

ESTRATTO
DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 14 del mese di giugno dell'anno 2024 in seduta ordinaria come da convocazione del 07 giugno 2024 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP Frosinone giusta D.G.R. n. 650 del 29 settembre 2020 pubblicata sul BUR n. 120 del 1° ottobre 2020, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00101 del 12 maggio 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 47 del 13 maggio 2021, integrato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00206 del 03 novembre 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 104 del 09 novembre 2021, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Gianfranco Pizzutelli	Presidente	x	
Lorella Biordi	Consigliere	x	
Davide Orazi	Consigliere	x	
Francesco Proni	Consigliere	x	
Roberto Redolfi	Consigliere	x	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Gianfranco Pizzutelli	x		
Lorella Biordi	x		
Davide Orazi	x		
Francesco Proni	x		
Roberto Redolfi	x		

DELIBERAZIONE N. 031 DEL 14/06/2024

PROPOSTA DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI ALATRI- ALLA VIA CESARE BATTISTI N. 16, VAI CESARE BATTISTI N. 18, LARGO GRAZIOSI N. 4- FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'ENTE AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 4 DELLA L. R. 2/2019

VISTI, per quanto concerne i poteri:

- la Legge Regionale del Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, che ha disciplinato il riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), con sede legale nel territorio del Lazio, prevedendone la trasformazione in aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP), ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, svolgenti attività di prevalente interesse pubblico;
- il Regolamento Regionale del Lazio 9 agosto 2019, n. 17, che ha disciplinato i procedimenti di trasformazione delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) in Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP) ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, nonché dei procedimenti di fusione e di estinzione delle IPAB;
- il Regolamento Regionale del Lazio 15 gennaio 2020, n. 5 di disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP);
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 settembre 2020, n. 650 pubblicata sul BUR Lazio n. 120 del 1° ottobre 2020 recante: *Fusione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Ente Morale Scuola Arti e Mestieri "Stanislao Stampa" di Alatri (FR), Scuola Materna Adele e Paolo Cittadini di Alatri (FR), Asilo Infantile De Luca di Amaseno (FR), Ospedale S.S. Crocefisso di Boville Ernica (FR), Ospedale Civico Ferrari di Ceprano (FR), Colonia Americana di Settefrati (FR) e Asilo Infantile "Reggio Emilia" di Sora e contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "ASP Frosinone" con sede in Ceprano (FR) e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17;*

- i Decreti del Presidente della Regione Lazio: n. T00101 del 12 maggio 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 47 del 13 maggio 2021, e n. T00206 del 03 novembre 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 104 del 09 novembre 2021, con il quale sono stati nominati il Presidente e il Consiglio di Amministrazione dell'ASP Frosinone;
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262 pubblicata sul BUR Lazio n. 1 del 03 gennaio 2022 recante: *Fusione dell'Istituzione pubblica di assistenza e beneficenza (IPAB) Asilo Infantile Strumbolo di Piedimonte S. Germano (FR) nell'Azienda pubblica di servizi alla persona "ASP Frosinone", con sede in Ceprano (FR) e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 15 ter del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17;*
- lo Statuto dell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "ASP Frosinone" pubblicato sul BUR Lazio n. 2 del 05 gennaio 2022 quale Integrazione alla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262;

PREMESSO che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 7 marzo 2024, n. 13 "Proposta di alienazione dei locali commerciali di Alatri - Via Vittorio Emanuele, Via Emanuele Lisi - facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della l.r. 2/2019" era stato approvato un piano di vendita;

PREMESSO che la Regione Lazio prot. U.0585598/2024 e U.0720962/2024 nell'ambito dell'attività di vigilanza non ha autorizzato tali alienazioni attesa la necessità di procedere a degli aggiornamenti catastali;

PREMESSO che tra i beni annoverati nel patrimonio disponibile dell'Ente, sono compresi i seguenti immobili:

N.	Comune	Indirizzo	mq lordi	Stato manutentivo	Categoria catastale
1	Alatri	Via Cesare Battisti n. 16	22	Buono	C1
2	Alatri	Via Cesare Battisti n. 18	47	Buono	C1
3	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	65	Buono	A4
4	Alatri	Lago G. Graziosi n. 4	211,06	Buono	A2
5	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	50,08	Buono	A3
6	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	288,16	Buono	A2
7	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	50,08	Buono	A3

DATO ATTO che alcuni dei beni patrimoniali, ed in particolare quelli in oggetto, non producono alcun reddito in favore dell'Ente né sono utilizzati per le finalità statutarie dell'Ente;

VISTO che, al fine di procedere all'alienazione degli immobili *de quo*, l'Ente ha in atti una perizia giurata per determinarne l'esatto valore;

CONSIDERATO che a seguito della DGR 556/2021 è stata acquisita dall'Ente la perizia tecnica di stima redatta dall'Ing. Mauro Cocco dalla quale si evince che il valore di vendita dell'immobile e delle relative pertinenze, come da documentazione allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, è pari a:

N.	Comune	Indirizzo	Valore di vendita
1	Alatri	Via Cesare Battisti n. 16	€ 36.000,00 (euro trentaseimila/00)
2	Alatri	Via Cesare Battisti n. 18	€ 97.200,00 (euro novantasette mila duecento/00)
3	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	€ 39.635,44 (euro trentanove mila seicento trentacinque/44)
4	Alatri	Lago G. Graziosi n. 4	€ 123.470,10 (euro cento ventitré mila quattrocentosettanta/10)
5	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	€ 29.296,80 (euro ventinove mila duecento novantasei/80)
6	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	€ 121.609,28 (euro centoventuno mila sei centonove/28)
7	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	€ 26.692,64 (euro ventisei mila seicento novantadue/64)

RICHIAMATO il comma 4 dell'art. 17 della L.R. n. 2/2019 recante disposizioni sul "Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)" il quale stabilisce che: *Fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia di dismissione e di conferimento del patrimonio pubblico, le alienazioni del patrimonio disponibile delle ASP sono consentite solo previa autorizzazione della struttura regionale di cui all'articolo 15, comma 1. A tal fine l'ASP presenta una proposta di alienazione, corredata da parere*

dell'Organo di revisione di cui all'articolo 12, nonché da perizia di stima giurata sul valore di mercato e da una relazione tecnica attestante: a) le finalità di pubblica utilità ad essa sottese; b) le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione; c) i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati, ovvero il disavanzo finanziario o la perdita di gestione cui si intende fornire copertura ai sensi dell'articolo 16, comma 8 bis; d) l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità;

ESAMINATA la relazione tecnica, allegata e parte integrante della presente, attestante:

- finalità di pubblica utilità;
- ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
- progetti di investimento per finalità assistenziali o utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi;
- inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità;

VISTO il parere favorevole del Direzione Generale di regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare;

VISTO il Regolamento di Contabilità dell'Ente approvato con Deliberazione n. 3 dell'8 giugno 2021;

VISTO il parere dell'Organo di revisione di cui all'articolo 12 della L.R. n. 2/2019 del 15/05/2024;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della ASP Frosinone approvato con Del. n. 46/2021;

VISTI il Bilancio di Previsione per l'anno finanziario 2024 ed il bilancio di previsione pluriennale 2024-2026 approvati con Del. n. 057/2022 e n. 007/2023;

SU PROPOSTA del Presidente;

per i motivi esposti in narrativa

DELIBERA

per quanto in premessa, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto

1. di approvare, ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 2/2019, la presente proposta di alienazione di immobile facente parte del patrimonio disponibile della ASP così come da allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Allegato A) - relazione tecnica attestante:

- le finalità di pubblica utilità ad essa sottese;
- le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
- i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni strumenti finanziari derivati;
- l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione. da disposizioni testamentarie o atti di liberalità;

Allegato B) - perizia di stima del valore di vendita redatta dall'Ing. Mauro Cocco;

Allegato C) - parere dell'Organo di revisione di cui all'articolo 12 della L.R. n. 2/2019 del 15/05/2024;

2. di pubblicare il presente provvedimento e i relativi allegati sul sito dell'ASP per 30 giorni e, contestualmente, di trasmettere la relazione tecnica, corredata dalla perizia giurata di stima

unitamente al presente provvedimento ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. n. 2/2019 al Comune di Alatri, ciò al fine di consentire al comune interessato di esprimere eventuale parere motivato entro trenta giorni dalla comunicazione;

3. di demandare al Direttore Generale dell'Ente l'adozione di tutti gli atti amministrativi e procedurali inerenti e conseguenti la presente Deliberazione previo ulteriore autorizzazione del CdA circa l'avvio delle procedure di vendita;
4. che il presente provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ASP Frosinone, nella sezione Amministrazione trasparente in conformità al Decreto Legislativo n. 33 del 2013.

n.	Nominativo	Carica	Firmato
1	Gianfranco Pizzutelli	Presidente	F.to
2	Lorella Biordi	Consigliere	F.to
3	Davide Orazi	Consigliere	F.to
4	Francesco Proni	Consigliere	F.to
5	Roberto Redolfi	Consigliere	F.to

Direttore Generale
F.to *Manuela Mizzoni*

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza nella sezione Amministrazione trasparente del sito dell'Ente nella giornata del 19 giugno 2024.

Direttore Generale
F.to *Manuela Mizzoni*

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione ha per oggetto gli immobili siti in Alatri (FR), in Via Cesare Battisti n. 16 e 18 e Largo Graziosi n. 4 appartenuti all'Ex Ipab-Opera Pia Orfanotrofio Femminile "Rodilossi" oggi di proprietà dell'Asp Frosinone, così elencati:

N.	Comune	Indirizzo	mq lordi	Stato manutentivo	Categoria catastale	Valore di stima	Dati catastali
1	Alatri	Via Cesare Battisti n. 16	22	Buono	C1	36.000,00	F. 105, map. 560 sub 1
2	Alatri	Via Cesare Battisti n. 18	47	Buono	C1	97.200,00	F. 105 map. 560 sub 2
3	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	65	Buono	A4	39.635,44	F. 105 map. 560 sub 6
4	Alatri	Lago G. Graziosi n. 4	211,06	Buono	A2	123.470,10	F. 105, map. 560 sub 7
5	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	50,08	Buono	A3	29.296,80	F. 105, map. 560 sub 8
6	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	228,16	Buono	A2	121.609,28	F. 105, map. 560 sub 9
7	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	50,08	Buono	A3	26.692,64	F. 105, map. 560 sub 10

I primi due beni dettagliati sono locali commerciali (cat. C1), gli altri a seguire sono appartamenti (A2) appartamenti popolari (A4) e infine appartamenti in economia (A3), tutti ubicati nel centro storico di Alatri, in posizione quindi centrale rispetto agli insediamenti circostanti, in una zona densamente urbanizzata completa di tutti i servizi primari.

Immobile n. 1: trattasi di locale commerciale a piano terra categoria C1, da cui si accede dalla Via Cesare Battisti n. 16. I mq riportati in catasto sono 22 ma nella realtà sembrano circa 40. Non è stato possibile accedere all'interno perché chiuso al momento della perizia di stima quindi non è stato possibile un raffronto tra i metri previsti su tabula e quelli reali. Esternamente l'edificio ha una struttura portante in muratura e pietrame e sul lato est è posto in aderenza ad altro fabbricato di altra proprietà. Lo stato manutentivo è buono. Il valore stimato è di euro 36.000,00.

Immobile n. 2: trattasi di locale commerciale a piano terra categoria C1, da cui si accede da via Cesare Battisti n. 18. Il locale è di mq 47 da catasto ma realmente misura 108,00 mq suddiviso in tre ambienti distinti, ha un bagno e un antibagno. Il locale si presenta con finiture di buona qualità con pareti tinteggiate e intonacate di recente. Esternamente l'edificio ha una struttura portante in muratura e pietrame. Il valore stimato è di euro 97.200,00.

Immobile n. 3: trattasi di appartamento classificato A4, quindi rientrante nell'edilizia popolare posto al piano primo da cui si accede a Largo Graziosi n. 4 attraverso scala interna in muratura. Si presenta in condizioni discrete, con pareti intonacate e tinteggiate non di recente, porte interne in legno, pavimentazione in marmette di cemento. È dotato di scaldabagno e condizionatore. La superficie è pari a mq 65 oltre ad un piccolo cortile interno di circa mq 8,50. Il valore stimato è di euro 39.635,44.

Immobile n. 4: trattasi di appartamento residenziale categoria catastale A2, posto al secondo piano, da cui si accede da Largo graziosi n. 4 attraverso una scala interna comune in muratura. Le rifiniture sono di qualità discreta con porte in legno e le pareti intonacate e tinteggiate non di recente. La pavimentazione è in marmette di cemento realizzato al tempo di costruzione dell'intero stabile. È

presente lo scaldabagno. Ed una stufa a legna collegata ai radiatori. La superficie è di mq 210,00 oltre a due balconi per una superficie complessiva di mq 211.06. Il valore stimato è di euro 123.470,10.

Immobile n. 5: trattasi di appartamento residenziale categoria catastale A3, posto al secondo piano, da cui si accede da Largo graziosi n. 4 attraverso una scala interna comune in muratura. Le rifiniture sono di qualità discreta con porte in legno, infissi interni in alluminio e le pareti intonacate e tinteggiate non di recente. La pavimentazione è in marmette di cemento realizzato al tempo di costruzione dell'intero stabile. L'appartamento è privo di riscaldamento ma è presente lo scaldabagno. La superficie è di mq 49,00 oltre ad un balcone per una superficie complessiva di mq 50.08. Il valore stimato è di euro 29.296,80.

Immobile n. 6: trattasi di appartamento residenziale categoria A2 posto al piano terzo/quarto al quale si accede da Largo graziosi n. 4 da una scala interna in muratura. Si presenta con rifiniture di qualità discreta, con porte interne in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate non di recente, la pavimentazione è in marmette di cemento, è presente una stufa a legno in cucina e lo scaldabagno. All'interno dell'appartamento c'è una scala che porta al piano quarto dello stabile in parte adibito a locale uso deposito in parte a terrazzo. In alcuni ambienti c'è umidità di condensa in corrispondenza del soffitto quindi in generale l'immobile ha bisogno di una manutenzione ordinaria. La superficie complessiva di entrambi i piani più i balconi è di mq 228,16 ed il valore stimato è di euro 121.609,28.

Immobile n. 7: trattasi di appartamento categoria catastale A3 posto al piano terzo al quale si accede da Largo graziosi n. 4 attraverso una scala interna in muratura. Le rifiniture sono di qualità discreta, con porte e infissi in legno, le pareti sono state intonacate e tinteggiate non di recente e la pavimentazione è in marmette di cemento. La superficie è di mq 49,00 oltre ad un balcone, quindi complessivamente mq 50.08. Il valore stimato è di euro 26.692,64.

Finalità di pubblica utilità sottese alla procedura di vendita

La vendita degli immobili risponde a una duplice finalità di pubblico interesse: migliorare la gestione degli immobili rispetto alle possibilità attuali dell'Ente e ottenere liquidità per reinvestirla in progetti assistenziali, di utilità sociale e di manutenzione del patrimonio immobiliare.

Le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione

La mancanza di liquidità mette a rischio lo svolgimento regolare delle attività dell'Ente, focalizzato sull'assistenza a minori e anziani. L'assenza di fondi impedisce la pianificazione degli interventi necessari per valorizzare gli immobili destinati alle finalità istituzionali dell'ASP, ereditati in cattive condizioni di manutenzione.

Progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale

I proventi dalla vendita saranno destinati a reinvestire nella manutenzione e valorizzazione degli immobili indisponibili dell'ASP, garantire l'operatività quotidiana dell'Ente e avviare nuovi progetti sociali nel rispetto dei fini istituzionali. L'ASP necessita urgentemente di liquidità per intervenire su edifici scolastici ereditati in condizioni precarie, oltre ad altri beni patrimoniali che richiedono lavori significativi per essere resi redditizi o utilizzati per scopi sociali. La fusione, i debiti ereditati e la carenza di personale rendono impossibile all'ASP Frosinone assumersi la responsabilità della ristrutturazione di tali immobili.

Inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, disposizioni testamentarie o atti di liberalità

I bei non presentano vincoli di destinazione dalle tavole di fondazione, disposizioni testamentarie o atti di liberalità, come attestato dalla perizia giurata allegata.

La vendita dell'immobile risulta quindi fondamentale per garantire una gestione efficiente, ottenere liquidità necessaria per le attività istituzionali e avviare nuove iniziative nell'interesse della comunità.

Frosinone li 14 giugno 2024

ASP Frosinone
Direttore Generale
F.to Manuela Mizzoni

ASP Frosinone
Presidente
F.to Gianfranco Pizzutelli

Dott. Ing. MAURO COCCO

P.zza Santa Maria del Giglio, 159 - 03029 Veroli (FR)
Tel. 0775 335962 - Fax: 0775 287021 - Cell.: 349 3105216

COMUNE DI ALATRI
COMUNE DI TRIVIGLIANO
COMUNE DI VICO NEL LAZIO
PROVINCIA DI FROSINONE

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA PER LA
VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELL'IPAB –
OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE
“RODILOSSI” di Alatri (FR)
C.F. 80007210604**

Per conto di:

**IPAB – OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE
“RODILOSSI” di Alatri**



INDICE

1. PREMESSA	2
2. ACCERTAMENTI TECNICI EFFETTUATI	2
3. RELAZIONE TECNICA	6
3.1 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	6
Tab.1: Quadro riepilogativo FABBRICATI di proprietà IPAB.....	16
Tab.2: Quadro riepilogativo TERRENI di proprietà IPAB.....	18
3.2 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
3.3 SITUAZIONE CATASTALE	22
3.4 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	22
3.5 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI	23
4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	23
4.1 VALUTAZIONE FABBRICATI	24
Tab.3: Quadro riepilogativo VALUTAZIONE FABBRICATI di proprietà IPAB	32
4.2 VALUTAZIONE TERRENI	32
Tab.4: Quadro riepilogativo VALUTAZIONE TERRENI di proprietà IPAB	34
4.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	35
Tab. 5: Quadro riepilogativo del valore dei beni dell'IPAB di Alatri.....	35
5. MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO RODILOSSI.....	35
6. ALLEGATI	37

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. MAURO COCCO**, residente in Veroli (FR) P.zza S. Maria del Giglio n.159, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone con il n.1543, il 26 maggio 2020 veniva incaricato dal Commissario Straordinario Regionale dell'Ipab, Avv. Sandro Di Meo, come da autorizzazione della Direzione Regionale per l'Inclusione Sociale, Area Rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficienza, di redigere una perizia tecnico-estimativa sul patrimonio dell' **IPAB – OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE “RODILOSSI” di Alatri (FR)**, C.F. 80007210604.

Per espletare il mandato ricevuto, il sottoscritto si recava sui luoghi, effettuando i rilievi tecnici e fotografici, prendendo le misurazioni necessarie, nonché, effettuava tutti gli accertamenti tecnici presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Frosinone, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso gli uffici tecnici comunali.

2. ACCERTAMENTI TECNICI EFFETTUATI

Per la valutazione degli immobili di proprietà dell' Ente IPAB – OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE “RODILOSSI” di Alatri, venivano eseguiti i rilievi tecnici e prese le misurazioni dei fabbricati oggetto di stima, e, ove non è stato possibile accedere all'interno degli immobili, le misurazioni venivano prese all'esterno, facendo, altresì, riferimento alle planimetrie catastali acquisite.

In relazione alle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sito in Alatri, in Largo G. Graziosi n.4/Via Cesare Battisti n.16-18, preliminarmente, venivano inviate le raccomandate a/r ai condomini, riportati nei contratti di locazione, per comunicare agli stessi le date

del sopralluogo, invitando, comunque, gli stessi a mettersi in contatto con lo scrivente per coordinare le date dell'accesso.

Nello specifico, il giorno 06 giugno 2020 venivano inviate agli interessati n.10 raccomandate con ricevuta di ritorno a mezzo Posta, facendo riferimento all'anagrafica riportata nei canoni di locazione e nei documenti acquisiti dall'Avv. Di Meo, comunicando che nei successivi giorni del 22-23-24-25 giugno si sarebbe effettuato un sopralluogo per i rilievi tecnici e fotografici necessari degli immobili, nonché, per concordare e programmare l'incontro.

Si riporta di seguito l'elenco dei condomini del fabbricato sito in Largo G. Graziosi/Via Cesare Battisti, ai quali venivano inviate le raccomandate:

- 1) GALUPPI ROSSANA- DI FABIO ANNA MARIA
- 2) MINNUCCI ANDREAS - REICHARDT MARTA
- 3) TARQUINI GIOVANNA
- 4) MACCIOCCA ANTONIO
- 5) VINCI REGINA
- 6) SARANDREA SEBASTIANO - SARANDREA TIZIANA
- 7) DI FABIO PIETRO
- 8) VITALI MAGDA
- 9) VANILLA CAFFE'
- 10) VINCI CONCETTA

Orbene, lo scrivente riceveva la ricevuta di ritorno di avvenuta consegna della raccomandata soltanto dai Sig.ri Galuppi Rossana, Minucci Andreas/ Reichardt Marta, Vinci Concetta e dal locatario del Bar Vanilla Caffè.

Successivamente, veniva contattato dai Sig.ri Strambi Simonetta (*figlia della defunta Tarquini Giovanna*), Palmieri Maria (*figlia di Vitali Magda*), Vinci Concetta (*nipote della defunta Vinci Regina*) e Sarandrea Tiziana, i quali, non essendo residenti negli appartamenti oggetto di stima, erano stati avvertiti da altri condomini.

Nelle date stabilite, e nei giorni successivi, si procedeva al rilievo tecnico delle unità immobiliari poste all'interno dello stabile sito in

Largo Graziosi n.4 e in Via Cesare Battisti n.16, prendendo le misure necessarie e scattando fotografie dello stato dei luoghi.

Nella fattispecie, venivano visionati tutti gli appartamenti posti al piano primo, piano secondo e piano terzo, compreso il sottotetto al piano quarto, nonché, veniva ispezionato il locale deposito al piano terra oltre al locale commerciale, accessibile da Via Cesare Battisti n.16, avente superficie maggiore, utilizzato come bar e denominato "Vanilla Caffè".

All'esito dei sopralluoghi effettuati e delle dichiarazioni rese dai presenti (*condomini e/o eredi*) al momento dell'accesso, lo scrivente relazionava quanto segue:

- in merito all'**appartamento posto al PIANO PRIMO (Rif. TARQUINI GIOVANNA)**, la figlia della locataria, Sig.ra Strambi Simonetta, consentiva l'accesso interno all'appartamento, e dichiarava che la madre era deceduta il 19.03.2014, facendo presente, altresì, di voler riconsegnare le chiavi dell'appartamento e, pertanto, lo scrivente dava alla stessa i riferimenti del Commissario Straordinario Regionale dell'Ipab per contattarlo.
- in merito all'**appartamento posto al PIANO SECONDO (Rif. VINCI REGINA)**, la nipote della locataria, Sig.ra Vinci Concetta, consentiva l'accesso interno all'appartamento, facendo presente che la Sig.ra Vinci Concetta era deceduta. La stessa precisava, altresì, che il canone di locazione dell'appartamento doveva essere intestato al figlio della Sig.ra Vinci Regina, Sig. Vinci Francesco, di cui forniva le generalità, che si allegano.
- in merito all'**appartamento posto al PIANO TERZO (Rif. MACCIOCCA ANTONIO)**, lo stesso veniva visionato utilizzando le chiavi messe a disposizione dell'Avv. Sandro Di Meo e nessuno aveva ricevuto la raccomandata, atteso che la ricevuta era appesa alla porta di ingresso;

- in merito al **locale deposito posto al PIANO TERRA (Rif. VITALI MAGDA)**, la figlia Sig.ra Palmieri Maria, che consentiva l'accesso al locale, faceva presente che la Sig.ra Vitali era deceduta e di voler riconsegnare le chiavi del locale e, quindi, lo scrivente dava alla stessa i riferimenti del Commissario Straordinario Regionale dell'Ipab.
- in merito al **locale commerciale posto al PIANO TERRA (Rif. VANILA CAFFÈ)**, il Sig. Toti Matteo, che consentiva l'accesso al locale, faceva presente di aver preso in locazione il locale rilevando l'azienda denominata "Caffetteria Le Mura" nel 2011, come da documentazione che egli esibiva e che si allega alla presente relazione, e di essere interessato anche al locale in aderenza, chiuso e non accessibile;
- in merito al **fabbricato sito in Via Rodilossi**, si fa presente che lo stesso non era accessibile all'interno, considerato che tutte le aperture erano chiuse a chiavi o con catena e lucchetto, e le chiavi consegnate dall'Avv. Di Meo non consentivano l'accesso. Pertanto, veniva effettuato il rilievo tecnico all'esterno dell'immobile, scattando fotografie dello stato dei luoghi sia per il prospetto prospiciente Via Rodilossi, e sia per il prospetto a valle, prospiciente Via Melegranate.
In merito alle piante degli ambienti ai vari piani ed alla consistenza dei locali, si faceva riferimento alle piante catastali prelevate telematicamente dal catasto (*portale Sister*), in allegato.

Relativamente alla situazione catastale degli immobili oggetto di stima, si fa presente che le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sito in Largo G. Graziosi n.4 e Via Cesare Battisti n.16-18, risultano iscritte nel Catasto Fabbricati, con l'indicazione della rendita catastale e della consistenza, in termini di vani, come si evince dalle visure catastali allegate.

Tuttavia, dagli accertamenti tecnici effettuati, è emerso che, all'epoca dell'accatastamento, **non sono stati presentati gli elaborati grafici relativi alle piante catastali delle varie unità**, come da comunicazione ricevuta il 26.06.2020, dal Responsabile dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, su richiesta dello scrivente, che si allega.

Pertanto, per il completamento della pratica catastale delle unità immobiliari site in Largo G. Graziosi n.4 e Via Cesare Battisti n.16-18, si rende necessaria la presentazione delle piante catastali delle singole unità, mediante procedura DOCFA.

3. RELAZIONE TECNICA

Esaminata la documentazione messa a disposizione dal Commissario Straordinario Regionale dell'IPAB, eseguiti i sopralluoghi sui luoghi con i rilievi tecnici e fotografici necessari, effettuati gli accertamenti tecnici presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone – *Ufficio Provinciale del Territorio* e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, Trivigliano e Vico nel Lazio, si procedeva alla valutazione dei beni immobili, così come di seguito riportato.

3.1 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione, consistono in **due FABBRICATI**, situati nel centro storico del Comune di Alatri, oltre a **vari appezzamenti di TERRENI**, ubicati in zona periferica, posti nei Comuni di Alatri, Trivigliano e Vico nel Lazio.

Nello specifico, gli immobili consistono in due stabili distinti, costituiti ciascuno da più unità immobiliari, l'uno sito in Largo G. Graziosi n.4,

accessibile anche da Via Cesare Battisti n.16-18, e l'altro sito in Via Rodilossi e accessibile anche da Via Melegranate, sul lato est.

I fabbricati sono situati in posizione centrale rispetto agli insediamenti circostanti, in una zona densamente urbanizzata, completa di tutti i servizi primari, incluse le opere di urbanizzazione primaria, illuminazione pubblica e rete dei servizi pubblici interrati,

Si riporta di seguito la descrizione e la consistenza dei fabbricati oggetto di stima, con l'indicazione delle unità immobiliari di cui sono costituiti:

**1. FABBRICATO SITO IN ALATRI - Foglio 105 mappale 560
Largo G. Graziosi n.4 - Via Cesare Battisti n.16/18**

Il fabbricato sito in Alatri, accessibile da Largo G. Graziosi n.4 e da Via Cesare Battisti n.16/18, riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 105 mappale 560**, consiste in un edificio di vecchia costruzione, sito nel centro storico del Comune di Alatri, avente destinazione d'uso promiscua (*residenziale e commerciale*).

L'immobile si sviluppa su cinque livelli (*Piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto*), privo di ascensore, presenta la struttura portante in muratura di pietrame, e sul lato est, è posto in aderenza ad altro fabbricato, di altra proprietà.



I due locali commerciali, posti al piano terra, sono accessibili da Via Cesare Battisti n.16 e 18, mentre, gli appartamenti residenziali ai piani superiori ed il locale deposito al piano terra, sono accessibili dall'ingresso comune, posto su Largo G. Graziosi n.4.

Le pareti esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, con presenza di macchie di varie tonalità in più punti, e la copertura è, in parte, a terrazzo praticabile, accessibile dalla scala interna dell'appartamento posto al piano terzo, e, in parte, a tetto a due falde inclinate.

La tinteggiatura esterna delle pareti, risulta usurata dal tempo e dagli agenti atmosferici e, quindi, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.

Le aperture presentano infissi in legno, e risultano protette da persiane in legno.

Il fabbricato è costituito da n.9 unità immobiliari, indipendenti ed autonome, così riportate in Catasto Fabbricati:

1.1 Foglio 105 mappale 560 sub 1: locale commerciale al Piano Terra, in Via Cesare Battisti n.16.

Non è stato possibile accedere al locale in quanto chiuso. Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 22 mq. Dalle informazioni acquisite in merito alla consistenza del locale, nonché, tenuto conto dello spessore dei muri perimetrali, si ritiene congrua una superficie coperta commerciale pari a circa 40,00 mq

1.2 Foglio 105 mappale 560 sub 2: locale commerciale al Piano Terra, in Via Cesare Battisti n.18.

Il locale si presenta completo di finiture di buona qualità, in buone condizioni, con le pareti intonacate e tinteggiate di recente, la pavimentazione in piastrelle 60x60 cm e 30x30 cm, i soffitti sono, in parte, a volta. Il locale è suddiviso in tre ambienti distinti, oltre al bagno ed antibagno. L'altezza interna è variabile da 3,15 m a 3,20 m. Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 47 mq, mentre dai rilievi effettuati in loco, è risultata una superficie coperta commerciale di 108,00 mq, come risulta nell'elaborato grafico allegato Tav.01.

1.3 Foglio 105 mappale 560 sub 4: appartamento residenziale al Piano Primo, in L.go G. Graziosi n.4.

L'appartamento è accessibile dalla scala interna comune in muratura, ed è esposto sul lato sud, sud-ovest dell'edificio. Si presenta completo di finiture di discreta qualità, con porte interne in legno, le pareti intonacate e tinteggiate non di recente, e la pavimentazione in marmette di cemento, di dimensioni 20x20 cm, risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile. La distribuzione interna è rappresentata nell'elaborato grafico allegato, Tav. 02, e l'altezza interna è pari a 2,95 m. L'appartamento presenta una superficie coperta di 140,00 mq, oltre ad un locale ripostiglio posto nel sottoscala del pianerottolo del primo piano, avente una sup. di 8,00 mq, come riportato nella Tav. 02. Complessivamente, la sup. commerciale lorda dell'unità immobiliare è pari a 143,20 mq.

1.4 Foglio 105 mappale 560 sub 5: locale ad uso deposito al Piano Terra, in L.go G. Graziosi n.4.

Il locale ad uso deposito/cantina, si presenta privo di finiture, con la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti parzialmente intonacate. Presenta due ambienti distinti al piano terra, oltre ad un locale posto al seminterrato, accessibile dalla scala interna in muratura. L'altezza interna è pari a 1,90 m.

Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 29 mq, mentre dai rilievi effettuati in loco, è risultata una superficie coperta commerciale di 65,00 mq, come risulta nell'elaborato grafico allegato Tav.01.

1.5 Foglio 105 mappale 560 sub 6: appartamento residenziale al Piano Primo, in L.go G. Graziosi n.4.

L'appartamento è accessibile dalla scala interna comune in muratura, ed è esposto sul lato nord, nord-ovest dell'edificio. Si presenta completo di finiture di discreta qualità, con porte interne in legno, le pareti intonacate e tinteggiate non di recente, e la pavimentazione in marmette di cemento, di dimensioni 20x20 cm risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile, e 30x30 cm, più recenti. L'appartamento è dotato di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, oltre al condizionatore. La distribuzione interna è rappresentata nell'elaborato grafico allegato, Tav. 02, e l'altezza interna è pari a 2,88 m. L'appartamento presenta una superficie coperta di 65,00 mq,

oltre ad un cortile interno, avente una sup. di 8,50 mq, accessibile dalla scaletta interna in muratura, come riportato nella Tav. 02. Complessivamente, la sup. commerciale lorda dell'unità immobiliare è pari a 66,28 mq.

1.6 Foglio 105 mappale 560 sub 7: appartamento residenziale al Piano Secondo, in L.go G. Graziosi n.4.

L'appartamento è accessibile dalla scala interna comune in muratura, ed è esposto sul lato sud, sud-ovest dell'edificio. Si presenta completo di finiture di discreta qualità, con porte interne in legno, le pareti intonacate e tinteggiate non di recente, e la pavimentazione in marmette di cemento, di dimensioni 20x20 cm, risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile, ed i soffitti di alcuni ambienti del tipo a cassettoni in legno. L'appartamento è dotato di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, oltre ad una stufa a legna, con radiatori.

La distribuzione interna è rappresentata nell'elaborato grafico allegato, Tav. 03, e l'altezza interna è pari a 3,20 m. L'appartamento presenta una superficie coperta di 210,00 mq, oltre ad un piccolo balcone, avente una sup. di 1,70 mq, posto sulla facciata sud, ed un altro balcone, posto sul lato est, di sup. pari a 2,50 mq, come riportato nella Tav. 03. Complessivamente, la sup. commerciale lorda dell'unità immobiliare è pari a 211,06 mq.

1.7 Foglio 105 mappale 560 sub 8: appartamento residenziale al Piano Secondo, in L.go G. Graziosi n.4.

L'appartamento è accessibile dalla scala interna comune in muratura, ed è esposto sul lato nord, nord-ovest dell'edificio. Si presenta completo di finiture di discreta qualità, con porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio le pareti intonacate e tinteggiate non di recente, e la pavimentazione in marmette di cemento, di dimensioni 20x20 cm risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile. L'appartamento è privo di riscaldamento e presenta lo scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. La distribuzione interna è rappresentata nell'elaborato grafico allegato, Tav. 03, e l'altezza interna è pari a 3,15 m. L'appartamento presenta una superficie coperta di 49,00 mq, oltre ad un balcone sul lato est, avente una sup. di 4,30 mq, come riportato nella Tav. 03. Complessivamente, la sup. commerciale lorda dell'unità immobiliare è pari a 50,08 mq.

1.8 Foglio 105 mappale 560 sub 9: appartamento residenziale al Piano Terzo/Quarto in L.go G. Graziosi n.4.

L'appartamento è accessibile dalla scala interna comune in muratura, ed è esposto sul lato sud, sud-ovest dell'edificio. Si presenta completo di finiture di discreta qualità, con porte interne in legno, le pareti intonacate e tinteggiate non di recente, e la pavimentazione in marmette di cemento, di dimensioni 20x20 cm, risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile, e 10x20 cm e 20x20 cm per gli altri ambienti.. L'appartamento è dotato di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, oltre ad una stufa a legna in cucina.

La distribuzione interna è rappresentata nell'elaborato grafico allegato, Tav. 04, e l'altezza interna è pari a 3,22 m.

L'appartamento presenta una scala interna in muratura che consente l'accesso al piano quarto, in parte adibito a locale deposito, con altezze interne variabili, ed in parte ad uso terrazzo praticabile.

L'unità immobiliare necessita, complessivamente, di lavori di manutenzione ordinaria, attesa la presenza di segni di umidità di condensa all'interno degli ambienti, in corrispondenza dei soffitti. L'appartamento presenta una superficie coperta di 160,00 mq, oltre ad un piccolo balcone, avente una sup. di 1,70 mq, posto sulla facciata sud, un altro balcone posto sul lato est di sup. pari a 1,90 mq, oltre ai locali deposito, di sup. pari a circa 85,00 mq, ed al terrazzo praticabile, di sup. pari a circa 65,00 mq, posti al piano quarto, come riportato nella Tav. 04. Complessivamente, la sup. commerciale lorda ragguagliata dell'unità immobiliare è pari a 228,16 mq.

1.9 Foglio 105 mappale 560 sub 10: appartamento residenziale al Piano Terzo, in L.go G. Graziosi n.4.

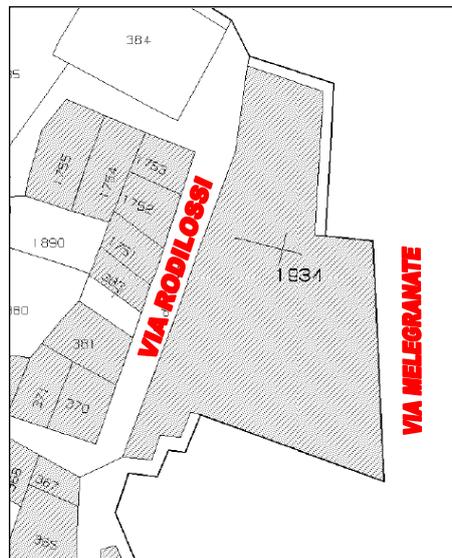
L'appartamento è accessibile dalla scala interna comune in muratura, ed è esposto sul lato nord, nord-ovest dell'edificio. Si presenta completo di finiture di discreta qualità, con porte interne in legno, gli infissi esterni in legno, le pareti intonacate e tinteggiate non di recente, e la pavimentazione in marmette di cemento, di dimensioni 20x20 cm risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile. La distribuzione interna è rappresentata nell'elaborato grafico allegato, Tav. 04, e l'altezza interna è pari a 3,25 m. L'appartamento presenta una superficie

coperta di 49,00 mq, oltre ad un balcone sul lato est, avente una sup. di 4,30 mq, come riportato nella Tav. 04. Complessivamente, la sup. commerciale lorda dell'unità immobiliare è pari a 50,08 mq.

2. FABBRICATO SITO IN ALATRI - Foglio 105 mappale 1365-1934 Via Rodilossi - Via Melegranate

Il fabbricato sito in Alatri, è accessibile da Via Rodilossi, lato ovest, e da Via Melegranate, lato est, solo per i locali ad uso deposito, posti al piano sottostrada

E' riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 105 mappali 1365-1934**, e consiste in un edificio di vecchia costruzione, sito a ridosso del centro storico del Comune di Alatri, avente destinazione d'uso sia residenziale, che come oratorio/cappella e collegio/convitto.



Il fabbricato presenta la struttura portante in muratura di pietrame, si sviluppa su quattro livelli (*P. sottostrada, P. Terra, P. Primo, P. Secondo*), privo di ascensore, ed è posto in aderenza ad altro fabbricato, sul lato nord, di altra proprietà.

L'edificio è costituito da n.4 unità immobiliari, così riportate in catasto fabbricati:

2.1 Foglio 105 mappale 1365 sub 2: appartamento residenziale al Piano Primo, in Via Rodilossi.

L'unità comprende un locale al piano primo rispetto a Via Rodilossi, accessibile da una scala interna in muratura.

Non è stato possibile accedere al locale. Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 1 vano ed una superficie catastale di 16 mq.

2.2 Foglio 105 mappale 1365 sub 3: appartamento residenziale al Piano Primo e Secondo, in Via Rodilossi.

L'unità comprende due locali al piano primo e tre locali al piano secondo, rispetto a Via Rodilossi, accessibili da una scala interna in muratura.

La facciata prospiciente Via Rodilossi, sul lato ovest, risulta intonacata e tinteggiata di colore rosa, deteriorata dal tempo e dagli agenti atmosferici.

Non è stato possibile accedere al locale. Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 4,5 vani ed una superficie catastale di 118 mq.

In relazione alle condizioni strutturali dell'unità immobiliare, v'è da dire che l'immobile presenta la copertura in legno, in parte, crollata, ed, in parte, caratterizzata da un avvallamento dovuto all'inflessione degli elementi lignei portanti. Inoltre, la parete portante esposta sul lato sud, presenta una vistosa lesione verticale che si sviluppa dal piano secondo fino al piano terra, come rappresentato nelle fotografie allegate.

2.3 Foglio 105 mappale 1365 sub 6: locale ad uso oratorio/cappella al Piano Terra, in Via Rodilossi.

L'unità comprende un locale al piano terra rispetto a Via Rodilossi ad uso oratorio/cappella.

Non è stato possibile accedere al locale. Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 343 mc, pertanto, considerata un'altezza media di circa 6 metri, si ritiene congrua una sup. coperta pari a circa 60 mq. compatibile con le misurazioni prese sul lato est, all'esterno dell'edificio, e con la larghezza dello stabile attiguo.

2.4 Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9: locale ad uso convitto/collegio, a più piani, in Via Rodilossi e Via Melegranate.

L'unità comprende più locali ad uso collegio/convitto, posti al piano primo, piano terra e piano sottostrada, rispetto a Via Rodilossi, nonché, ulteriori locali posti al piano terra, piano primo e piano secondo, rispetto a Via Melegranate, sul lato est. Nella fattispecie, il piano sottostrada comprende anche un terrazzo praticabile, mentre i locali posti al piano terra rispetto a Via Melegranate, sono adibiti a deposito e cantina.

La facciata dello stabile, prospiciente Via Rodilossi, sul lato ovest, risulta priva di intonaco, con pietre di natura calcarea a facciavista.

La facciata prospiciente Via Melegranate, sul lato est, invece, risulta intonacata e tinteggiata, però in più punti l'intonaco risulta distaccato ed ammalorato.

Non è stato possibile accedere ai locali in quanto chiusi con catene e lucchetti. Sulla visura catastale viene riportata una consistenza di 5624 mc, ed una superficie catastale di 1589 mq.

3. TERRENI SITI NEL COMUNE DI ALATRI COMUNE DI TRIVIGLIANO COMUNE DI VICO NEL LAZIO

I terreni oggetto di stima consistono in vari appezzamenti isolati, di varia natura e consistenza, destinati a prato, bosco, seminativo, uliveto ecc., ubicati in zona periferica.

Nello specifico, si riporta l'elenco dei terreni, siti rispettivamente nel Comune di Alatri, nel Comune di Trivigliano e nel Comune di Vico nel Lazio.

3.1 TERRENI SITI IN ALATRI:

Foglio 1, mappali 500, 504, 505, 506, 510, 515

Foglio 2, mappali 3, 114, 116, 347

Foglio 3, mappale 39

Foglio 6, mappali 8, 869, 873

Foglio 31, mappale 257

Foglio 37, mappali 129, 130, 131, 136, 491, 495, 759, 968, 969, 1151, 1153

3.2 TERRENI SITI IN TRIVIGLIANO:

Foglio 5 mappali 257, 258

Foglio 6, mappali 22, 23, 66, 68, 112

Foglio 10, mappali 135, 136

Foglio 11, mappale 12

3.3 TERRENI SITI IN VICO NEL LAZIO:

Foglio 25, mappali 203, 204

I terreni risultano di natura prettamente agricola, ad eccezione del terreno riportato in catasto al foglio 31 mappale 257, posto a ridosso del centro storico del Comune di Alatri, che costituisce, in parte, la corte del fabbricato sito in Via Rodilossi.

Nelle tabelle seguenti, Tab.1 e Tab. 2, si riporta il Quadro Riepilogativo dei “FABBRICATI”, comprese le unità immobiliari di cui sono costituiti, e dei “TERRENI” siti nel Comune di Alatri, Trivigliano e Vico nel Lazio, oggetto della presente relazione di stima.

FABBRICATI						
	N.	CATASTO	DESCRIZIONE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
LARGO. G. GRAZIOSI – VIA CESARE BATTISTI	1.1	Foglio 105 mappale 560 sub 1	LOCALE COMMERCIALE <u>PIANO TERRA</u>	C/1 classe 7	22 mq	€ 479,48
	1.2	Foglio 105 mappale 560 sub 2	LOCALE COMMERCIALE <u>PIANO TERRA</u>	C/1 classe 8	47 mq	€ 1.191,83
	1.3	Foglio 105 mappale 560 sub 4	APPARTAMENTO <u>PIANO PRIMO</u>	A/2 classe 2	6.5 vani	€ 315,56
	1.4	Foglio 105 mappale 560 sub 5	LOCALE DEPOSITO <u>PIANO TERRA</u>	C/2 classe 9	29 mq	€ 315,56
	1.5	Foglio 105 mappale 560 sub 6	APPARTAMENTO <u>PIANO PRIMO</u>	A/4 classe 3	3.5 vani	€ 119,30
	1.6	Foglio 105 mappale 560 sub 7	APPARTAMENTO <u>PIANO SECONDO</u>	A/2 classe 2	6.5 vani	€ 315,56
	1.7	Foglio 105 mappale 560 sub 8	APPARTAMENTO <u>PIANO SECONDO</u>	A/3 classe 2	4.5 vani	€ 195,22
	1.8	Foglio 105 mappale 560 sub 9	APPARTAMENTO <u>PIANO TERZO- QUARTO</u>	A/2 classe 3	8 vani	€ 454,48
	1.9	Foglio 105 mappale 560 sub 10	APPARTAMENTO <u>PIANO TERZO</u>	A/3 classe 2	3.5 vani	€ 151,84
VIA RODILOSSI – VIA MELEGRANATE	2.1	Foglio 105 mappale 1365 sub 2	APPARTAMENTO <u>PIANO PRIMO</u>	A/5 classe 4	1 vano 16 mq	€ 38,73
	2.2	Foglio 105 mappale 1365 sub 3	APPARTAMENTO <u>PIANO PRIMO- SECONDO</u>	A/5 classe 4	4.5 vani 118 mq	€ 174,30
	2.3	Foglio 105 mappale 1365 sub 6	ORATORIO-CAPPELLA <u>PIANO TERRA</u>	B/7 classe U	343 m ³	€ 159,43
	2.4	Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9	CONVITTO <u>PIANO T-1-S1-2-3-4</u>	B/1 classe 2	5624 m ³ 1589 m ²	€ 5.809,09

Tab.1: Quadro riepilogativo **FABBRICATI** di proprietà IPAB

TERRENI					
	CATASTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
COMUNE DI ALATRI [3.1]					
1	F. 1 mapp. 500	Bosco ceduo	3.075,00	4,76	0,95
2	F. 1 mapp. 504	Bosco ceduo	110,00	0,17	0,03
3	F. 1 mapp. 505	Bosco ceduo	90,00	0,14	0,03
4	F. 1 mapp. 506	Seminativo-arborato	2.340,00	3,02	3,02
5	F. 1 mapp. 510	Bosco ceduo	2.900,00	4,49	0,90
6	F. 1 mapp. 515	Prato	220,00	0,40	0,23
7	F. 2 mapp. 3	Bosco ceduo	2.870,00	4,45	0,89
8	F. 2 mapp. 114	Seminativo	350,00	1,36	0,99
9	F. 2 mapp. 116	Seminativo	350,00	1,36	0,99
10	F. 2 mapp. 347	Seminativo-arborato	2.300,00	5,94	5,94
11	F. 3 mapp. 39	Seminativo	910,00	10,14	10,71
12	F. 6 mapp. 8	Uliveto	7.790,00	18,10	10,06
13	F. 6 mapp. 869	Seminativo	2.520,00	3,25	3,25
14	F. 6 mapp. 873	Sem. Irr. Arb.	920,00	7,13	4,04
15	F. 31 mapp. 257	Uliveto	2.480,00	16,65	8,97
16	F. 37 mapp. 129	Bosco ceduo	720,00	0,59	0,22
17	F. 37 mapp. 130	Seminativo-arborato	7.930,00	10,23	10,24
18	F. 37 mapp. 131	Bosco ceduo	2.400,00	1,98	0,74
19	F. 37 mapp. 136	Bosco ceduo	560,00	16,36	3,27
20	F. 37 mapp. 491	Seminativo-arborato	3.480,00	4,49	4,49
21	F. 37 mapp. 495	Fabbr. rurale	10,00		
22	F. 37 mapp. 759	Fabbr. rurale	20,00		
23	F. 37 mapp. 968	Seminativo-arborato	18,00	0,02	0,02
24	F. 37 mapp. 969	Seminativo-arborato	82,00	0,11	0,11
25	F. 37 mapp. 1151	Fabbr. rurale	20,00		
26	F. 37 mapp. 1153	Seminativo-arborato	35,00	0,05	0,05

COMUNE DI TRIVIGLIANO [3.2]					
1	F. 5 mapp. 257 livellario	Bosco ceduo	2.280,00	3,53	0,71
2	F. 5 mapp. 258 livellario	Bosco ceduo	490,00	0,40	0,15
3	F. 6 mapp. 22	Seminativo	3.550,00	4,58	4,58
4	F. 6 mapp. 23	Seminativo	4.220,00	5,45	5,45
5	F. 6 mapp. 66	Seminativo	5.710,00	7,37	7,37
6	F. 6 mapp. 68	Pasc.- cespugl.	180,00	0,07	0,03
7	F. 6 mapp. 112	Seminativo	5.180,00	13,38	9,36
8	F. 10 mapp. 135	Seminativo	7.010,00	34,87	34,87
9	F. 10 mapp. 136	Seminativo	8.290,00	131,50	109,58
10	F. 11 mapp. 12	Seminativo	1.440,00	6,69	5,58
COMUNE DI VICO NEL LAZIO [3.3]					
1	F. 25 mapp. 203	Seminativo-arborato	750,00	1,55	1,16
2	F. 25 mapp. 204	Seminativo-arborato	1.100,00	2,56	2,27

Tab.2: Quadro riepilogativo **TERRENI** di proprietà IPAB

3.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso il Comune di Alatri, come da richiesta di accesso agli atti del 18.06.2020, risulta che non vi sono titoli edilizi e/o richieste di condono, concessioni e autorizzazioni edilizie (*D.I.A.* e *S.C.I.A.*) presentate a nome dell'IPAB ORFANOTROFIO FEMMINILE RODILOSSI, come si evince dalla comunicazione dell'ufficio tecnico del Comune di Alatri del 21.08.2020, che si allega.

Pertanto, considerato che all'interno del centro storico di Alatri, prima del 1942, non era richiesta la concessione edilizia da parte del Comune per la realizzazione di fabbricati, si ritiene che i due fabbricati siti in alatri, oggetto di stima, sono stati realizzati prima dell'anno 1942.

In relazione alla destinazione urbanistica dei beni, si rileva che i fabbricati ed i terreni oggetto di stima, ricadono nelle seguenti zone di P.R.G.:

- 1) Foglio 105, mappale 560 (FABBRICATO IN ALATRI)
Zona di P.R.G.: Ricade parzialmente nella **zona CR2:** Sottozona residenziale con edifici ed aree di notevole valore ambientale, disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. (100.00%)
Zona P.T.P.R.: Ricade completamente nella zona Risp_centri_storici: Insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell' art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04 e artt. 59 e 60 LR 38/99 e LR 27/2001
- 2) Foglio 105, mappale 1934 (FABBRICATO IN ALATRI)
Zona di P.R.G.: Ricade parzialmente nella **zona CR2:** Sottozona residenziale con edifici ed aree di notevole valore ambientale, disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. (99.96%)
Zona P.T.P.R.: Ricade completamente nella zona Risp_centri_storici: Insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell' art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04 e artt. 59 e 60 LR 38/99 e LR 27/2001
- 3) Foglio 1, mappali 500, 504, 505, 506, 510, 515 (TERRENI IN ALATRI)
Zona di P.R.G.: **zona A0: Sottozona agricola**, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.
Zona P.T.P.R.: Ricade completamente (*part. 510 parzialmente*) nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98
- 4) Foglio 2, mappale 3, 114, 116, 347 (TERRENI IN ALATRI)
Zona di P.R.G.: **zona A0: Sottozona agricola**, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.
Si specifica che la Part. 347 ricade, in parte, in zona A0 e, in parte, in zona A4: Sottozona agricola
Zona P.T.P.R.: Ricade completamente (*part. 3, 116 parzialmente*) nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98
- 5) Foglio 3, mappale 39 (TERRENI IN ALATRI)
Zona di P.R.G.: **zona A0: Sottozona agricola**, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.

Zona P.T.P.R.: Ricade nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98

6) Foglio 6, mappali 869, 873 (TERRENI IN ALATRI)

Zona di P.R.G.: zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.

Si specifica che la Part. 873 ricade, in parte, in zona A0 e, in parte, in zona A2: Sottozona agricola

Zona P.T.P.R.: Ricadono parzialmente nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98

Si specifica che la Part. 873 ricade, in zona di Vincolo di 150 metri sui corsi delle acque pubbliche, ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 7 LR 24/98

7) Foglio 31, mappale 257 (TERRENI IN ALATRI)

Zona di P.R.G.: Ricade parzialmente nella zona CR3: Sottozona residenziale con edifici compresi nel centro storico ma di minore valore, disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. (0.25%)

Ricade parzialmente nella **zona CR2:** Sottozona residenziale con edifici ed aree di notevole valore ambientale, disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. (4.25%)

Ricade parzialmente nella **zona V1:** Zona per parco pubblico, disciplinata dall' art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. (29.96%)

Ricade parzialmente nella **zona A3:** Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. (65.45%)

Zona P.T.P.R.: Ricade completamente nella zona Risp centri storici: Insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell' art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04 e artt. 59 e 60 LR 38/99 e LR 27/2001

8) Foglio 37, mappali 129, 130, 131, 136, 491, 495, 759, 968, 969, 1151, 1153 (TERRENI IN ALATRI)

Zona di P.R.G.: zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.

Zona P.T.P.R.: Ricadono parzialmente nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98

Si specifica che la Part. 131 ricade, in minima parte, in zona Aree_archeologiche: Aree di interesse archeologico

- 9) Foglio 5, mappali 257, 258 (TERRENI IN TRIVIGLIANO)
Zona di P.R.G.: zona E1 (AREE AGRICOLE) per la particolella 257, e **zona BOSCHIVA VINCOLATA** per la particella 258
Zona P.T.P.R.: Ricadono parzialmente nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 D.lvo 42/04 e art. 10 LR 24/98
- 10) Foglio 6, mappali 22, 23, 66, 68, 112 (TERRENI IN TRIVIGLIANO)
Zona di P.R.G.: zona U (AEREOPISTA) per le particelle 22, 23, **zona E2 (AREE AGRICOLE DI VALORE PAESISTICO)** per la particella 66, **ZONE BOSCHIVE VINCOLATE** per la particella 68, mentre la particella 112 ricade per metà in **zona E1 (AREE AGRICOLE)** e per l'altra metà in **zona BOSCHIVE VINCOLATE**
Zona P.T.P.R.: Ricadono parzialmente nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 D.lvo 42/04 e art. 10 LR 24/98
- 11) Foglio 10, mappali 135, 136 (TERRENI IN TRIVIGLIANO)
Zona di P.R.G.: zona E1 (AREE AGRICOLE)
Zona P.T.P.R.: Ricadono parzialmente nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 D.lvo 42/04 e art. 10 LR 24/98
- 12) Foglio 11, mappali 12 (TERRENI IN TRIVIGLIANO)
Zona di P.R.G.: zona E1 (AREE AGRICOLE)
Zona P.T.P.R.: Ricade nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 D.lvo 42/04 e art. 10 LR 24/98
- 13) Foglio 25, mappali 203, 204 (TERRENI IN VICO NEL LAZIO)
Zona di P.R.G.: zona AGRICOLA
Zona P.T.P.R.: Ricadono parzialmente nella **zona Aree_boscate:** Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 D.lvo 42/04 e art. 10 LR 24/98

3.3 SITUAZIONE CATASTALE

In allegato sono riportate le planimetrie catastali, le visure catastali e le planimetrie degli immobili, ove presenti, di tutti i beni oggetto di stima (*FABBRICATI E TERRENI*).

Si specifica che dalla ricerca catastale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio, è emerso che i beni presentano diverse intestazioni, come di seguito riportate:

- PIO ISTITUTO ORFANOTROFIO FEMMINILE RODILOSSI
C.F.: 80007210604
- OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE RODILOSSI con sede in ALATRI
C.F.: 80007210604
- ORFANOTROFIO FEMMINILE DELL'IMMACOLATA CONCEZIONE C.F.:
- ORFANOTROFIO FEMMINILE DELL'IMMACOLATA CONCEZIONE DI
SANTA MARIA VERGINE IN ALATRI C.F.:
- ORFANOTROFIO FEMMINILE RODILOSSI O DELLA IMMACOLATA
CONCEZIONE DI SANTA MARIA VERGINE IN ALATRI C.F.:
- ORFANOTROFIO FEMMINILE DELL'IMMACOLATA DI ALATRI C.F.:
(*per i beni in Vico nel Lazio*).

3.4 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, con l'ausilio dell'Agenzia AZETA sas di Alatri, risulta che i beni immobili sono pervenuti agli aventi diritto in virtù di:

- a) **Formalità 651 del 01.04.1918** (*atto di acquisto dell'Ente "Venerabile Orfanotrofio Femminile Rodilossi di Alatri" dal Sig. Carrozzi Don Nicola fu Filippo*):
 - una camera al piano terra e una camera al piano primo, Via Rodilossi;
- b) **Formalità 4163 del 12.11.1940** (*successione: eredità di Marucci Adele*):
 - fabbricato in Via Cesare Battisti, formato da quattro piani;
- c) **Formalità 14707 del 20.11.1998** (*donazione da Rossi Enzo all'Opera Pia Orfanotrofio Femminile Rodilossi di Alatri*):
 - Terreno in Via Rodilossi al Foglio 31, mappale 257;

- Porzione di fabbricato in Via Rodilossi, formato da 4,5 vani, M.U. 1367/3;
- Porzione di fabbricato in Via Rodilossi, formato da 1 vano, M.U. 1367/2.

Si specifica che il mappale 1367 è stato soppresso, dando origine al mappale 1365, come si evince dalla visura storica in allegato.

Orbene, dalle ricerche effettuate, è stata accertata la provenienza dei fabbricati, ad eccezione dei locali con destinazione oratorio/Cappella (*cat. B/7*) e dei locali con destinazione collegi/Convitti (*cat. B/1*).

Per i terreni, invece, non è stato possibile accertare la provenienza.

Si allega l'ispezione ipotecaria dell'Ente IPAB di Alatri, eseguita dalla società AZETA sas di Alatri presso l'ufficio del Territorio di Frosinone.

3.5 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Le Formalità sono state rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Frosinone - Ufficio Provinciale Territorio.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli.

4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente procedeva alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell' IPAB – OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE “RODILOSSI” di ALATRI, con riferimento ai “FABBRICATI” ed ai “TERRENI”.

4.1 VALUTAZIONE FABBRICATI

Lo scrivente, per la valutazione dei beni, si è avvalso del criterio sintetico della stima comparativa, riferita al prezzo al metro quadrato delle transazioni definite nella zona, riguardanti la vendita degli immobili aventi le caratteristiche equivalenti, considerando come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale.

Ai sensi della Norma UNI 10750 (*Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio*), per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (*100% delle pareti divisorie interne non portanti, 50% delle pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili indipendenti*);
- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei terrazzi, balconi,...;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

Dalle ricerche di mercato, svolte anche con l'ausilio degli indicatori delle agenzie immobiliari in loco, con riferimento agli immobili aventi caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima, è emerso che, i prezzi medi di mercato, oscillano da un minimo di € 400,00/mq ad un massimo di € 700,00/mq, per immobili residenziali, e tra un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/mq, per immobili commerciali.

All'esito di dette indagini, è emerso un valore medio unitario di mercato (V_{mu}) al metro quadrato di superficie commerciale, con tipologia di fabbricato di civile abitazione, commerciale e locale deposito, pari a:

- **Euro/mq 650,00** per gli immobili residenziali;
- **Euro/mq 400,00** per i locali deposito;
- **Euro/mq 1.000,00** per i locali commerciali;

Nella valutazione, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima, quali la posizione e l'accessibilità, lo stato conservativo e locativo, l'esposizione, nonché, la consistenza degli immobili.

Ai valori suddetti, sono stati, successivamente, applicati coefficienti correttivi di valutazione (*Coefficienti di esposizione, Coefficienti di piano, Coefficienti di funzionalità, Coefficienti di qualità, Coefficienti correttivi per le superfici pertinenziali*).

In merito alla valutazione degli immobili, si specifica che i valori riportati nell'archivio storico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, relativi al secondo semestre dell'anno 2020, con riferimento a immobili residenziali e commerciali, con uno stato conservativo normale, risultano superiori a quelli desunti dalle indagini effettuate in loco, sia attraverso le agenzie immobiliari, e sia dall'esame di atti notarili di compravendita, relativi ad immobili simili.

Nella fattispecie, si ritiene che i valori di stima dell'O.M.I. non risultano congruenti con i valori di mercato degli immobili oggetto di stima, in quanto non tengono conto dell'effettivo andamento del mercato immobiliare nel Comune di Alatri.

Per quanto riguarda, invece, i **locali con destinazione oratorio/Cappella**, in catasto al Foglio 105 mappale 1365 sub 6, cat. B/7 classe U, e **destinazione collegi/convitti**, in catasto al Foglio 105 mappale 1934 sub 4-7-8-9, cat. B/1 classe 2, si è scelto di adottare la metodologia di stima del "Valore di trasformazione", considerato i beni suddetti non hanno un valore di mercato facilmente determinabile o chiaramente individuabile.

Nello specifico, trattandosi di edifici a destinazione oratorio/cappella e convitto, non vi è attualmente una domanda che richieda tale tipologia di immobili, né da parte di privati, né da parte di enti pubblici, e, quindi, il bene non avrebbe possibilità di alienazione.

Di conseguenza, le normali metodologie estimative, che si basano su raffronti diretti, come ad esempio, l'esistenza nello stesso mercato di beni simili, non sono applicabili.

Bisogna, quindi, individuare in base alla ragione pratica della stima, l'aspetto economico, sotto il quale il fabbricato deve essere valutato e scegliere il procedimento di stima più adeguato.

Tra i vari procedimenti di stima, quello che sembra più opportuno è quello che determina il "Valore di Trasformazione".

Tale metodologia di stima, si attua nei casi in cui un fabbricato sia suscettibile di una conveniente trasformazione.

Le condizioni per cui sia possibile la stima di un fabbricato, sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione, sono le seguenti:

- Il fabbricato si trovi, nel momento di stima, in condizioni reali inferiori al livello di normalità raggiunto dalla zona urbana in cui sorge lo stesso fabbricato da valutare o, comunque, che il fabbricato di per sé sia suscettibile, col verificarsi di nuove situazioni, di una normale e conveniente trasformazione;
- La trasformazione sia tecnicamente possibile;
- La trasformazione sia giuridicamente attuabile.

Il più probabile valore di trasformazione si determina per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile urbano a trasformazione avvenuta, e il più probabile costo di trasformazione riferito ad un imprenditore ordinario.

Il costo di trasformazione, in questo caso, è costituito da tutte le spese dirette ed indirette, incluso il profitto normale, che dovrebbe percepire di norma un impresario ordinario, per eseguire la trasformazione di un fabbricato, sito in una determinata zona, per conseguire determinate finalità.

E' evidente che il valore di mercato del bene trasformato è quello che si presume potrà verificarsi fra un prevedibile periodo di tempo, sempre però in coerenza col principio della permanenza delle condizioni. Il periodo di trasformazione del fabbricato, finisce, quindi, con l'inizio della sua normale redditività. Pertanto, gli eventuali mancati redditi che si dovessero verificare durante il suddetto periodo

di trasformazione, vanno computati nel costo di trasformazione, in quanto tali mancanti redditi, sono costi indiretti.

Si avrà convenienza economica alla trasformazione di un fabbricato, quando, in linea di massima, il valore di trasformazione del fabbricato è maggiore del valore di mercato del fabbricato ante trasformazione.

Se tale disuguaglianza risultasse minima od irrilevante, sta all'interessato decidere se trasformare o meno in vista di altri peculiari scopi od in virtù di particolari intuizioni sul divenire dell'economia generale e/o locale.

Per quanto sinora illustrato, si può convenire che il procedimento di stima del Valore di Trasformazione dell'immobile in oggetto, non solo è da considerarsi possibile, ma risulta l'unica metodologia applicabile. Per la definizione dei costi per attuare la trasformazione in "residenziale", si dovrebbe innanzitutto redigere un progetto di ristrutturazione, cosa della quale al momento non disponiamo.

Il progetto sarebbe utile anche per definire le tipologie abitative e le esatte consistenze degli alloggi, informazioni importanti che consentirebbero, in sede di stima dell'immobile trasformato, confronti parametrici con immobili di eguale taglio dimensionale e qualitativo presenti in zona.

Il progetto, infine, nel distinguere esattamente gli spazi abitabili, da pertinenze e servizi, tornerebbe utile anche per l'esatta definizioni dei costi diretti, relativi agli oneri e contributi dovuti alla pubblica amministrazione per mettere in atto la trasformazione suddetta.

In mancanza di tutto ciò, si cercherà di ridurre al minimo le approssimazioni, confidando su parametri di massima, riferiti ai costi al mq. per le ristrutturazioni.

Ipotizzando che all'interno dello stabile, sarà possibile realizzare alloggi di medio taglio, si avrà:

- mc 343 corrispondenti a circa **mq 60** di superficie catastale (*superficie lorda che tiene conto di particolari coefficienti riduttivi per le diverse tipologie dei locali accessori*) da destinarsi ad abitazione [Foglio 105 mappale 1365 sub 6, cat. B/7 classe U]
- mc 5624 corrispondenti a **mq 1589** di superficie catastale (*superficie lorda che tiene conto di particolari coefficienti riduttivi per le diverse tipologie dei locali accessori*) da destinarsi ad abitazione [Foglio 105 mappale 1934 sub 4-7-8-9, cat. B/1 classe 2].

In questo caso, si possono prendere, come prezzi di riferimento, quelli indicati nella tabella dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2020 - Alatri, Fascia/zona: Centrale/AGGL.URB.DELIMITATO DALLE MURA MEGALITICHE (V.ROMA, C. Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1

In sostanza, si moltiplicherà la superficie catastale (*superficie lorda che tiene conto di particolari coefficienti riduttivi per le diverse tipologie dei locali accessori*) per il valore al mq indicato nelle apposite tabelle dell'OMI, riguardanti la Fascia/Zona, in cui ricadono i locali stessi.

Considerando altresì che, ad avvenuta trasformazione, il bene sarà paragonabile quasi ad uno nuovo, si potrà prendere come riferimento un valore medio tra le case in stato di conservazione normale ed al minimo per le case in stato di conservazione ottimo, ovvero € 1.200,00 al mq, quindi, si avrà:

- mq 60 x € 1.200,00 =	€ 72.000,00 +
<i>(valore di mercato dell'immobile trasformato)</i>	
- mq 1589 x € 1.200,00 =	€ <u>1.906.800,00 =</u>
<i>(valore di mercato dell'immobile trasformato)</i>	
TOTALE	€ 1.978.800,00

Il costo della ristrutturazione, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dello stabile, che necessita di un'intervento di ristrutturazione edilizia, anche dal punto di vista strutturale, risulta mediamente pari ad € 800,00 al mq, quindi si ottiene quanto segue:

- mq 60 x € 800,00 = (costo della ristrutturazione)	€ 48.000,00 +
- mq 1589 x € 800,00 = (costo della ristrutturazione)	€ <u>1.271.200,00 =</u>
TOTALE	€ 1.319.200,00

Per completare tutti gli elementi che consentono di definire il valore di trasformazione del bene, si devono ipotizzare le altre spese occorrenti:

- Le *spese dirette*, come le spese tecniche, le imposte, le tasse ed i contributi come, ad esempio, gli oneri urbanistici, l'allaccio alle pubbliche utenze, le occupazioni temporanee di suolo pubblico, ecc.;
- Le *spese indirette*, come il mancato reddito durante il periodo di trasformazione, stimato in un anno e mezzo circa.

Per quanto riguarda le spese dirette possiamo quantificarle in circa € 108.000,00 così suddivise:

- Spese tecniche (*Progettazione, DD.LL., Coordinamento Sicurezza, ecc.*)
€ 100.000,00 comprensive di IVA e versamenti alle casse previdenziali;
- Imposte, Tasse e Contributi € 8.000,00.

Per quanto riguarda le spese indirette, invece, ad oggi l'immobile non viene utilizzato e, quindi, non venendo corrisposto alcun contributo, non vi sono spese indirette da considerare durante il periodo dei lavori.

Al costo da sostenere per la ristrutturazione, andranno sommate, dunque, le seguenti spese:

- Spese dirette	€ 108.000,00 +
- <u>Spese indirette</u>	€ <u>0,00 =</u>
Totale Spese	€ 108.000,00

Infine, dal valore di mercato del “bene trasformato” in residenziale, portando in detrazione il costo della ristrutturazione e le spese, si ottiene quanto segue:

Valore di mercato del bene “trasformato”	€ 1.978.800,00 -
Costo della ristrutturazione	€ 1.319.200,00 -
Spese	€ 108.000,00 =

VALORE DI TRASFORMAZIONE EDIFICIO

ADIBITO A ORATORIO/CAPPELLA/CONVITTO € 551.600,00

Tenendo conto del “valore totale di trasformazione” dell’edificio rispetto ai mq di superficie, si ritiene congruo un valore di trasformazione dei locali con destinazione oratorio/Cappella, in catasto al Foglio 105 mappale 1365 sub 6, cat. B/7, pari ad **€ 20.000,00**.

Per differenza, si ottiene il valore di trasformazione dei locali con destinazione collegi/convitti, in catasto al Foglio 105 mappale 1934 sub 4-7-8-9, cat. B/1, pari ad **€ 531.600,00**.

Nella tabella seguente, *Tab.3*, è riportato il quadro riepilogativo della valutazione dei “FABBRICATI” di proprietà dell’Ente IPAB, con l’indicazione della superficie commerciale e del valore unitario, che ammonta a complessivi **€ 1.172.887,86**.

VALUTAZIONE FABBRICATI						
	N.	DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	COEFF. CORRETTIVI DI VALUTAZ.	VALORE AL MQ [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
LARGO. G. GRAZIOSI - VIA CESARE BATTISTI	1.1	Foglio 105 mappale 560 sub 1 LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	40,00	0,90	1.000,00	€ 36.000,00
	1.2	Foglio 105 mappale 560 sub 2 LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	108,00	0,90	1.000,00	€ 97.200,00
	1.3	Foglio 105 mappale 560 sub 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO	143,20	0,92	650,00	€ 85.633,60

	1.4	Foglio 105 mappale 560 sub 5 LOCALE DEPOSITO <u>PIANO TERRA</u>	65,00	0,70	400,00	€ 18.200,00
	1.5	Foglio 105 mappale 560 sub 6 APPARTAMENTO <u>PIANO PRIMO</u>	66,28	0,92	650,00	€ 39.635,44
	1.6	Foglio 105 mappale 560 sub 7 APPARTAMENTO <u>PIANO SECONDO</u>	211,06	0,90	650,00	€ 123.470,10
	1.7	Foglio 105 mappale 560 sub 8 APPARTAMENTO <u>PIANO SECONDO</u>	50,08	0,90	650,00	€ 29.296,80
	1.8	Foglio 105 mappale 560 sub 9 APPARTAMENTO <u>PIANO TERZO-QUARTO</u>	228,16	0,82	650,00	€ 121.609,28
	1.9	Foglio 105 mappale 560 sub 10 APPARTAMENTO <u>PIANO TERZO</u>	50,08	0,82	650,00	€ 26.692,64
VIA RODILOSSI - VIA MELEGRANATE	2.1	Foglio 105 mappale 1365 sub 2 LOCALE ABITAZIONE <u>PIANO PRIMO</u>	16,00	0,50	650,00	€ 5.200,00
	2.2	Foglio 105 mappale 1365 sub 3 APPARTAMENTO <u>PIANO PRIMO-SECONDO</u>	118,00	0,50	650,00	€ 38.350,00
	2.3	Foglio 105 mappale 1365 sub 6 ORATORIO-CAPPELLA <u>PIANO TERRA</u>	343 m ³ circa 60 mq		Stima per Val. di trasf..	€ 20.000,00
	2.4	Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9 CONVITTO <u>PIANO TERRA SU VIA</u> <u>RODILOSSI</u>	330,00	5624 m ³ 1589 m ²	STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 531.600,00
		Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9 CONVITTO <u>PIANO PRIMO SU VIA</u> <u>RODILOSSI</u>	200,00			
		Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9 CONVITTO <u>PIANO SOTTOSTRADA SU</u> <u>VIA RODILOSSI</u>	560,00 + 220,00 di Terrazzo			
Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9 CONVITTO <u>PIANO SECONDO SU</u> <u>VIA MELEGRANATE</u>		250,00				
Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9 CONVITTO <u>PIANO PRIMO SU</u> <u>VIA MELEGRANATE</u>	220,00					

	Foglio 105 mappale 1934 subb 4-7-8-9 CONVITTO PIANO TERRA SU VIA MELEGRANATE	155,00 DEPOSITO			
TOTALE VALORE "FABBRICATI"					€ 1.172.887,86

Tab.3: Quadro riepilogativo VALUTAZIONE FABBRICATI di proprietà IPAB

4.2 VALUTAZIONE TERRENI

Per la valutazione dei **TERRENI** di proprietà dell'IPAB, siti nei Comuni di Alatri, Trivigliano e Vico nel Lazio, si è adottato il criterio sintetico della stima diretta, utilizzando come parametro di riferimento le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone – ovvero i “*Valori Agricoli Medi della Provincia*” – Annualità 2019 - REGIONE AGRARIA N°: 1, moltiplicati per coefficienti correttivi, che tengono conto delle transazioni nella zona, e nelle zone limitrofe, relative a terreni aventi caratteristiche equivalenti, oggetto di vendita, nonché, dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quali: la posizione, la consistenza, la destinazione urbanistica, le colture.

In merito al terreno identificato in Catasto al Foglio 31, mappale 257, sito in Alatri in Via Melegranate, a sud dell'edificio di Via Rodilossi, v'è da dire che in occasione dei sopralluoghi effettuati, è emerso che una parte del terreno, in particolare quello esposto a ovest, posto a valle dei fabbricati condominiali di altra proprietà, accessibili da Via Rodilossi, presenta delle coltivazioni ad orto, e non sono noti i coltivatori del terreno.

In relazione alle particelle in Alatri, al Foglio 37 mappali 495, 759 e 1151, v'è da dire che lo stato dei luoghi si è modificato nel corso degli anni, in quanto i piccoli fabbricati rurali, così come riportati nelle visure catastali, sono stati demoliti.

Nella fattispecie, le particelle suddette sono posizionate a ridosso del fabbricato principale, identificato con il mappale 135, di altra proprietà, e, pertanto, costituiscono la corte del fabbricato stesso.

Da tali informazioni e dalle indagini eseguite, si perviene alla stima dei beni dei TERRENI, così come appresso rappresentato nella Tab.4, che ammonta a complessivi **€ 68.496,10**.

VALUTAZIONE TERRENI					
N.	DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE [mq]	VALORE AL MQ [€/mq]	COEFF. CORRETTIVI	VALORE DI MERCATO [€]
COMUNE DI ALATRI					
1	F. 1 mapp. 500 Bosco ceduo	3.075,00	0,28	1,0	861,00
2	F. 1 mapp. 504 Bosco ceduo	110,00	0,28	1,0	30,80
3	F. 1 mapp. 505 Bosco ceduo	90,00	0,28	1,0	25,20
4	F. 1 mapp. 506 Seminativo-arborato	2.340,00	0,90	1,0	2.106,00
5	F. 1 mapp. 510 Bosco ceduo	2.900,00	0,28	1,0	812,00
6	F. 1 mapp. 515 Prato	220,00	0,78	1,0	171,60
7	F. 2 mapp. 3 Bosco ceduo	2.870,00	0,28	1,0	803,60
8	F. 2 mapp. 114 Seminativo	350,00	0,77	1,0	269,50
9	F. 2 mapp. 116 Seminativo	350,00	0,77	1,0	269,50
10	F. 2 mapp. 347 Seminativo-arborato	2.300,00	0,90	1,0	2.070,00
11	F. 3 mapp. 39 Seminativo	910,00	0,77	1,0	700,70
12	F. 6 mapp. 8 Uliveto	7.790,00	1,23	1,0	9.581,70
13	F. 6 mapp. 869 Seminativo	2.520,00	0,77	1,0	1.940,40
14	F. 6 mapp. 873 Sem. Irr. Arb	920,00	1,77	1,0	1.628,40
15	F. 31 mapp. 257 Uliveto	2.480,00	1,23	1,5	4.575,60
16	F. 37 mapp. 129 Bosco ceduo	720,00	0,28	1,0	201,60
17	F. 37 mapp. 130 Seminativo-arborato	7.930,00	0,90	1,0	7.137,00
18	F. 37 mapp. 131 Bosco ceduo	2.400,00	0,28	1,0	672,00

19	F. 37 mapp. 136 <i>Bosco ceduo</i>	560,00	0,28	1,0	156,80
20	F. 37 mapp. 491 <i>Seminativo-arborato</i>	3.480,00	0,90	1,0	3.132,00
21	F. 37 mapp. 495 <i>Fabbr. rurale</i>	10,00			300,00
22	F. 37 mapp. 759 <i>Fabbr. rurale</i>	20,00			600,00
23	F. 37 mapp. 968 <i>Seminativo-arborato</i>	18,00	0,90	1,0	16,20
24	F. 37 mapp. 969 <i>Seminativo-arborato</i>	82,00	0,90	1,0	73,80
25	F. 37 mapp. 1151 <i>Fabbr. rurale</i>	20,00		1,0	600,00
26	F. 37 mapp. 1153 <i>Seminativo-arborato</i>	35,00	0,90	1,0	31,50
TOTALE PARZIALE					€ 38.766,90
COMUNE DI TRIVIGLIANO					
1	F. 5 mapp. 257 Livellario <i>Bosco ceduo</i>	2.280,00	0,28	0,5	638,40
2	F. 5 mapp. 258 Livellario <i>Bosco ceduo</i>	490,00	0,28	0,5	137,20
3	F. 6 mapp. 22 <i>Seminativo</i>	3.550,00	0,77	1,0	2.733,50
4	F. 6 mapp. 23 <i>Seminativo</i>	4.220,00	0,77	1,0	3.249,40
5	F. 6 mapp. 66 <i>Seminativo</i>	5.710,00	0,77	1,0	4.396,70
6	F. 6 mapp. 68 <i>Pasc.-cespugl.</i>	180,00	0,17	1,0	30,60
7	F. 6 mapp. 112 <i>Seminativo</i>	5.180,00	0,77	1,0	3.988,60
8	F. 10 mapp. 135 <i>Seminativo</i>	7.010,00	0,77	1,0	5.397,70
9	F. 10 mapp. 136 <i>Seminativo</i>	8.290,00	0,77	1,0	6.383,30
10	F. 11 mapp. 12 <i>Seminativo</i>	1.440,00	0,77	1,0	1.108,80
TOTALE PARZIALE					€ 28.064,20
COMUNE DI VICO NEL LAZIO					
1	F. 25 mapp. 203 <i>Seminativo-arborato</i>	750,00	0,90	1,0	675,00
2	F. 25 mapp. 204 <i>Seminativo-arborato</i>	1.100,00	0,90	1,0	990,00
TOTALE PARZIALE					€ 1.665,00
TOTALE VALORE "TERRENI"					€ 68.496,10

Tab.4: Quadro riepilogativo VALUTAZIONE TERRENI di proprietà IPAB

4.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sulla base di quanto rappresentato, il valore complessivo dei beni immobili, “FABBRICATI” e “TERRENI”, di proprietà dell’ IPAB – OPERA PIA ORFANOTROFIO FEMMINILE “RODILOSSI” di Alatri, siti nel Comune di Alatri (*FABBRICATI*) e nei Comuni di Alatri, Trivigliano e Vico nel Lazio (*TERRENI*), ammonta, complessivamente, ad **€ 1.241.383,96** di cui **€ 1.172.887,86** per i “FABBRICATI” ed **€ 68.496,10** per i “TERRENI”, come rappresentato nella seguente Tab. 5 seguente.

VALORE DEI BENI IMMOBILI DELL’IPAB DI ALATRI	
<i>FABBRICATO IN LARGO G. GRAZIOSI N.4 e VIA CESARE BATTISTI</i>	€ 577.737,86
<i>FABBRICATO IN VIA RODILOSSI e VIA MELEGRANATE</i>	€ 595.150,00
TOTALE “FABBRICATI”	€ 1.172.887,86 +
“TERRENI”	€ 68.496,10 =
TOTALE (“FABBRICATI” + “TERRENI”)	€ 1.241.383,96

Tab. 5: Quadro riepilogativo del valore dei beni dell’IPAB di Alatri

5. MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO RODILOSSI

Come specificato nel Par. 3.1, punto 1. della presente relazione, il fabbricato sito in Alatri, in Via Rodilossi, si presenta in stato di abbandono e di degrado, e, quindi, in cattive condizioni strutturali, non garantendo più la necessaria sicurezza di stabilità, sia per carenza e vetustà dei materiali, sia per le modalità di esecuzione, non perfettamente rispondenti alle norme sismiche vigenti.

Nella fattispecie, la copertura in legno della porzione di fabbricato esposta a sud (foglio 105 mappale 1365 sub 3), si presenta, in parte,

demolita, ed, in parte, caratterizzata da un avvallamento, dovuto all'inflessione degli elementi lignei portanti.

Inoltre, la parete portante perimetrale esposta sul lato sud, presenta una vistosa lesione con andamento verticale, che si sviluppa dal piano secondo fino al piano terra, come rappresentato nelle fotografie allegate. La lesione nel paramento murario risulta del tipo passante, in quanto presenta una notevole un'ampiezza, non limitata al solo intonaco della facciata.

Pertanto, sulla base di quanto accertato, si ritiene necessario un intervento urgente di messa in sicurezza dell'edificio, con interventi di consolidamento della struttura portante in muratura, compreso il rifacimento della copertura, onde evitare il peggiorare delle condizioni strutturali dello stabile, anche dovute alle continue infiltrazioni d'acqua, nonché, l'eventuale distacco della porzione di parete muraria esposta a sud.

In aggiunta alle precarie condizioni strutturali dell'edificio sito in Via Rodilossi, in occasione dei sopralluoghi effettuati, venivano rilevate alcune problematiche inerenti lo stato dei luoghi del fabbricato di maggiore consistenza, ed in particolare le finestre del piano primo dello stabile, come evidenziato nella relazione di sopralluogo del 15.12.2020, già trasmessa in precedenza. Nello specifico le finestre prospicienti Via Rodilossi, pari a n.8, si presentavano in stato di degrado e di abbandono, in quanto prive di infissi ed, inoltre, le persiane ad ante in legno a due battenti risultavano in parte aperte e, soprattutto, in precario stato di equilibrio, in quanto non bene ancorate alla muratura.

Sulla base di quanto accertato sul posto, si riteneva necessario un intervento urgente di messa in sicurezza delle aperture della facciata dell'immobile prospiciente Via Rodilossi, al fine di evitare che il peggiorare delle condizioni delle persiane e/o a seguito di avverse condizioni atmosferiche.

6. ALLEGATI

Alla presente relazione peritale, viene allegata la seguente documentazione, facente parte integrante della relazione stessa:

- N.10 raccomandate a/r inviate ai condomini del fabbricato sito in Alatri, in Largo G. Graziosi n.4 e Via Cesare Batisti n.16-18, complete delle ricevute di ritorno;
- Documentazione consegnata da Vinci Concetta;
- Documentazione consegnata da Toti Matteo, locatario del bar "Vanilla Caffè";
- Visure catastale degli immobili siti in Alatri e dei terreni, siti in Alatri, Trivigliano e Vico nel Lazio;
- Visura storica Foglio 105 mappale 1365 (già 1367);
- Planimetrie catastali degli immobili e dei terreni;
- Elaborato planimetrico, fabbricato Foglio 105 mappale 560;
- Elenco subatarni, fabbricato Foglio 105 mappale 560
- Piante catastali dei fabbricati siti in Alatri, in Via Rodilossi (Foglio 105, mappali 1365 sub 2, 1365 sub 3 e 1934 sub 4-7-8-9);
- Richiesta informazione all'Agenzia delle Entrate in merito alla presentazione delle piante catastali;
- Risposta da parte del Responsabile dell'Area Servizi Catastali e Cartografici dell'Ufficio del Territorio di Frosinone, del 26.06.2020;
- Ispezione ipotecaria dell'Ente IPAB di Alatri, eseguita dalla società AZETA sas di Alatri presso l'ufficio del Territorio di Frosinone, su incarico dello scrivente;
- Comunicazione di risposta da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Alatri del 21.08.2020, Prot. N. 23934;
- Documentazione acquisita dai condomini: fabbricato in L. Graziosi;
- Doc. acquista dalla Prefettura di Frosinone;
- Documentazione fotografica (fabbricati e terreni).

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali integrazioni.

Veroli, 15.06.2021



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA FROSINONE

Sede legale: Via Regina Margherita , - 03024 CEPRANO (FR)

Sede amministrativa : Viale Mazzini n. 133 03100 FROSINONE

PARERE 16/2024 DEL REVISORE SULLA

“PROPOSTA DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI ALATRI- ALLA VIA CESARE BATTISTI N. 16, VAI CESARE BATTISTI N. 18, LARGO GRAZIOSI N. 4- FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL’ENTE AI SENSI DELL’ART. 17, COMMA 4 DELLA L. R. 2/2019

Il sottoscritto Dott. Maurizio Ferrante, revisore unico AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA FROSINONE ,

- visto l’art.17 della Legge Regionale 2 del 22 Febbraio 2019, recante il “Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)”;
- vista la bozza della delibera in oggetto con le motivazioni che porteranno l’Organo Amministrativo alla sua approvazione;
- visti gli atti d’ufficio;
- visto l’elenco degli immobili, non appartenenti al patrimonio indisponibile ex art 17, comma 2 l. r. 2/2019 comma 2
- viste la perizia allegata alla proposta che ne costituisce parte integrante,
- vista la relazione tecnica del Direttore Generale la quale, tra l’altro, non evidenzia vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizione testamentarie o da atti di liberalità inter vivos e/o mortis causa.

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

sulla proposta di deliberazione: **“PROPOSTA DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI ALATRI- ALLA VIA CESARE BATTISTI N. 16, VAI CESARE BATTISTI N. 18, LARGO GRAZIOSI N. 4- FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL’ENTE AI SENSI DELL’ART. 17, COMMA 4 DELLA L. R. 2/2019”** così elencati

FABBRICATO SITO IN ALATRI - Foglio 105 mappale 560 Largo G. Graziosi n.4 - Via Cesare Battisti n.16/18 sub 1; sub 2; sub 5; sub 7;sub 8; sub 9; sub 10.

N.	Comune	Indirizzo	mq lordi	Stato manutentivo	Categoria catastale
1	Alatri	Via Cesare Battisti n. 16	22	Buono	C1
2	Alatri	Via Cesare Battisti n. 18	47	Buono	C1
3	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	65	Buono	A4
4	Alatri	Lago G. Graziosi n. 4	211,06	Buono	A2
5	Alatri	Largo G Graziosi n. 4	50,08	Buono	A3
6	Alatri	Largo G. Graziosi n. 4	288,16	Buono	A2
7	Alatri	Largo G Graziosi n. 4	50,08	Buono	A3

FROSINONE, 15 Maggio 2024

Il Revisore dei Conti

Dott. Maurizio Ferrante