



VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

**VIA BORGO S. DOMENICO
COMUNE DI ISOLA DEL LIRI**



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	
2. UBICAZIONE	
3. DESCRIZIONE	
4. PROPRIETÀ.....	
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	
6. DATI CATASTALI	
7. CONSISTENZA.....	
8. STATO DI MANUTENZIONE	
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	
10. NOTE.....	
11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	
ALLEGATI.....	

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Stima immobile denominato “centro servizi” facente parte del complesso “Ex Boimond”

Epoca di riferimento della valutazione: Febbraio 2017

Data di ultimazione della valutazione: Febbraio 2017

Indirizzo: Via Borgo s. Domenico snc, 03036 Isola del Liri (FR)

Descrizione: Trattasi di immobile in corso di costruzione, da adibire a “centro servizi”, con struttura portante in muratura e c.a., composto da n. 2 piani fuori terra e un terrazzo, allo stato di grezzo/rustico.

Data di costruzione: anno 2000

Consistenza: mq. 1434,93 circa lordi

Proprietà: L’immobile è di proprietà del Comune di Isola del Liri

Attuale uso: Immobile in corso di costruzione, destinazione d’uso finale “centro servizi”

Identificativi catastali:

- N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 91 sub 8 (categoria F/3 in corso di costruzione);

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

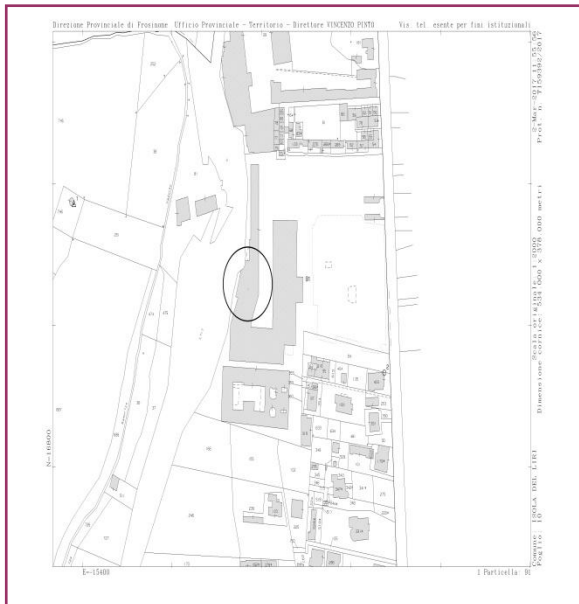
La presente stima è finalizzata alla ricerca e alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sito in via Borgo s. Domenico ad Isola del Liri (FR), all’interno di un complesso industriale dismesso (ex cartiera) denominato “Boimond”.

2. UBICAZIONE

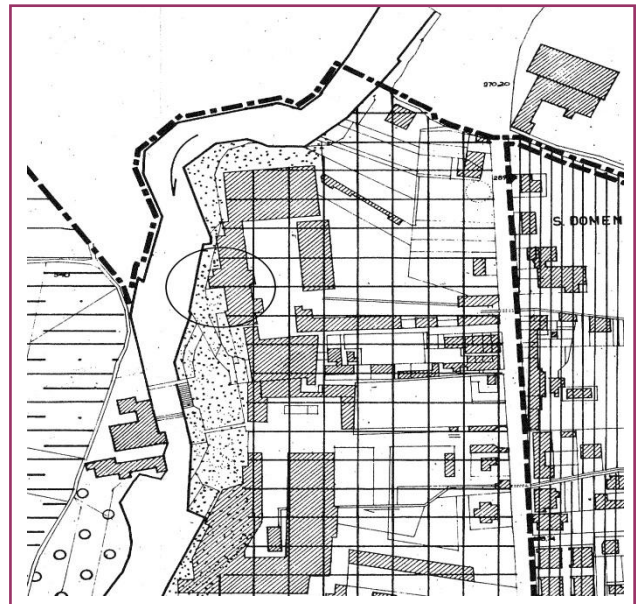
2.1. L’edificio è situato in via Borgo s. Domenico (ex S.S. 82), nel Comune di Isola del Liri;

2.2. L’immobile è posto in prossimità di una delle principali arterie di collegamento tra il Comune di Isola del Liri ed i paesi limitrofi (Castelliri, Sora), ed è in una posizione strategica vista altresì la breve distanza dal centro cittadino;

2.3. L’immobile è stato ristrutturato nell’anno 2000, è contiguo ad altri immobili facenti parte del complesso ex Boimond ora adibiti ad attività commerciali, sedi di istituti di credito, etc., ed è ben integrato nel contesto urbano in cui si trova.



STRALCIO CATASTALE Fg. 10



P.R.G

3. DESCRIZIONE

- L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica ubicato a ridosso del fiume Liri, nella parte più interna della piazzetta s. Antonio, di recente ristrutturazione (all'incirca anno 2000), consta di due piani fuori terra e un terrazzo;
- Il fabbricato è a struttura portante mista in muratura e in c.a., di antica costruzione, i solai sono in c.a. e laterizi, le tamponature sono in laterizi;
- Allo stato attuale l'edificio risulta essere in corso di costruzione e pertanto non viene utilizzato. Tutta l'area circostante è adibita a supermercati/discount, sede di istituti di credito e poste italiane, etc.
- La struttura portante è completa, i locali sono allo stato di rustico perché privi di intonaco e di pavimentazione, nonché di infissi interni; gli impianti tecnologici sono stati predisposti ma non ultimati; sono presenti gli infissi esterni;
- L'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso "ex Boimond" ha comportato altresì la realizzazione di un parcheggio circostante, marciapiedi, nonché tutte le opere di urbanizzazione della località in oggetto;

Si ribadisce quindi che l'immobile si trova allo stato di fatto, a rustico; in dettaglio risultano realizzati:

- a. Struttura in c.a.;
- b. Copertura;
- c. Tamponature perimetrali e tramezzature interne;
- d. Infissi esterni;
- e. Opere di urbanizzazione consistenti nelle strade di accesso e nel parcheggio antistante l'intero complesso "ex Boimond";

f. Predisposizione degli impianti tecnologici.

Per cui, allo stato attuale, mancano completamente le finiture e sono da completare gli impianti tecnologici.

- L'immobile è stato realizzato conforme alla normativa sismica vigente all'atto della progettazione.

(Allegato 1 – Fotografie)

4. PROPRIETÀ

La proprietà dell'immobile è del Comune di Isola del Liri.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente P.R.G.C., ha classificato l'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima in zona "Industria", che così recita:

"La normativa riguardante le aree di nuovo insediamento industriale- per le parti del territorio comunale rientranti nel perimetro dell'agglomerato di Sora – Isola del Liri del Consorzio di sviluppo industriale di Frosinone – è stabilita dal Consorzio stesso nell'apposito Piano Regolatore.

Per gli impianti di vecchia formazione ricadenti nel "nucleo storico", valgono le norme dettate per quella parte della città. Per gli impianti di vecchia formazione, esterni sia allo agglomerato del Consorzio industriale, sia al "nucleo storico", qualora il PRG non preveda diversa destinazione dell'area da essi occupata, essi potranno essere modificati ed ampliati a condizione che vengano rispettati gli indici prescritti dal D.M. 2/4/1968, art. 5 .

La densità fondiaria massima è di 3,20 mc/mq ; l'altezza massima m. 8, salvo casi di una maggiore altezza."

L'immobile (l'intero complesso), le urbanizzazioni e tutte le attività connesse sono state realizzate a seguito di D.G.M. n. 73 del 18.06.1999 di approvazione di un progetto esecutivo, finanziato con fondi della Comunità Europea ed inserito nel DOCUP Obiettivo 2. (Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

- N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 91 sub 8 (categoria F/3 in corso di costruzione);

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano terra (P.T.)	In corso di costruzione/rustico	1003,93	
Piano primo	In corso di costruzione/rustico	431,00	
Terrazzo 1° piano			560,00
Totale		mq 1434,93	Mq 560,00

(Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile trovasi allo stato di rustico, ed in pessime condizioni di manutenzione, vista la mancanza di opere di manutenzione ordinaria mai eseguite nel corso degli anni.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Premessa

Posto che l'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a patto che si realizzino alcune condizioni al contorno, che si riassumono in:

- 1) Esistenza di beni simili all'immobile da stimare;
- 2) Sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- 3) Conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili;

Di conseguenza, qualora non si verifichi una o più delle condizioni di cui sopra, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato, mancando elementi essenziali per svolgere la comparazione.

Nel caso specifico, in virtù del momento storico economico che si attraversa, con un basso mercato immobiliare, non si sono rilevati immobili assimilabili a quello oggetto di stima dei quali fossero noti i prezzi pagati, anche per la particolare destinazione d'uso dell'immobile.

Per la determinazione del più probabile valore si fa riferimento alle quotazioni OMI, calcolando il prezzo al mq. e tenuto conto di prendere le superfici calpestabili al 100%, mentre per le superfici destinate a terrazzo viene considerata un'incidenza al 25%.

Inoltre, si terrà conto del deprezzamento che lo stesso immobile ha subito nel tempo (metodo "Cost Approach") oltre che la valutazione terrà considerazione della parziale realizzazione delle opere eseguite.

Per il deprezzamento si ha una vetustà dell'immobile pari a 17 anni e la formula da applicare è la seguente (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove:

C_t = Valore del deprezzamento

C = Costo dell'immobile

t = Vetustà immobile (struttura, impianto, finitura)

n = vita utile dell'immobile (struttura, impianto, finitura)

9.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione del valore di mercato dell'immobile sarà effettuata tenuto conto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate inerenti il Comune di Isola del Liri.

9.2. Valore di mercato per riproduzione

Per la determinazione del valore, si è partiti dal prezzo di mercato di € 950/mq. e deprezzando il tutto in funzione dei 17 anni di vita delle strutture e di quanto è stato realizzato.

La determinazione del valore di mercato è quindi in funzione dei seguenti elementi:

- a. La determinazione dell'eventuale costo di costruzione secondo l'OMI;
- b. L'eventuale deprezzamento per vetustà dell'immobile, nonché degli impianti e le rifiniture.

Nella presente stima si è applicato un deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile pari a 17 anni e facendo riferimento alla formula seguente (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove:

C_t = valore del deprezzamento

C = costo dell'immobile

t = vetustà immobile (struttura, impianto, urbanizzazioni)

n = vita utile dell'immobile (struttura, impianto, urbanizzazioni)

Si ribadisce quindi che ai fini del deprezzamento, viene considerata l'ipotesi che la struttura, gli impianti e tutte le relative infrastrutture (allo stato attuale incomplete), essendo stati realizzati nell'anno 2000, abbiano quindi una vetustà di 17 anni.

PROCEDIMENTO ADOTTATO NELLA PRESENTE STIMA:

- Dalle quotazioni dell'OMI viene desunto un prezzo medio di € 950/mq.;
- Ottenuto il valore (immobile, impianti, finiture) si procede al deprezzamento del costo di costruzione (in funzione anche del realizzato), tenendo conto della vita degli stessi che è di 17 anni, utilizzando quindi il metodo "cost approach";

Per il caso in questione gli oneri di urbanizzazione sono stati assunti pari a zero trattandosi di opera pubblica; anche l'utile del promotore è stato assunto pari a zero in quanto tale valore si considera ricompreso nell'importo dello stato di consistenza.

Si riassume nella seguente tabella, i dati che risultano:

TABELLA RIEPILOGATIVA				
		Incidenza	Sup. calcolo	
SUPERFICIE IMMOBILE:	mq. 1434,93	1	1.434,93	
SUPERFICIE TERRAZZI:	mq. 560,00	0,25	140	
		SOMMANO:	1.574,93	
COSTO UNITARIO A MQ. (OMI)			€ 950,00	
	Incidenza su costo costr.	Vetustà anni	Vita utile anni	% opere eseguite
Strutture	40%	17	75	35%
Impianti	35%	17	30	0%
Finiture	25%	17	25	15%
INCIDENZA ONERI FINANZIARI/DI CONCESSIONE/PROFESSIONALI				
Oneri urbanizzazione	6% costo di costruzione			
Spese tecniche	8% costo di costruzione			
Utile del promotore	5% costo di costruzione			

Sulla base di quanto finora riportato, il calcolo della valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene riportato nella tabella che segue:

TABELLA "CALCOLO DEL VALORE"			
Costo di costruzione dell'immobile (secondo OMI)			
Immobile	Mq. 1434,93 x € 950,00/mq.	€ 1.363.183,50	
Terrazzo	Mq. 140,00 x € 950,00/mq.	€ 133.000	
Accessori	0	0	
	TOTALE	€ 1.496.183,50	
A DEDURRE (IL REALIZZATO):			
35% incidenza strutture	€ 523.664,22		
15% incidenza rifiniture	€ 224.427,52		
TOTALE PARZIALE (A):	€ 748.091,74		
Deprezzamenti			
Strutture (B)	$€ 1.496.183,50 \times [1 - (17/75)] \times 0,40$	€ 231.409,71	Eseguiti al 40%
Impianti	0	€ 0	
Finiture (C)	$€ 1.496.183,50 \times [1 - (17/25)] \times 0,15$	€ 35.908,40	Eseguiti al 15%
	TOTALE	€ 267.318,11*	
*deprezzamento sul realizzato			
Valore stimato dell'immobile		€ 1.496.183,50 - (A+B+C) =	€ 480.773,65

10. NOTE

Non vi sono sostanze nocive in loco o fattori tali da influenzare la valutazione dell'immobile, pertinenze, infrastrutture etc.

11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

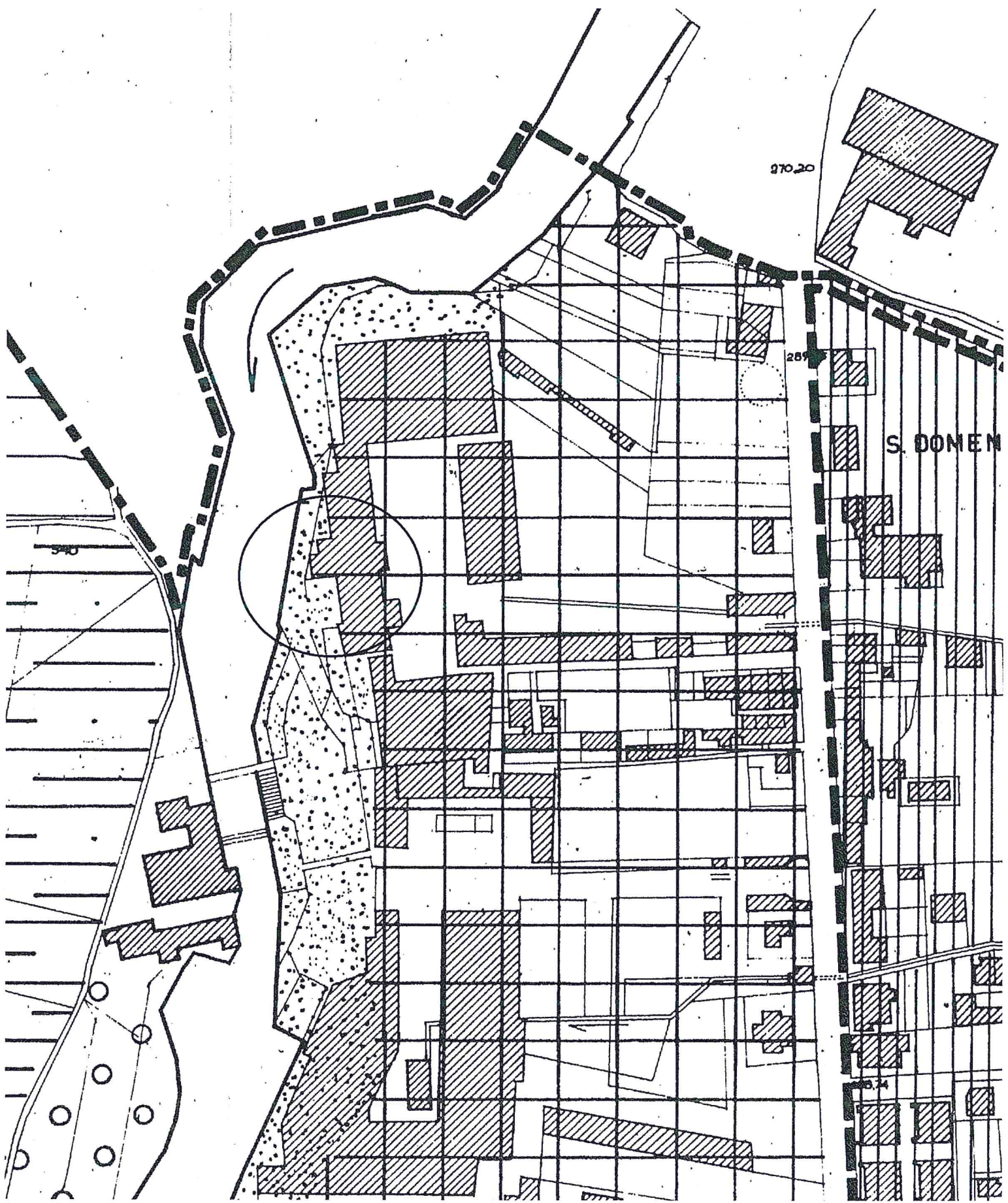
Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 480.773,65 (euro quattrocentottantamilasettecentosettantatre/65)

Il Responsabile del 8° Servizio
Ing. Pierpaolo Spaziani Testa

ALLEGATI

1. Stralcio P.R.G. e stralcio planimetrico catastale;
2. Visure catastali;
3. Planimetrie dell'immobile;



STRALCIO "PR6"
- LAYOUT -



COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
 FG. 10
 STRALCIO PLANIM. CATASTALE
 DIS. 1:2000

I Particella: 91



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Data: 17/03/2016 - Ora: 09.07.56

Visura n.: T41840 Pag: 23

Segue

Totale: vani 29 Rendita: Euro 19.717,58

Intestazione degli immobili indicati al n. 29

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI con sede in ISOLA DEL LIRI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2002 Trascrizione n. 5798.1/2002 in atti dal 08/05/2002 Repertorio n.: 235318 Rogante: LABATE ROBERTO Sede: SORA DATI DERIVANTI DA _____ Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	91000660604*	(1) Proprieta` per 1/1

30. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DEL LIRI(Codice E340) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	91	3			area urbana		16693 m²			VIA BORG SAN DOMENICO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 n. 30682.1/2012 in atti dal 22/10/2012 (protocollo n. FR0292657) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		10	91	8			in corso di costruz.					VIA BORG SAN DOMENICO piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 n. 30687.1/2012 in atti dal 22/10/2012 (protocollo n. FR0292662) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
3		10	91	10	1		D/1			Euro 2.094,00		VIA BORG SAN DOMENICO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 n. 30689.1/2012 in atti dal 22/10/2012 (protocollo n. FR0292664) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
4		10	91	12	1		D/8			Euro 7.528,00		VIA BORG SAN DOMENICO piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 n. 30690.1/2012 in atti dal 22/10/2012 (protocollo n. FR0292665) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Data: 17/03/2016 - Ora: 09.07.56

Segue

Visura n.: T41840 Pag: 24

5	10	91	15		in corso di costruz.						Annotazione
6	10	91	16	1	D/8				Euro 716,00	VIA BORGIO SAN DOMENICO piano: T- S1; VARIAZIONE del 29/07/2014 n. 101296.1/2014 in atti dal 29/07/2014 (protocollo n. FR0180860) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	Annotazione
7	10	91	17	1	D/8				Euro 650,00	VIA BORGIO SAN DOMENICO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 n. 30693.1/2012 in atti dal 22/10/2012 (protocollo n. FR0292668) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
8	10	91	18	1	D/8				Euro 23.560,00	VIA BORGIO SAN DOMENICO piano: T- S1; VARIAZIONE del 29/07/2014 n. 101299.1/2014 in atti dal 29/07/2014 (protocollo n. FR0180863) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	Annotazione
9	10	91	19		area urbana			381 m ²		VIA BORGIO SAN DOMENICO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 n. 30696.1/2012 in atti dal 22/10/2012 (protocollo n. FR0292671) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

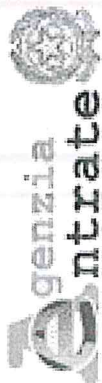
Immobile 5: Annotazione: di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94); di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente

Totale: m² 17074 Rendita: Euro 34.548,00



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio

Indestrazione degli immobili indicati al n. 30

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Data: 17/03/2016 - Ora: 09.07.56

Visura n.: T41840 Pag: 25

Segue

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà per 1/1	91000660604*	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI con sede in ISOLA DEL LIRI

31. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DEL LIRI(Codice E340) - Catasto dei Fabbricati

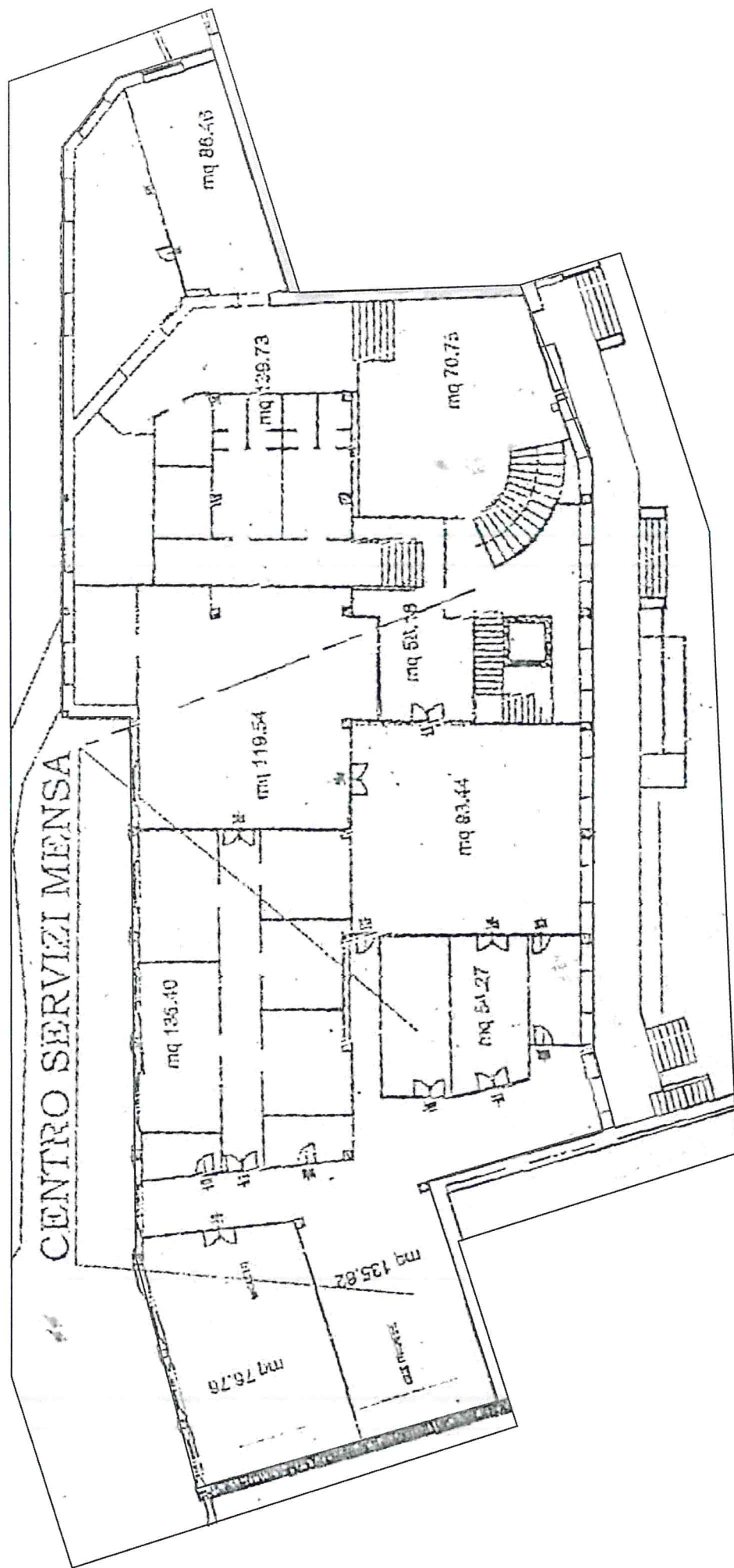
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		20	529				area urbana		364 m ²			Dati derivanti da PIAZZA SANTISSIMA TRIADE; Variazione del 26/01/2010 n. 1237.1/2010 in atti dal 26/01/2010 (protocollo n. FR0024655) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 20 pla 437 sub per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 31

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà per 1/1	91000660604*	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI con sede in ISOLA DEL LIRI

Piano Terra "LAYOUT"



Piano Primo "LAYOUT"

