



**PROVINCIA DI CASERTA**  
**Dipartimento Area Tecnica**  
**Settore Patrimonio e Provveditorato**  
**Servizio Gestione del Patrimonio Provinciale**

**Via S. Lubich - "ex area Saint Gobain" – 81100 CASERTA**  
**protocollo@pec.provincia.caserta.it**



**PERIZIA DI STIMA**  
**- Palazzo dei Congressi -**

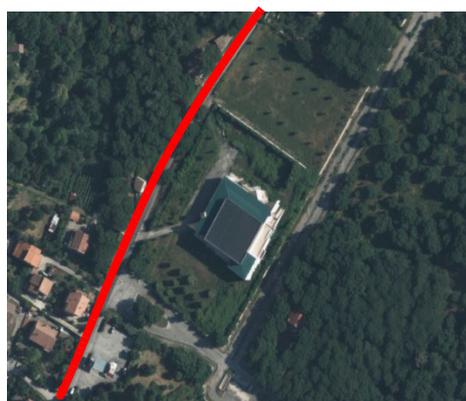
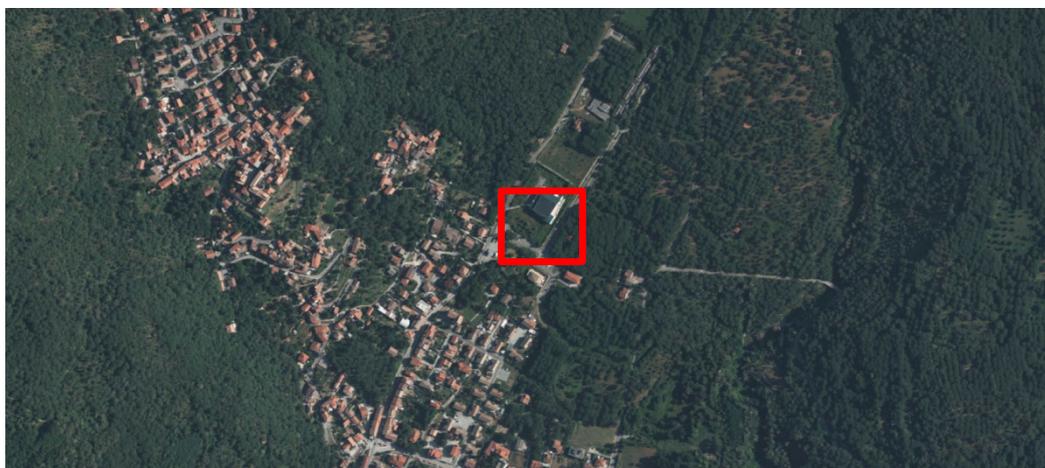
ROCCAMONFINA (CE) - Strada Provinciale SP14

# Relazione di Stima

## 1. Premessa

Oggetto della presente relazione, è la determinazione del più probabile prezzo di mercato del “**Palazzo dei Congressi**”, ubicato sulla Strada Provinciale 14 Sessa-Mignano, poco distante dal nucleo centrale del centro abitato nel Comune di Roccamonfina (CE). L’edificio, di proprietà della Provincia di Caserta, è stato costruito dall’ente con giusta **Concessione Edilizia n. 7/82**, rilasciata dal comune di Roccamonfina in data 15 luglio 1982. Alla Concessione, sopra richiamata, si unisce il progetto delle strutture, le cui opere realizzate nel 2° lotto, sono state certificate con collaudo depositato al Genio Civile di Caserta in data 17 giugno 1985 n. 3837.

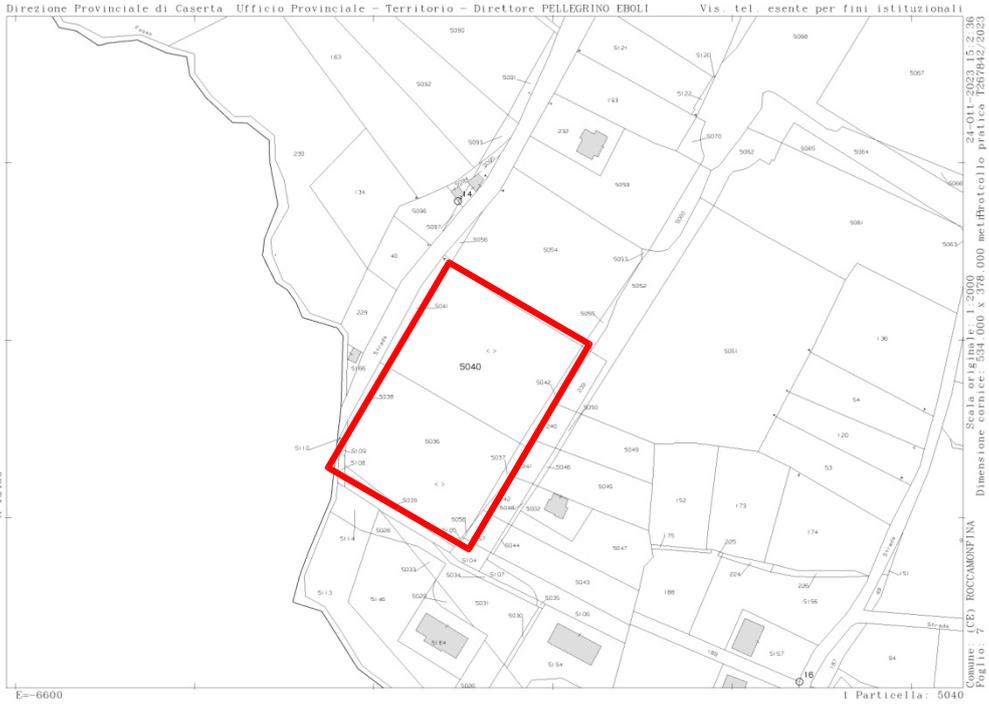
Georeferenziazione: 41°17'41.2"N 13°59'13.4"E



Strada Provinciale 14

## 2. Localizzazione e destinazione urbanistica

Il complesso immobiliare, risulta non censito al Catasto Fabbricati, esso è stato realizzato su un’ampia area, di consistenza poco oltre ai 10.000 mq, oggi censita al catasto terreni con due distinte p.lle **5036** e **5040** del Foglio **7** del comune di Roccamonfina (CE), come da documentazione catastale di sotto riportata.



### Mappa catastale F.oglio 7 p.lla 5036 e 5040



Data: 24/10/2023 Ora: 15.15.01 Segue  
Visura n.: T275482 Pag: 1

#### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ROCCAMONFINA (Codice:H423) Provincia di CASERTA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 7 Particella: 5036

<b>INTESTATO</b>	1   PROVINCIA DI CASERTA sede in CASERTA (CE)	80004770619*	(1) Proprietà 1/1
------------------	---	--------------	-------------------

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Piez		Superficie(m²) in area ca	Deduz.	Dominicale	Agrario		
1	7	5036	-	SEMINATIVO	1	52,38		Euro 31,11	Euro 16,23	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2011 Pratica n. CE0673314 in atti del 29/12/2011 (n. 1820.1/2011)	
Nota: Annotazioni: di immobile PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL. 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU.											

**Mappali Fabbricati Correlati**  
Codice Comune H423 - Foglio 7 - Particella 5171/

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Piez		Superficie(m²) in area ca	Deduz.	Dominicale	Agrario		
1	7	5036	-	SEMINATIVO	1	52,38		Euro 31,11 L. 40.237	Euro 16,23 L. 31.418	FRAZIONAMENTO del 22/09/1997 in atti del 22/09/1997 (n. 10843.1/1997)	
Nota: Annotazioni: Particella											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio: 7 Particella: 43 ;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
Foglio: 7 Particella: 5037 ; Foglio: 7 Particella: 5038 ; Foglio: 7 Particella: 5039 ;



Data: 24/10/2023 Ora: 15.15.31 pag: 1 Segue  
Visura n.: T275799/2023

#### Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROCCAMONFINA (H423) provincia CASERTA
<b>Soggetto individuato</b>	PROVINCIA DI CASERTA sede in CASERTA (CE) (CF: 80004770618)

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Sub	Piez		Superficie(m²) in area ca	Deduz.	Dominicale	Agrario		
1	7	5036	-	SEMINATIVO	01	52,38		Euro 31,11	Euro 16,23	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2011 Pratica n. CE0673314 in atti del 29/12/2011 (n. 1820.1/2011) Annotazioni	
2	7	5040	-	SEMINATIVO	01	57,63		Euro 34,23	Euro 17,86	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/2011 Pratica n. CE0601314 in atti del 25/11/2011 (n. 8772.1/2011) Annotazioni	

**Immobile 1:** Annotazione: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL. 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU  
**Immobile 2:** Annotazione: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL. 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU  
**Totale:** Superficie 1.10.01 Redditi: Dominicale Euro 65,34 Agrario Euro 34,09

<b>Infestazione degli immobili indicati al n.1</b>	N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	PROVINCIA DI CASERTA	80004770618*	(1) Proprietà 1/1
	DATI DERIVANTI DA: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 09/10/2020 Pannello ufficiale PROVINCIA DI CASERTA Sede CASERTA (CE) Registro n. 22 - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO Trascrizione n. 2588.1/2021 Registro PI di CASERTA-SM/CV in atti del 02/02/2021			

**Totale Generale:** Superficie 1.10.01 Redditi: Dominicale Euro 65,34 Agrario Euro 34,09  
Unità immobiliari n. 2

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica da **Piano Regolatore Generale** del novembre 1982, tutt'oggi vigente, il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea "F1" sottoposta alle disposizioni della Normativa Tecnica di Attuazione di seguito riportata.



**Zone destinate ad attrezzature collettive - F1 - Tav. 12/2\_P.R.G.**

Art. 51

Zone destinate ad attrezzature collettive - F1 -

Sono destinate ad attrezzature collettive.

Sono consentite costruzioni ad uso esclusive di asili, scuole elementari, scuole secondarie e professionali, licei, musei, biblioteche, teatri, cinematografi, auditori, amministrazioni centrali e locali, poste e telegrafi, case di riposo, magazzini generali, mattatoi nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- a) - Rapporte massime di copertura .....  $R_c = 0,30 \text{mq/mq}$
- b) - Altezza massima delle costruzioni .....  $H = 12,00 \text{ml}$
- c) - La superficie destinata a parcheggi di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 15 % dell'area della superficie territoriale.

HIDEST ITALIA - DISMANT EXTRA

- 44 -

- d) - I parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art.41 *sexies* della L. 17-8-1942 n.1150, norma aggiunta dall'art.18 della L.6-8-1967 n.765, devono avere un'area non inferiore a 5 mq per ogni 100 mq di costruzione.

**Norme Tecniche di Attuazione all. B - zona F1 - art. 51**

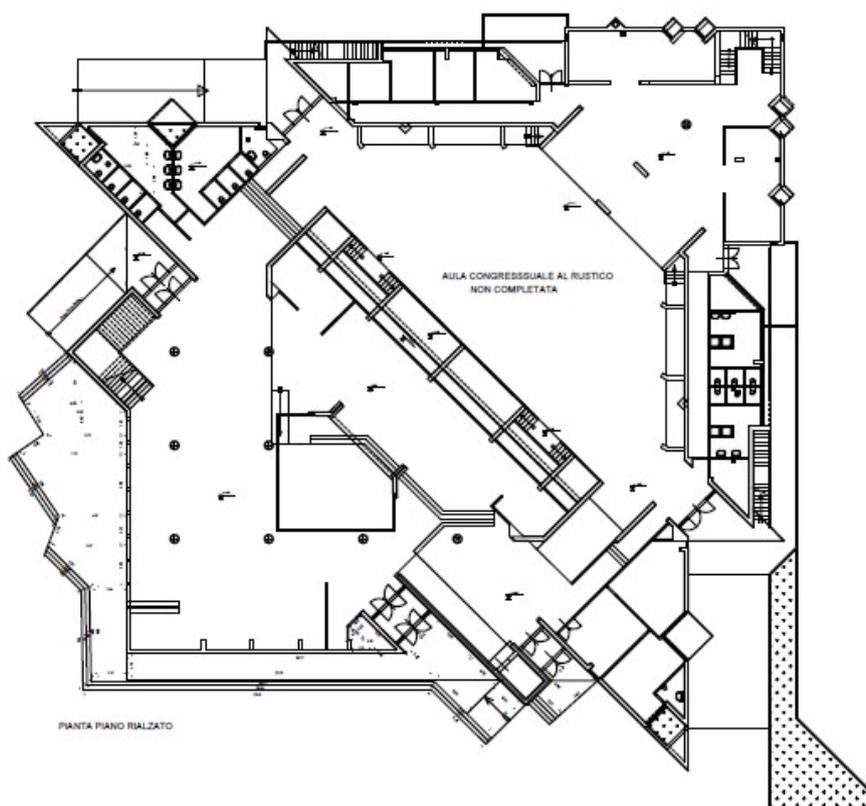
### 3. Descrizione e stato di conservazione del complesso immobiliare.

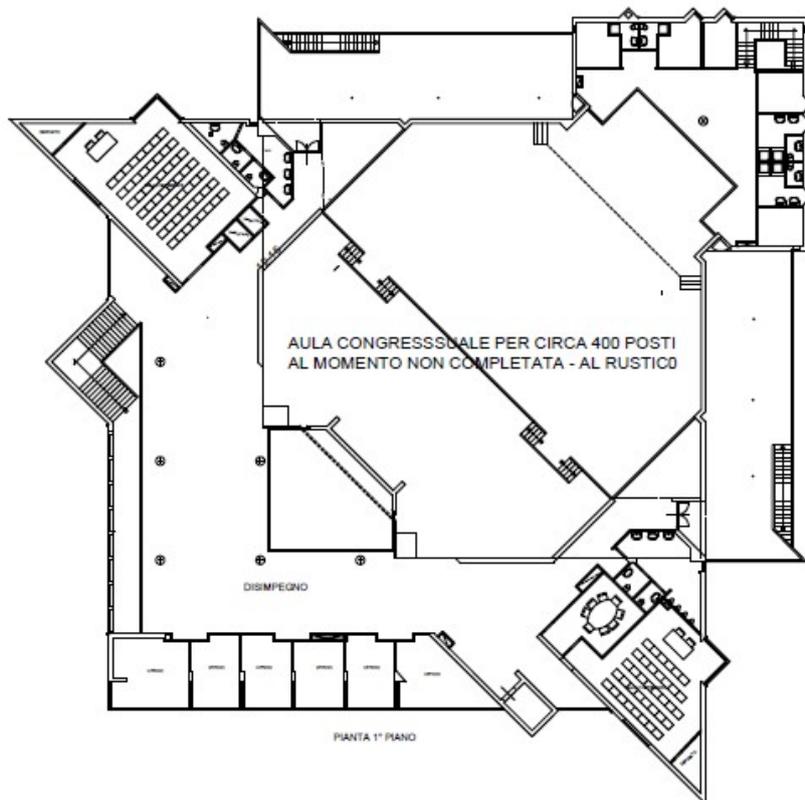
L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e murature perimetrali in laterizio. Il complesso presenta un impianto planimetrico di forma regolare con spazi interni, articolati su due distinti livelli di altezza di 4 metri, che avvolgono il volume dell'ampia sala congressi, che si evidenzia per la sua maggiore altezza rispetto al resto del complesso immobiliare.

La sala congressi, da progetto è destinata alla ricezione di n. 400 posti. Quest'ultima non è stata mai ultimata, è a tutt'oggi allo stato grezzo, risultano terminate tutte le opere in calcestruzzo armato e la copertura realizzata con capriate a vista in ferro, a sostegno del manto di copertura.

Il mancato completamento della sala, ha pregiudicato la funzione congressuale predestinata, che il complesso, di fatto, non ha mai svolta.

Per quanto invece agli ambienti del piano rialzato e primo, completati in ogni loro parte da tempo, sono stati utilizzati nel primo decennio del secolo corrente, sia dal comune di Roccamonfina, che dal corpo di Polizia Provinciale, come sede distaccata, per lo svolgimento delle loro attività amministrative.





Il complesso, si completa di ampi spazi esterni in parte come aree libere, in parte ad area a parcheggio, ed infine in parte aree per la viabilità interna.

Al momento, il complesso, in disuso dal 2010, è in un cattivo stato di conservazione, aggravato ulteriormente da atti di vandalismo che l'immobile ha subito nel corso degli anni, il tutto come registrato nel corso della visita di sopralluogo del 23 ottobre 2023 documentato da rilievo fotografico allegato alla seguente. Alla luce di quanto sopra in breve esposto, ed a esclusione del volume della sala congressi la quale come già detto è incompleta, sono evidenti in maniera considerevole, nelle restanti parti del complesso:

- ✓ distacchi d'intonaci, dovuti alle incontrollate infiltrazioni d'acqua meteora, aggravate dalle mediocri caratteristiche degli infissi esistenti;
- ✓ danni agli impianti tecnologici, in quanto sottratti da componenti essenziali;
- ✓ danni ai controsoffitti e alle opere di finiture in genere;
- ✓ danni alle aree esterne ecc. ecc.

E' probabile che all'interno del complesso immobiliare e della specifica unità vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto" con oneri a carico dell'acquirente.

#### ***4. Determinazione del valore di mercato del complesso.***

Premesso che: il "**Palazzo dei Congressi**", è stato oggetto di più procedure, di Asta Pubblica per l'Alienazione. Nell'ultima pubblicata con Determinazione n.

1086/2023 del 25.07.2023 il prezzo posto a base d'asta è stato pari ad Euro 3.099.545,45.

La medesima procedura, come le precedenti, è andata deserta e verbalizzata con determinazione n. 1469 del 29/09/2023.

Alla luce di quanto sopra appena esposto, ed in considerazione della tipologia della destinazione d'uso del complesso condizionato dai parametri di sotto in elenco:

- Ubicazione;
- Precario stato conservativo e obsolescenza del complesso;
- Particolari caratteristiche costruttive e dimensionali del complesso.

Dall'analisi dei parametri sopra elencati e da ulteriori considerazioni di verifica del mercato immobiliare di zona, si ritiene attribuire al complesso i seguenti importi unitari:

- Euro 95,00/mc di costruzione, ad esclusione della sala congressi
- Euro 40,00/mc di costruzione (sala congressi);
- Euro 8,00/mq per le aree libere;
- Euro 32,00/mq per la viabilità interna;
- Euro 30,00/mq per le aree a parcheggio.

Ne consegue che il più probabile prezzo di mercato, secondo i dati dimensionali riportati nel quadro sottostante, sarà pari a **Euro 1.406.866,00**

superficie area del lotto	mq	10.120			
superficie coperta	mq	2.813			
volumetria totale complesso immobiliare	mc	20.458			
area a verde	mq	3.277	8,00 €/mq		26.216,00 €
viabilità interna	mq	1.320	32,00 €/mq		42.240,00 €
area destinata parcheggio	mq	2.710	30,00 €/mq		81.300,00 €
superficie complessiva piano rialzato	mq	852			
superficie complessiva piano primo	mq	921			
volumetria complessiva piano rialzato e piano primo	mc	7.978	95,00 €/mc		757.910,00 €
volumetria complessiva aula congressuale al momento non utilizzabile	mc	12.480	40,00 €/mc		499.200,00 €
					1.406.866,00 €

Tanto si deve per dovere d'ufficio.

Caserta, 27 ottobre 2023

**L'Istruttore**  
**Giuseppe Tescione**

**Il Funzionario Tecnico**  
**Arch. Biagio Ienco**

**visto: Il Dirigente**  
**avv. Franco Laudante**

- segue documentazione fotografica

## 5. Rilievo Fotografico

**VISTE ESTERNE:**

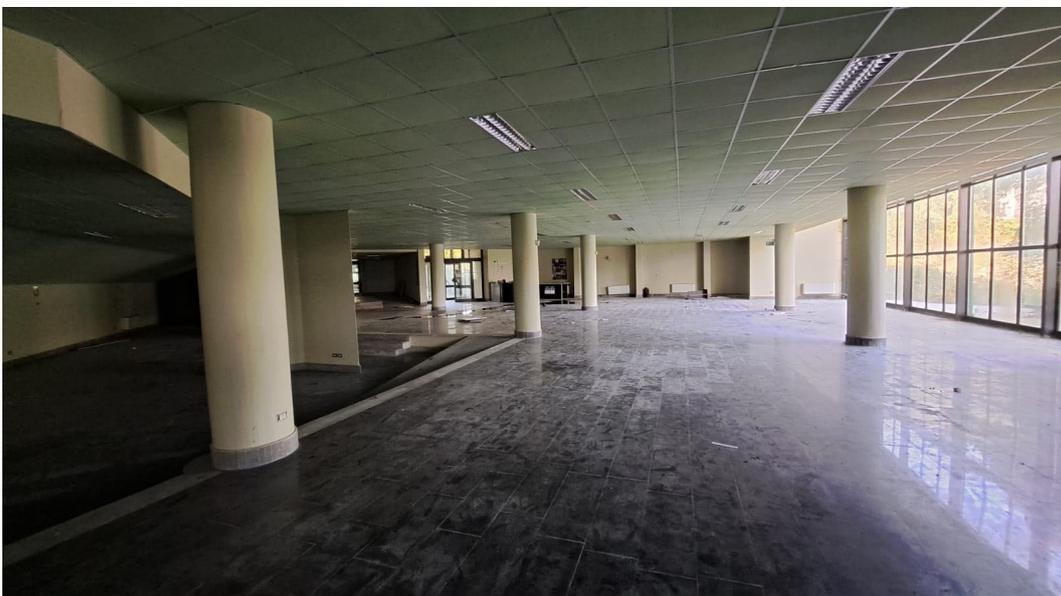








**VISTE INTERNE :**







**VISTE SALA CONGRESSI:**



Tanto si deve per dovere d'ufficio.

Caserta, 27 ottobre 2023

**L'Istruttore  
Giuseppe Tescione**

**Il Funzionario Tecnico  
Arch. Biagio Ienco**

**visto: Il Dirigente  
avv. Franco Laudante**