

Tribunale di Frosinone

CAUSA CIVILE n° 828/2014

Promossa da:	[REDACTED] Rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]
Contro:	[REDACTED] Rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1 PREMESSA

Il sottoscritto. Ing. Antonio Paglia residente in [REDACTED], iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Frosinone con il n° 303 ed all'ordine degli ingegneri della provincia di Frosinone, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa S. Di Nicola, espone quanto appresso relativamente alla causa in oggetto.

Nell'udienza del 14.04.2026 il sottoscritto riceveva l'incarico di rispondere al quesito come di seguito formulato e precisamente:

“la descrizione del bene immobile anche con riferimento alla sua commerciabilità e all'aggiornamento del suo valore di stima”;

Il compendio immobiliare, oggetto della presente, a triplice elevazione fuori terra con struttura portante parte in muratura ed in parte in c.a., con copertura a due falde inclinate (del tipo a capanna). E' costituito da tre unità immobiliari, dislocati per ciascun piano, ed è ubicato in via Casilina Sud n. 318 del Comune di Ferentino (FR), in prossimità della località “Roana”. L'accesso dalla strada statale denominata “Casilina”

(SS 6) avviene per mezzo di uno stradello privato in comune con altre unità immobiliari.



Il fabbricato ha una corte pertinenziale di circa mq 188,90 mq.

Le unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - sez. Fabbricati - al foglio n. 65 mappale 75 rispettivamente con i subalterni n. 2 (piano terra) - 3 (piano Primo) e 4 (piano secondo) mentre il subalterno n. 1 rappresenta la corte comune comprendente le scale di accesso ai vari livelli ed il portico posto in prossimità dell'ingresso sul lato sud-ovest.

Le tre unità immobiliari sono ad uso residenziale e indipendenti che per quanto riguarda quelle poste al piano terra e piano primo (sub.ni n. 2 e 3) necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, mentre per quanto riguarda l'unità immobiliare posta al piano sottotetto (sub 4) risulta abitabile (e da soggetti estranei alla presente vertenza giudiziale).

L'intero stabile si presenta in un cattivo stato di conservazione sia dal punto di vista delle finiture che dal punto di vista strutturale.



Prospetto



Lato est



Lato est



*Lato ovest
(ingresso comune che consente l'accesso al vano scala)*



Lato ovest (limitrofo al viale di accesso)

• *Appartamento posto al piano terra sub. 2*

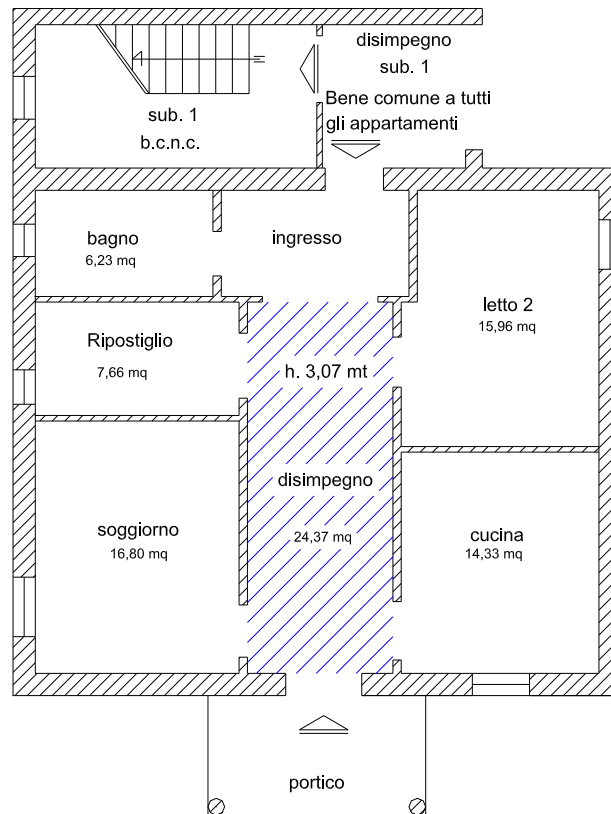
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	75	2	FERENTINO VIA CASILINA, 318 Piano T	2	A/2	7	4 vani	Euro:371,85

L'appartamento posto al piano terra ha una superficie lorda pari a circa mq 101,72 mq oltre al portico (con struttura in c.a.) avente una superficie pari a circa mq 8,43, posto in prossimità dell'ingresso del lato nord. La copertura del portico svolge la funzione di balcone a servizio dell'unità posta al piano primo. Si precisa altresì che, pure essendo vetusto, il suddetto portico non è riportato nelle mappe catastali, mentre il soprastante balcone è presente nella planimetria. L'unità immobiliare fruisce di un altro ingresso, posto nel lato sud, in prossimità del vano scala che consente l'accesso ai piani superiori.

L'appartamento nel corso del sopralluogo risultava disabitato e in pessimo stato di manutenzione e risulta così suddiviso:

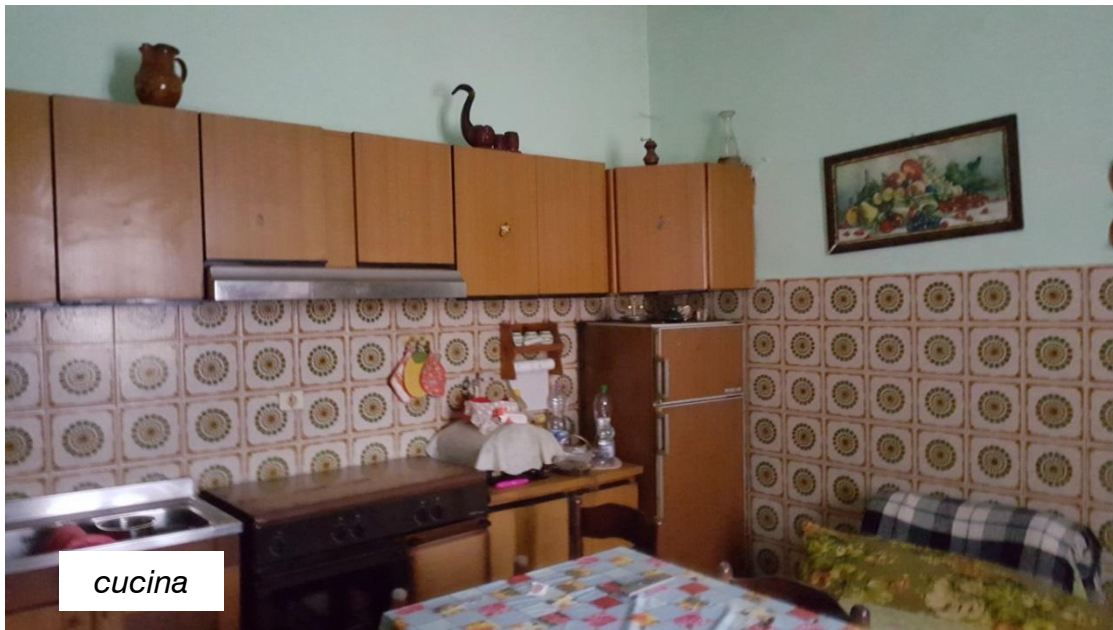
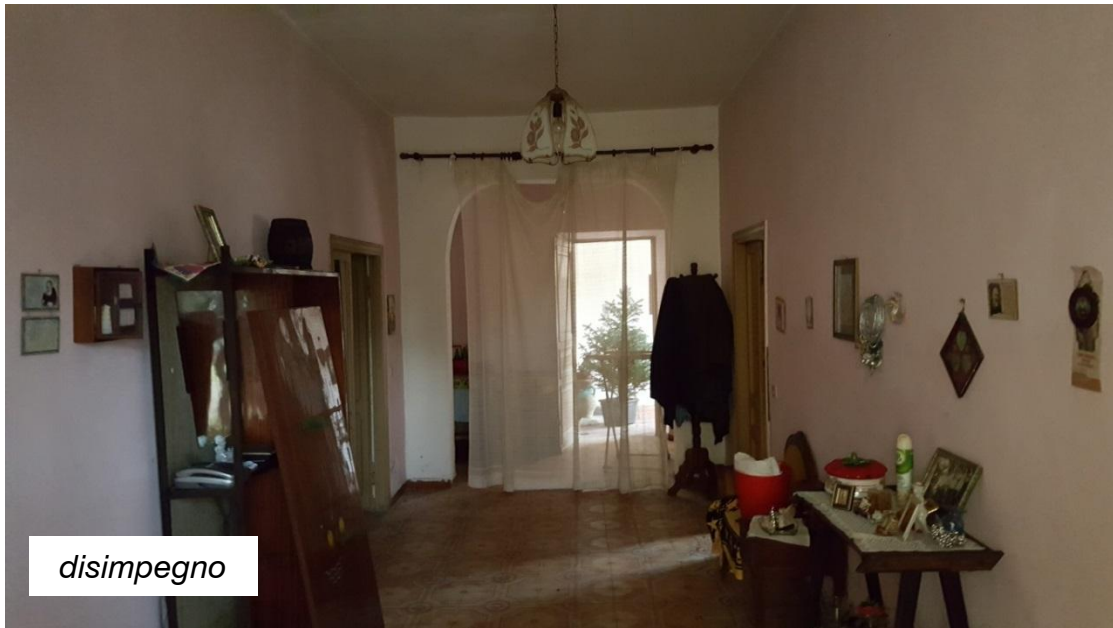
- *cucina* sup. netta pari a mq 14,43;
- *soggiorno* sup. netta pari a mq 16,90;
- *bagno* sup. netta pari a mq 6,42;
- *Ripostiglio* sup. netta pari a mq 7,78;
- *disimpegno* sup. netta pari a mq 18,16;
- *ingresso* sup. netta pari a mq 6,46;
- *letto* sup. netta pari a mq 16,00;

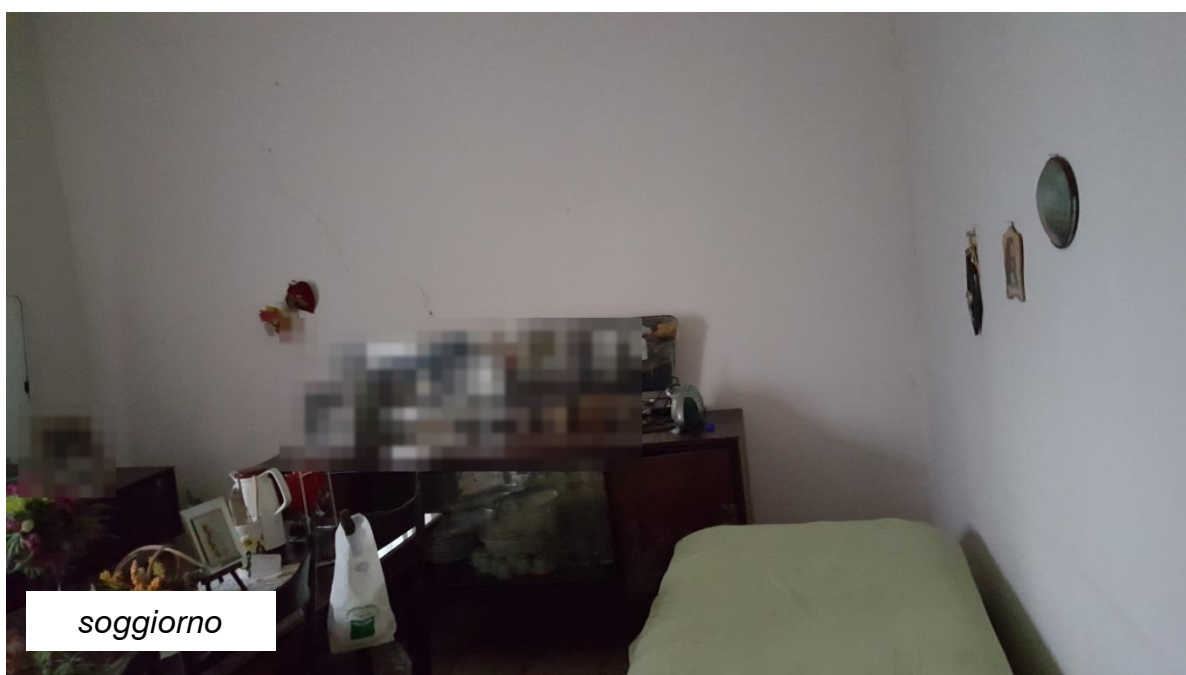
Tot superficie utile 86,15 mq



Entrando dall'ingresso posto sul lato nord dell'edificio si accede direttamente in un ampio disimpegno (indicato con il colore blu nel soprastante disegno) dal quale verso destra sono ubicate dapprima la cucina e successivamente la camera da letto. Mentre nel lato sinistro vi è il soggiorno, il ripostiglio ed il bagno. Frontalmente, nel lato sud, si trova la porta dell'altro ingresso.

L'intero appartamento è provvisto di mattonato in ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, le finestre sono in parte in alluminio anodizzato e parte in legno. La porta di accesso è in legno massello a doppia anta. L'altezza interna rilevata è pari a circa mt 3,07. Pur non essendo abitato si riscontrava la presenza di arredamenti. L'impianto elettrico non è rispondente alla normativa vigente. Tutti gli ambienti necessitano di lavori di ordinaria manutenzione.





• Appartamento posto al piano primo sub. 3

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	75	3	FERENTINO VIA CASILINA, 318 Piano 1	2	A/2	7	5,5 vani	Euro:511,29

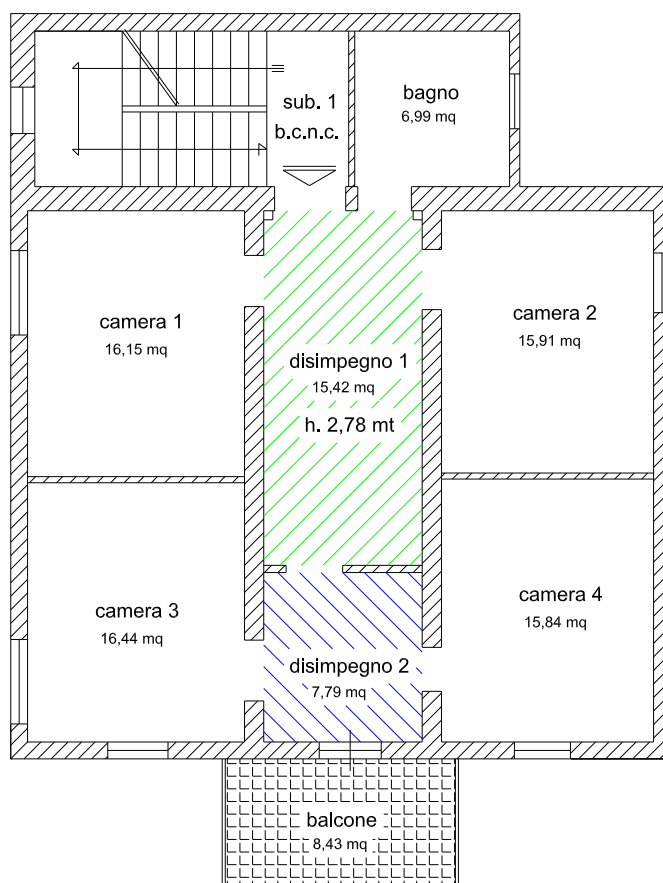
L'appartamento posto al piano primo ha una superficie lorda pari a circa mq



110,79 mq oltre ad un balcone di superficie pari a circa mq 8,43, posto sul lato nord. Detto balcone è provvisto di una copertura in legno sorretto da una struttura portante in ferro (ubicato superiormente al portico del sottostante piano terra).

L'appartamento, nel corso del sopralluogo, risultava disabitato e in pessimo stato di manutenzione che ha reso difficoltosa l'individuazione delle destinazioni d'uso dei locali ad eccezione del bagno che risultava maiolicato e provvisto dei sanitari.

L'unità immobiliare risultava così suddivisa:

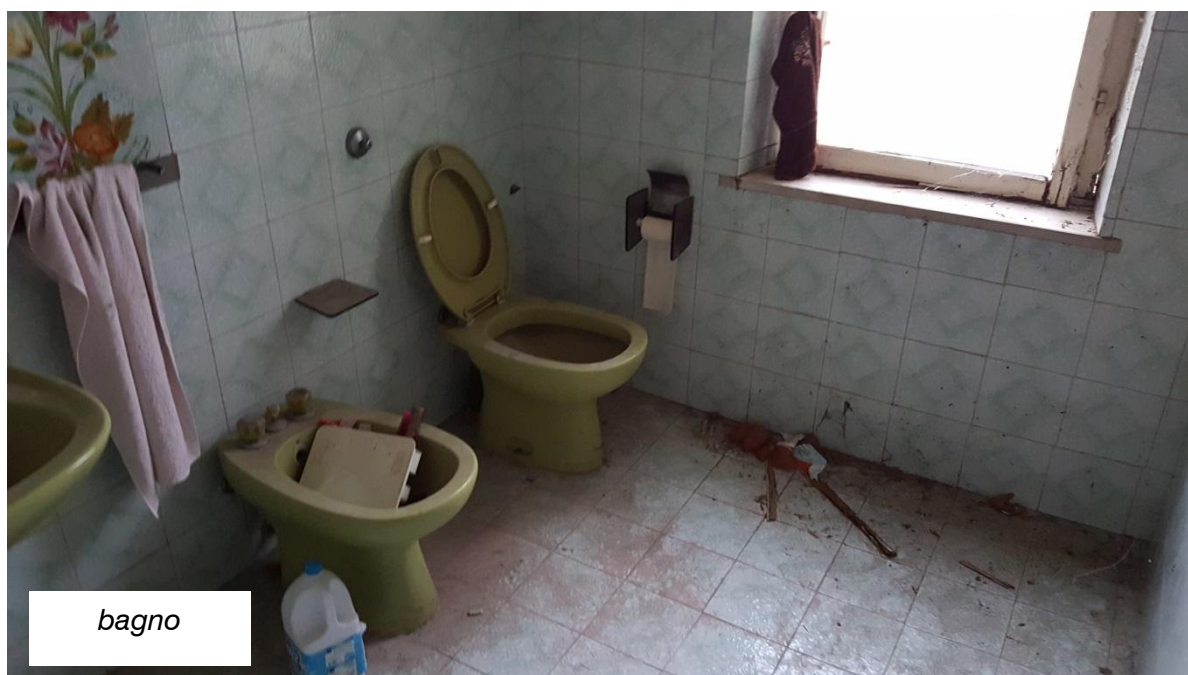
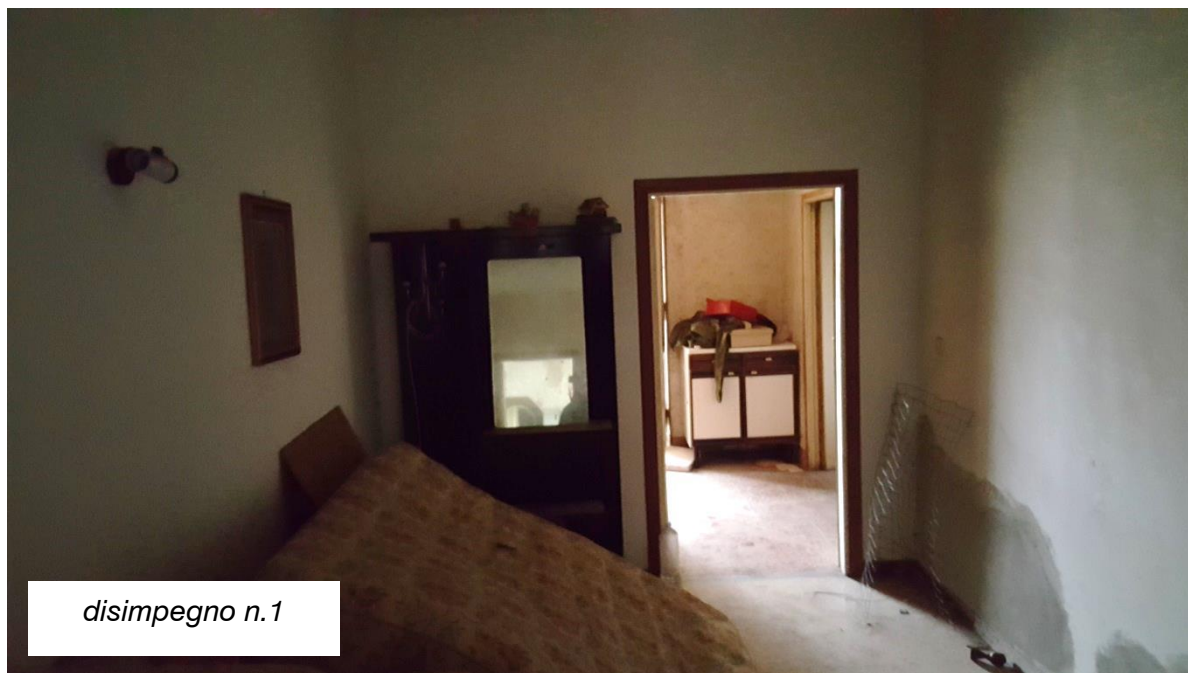


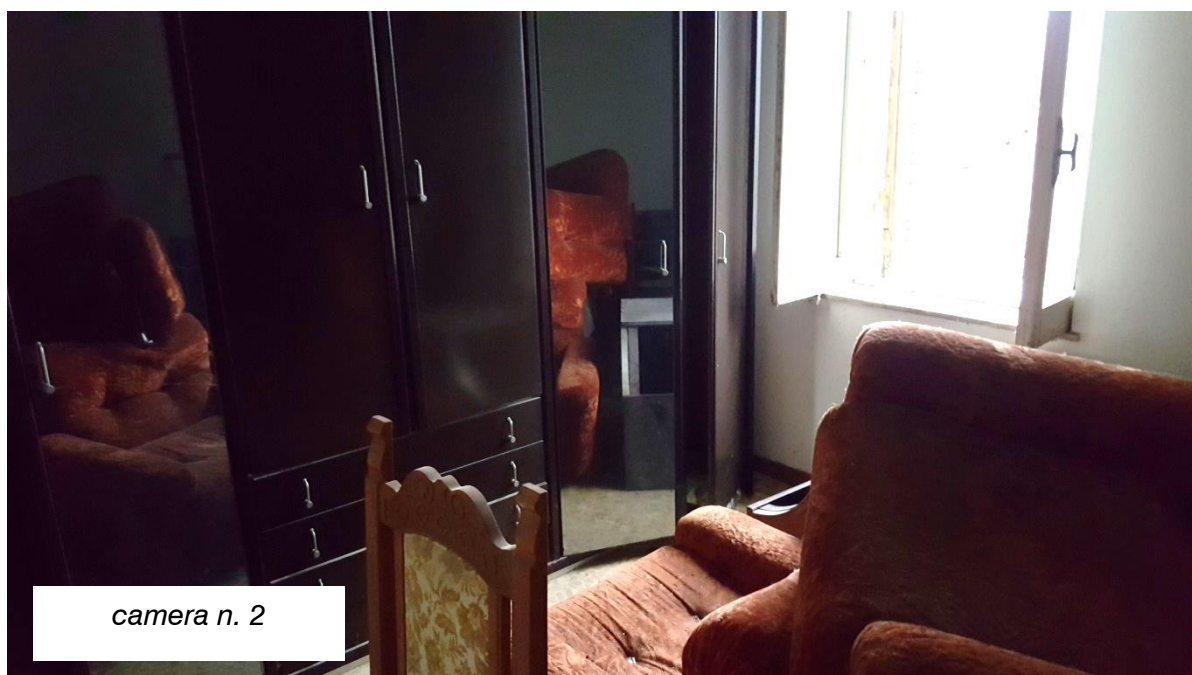
- camera 1	sup. netta pari a mq 16,15;
- camera 2	sup. netta pari a mq 15,91;
- camera 3	sup. netta pari a mq 16,44;
- camera 4	sup. netta pari a mq 15,84;
- disimpegno 1	sup. netta pari a mq 15,42;
- disimpegno 2	sup. netta pari a mq 7,79;
- bagno	sup. netta pari a mq 6,99;

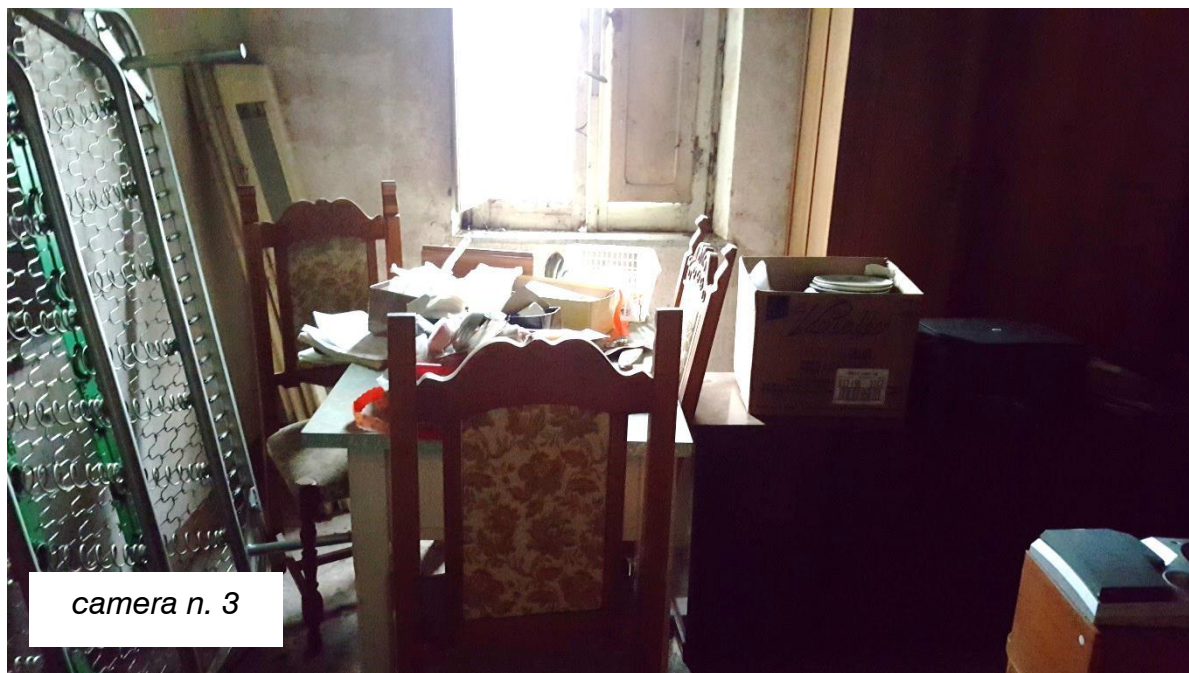
Tot superficie utile 94,54 mq

L'accesso avviene sul lato sud del piano terra (in comune agli altri subalterni) che attraverso il vano scala consente il collegamento con il piano primo. Dal pianerottolo della scala si accede direttamente in un ampio disimpegno, contraddistinto in pianta con il numero 1 (e con il colore verde nel soprastante disegno), che collega le camere numero 1 (posta ad ovest), 2 (posta ad est) ed il bagno (posto a sud). Procedendo verso il lato nord troviamo un ulteriore disimpegno (individuato con il colore blu nel soprastante disegno) contraddistinto con il n. 2 che consente l'accesso alle camere n. 3 (posta ad ovest), 4 (posta ad est) ed al balcone (posto a nord).

L'altezza dei locali rilevata è pari a circa mt 2,78. L'appartamento non risultava abitato ma si riscontrava la presenza di mobili ammassati. Il pavimento è in scaglie di marmo e cemento ad eccezione del bagno dove vi è la ceramica, come anche il rivestimento delle pareti, gli infissi sono in legno (in pessimo stato di conservazione) mentre nella camera 1 la finestra con la relativa persiana è mancante. L'impianto elettrico non è rispondente alla normativa vigente. L'appartamento necessita di opportuna manutenzione straordinaria.





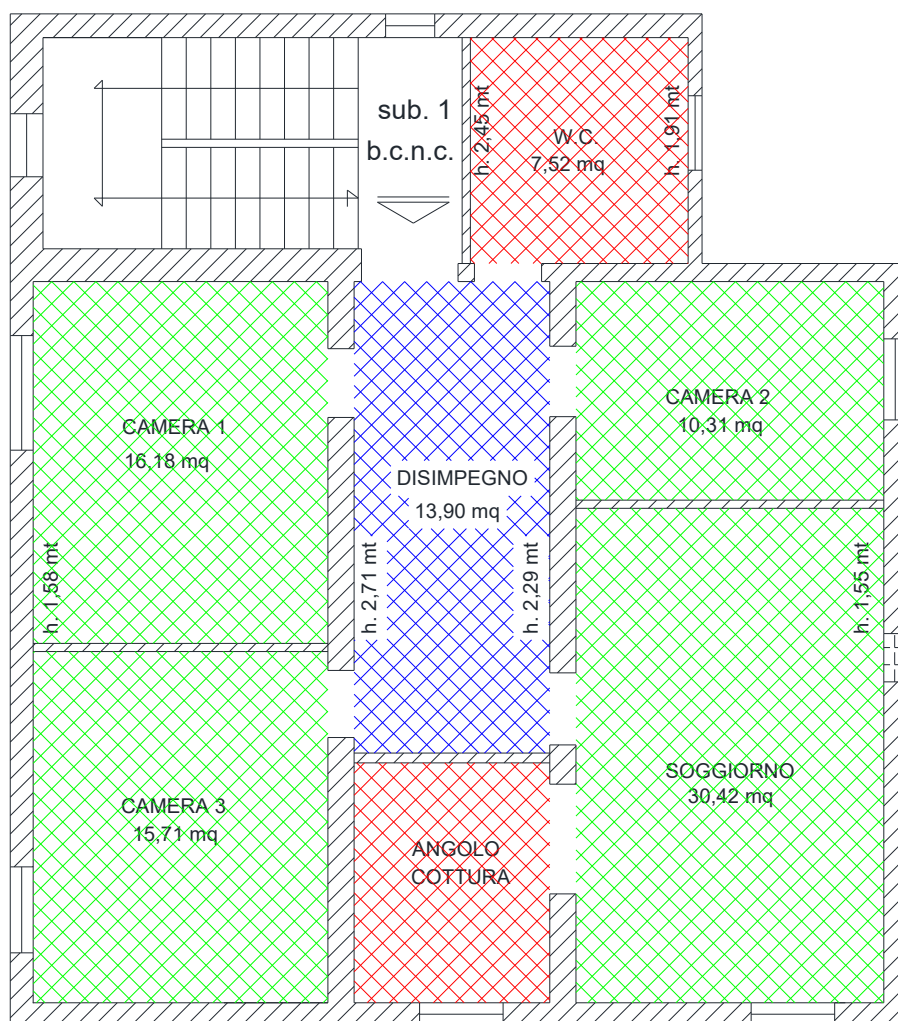


• Appartamento posto al piano 2 – sottotetto- sub. 4

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	75	4	FERENTINO VIA CASILINA, 318 Piano 2	2	A/2	7	5,5 vani	Euro:511,29

Detta unità immobiliare è stata legittimata con il permesso a costruire in sanatoria n. 2410 rilasciato dal Comune di Ferentino il 09.04.2026 è posta al piano secondo (sottotetto). E' censita all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - sez. Fabbricati - al foglio n. 65 mappale 75 subalterno n. 4 con la categoria A/2 di classe 7 della consistenza di 5,5 vani con la rendita di euro:511,29. La superficie lorda complessiva è pari a mq 110,34 mq L'accesso avviene per mezzo di una scala in comune alle altre unità immobiliari (censita con il sub 1).

Detto appartamento risulta essere completamente rifinito e, al momento del sopralluogo, risultava abitata da soggetti non facenti parte del presente giudizio. L'unità immobiliare, posta al di sotto del solaio di copertura in latero-cemento, risulta così suddivisa:



Con il colore verde sono state indicate le camere, con il colore rosso gli ambienti adibiti a servizi (bagno e angolo cottura) e con il colore blu il disimpegno.

Di seguito si indicano le superfici dei vari ambienti:

- <i>camera 1</i>	sup. netta pari a mq 16,18;
- <i>camera 2</i>	sup. netta pari a mq 10,31;
- <i>disimpegno</i>	sup. netta pari a mq 13,90;
- <i>bagno</i>	sup. netta pari a mq 7,52;
- <i>camera 3</i>	sup. netta pari a mq 15,71;
- <i>soggiorno-cucina</i>	sup. netta pari a mq 30,42;

Tot superficie utile mq 94,04

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo della scala comune che dal piano terra conduce al piano secondo. Superata la porta d'ingresso si accede ad un disimpegno, posto nella mezzeria dell'appartamento, dal quale è possibile entrare a tutti gli ambienti ad eccezione dell'angolo cottura il cui accesso è consentito solo dalla zona soggiorno.

L'altezza dei vari ambienti varia da un minimo di circa mt 1,55 (relativa all'imposta della copertura posta ad est e ovest) ad un massimo (in prossimità del colmo) la cui altezza è pari a circa mt 2,71. Il pavimento in tutti gli ambienti è in laminato di parquet mentre nel bagno vi è la ceramica. Il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina sono in ceramica. Le porte e gli infissi sono in legno. L'abitazione ha un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.







Si procede alla stima del compendio immobiliare

Per quanto concerne il valore del bene all'attualità, tenendo conto della sua commerciabilità in forza del permesso a costruire in sanatoria n. 2410 del 09.04.2026 rilasciata dal Comune di Ferentino premettendo che lo scrivente non è riuscito a reperire atti pubblici di beni simili della zona limitrofa a quella dove è ubicato l'immobile oggetto della presente, caratterizzata da una buona densità di insediamenti di tipo residenziale, per la maggior parte costruzioni isolate ed a carattere familiare, si procede allora alla ricerca del probabile prezzo di mercato, a scopo di compravendita: quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato"; quanto al metodo si adotterà quello che basa la propria validità sui punti di merito e/o demerito in base ai prezzi medi indicati dalle banche dati. Queste ultime formate sulla base degli atti di trasferimento di immobili in zone omogenee in un arco temporale di riferimento (nel caso in esame è riferito al secondo semestre del 2025) e che coincidono con quelli attuali.

Per quanto concerne il valore di mercato si è tenuto quindi conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, confermati e confrontati da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti in zone omogenee paragonabili a quella di ubicazione dell'immobile in esame (zona semicentrale C1), e simili a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione, adottando sempre il parametro di riferimento del metro quadrato di superficie commerciale (ai sensi della norma UNI EN 15733/2011): somme delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili indipendenti o monofamiliare. Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini. Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc).

Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato con l'ausilio di dati generali e generici della banca dati dell'O.M.I., il prezzo medio praticato.

Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati, per immobili simili all'unità immobiliare oggetto della presente, i valori oscillano da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq, che sono pressoché in linea con

le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (che variano da un min. di 530,00 €/mq ad un massimo di 780,00 €/mq). Si ritiene congruo applicare come valore di mercato la media dei valori indicati dall'O.M.I.. Pertanto si assume, come valore unitario di mercato, quello pari ad € 655,00/mq [così ottenuto: $(530,00 \text{ €/mq} + 780,00 \text{ €/mq})/2 = 655,00 \text{ €/mq}$].

La valutazione del bene è stata eseguita tenendo come termine di paragone beni analoghi dei quali si è a conoscenza del valore di mercato sia per esperienza diretta che per aver effettuato ricerche mirate ed approfondite presso operatori economici della zona che hanno confermato la congruità dei valori presi in esame.

Ha detto valore bisogna tener presente delle caratteristiche proprie dell'immobile che trattasi, le cui più significative prese in esame sono: l'appetibilità del bene e la richiesta di mercato, la superficie, ubicazione, tipologia della struttura portante, accessibilità, grado di rifiniture, impiantistica generale, lo stato in cui versa, suscettibilità a trasformazioni e miglioramenti, parcheggi, servizi e della esigua corte pari a circa 202 mq.

Premesso quanto sopra si procede allora ad applicare i coefficienti riduttivi al prezzo medio di mercato, sopra individuato in € 655,00/mq, che risultano essere i seguenti:

	COEFFICIENTE DI:	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO
1	Vetustà tra 41 e 60 anni	Mediocre della qualifica medio 0,55	pessimo della qualifica medio 0,45	Mediocre della qualifica medio 0,55
2	piano	0,97	1	0,90
	Mansarda H<2,40 mt			0,70
3	Finiture	Economiche 0,90	Economiche 0,90	Economiche 0,90

Applicando i coefficienti riduttivi, sopra individuati, al prezzo medio di mercato (€ 655,00/mq) si hanno i seguenti valori unitari di mercato per ogni unità immobiliare:

Piano terra: € 371,68/mq arrotondato in cifra tonda pari ad € 370,00/mq
 Piano primo: € 324,25/mq arrotondato in cifra tonda pari ad € 325,00/mq
 Piano Mansarda: € 241,40/mq arrotondato in cifra tonda pari ad € 240,00/mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
AD USO ABITAZIONE, AI SENSI DELLA NORMA UNI 15733

Destinazione	mq		Coeff. Ridutt.		Sup. commerciale
SUPERFICI PRINCIPALI					
Piano Terra Appartamento	103,91	mq x	1,00	=	101,72 mq
Portico	8,43	mq x	0,35	=	2,95 mq
TOTALE					104,67 mq
Piano Primo Appartamento	110,79	mq x	1,00	=	110,79 mq
balcone	8,43	mq x	0,35	=	2,95 mq
TOTALE					113,74 mq
Piano Sottotetto Mansarda	110,38	mq x	1,00	=	110,38 mq

Tenendo conto delle superfici commerciali, calcolate ai sensi della norma UNI 15733/2011, e dei rispettivi valori unitari di mercato indicati per ogni appartamento (che tengono conto del reale stato dei luoghi di ogni singola unità immobiliare), si hanno pertanto i seguenti valori commerciali di mercato delle unità immobiliari oggetto di domanda di scioglimento di comunione:

VALORI DI MERCATO DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI ALL'ATTUALITA'

	Sup. commerciale	Valore medio unitario di mercato decurtato dei coefficienti riduttivi	Valore di mercato dell'unità immobiliare
Piano Terra Appartamento sub 2	104,67 mq	€ 370,00/mq	€ 38.727,90
Piano Primo Appartamento sub 3	113,74 mq	€ 325,00/mq	€ 36.965,50
Piano Sottotetto Mansarda sub 4	110,38 mq	€ 240,00/mq	€ 26.491,20

CONCLUSIONE

L'intero compendio immobiliare, in forza dei giusti titoli autorizzativi, risulta commerciabile e il suo valore commerciale, all'attualità, risulta essere complessivamente pari ad € 102.184,60 così suddiviso:

PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Valore di mercato dell'unità immobiliare
Piano Terra	65	75	2	€ 38.727,90
Piano Primo	65	75	3	€ 36.965,50
Piano Sottotetto	65	75	4	€ 26.491,20

Tanto doveva riferire in evasione all'incarico affidato.

Allego alla presente:

- valori O.M.I.;

Frosinone 16.06.2026

Il CTU
Ing. Antonio Paglia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: FERENTINO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA CASILINA,TORRE NOVERANA,VL MARCONI,CIRC.NE,ROANA,MADOONNA ANGELI,V DEL CAMPO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	780	L	4,3	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	940	1400	L			
Box	NORMALE	385	570	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1150	1500	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)