

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

**CARLO VOMPI ARCHITETTO**

Via Alberto Sordi

- 03100 Frosinone

Tel. 0775/82.10.68 - Fax 0775/01.99.264

E\_Mail [arch.line@libero.it](mailto:arch.line@libero.it) - Pec [carlo.vompi@archiworldpec.it](mailto:carlo.vompi@archiworldpec.it)

## **TRIBUNALE DI FROSINONE**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

- *Fallimento:* **n. 60/2018**
- *Giudice Delegato:* **dott. Andrea Petteruti**
- *Curatore:* **dott. Antonello Brighindi**

### **2°AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA**

1. **OPIFICIO INDUSTRIALE** – Frosinone – Via A. Vona Zona ASI
2. **IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**  
(Show Room) ubicato a Milano, Via de Togni n. 28

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**

*Carlo Vompi Architetto*

## Introduzione

L'ill.mo Sig. Giudice Delegato nella procedura in epigrafe, su richiesta del Curatore Fallimentare, **Dott. Brighindi Antonello** in data **23.09.2022**, autorizzava la nomina del sottoscritto, **arch. Carlo Vompi**, quale perito estimatore dei beni mobili e immobili della Società Fallita, qui per semplicità chiamata \_\_\_\_\_, per l'aggiornamento della stima dei seguenti immobili oggetto di fallimento:

1. Opificio con Categoria Catastale (D/1 - D/8 - A/2) sito in Frosinone Via Armando Vona n. 50 (ex Via Le Lame n.4 - ex Via Strada Consortile ASI n.4) ;
2. Immobile destinato a civile abitazione (Show Room) cat. A/2 - A/5 ubicato a Milano - Via de Togni n. 28;

## Premessa

Lo scrivente perito estimatore **Carlo Vompi Architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Frosinone al n. 239 e all'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 26 presso il Tribunale di Frosinone, procedeva alle operazioni di ricognizione e sopralluogo al fine di poter effettuare **l'aggiornamento della valutazione** dei beni posseduti dal Fallimento.

Al momento degli ultimi sopralluoghi compiuti, alla presenza del curatore Fallimentare **Dott. Brighindi Antonello**, l'immobile si presentava in **non buone condizioni di manutenzione e conservazione**, poiché è stato oggetto di danneggiamenti e furti di materiale, che il **Curatore Fallimentare** ha tempestivamente segnalato alle autorità preposte.

La Società \_\_\_\_\_ aveva presentato in precedenza un Concordato Preventivo presso il Tribunale di Frosinone rubricato al **n. 3/2015 ed un nuovo concordato preventivo n. 01/2017**; nell'occasione il sottoscritto ha provveduto alla stima di tutti i beni mobili ed immobili.

**La società \_\_\_\_\_ è stata poi dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Frosinone del 15/11/2018 ed in tale**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contesto il Curatore Fallimentare Dott. Brighindi, ha chiesto autorizzazione al GD a modificare, a seguito della disdetta del contratto di affitto di azienda da parte del precedente affittuario, il programma di liquidazione prevedendo la vendita atomistica dei singoli beni tra i quali l'immobile sito in Frosinone.

Va premesso che in data **13.07.2020** è stata redatta una prima **relazione di revisione e aggiornamento**, in considerazione dell'intervenuta crisi immobiliare ed economica, dovuta alla pandemia, tale da avere in alcuni casi ridotto il valore di mercato dei beni immobili in genere.

Ciò premesso, si riportano di seguito i valori riportati nella stima precedente del **13.07.2020** per gli immobili ubicati a **Frosinone e Milano**:

- Valutazione della stima precedente opificio in Frosinone:  
**€. 2.415.000,00** (EuroDuemilioniQuattrocentoQuindicimila/00);
- Valutazione della stima precedente abitazione (Show Room) in Milano: **€.1.200.000,00** (EuroUnmilioneDuecentomila/00)

Con la presente relazione saranno aggiornati le valutazioni con i valori correnti del mercato immobiliare. La presente relazione sostituisce e integra la precedente.

## **1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**(Opificio Industriale a Frosinone)** (D/1 - D/8 - A/2)  
Ubicato in Via Armando Vona n.50 Strada A.S.I)

Trattasi di un lotto di terreno della superficie di circa **Mq. 10.395,00**, con sovrastante immobile adibito ad attività produttiva, con area esterna destinata a parcheggio ubicato a Frosinone - Zona ASI (Area di Sviluppo Industriale) in Via Armando Vona n. 50 (ex Via Le Lame n.4) così identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Frosinone:

### **1. Abitazione del custode:**

**Foglio 36 particella n. 219 Sub 3** - Z.C. 2° - Cat. A/2 – classe 2° - consistenza 5 vani – Sup. catastale mq. **124,00** - Rendita Catastale €.322,79;

### **2. Edificio destinazione produttiva:**

**Foglio 36 particella n. 219 Sub 5** - Z.C. 2° - Cat. D/7 – Rendita Catastale €.26.826,00;

### **3. Cabina elettrica di trasformazione:**

**Foglio 36 particella n. 263** - Z.C. 2° - Cat. D/1 – Rendita Catastale €.154,94; B.C.N.C.

*[Vedi Allegato n.1 - Visure e planimetrie catastali aggiornate](#)*

## **1. Regolarità urbanistica:**

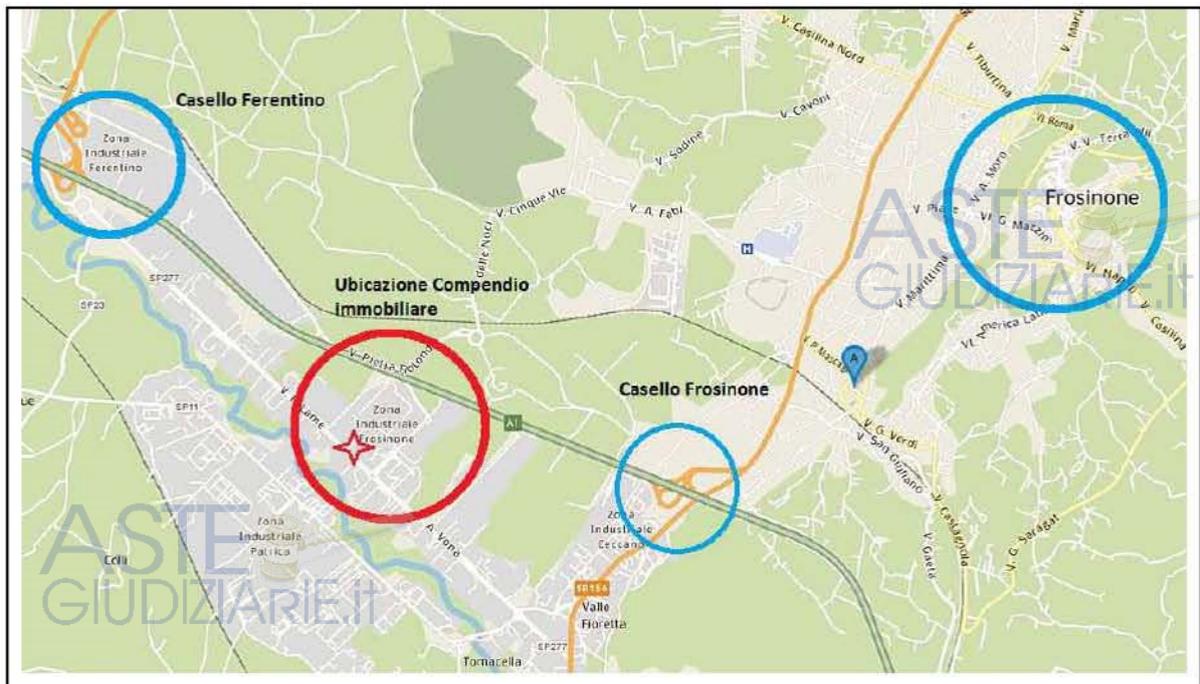
*Il complesso industriale è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:*

- Concessione Edilizia n. 3098 del 20.02.1990;
- Concessione Edilizia n. 3703 del 05.09.1991;
- Concessione Edilizia n. 3703 del 11.01.1992 (Voltura concessione);
- Variante a Concessione Edilizia prot. n. 4762 del 20.09.1995;
- Permesso di costruire n. 9350 del 13.09.2004;
- Autorizzazione S.P.U.N. n. 38/04 del 22.09.2004

*[Vedi allegato n. 2 - Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone](#)*

## **2. Descrizione:**

Il compendio immobiliare è ubicato nella zona industriale (ASI) del Comune di Frosinone e più precisamente in Via Armando Vona (ex Via Le Lame) strada di comunicazione alle porte del Capoluogo che collega i Comuni di Ferentino, Morolo e Sgurgola. La strada, di ottima percorribilità, da qualche anno è stata collegata al casello autostradale della A1 di Ferentino e alla superstrada Ferentino Sora e alla S.S. 214.



### **-Mappa ubicativa -**

Il fabbricato destinato ad attività produttiva (Abbigliamento uomo/donna) è stato realizzato con struttura portante in C.A.P. (cemento armato precompresso) a duplice elevazione nella parte anteriore e a singola elevazione nella parte posteriore, ha una superficie coperta complessiva tra piano terra e piano primo di circa **Mq. 4.889,40** ed una altezza interna che varia da **m.3.65** a **m.7.80**.

La copertura è stata realizzata con tegoli prefabbricati in C.A.P. e pannelli coibentati; la tamponatura esterna è stata realizzata con pannelli con finitura liscia interna ed esterna in c.a.v., posti verticalmente all'intelaiatura portante, provvisti di vuoti, dove sono stati inseriti gli infissi.

*Le pavimentazioni interne sono le seguenti:*

- **Area produttiva** – Battuto in cemento liscio con finitura a pastina di quarzo;
- **Zona uffici, mensa e spogliatoi**: Piastrelle di Klinker trafileto e smaltato;
- **Ufficio al piano primo**: Lamparquet.

Gli infissi esterni sono in alluminio provvisti di vetro camera, mentre quelli interni sono parte in vetro (uffici) e parte in melaminico (Spogliatoi -mensa- passaggi). Le porte industriali sono in metallo con apertura scorrevole automatica. Il complesso industriale è inoltre dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari alla produzione, che di seguito si elencano:

► **Impianto elettrico e di processo;**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Impianto idrico - sanitario;*
- *Impianto termico;*
- *Impianto area compressa;*
- *Impianto antincendio;*
- *Impianto di smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche.*

Sono altresì presenti all'interno dell'opificio industriale le attrezzature tecniche, necessarie allo svolgimento dell'attività di confezionamento abiti.

Completano la proprietà un modesto fabbricato in muratura adibito parte a magazzino- autorimessa e parte a vasca di accumulo per l'impianto antincendio oltre ad una cabina elettrica di trasformazione posta sul lato destro dell'ingresso.



**- Foto aerea dell'Opificio -**

*Vedi Allegato n.3*

*Documentazione Fotografica: (Opificio di Frosinone - Esterno)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### **4. Provenienza ventennale:**

##### Consistenza Immobiliare Attuale

1. PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO IN FROSINONE, STRADA CONSORTILE ASI N.4, PIANO TERRA E PRIMO PIANO, A/2, VANI 5, NCEU FOL.36 N.219/3=
2. PIENA PROPRIETA' PORZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE IN FROSINONE, STRADA CONSORTILE ASI N.4, PIANO TERRA E PRIMO PIANO, D/7, NCEU FOL.36 N.219/5=
3. PIENA PROPRIETA' PORZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE IN FROSINONE, STRADA CONSORTILE ASI N.4, PIANO TERRA, D/1, NCEU FOL.36 N.263=

Gli immobili 1-2-3 in Frosinone risultano pervenuti alla \_\_\_\_\_ in virtu' di acquisto dalla \_\_\_\_\_ in liquidazione-Napoli con atto notaio Giuseppe Satriano del 16/06/2000 rep.2220 trascritto a Frosinone con form.7197 del 27/06/2000.

Gli immobili risultano edificati su terreno N.C.T. partita 1 fol.36 n.219 (derivato dalla fusione dei mappali fol.36 n.217-218-219-220-221 e fol.37 n.205-206-207-257-264) di ha 1.03.65 e su terreno nat partita 1 fol.36 n.263 (ex 219) di are 0.25 pervenuti alla \_\_\_\_\_ in virtu' di acquisto dalla stessa \_\_\_\_\_ - Napoli con atto notaio Canio Restaino di Napoli del 16/10/1990 rep.75344 trascritto con form.12286 del 25/10/1990 (tutti i detti mappali) e atto notaio Elvira Palmieri del 28/03/1995 rep.23288 trascritto con form.4470 del 04/04/1995 (mappale 257)=

I beni erano pervenuti alla \_\_\_\_\_ in virtu' dei seguenti titoli di provenienza:

- acquisto da \_\_\_\_\_ (mappali fol.36 n.219-20-221-263-264) e acquisto da \_\_\_\_\_ (mappali fol.36 n.218 e fol.37 n.207) con atto Notaio Donato Pastorino del 29/06/1989 rep.12094 trascritto con form.7813 del 14/07/1989;

- acquisto da \_\_\_\_\_ (mappale fol.36 n.217) e acquisto da \_\_\_\_\_ (mappale fol.7 n.206) con atto Notaio Donato Pastorino del 24/07/1989 rep.12254 trascritto con form.8948 del 04/08/1989;
- acquisto da \_\_\_\_\_ (mappale fol.37 n.205) con atto Notaio Donato Pastorino del 20/12/1989 rep.12885 trascritto con form.508 del 11/01/1990;
- acquisto dalla \_\_\_\_\_ - Frosinone con atto Notaio Giovanni Piacitelli del 26/04/1994 rep.25137 trascritto con form.6617 del 03/06/1994

• **Iscrizione art.6518 del 06/08/2007:**

Atto \_\_\_\_\_ del 27/07/2007 Rep.118950 Ipoteca Volontaria di euro 4.000.000,00 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
 a garanzia di un mutuo di euro 2.000.000,00 rimborsabile in anni 10.

• **Iscrizione art.7097 del 20/09/2007:**

Atto pubblico amministrativo del 06/09/2007 rep.151303 Ipoteca Legale di euro 264.446,10 a favore \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ a fronte di una evasione imposte per euro 132.223,05.

• **Iscrizione art.2827 del 03/11/2011:**

Atto \_\_\_\_\_ di Napoli del 28/10/2011 Rep.128792/32952 Ipoteca Volontaria di euro 575.962,00 a favore \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ a garanzia di un mutuo di euro 287.981,00 rimborsabile in anni 6 e mesi 8.

• **Iscrizione art.2828 del 03/11/2011:**

Atto \_\_\_\_\_ di Napoli del 28/10/2011 Rep.128792/32952 Ipoteca Volontaria di euro 292.202,00 a favore \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ a garanzia di un mutuo di euro 145.101,00 rimborsabile in anni 6 e mesi 8.

• **Iscrizione art.2829 del 03/11/2011:**

Atto , di Napoli del 28/10/2011 rep.128792/32952.

Ipoteca Volontaria di euro 413.836,00 a favore e  
contro a garanzia di un mutuo di euro 206.918,00  
rimborsabile in anni 6 e mesi 8.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Iscrizione art.363 del 19/03/2014:**

Atto pubblico amministrativo del 11/03/2014 rep.1867/7114.

Ipoteca legale di euro 1.553.308,64 a favore e  
contro a fronte di una evasione imposte per euro 776.654,32.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Iscrizione art.865 del 26/06/2014:**

Atto pubblico amministrativo del 19/06/2014 rep.5.

Ipoteca Legale di euro 215.519,78 a favore e contro  
a fronte di una evasione imposte per euro 107.759,89.

- **Trascrizione art.2939 del 09/03/2016:**

Atto giudiziario Tribunale di Frosinone del 08/01/2016 rep.3.

Trascrizione decreto di Ammissione della - Frosinone alla  
procedura di concordato preventivo relativamente agli immobili in Frosinone.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione art.9830 del 11/03/2016:**

Atto giudiziario tribunale di Frosinone del 08/01/2016 rep.3=

trascrizione decreto di ammissione della alla  
procedura di concordato preventivo relativamente agli immobili in Milano  
meglio descritti ai n.4-5=

- **Trascrizione art.8425 del 06/07/2017:**

Atto giudiziario tribunale di Frosinone del 23/05/2017 rep.302=

trascrizione decreto di ammissione della in liquidazione-  
Frosinone alla procedura di concordato preventivo relativamente agli  
immobili in Frosinone meglio descritti ai n.1-2-3=

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione art.34776 del 13/07/2017:**

Atto giudiziario tribunale di Frosinone del 23/05/2017 rep.302=

trascrizione decreto di ammissione della in liquidazione-  
Frosinone alla procedura di concordato preventivo relativamente agli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

immobili in Milano meglio descritti ai n.4-5=

- **Trascrizione art.7167 del 06/06/2019:**

atto giudiziario tribunale di Frosinone del 15/11/2018 rep.80=  
sentenza dichiarativa di fallimento della liquidazione-  
Frosinone relativa a immobili in Frosinone meglio descritti ai n.1-2-3=

- **Trascrizione art.30332 del 14/06/2019:**

atto giudiziario tribunale di Frosinone del 15/11/2018 rep.80=  
sentenza dichiarativa di fallimento della in liquidazione-  
Frosinone relativa a immobili in Milano meglio descritti ai n.4-5=

[Vedi Allegato n.4- Documentazione Visura Accertamento immobiliare](#)

#### **4. Organizzazione interna:**

L'interno è organizzato in più reparti produttivi finalizzati al confezionamento di abiti (Taglio - Stiratura - Magazzino etc.), oltre agli uffici e servizi igienici. Nella parte anteriore, ovvero quella che prospetta nel piazzale antistante l'azienda, che conduce direttamente sulla viabilità principale, emerge un avancorpo a duplice elevazione, così ripartito:

##### **1. Piano Terra sono ubicati i seguenti locali:**

- Atrio; Uffici commerciali; Area per spaccio aziendale con esposizione e vendita; Servizi igienici.

##### **2. Piano Primo sono ubicati i seguenti locali:**

- Uffici commerciali; Esposizione modelli e/o sala riunioni; Alloggio custode.

Nella parte posteriore è collocato il corpo di fabbrica più esteso destinato all'attività produttiva.

In aderenza alla zona produttiva sono disposte due costruzioni l'una adibita a spogliatoio personale suddiviso in due aree (uomini e donne) e l'altra adibita a mensa, oltre a locali tecnologici.

## 5. Destinazione e calcolo delle superfici e volumetrie

n.	Destinazione	Piano	Superficie coperta	Altezza	Volume
1	Zona produttiva	T	mq. 3.266,00	7.80	mc.25.474,80
2	Spogliatoi	T	mq. 149,00	3.20	mc.476,80
3	Mensa + servizi + Imp. tecnologici	T	mq. 294,20	2.85	mc.838,47
4	Uffici +Atrio+ Spaccio Aziendale	T	mq.367,20	2.85	mc.1.046,52
5	Uffici+ Riunione+ Servizi + magazzino	1°	mq.417,50	2.95	mc.1.231,60
6	Soppalco ufficio	1°	mq.145,00	2.75	mc.398,75
7	Appartamento Custode	1°	mq.113,00	3.00	mc.339,00
8	Autorimessa e riserva idrica	T	mq.87.50	3.00	mc.262,50
9	Cabina elettrica di trasformazione	T	Mq.50,00	2.40	mc.120,00
	<b>TOTALE</b>		<b>Mq. 4.889,40</b>		
10	Aree esterne	T	Mq. 5.505.60		
			<i>Totale superficie coperta</i>		<i>Mq. 4.889,40</i>
			<i>Totale superficie area esterna</i>		<i>Mq. 5.505.60</i>
			<b>TOTALE</b>		<b>Mq. 10.395,00</b>

Vedi Allegato n.5 - Documentazione Fotografica: Opificio di Frosinone-Interno)

## AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE

ALLA DATA DEL 12.03.2024

### **PREMESSA:**

Nel 2020 il mercato immobiliare era iniziato sotto una buona stella: a gennaio le indagini di acquisto d'immobili in genere erano più che raddoppiate rispetto allo stesso periodo del 2019 (+105%) e quelle di locazione segnavano un incoraggiante +61%.

Il lockdown è stato il grande spartiacque: l'annuncio delle misure restrittive, a **marzo 2020** ha infatti, **fatto crollare drasticamente** il numero di persone che cercavano un immobile, sia con finalità di acquisto che di locazione.

Nel primo caso il calo è stato dell'**84%** seguito da un successivo ribasso in aprile del **22%**, che ha riportato quindi i volumi delle ricerche ai livelli d'inizio 2019.

Per le ricerche d'immobili in affitto la battuta d'arresto di marzo è stata del **71%** e, ad aprile, di un successivo **15%**, arrivando così a una riduzione del **29%** rispetto all'inizio del 2019.

Se marzo è il mese nero delle ricerche immobiliari, frenate da paure e incertezze, maggio segna il ritorno ai volumi del pre-Covid-19. Analizzando l'andamento delle ricerche d'acquisto, dalle ultime settimane del mese di maggio si registra un lento ma costante trend al rialzo.

La domanda immobiliare a Frosinone è ripartita con fase altalenante, gli indicatori generali hanno evidenziato un calo pari al **20%** rispetto ai prezzi di vendita che si riferiscono all'anno passato. Le previsioni stabili riscontrate nella precedente valutazione, quando non era ancora scoppiata la pandemia, sono state riviste al ribasso anche a causa della inattività dell'azienda.

Per quanto riguarda la ripresa, la **Rivista del Notariato** riporta quanto segue:

*Nelle settimane in cui la pandemia sembra aver imboccato la fase discendente, i notai segnalano la luce in fondo al tunnel. "Tuttavia per il mese di maggio abbiamo registrato, attraverso la società d'informatica del Notariato, un calo del **25%** delle vendite*

immobiliari rispetto allo stesso periodo del 2019 (quando nel mese di marzo il calo delle vendite, rispetto allo stesso periodo del 2019, era pari a circa il 70%).

Pertanto i mercati immobiliari alla luce di quanto posto in evidenza dalla rivista del Notariato si augurano un'effettiva ripresa del settore rispetto alla fase di lockdown.

Sarà comunque necessario attendere dei mesi o forse anni per capire come si evolverà il mercato".

Potrà invece accadere inoltre nei mesi futuri l'eventualità che il mercato immobiliare specifico (Opifici/Stabilimenti Industriali) debba accelerare la vendita del loro immobile, rivedendo al ribasso il valore degli stessi.

**Riferimenti:** OMI – Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2023

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FROSINONE

Comune: FROSINONE

Fascia/zona: Suburbana/SELVA DEI MULI,MOLA DEI PRATI,LE LAME, PONTE BIANCO,SS MONTI LEPINI (SVINCOLO A/2), FRUME SACCO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	800	L	3	4,4	N

- 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

Legenda:

- 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.

**Vedi Allegato n.6 – Riferimenti di vendite nella stessa zona**

## **Mercato immobiliare aggiornato al primo semestre 2023 della**

### **Provincia di Frosinone**

Dopo due anni da record negativo per il settore immobiliare, nel primo semestre del 2023 scendono sia la domanda che l'offerta di immobili,

una situazione di stagnazione. **Publicazione ufficiale ad accesso esclusivo - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Per il 46% degli operatori sono infatti previsti cali ancora più accentuati nei prossimi quattro mesi (-4,5%).

I prezzi invece continuano a salire del 5,5%.

Questi i dati emersi da una ricerca dell'Ufficio Studi di Fimaa sul sentiment del mercato immobiliare.

In calo anche le compravendite sia della domanda che dell'offerta, rimanendo più o meno in linea con i livelli del quadrimestre precedente.

## Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Frosinone

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella provincia di Frosinone, sia in vendita sia in affitto.



A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 845 al metro quadro, con una diminuzione del 3,21% rispetto a Febbraio 2022 (873 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Frosinone ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2021, con un valore di € 909 al metro quadro.

Per quanto su esposto, esaminando l'andamento generale del mercato immobiliare e di conseguenza di quanto accade nel trend degli immobili industriali ubicati nella Provincia di Frosinone e con riferimento alla stima effettuata nella precedente perizia presentata in data 13.07.2020 nella quale è stato valutato l'intero opificio, procederò all'aggiornamento, ovvero all'adeguamento della stima all'attualità.

Il particolare momento di difficoltà economica e finanziaria in cui versa attualmente l'Italia e di riflesso anche la Provincia di Frosinone nel campo immobiliare, dovuto come già evidenziato alla pandemia e alla guerra si ritiene congruo, **effettuare una riduzione percentuale da applicare al valore totale dell'immobile pari al 10%.**

Tale riduzione in percentuale del valore di mercato del complesso immobiliare è stato ottenuto tenendo conto di tutte le condizioni note

che influenzano il valore dei beni, ad eccezione degli interventi previsti dal D.lgs. 3 aprile 2006 n° 152 - Norme in materia ambientale, in quanto, non sono state effettuate dalla Procedura, indagini volte allo stato di inquinamento del sito.

Difatti la zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale S.I.N. Bacino del Fiume Sacco all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i.

Pertanto gli eventuali interventi previsti dal D.lgs. n. 152/2006 saranno a carico dell'acquirente.

Va precisato che, al ricorrere dei presupposti di legge, è possibile avvalersi della Legge n. 7 del 18.07.2017 della Regione Lazio "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" che sono state recepite dal Comune di Frosinone con Delibera del Consiglio Comunale n. 14/2021 del 30.03.2021 per i seguenti interventi edilizi:

1. Disposizioni per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici;
2. Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici.

Inoltre come già esposto nella stima precedentemente, all'interno del compendio immobiliare sono presenti le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività di confezionamento abiti, che saranno oggetto di stima supplementare e che si elencano nella loro ubicazione:

- Uffici - Ufficio CAD - Reparto Taglio - Reparto - confezioni- Reparto stiro Reparto magazzini - Reparto spaccio - Reparto mensa e spogliatoi.

Per rendere libero l'immobile dalle attrezzature presenti all'interno dell'opificio è necessario prevedere la spesa necessaria per lo smontaggio dei macchinari e il costo per il trasporto a discarica autorizzata, nel caso in cui le attrezzature non venissero vendute a seguito di asta pubblica.

L'incidenza percentuale accertata è pari a circa il **3%** del valore dell'immobile. Vedi Allegato n.10 - Offerta per la rimozione di tutte le attrezzature.

Pertanto alla luce di quanto esposto si avrà:

- **Valutazione della Stima precedente**..... **€. 2.415.000,00**  
(EuroDuemilioni quattrocentoquindicimila/00)
  - **Valutazione con riduzione percentuale del 10%**  
€. 2.415.000,00 x - 10% (€241.500,00) = ...**€.2.173.500,00**  
(EuroDuemilioni centosettantatremilacinquecento/00)
  - **Valutazione con riduzione percentuale del 3%**  
€. 2.173.500,00 x - 3% (€65.205,00) = .....**€. 2.108.295,00**  
Arrotondato a **€.2.108.000,00**=(EuroDuemilioni centoottomila/00)
- **Valutazione della Stima attuale**..... **€.2.108.000,00**  
(EuroDuemilioni centoottomila/00).

%%%%%%%%%



## 2.DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(**Appartamento - Show Room a Milano** (Cat. A/2 - A/5)  
ubicato Via Aristide De Togni n.28)



L'appartamento è situato nel centro storico e precisamente nella Via Aristide De Togni al civico n. 28, posto al quarto piano, all'interno di un fabbricato di maggior consistenza.

Il centro storico di Milano è contenuto all'interno della zona una volta delimitata dalle mura medievali della città e oggi dalle strade che formano la Cerchia dei Navigli facilmente distinguibili sulla mappa della città.

Di dimensioni compatte e facilmente visitabile a piedi.

Il centro storico è altrettanto ricco di monumenti storici come anche di boutique, ristoranti e caffè; tutto a pochi passi l'uno dall'altro.

Di conseguenza l'ubicazione è strategica su strada centrale di comunicazione dei siti storici e artistici più rilevanti del Capoluogo Lombardo, (Castello Sforzesco - Duomo - Università Cattolica del Sacro Cuore - Basilica di S. Ambrogio - S. Maria delle Grazie con il Cenacolo Vinciano) in una delle zone residenziali più prestigiose, caratterizzata da edifici di inizio '900, situati in contrapposizione ad edifici più recenti, alcuni dei quali progettati dal famoso Architetto Giò Ponti.



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**-Mappa ubicativa -**

## **1. Descrizione:**

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, la copertura è a tetto con falde inclinate e sovrastante manto di tegole in laterizio.

Nella copertura sono compresi locali adibiti a deposito che sono a servizio degli appartamenti sottostanti.

Il Collegamento verticale è assicurato da un corpo scala e da un vano dove è alloggiato l'ascensore.

Completano le proprietà alcuni locali posti al piano interrato destinati a cantina e /o deposito.

Il fabbricato si presenta con gradevoli linee architettoniche, un ingresso imponente, marcapiani distinguibili, balconi ai vari livelli molto aggettanti e aperture provviste di cornici centinate poggiate su colonne in stile con all'estremità capitello classico tipico del periodo che ne caratterizza l'aspetto esteriore.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici compreso il riscaldamento che è di tipo autonomo e l'impianto di climatizzazione.

Le finiture dei vari ambienti sono di alto livello, sia nelle parti comuni, come l'androne e la facciata, sia negli interni.

I pavimenti sono parte in seminato veneziano e parte in lamparquet posato a intreccio geometrico; nei bagni sia la pavimentazione sia i rivestimenti sono in marmo.

Nelle stanze le pareti presentano una finitura a stucco. L'appartamento presenta due ingressi, il principale e quello di servizio che accede anche al piano sottotetto sono in legno e provvisti di blindatura; gli infissi esterni sono in legno muniti di persiana.



*- Foto prospetto principale -*

## **2. Provenienza ventennale:**

- 4. PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO IN MILANO, VIA ARISTIDE DE TOGNI N.28, PIANO QUARTO E PIANO SEMINTERRATO, A/2, VANI 7.5, NCEU FOL.385 N.271/11=**
  
- 5. PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO IN MILANO, VIA ARISTIDE DE TOGNI N.28, PIANO QUINTO, A/5, VANI 1, NCEU FOL.385 N.271/14=**

Gli immobili in Milano risultano pervenuti alla \_\_\_\_\_ in forza di conferimento immobili da parte della \_\_\_\_\_ -

\_\_\_\_\_ con atto Notaio Nicola Capuano di Napoli del 03/08/2012 rep.130117/33798 trascritto a Milano 1 con form.33536 del 03/09/2012.

I beni erano pervenuti alla Società conferente in virtu' di acquisto da \_\_\_\_\_ con atto Notaio Mario Simone di Milano del 22/12/1981 rep.8830 reg.to a Milano 11/01/1982 al n.2281 e trascritto con form.2053 del 21/01/1982=

### **3. Destinazione e calcolo delle superfici:**

Si riportano di seguito le destinazioni dei singoli vani con l'ubicazione e le superfici.



<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>S.U.- S.N.R.*-**</b>
Ingresso/Show Room	4°	<b>mq. 46,00</b>
Camera da letto	4°	<b>mq. 10,50</b>
Camera da letto	4°	<b>mq. 12,50</b>
Ripostiglio	4°	<b>mq. 3,00</b>
Bagno cieco	4°	<b>mq. 2,60</b>
Bagno	4°	<b>mq. 6,50</b>
Bagno	4°	<b>mq. 4,60</b>
Camera da letto	4°	<b>mq. 12,00</b>
Cucina	4°	<b>mq. 10,00</b>
Disimpegno	4°	<b>mq. 10,50</b>
Balcone su cortile	4°	mq. 8,00*(mq.2,00)
Balconi su via A. De Togni	4°	mq. 6,60*(mq.1,65)
Locale al piano sottotetto	5°	mq. 9,00
Locale al piano interrato	S/1	mq. 4,50**(mq.3,38)
<b>Totale</b>		mq. 134,23 <b>Arr.to a mq. 135,00</b>

\*: Superficie ragguagliata al 25%

\*\* : Superficie ragguagliata al 75%

#### **RIFERIMENTI CATASTALI**

➤ **Edificio a destinazione residenziale – show room:**

- Foglio 385 Particella n. 271 Sub 11 - Cat. A/2 – Classe 3 - Vani 7,5 - Sup. Catastale mq.167,00 - Rendita Catastale €.1.781,78;

➤ **Locale deposito adibito a camera:**

- Foglio 385 Particella n. 271 Sub 14 - Cat. A/5 – Classe 3 - Vani 1 – Sup. catastale mq. 10,00- Rendita Catastale €.92,96;

Vedi Allegato n.8 - Visure e planimetrie catastali aggiornate

## AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE

ALLA DATA DEL 12.03.2024

### **PREMESSA:**

Il coronavirus, inevitabilmente, ha rallentato tutto: anche il **mercato degli immobili a Milano**. In tutta Italia crollano del **29,2%** le compravendite immobiliari nel primo semestre del 2020, rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il dato emerge da un report di Scenari immobiliari.

Per colpa del covid, viene sottolineato, il primo semestre 2020 che è stato particolarmente anomalo nella storia del mercato immobiliare italiano. "Era partito con buone prospettive ma si è fermato per la pandemia fino a metà maggio e solo nel mese di giugno e non dappertutto, ha ripreso regolarmente", sostiene Scenari immobiliari.

Il quotidiano di "**Milano Economia**" del 13.07.2020, nel titolo riporta quanto segue:

"Milano, crollo delle compravendite ma prezzi fermi: l'effetto coronavirus sul mercato immobiliare"

In sostanza a Milano nell'anno 2022, la domanda immobiliare è stata in ripresa e gli indicatori sono sostanzialmente tornati in linea con il periodo pre-covid.

Alla fine dell'anno 2023 e agli inizi del 2024 ciò che è emerso è che per **comprare casa a Milano** servono sempre più soldi.

Secondo i dati raccolti nell'**Osservatorio annuale di Immobiliare.it Insights** (aggiornato a dicembre 2023), il capoluogo lombardo si conferma **la città più cara d'Italia** per quanto riguarda la compravendita di immobili, con una **media al metro quadro di 5.289 euro.**

Cifra che segna un aumento di quasi quattro punti percentuali (**+3,8%** per la precisione) rispetto allo stesso mese del 2022 e quasi uno (+0,9%) rispetto al trimestre precedente.

Ma, come per ogni grande metropoli, la media cittadina è il frutto di un mosaico variegato di quartieri dove i prezzi degli immobili differiscono anche enormemente.

Il quartiere più caro si conferma il **centro storico**, con una media al metro quadro **che supera il tetto dei 10/mila euro**.

Seguono, con oltre 9 mila euro al metro quadro, **Garibaldi-Moscova-Porta Nuova** e **Arco della Pace-Arena-Pagano**.

In considerazione del fatto che l'immobile è stato in **Fitto d'Azienda alla Società** e per questo motivo in buone condizioni di manutenzione e conservazione, pertanto alla stregua di quanto rappresentato, si aggiorna la stima precedente, in quanto i valori riportati dall'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia dell'Entrate, che si allega in copia, nel primo Semestre 2023 il valore al metro quadro oscilla tra **€.9.500,00 e €.13.200,00**.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Codice di zona: B12

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	7500	9400	L	24	29,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	9500	13200	L	29,8	40	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	8100	9200	L	24,6	29,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	6500	8000	L	19,5	24,5	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	11500	15000	L	33	47	L
Box	NORMALE	4400	6500	L	13	19	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 D/ N/ FS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Vedi Allegato n.9 – Riferimenti di vendite nella stessa zona**

Pertanto in considerazione di quanto riferito e rilevato dalle indagini eseguite, tenuto conto anche che l'intero stabile è oggetto a lavori di ristrutturazione in corso ad oggi, si ritiene congruo attribuire un valore

pari a **€. /mq 10.000,00** Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di conseguenza si avrà:

- **Valutazione della Stima precedente**.....**€. 1.200.000,00**  
(EuroUnmilione duecentomila/00)
- **Valutazione della Stima attuale** (mq. 135,00 x 10.000,00) =  
.....**€.1.350.000,00**  
(EuroUnmilione trecentocinquantamila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONCLUSIONI

Si riepilogano di seguito le valutazioni effettuate nella presente relazione tecnica, con l'aggiornamento richiesto:

1. **Stima del complesso immobiliare sito in Frosinone (FR)**  
(**Opificio Industriale a Frosinone** (D/1 - D/8 - A/2)  
Ubicato in Via Armando Vona n.50 Strada A.S.I)  
  
**€.2.108.000,00** (EuroDue milione centoottomila/00)
2. **Stima Abitazione (Show Room) sito in Milano:**  
(**Appartamento - Show Room a Milano** (Cat. A/2 - A/5)  
Ubicato in Via Aristide De Togni n.28)  
  
**€.1.350.000,00** (EuroUnmilione trecentocinquantamila/00)

Tanto doveva in evasione dell'incarico conferitomi.

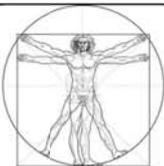
Con osservanza

Frosinone, 12.03.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA CARLO VOMPI ARCHITETTO**

Via Alberto Sordi

- 03100 Frosinone

Tel. 0775/82.10.68 - Fax 0775/01.99.264

E\_ Mail [arch.line@libero.it](mailto:arch.line@libero.it) - Pec [carlo.vompi@archiworldpec.it](mailto:carlo.vompi@archiworldpec.it)

## **TRIBUNALE DI FROSINONE**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

- *Fallimento:* **n. 60/2018**
- *Giudice Delegato:* **dott. Andrea Petteruti**
- *Curatore:* **dott. Antonello Brighindi**

### **2° Aggiornamento Relazione di Stima**

**1. OPIFICIO INDUSTRIALE** - Frosinone - Via A. Vona Zona ASI

**IL C.T.U.**

*Carlo Vompi Architetto*

### **ALLEGATO 1: Visure e Planimetrie Catastali**

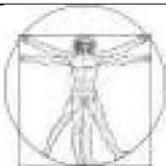
## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FROSINONE		36	219		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	VIA LE LAME		1 - T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA LE LAME		T			Bene comune non censibile
5	VIA LE LAME	4	T-1			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI

Visura telematica



**STUDIO DI ARCHITETTURA CARLO VOMPI ARCHITETTO**

Via Alberto Sordi

" - 03100 Frosinone

Tel. 0775/82.10.68 - Fax 0775/01.99.264

E\_ Mail [arch.line@libero.it](mailto:arch.line@libero.it) - Pec [carlo.vompi@archiworldpec.it](mailto:carlo.vompi@archiworldpec.it)

## **TRIBUNALE DI FROSINONE**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

- *Fallimento:* **n. 60/2018**
- *Giudice Delegato:* **dott. Andrea Petteruti**
- *Curatore:* **dott. Antonello Brighindi**

### **2° Aggiornamento Relazione di Stima**

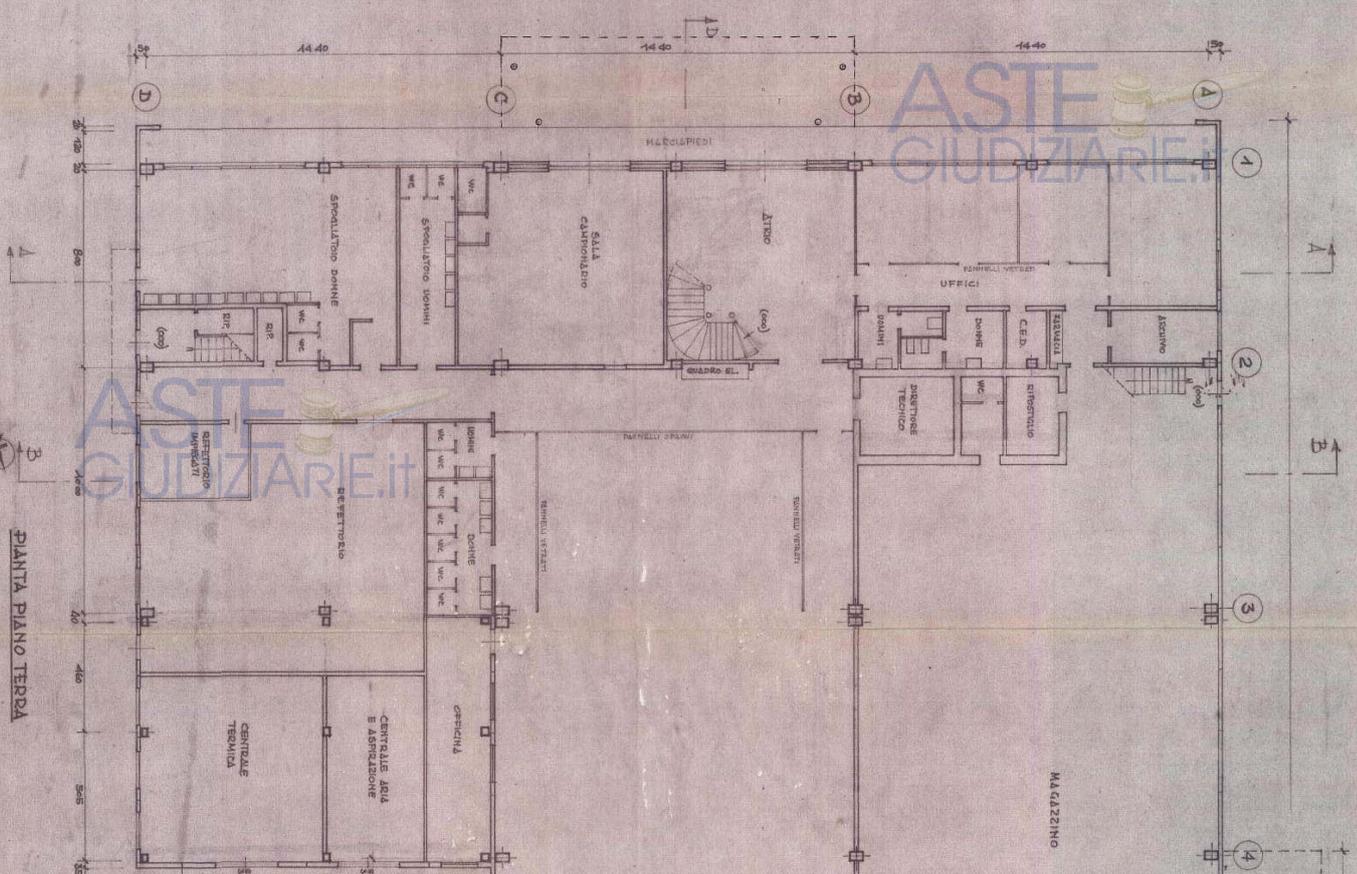
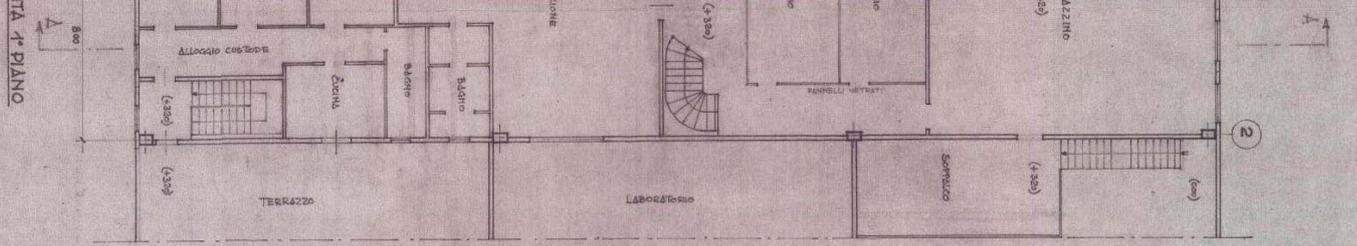
**1. OPIFICIO INDUSTRIALE - Frosinone - Via A. Vona Zona ASI**

**IL C.T.U.**

**ALLEGATO 2: Documentazione acquisita presso  
l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone**

PIANTA 1° PIANO

PIANTA PIANO TERZA

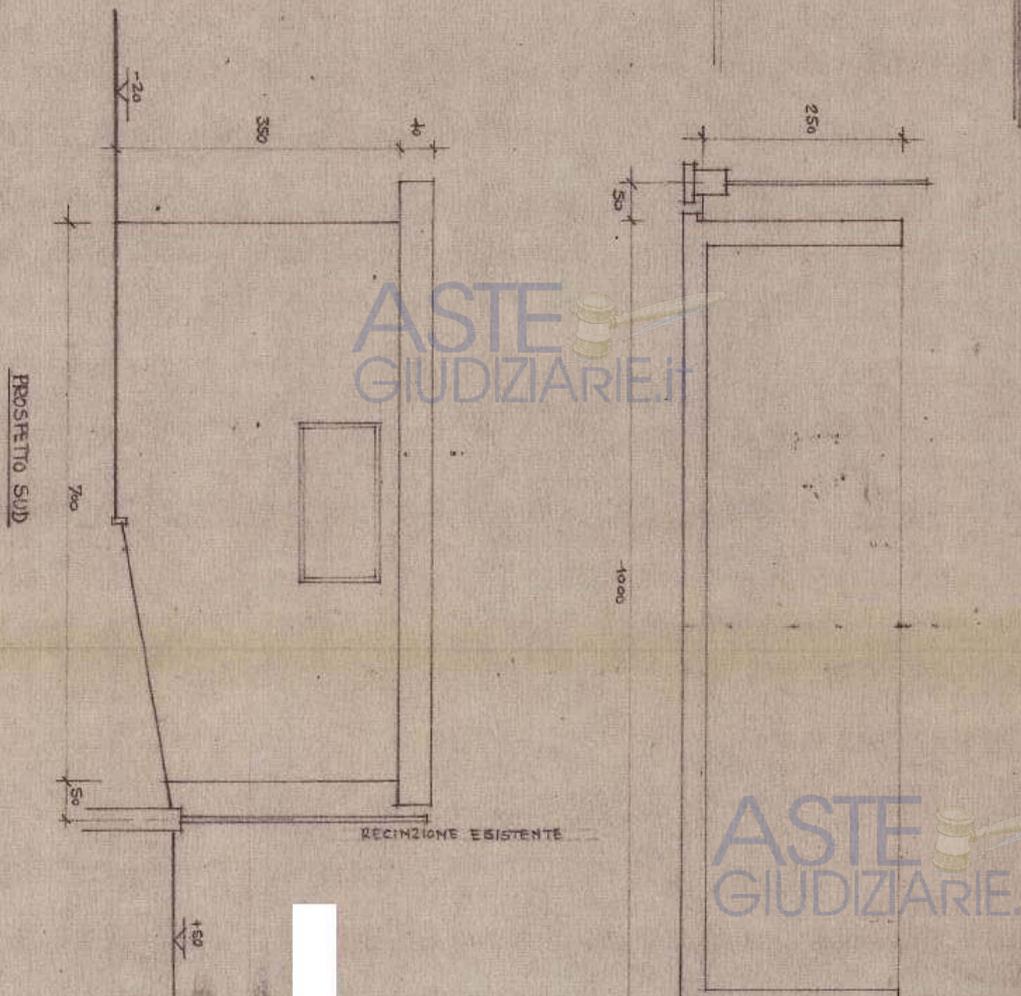
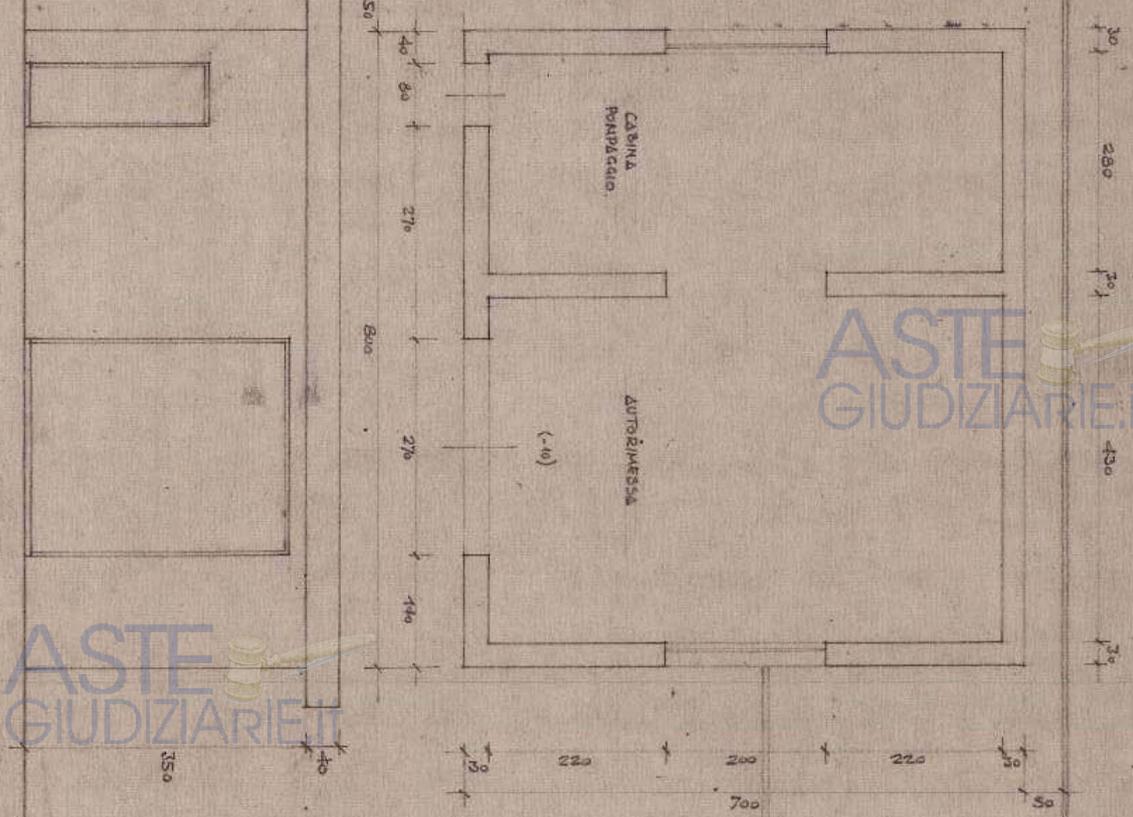


serviziindustria spa	
Tutti i Diritti	
data	16.03.89
del.	30.03.89
del.	24.11.89
del.	27.05.90

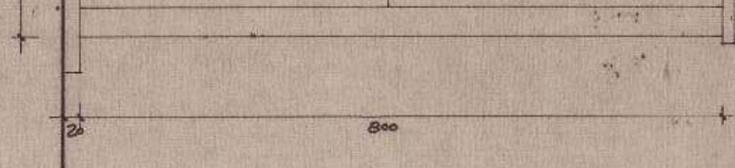
NOVO STABILIME  
CORPO FAI  
PIANTE  
PIANTE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Commissions Com-

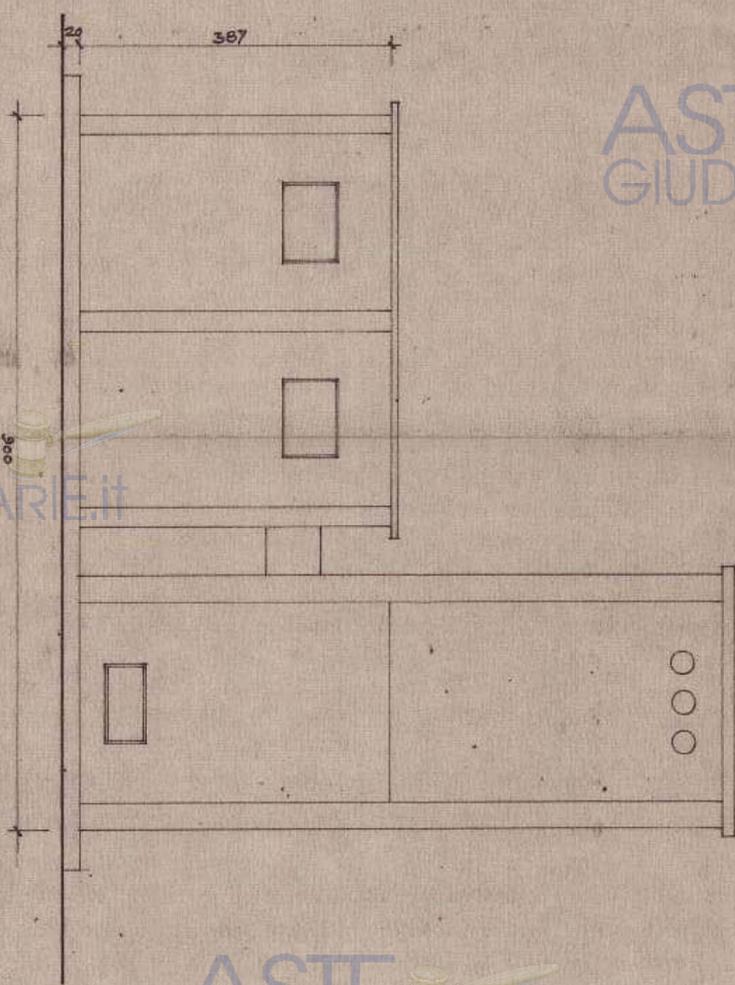


ASTE  
GIUDIZIARIE.it



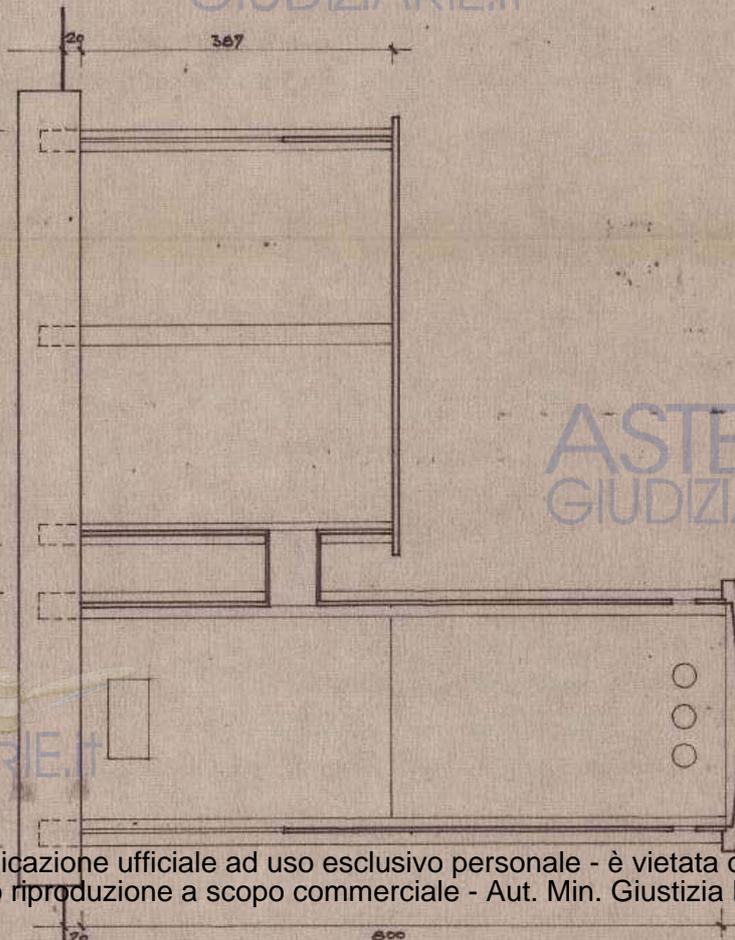
ASTE GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO OVEST



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



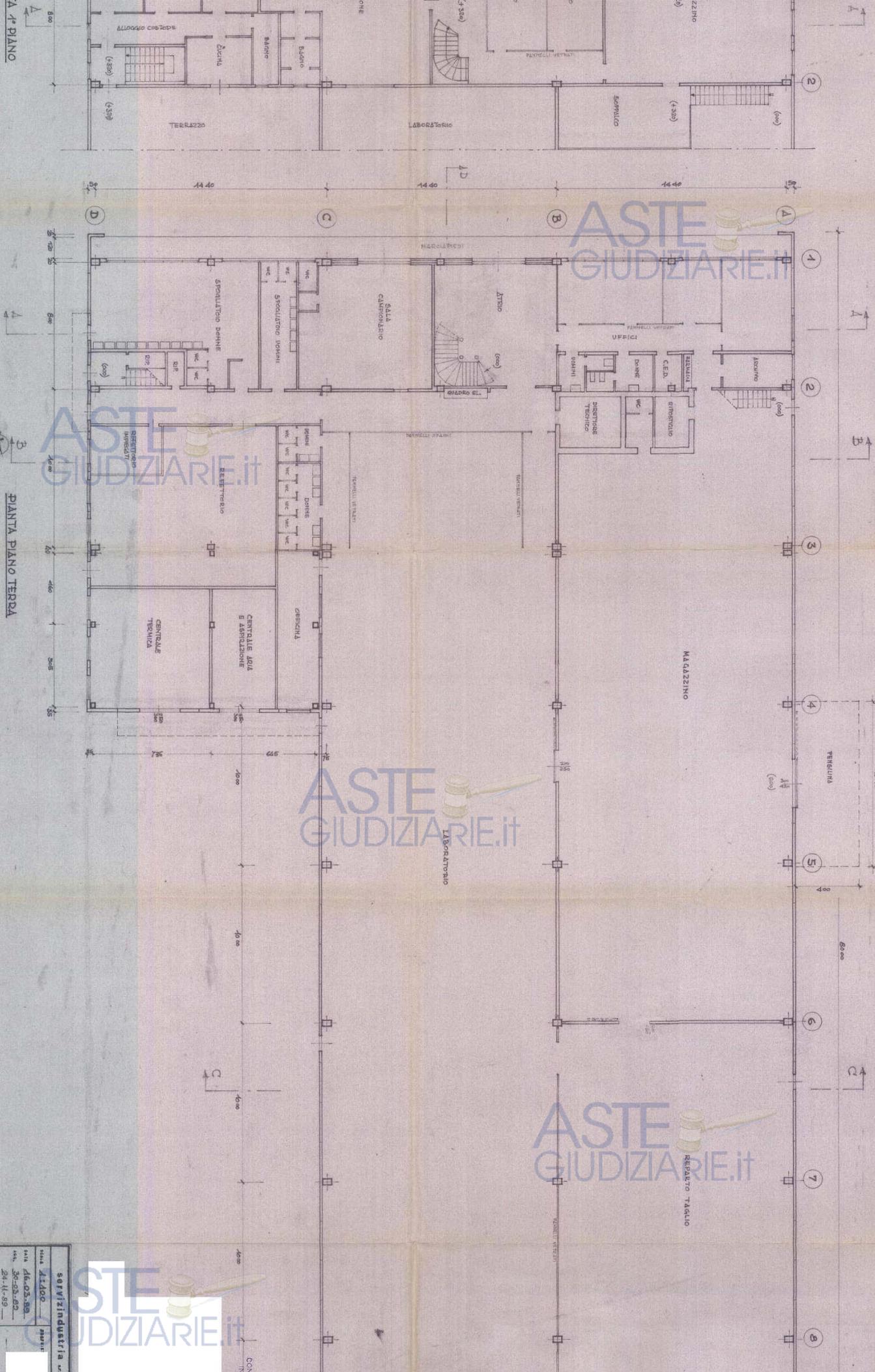
SEZIONE LONGITUDINALE

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

A 1° PIANO

PIANTA PIANO TERZA



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

servizi industriali s.r.l.	
data	14/06
data	16.03.99
data	30.03.02
data	24.11.89
data	17.05.90
CORPO FABBRICAZIONE	
PIANTE	
numero n. 16.2	