



Comune di Isola del Liri

Provincia di Frosinone

Via San Giuseppe n.1 – 03036 Isola del Liri

BANDO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI E DISCIPLINARE DI GARA AVVISO D'ASTA

1. Amministrazione aggiudicatrice: Comune di Isola del Liri - Servizio IV Patrimonio - Via S. Giuseppe n.1 03036 Isola del Liri (FR) - tel 0776/8008322 - e-mail llpp@comuneisoladelliri@fr.it - PEC protocolloisoladelliri@pec.it

2. Procedura di gara: asta pubblica ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobile comunale;

3. Oggetto della gara: in esecuzione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anni 2022-2024 approvata con DCC n. 8 del 17/01/2022 e della Determinazione n. 390 del 12/04/2022 si comunica che presso la sede Comunale sita in Piazza San Francesco,5, Isola del Liri (Fr), si terrà l'esperienza di procedura aperta per l'alienazione di immobili di proprietà comunale. Il giorno 20/07/2022 alle ore 10:00 apertura delle offerte immobile oggetto della presente procedura di cui al successivo punto 4.

4. Descrizione immobile oggetto di alienazione:

Ex scuola Quaglieri via Quaglieri- Isola del Liri (FR);

VALORE DI BASE D'ASTA € 54.000/00 (IN C.T).

Destinazioni d'uso ammesse con relativa procedura: residenziale, uffici, commerciale, artigianale.

Si precisa che si applica la riduzione prevista dall'art.17 comma 4 bis DPR 380/2001 come modificato dal D.L. 120/2020 cd "semplificazioni" nella misura del 100% al fine di agevolare la valorizzazione del patrimonio immobiliare in ordine ai costi di costruzione, fermo il resto degli obblighi degli altri oneri e in termini procedurali, economici, ecc.

L'importo a base di gara è al netto di tutte le spese della procedura di gara, ivi comprese le spese tecniche necessarie al perfezionamento dello stato catastale dell'immobile che saranno a carico dell'aggiudicatario oltre all'importo di aggiudicazione.

L'immobile viene venduto nella destinazione d'uso e lo stato come si trova, le destinazioni previste nel piano di alienazione sono indicate in funzione dell'attivazione della procedura da parte dell'aggiudicatario provvisorio. Lo stesso, volendo cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla predisposizione di tutti gli atti necessari a detti cambi. Si precisa che il Comune rimane sollevato fin d'ora degli eventuali ritardi o dinieghi dovuti dallo svolgimento delle pratiche a livello sovracomunale.

Si precisa che l'immobile è soggetto alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004.

4.1. Modalità di determinazione del corrispettivo: A corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano al momento della presentazione dell'offerta con le relative accessioni, pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche non costituite e non evidenti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi. Si precisa che l'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula dell'atto, della voltura catastale, di tutte le spese relative alla presente vendita - quali a titolo esemplificativo imposta di registro, bolli, tasse, accessori, imposte, oltre ad eventuali spese dovute per frazionamenti, accatastamenti ed eventuale svincolo dal gravame di usi civici. Per l'immobile incluso nel presente avviso, è possibile il cambio di destinazione d'uso nei limiti della normativa vigente secondo quanto previsto nel piano di alienazione approvato ed alle condizioni di cui al punto 4.

4.2. Modalità di pagamento del corrispettivo: La vendita sarà effettuata, previo espletamento di procedura aperta, con il metodo delle offerte segrete in solo aumento rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente bando, con le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 secondo quanto previsto dal Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Comunale del Comune di Isola del Liri. Non sono ammesse offerte in ribasso. Si procederà all'aggiudicazione anche quando venga presentata un'unica offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Ente può, a suo insindacabile giudizio, in ogni momento della procedura prima della stipula definitiva, sospendere o annullare la procedura senza che ciò dia diritto ad azioni di rivalsa da parte degli eventuali partecipanti.

4.3. Modalità esecuzione contratto. A seguito dell'espletamento della procedura aperta, il Comune provvederà all'aggiudicazione della vendita in oggetto, previa verifica dei requisiti previsti per legge.

5. Termine di esecuzione: il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita con l'Ente, fatte salve tutte le condizioni di cui al precedente punto 4.3.



Comune di Isola del Liri

Provincia di Frosinone

Via San Giuseppe n.1 – 03036 Isola del Liri

6. Documentazione: La scheda tecnica dell'immobile è accessibile in allegato alla delibera di consiglio comunale n. 8 del 17/01/2022, quanto altro necessario per formulare l'offerta, è visionabile presso l'Ufficio Patrimonio previo appuntamento a mezzo email llpp@comune.isoladelliri.fr.it nonché disponibile sul sito internet www.comune.isoladelliri.fr.it. Per appuntamento per visionare l'immobile è possibile prendere appuntamento a mezzo email llpp@comune.isoladelliri.fr.it. Il presente bando e disciplinare di gara relative alle modalità di partecipazione all'asta, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di aggiudicazione della gara, sono pubblicati sul sito internet www.comune.isoladelliri.fr.it, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

7. Termine, indirizzo di ricezione, modalità di presentazione e data apertura delle offerte:

7.1. Il termine di ricezione del plico generale relativo all'offerta è fissato perentoriamente per le ore 13.00 del giorno **14/07/2022**. Oltre il termine predetto non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta.

7.2. Il detto plico deve obbligatoriamente pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Isola del Liri entro e non oltre il termine sopra fissato. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui l'Amministrazione aggiudicatrice non assumerà responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile.

7.3. Il plico predetto deve, a pena di esclusione:

- essere chiuso, in busta opaca e sigillato o con ceralacca o con apposizione di timbro e firma sui lembi di chiusura;
- recare l'indicazione della ragione sociale e della sede del concorrente nonché dell'oggetto e della data della gara e precisamente: "DOCUMENTI E OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA APERTA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO UNICO EX SCUOLA QUAGLIERI";
- all'interno del plico generale dovranno essere presenti due buste chiuse riportanti le seguenti diciture, a pena di esclusione:

1) DOCUMENTI AMMINISTRATIVI GARA VENDITA EX SCUOLA QUAGLIERI, contenente, a pena di esclusione, la documentazione amministrativa, ovvero la domanda di partecipazione, le dichiarazioni sostitutive, la prova dell'avvenuto deposito cauzionale e copie dei documenti di identità dei firmatari sottoscritti da tutti i partecipanti in caso di raggruppamento di singoli o imprese; la domanda e le dichiarazioni devono essere compilate da tutti i partecipanti l'offerta pena l'esclusione;

2) OFFERTA ECONOMICA GARA VENDITA EX SCUOLA QUAGLIERI contenente, a pena di esclusione, l'offerta economica espressa in cifre ed in lettere, sottoscritta da tutti i partecipanti con allegate le copie dei documenti di identità dei sottoscrittori;

- essere trasmesso al seguente indirizzo: COMUNE di ISOLA DEL LIRI - Via San Giuseppe n. 01 - 03036 Isola del Liri (Fr);

- I plichi generali contenenti l'offerta e le documentazioni, pena l'esclusione dalla gara, devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio ed al seguente indirizzo COMUNE di ISOLA DEL LIRI - Via San Giuseppe n. 01 - 03036 Isola del Liri (Fr);

- è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, presso l'ufficio protocollo del Comune di Isola del Liri, Via San Giuseppe n. 01 - 03036 Isola del Liri, che ne rilascerà apposito timbro di ricevuta;

- l'offerta deve essere obbligatoriamente redatta in lingua italiana.

7.4. apertura offerte: presso la sede comunale di Piazza San Francesco, 5

8. Soggetti ammessi all'apertura delle buste: Sono ammessi i soggetti concorrenti ed i legali rappresentanti dei concorrenti in caso di persone giuridiche. Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e dal D.Lgs n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla procedura aperta, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali. Sono ammesse offerte per procura o anche per una o più persone da nominare. Le procure dovranno essere autentiche, speciali e dovranno essere unite all'offerta. Nel caso di offerte per persone da nominare l'offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è sempre garante e solidale della medesima.



Comune di Isola del Liri

Provincia di Frosinone

Via San Giuseppe n.1 – 03036 Isola del Liri

9. Cauzione: L'offerta dei concorrenti deve essere corredata di prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale. Dovrà essere rilasciato a favore del Comune di Isola del Liri un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% (€ 5.400,00) del valore a base d'asta del lotto per cui si intende presentare l'offerta. Tale deposito può essere prestatato e dimostrato mediante: - ricevuta del bonifico bancario a favore del Comune di Isola del Liri presso Poste Italiane, Agenzia di Isola del Liri sita in Via Napoli, IBAN IT79K0760114800000013112032; - quietanza comprovante il versamento in contanti effettuato presso la Tesoreria Comunale di Isola del Liri presso Poste Italiane, Agenzia di Isola del Liri sita in Via Napoli, IBAN IT79K0760114800000013112032; - assegno circolare intestato al Comune di Isola del Liri. La prova del deposito cauzionale (ricevuta di versamento, o assegno circolare) dovrà essere acclusa nel plico contenente la documentazione amministrativa inserito nel plico generale per la partecipazione alla gara. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in valuta legale avrà valore di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale. Nel caso in cui non si addivenisse al perfezionamento dell'atto definitivo per cause non dipendenti dal Comune o dal promittente acquirente, la cauzione incassata all'atto preliminare sarà restituita.

10. Requisiti necessari per la partecipazione alla gara: possono partecipare alla gara i soggetti, anche congiuntamente, ciascuno dei quali in possesso dei seguenti requisiti e che formulino le seguenti dichiarazioni:

1. che il singolo o i singoli partecipanti raggruppati o la società o le società raggruppate non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale
2. che non sia mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnarsi verso terzi;
3. che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnarsi verso terzi, non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e s.m.i.
4. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori nel caso delle ditte;
5. che non sussistano rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara;
6. di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
7. di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile in oggetto di vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e condizioni in essi contenute;
8. di aver preso piena visione e conoscenza dell'immobile oggetto di vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta;
9. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
10. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e nel disciplinare di gara;
11. di aver preso esatta cognizione della natura dell'oggetto, della sua natura e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;
12. di essersi recato sul posto e di aver preso visione del lotto per il quale presenta l'offerta;
13. attesta di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla determinazione della propria offerta;
14. di essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando sin da ora l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo, nonché da ogni relativa spesa;
15. indica l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale inoltrare, ogni eventuale richiesta relativa al presente procedimento;
16. di possedere la capacità economica ad onorare gli impegni economici previsti per la partecipazione al presente procedimento di gara;



Comune di Isola del Liri

Provincia di Frosinone

Via San Giuseppe n.1 – 03036 Isola del Liri

17. l'insussistenza di condanne penali che interdicano la possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione;
18. avere piena capacità legale, di non avere interdizione legale o inabilitazione;
19. l'insussistenza di condanne penali definitive che interdicano la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; 8
20. l'inesistenza di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello stato in cui si sono stabiliti;
21. l'inesistenza di violazione degli obblighi di assicurazione sociale;
22. l'inesistenza di false dichiarazioni in merito ai requisiti posseduti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara presso pubbliche amministrazioni;
23. l'insussistenza di protesti per mancato pagamento di effetti o emissione di assegni a vuoto;
24. che non sussistono a carico dell'offerente e di tutte le cariche delle società situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà pubblica;
25. che l'offerente è ben edotto sulle modalità di aggiudicazione e sulle procedure di cambio di destinazione d'uso e che l'Ente rimane sollevato da ogni responsabilità in ordine a dette procedure;
26. che l'offerente è ben edotto sui costi da sostenere per il perfezionamento dell'acquisto, ivi compresi i costi del tecnico incaricato per il perfezionamento della situazione catastale come precisato al punto 4.

11. Termine e validità dell'offerta: L'offerta si considera vincolante per l'offerente ma non per l'Ente che può procedere o meno all'aggiudicazione senza che questo dia diritto a qualsiasi richiesta di risarcimento per qualsiasi motivo.

12. Criterio di aggiudicazione: La vendita sarà effettuata mediante asta pubblica in osservanza dell'art. 4 del Regolamento degli atti di gestione del Patrimonio Comunale per mezzo di offerte segrete, solo in aumento, da confrontarsi con il prezzo base. **L'importo minimo in aumento è del 1% sulla base d'asta pari ad €. 540,00 (cinquecentoquaranta).** L'aumento percentuale, del prezzo offerto rispetto all'importo a base d'asta è da considerarsi al netto degli oneri per la stipula dell'atto, di tutte le spese relative alla presente procedura di vendita - quali a titolo esemplificativo, imposta di registro, bolli, tasse, accessori, imposte, spese di stipula ed oneri di qualsiasi genere, ivi compresa la costituzione di servitù già esistenti all'atto di acquisto ma non formalizzate, oltre alle spese per il tecnico incaricato del perfezionamento catastale. Nel caso di offerte uguali si darà luogo all'aggiudicazione mediante sorteggio. Il lotto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida. L'amministrazione si riserva di procedere o meno all'aggiudicazione alla vendita senza che ciò dia diritto ad alcuna richiesta di risarcimento o rivalsa.

13. Stipula del contratto di compravendita: Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà stipulato nei modi di cui al precedente articolo 4.3 e comunque entro 30 gg dall'aggiudicazione definitiva a seguito di comunicazione da parte dell'Ente. Alla stipula del contratto dovrà essere corrisposto il prezzo di acquisto secondo le seguenti modalità: - In un'unica soluzione alla stipula del rogito. L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere al momento della stipula dell'atto, tutte le spese relative alla procedura di vendita, come previste dall'art. 8 del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare, oltre alle spese tecniche come indicato al punto 4.. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di mesi 1 (uno) dalla comunicazione dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente applicherà quanto previsto per lo svincolo dell'offerta. In tal caso la Stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti. Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà rogato come per legge a spese dell'aggiudicatario/i stesso. Saranno a carico degli aggiudicatari eventuali pratiche di frazionamento e/o di svincolo dal gravame di eventuali usi civici.

14. Svincolo dell'offerta: In caso di mancato pagamento del prezzo nel termine fissato, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dal diritto di ottenere il trasferimento dell'immobile, perderà la cauzione versata, e sarà tenuto a pagare l'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello di vendita, detratta la cauzione. In caso di inadempimento di una delle parti, si rimanda agli artt. 1382 e segg. Del Codice Civile. In caso di inadempimento



Comune di Isola del Liri

Provincia di Frosinone
Via San Giuseppe n.1 – 03036 Isola del Liri

dell'aggiudicatario, è facoltà dell'amministrazione, interpellare il secondo classificato, al fine di procedere al nuovo affidamento.

15. ALTRE INFORMAZIONI:

- a) L'offerta deve essere specifica per il lotto e deve essere documentato l'avvenuto deposito cauzionale;
- b) Ciascun partecipante può presentare una sola offerta per il lotto;
- c) Non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura di gara e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione;
- d) L'offerente deve essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica, fiscale e di regolarità tecnica dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo e riguardo le procedure urbanistiche;
- e) L'offerente deve avere presa visione dell'immobile e di tutte le condizioni ivi presenti per il quale intende presentare offerta, con particolare attenzione alle destinazioni d'uso assentibili ed alle modalità di ottenimento;
- f) Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;
- g) L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, revocare o non aggiudicare la presente gara senza che ciò dia diritto ad alcuna possibilità di rivalsa da parte dei partecipanti o interessati;
- h) responsabile del procedimento Responsabile del Servizio IV Arch. Carla Campagiorni - Servizio IV, Piazza S. Francesco n. 5 - 03036 Isola del Liri - Tel. 0776/8008340-0776/8008434, llpp@comune.isoaladelliri.fr.it ;
- i) Per quanto non previsto dal presente bando, si rinvia alle norme di legge ed al Regolamento degli Atti di Disposizione del Patrimonio Comunale di Isola del Liri. Si informa che: ai sensi e per gli effetti di cui alle leggi vigenti i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in argomento che i diritti relativi all'accesso agli atti della procedura, sono esercitabili con le modalità previste dalla normativa in materia e del Regolamento comunale per l'accesso ai documenti che l'aggiudicazione definitiva diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti che l'esito della gara sarà pubblicato all'albo pretorio e sul sito informatico del Comune di Isola del Liri: www.comune.isoladelliri.fr.it; che dalla data di pubblicazione degli esiti di gara all'albo pretorio decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi del D. Lgs. 104 del 02/07/2010.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IV

Arch. Carla Campagiorni





Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

V SERVIZIO

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX SCUOLA "QUAGLIERI",

Premessa

L'amministrazione Comunale di Isola del Liri ha intenzione di procedere all'alienazione ed alla valorizzazione di alcuni immobili ormai dismessi tra i quali figura il fabbricato denominato ex Scuola "Quaglieri" sito in via Quaglieri nel Comune di Isola del Liri.

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene ai fini della sua successiva alienazione, come di seguito meglio specificato.

PARTE PRIMA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE TIPOLOGICA

L'immobile è formato da un corpo di fabbrica di antico impianto (realizzato all'incirca negli anni'40), consta di un piano fuori terra, a pianta rettangolare, ed è situato lungo la via Quaglieri, strada che da un antico borgo di Isola del Liri conduce verso il Comune di Arpino.

Il piano terra dell'immobile, come detto a forma rettangolare, presenta dimensioni di circa m. 16,30 di lunghezza per una larghezza di m.8,30 circa.

L'intero immobile è caratterizzato dalle facciate tinteggiate, scandite ritmicamente dalle aperture di finestre e porte decorate da archi o cornici, di vario tipo, in cemento tradizionale e risalente all'epoca di realizzazione.

All'immobile vi si accede da un modesto vialetto brecciato posto su via Quaglieri, munito di cancello di accesso pedonale; parte dell'area è munita di recinzione a paletti e rete metallica di antica costruzione.

L'accesso all'edificio è posto lateralmente allo stesso, mediante due piccole scale esterne, parzialmente fatiscenti.

Da qui si giunge all'atrio, collegato ad un modesto corridoio che corre longitudinalmente lungo l'edificio e che disimpegna tutti i locali presenti.

L'edificio, per forma e sagoma, presenta caratteristiche simili ad altri ex edifici scolastici presenti sul territorio comunale di Isola del Liri.

La copertura del primo piano è a tetto in legno e tegole.

I locali sono rifiniti con pavimentazione in marmettoni, pareti intonacate e tinteggiate senza decorazioni, ed i serramenti sono in legno; il tutto trovasi in pessime condizioni di manutenzione.

Gli eventuali impianti presenti in loco sono in cattive condizioni di manutenzione poiché realizzati in epoca remota.

Allo stato attuale l'edificio si trova in pessime condizioni di manutenzione, dovute principalmente a fenomeni d'infiltrazione delle acque, vista e considerata la vetustà dello stesso e la mancanza di interventi straordinari di recupero; attualmente non viene utilizzato.

La struttura è in muratura, con solai in latero-cemento.

DESCRIZIONE STORICA



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

V SERVIZIO

L'intero complesso è stato realizzato all'incirca negli anni '40, e la destinazione d'uso era ad uso scolastico (scuola elementare), e risulta da diversi lustri in stato di totale abbandono.

L'area antistante il complesso, compreso il cortile di pertinenza esclusiva della scuola, veniva utilizzata in parte a parcheggio ed in parte ad area verde/giardino, ed attualmente il tutto trovasi in stato di abbandono.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è individuato nel Comune di Isola del Liri al Catasto Fabbricati al Fg.18 mapp. 468, Cat.B/5 Cl. U, mc. 569, Rendita catastale € 543,65; mentre la corte è individuata in Catasto Terreni al Fg. 18 mapp. 468 come Ente Urbano.

L'immobile si appartiene al Demanio dello Stato per la nuda proprietà, e al Comune di Isola del Liri come usufrutto, e per lo stesso è stata avviata apposita procedura di cessione a titolo non oneroso a favore del Comune di Isola del Liri, ai sensi delle normative vigenti.

CONSISTENZA

Il fabbricato è di 1 piano fuori terra con altezza media interpiano di circa m 4,30.

Superficie coperta (S_c) al piano terra: mt. 16,30 x 8,30 = mq. 135,29 ca.

(S_c) Superficie lorda di pavimento (S_{lp}) = mq. 100,38

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C., ha classificato l'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima in zona "A1 agricoltura".

Le norme di attuazione del P.R.G.C. così citano "Nella zona A1 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, ivi incluse le eventuali abitazioni degli agricoltori che conducono il fondo.

La cubatura utile massima delle costruzioni non deve superare i 0,08 mc/mq, di cui non più di 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Le abitazioni degli agricoltori devono sorgere su lotto di superficie non inferiore a mq 15.000 e devono avere non più di due piani per un'altezza massima di m 7,00".

VINCOLI DI VARIA NATURA

L'area in cui è situato l'immobile ricade:

- Ai sensi della tavola "A" del P.T.P.R. l'immobile ricade nelle aree "paesaggio degli insediamenti urbani", mentre la corte circostante nelle aree "paesaggio agrario di valore";
- Ai sensi della tavola "B" del P.T.P.R. nelle aree "urbanizzate del P.T.P.R.";
- Ai sensi della perimetrazione del centro abitato, all'esterno della fascia stessa.



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

V SERVIZIO

PARTE SECONDA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Premessa

La presente stima determinerà il più probabile valore di mercato del fabbricato, tenendo conto del deprezzamento che l'immobile ha subito nel corso del tempo (metodo "Cost Approach").

Tale procedimento mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, particolarmente indicato nel caso in questione.

La stima del deprezzamento tiene conto del deperimento fisico, del deperimento funzionale e dell'obsolescenza economica della costruzione.

Per la determinazione del valore di mercato del bene (valore a nuovo) si fa riferimento al prezzo di costo di costruzione dell'immobile, rilevato tramite valori medi nella zona, pari a €/mq. 800,00.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di un terreno edificabile (vista la zona di P.R.G. in cui ricade l'immobile), pari ad €/mq 40,00.

L'area da considerare nella stima è in funzione dei dati catastali dell'immobile, ed è data dalla somma dell'area dell'immobile con la superficie di pertinenza dello stesso.

Ai fini del deprezzamento, viene considerata l'ipotesi che gli impianti abbiano completato il loro ciclo vitale, non essendo mai stati oggetto di manutenzione negli ultimi decenni, così come la struttura, anch'essa mai oggetto di manutenzione e la cui vetustà coincide con l'epoca di costruzione, tra gli anni '40 e primi '50.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1-t/n) \text{ dove:}$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura e finiture.

Da qui i seguenti dati, relativi all'edificio ex scuola s. Domenico, di seguito riportati nella tabella seguente:

TABELLA "A"				
Superficie area	Mq. 559,00	Valore area	€/mq.	€ 10,00
Sup. principale	Mq. 100,38	Costo costruz.	€/mq.	€ 800,00
	Incidenza su costo costr.	Vetustà anni	Vita utile anni	
Strutture	40%	65	75	
Impianti	25%	30	30	
Finiture	35%	35	35	
INCIDENZA ONERI FINANZIARI/DI CONCESSIONE/PROFESSIONALI				



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

V SERVIZIO

Oneri urbanizzazione	7% costo di costruzione
Spese tecniche	8% costo di costruzione
Utile del promotore	10% costo di costruzione

Da qui si ottiene:

TABELLA "B"			
Valore dell'area			
Mq. 559,00 x €/mq. 10,00		€ 5.590,00	A
Costo di costruzione			
Sup. vani principali	Mq. 100,38 x €/mq 800,00	€ 80.304,00	
TOTALE		€ 80.304,00	
Incidenze			
Strutture	€ 80.304,00 x 40%	€ 32.121,60	
Impianti	€ 80.304,00 x 25%	€ 20.076,00	
Finiture	€ 80.304,00 x 35%	€ 28.106,40	
TOTALE		€ 80.304,00	
Deprezzamenti			
Strutture	€ 32.121,60 x [1-(65/75)]	€ 27.945,79	
Impianti	€ 20.076,00 x [1-(30/30)]	€ 0,00	
finiture	€ 28.106,40 x [1-(35/35)]	€ 0,00	
TOTALE		€ 27.945,79	B
Oneri urbanizzazione	€ 80.304,00 x 7%	€ 5.621,28	C
Spese tecniche	€ 80.304,00 x 8%	€ 6.424,32	D
Utile del promotore	€ 80.304,00 x 10%	€ 8.030,40	E
Valore stimato dell'immobile			
A+B+C+D+E		€ 53.611,79	

Pertanto, il valore dell'immobile è, per arrotondamento, pari a € 54.000,00

Tutti gli eventuali oneri previsti (tasse, imposte di registro, iva etc.) in caso di alienazione, ivi inclusa la pubblicità come per legge, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

21/12/2012

Il Tecnico

Geom. Alessandro Di Folco

Il Responsabile V. Servizio

Ing. Eurika Petrella

ELENCO ALLEGATI:

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000
2. VISURA CATASTALE
3. PIANTA PIANO TERRENO "TIPO"
4. FOTOGRAFIA

N=15000

COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
FG. 18
STRALCIO PLANIM. CATAST.
DIS. 1:2000

E=14200

Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. VALENTE GRASSI
Vis. tel. esente per fini istituzionali

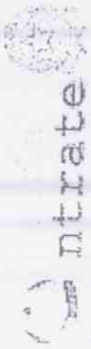


I Particella: 468

Comune: ISOLA DEL LIRI
Foglio: 18

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 X 378.000 metri

16-Ott-2015 9:32
Prot. n. T30602/2015



Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/10/2015

Data: 16/10/2015 - Ora: 09.32.17

Segue

Visura n.: T30397 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ISOLA DEL LIRI (Codice: E340)	
Catasto Fabbricati	Provincia di FROSINONE	
	Foglio: 18 Particella: 468	

INTERESTATI

1	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI		
2	DEMANIO DELLO STATO	06340981007*	(8) Usufrutto

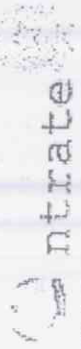
Unità immobiliare dal 28/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Classe		Consistenza	Rendita	
1	Urbana	18	468				B/5	U	569 m ³	Euro 543,65	Variazione del 28/01/2010 n. 1363.1/2010 in atti dal 28/01/2010 (protocollo n. FR0026713) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo											
Annotazioni											
VIA QUAGLIERI piano: T;											
di studio: costituita dalla soppressione della particella ccu sez. fogl. 18 pln. 207 sub per allineamento mappe											

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 18 - Particella 468
Sezione - Foglio 18 - Particella 528

Situazione degli intestati dal 28/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI	DEMANIO DELLO STATO			
1	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI				
2	DEMANIO DELLO STATO			06340981007	(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA					
del 28/01/2010 n. 1363.1/2010 in atti dal 28/01/2010 (protocollo n. FR0026713) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE					



Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/10/2015

Data: 16/10/2015 - Ora: 09.32.17 Segue
Visura n.: T30397 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	18	207		2		B/5	U	569 m ³	Euro 543,65 L. 1.052.650
Indirizzo Notifica										
VIA QUAGLIERI piano: T;										
Partita 175 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	18	207		2		B/5	U	569 m ³	L. 1.138.000
Indirizzo Notifica										
VIA QUAGLIERI piano: T;										
Partita 175 Mod.58 -										

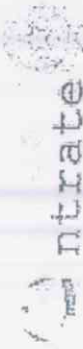
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	18	207		2		B/5	U	569 m ³	L. 1.194
Indirizzo Notifica										
VIA QUAGLIERI piano: T;										
Partita 175 Mod.58 -										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI	DEMANIO DELLO STATO		
1			06340981007	(8) Usufrutto fino al 28/01/2010
2				fino al 28/01/2010
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1



Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio
Servizi Catastali

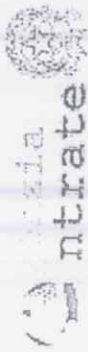
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/10/2015

Data: 16/10/2015 - Ora: 09.32.17 Fine

Visura n.: T30397 Pag: 3

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2017

Data: 18/10/2017 - Ora: 17.23.46 Fine
Visura n.: T308573 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ISOLA DEL LIRI (Codice: E340)							
Catasto Terreni		Provincia di FROSINONE							
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 18 Particella: 468							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	18	468			ENTE URBANO	ha are ca 05 59		Dominicale Agrario	
Notaifica							Partita	1	FRAZIONAMENTO del 05/03/2010 protocollo n. FR0059740 in atti dal 05/03/2010 presentato il 26/02/2010 (n. 59740.1/2010)

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 18 - Particella 468
Sezione - SezUrb - Foglio 18 - Particella 99999

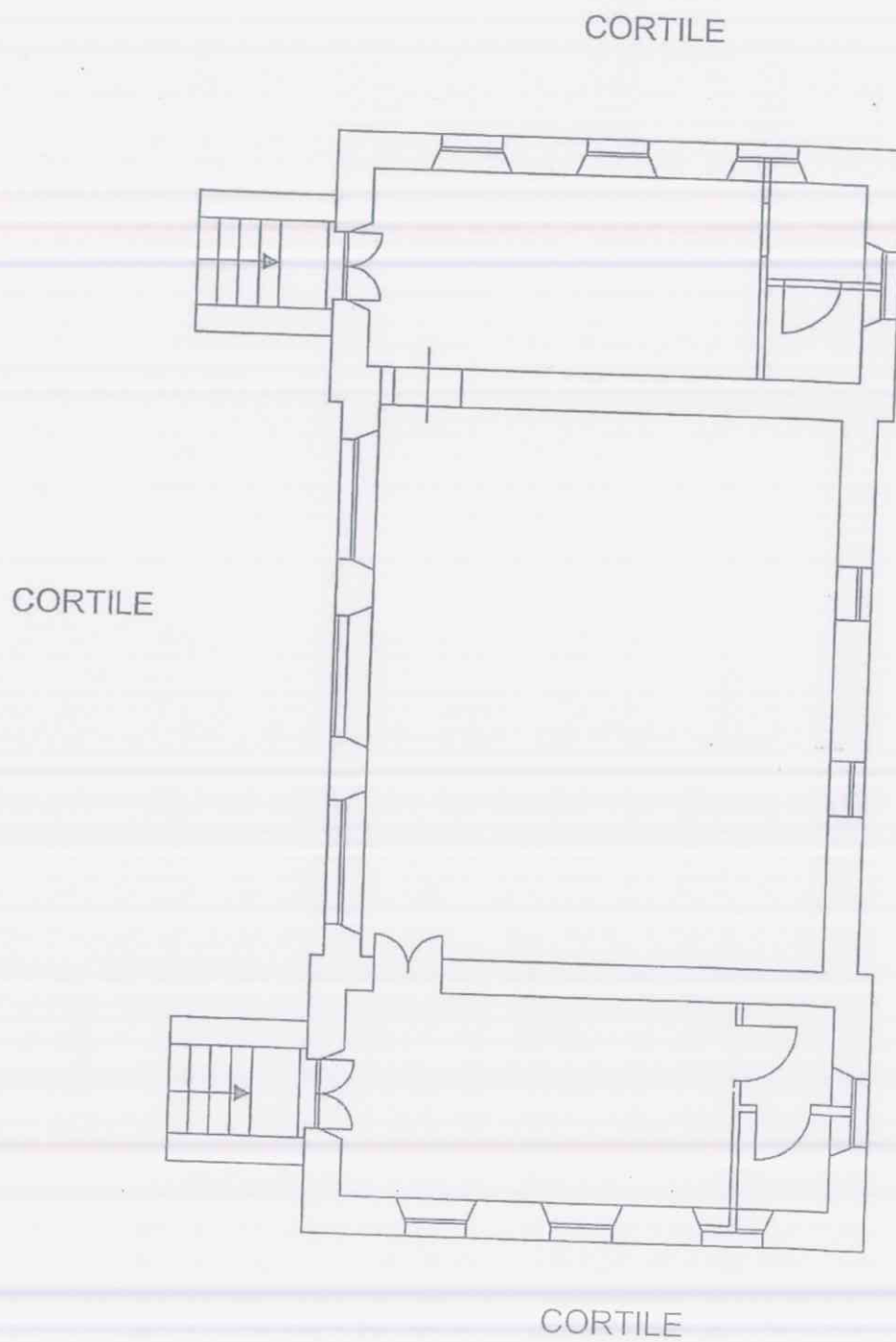
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
"edificio scolastico"
loc. Quaglieri
PIANTA TIPO

PIANTA PIANO RIALZATO
DIS. 1:100





Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE
V SERVIZIO

FOTOGRAFIA EX SCUOLA "QUAGLIERI"



SCHEMA SINTESI EDIFICIO
VIA QUAGLIERI EX SCUOLA QUAGLIERI
CITTA' ISOLA DEL LIRI (FR)
VIA QUAGLIERI

VALORE A BASE D'ASTA ATTUALE	54.000,00
DESTINAZIONE ATTUALE	SCUOLA
DESTINAZIONI POSSIBILI CON CDU	RESIDENZIALE, COMMERCIALE, UFFICI, ARTIGIANALE
COORDINATE GEOGRAFICHE	41.677487, 13.591902
TOTALE FABBRICATO	MQ 100,38 ca
CORTE	MQ 559,00 ca
STANZE PIANO TERRA	3
SERVIZI	NESSUNO

