

# ***TRIBUNALE DI CASSINO***

*All'Illustrissimo Sig.*  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

***DOTT. Sandulli Lorenzo***  
***Procedura n. 158/2023 R.G.E.I.***

PROMOSSA DA:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
CONTRO:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***ALLEGATO "12": Perizia privacy***

***CTU***  
***Ing. Mormile Francesca***



*Francesca Mormile*

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mormile Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.

promossa da:

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 11/02/2024, la sottoscritta Ing. Mormile Francesca, con studio in Via Roma, 37 - 86070 - Rocchetta a Volturno (IS), email [ing.francescamormile@gmail.com](mailto:ing.francescamormile@gmail.com), PEC [francesca.mormile@pec.it](mailto:francesca.mormile@pec.it), Tel. 3282839538, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo,44

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato industriale (Categoria catastale D/1) costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è parte di un complesso industriale dismesso CRDM (ex Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali) di remota costruzione, ubicato a nord del Comune di Isola del Liri e a circa 2km dal centro cittadino. L'accesso all'area di pertinenza del complesso industriale avviene da via Borgonuovo (SR82).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 28 marzo 2024 la sottoscritta ha effettuato, unitamente al Prof. Delegato, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa, presso l'immobile sito nel Comune di Isola del Liri (FR) in via Borgonuovo, 44 distinto in Catasto al Foglio 16 Part. 1 sub 171. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha eseguito un primo sommario rilievo plano-altimetrico e il rilievo fotografico esterno ed interno del fabbricato industriale oggetto di causa. Ha redatto, inoltre, il verbale di sopralluogo allegato alla presente (Allegato n. 1). Sono state eseguite le indagini presso la C.RR.II. e presso l'Agenzia del Territorio competente. In data 22.04.2024, ha effettuato una prima richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Isola del Liri (FR).

A causa delle dimensioni considerevoli dell'immobile in oggetto e della sua complessità geometrica è stato necessario l'ausilio di un tecnico specializzato per un rilievo globale esaustivo. Pertanto in data 11.06.2024 la sottoscritta, ha inviato istanza di autorizzazione all'intervento di soggetti terzi, unitamente ad una prima richiesta di proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale che l'On Giudice ha autorizzato in data 13.06.2024.

La nota di riscontro alla prima richiesta di accesso agli atti è pervenuta alla scrivente a mezzo pec dal Comune di Isola del Liri il giorno 19.06.2024. In data 10.07.2024, previo preavviso dato alle parti in causa, la sottoscritta, unitamente al tecnico rilevatore Arch. Andrea Leone e al suo collaboratore, si è recata presso l'immobile pignorato per effettuare il rilievo geometrico, durante il quale si è proceduto al rilievo topografico dell'area perimetrale e della sagoma dell'edificio e al rilievo di dettaglio degli ambienti interni (vedasi verbale di secondo sopralluogo Allegato n.1).

Dopo il secondo sopralluogo, poiché la documentazione reperita risultava ancora carente ai fini di una chiara e univoca determinazione della conformità urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire ulteriori ricerche presso l'archivio del Comune di Isola Liri, al fine di reperire eventuali titoli edilizi in capo alla società precedentemente proprietaria, mediante una nuova richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo pec il 04.11.2024. A tale scopo ha chiesto un'ulteriore proroga dei termini di consegna della perizia di stima che l'On. Giudice ha autorizzato in data 09.11.2024.

Solo a seguito di diversi solleciti il 03.01.2025, il Comune di Isola del Liri ha inviato alla sottoscritta la nota di riscontro alla seconda richiesta di accesso agli atti che purtroppo non ha dato esito positivo al fine della valutazione della regolarità urbanistica in quanto a nome della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedente proprietaria dell'immobile) non è stata rinvenuta agli atti del comune, alcuna documentazione.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo,44

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta pressoché completa. Risulta agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 302/98, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio a Perugia in data 13.12.2023. Con esso il Notaio ha certificato la provenienza al debitore in forza di titoli anteriori al ventennio. Tale certificazione risulta carente dell'estratto di mappa, che viene prodotta dalla scrivente nell'Allegato n. 4.

---

## 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)

Si è riscontrata la conformità tra la titolarità del diritto sull'immobile come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria, attraverso l'acquisizione della documentazione direttamente dalla C.RR.II. di Frosinone e non dal fascicolo prodotto dal creditore. Per l'elenco delle formalità, riferito al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si rimanda al capitolo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI".

---

## CONFINI

---

L'immobile in oggetto confina:

- a Nord con Area urbana (categoria catastale F01) F.16 part.1 sub.225 e 226 - Proprietà 1000/1000 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Parma (PR);

- a Sud con fabbricato industriale (cat. cat. D01) F.16 part. 1 sub 172 - Proprietà 1/1 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Avezzano (AQ);

- a Ovest con area urbana (categoria catastale F01) F. 16 part. 1 sub 277 - Proprietà 1/1 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e opificio (categoria catastale D01) F. 16 part. 1 sub 174 - Proprietà 1/1 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Frosinone (FR);

- a Est con area urbana (categoria catastale F01) F. 16 part. 1 sub 277 - Proprietà 1/1 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con bene comune non censibile F. 16 part. 1 sub 276.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	363,11 mq	582,30 mq	1	582,30 mq	3,80 m	PIANO SEMINTERRATO
Opifici	516,52 mq	582,30 mq	1	582,30 mq	7,35 m	PIANO TERRA
Locale tecnico	98,00 mq	146,70 mq	0,15	22,00 mq	5,50 m	PIANO PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1186,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1186,60 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piano seminterrato e il piano terra del fabbricato industriale oggetto di stima hanno accessi indipendenti dall'esterno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2000 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 171 Categoria D1
Dal 17/05/2002 al 26/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 171, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 3.280,00
Dal 27/12/2002 al 21/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 171, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 3.268,00
Dal 22/04/2023 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 171, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 3.015,00 Piano S1-T-1

Nella tabella precedente sono riportati i dati estrapolati dalla visura catastale storica dell'immobile estratta dal portale dell'Agenzia del Territorio. In essa sono contenute anche le indicazioni relative alla seguente variazione:

- VARIAZIONE del 17/05/2002 Pratica n. 93978 in atti dal 17/05/2002 DIVISIONE - FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n.2841.1/2002).

Inoltre si precisa che l'immobile attuale al Foglio 16 part. 1 sub. 171 è stato generato dalla soppressione dei seguenti immobili:

Comune di Isola del Liri (FR)

- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 104
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 106
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 107
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 108
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 109
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 111
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 112
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 115
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 116
- Foglio 16 Particella 1 Subalterno 123

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1	171	1	D1				3015 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

L'immobile pignorato distinto in Catasto al F. 16 Part. 1 sub 171, risulta regolarmente accatastato.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 15/11/2023 Rep. 2754/2023, Nota di Trascrizione Registro generale n. 23518, registro particolare n.18098 risultano conformi a quanto accertato in sede di perizia attraverso le visure ipocatastali; i dati riportati nel pignoramento immobiliare, identificano correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione.

In seguito ad un attento confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Frosinone e quella risultante dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, si è riscontrata una non completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato e le planimetrie catastali acquisite dalla sottoscritta. Le difformità riguardano, al piano terra, la realizzazione di pareti divisorie in cartongesso e vetro, la realizzazione di una zona soppalcata con scala di accesso e una scala in acciaio sul lato lungo del fabbricato. Nelle planimetrie catastali è inoltre rappresentato un collegamento tra il piano seminterrato e il piano primo tramite una scala di cui, allo stato attuale, se ne trova traccia solo in parte.

Per quanto concerne il locale tecnico al primo piano, si precisa che lo stesso, è solo in parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Maggiori dettagli si evincono dalle planimetrie di confronto (Allegato n.11) e dalla documentazione catastale (Allegato n. 4).

## PRECISAZIONI

---

- NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO (Quesito n.4)

Non sono stati rilevati cambi d'uso pertanto non è necessario il frazionamento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta in normale stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per il locale tecnico al piano primo, attualmente in disuso, per il quale sarebbero necessari interventi in copertura dettati dalla necessità di impedire le infiltrazioni delle acque meteoriche che hanno causato lo sfondellamento del solaio. Sarebbe inoltre utile la sistemazione e il ripristino degli infissi poiché in parte ammalorati e in parte assenti.

In fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di segni di infiltrazioni interne anche in corrispondenza del solaio di copertura al piano terra sul lato degli uffici.

## PARTI COMUNI

---

Non è stato possibile accertare la presenza di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente durante le operazioni peritali, non è risultata l'esistenza esplicita di servitù, censo, livello e usi civici relativi al bene in oggetto.

L'accesso al complesso industriale denominato ex Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali, avviene da via Borgonuovo. Relativamente all'accesso al fabbricato, si ribadisce che lo stesso è stato possibile attraverso il transito sull'area urbana (F.16 part. 1 sub 277) interna al perimetro del complesso industriale ex CRDM.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il capannone industriale oggetto di stima ha forma regolare ed ha struttura portante composta da un reticolo di travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento gettati in opera. L'edificio si compone in due porzioni una con copertura a due falde e una con copertura piana ed è composta da tre piani. Al piano terra la struttura portante della copertura a due falde è costituita da capriate prefabbricate in c.a., le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di calcestruzzo. Il piano seminterrato è suddiviso in due zone, una adibita principalmente a magazzino e sporadicamente alla lavorazione di piccola carpenteria metallica, l'altra è adibita a spogliatoi e servizi igienici. L'altezza utile interna massima è di 3.80m. L'accesso al seminterrato può avvenire tramite rampa carrabile dall'esterno sul lato sud oppure dalla scala interna di collegamento al piano terra. La zona magazzino ha pavimentazione in calcestruzzo in sufficienti condizioni di manutenzione. Le pareti sono solo in parte intonacate e tinteggiate. Sulle pareti esterne sono presenti finestre a nastro. La zona adibita a servizi è meglio rifinita, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il piano terra con accesso diretto dall'esterno sul lato nord mediante una rampa carrabile, sul lato ovest attraverso una scala in acciaio e ha due scale interne in c.a. di collegamento al piano seminterrato e al piano

primo. Esso è adibito a deposito e uffici con annessi servizi igienici. La zona deposito è ampia e dotata di finestre a nastro in materiale metallico. La pavimentazione è in calcestruzzo, come tipico della tipologia del capannone industriale. Le pareti non sono tinteggiate. L'altezza interna massima è di 7.35m. Lo stato di manutenzione è sufficiente per l'uso a cui è destinato il locale ma, in fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura sulle pareti più esterne (lato uffici). Agli uffici si accede direttamente dal deposito e sono suddivisi da pareti in cartongesso e vetro e sono dotati di controsoffitto. L'altezza massima interna è di 2.80m. Essi si presentano in buono stato di manutenzione, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle come pure quella dei servizi igienici (bagno e antibagno). Nella zona adibita ad uffici è stato ricavato, mediante realizzazione di una struttura leggera in acciaio, una zona soppalcata (vedasi pianta piano terra - mezzanino) in cui è stato ricavato un ufficio avente dimensioni di circa 27,00 mq e altezza utile interna di 2.85m.

Dal piano terra, si accede al piano primo mediante la scala interna posta a nord del fabbricato. L'ultimo piano del fabbricato con copertura piana, avente altezza interna utile pari a 5.50m, è costituito da un locale tecnico, così come specificato nelle planimetrie catastali reperite dalla scrivente. Il locale allo stato attuale risulta dismesso e in pessime condizioni di manutenzione. L'assenza totale di infissi sulla parete perimetrale (lato lungo) e l'assenza di vetro su quelli presenti sui lati corti del locale, hanno causato, nel tempo, evidenti segni di degrado sulle pareti interne e sul piano di calpestio. Quest'ultimo inoltre, è ricoperto da detriti derivanti dallo sfondellamento di gran parte del solaio di copertura con molta probabilità dovuto alle infiltrazioni delle acque meteoriche.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, il riscaldamento e raffrescamento avviene solo per la zona adibita ad uffici e servizi igienici mediante condizionatori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2023
- Scadenza contratto: 14/09/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

L'immobile, allo stato attuale è occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in Sora (FR) con regolare contratto di locazione del 12.10.2023 registrato in data 20.10.2023, presente in allegato.

La sottoscritta ritiene congruo il valore locativo di € 400,00 mensile (pari a € 4.800,00 annui) riportato nel contratto di locazione in essere (Allegato n.10).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 28/10/2024	**** Omissis **** con sede in Isola del Liri (FR) - Piena proprietà - quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. **** Omissis **** - Cassino (FR)	27/12/2002	245434	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Frosinone	30/12/2002	23331	17292
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca con sede legale in Fontechiari (FR), con l'atto di compravendita sopra ripostato, acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 16 part. 1 sub. 171, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Isola del Liri (FR) a cui era pervenuto con atto a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09/03/2000 rep. n. 201.004 registrato a Sora il 15/03/2000 al n. 400.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non sono emerse iscrizioni e trascrizioni di formalità successive al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione

Iscritto a Frosinone il 23/06/2021

Reg. gen. 10139 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

Importo: € 2.047.827,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.023.000,00

Rogante: Notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 27/06/2001

N° repertorio: 294320

Note: Tale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione è riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il giorno 06/07/2001 Reg. Part. n. 1413 relativa all'immobile oggetto di pignoramento con indicazione dei sub soppressi che hanno generato l'attuale sub n. 171 e la precedente società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Isola del Liri (FR). A margine dell'originaria formalità si rileva annotamento di frazionamento in quota a ministero Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 23.12.2002, rep. n. 332077, annotato presso la CC.RR.II. di Frosinone il 04.05.2004 Reg. Gen. n. 11784 Reg. Part. n. 912 con il quale all'immobile in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di € 214.000,00 con relativa quota ipoteca di € 428.000,00. Le formalità sopra richiamate, sono riportate nell'Allegato n.5 (Ispezioni ipotecarie) .

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Frosinone il 12/04/2011

Reg. gen. 7215 - Reg. part. 5286

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Il pignoramento esattoriale è stato cancellato.**

Nota: La nota di cancellazione del pignoramento esattoriale, Annotazione n.77 del 17/01/2024 è riportata nell'Allegato n. 5 – Ispezioni ipotecarie).

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 12/12/2023  
Reg. gen. 23518 - Reg. part. 18098  
Quota: 1/1  
A favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L.  
Contro GMD IMPIANTI S.R.L.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come da nota prot. 8152/2024 del 19/06/2024 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (FR) la zona di ubicazione dell'immobile ricade nelle aree individuate:

- "Industria" ai sensi del vigente PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4174 del 14/09/1976 (Allegato 6);
- nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del PTPR della Regione Lazio in quanto interno alla fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche;
- nelle zone soggette a vincolo sismico.

UTILIZZAZIONE DEL BENE (Quesito n.7)

L'utilizzazione del bene è coerente con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta agibile.

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, la sottoscritta CTU ha eseguito formali richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (FR).

Dai dati forniti (vedasi Note di riscontro del Responsabile del procedimento prot. n. 8152/2024 del 19.06.2024 e prot. n. 2025/37 del 03.01.2025 - Allegato n.6) si è potuto accertare che l'immobile è parte di un complesso industriale dismesso CRDM (ex Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali) di remota costruzione e che, a seguito della dismissione del complesso, su istanza del proprietario, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stata rilasciata una Concessione Edilizia con prot. 19538 del 09/12/1998, con la quale veniva concesso il frazionamento secondo il progetto depositato al Comune e allegato alla presente (Allegato 6). Nello specifico il frazionamento riguardava una porzione del complesso industriale dismesso in più unità produttive di minore grandezza e non esclusivamente il fabbricato oggetto di causa. Inoltre, dagli elaborati grafici visionati dalla scrivente, non è stato possibile estrapolare le piante ai vari livelli dell'immobile pignorato necessarie per il corretto confronto con lo stato attuale dei luoghi. Pertanto, poiché nessun'altra documentazione è stata rinvenuta agli atti del Comune, per la valutazione della regolarità edilizia si è fatto riferimento alle planimetrie catastali estratte presso il Catasto di Frosinone (Allegato n.4).

## **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.

In seguito ad un attento confronto tra la planimetria catastale estratta presso il Catasto di Frosinone e quella risultante dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, si è riscontrata una non completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato e le planimetrie catastali acquisite dalla sottoscritta. Tali difformità riguardano principalmente opere realizzate al piano terra del fabbricato e precisamente:

- la scala esterna in acciaio di accesso al piano terra;
- il soppalco realizzato nella zona uffici;
- le partizioni interne in cartongesso e vetro sempre nella zona adibita ad uffici.

Nelle planimetrie catastali è inoltre rappresentato un collegamento tra il piano seminterrato e il piano primo tramite una scala di cui, allo stato attuale, se ne trova traccia solo in parte.

Si precisa inoltre che il locale tecnico al piano primo è solo in parte di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come riportato nella planimetria catastale e in quelle di confronto (Allegato n. 11).

Tutto ciò premesso, porta a dover considerare, nella valutazione dell'immobile, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante opere edili di demolizione e/o ricostruzione, le quali sono state quantificate nel computo metrico estimativo riportato nell'Allegato n.11.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

### SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE (Quesito n.14)

Non è stato possibile quantificare le spese di gestione e manutenzione del compendio pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale (valore unitario €/mq) dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e sui dati metrici. Infine è stata attentamente analizzata la situazione attuale del mercato immobiliare relativa a fabbricati simili posti in vendita nella stessa zona ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI).

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** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo,44

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato industriale (Categoria catastale D/1) costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è parte di un complesso industriale dismesso CRDM (ex Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali) di remota costruzione, ubicato a nord del Comune di Isola del Liri e a circa 2km dal centro cittadino. L'accesso all'area di pertinenza del complesso industriale avviene da via Borgonuovo (SR82).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, Sub. 171, Zc. 1, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 533.970,00

Il valore commerciale (valore unitario €/mq) dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e sui dati metrici. Infine è stata attentamente analizzata la situazione attuale del mercato immobiliare relativa a fabbricati simili posti in vendita nella stessa zona ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo,44	1186,60 mq	450,00 €/mq	€ 533.970,00	100,00%	€ 533.970,00
				Valore di stima:	€ 533.970,00

A seguito del confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale, come più volte ribadito, sono state riscontrate delle difformità. La sottoscritta ha provveduto al calcolo, mediante la redazione di un computo metrico, delle opere di rimozione e/o ricostruzione aventi lo scopo di rimettere in pristino lo stato dei luoghi. Pertanto, al valore di stima deve essere detratto l'importo di 9.734,94€ per le spese relative alla rimessa in pristino dell'immobile.

Valore di stima: € 533.970,00

Deprezzamento per rimessa in pristino: € 9734,94

**Valore finale di stima:** € 524.235,06 in c.t. **€524.300,00**(euro cinquecentoventiquattromilatrecento)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Cassino, li 05/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mormile Francesca

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 2 Foto - FOTO DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 3 Ortofoto - ORTOFOTO (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - RILIEVO DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - CORRISPONDENZA (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - PLANIMETRIE DI CONFRONTO E COMPUTO (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 05/02/2025)



*Francesca Mormile*

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo,44  
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato industriale (Categoria catastale D/1) costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è parte di un complesso industriale dismesso CRDM (ex Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali) di remota costruzione, ubicato a nord del Comune di Isola del Liri e a circa 2km dal centro cittadino. L'accesso all'area di pertinenza del complesso industriale avviene da via Borgonuovo (SR82). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, Sub. 171, Zc. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da nota prot. 8152/2024 del 19/06/2024 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (FR) la zona di ubicazione dell'immobile ricade nelle aree individuate:
  - "Industria" ai sensi del vigente PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4174 del 14/09/1976 (Allegato 6);
  - nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del PTPR della Regione Lazio in quanto interno alla fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche;
  - nelle zone soggette a vincolo sismico.UTILIZZAZIONE DEL BENE (Quesito n.7) L'utilizzazione del bene è coerente con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo,44		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, Sub. 171, Zc. 1, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1186,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, allo stato attuale, risulta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per il locale tecnico al piano primo, attualmente in disuso, per il quale sarebbero necessari interventi in copertura dettati dalla necessità di impedire le infiltrazioni delle acque meteoriche che hanno causato lo sfondellamento del solaio. Sarebbe inoltre utile la sistemazione e il ripristino degli infissi poiché in parte ammalorati e in parte assenti. In fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di segni di infiltrazioni interne anche in corrispondenza del solaio di copertura al piano terra sul lato degli uffici.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato industriale (Categoria catastale D/1) costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è parte di un complesso industriale dismesso CRDM (ex Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali) di remota costruzione, ubicato a nord del Comune di Isola del Liri e a circa 2km dal centro cittadino. L'accesso all'area di pertinenza del complesso industriale avviene da via Borgonuovo (SR82).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione		