

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Luca Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	24



## INCARICO

---

In data 15/05/2022, il sottoscritto Ing. De Luca Marco, con studio in Via Capo Di China, 769 - 03042 - Atina (FR), email magarofalo@libero.it, PEC marco.deluca@ingpec.eu, Tel. 328 8640400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pontecorvo (FR) - via XXIV Maggio n. 101, piano T-1-2-3

## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto della presente Perizia sono ubicati in un vasto edificio, ora in disuso, ma che nel passato era destinato a luogo di trasformazione delle foglie di tabacco.

Vista la destinazione dell'edificio, alcune parti di esso, e precisamente quelle diverse dai luoghi di stoccaggio, trattamento, essiccamento, trasformazione e imballaggio delle foglie di tabacco e suoi prodotti derivati, furono adibite a uffici, appartamenti dirigenziali e del custode, ricovero macchine di trasporto e attrezzature relative e quant'altro necessario e funzionale all'attività che ivi si svolgeva (agli inizi del 2000, la manifattura ancora occupava circa 60 maestranze - resoconto della seduta della Camera dei Deputati del 23 marzo 2000).

L'edificio è inserito nel contesto urbano nella parte alta di Pontecorvo Capoluogo; a nord confina con le particelle 123 e 124 del foglio 77; a meridione il complesso è protetto da un muro di recinzione (parzialmente demolito per aprirvi un varco carrabile) a confine con le particelle 72 e 121, stesso foglio; a est prospetta su via XXIV Maggio (tratto urbano strada provincial 628), mentre a ovest con via G. Oberdan e p.lle 94 e 95 stesso foglio.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pontecorvo (FR) - via XXIV Maggio n. 101, piano T-1-2-3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il compendio pignorato (p.lla 144 subalterni 1 - 3 e 6) confina a nord con le particelle 123 e 124; a meridione confina con i subalterni 8-9-10 e 11 stessa particella; a est prospetta su via XXIV Maggio, mentre a ovest con via G. Oberdan e p.lle 94 e 95.

Per ogni altra precisazione si rimanda all'elaborato planimetrico e alla mappa catastale in allegato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,10 m	1
Abitazione	180,00 mq	184,00 mq	1,00	184,00 mq	3,10 m	2
Opifici	7620,00 mq	9521,00 mq	0,20	1904,20 mq	5,95 m	T-1
Cortile	3460,00 mq	4330,00 mq	0,10	433,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2617,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2617,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3 Categoria A2
Dal 22/03/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3 Categoria A2
Dal 23/06/2000 al 27/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3 Categoria A2
Dal 27/12/2002 al 23/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3



		Categoria A2
Dal 23/07/2004 al 16/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3 Categoria A2
Dal 30/01/2017 al 15/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 6 Categoria D1
Dal 15/06/2020 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 6 Categoria D1
Dal 16/07/2020 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3 Categoria A2
Dal 12/03/2021 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 6 Categoria D1
Dal 12/03/2021 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 144, Sub. 1-3 Categoria A2

La particella n. 144 sub 6 deriva dal subalterno 2 e subalterno 4 soppressi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	144	1	1	A2	1	5,5	96 mq	207,36 €	1	
	77	144	3	1	A2	1	6,5	184 mq	245,06 €	2	
	77	144	6	1	D1				35750 €	T-1-2-3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa; attualmente, come al momento del pignoramento, il bene in questione risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di piena proprietà pari a



## PATTI

---

Non risulta alcun contratto di godimento a favore di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

### Premessa

"L'opificio per la manifattura del tabacco di Pontecorvo ha origini che fondano le radici nella seconda metà dell'Ottocento.

Per il notevole apporto all'economia del territorio che esso ottenne, negli anni venne ampliato e migliorato come fu deciso nell'agosto del 1942, quando furono acquistati tre appezzamenti di terreno limitrofi all'opificio. I bombardamenti del 1943, però, distrussero il 30 per cento dello stabilimento che dovette essere ricostruito e si approfittò dell'occasione per aggiungere un'altra ala.

Nel 1953 furono acquistati altri suoli su cui continuare ad ampliare l'opificio (vedi all. 7).

Negli anni Sessanta, il volume centrale del tabacchificio, sede degli uffici, subì pesanti rimaneggiamenti, mentre la lavorazione si meccanizzò con presse, galleria di essiccazione e impianti di aspirazione (vedi all.7): a quest'epoca devono farsi risalire le tecniche costruttive utilizzate nell'ampliamento dell'opificio e che ancora oggi costituiscono l'ossatura portante di gran parte del complesso edilizio"(estratto da "Dentro e fuori la fabbrica - Il tabacco in Italia tra memoria e prospettive" a cura di R. D. P. = F. A. - Milano 2012).

### Appartamento p.lla n. 144 sub 1 -Piano 1

A seguito dei sopralluoghi effettuati si può affermare che il bene di cui è causa risulta in uno stato conservativo che denota l'abbandono nel quale è stato lasciato.

Le strutture murarie mostrano l'epoca della loro costruzione così come le finiture, i serramenti interni ed esterni (v. foto allegate).

Sono assenti gli arredi dei locali se non qualche sporadico mobile, mentre si può affermare che lo stato degli impianti tecnici e di servizio installati a suo tempo nell'appartamento presenta cavidotti e tubature sottotraccia NON idonei all'uso.

L'appartamento è stato interessato a variazione catastale per aggiornare la situazione presentata dal locale cucina nel quale un preesistente balcone (vedi planimetria in all. 6) è stato murato (confermato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durante il sopralluogo del 28 ottobre 2022) operazione che ha reso il locale in questione privo di apertura luce, quindi non rispettando i rapporti aeroilluminanti del locale cucina.

### Appartamento p.lla n. 144 sub 3 - Piano 2

Le strutture murarie mostrano l'epoca della loro costruzione così come le finiture, i serramenti interni ed esterni (v. foto allegate).

Sono assenti gli arredi dei locali se non qualche sporadico mobile, mentre si può affermare che lo stato degli impianti tecnici e di servizio installati a suo tempo nell'appartamento presenta cavidotti e tubature sottotraccia NON idonei all'uso.

### Opificio p.lla 144 sub 6 - Piani T-1-2-3

Le strutture murarie mostrano l'epoca della loro costruzione (cfr Premessa) così come le finiture, i serramenti interni ed esterni.



Da sottolineare il pessimo stato in cui si trovano i locali una volta sede dell'area dove si svolgeva la trasformazione del tabacco (vedi foto allegate): rifiuti, calcinacci, depositi di materiale, tramezzature murarie collassate, assenza di protezione in molte delle aperture create tra ambienti adiacenti, ecc, rappresentano un pericolo per la sicurezza.

L'interno dei locali a piano terra, un tempo adibiti a lavorazione e cernita tabacco, è soggetto agli eventi atmosferici per assenza di idonee protezioni nelle relative coperture il che mina l'idoneità delle strutture - verticali e orizzontali - in muratura, metallo, legno e di altro materiale ivi sottostanti.

Si puntualizza, inoltre, lo stato delle catene metalliche sistemate nei locali a suo tempo adibiti alla lavorazione del tabacco e ubicate al piano primo: esse furono installate come miglioramento sismico delle murature portanti perimetrali per evitare, in caso di sisma, il ribaltamento fuori piano delle pareti medesime.

Ebbene, le barre non si trovano più in tensione così da poter reagire alla azioni sismiche, ma, al contrario, si presentano leggermente flesse il che vanifica la loro funzione (v. foto allegate).

Altre strutture che si presentano in uno stato precario sono le scale e i vani scale che una volta collegavano i vari reparti situati ai piani e nelle ali dell'opificio: esse si trovano in condizioni di scarsa manutenzione con inevitabile mancanza della sicurezza all'uso.

Simile sorte interessa gli spazi scoperti: la vegetazione ha già infestato alcune zone, mentre le opere di raccolta, canalizzazione e scolo delle acque piovane risulta inefficace per lo stato di abbandono e scarsa manutenzione di cui godono.

Sorte leggermente migliore vivono i locali a suo tempo adibiti a portineria, uffici, servizi, appartamenti per il custode, per il personale amministrativo, vani scale.

L'uniformità della tecnica costruttiva ha permesso di mantenere quel minimo di condizione che potesse salvaguardare la salubrità dei locali; ciononostante, anche in alcuni di essi si riscontrano infissi e serramenti in parte divelti, in parte sconnessi. Similmente, laddove fu sistemata una controsoffittatura in elementi leggeri sostenuta da idonea struttura metallica, si trovano pannelli non più al loro posto e che lasciano trafilare pioggia, umidità e freddo dalle finestre danneggiate.

Numerose poi i serramenti (interni ed esterni) che mettono in comunicazione gli ambienti posti a piano terra con gli spazi interni ed esterni: essi si trovano in uno stato di pessimo funzionamento nonostante, con interventi di ammodernamento tecnologico, furono adeguate agli standard di uso e sicurezza in vigore negli anni Novanta.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio pignorato non risulta beneficiare di parti comuni con gli altri subalterni di cui l'immobile è costituito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù e altri pesi gravanti sul compendio pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

>> Particella 144 sub 1 - Appartamento - Piano 1.



L'edificio che ospita l'appartamento di cui è causa è un fabbricato inserito nel tessuto urbano dell'abitato di Pontecorvo (parte alta) ed è situato lungo via XXIV Maggio ed è situato al primo piano e vi si accede dal civico 101; una scala conduce, quindi, al primo piano.

L'edificio è con struttura portante mista, muratura e muratura armata a triplice elevazione con diversi ingressi ciascuno a servizio delle aree a vario titolo destinate e relative vano scala.

La particolare posizione dell'edificio fa sì che tutti e quattro i lati siano liberi con aperta esposizione verso i punti cardinali.

L'appartamento di che trattasi è situato sul fronte est dell'edificio al primo piano: esso presenta finestre che affacciano sia su via XXIV Maggio che sul cortile dell'opificio

I solai di calpestio sono in latero cemento, i tramezzi interni in mattoni e le pareti laterali e quelle portanti in muratura rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Il piano di calpestio dell'appartamento è prevalentemente rifinito con pavimento in marmette di cemento.

Gli infissi interni sono costituiti da porte del tipo tamburate mentre gli infissi esterni sono in alluminio con doppiopetro e avvolgibili.

L'appartamento non risulta ammobiliato il che non fa corrispondere i singoli locali a stanze con specifica destinazione tranne il bagno e il corridio. Tuttavia, un locale, originariamente dotato di finestra-balcone con accesso su sbalzo esterno privo di protezione (come risultante dalla pianta catastale depositata il 02 aprile 1998 - vedi allegato), al momento del sopralluogo del 28 ottobre 2022 mostrava il vano finestra chiuso con parete di mattoni: la situazione verificata indusse il sottoscritto a redigere variazione catastale (con la procedura Docfa) per aggiornare la planimetria.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non risultano funzionanti.

>> Particella 144 sub 3 - Appartamento - Piano 2.

L'appartamento di che trattasi è situato sul fronte est dell'edificio al secondo piano e vi si accede tramite una porta che immette su una scala interna posta sul lato nord dell'edificio: esso presenta finestre che affacciano sia su via XXIV Maggio che sul cortile dell'opificio.

In particolare, due finestre-balcone che affacciano sul cortile interno aprono su una modesta balconata priva delle ringhiere di protezione, il che rappresenta una situazione di oggettiva pericolosità.

I solai di calpestio sono in latero cemento, i tramezzi interni in mattoni e le pareti laterali e quelle portanti in muratura rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Il piano di calpestio dell'appartamento è rifinito prevalentemente con pavimento in marmette di cemento.

Gli infissi interni sono costituiti da porte del tipo tamburate mentre gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili.

L'appartamento non risulta ammobiliato il che non fa corrispondere i singoli locali a stanze con specifica destinazione tranne il bagno e il corridoio.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non risultano funzionanti.

>> Particella 144 sub 6 - Opificio - Piano T-1-2-3.

L'immobile occupa la maggior superficie dell'intero complesso edilizio tanto che i locali che lo distinguono sono sistemati tra i piani terra, primo, secondo e terzo.

Esso presenta i quattro prospetti esterni che affacciano su vie e spazi comunali.

I locali destinati alla lavorazione - diretta e indiretta - del tabacco si trovano a piano terra e a primo piano, mentre al secondo e terzo piano sono alloggiati locali a vario uso destinati.

In particolare:

- tutti i locali destinati alla lavorazione del tabacco (essiccatoi a mano, essiccatoi meccanici, deposito tabacco in colli, deposito tabacco sciolto, deposito tabacco grezzo, sala cernita a mano, silos, garage, ecc);
- i locali tecnici (magazzini, centrale elettrica, condizionatore d'aria, ecc);
- i locali a servizio dell'opificio (spogliatoi, bagni, cucina, mensa, docce, sartoria, falegnameria, ecc);
- gli uffici, portineria, alloggio custode, scale, ecc;





- cortile, corti e camminamenti.

La diversa destinazione e uso dei locali, degli spazi chiusi e aperti, fa sì che essi siano stati edificati con modalità costruttive idonee allo scopo per il quale erano destinati. E precisamente,

> PIANO TERRA

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: muratura - cemento armato prefabbricato e acciaio

COPERTURA: acciaio e legno

TRAMEZZATURE: muratura e elementi prefabbricati

RIFINITURE PARETI: intonaco o piastrelle (locali mensa)

RIFINITURE PARETI VANO SCALA: intonaco + lastre di pietra lavorata

> CORTILE

PAVIMENTAZIONE: battuto di cemento

PARETI: intonaco + lastre di pietra lavorata

SCALE ESTERNE: cemento con gradini in lastre di pietra lavorata

> PIANO PRIMO

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: muratura

COPERTURA: acciaio

TRAMEZZATURE: muratura e elementi prefabbricati

RIFINITURE PARETI: intonaco e piastrelle (bagni)

RIFINITURE PARETI VANI SCALA: intonaco + lastre di pietra lavorata

> PIANO SECONDO

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: muratura

COPERTURA: a solaio piano (terrazzo)

TRAMEZZATURE: muratura

RIFINITURE PARETI: intonaco e piastrelle (bagni)

RIFINITURE PARETI VANI SCALA: intonaco + lastre di pietra lavorata

> PIANO TERZO

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: muratura

COPERTURA: a solaio piano (terrazzo)

TRAMEZZATURE: muratura

RIFINITURE PARETI: intonaco

RIFINITURE PARETI VANO SCALA: intonaco + lastre di pietra lavorata

Gran parte dei locali una volta adibiti a lavorazione del tabacco si presentano in grave stato di cura e manutenzione: il lungo tempo durante il quale sono rimasti inutilizzati (locali chiusi, uffici, servizi, ecc) e la lunga esposizione alle intemperie (locali per la lavorazione del tabacco, rimesse, officine, magazzini, depositi, servizi, ecc) hanno causato un progressivo deterioramento delle parti strutturali (come prima evidenziate) e delle strutture secondarie di tamponamento e divisione interne.

In particolare, i vasti locali per la lavorazione del tabacco posti a piano terra e a primo piano mostrano uno stato di abbandono al limite della sicurezza per essere in gran parte ricoperti di calcinacci, residui lignei o di metallo o di altra natura.

Anche il cortile a piano terra vive la stessa incuria sia per la naturale esposizione diretta alle intemperie, sia per la crescita incontrollata di arbusti e vegetazione in alcuni angoli esageratamente florida.

Fanno eccezione i locali chiusi posti a secondo e terzo piano: essi sono spogli di qualsiasi arredo e non presentano particolari evidenze di vetustà.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

I beni, tuttavia, possono essere richiesti in locazione e, in tal caso, i valori delle rispettive locazioni sono stati di seguito stimati tenendo conto dello stato di conservazione e dell'appetibilità.

Bene n° 1: Appartamento al piano 1 in catasto Fg. 77 p.lla n. 144 subalterno 1.

Si conferma quanto riportato nel paragrafo STATO CONSERVATIVO, per cui, esperito l'esame delle quotazioni di immobili simili presso l'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e relativi al Comune di Pontecorvo, si è ottenuto:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Fascia/zona: Semicentrale/V.24 MAGGIO,C.GARIBALDI,VL.DANTE,V.MELFI,V. ACQUISTO,V.S.LUCIA,V.MATTEOTTI,V.A.MORO,P.ANNUNZIATA,V.S.GIOV.BATTISTA, PASSIONISTI, D  
Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

del che, per Abitazioni civili, stato conservativo normale, i Valori Locazione (€/mq x mese) indicano un intervallo che varia da un minimo di 2 a un massimo di 2,8 €/mq di superficie netta.

Tuttavia, tenendo conto delle considerazioni già espresse circa lo stato di conservazione dell'immobile, si rivede al ribasso il valore minimo con una riduzione del 40% portandolo al valore 1,20 €/mq che conduce la stima al seguente risultato: 1,20 €/mq x 96 mq = 115 euro x mese.

Bene n° 2: Appartamento al piano 2 in catasto Fg. 77 p.lla n. 144 subalterno 3.

Si conferma quanto riportato nel paragrafo STATO CONSERVATIVO, per cui, esperito l'esame delle quotazioni di immobili simili presso l'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e relativi al Comune di Pontecorvo, si è ottenuto:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Fascia/zona: Semicentrale/V.24 MAGGIO,C.GARIBALDI,VL.DANTE,V.MELFI,V. ACQUISTO,V.S.LUCIA,V.MATTEOTTI,V.A.MORO,P.ANNUNZIATA,V.S.GIOV.BATTISTA, PASSIONISTI, D  
Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

del che, per Abitazioni civili, stato conservativo normale, i Valori Locazione (€/mq x mese) indicano un intervallo che varia da un minimo di 2 a un massimo di 2,8 €/mq di superficie netta.

Tuttavia, tenendo conto delle considerazioni già espresse circa lo stato di conservazione dell'immobile, si rivede al ribasso il valore minimo con una riduzione del 40% portandolo al valore 1,20 €/mq che conduce la stima al seguente risultato: 1,20 €/mq x 180 mq = 216 euro x mese.

Bene n° 3: Opificio ai piani T-1-2 e 3 in catasto Fg. 77 p.lla n. 144 subalterno 6.

Si conferma quanto riportato nel paragrafo STATO CONSERVATIVO, per cui, esperito l'esame delle quotazioni di immobili simili presso l'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e relativi al Comune di Pontecorvo, si è ottenuto:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Fascia/zona: Semicentrale/V.24 MAGGIO,C.GARIBALDI,VL.DANTE,V.MELFI,V. ACQUISTO,V.S.LUCIA,V.MATTEOTTI,V.A.MORO,P.ANNUNZIATA,V.S.GIOV.BATTISTA, PASSIONISTI, D  
Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

del che, per Opifici, stato conservativo normale, i Valori Locazione (€/mq x mese) indicano un intervallo che varia da un minimo di 1,3 a un massimo di 1,8 €/mq di superficie netta.

Tuttavia, tenendo conto delle considerazioni già espresse circa lo stato di conservazione dell'immobile, si rivede al ribasso il valore minimo con una riduzione del 45% portandolo al valore 0,72 €/mq che conduce la stima al seguente risultato: 0,72 €/mq x 7736 mq = 5570 euro x mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio #Parenti Enrico#	23/07/2004	79901	17.643
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	30/07/2004	19966/11887	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Roma 3	27/07/2004	14562 serie 1T			
Dal 15/06/2020 al 12/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO SCISSIONE PARZIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Federico Labate##	15/06/2020	7744	6273
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	07/07/2020	8093/6067	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cassino	07/07/2020	2015/1T			
Dal 12/03/2021	**** Omissis ****	<b>Conferimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Mariano Sannino##	12/03/2021	34.919	14.880
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 18/01/2016  
Reg. gen. 598 - Reg. part. 46  
Importo: € 700.000,00  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a FROSINONE il 17/01/2003  
Reg. gen. 884 - Reg. part. 7011  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a FROSINONE il 30/07/2004  
Reg. gen. 19966 - Reg. part. 11877  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'**  
Trascritto a FROSINONE il 07/07/2020  
Reg. gen. 9014 - Reg. part. 6775  
Formalità a carico della procedura
- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**  
Trascritto a FROSINONE il 06/04/2021  
Reg. gen. 5290 - Reg. part. 4305  
Formalità a carico della procedura
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 28/12/2021  
Reg. gen. 22218 - Reg. part. 18094  
Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/03/2022

Reg. gen. 4685 - Reg. part. 3860

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade nella zona F1 e p del Piano Particolareggiato del Comune di Pontecorvo. In particolare, in considerazione della relativa normativa, la zona F1 è destinata a "ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO" e la zona p a "PARCHEGGIO" (Zonizzazioni e Lottizzazioni - Aggiornamento del 21 novembre 2001) - Vedi allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Analizzati i documenti presenti nel fascicolo, espletati gli accessi agli atti di rito presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) e il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Pontecorvo e attinte notizie storiche da testi e pubblicazioni in merito, si può affermare quanto segue (v. allegato 7):

la costruzione è antecedente al 01 settembre 1967, inoltre, per quanto concerne la regolarità edilizia, i sopralluoghi effettuati presso l'Urp di Pontecorvo hanno dato esiti che evidenziano come nei documenti tecnici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo, in relazione all'immobile oggetto degli interventi per i quali chiedere l'autorizzazione, i redattori degli stessi hanno sempre indicato quale particella interessata la n° 144 senza specificare il subalterno coinvolto nelle opera edilizie.

A tal uopo, si sottolinea che si ha notizia di atti catastali già nel 1998 (02 aprile 1998) quando fu presentata all'Agenzia delle Entrate (ex UTE) la variazione n. B01297.1/1998.

Tale precisazione intende evidenziare che all'epoca della richiesta delle opere edilizie che di seguito si elencano ai punti 3), 4), 5), 6) e 7), erano ben note le aree e le zone edificate sulle quali si intendeva intervenire (individuabili attraverso i loro riferimenti catastali, cioè: foglio di mappa, numero di mappa e subalterno relative).

Del che, si ritiene che l'individuazione dell'immobile sulle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pontecorvo, attraverso il solo dato catastale relativo al numero di mappa (n. 144) è estremamente generico e impedisce, di fatto, la verifica puntuale ed esaustiva dell'esame delle pratiche in relazione alla REGOLARITA' EDILIZIA dei singoli cespiti: n. 144 sub 1, n. 144 sub 3 e n. 144 sub 6.

Tenendo conto delle motivazioni espresse qui sopra, si fornisce l'elenco delle pratiche edilizie relative all'immobile individuato al catasto con i riferimenti: Foglio 77 mappale n. 144.

1)Progetto: "AMPLIAMENTO LOCALE AGENZIA COLTIVAZIONI TABACCHI", Commissione Edilizia Comunale del 17 gennaio 1955 verbale n° 40;

2)Progetto: "SISTEMAZIONE PROSPETTO SU STRADA", verbale approvazione della Commissione edilizia del Comune di Pontecorvo in data 02 aprile 1963, verbale n° 10;

3)Denuncia Inizio Attivita' (D.I.A) n° 559 del 04 gennaio 2007 prot. n° 242 per lavori di: "MANUTENZIONE ORDINARIA CONSISTENTE IN SOSTITUZIONE GRONDAIE E DISCENDENTI - RIPRISTINO CORNICIONE, RIFACIMENTO FACCIATA SU PORZIONE ESTERNA FABBRICATO IND." Fg. 77 mappali 144. Ditta intestataria: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .



Nel fascicolo della pratica esaminata il 24 ottobre 2022, non sono stati rinvenuti gli eventuali elaborati a corredo del progetto.

4) Denuncia Inizio Attivita' (D.I.A) n° 702 del 18 aprile 2008 prot. n° 9396 per lavori di: "MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE FACCIATE DEL CORTILE INTERNO DEL FABBRICATO EX MONOPOLI TABACCHI" Fg. 77 mappali 144. Ditta intestataria: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nel fascicolo della pratica esaminata il 24 ottobre 2022, non sono stati rinvenuti gli eventuali elaborati a corredo del progetto.

5) Denuncia Inizio Attivita' (D.I.A) n° 608 del 31 maggio 2007 prot. n° 10136 per lavori di: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ELIMINAZIONE E/O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE" Fg. 77 mappali 144-145-146. Ditta intestataria: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A tal proposito, lo Sportello Unico per l'Edilizia di Pontecorvo, con lettera di data 28 agosto 2008, prot. 18544, inviata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al tecnico redattore del progetto, tra l'altro, scrisse: "Che alla verifica della pratica, a seguito della vostra nota del 12/08/08 prot. 17848, risulta che l'intervento proposto non riguarda solo il mero adeguamento al superamento delle barriere architettoniche, ma anche opera di ristrutturazione interne le cui destinazioni d'uso, essendo edificio produttivo dismesso, devono essere conformi alle norme urbanistiche vigenti ...".

E ancora: "Si fa altresì presente che la DIA in questione non risulta corredata di tutti i necessari atti tecnici e dei preventivi nulla-osta previsti per legge da parte di altri Enti (Regione Lazio Area Genio Civile di Cassino)".

Inoltre, in altra parte della lettera si chiedeva al progettista che "a intervento ultimato debba rilasciare un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite alla DIA presentata pena la validità della stessa".

Nella fascicolo della pratica esaminata il 24 ottobre 2022, non sono state rinvenuti "...i necessari atti tecnici e dei preventivi nulla-osta previsti per legge da parte di altri Enti (Regione Lazio Area Genio Civile di Cassino)", né alcun certificato di collaudo.

6) Denuncia Inizio Attivita' (D.I.A) n° 943 del 22 febbraio 2010 prot. n° 3614 per lavori di: "PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO, AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001, IN UN FABBRICATO UBICATO IN VIA XXIV MAGGIO (foglio. 77 mappale 144)". Ditta intestataria: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel fascicolo della pratica esaminata il 24 ottobre 2022, non sono stati rinvenuti gli eventuali elaborati a corredo del progetto.

7) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) n° 1055/11 prot. n° 152 per lavori di "Rimozione di parte di muro di recinzione e capannone" Fg. 77 mappali 144. Ditta intestataria: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel fascicolo della pratica esaminata il 24 ottobre 2022, non sono stati rinvenuti gli eventuali elaborati a corredo del progetto.

8) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) presentata all'Ufficio Protocollo del Comune di Pontecorvo il 10 dicembre 2019, prot. 25140 per Interventi di Edilizia Libera sull'immobile Fg. 77 mappali 144 sub 6 Piano Terra. Ditta titolare: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di amministratore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente titolo a presentare la pratica edilizia in quanto 'Locatario'.

Il titolo a presentare la pratica edilizia deriva dal "Contratto di comodato d'uso gratuito" stipulato tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comodante) e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Pontecorvo in via Messerangeli n. 3 p. iva 03090930607 (Comodatario) il 09 dicembre 2019.

Nella scrittura privata, tra l'altro si legge:

- che l'immobile oggetto di comodato d'uso gratuito è il mappale 144 senza specificare il subalterno.

In merito alla C.I.L.A. qui sopra specificata, inoltre, si sente il dovere di sottolineare quanto di seguito:

- la data apposta alle pagine 3 e 5 del documento, è quella del 12 dicembre 2019 ("12/12/19"), mentre la



C.I.L.A., come riportato sopra, è stata consegnata all'Ufficio Protocollo del Comune di Pontecorvo il 10 dicembre 2019, prot. 25140;

-il progettista/tecnico asseverante, dichiara (pag. 3 e segg):

“che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento:

“modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti a esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizi d'impresa (articolo 6, comma 2, lettera e-bis) del d.P.R. n. 380/2001) e che consistono in:

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIGUARDANTE L'INTERNO DEL FABBRICATO. TALI LAVORI CONSISTONO NELLA REALIZZAZIONE DI PARETI DIVISORIE INTERNE, LA REALIZZAZIONE DI UNA FODERA IN CARTONGESSO LUNGO LE PARETI PERIMETRALI DELL'IMMOBILE, LA SOSTITUZIONE DEL CONTROSOFFITTO ESISTENTE, LA REVISIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E IDRICO-SANITARIO, CON LA REALIZZAZIONE DI UN BAGNO DA ALLACCIARE SUL TRATTO PRIVATO DELLA LINEA ESISTENTE. L'INTERVENTO VERRA' COMPLETATO CON LA TINTEGGIATURA FINALE. SI PRECISA CHE VISTO LA MODESTIA DEI LAVORI DA ESEGUIRE, QUESTI SARANNO REALIZZATI IN ECONOMIA.”

-Il 12 dicembre 2019 il tecnico protocollò l'Integrazione alla CILA (prot. n° 25253) nella quale dichiarava:

?che il fabbricato principale è stato edificato anteriormente al 1967;

?che la porzione di fabbricato oggetto di intervento è stata realizzata tra gli anni 1980/1990, come si denota dalle aereofotogrammetrie;

?che il fabbricato in oggetto è stato adibito da sempre ad attività produttiva;

?che allo stato attuale risulta accatastato, categoria speciale D/1 OPIFICI;

?che i lavori menzionati nella C.I.L.A. riguardano esclusivamente opera di ripartizione interne;

?che con la suddetta C.I.L.A. non sono richiesti cambi di destinazione d'uso;

?che non sono previsti interventi che riguardano parti strutturali dell'edificio;

?che l'immobile di che trattasi è conforme ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Da rilevare, tuttavia, che:

- nell'elaborato grafico a corredo della C.I.L.A., il disegno delle opere da realizzare (PIANTA POST OPERAM) interessano solo una modesta porzione dell'intera superficie occupata dal piano terra del subalterno 6 e non risulta completo delle indicazione della destinazione dei locali da creare con l'intervento ;

- nei sopralluoghi esperiti il 28 ottobre e il 09 novembre 2022, i lavori di trasformazione della porzione di immobile interessato alla C.I.L.A. non erano completi: mancavano un locale, il bagno, la fodera di cartongesso su parete est, mentre il vano di una porta era chiuso da due tavole in fibra di legno fissate in modo precario; infine, l'impianto elettrico non era funzionante presentando treccie di cavi non alloggiati nei prescritti cavidotti come impongono le norme di sicurezza.

Infine, a pag. 7 della stessa C.I.L.A., nella sezione “SOGGETTI COINVOLTI” viene indicato (con la qualifica di altro titolare) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di AMMINISTRATORE della ditta/società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pontecorvo (FR) - via XXIV Maggio n. 101, piano T-1-2-3  
I beni oggetto della presente Perizia sono ubicati in un vasto edificio, ora in disuso, ma che nel passato era destinato a luogo di trasformazione delle foglie di tabacco. Vista la destinazione dell'edificio, alcune parti di esso, e precisamente quelle diverse dai luoghi di stoccaggio, trattamento, essiccamento, trasformazione e imballaggio delle foglie di tabacco e suoi prodotti derivati, furono adibite a uffici, appartamenti dirigenziali e del custode, ricovero macchine di trasporto e attrezzature relative e quant'altro necessario e funzionale all'attività che ivi si svolgeva (agli inizi del 2000, la manifattura ancora occupava circa 60 maestranze - resoconto della seduta della Camera dei Deputati del 23 marzo 2000). L'edificio è inserito nel contesto urbano nella parte alta di Pontecorvo Capoluogo; a nord confina con le particelle 123 e 124 del foglio 77; a meridione il complesso è protetto da un muro di recinzione (parzialmente demolito per aprirvi un varco carrabile) a confine con le particelle 72 e 121, stesso foglio; a est prospetta su via XXIV Maggio (tratto urbano strada provincial 628), mentre a ovest con via G. Oberdan e p.lle 94 e 95 stesso foglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 144, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 144, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 144, Sub. 6, Zc. 1, Categoria D1





L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.847.743,00  
Appartamento p.lla 144 sub 1 - Piano 1

Le quotazioni che di seguito si riportano, sono state elaborate da sistemi telematici che basano i criteri di calcolo e verifica servendosi di processi di analisi e calcolo che confrontano periodicamente i dati con quelli forniti dalle agenzie del ramo certificate.

#### >> QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1  
Provincia: FROSINONE  
Comune: PONTECORVO  
Fascia/zona: Semicentrale/Via XXIV MAGGIO  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia: Appartamento  
Stato conservativo: DA RISTRUTTURARE  
Superficie (L/N): L

Valore Mercato Stato Conservativo NORMALE (€/m<sup>2</sup>): Min euro 540 - Max euro 770

Tenendo conto della situazione in cui si trova l'immobile, si ritiene che il valore di mercato è:

Valore: 600 €/m<sup>2</sup> x 96 m<sup>2</sup> = € 57.600,00

#### > VALUTAZIONI IMMOBILIARI TELEMATICA REQUOT

Parametri esaminati dal Sistema

- 1-Tipologia\_ APPARTAMENTO
- 2-Sottotipologia: ABITAZIONI CIVILI
- 3-Superficie commerciale: 82 metri quadrati
- 4-Metri interni: 70 metri quadrati
- 5-Piano: PRIMO
- 6-Condizioni: DA RISTRUTTURARE
- 7-Ascensore: NO
- 8-Posizione immobile: MIGLIORE RISPETTO ALLA MEDIA
- 9-Camere: 3
- 10-Distribuzione ambienti: NORMALE
- 11-Bagni: 1
- 12-Cucina: SEMIABITABILE
- 13-Riscaldamento: ASSENTE
- 14-Vista: POCO GRADEVOLE
- 15-Luminosità: NORMALE
- 16-Rumorosità: NORMALE
- 17-Esposizione: MISTA
- 18-Livelli: 1 LIVELLO
- 19-Rifiniture: ECONOMICHE
- 20-Accessibilità per disabili: NO



21-Tipologia dell'edificio: POPOLARE  
22-Qualità dell'edificio: INFERIORE RISPETTO ALLA ZONA  
23-Condizioni dell'edificio: DA RISTRUTTURARE  
24-Età dell'edificio: MAGGIORE DI 30 ANNI

Pertanto con i parametri introdotti e valutati per il calcolo del valore, il sistema ha elaborato i dati pervenendo ai seguenti risultati:

Valore minimo: : € 28.233,00 Valore Massimo: € 32.484,00

Per una media pari a: Valore dell'immobile: € 30.359,00

Confrontando i valori finali ottenuti attraverso ciascuna delle due diverse stime di calcolo e calcolata la media tra di essi, si perviene a un valore pari a:

Euro 43.980,00  
(Diconsi Euro Quarantatremilanovecentootto/00)

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- a) abbattimento del 20% circa "per l'abuso e minor valore conseguente" pari a Euro 7.956,00;
- b) spese per domanda di sanatoria per abuso: pagamento delle sanzioni di cui all'art. 37, comma 5, del T.U. edilizia, previste nella misura di 516 euro;
- c) spese di ripristino vano da adibire a cucina con: demolizione parete in mattoni a chiusura del vano finestra; ripristino opera murarie; ripristino infissi in alluminio e doppi vetri e tapparelle; ritinteggiatura pareti interessate.

Tra costo finestra e montaggio, ripristino tapparelle esterne, ripristino funzionalità cucina, si stima una spesa a valore di mercato, pari a € 6.000,00.

Sommando i valori di cui ai punti a), b) e c) si ottiene: € 14.472,00 che, sottratto al valore di prima stima € 43.980,00 si ottiene il:

A) Valore finale dell'immobile: € 29.508,00  
(diconsi Euro Ventinovemilacinquecentootto/00)

Il bene è messo in vendita per un diritto di proprietà 1/1

>> Appartamento p.lla 144 sub 3 - Piano 2

Le quotazioni che di seguito si riportano, sono state elaborate da sistemi telematici che basano i criteri di calcolo e verifica mediante processo di analisi e calcolo che confrontano periodicamente i dati con quelli forniti dalle agenzie certificate.

#### > QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1  
Provincia: FROSINONE  
Comune: PONTECORVO  
Fascia/zona: Semicentrale/Via XXIV MAGGIO  
Codice di zona: C1



Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia: Appartamento  
Stato conservativo: DA RISTRUTTURARE  
Superficie (L/N): L

Valore Mercato Stato Conservativo NORMALE (€/m<sup>2</sup>): Min euro 540 - Max euro 770

Tenendo conto della situazione in cui si trova l'immobile, si ritiene che il valore di mercato è:

a) Valore dell'immobile:  $600 \text{ €/m}^2 \times 184 \text{ m}^2 = \text{€ } 110.400,00$

> VALUTAZIONI IMMOBILIARI TELEMATICA REQUOT

Parametri esaminati dal Sistema

1-Tipologia\_ APPARTAMENTO  
2-Sottotipologia: ABITAZIONI CIVILI  
3-Superficie commerciale: 184 metri quadrati  
4-Metri interni: 180 metri quadrati  
5-Piano: SECONDO  
6-Condizioni: DA RISTRUTTURARE  
7-Ascensore: NO  
8-Posizione immobile: NELLA MEDIA  
9-Camere da letto: 2  
10-Distribuzione ambienti: NORMALE  
11-Bagni: 1  
12-Cucina: ABITABILE  
13-Riscaldamento: ASSENTE  
14-Vista: POCO GRADEVOLE  
15-Luminosità: NORMALE  
16-Rumorosità: NORMALE  
17-Esposizione: MISTA  
18-Livelli: 1 LIVELLO  
19-Rifiniture: ECONOMICHE  
20-Accessibilità per disabili: NO  
21-Tipologia dell'edificio: ECONOMICO  
22-Qualità dell'edificio: INFERIORE RISPETTO ALLA ZONA  
23-Condizioni dell'edificio: DA RISTRUTTURARE  
24-Età dell'edificio: MAGGIORE DI 30 ANNI

Pertanto con i parametri introdotti e valutati per il calcolo del valore, il sistema ha elaborato i dati pervenendo ai seguenti risultati:

Valore minimo: : € 42.726,00 Valore Massimo: € 49.157,00

Per una media che conduce al:

b) Valore finale dell'immobile: € 45.942,00

Confrontando i valori a) e b) e calcolata la media tra di essi, si perviene a un valore pari a:

B)Euro 78.171,00

(Diconsi Euro Settantottomilacentosettantuno/00)



Il bene è messo in vendita per un diritto di proprietà 1/1

>> Opificio p.lla n. 144 sub 6 Piano T-1-2-3

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; stato di manutenzione; conservazione; finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti i predetti elementi, confrontati attraverso la verifica di documentazioni ufficiali e l'analisi di agenzie telematiche, nonché esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo conto, altresì, di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile.

#### IMMOBILE

L'immobile di cui trattasi è un complesso edilizio sorto per la lavorazione del tabacco e comprende locali, ambienti; corti, cortile, camminamenti, passi carrai, scale; depositi, magazzini, servizi tecnici e funzionali all'opificio; appartamenti una volta destinati a ospitare il custode e/o gli uffici, il tutto tra i piani terra, primo, secondo e terzo il tutto distinto in N.C.E.U. del Comune di Pontecorvo (FR) alla via XXIV Maggio n° 110 foglio 77 mappale 144 subalterno 6 piani T-1°-2° e 3°, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita pari a € 35.750,00.

#### > STIMA COL CRITERIO COMPARATIVO PER PUNTI DI MERITO (STIMA PLURIPARAMETRICA)

##### Metodo operativo

Il metodo consiste nel rinvenire attraverso un'indagine di mercato il valore dei beni affini con quello oggetto di stima e con caratteristiche migliori possibili.

Per rapportare detto valore con l'immobile esaminato sono stati individuate parametri che tengano conto di variabili oggettive.

Il valore del bene in esame sarà il prodotto tra:  $V_b = V_{ma} \times K_{ki}$   
dove:

$V_b$  = valore del bene oggetto di stima;

$V_{bm}$  = valore del bene con caratteristiche migliori;

$K_{ki}$  = sommatoria dei coefficienti individuando le caratteristiche migliori

Le variabili che saranno utilizzare sono:

Caratteristiche posizionali estrinseche ( $K_{p.e.}$ );

Caratteristiche posizionali intrinseche ( $K_{p.i.}$ );

Caratteristiche tecnologiche ( $K_{t.}$ );

Caratteristiche produttive ( $K_{p.r.}$ );

dove per:

-Caratteristiche posizionali estrinseche: si intendono quelle originate dalla localizzazione all'interno del tessuto urbano dell'abitato di Pontecorvo e dalla posizione che in esso occupa, in maniera tale da



determinare il diverso apprezzamento da parte del mercato degli immobili circondati da spazi urbani rispetto a quelli occlusi da presenze edilizie e infrastrutturali che limitano l'eventuale sviluppo, oppure, agli immobili ubicati nelle zone centrali o qualificate ai quali si può attribuire un valore di prezzo che oscilla da un massimo del 35% (situazioni migliori) fino a un minimo del 10% (situazioni peggiori), quindi, con uno scarto massimo del 25%;

-Caratteristiche posizionali intrinseche: quelle connesse alla singolarità dell'immobile (panoramicità, luminosità, affaccio), ove è possibile individuare uno scarto massimo del 25% del valore di mercato tra le migliori e peggiori caratteristiche;

-Caratteristiche tecnologiche: quelle relative alla tipologia costruttiva; alla dotazione degli impianti, dei servizi; alle rifiniture: qui è possibile individuare uno scarto massimo del 25% del prezzo di mercato corrispondente al costo ottimale;

-Caratteristiche produttive: le caratteristiche dell'immobile riguardante i costi gestionali, la facilità di vendita, il reddito ricavabile; l'influenza massima di tali caratteristiche sul prezzo di mercato, di norma, non supera uno scarto del 10% del prezzo stesso.

Per cui avremo un criterio di rilevanza man mano decrescente:  $K_{max}$  ?  $K_{min}$  ? Scarto max.

Riassumendo I dati su esposti, si avrà:

-Caratteristiche posizionali estrinseche ( $K_{p.e.}$ ):  $K_{max}$  0,35 -  $K_{min}$  0,10 - Scarto max 0,25

-Caratteristiche posizionali intrinseche ( $K_{p.i.}$ ):  $K_{max}$  0,25 -  $K_{min}$  0,10 - Scarto max 0,15

-Caratteristiche tecnologiche ( $K.t.$ ):  $K_{max}$  0,20 -  $K_{min}$  0,10 - Scarto max 0,10

-Caratteristiche produttive ( $K.pr.$ ):  $K_{max}$  0,10 -  $K_{min}$  0,05 - Scarto max 0,05

Assegnando quindi un coefficiente col valore interno all'intervallo di  $K_{max}$  -  $K_{min}$  scelto tenendo conto delle caratteristiche possedute dall'immobile, si avrà:

$K_{p.e.} = 0,25$  (25%)

$K_{p.i.} = 0,20$  (20%)

$K.t. = 0,10$  (10%)

$K.pr. = 0,05$  (5%)

che portano a ritenere il coefficiente totale pari a:  $K_k = K_{p.e.} + K_{p.i.} + K.t. + K.pr. = 0,60$

Pertanto l'immobile in questione avrà il 60% del valore rispetto a quello al vertice del mercato.

#### > SCHEMA DI CALCOLO

Dall'indagine di mercato si evince che nella zona di interesse, per immobili analoghi il prezzo di vendita massimo per un edificio al vertice è di 300 €/m<sup>2</sup>, ragion per cui:

$$V_m = 300 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 180 \text{ €/m}^2$$

Il valore dell'immobile in oggetto sarà dato dal prodotto della superficie moltiplicato per il prezzo quantificato per metro quadro.

#### > SUPERFICIE ATTIVITA' PRODUTTIVA, ANNESSI E CONNESSI e VALORE COMMERCIALE

Superficie utile locali produttivi: piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo  
7731,00 m<sup>2</sup>



Superficie utile area esterna: cortile, camminamenti, aree verdi, carrabili = 4.337 m<sup>2</sup>

Per le superfici scoperte ai fini della stima commerciale si considera il 25% della superficie effettiva, quindi avremo:

$$4.337 \times 0,25 = 1084,25 \text{ m}^2.$$

Del che, la superficie commerciale totale dell'immobile è pari a:

$$7731,00 \text{ m}^2 + 1084,25 \text{ m}^2 = 8.815,25 \text{ m}^2$$

da cui si perviene al valore commerciale (avulso dallo stato di conservazione, caratteristiche costruttive, ubicazione, destinazione d'uso locali, etc):

$$8.815,25 \text{ m}^2 \times 180 \text{ €/m}^2 = 1.586.745,00 \text{ Euro}$$

(diconsi in lettere Euro  
Unmilione cinquecento ottantasei milasettecento quarantacinque/00).

#### > CALCOLO DEL VALORE FINALE

La porzione di fabbricato in oggetto si trova in uno stato di grave abbandono e degrado tanto da determinare una invadente opera di ristrutturazione e restauro dovendo comprendere sia le parti strutturali ammalorate che quelle rovinata a terra o sui pavimenti dei piani (v. foto allegate) a cui aggiungere la ricostruzione della quasi totalità degli impianti e servizi tecnici ormai inservibili per la scarsissima cura e manutenzione prestata negli anni dalla cessazione dell'attività dell'opificio a oggi.

Nel tenere conto degli elementi di cui sopra, la procedura si è basata nel riconsiderare i valori di Ke. , K.i., K.t., K.pr., rideterminando ciascuno di essi e, quindi, il coefficiente totale.

Pertanto:

Caratteristiche posizionali estrinseche Ke.:

La localizzazione dell'immobile oggetto di stima non è simile a quella relativa a immobili in condizioni migliori, in quanto è in una posizione alquanto disagiata per essere inserito in un contesto urbano densamente edificato da edilizia privata e da infrastrutture (strade), pertanto è stata ridotta la quota attribuendo il valore al 5% = 0,05.

Caratteristiche posizionali intrinseche K.i.:

L'edificio pur possedendo finestre e vetrate che rendono luminosi e arieggiati gli ambienti e che riflettono lo standard tecnologico dell'epoca di parziale ristrutturazione dell'opificio, non impedisce di proporre la riduzione di tale valore al 5% = 0,05.

Caratteristiche tecnologiche K.t.:

Le dotazioni tecnologiche non sono presenti; ciò implica l'attribuzione di una quota al 5% = 0,05.

Caratteristiche produttive K.pr.:

L'edificio non è di alcun particolare pregio architettonico e, inoltre, molti locali interni sono in pessimo stato di conservazione, pertanto gode di una quota al 5% = 0,05.

L'analisi di rideterminazione dei coefficienti porta a indicare i seguenti valori:



Kp.e. = 0,15 (15%)

Kp.i. = 0,10 (10%)

K.t. = 0,05 (5%)

K.pr. = 0,05 (5%)

che portano a ritenere il coefficiente totale pari a:  $K_k = K_{p.e.} + K_{p.i.} + K_t + K_{pr.} = 0,35$

Si deduce che il bene non potrà valere più del 35% di uno affine valutato nelle migliori condizioni.

Riassumendo dopo queste ultime considerazioni, per  $K_k = 0,35$  si ottiene:

$$V_m = 270 \text{ €/m}^2 \times 0,35 = 94,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Quindi: } A \quad 10.605,60 \text{ m}^2 \times 94,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.002.229,20$$

#### > QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FROSINONE

Comune: PONTECORVO

Fascia/zona: Semicentrale/Via XXIV MAGGIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: DA RISTRUTTURARE

Superficie (L/N): L

Valori di mercato: min 200 €/m<sup>2</sup> - max 300 €/m<sup>2</sup>

Similmente all'analisi condotta per la "STIMA COL CRITERIO COMPARATIVO PER PUNTI DI MERITO", si precisa che i criteri adottati per assegnare i parametri con cui elaborare il più probabile valore dell'immobile induce a ritenere 200 €/m<sup>2</sup> come valore di mercato.

Pertanto, quale valore finale, si ottiene:

$$B \quad 210.605,60 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.121.120,00$$

#### > VALUTAZIONI IMMOBILIARI TELEMATICA REQUOT

Parametri esaminati dal Sistema

01-Tipologia\_ MAGAZZINO

02-Sottotipologia: MAGAZZINI

03-Superficie commerciale: 10436 metri quadrati

04-Condizioni: PESSIME

05-Posizione immobile: MIGLIORE RISPETTO ALLA MEDIA

06-Livelli: 4

07-Tipologia dell'edificio: POPOLARE

08-Qualità dell'edificio: INFERIORE RISPETTO ALLA ZONA

09-Condizioni dell'edificio: DA RISTRUTTURARE



10-Passo carraio: SI

11-Altezza dei soffitti: ALTEZZA SUPERIORE A 5 METRI

Pertanto con i parametri introdotti e valutati per il calcolo del valore, il sistema ha elaborato i dati pervenendo ai seguenti risultati:

Valore minimo: : € 1.949.803,00 Valore Massimo: € 2.243.322,00

Per una media pari a:

C Valore finale dell'edificio: € 2.096.563,00  
(diconsi in lettere Euro Duemilioninovantaseimilacinquecentosessantatre/00).

Confrontando i valori A , B e C ottenuti per ciascun metodo di calcolo, si perviene alla media totale che conduce al seguente risultato di stima:

EURO 1.740.064,00  
(diconsi in lettere Euro Unmilionesettecentotrentanovemilanovecentosettantuno/00).

La somma dei valori dei tre beni stimati singolarmente (A - B - C) porta al totale:

Valore del compendio: € 1.847.743,00

(diconsi in lettere Euro Unmilioneottocentoquarantaseimilacinquecentoottantacinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Pontecorvo (FR) - via XXIV Maggio n. 101, piano T-1-2-3	2617,20 mq	706,00 €/mq	€ 1.847.743,20	100,00%	€ 1.847.743,00
Valore di stima:					€ 1.847.743,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si ravvisano riserve e particolarità da segnalare per tutte e tre i Beni in questione.





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Atina, li 11/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. De Luca Marco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTI NOTARILI
- ✓ N° 1 Foto - Interni ed Esterni del Compendio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Storiche
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Attuali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobile esterno e interni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie Urbanistiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richieste Edilizie al Comune di Pontecorvo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipocastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Giuramento

