



---

## TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

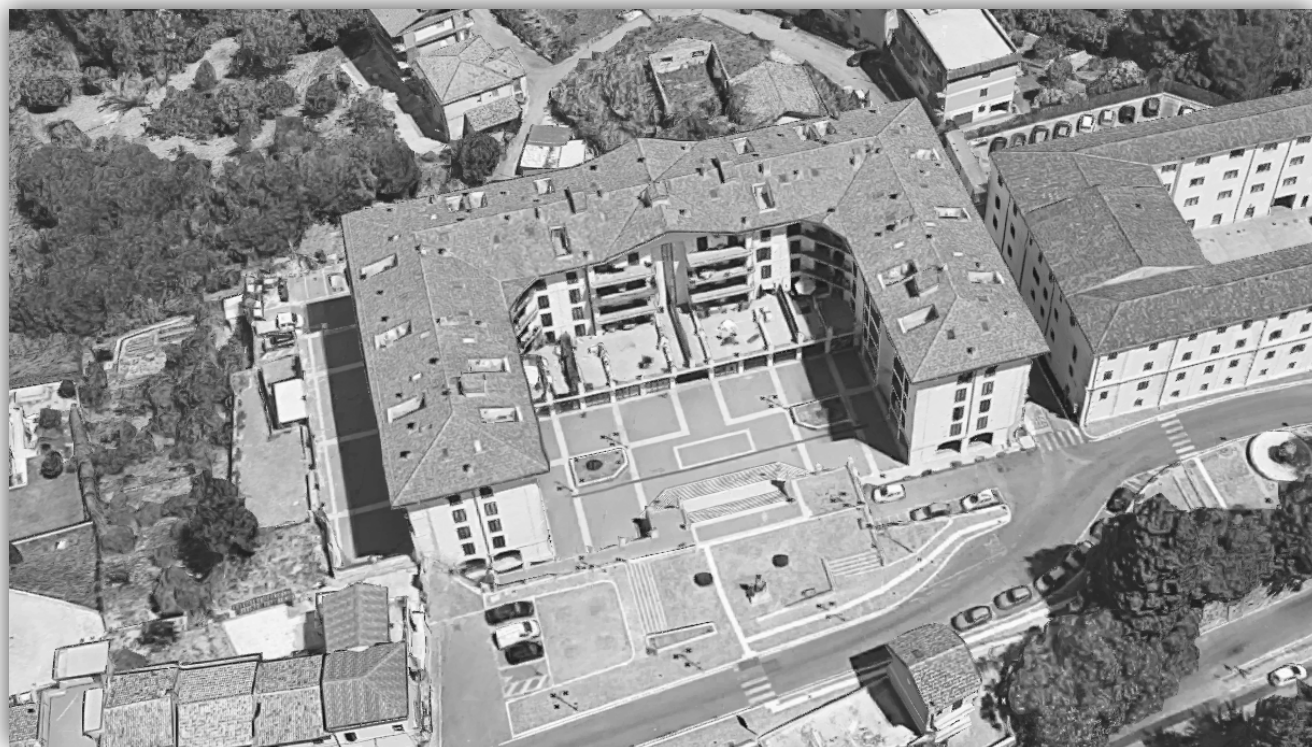
---

**FALLIMENTO FEL.PAS SRL - C.F. 07241661003  
811/2016 DEL R.G.**

**Note esplicative sulla ripartizione dei subalterni da inserire nel  
Supplemento del Programma di Liquidazione.**

**Compendio Immobiliare sito in Frosinone, Piazza Risorgimento.**

*Rev/05 del\_18/07/2023*



---

## INCARICO

---

*In data 18.11.2021, il sottoscritto Antonio ing. Natale, con studio in Frosinone Via Marittima 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone con il n° 1795, cittadino italiano, C.F. NTLNTN74M07D810H, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Frosinone, email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 32 38 444, veniva incaricato per lo studio di fattibilità di frazionamento catastale e stima del compendio immobiliare Fel.Pas srl – Piazza Risorgimento – Frosinone. Lo scrivente accettava l'incarico ed in adempimento ad esso, provvedeva ad effettuare sopralluoghi in situ, misurazioni, ispezioni presso i Pubblici Uffici. Quindi, con successiva autorizzazione e delega alla presentazione del Docfa Telematico per il frazionamento, redigeva in data 19.09.2022 istanza all'Agenzia delle Entrate, acquisita con protocollo FR0081085 / 2022 in data 10.10.2022.*

*Alla luce del frazionamento acquisito e definito presso Catasto AdE – Frosinone, veniva effettuata revisione alla stima depositata in data giugno 2022 con rivalutazione dei beni commerciali oggetto di perizia.*

*Successivamente, in virtù della riduzione delle superfici commerciali di vendita afferenti il Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, veniva redatta nota esplicativa sulla ripartizione dei subalterni da inserire nel Supplemento del Programma di Liquidazione.*

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di perizia tecnica e stima economica sono costituiti dai seguenti immobili, tutti ubicati in Frosinone, Piazza Risorgimento, distinti al Foglio catastale n° 64 Particella 3370, individuabili a mezzo di coordinate geografiche 41.64164205471218 N, 13.357078426318692 E.

---

## URBANISTICA - EDILIZIA

---

Il compendio immobiliare è ubicato in pieno centro storico del Capoluogo, ricompreso in zona A (centro storico) del P.R.G. del Comune di Frosinone.

La struttura è stata realizzata attraverso un progetto di recupero del patrimonio edilizio previo conversione di edificio esistente a destinazione carceraria a edificio con destinazione residenziale e commerciale con modifica sagoma e volume .

Con Piano di Recupero del Complesso immobiliare ex casa circondariale adottato con Delibera Consiliare n. 66 del 16/09/2005 e adottato con Delibera Consiliare n. 9 del 25/01/2006 sono state avviate le attività di trasformazione edilizia.

In data 27/04/2006, il Comune di Frosinone ha stipulato una convenzione con la Fel.pas S.r.l. - repertorio n° 9950 ed è stata registrata a Frosinone il 16/05/2006 al n°1044 serie 1, in forza della quale, in data 30/08/2006 è stata rilasciato dal Comune di Frosinone alla FEL.PAS. S.R.L. Permesso di Costruire n°9910/06.

Rilasciato Certificato di Agibilità 38/A/2009 del 28/02/2009 relativa all'attività commerciale (Foglio 64 MU part. 3370 sub 258).

*Alla data odierna (Rev-05 del 18/07/2023) il Comune di Frosinone, non ha ancora computato ne richiesto gli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione) necessari per la definizione urbanistica ed edilizia dei beni immobili frazionati.*

Ancora, in funzione della riduzione delle superfici di vendita apportata dal frazionamento catastale, non sono stati comunicati allo scrivente gli standard urbanistici di parcheggio da assegnare rispettivamente al Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3.

Sulla scorta di ripetuti confronti tenuti presso gli UT.TT. del Comune di Frosinone ed in virtù dei regolamenti urbanistici regionali e comunali, si redige la seguente nota esplicativa finalizzata alla ripartizione dei subalterni destinati a posti auto da assegnare agli esercizi commerciali del Compendio Immobiliare nel Supplemento del Programma di Liquidazione.

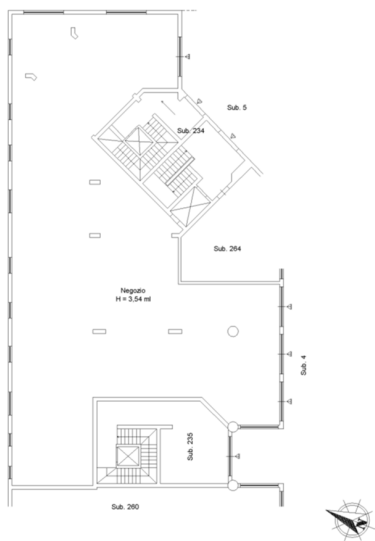
### Elenco dei beni immobili oggetto di stima alla data del 15/02/2023

#### FABBRICATI

Attività Commerciali					<p><b>Totale lotto 1 +2 + 3</b></p> <p><b>€ 2.475.300,00</b></p> <p>Tot. Con Lotti Separati</p> <p>€ 2.475.300,00 +</p> <p>€ 440.330,00 =</p> <p><b>€ 2.915.630,00</b></p>
LOTTO 1	Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 321 mq S1 +PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 264 Piano S1 + PT			€ 593.850,00	
LOTTO 2	Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 499 mq PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 263 Piano T			€ 923.150,00	
LOTTO 3	Attività Commerciale 518 mq PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 260 Piano T			€ 958.300,00	
<b>Box - Posti Auto - Magazzini</b>					
LOTTI SEPARATI	Box - Posti Auto - Magazzini P.zza Risorgimento snc Piano S1			€ 440.330,00	
1	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	93	10.700,00	
2	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	96	14.950,00	
3	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	100	24.150,00	
4	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	104	18.400,00	
5	magazzino	censito al f. 64 part. 3370 sub	145	11.950,00	
6	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	147	25.300,00	
7	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	112	9.660,00	
8	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	113	9.660,00	
9	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	114	9.660,00	
10	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	115	9.660,00	
11	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	116	12.880,00	
12	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	117	9.660,00	
13	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	118	9.660,00	
14	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	119	9.660,00	
15	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	120	9.660,00	
16	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	121	9.660,00	
17	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	122	9.660,00	

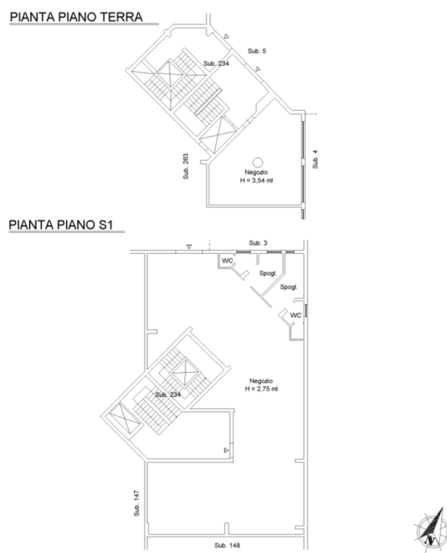
18	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	123	12.880,00
19	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	124	9.660,00
20	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	125	9.660,00
21	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	126	9.660,00
22	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	127	9.660,00
23	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	128	9.660,00
24	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	129	9.660,00
25	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	130	12.880,00
26	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	131	9.660,00
27	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	132	9.660,00
28	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	133	9.660,00
29	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	134	12.880,00
30	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	135	9.660,00
31	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	136	9.660,00
32	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	137	9.660,00
33	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	138	9.660,00
34	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	139	9.660,00
35	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	140	9.660,00
36	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	141	12.880,00
37	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	142	9.660,00
38	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	143	9.660,00
39	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	144	9.660,00

PIANTA PIANO TERRA



*F. 64 Part 3370 Sub 263 [già sub 261]*

PIANTA PIANO TERRA



*F. 64 Part 3370 Sub 264 [già sub 261]*

64	3370	261						Soppressa	
64	3370	263	PIAZZA RISORGIMENTO n. 7-8-9 Piano T	001	C01	04	469 m <sup>2</sup>	R.Euro:6491,45	
64	3370	264	PIAZZA RISORGIMENTO n. 4-5-6 Piano S1-T	001	C01	02	293 m <sup>2</sup>	R.Euro:2981,04	

# RIPARTIZIONE DEI SUBALTERNI DESTINATI A PARCHEGGIO

---

## 1.0 Riferimenti Normativi

- DM 1444/68;
- L. 122/89;
- Regolamento Comune di Frosinone relativo agli standard urbanistici e ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita;
- Norme di Attuazione P.R.G. Comune di Frosinone;
- Regolamento Edilizio Comunale – Comune di Frosinone;
- Deliberazione 26 luglio 2022, n. 634 Regione Lazio.

Con l'adozione del regolamento regionale avente ad oggetto: "Disposizioni attuative e integrative della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (*Testo Unico del Commercio*), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita", la Regione Lazio, all'Art. 5, indica le *Caratteristiche e quantità dei parcheggi pertinenziali per l'insediamento delle attività Commerciali*.

Al Comma 5 del medesimo articolo, Relativamente alle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in deroga a quanto previsto dal comma 2, lettera b) e c) viene disposto quanto segue:

- a) i parcheggi sono dimensionati nella misura di mq 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, librerie ed esercizi concernenti prodotti di attività editoriale;*
- b) in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui alla lettera a) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, devono essere adottate adeguate misure di mobilità collettiva volte a soddisfare adeguatamente la domanda di mobilità generata ovvero prevedere la monetizzazione delle aree mediante apposita convenzione con l'amministrazione comunale interessata ai sensi dell'articolo 6 comma 2.*

Tutto ciò premesso, e fatte salve ulteriori successive richieste ed indicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Frosinone, si stabilisce che i parcheggi da attribuire agli esercizi commerciali identificati nel Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 possono essere dimensionati nella misura **di mq 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita**.

## 2.0 Calcolo delle Superfici pertinenziali di parcheggio

LOTTO 1	Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 321 mq S1 +PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 264 Piano S1 + PT
---------	---

Superficie Vendita 321,00 mq corrispondente a 160,50 mq di superficie di parcheggio.

Superficie media di parcheggio (posto auto) individuata nei subalterni oggetto di stima è pari a circa 5.00 mq x 2.50 mq = 12.50 mq

Numero posti auto da assegnare al Lotto n° 1 = 160.50 mq / 12.50 mq = 12.84 posti arrotondato

**13 posti auto (subalterni)**

<b>LOTTO 2</b>	Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 499 mq PT (€ 1.850/mq OMI) <b>SUB 263 Piano T</b>
----------------	--

Superficie Vendita 499,00 mq corrispondente a 249,50 mq di superficie di parcheggio.  
 Superficie media di parcheggio (posto auto) individuata nei subalterni oggetto di stima è pari a circa 5.00 mq x 2.50 mq = 12.50 mq  
 Numero posti auto da assegnare al Lotto n° 1 = 249,50 mq / 12.50 mq = 19.96 posti arrotondato **20 posti auto (subalterni)**

<b>LOTTO 3</b>	Attività Commerciale 518 mq PT (€ 1.850/mq OMI) <b>SUB 260 Piano T</b>
----------------	---

Superficie Vendita 518,00 mq corrispondente a 259,00 mq di superficie di parcheggio.  
 Superficie media di parcheggio (posto auto) individuata nei subalterni oggetto di stima è pari a circa 5.00 mq x 2.50 mq = 12.50 mq  
 Numero posti auto da assegnare al Lotto n° 1 = 259,00 mq / 12.50 mq = 20.72 posti arrotondato **21 posti auto (subalterni)**

### **3.0 Ripartizione dei Subalterni in proporzione ai Lotti**

Considerato che il compendio immobiliare dispone attualmente di n° 33 posti auto (*subalterni*), che il calcolo delle superfici destinate a parcheggio stabilisce la disponibilità di n° 54 posti auto, visto quanto stabilito alla lettera b) comma 5 Art. 5 del Testo Unico del Commercio,

tutto ciò premesso

si ritiene congruo ripartire con le seguenti proporzioni i posti auto da assegnare ad ogni Lotto:

Totale Superficie commerciale:  
 321 mq + 499 mq + 518 mq = 1.338,00 mq

Lotto 1 - 1.338,00: 321,00 = 100:x	x = 24.00%
Lotto 2 - 1.338,00: 499,00 = 100:x	x = 37.29%
Lotto 3 - 1.338,00: 518,00 = 100:x	x = 38.71%

Pertanto verranno assegnati ad ogni rispettivo lotto i seguenti subalterni:

**Lotto 1**  $(33/100) \times 24.00 = 7.92$  arrotondato **8 posti auto (subalterni)**

**Lotto 2**  $(33/100) \times 37.92 = 12.51$  arrotondato **12 posti auto (subalterni)**

**Lotto 3**  $(33/100) \times 38.71 = 12.77$  arrotondato **13 posti auto (subalterni)**

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI - RIPARTIZIONE SUBALTERNI NEL SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

---

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo del Fallimento, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici.

La valutazione dei beni in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire il valore medio di realizzo.

Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene, si stabilisce la costituzione di TRE LOTTI relativi ai Locali Commerciali Piano Terra ed S1. Ad ogni singolo Lotto sono stati attribuiti i subalterni destinati a parcheggio in virtù della normativa di settore "Testo Unico del Commercio" Regione Lazio - Deliberazione 26 luglio 2022, n. 634.

Gli ulteriori Lotti dal n° 4 al n° 9, rappresentano i Subalterni con destinazione d'uso box e magazzino che potranno essere alienati in aggiudicazione indipendente.

## SCHEMA RIASSUNTIVO

<b>LOTTO 1</b>	Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 321 mq S1 +PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 264 Piano S1 + PT	€ 593.850,00
----------------	---	--------------

Con annessi i seguenti subalterni – n° 8 POSTI AUTO

			SUBALTERNO	
1	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	112	9.660,00
2	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	113	9.660,00
3	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	114	9.660,00
4	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	115	9.660,00
5	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	116	12.880,00
6	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	117	9.660,00
7	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	118	9.660,00
8	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	119	9.660,00

**Totale Lotto 1** \_\_\_\_\_ € **674.350,00**

*come da elaborato planimetrico Lotto 1 allegato alla presente nota esplicativa*

<b>LOTTO 2</b>	Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 499 mq PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 263 Piano T	€ 923.150,00
----------------	---	--------------

Con annessi i seguenti subalterni – n° 12 POSTI AUTO

			SUBALTERNO	
1	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	120	9.660,00
2	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	121	9.660,00
3	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	122	9.660,00
4	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	123	12.880,00
5	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	124	9.660,00
6	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	125	9.660,00
7	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	126	9.660,00
8	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	127	9.660,00
9	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	128	9.660,00
10	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	129	9.660,00
11	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	130	12.880,00
12	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	131	9.660,00

**Totale Lotto 2** \_\_\_\_\_ € **1.045.510,00**

*come da elaborato planimetrico Lotto 2 allegato alla presente nota esplicativa*



<b>LOTTO 3</b>	Attività Commerciale 518 mq PT (€ 1.850/mq OMI) SUB 26o Piano T	<b>€ 958.300,00</b>
----------------	--	---------------------

Con annessi i seguenti subalterni – n° 13 POSTI AUTO

			<b>SUBALTERNO</b>	
1	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>132</b>	9.660,00
2	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>133</b>	9.660,00
3	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>134</b>	12.880,00
4	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>135</b>	9.660,00
5	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>136</b>	9.660,00
6	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>137</b>	9.660,00
7	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>138</b>	9.660,00
8	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>139</b>	9.660,00
9	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>140</b>	9.660,00
10	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>141</b>	12.880,00
11	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>142</b>	9.660,00
12	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>143</b>	9.660,00
13	posto auto	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>144</b>	9.660,00

**Totale Lotto 3** \_\_\_\_\_ **€ 1.090.320,00**

*come da elaborato planimetrico Lotto 3 allegato alla presente nota esplicitiva*

Lotti in Vendita Indipendente dai Locali Commerciali

			<b>SUBALTERNO</b>	
Lotto 4	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>93</b>	10.700,00
Lotto 5	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>96</b>	14.950,00
Lotto 6	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>100</b>	24.150,00
Lotto 7	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>104</b>	18.400,00
Lotto 8	magazzino	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>145</b>	11.950,00
Lotto 9	box	censito al f. 64 part. 3370 sub	<b>147</b>	25.300,00

*come da elaborato planimetrico Lotti in Vendita Indipendente allegato alla presente nota esplicitiva*

### **Conclusioni**

- Il frazionamento con cambio di categoria catastale da media struttura D8 a due locali di categoria catastale C1 più la restante parte del locale al Piano Terra D8 ha permesso di ottenere un valore dei beni oggetto di fallimento pari ad **€ € 2.915.630,00** (base valutazione OMI) con **incremento del valore commerciale di circa**

€ 952.138,80;

- il declassamento catastale ha comportato anche la definizione degli standard minimi di parcheggio da assegnare al Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, in virtù della Normativa Regionale “Testo Unico del Commercio” Regione Lazio - *Deliberazione 26 luglio 2022, n. 634*;
- le vendite, pertanto, potranno essere gestite ponendo in alienazione n° **6 Box/magazzino in vendita indipendente dai Locali Commerciali** per il complessivo importo di € 105.450,00;
- la restante parte del Compendio Immobiliare è stato suddiviso in n° 3 Lotti costituiti da Locali Commerciali e Posti Auto a Servizio, per il complessivo importo di € 2.810.180,00;
- Il valore commerciale nella Stima del Compendio Immobiliare **Fel.Pas SRL - C.F. 07241661003** **afferre il Fallimento 811/2016 del R.G. è rimasto invariato ed ammonta complessivamente ad** € 2.915.630,00.

Frosinone 18/07/2023

*Il Tecnico Incaricato*  
*Antonio ing. Natale*

