsi nei boschi.

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

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

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

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

Totale oneri sanatoria + spese tecniche = € 120.000,00

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ceccano, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, è emerso che per il fabbricato alle *part.lla 784 sub. 4* e *part. 656* (attuali *part.lla 784 sub. 2* e *656 sub. 2*) è stata presentata **Istanza di Sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 prot. 10762 del 06.06.2002** per l'ampliamento di un locale destinato ad attività sportiva.

Il Comune di Ceccano, previa istruttoria, ha rilasciato la relativa **Autorizzazione Unica N° 31** il 04.08.2004. (cfr. ALL. 10 – Documentazione urbanistica)

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

- a. difformità planimetriche interne;
- b. i locali identificati alla *part. 656 sub. 3* e *656 sub. 4*, utilizzati come rimessa/deposito di consistenza complessiva pari a circa *90 mq.*, non risultano riportati negli elaborati grafici a corredo della domanda di Sanatoria; nel lotto i locali non risultano riportati, in quanto, lo stesso è esclusivamente



destinato a parcheggi necessari all'attività sportiva.

La diversa distribuzione interna, punto **a**, è regolarizzabile mediante la presentazione di S.C.I.A. ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01 con sanzione, pari a circa € 1.400,00.

Circa le difformità al punto **b**, ai fini della rispondenza tra quanto assentito e lo stato dei luoghi, per i manufatti deve essere prevista la demolizione ai fini della rimessa in pristino all'ultimo progetto approvato. Come rappresentato in precedenza, i manufatti rientrano all'interno del perimetro del "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco"; pertanto la suddetta attività comporterà necessariamente ulteriori oneri, non valutabili preliminarmente.

Gli oneri derivanti dalla demolizione e trasporto a discarica autorizzata, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 6.500,00 oltre oneri previsti dal D.lgs. n° 152/2006.

Ai suddetti importi andranno aggiunte le spese tecniche per la predisposizione delle suddette pratiche, che ammontano a circa € 1.500,00 oltre IVA e Cassa.

Totale oneri sanatoria + spese tecniche = € 9.400,00

STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

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

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

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

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

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

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco

Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il complesso travasi in pessime condizioni.

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.



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.

STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE

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

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

- **Contratto di locazione per uso commerciale tra la [REDACTED],**
[REDACTED],
trascritto a Frosinone il 9/03/2021 – R.P. 2935, R.G. 3609.
Oggetto: Immobile al Foglio 20 part. 743 sub. 9 – sub. 10 – sub. 11 – sub. 12 – sub. 13.
Data di inizio: 8 marzo 2021
Corrispettivo: 12.500,00 €/mese
Validità: 10 anni

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

- **Contratto di locazione tra la [REDACTED]**
Oggetto: Terreni al Foglio 20 part. 978/P.
Data di inizio: 1 maggio 2021
Corrispettivo: 500,00 €/mese
Validità: 6 anni
- **Contratto di locazione tra la [REDACTED]**
Oggetto: Terreni al Foglio 20 part. 978/P, part. 980 e part. 730.
Data di inizio: 6 dicembre 2021
Corrispettivo: 150,00 €/mese
Validità: 6 anni



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

Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

Il compendio immobiliare sito in Via San Francesco D'Assisi, si compone come già detto, di un fabbricato ad uso palestra con annessi spogliatoi e locali di servizio, su un unico livello, e di due locali uso negozio in cemento armato allo stato rustico (intelaiatura in c.a., corpi scala e solai di piano).

Per detti immobili si riscontra in atti il seguente contratto (cfr. ALL. 12 – Contratto di affitto):

- **Contratto di locazione tra la** [REDACTED]

Oggetto: Fabbricati al Foglio 35 part. 784 sub. 2; part. 656 subb. 2-3-4.

Data di inizio: 6 dicembre 2021

Corrispettivo: 250,00 €/mese

Validità: 6 anni



VALUTAZIONE DEI BENI

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

FOGLIO 20 PART. 743

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

Il valore di mercato secondo gli "IVS" Standard Internazionali di Valutazione, è definito come *"l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

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

Analisi del mercato immobiliare

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

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

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

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

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, al fine di adottare il metodo di stima più idoneo, viste le caratteristiche del locale, e non essendo al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini al fine di



rilevare dati sufficienti per l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

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

Stima per comparazione diretta

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni, supposto libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio **sintetico-comparativo**.

Il metodo **sintetico-comparativo**, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

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

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

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

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

Valore di mercato fabbricati V_{MF}

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

Anno 2021 – Semestre 2

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO V_U	VALORE di MERCATO V_M
Uffici produttivo/ Commerciale <i>sub. 10</i>	350 m ²	550,00 €/m ²	€ 192.500,00
Produttivo	9.150 m ²	380,00 €/m ²	€ 3.477.000,00
Locale commerciale <i>sub. 13</i>	137 m ²	700,00 €/m ²	€ 95.900,00
VALORE TOTALE			€ 3.765.400,00

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

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



Valore di mercato terreni V_{MT}

FOGLIO 20 PART. 978

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

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

$$V_{Mt} = 9.745 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 97.450,00$$

Foglio 20 part. 745-748-730-980

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

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

$$V_{Mt} = 3.624 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 18.120,00$$

—

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

- oneri aggiornamento catastale = € 1.500,00
- oneri sanatoria + spese tecniche = € 120.000,00

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

$$V_{M1} = \text{€ } 3.953.670,00 + \text{€ } 97.450,00 + \text{€ } 18.120,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 3.947.740,00$$

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



Compendio immobiliare, sito in via San Francesco.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili. 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, CASETTE, 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:

$$\diamond V_{Uis} \text{ locale sportivo} = 400,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_{MF} = 400 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 160.000,00$$

Detto importo comprende anche il valore delle aree a servizio dei fabbricati e gli interventi necessari per le sistemazioni esterne del lotto.



Valore di mercato terreni V_{MT}

FOGLIO 35 PART. 1318-2109

I suddetti terreni, di consistenza catastale complessiva pari a $415 m^2$, che 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 $15,00 \text{ €/m}^2$; ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno sia pari a:

$$V_{Mt} \text{ part. 1318 (quota } 1/3) = 115 m^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.725,00 \times 1/3 = \text{€ } 575,00$$

$$V_{Mt} \text{ part. 2109} = 300 m^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 4.500,00$$

—

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

- oneri aggiornamento catastale = € 1.500,00
- oneri sanatoria + spese tecniche = € 9.400,00

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

$$V_{M2} = \text{€ } 160.000,00 + \text{€ } 5.075,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 9.400,00 = \text{€ } 154.175,00$$

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



INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006

Come rappresentato in precedenza 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.



CONCLUSIONI PERITALI

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

Compendio via Anime Sante

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

Compendio via S. Francesco

DESTINAZIONE	VALORE di MERCATO V_{M2}
Locale sportivo <i>part. 656 sub.2 / part. 784 sub. 2</i>	€ 160.000,00
Terreni <i>part. 1318-2109</i>	€ 5.075,00
Oneri sanatoria	- € 9.400,00
Oneri aggiornamento catastale	- € 1.500,00
VALORE TOTALE	€ 154.175,00

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto, a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente,

ING. PAOLA SCARPONI

Frosinone, lì 14 luglio 2022

Si allega alla presente:

- ALLEGATO 01 - Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 02 - Documentazione ipotecaria aggiornata;
- ALLEGATO 03 - Documentazione catastale Compendio via Anime Sante;
- ALLEGATO 04 - Planimetrie catastali Compendio via Anime Sante;
- ALLEGATO 05 - Documentazione catastale via S. Francesco;
- ALLEGATO 06 - Planimetrie catastali Compendio via S. Francesco;



- ALLEGATO 07 - Circolare Ministeriale prot. 8289 del 02.05.19;
- ALLEGATO 08 - Documentazione urbanistica Compendio via Anime Sante;
- ALLEGATO 09 - Documentazione Consorzio ASI Compendio via Anime Sante;
- ALLEGATO 10 - Documentazione urbanistica via S. Francesco;
- ALLEGATO 11 - Contratti di affitto Compendio via Anime Sante;
- ALLEGATO 12 - Contratto di affitto Compendio via S. Francesco;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

