
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n° **127/2021**

G.E. dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI



Creditore procedente

*** *omissis* ***

Debitore

*** *omissis* ***



RELAZIONE PERITALE

versione privacy



l'esperto ex art. 568 c.p.c
arch. Olindo D'Alvito



TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.

promossa da



**** omissis ****

**** omissis ****

contro

**** omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Stima / Formazione lotti	36
ALLEGATI.....	40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 09/11/2021, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Via Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email oda@olindodalvito.it, PEC olindo.dalvito@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Formia (LT) - via Appia angolo via Mergataro snc (Coord. Geografiche: 41.262484, 13.649110)

DESCRIZIONE

Complesso alberghiero sito nel Comune di Formia (LT) alla Via Appia lato Napoli (S.S.7) angolo via Mergataro, denominato "Appia Grand Hotel", classificato di Categoria 4 stelle, composto da un corpo principale destinato ad Albergo, sala Bingo e VTL, Centro Estetico con Sauna Palestra e Piscina coperta, n. 3 edifici isolati (Bungalow), un Garage seminterrato con locali tecnici e di servizio, due piccole strutture destinate a Cabina Enel e Cabina Acquedotto, area di corte con piscina all'aperto e bar, campo sportivo polivalente e parcheggi a raso.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Formia al Foglio n.27, Sez. MAR, p.lla n.114 sub.12 Cat.D/6 (Centro Estetico - Fitness - Piscina coperta), sub.13 (BCNC - Corte con piscina scoperta, parcheggi a raso ed attrezzature sportive), sub 17 Cat.D/2 (sala Bingo e Slot/VTL), sub.18, 19, 20, 21 (graffati), Cat. D/2 (Albergo, Garage seminterrato e locali di servizio, Bungalow), sub.22 Cat.E/9 (Cabina Acquedotto e Locale Deposito), sub.23 Cat.C/2 (Cabina Enel e Locali Tecnici), il tutto di proprietà di **** omissis ****.

Complessivamente la struttura ricettiva dispone di n.58 Camere, n.15 Suite, n.6 Appartamenti dislocati in n.3 Bungalow, n.2 Sale per cerimonie rispettivamente da n.120 e n.180 posti, Hall, American Bar - Shopping corner, Sale riunioni, Spazi ricreativi comuni, Blocchi servizi igienici, Spazi connettivi, Cucina, spogliatoio e locali di servizio, Sala congressi da 200 posti, (ora ingresso sala Bingo e locale Slot/VTL), Discoteca da 300 posti (ora Sala Bingo), Centro per trattamenti estetici, Sauna, Palestra, Piscina coperta riscaldata, Piscina scoperta, Campo polivalente Tennis Calcetto, Parcheggio coperto per n.31 posti auto, parcheggi a raso per n.117 posti auto per complessivi n.148 posti auto.

Area di sedime e pertinenza di forma poligonale irregolare, con superficie fondiaria pari a circa 11.432 mq, circoscritta dalla via Appia lato Napoli (S.S.7), Via Mergataro, linea ferroviaria Roma Napoli e Rio Acquatraversa. L'accesso principale, pedonale e carrabile, è posto all'intersezione tra la via Appia e via Mergataro. Un ulteriore accesso è ubicato a nord ovest del lotto su via Mergataro in prossimità dell'asse ferroviario.

EDIFICIO PRINCIPALE

Edificio a forma di corona circolare con lato di maggior raggio esposto a nord, costituito da quattro livelli, Piano Terra, Primo, Secondo e Copertura piana non praticabile (Rif All. Doc.ne – 05 Cert Idoneità statica).

La struttura portante è del tipo intelaiata con elementi resistenti in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero cemento. Giuntata in due sezioni (da cui tre corpi A, B e C). Sul blocco edilizio principale sono attestate due strutture. Una di forma rettangolare articolata su due piani fuori terra con copertura del tipo a "volte a sesto acuto" ed una di forma ottagonale articolata su due piani fuori terra con copertura a forma piramidale. (nдр: così definite nel Certificato di idoneità statica)

Gli ambienti al piano terra, in origine destinati a Sala Congressi (200 posti) e Discoteca (300 posti) ed un appartamento nei Bungalow, sono stati concessi in locazione ad una società operante nel settore della raccolta del gioco lecito, nella gestione di sale Bingo e nella gestione di pubblici servizi in genere ed attualmente sono destinati a Sala Bingo e sala Slot/VLT*.

* per le specifiche del contratto di locazione si rimanda al par. "Stato di Occupazione "

Le destinazioni di piano sono così descritte negli elaborati allegati alla C.E.n.69 del 31/08/1991 e funzionalmente distinte in tre corpi (A, B e C):

PIANO TERRA

CORPO A

- Sala congressi 200 posti (ora ingresso sala Bingo e sala Slot / VLT)*
- Discoteca 300 posti (ora sala BINGO)*
- Loc. Deposito – servizi
- Connettivo - scale

CORPO B

- Discoteca ingresso – guardaroba
- Sala Riunioni n.2
- Loc tecnico
- Hall Connettivo – scale ascensori

CORPO C

- Centro estetico – Sauna
- Palestra Piscina
- Servizi igienici
- Loc tecnici n.4
- Connettivo – scale - ascensore

PIANO PRIMO

CORPO A

- Sala Ristorante 180
- Sala Ristorante 120
- Cucina Servizi – spogliatoio
- Camere n.3
- Servizi igienici serventi Sala Ristorante 180 posti
- Connettivo – scale

CORPO B

- Camere n.12
- Suite n.2
- Servizi igienici serventi Sala Ristorante 120 posti
- Connettivo – scale ascensori

CORPO C

- Camere n.7
- Suite n.6
- Connettivo – scale - ascensore



PIANO SECONDO

CORPO A

- Camere n.14
- Suite n.2
- Connettivo - scale

CORPO B

- Camere n.12
- Suite n.2
- Connettivo – scale ascensori

CORPO C

- Camere n.10
- Suite n.3
- Connettivo – scale - ascensore

EDIFICI ISOLATI – (BUNGALOW)

Tre immobili a doppia altezza ubicati alle spalle dell'edificio principale, sul fronte di via Mergatario, in posizione mediana del lotto, ognuno costituito da n. 2 appartamenti planimetricamente speculari e così articolati:

- Piano Terra: Soggiorno;
- Piano Primo: Letto e Bagno.

La struttura è intelaiata con elementi resistenti in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero cemento.

La copertura è piana.

PARCHEGGIO SEMINTERRATO

Costruzione ad unica elevazione ubicata in posizione mediana del lotto, alle spalle dell'Edificio principale, avente capienza pari a n. 31 Posti Auto Coperti. (n.d.r: in origine n.35 posti auto, di fatto n.4 stalli sono stati destinati a locale deposito)

Lo spazio coperto è confinato a nord da un muro di contenimento, ad ovest da un grande ambiente che ospita la centrale termica e gli impianti tecnici ad est da locali di deposito, locali di servizio (n.9 locali) e blocco servizi igienici.

La struttura è del tipo intelaiata con elementi resistenti in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero cemento.

La copertura è piana.

Il corpo edilizio media la differenza di quota tra il fronte sud e quello nord del lotto. In copertura sussiste un parcheggio a raso di grandi dimensioni (95 posti - Rif Tav 01 C.E. n.69 del 31/08/1991 - Rif

All. El. Plan.- n.04) .

CABINA ENEL / LOC. TECNICI – CABINA ACQUEDOTTO / LOCALE DEPOSITO
Strutture ad unica elevazione ubicate sul confine nordest del lotto, in prossimità del Rio Acquatraversa.

La maggiore è costituita da quattro ambienti. Quelli all'estremità ospitano la Cabina di Trasformazione Enel, ed il Gruppo elettrogeno.

E' individuata sull'elaborato grafico "Tav 01 ", allegato alla C.E. n.69 del 31/08/1991 (Rif All. El. Plan.- n.04), con il n.6, ed è dettagliata nell'elaborato grafico "Tav 07 – Corpo F" (Rif. All. El Plan - n.10);

L'altra è costituita da due ambienti. Uno ospita la Cabina Acquedotto e l'altro è un locale deposito. Individuata sull'elaborato grafico "Tav 01", allegato alla C.E. n.69 del 31/08/1991, con il n.05 . Non sono stati rinvenuti elaborati di dettaglio.

Forma e dimensioni rappresentate sulla Tav 01 corrispondono solo parzialmente allo stato di fatto. Il locale deposito attiguo alla cabina acquedotto non trova corrispondenza negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991. Deve pertanto essere demolito al fine di ricostituire lo stato dei luoghi assentito.

AREA DI CORTE:

L'area di pertinenza del complesso alberghiero comprende:

- Esedra pavimentata con Piscina scoperta e struttura bar;
- Parcheggio a raso con n.22 stalli ubicato sul fronte ingresso principale, attualmente oggetto di locazione ed adibito in parte ad uso parcheggio esclusivo ed in parte ad uso parcheggio comune agli altri servizi (Art.2 c.2 contratto di locazione - Rif. All. Doc.ne - n.12);
- Parcheggio a raso con n.95 stalli ubicato sulla copertura del Parcheggio coperto;
- Campo sportivo polivalente;
- Aree a giardino e percorsi connettivi;

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a quanto riprodotto negli Elaborati Progettuali allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991, a meno dell'area ad est della piscina scoperta originariamente destinata a parcheggio per n. 4 posti auto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Nel corso delle attività peritali sono stati eseguiti i seguenti accessi all'immobile:

- Sopralluogo n.01 in data 17/02/2022;
- Sopralluogo n.02 in data 02/03/2022;
- Sopralluogo n.03 in data 09/03/2022;
- Sopralluogo n.04 in data 15/03/2022;
- Sopralluogo n.05 in data 23/03/2022;
- Sopralluogo n.06 in data 29/03/2022;
- Sopralluogo n.07 in data 05/04/2022;
- Sopralluogo n.08 in data 13/04/2022;
- Sopralluogo n.09 in data 14/06/2022;

- Sopralluogo n.10 in data 19/10/2022;
- Sopralluogo n.11 in data 15/02/2023;
- Sopralluogo n.12 in data 23/04/2023;
- Sopralluogo n.13 in data 03/06/2023;
- Sopralluogo n.14 in data 28/06/2023;
- Sopralluogo n.15 in data 08/07/2023;
- Sopralluogo n.16 in data 09/08/2023;
- Sopralluogo n.17 in data 09/09/2023;
- Sopralluogo n.18 in data 11/10/2023;
- Sopralluogo n.19 in data 31/10/2023;

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente.

Le risultanze sono state rese nei rispettivi verbali redatti in pari data; (Rif. All. Doc.ne - n. 33 – 51)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Formia (LT) - via Appia angolo via Mergataro snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risultano depositati in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Complesso Alberghiero confina a nord con la part.lla n.255 e con la direttrice ferroviaria Formia Napoli, ad ovest con la via Mergataro, a sud con la via Appia Lato Napoli (S.S.7), ad Est con il "Rio Acquatraversa".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. omog.ne	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Bingo - Slot VLT	829,00 mq	867,00 mq	1,00	867,00 mq	3,60 m	Terra
Hall Reception Uffici Sale Convegni Bar Servizi Connettivi	403,00 mq	492,00 mq	1,00	492,00 mq	3,05 m	Terra
Area Fitness Centro benessere Sauna Piscina Coperta	396,00 mq	436,00 mq	1,00	436,00 mq	3,05 m	Terra
Locali tecnici Celle Frigo ecc	94,00 mq	107,00 mq	0,50	53,50 mq	3,00 m	Terra
Camere Suite Connettivi Locali di servizio	985,00 mq	1079,00 mq	1,00	1079,00 mq	2,90 m	Primo
Cucina e Locali di servizio	145,00 mq	157,00 mq	1,00	157,00 mq	2,90 m	Primo
Sale Ristorante e Servizi	611,00 mq	652,00 mq	1,00	652,00 mq	2,90 m	Primo
Camere Suite Connettivi Locali di servizio	1031,00 mq	1182,00 mq	1,00	1182,00 mq	2,90 m	Secondo
Balconi	354,00 mq	354,00 mq	0,33	116,82 mq	0,00 m	Secondo
Parcheggio Coperto	840,00 mq	911,00 mq	0,25	227,75 mq	2,90 m	Terra
Parcheggio Coperto Locali di Servizio	156,00 mq	181,00 mq	0,50	90,50 mq	2,90 m	Terra
Parcheggio Coperto Centrale Termica	133,00 mq	152,00 mq	0,25	38,00 mq	2,90 m	Terra
Bungalow n° 3 unità	132,00 mq	177,00 mq	1,00	177,00 mq	2,90 m	Terra
Bungalow 3 unità	126,00 mq	177,00 mq	1,00	177,00 mq	2,70 m	Primo
Cabina Idrica Locale deposito	19,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	1,90 m	Terra
Cabina ENEL e Loc tecnici	54,00 mq	71,00 mq	0,25	17,75 mq	2,70 m	Terra
Esedra - Piscina Bar - Aree Verdi - Strutture Sportive Polivalenti - Park a raso - (fino alla concorrenza della Sup lorda)	5769,57 mq	5769,57 mq	0,10	576,96 mq	0,00 m	Terra
Esedra - Piscina Bar - Aree Verdi - Strutture Sportive Polivalenti - Park a raso -(per la parte eccedente la Sup lorda)	2576,43 mq	2576,43 mq	0,02	51,53 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6398,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6398,06 mq		

I dati sono desunti dal rilievo metrico e strumentale eseguito dallo scrivente nel corso dell'attività peritale.

Il rilievo della sagoma esterna dei corpi edilizi principali è stato eseguito con l'ausilio di strumentazione GPS.

Le risultanze dei rilievi interni ed esterni sono riprodotte negli elaborati grafici allegati alla presente

relazione.

I valori metrici relativi alle parti componenti il complesso alberghiero: ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione (Rif. All. Scheda di stima)

L'IMMOBILE, INDIPENDENTEMENTE DALLE SUPERFICI INDICATE, RILEVATE SUI LUOGHI E/O SVILUPPATE DALLO SCRIVENTE, È TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA E NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA.

In merito alla divisibilità in natura dell'immobile:

si ritiene possibile purché venga conservata la destinazione d'uso del complesso alberghiero.

Nel merito si rimanda a quanto stabilito con Atto d'Obbligo 28/09/1989 (Rif. All. Doc.ne - n.04) richiamato nel paragrafo "Precisazioni - DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE".

Si ritiene che l'eventuale divisione in natura del Complesso Alberghiero debba essere subordinata alla preventiva autorizzazione resa dal Comune di Formia nelle forme e con le procedure previste.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La società locataria di una parte dell'immobile, in quanto espressamente autorizzata dal locatario, ha presentato una CIL per Lavori di Manutenzione Straordinaria (ex art.6 c.2 lett.a D.P.R. 380/01 e smi) n.1082 del 22.06.2015 assunta in atti con Prot. 2015/0024417 del 18/06/2015.

A seguito dei suddetti lavori è stata presentata, in data 09/06/2016, una Variazione Catastale, assunta in atti con Prot.LT00837777, per "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione Frazionamento e Fusione" al fine di definire in modo univoco gli ambienti oggetto di locazione (sala BINGO, Sala scommesse, VLT e Bar ex Discoteca e Sala congressi).

Con la Variazione sono stati soppressi il sub 11 ed i Subb. 10,14,15 e 16 (graffati) e sono stati generati il sub 17, ed i Subb. 18,19,20 e 21 (graffati).

Nello specifico:

il Sub 10 è stato soppresso generando il Sub 17 (parte) ed il Sub 18;

il Sub 11 è stato soppresso generando il Sub 17 (parte);

il Sub 14 è stato soppresso generando il Sub 19 (Bungalow);

il Sub 15 è stato soppresso generando il Sub 20 (Bungalow);

il Sub 16 è stato soppresso generando il Sub 21 (Bungalow).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	27	114	17	2	D2				12168 €	T	

MAR	27	114	18	2	D2				63893,37 €	S1-T-1-2-3	19 - 20 - 21
MAR	27	114	12	2	D6				630,08 €	T	
MAR	27	114	13	2	BCNC						
MAR	27	114	23	2	C2	1	10	25 mq	3,77 €	T	
MAR	27	114	22	2	E9				265 €	T	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Fg.27 Part.IIa n.114 sub.12:

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

A seguito delle difformità riscontrate all'esito dell'attività di verifica della conformità catastale, è stato eseguito un Aggiornamento della Planimetria catastale autorizzato dal G.E. con provvedimento del 14.09.2023;

Le planimetrie catastali ex ante ed ex post sono allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.19 e n.26)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo redatto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.33)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Fg.27 Part.IIa n.114 sub 17:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.21)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo redatto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.31)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

Fg.27 Part.IIa n.114 sub 18 - 19 - 20 - 21 (graffate):

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

A seguito delle difformità riscontrate all'esito dell'attività di verifica della conformità catastale, è stato eseguito un Aggiornamento della Planimetria Catastale autorizzato dal G.E con provvedimento del 14/09/2023.

Le planimetrie catastali ex ante ed ex post sono allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.22 e n.25)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo redatto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.32)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

Fg.27 Part.IIa n.114 sub 22

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei

sopralluoghi a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali; Nel corso dell'attività di accertamento della regolarità edilizia e della conformità catastale è emerso che l'immobile funzionalmente destinato ad ospitare la cabina ENEL, riprodotto negli elaborati allegati alla C.E. n.69/91 – Tav07 “Corpo F”, (Rif. All. Plan. – n.10) risultava solo parzialmente accatastato.

La Cabina di trasformazione Enel è censita come particella n. 680, intestata a **** omissis **** con sede in **** omissis **** , possessore **** omissis **** con sede in **** omissis **** .

A seguito delle difformità riscontrate è stata presentata istanza per Variazione della Cartografia Catastale e Dichiarazione di proprietà dell'immobile, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 07/10/2022.

Il Tipo mappale, è stato presentato in data 14/03/2023 con Prot n.2023/LT0017141; (Rif. All. Doc.ne - n.49)

Il doCfa è stato approvato in data 10/10/2023 ; (Rif. All. doc.ne - n.50)

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. – n.23)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo, redatto dallo scrivente ed allegato alla relazione. (Rif. All. Plan. – n.36)

Fg.27 Part.IIa n.114 sub 23

Nel corso dell'attività di accertamento della regolarità edilizia e della conformità catastale è emerso che l'immobile ubicato ad est del lotto a confine con il "Rio Acquatraversa", riprodotto negli elaborati allegati alla C.E. n.69/91 (Tav 01) come “Corpo n. 5” (Rif. All. doc.ne - n.04) e funzionalmente destinato ad ospitare la Cabina Acquedotto, non risultava accatastato.

A seguito delle difformità riscontrate è stata presentata istanza per Variazione della Cartografia Catastale e Dichiarazione di proprietà dell'immobile, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 14/09/2023.

Il Tipo mappale è stato presentato in data 14/03/2023 con Prot n.2023/LT0017141; (Rif. All. doc.ne - n.49)

Il doCfa è stato approvato in data 10/10/2023. (Rif. All. doc.ne - n.50)

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. – n.24)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo, redatto dallo scrivente ed allegato alla relazione. (Rif. All. Plan. – n.37)

Le attuali planimetrie catastali, presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Latina, trovano rispondenza con lo stato dei luoghi anche per le suddette variazioni eseguite dallo scrivente Esperto Stimatore.

PRECISAZIONI

IN MERITO ALLA CERTIFICAZIONE DI IDONEITA' STATICA:

Non risultano essere oggetto di certificazione, in quanto non espressamente citate ovvero descritte nel Certificato di idoneità Statica del 20.07.1989 (Rif. All. Doc.ne - n.03), le seguenti strutture:

- Parcheggio seminterrato con locali tecnici attigui;
- Cabina ENEL e locali attigui;
- Cabina Acquedotto e locale attiguo.

Risulta nella descrizione delle opere oggetto di certificazione: *"intero edificio avente forma di corona circolare ... omissis.... struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo non praticabile ... omissis ... tre piccoli manufatti indipendenti la cui destinazione sarà di bungalow residenziali"*

IN MERITO ALLA PART.LLA N. 680

La particella n.680, Cat.D/1 (Opifici) Rendita: €1.962,54, interclusa nella part.lla n.114, è catastalmente intestata a **** omissis ****, con sede in **** omissis **** Oneri ditta risultante, **** omissis **** con sede in **** omissis **** Oneri ditta dichiarante - possessore.

Il mappale corrisponde, di fatto, ad un ambiente del corpo edilizio rappresentato negli Elaborati Progettuali, allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991:

- Tav.01 "Cabina ENEL" (edificio n.6 in Legenda);
- Tav 07 - Corpo F. (Rif. All. Pln. - n.04).

La destinazione d'uso è coerente con quanto rappresentato nei suddetti elaborati progettuali.

La posizione riportata sulla mappa catastale non è coerente con i rilievi eseguiti dallo scrivente e finalizzati all'accatastamento del Corpo F e della Cabina Acquedotto.

L'immobile non è oggetto di procedimento esecutivo immobiliare.

IN MERITO ALLE AREE ASSERVITE (part.lle n. 254 e n. 255)

Con Atto d'obbligo del 28/09/1989, (Rif All. Doc. - n.04) trascritto a Latina il 05.10.1989 R.P.n.12840 R.G.n.18093, il richiedente il titolo edilizio alla realizzazione dell'opera, *"... si obbliga ...omissis... ad asservire, come asserve, il terreno ... riportato in catasto al Fg 27 part.lle n.114, 254, 255"*

La part.lla n.255 non è oggetto di procedimento ma fa parte del lotto dei terreni interessati dalla richiesta dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera, ed è ad essa asservita così come risulta nel suddetto Atto d'Obbligo.

L'unità immobiliare è espressamente citata nei seguenti atti:

- Atto d'Obbligo del 1989;
- Conc. Edilizia in sanatoria n.49/90 del 21/04/1990;
- Conc. Edilizia in sanatoria n.103/90 del 05/05/1990;
- Conc. Edilizia n.69/91 del 31.08.1991.

La Part.lla n.254 è stata soppressa e fusa nella Part.lla n.114 in quanto nella descrizione dei terreni ceduti con Atto di compravendita del 28/12/1989 dalla **** omissis **** (in liquidazione, liquidatore **** omissis ****), alla soc **** omissis **** (Amm.re Unico **** omissis ****) il suolo è riportato in catasto al foglio di mappa 27 part.lle n. 114 di 10.904 mq e 254 di 528 mq.

(n.d.r: sommando le due superfici si perviene alla superficie della 114 che nell'atto di compravendita del 06/10/1969 è determinata in misura pari a mq 11.432)

- Part.IIa n.114 Ente urbano sup 11.413 mq*;
- Part.IIa n.254 soppressa;
- Part.IIa n.255 Uliveto sup.168 mq intestata a **** omissis **** usufruttuaria - **** omissis **** proprietaria ;
- Part.IIa n.680 Ente Urbano sup.19 mq

Sull'atto di compravendita del 06/10/1969 (Rif. All. Doc. - n.01) **** omissis **** proprietaria e procuratrice della madre **** omissis **** per i diritti di usufrutto vende a **** omissis **** la part.IIa n.114 di sup 11.432 mq (ndr : 11.432 - 19 (part.IIa 680) = 11.413 mq);

Con Atto di Compravendita del 28/12/1989 (Rif. All. Doc. - n.05) la **** omissis **** (in liquidazione liquidatore **** omissis ****), vende alla soc. **** omissis **** (Amm.re Unico **** omissis ****) il fabbricato (in costruzione) Fg.27 part.IIe 114 sub 2,3,4,5,6,7,8 i locali cabina ENEL ed impianti tecnici ("... non sono riportati nel NCEU ..."). " il suolo sul quale insistono sia il fabbricato sia i locali cabina ENEL, il piccolo impianto sportivo unitamente alle aree scoperte è riportato in catasto al foglio di mappa 27 part.IIe n. 114 di 10.904 mq e 254 di 528 mq.

IN MERITO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso edilizio è destinato ad attività alberghiera (turistico ricettiva).

La destinazione d'uso del complesso alberghiero è vincolata.

Con Atto d'obbligo del 28/09/1989 (Rif. All. Doc. - n.04), trascritto a Latina il 05.10.1989 R.P.n.12840 R.G.n.18093 il richiedente il titolo edilizio alla realizzazione dell'opera, "... si obbliga a destinare la costruzione di cui al progetto approvato esclusivamente ad uso alberghiero con esclusione di qualsiasi altra destinazione. qualsiasi cambio di destinazione d'uso della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Formia.".

Ne consegue che: non è consentita attività commerciale se non previa autorizzazione del Comune di Formia.

IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

In base a quanto precisato nel paragrafo che precede (Destinazione d'Uso del Complesso Immobiliare) l'attuale destinazione d'uso dei locali concessi in locazione non risulta conforme allo status assentito.

Nel Contratto di Locazione* (Rif. All. Doc. -n.12), la Soc. locatrice dichiara in premessa che:

- ...omissis... è proprietaria dell'unità immobiliare destinata ad uso commerciale ...omissis...;
- ...omissis... le unità immobiliari cui sopra possiedono i requisiti di legge richiesti dalla normativa amministrativa e sanitaria per lo svolgimento negli stessi dell'attività commerciale. ...omissis...;
- ...omissis... la **** omissis **** è intenzionata a concedere in locazione i locali ...omissis... per il loro utilizzo ai fini commerciali ...omissis...";

All'Art.2: il locatore concede in fitto al conduttore ...omissis... l'unità immobiliare ad USO COMMERCIALE ...omissis...;

Il sub n.17 è catastalmente categorizzato come "D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro)" a seguito della Variazione Catastale del 2016 "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione Frazionamento e Fusione" funzionale alla locazione dei locali.

La categoria assegnata, ovvero riconosciuta, è congruente con la destinazione urbanistica (destinazione alberghiera).

Ove fosse stata assegnata ovvero riconosciuta una destinazione d'uso commerciale, il sub n.17 avrebbe dovuto assumere categoria C/1 (Negozzi botteghe) ovvero D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)



IN MERITO ALLA CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO

A seguito di visita ispettiva condotta dal Comando Provinciale dei VV.F. di Latina, sono state rilevate una serie di anomalie ed inadempienze formalizzate con note prot. n.11905, n.11907 e n.11909 del 10.03.2017, il Comune di Formia con nota prot. n.15060 del 29.03.2017 (Rif. All. Doc. - n.15):

- inviata la proprietà a comunicare tempestivamente l'avvenuta sospensione dell'attività dell'albergo Appia Grand Hotel e la sua durata;
- diffidava la proprietà dall'esercitare l'attività di ricezione alberghiera ed annessa attività di somministrazione, fino a quando non avesse ottemperato alle prescrizioni dettate dal Comando provinciale dei VVF di Latina formalizzate con note prot. 11905, 11907 e 11909 del 10.03.2017;

invitava la proprietà a comunicare l'avvenuto adeguamento della struttura e la successiva ripresa dell'attività ricettiva.

IN MERITO AGLI ACCATASTAMENTI ESEGUITI

Fg.27 Part.IIa n.114 sub 22

Nel corso dell'attività di accertamento della regolarità edilizia e della conformità catastale è emerso che l'immobile destinato ad ospitare la cabina ENEL, riprodotto negli elaborati allegati alla C.E. n.69/91, sulla Tav. 07 (Rif. All. Plan. - n.10) come "Corpo F", risultava solo parzialmente accatastato.

A seguito delle difformità riscontrate è stata presentata istanza per Variazione della Cartografia Catastale e Dichiarazione di proprietà dell'immobile, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 07/10/2022.

Il Tipo mappale, è stato presentato in data 14/03/2023 con Prot n.2023/LT0017141; (Rif. All. Doc. - n.49)

Il doCfa è stato approvato in data 10/10/2023 . (Rif. All. Doc. - n.50)

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. - n.23)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo, redatto dallo scrivente ed allegato alla relazione. (Rif. All. Plan. - n.36)

Fg.27 Part.IIa n.114 sub 23

Nel corso dell'attività di accertamento della regolarità edilizia e della conformità catastale è emerso che l'immobile ubicato ad est del lotto a confine con il "Rio Acquatraversa", riprodotto negli elaborati allegati alla C.E. n.69/91, sulla Tav. 01 (Rif. All. Plan. - n.04) come "Corpo n. 5" e funzionalmente destinato ad ospitare la Cabina Acquedotto, non risultava accatastato.

A seguito delle difformità riscontrate è stata presentata istanza per Variazione della Cartografia Catastale, e Dichiarazione di proprietà dell'immobile, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 14/09/2023.

Il Tipo mappale, è stato presentato in data 14/03/2023 con Prot n.2023/LT0017141. (Rif. All. Doc.- n.49)

Il doCfa è stato approvato in data 10/10/2023. (Rif. All. Doc. - n.50)

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione. (Rif. All. Plan. – n.24)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo, redatto dallo scrivente ed allegato alla relazione. (Rif. All. Plan. – n.37)



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà e utilizzo, si presenta in discreto stato di conservazione.

EDIFICIO PRINCIPALE - Ambienti concessi in locazione - Sala Bingo – BAR - VTL ecc (sub 17)

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare buono;

Lo stato conservativo degli infissi interni appare buono;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono;

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

Lo stato conservativo dell'impianto termico / di condizionamento, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

EDIFICIO PRINCIPALE - Ambienti non concessi in locazione

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono;

Lo stato conservativo delle coperture piane appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate, sugli intradossi di piano, la presenza di tracce e/o macchie di umidità, allo stato asciutte, e circoscritti distacchi dello strato superficiale della tinteggiatura che manifestano la sussistenza di infiltrazioni di acque meteoriche.

Lo stato conservativo delle gronde, delle scossaline e dei pluviali appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi interni appare buono.

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture appare complessivamente buono. E' stata rilevata la residuale presenza di macchie di umidità che, allo stato dei sopralluoghi, risultavano asciutte e circoscritti distacchi dello strato superficiale della tinteggiatura che manifestano la sussistenza di infiltrazioni di acque meteoriche. Il fenomeno appare con particolare evidenza nelle camere al piano primo, alla base delle pareti perimetrali, ove, per dichiarazione della proprietà, il parziale deflusso delle acque meteoriche, causato dall'intasamento dei pluviali dei terrazzi, ha comportato lo sversamento delle stesse nelle camere adiacenti ove il pavimento in moquette non ha favorito la rapida asciugatura.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono.

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;

Lo stato conservativo dell'impianto termico / di condizionamento, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;

EDIFICI ISOLATI

Lo stato conservativo degli involucri edilizi appare complessivamente buono.

Lo stato conservativo delle gronde, delle scossaline e dei pluviali appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi interni appare buono.

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono.

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Lo stato conservativo dell'impianto termico / di condizionamento, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;

PARCHEGGIO SEMINTERRATO

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono.

Lo stato conservativo della copertura piana appare discreto. Sull'intradosso del solaio di copertura dell'area a parcheggio è stata rilevata in più punti la residua presenza di macchie di umidità, che allo stato dei sopralluoghi risultavano asciutte, e circoscritti distacchi dello strato superficiale della tinteggiatura che manifestano la sussistenza di infiltrazioni di acque meteoriche. Sporadica la presenza dei suddetti fenomeni negli ambienti di servizio e nei locali tecnici.

Lo stato conservativo delle scossaline appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi esterni, presenti nei locali di servizio e nei locali tecnici, appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi interni, nei locali di servizio, appare buono.

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture, nei locali di servizio, appare in generale buono.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti nei locali di servizio appare buono.

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario servente il blocco servizi appare, nelle parti a vista, buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico appare, nelle parti a vista, buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità.

CABINE ENEL e CABINA ACQUEDOTTO

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono.

Lo stato conservativo della copertura piana appare discreto.

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto.

Lo stato conservativo delle pareti interne in generale appare discreto. Le pareti del locale deposito attiguo alla cabina idrica sono prive di finitura.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni appare discreto.

AREA DI CORTE - SERVIZI ACCESSORI

Lo stato conservativo delle aree a verde che prospettano su via Appia appare complessivamente buono e ben mantenuto.

Lo stato conservativo delle aree a verde sul fronte opposto, a confine con la direttrice ferroviaria e con il Torrente Acquatraversa, appare mediocre e lo stato manutentivo carente. In questo ambito appare con evidenza lo stato di incuria della vegetazione a medio alto fusto e la fitta presenza di rovi e di cespugli.

Lo stato conservativo dei percorsi e delle aree asfaltate appare complessivamente buono.
Lo stato conservativo delle aree pavimentate dell'essedra d'ingresso e della piscina appare discreto.
Lo stato conservativo dell'area destinata ad attività sportiva e della superficie in sintetico del campo polivalente appare discreto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici Comunali, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sul complesso immobiliare e sull'area sedime e pertinenza.
Negli atti di compravendita non sono menzionate servitù attive o passive insistenti sulla proprietà né se ne trovano riferimenti nelle visure ipotecarie.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti si è potuta accertare la presenza di una linea elettrica aerea che insiste sul lotto di interesse a confine con la direttrice ferroviaria.

All'interno dell'area di corte sussistono due corpi edilizi rispettivamente destinati Cabina Acquedotto ed a Cabina ENEL di trasformazione.

Essi sono rappresentati nella Planimetria d'insieme, allegata alla C.E. n.69 del 31/08/1991 (Rif. All. Plan. - n.04), come corpo n.5 la Cabina Acquedotto e come corpo n.6 la Cabina ENEL di trasformazione.

La Cabina ENEL di trasformazione è censita come particella n. 680, intestata a **** omissis **** con sede in Formia (LT) **** omissis **** , possessore **** omissis **** con sede in Latina (LT) . (Rif. All. Doc. - n.22)

La presenza di questi servizi presuppone, di fatto, la sussistenza di una servitù di passaggio per l'accesso agli immobili da parte degli enti gestori.

Non si può escludere inoltre la sussistenza di ulteriori servitù dovute alla eventuale presenza di sottoservizi. L'area di corte ed i corpi edilizi ivi presenti potrebbero essere attraversati da tubazioni/cavidotti/condotte in genere e quant'altro necessario al funzionamento degli impianti.

Pertanto il trasferimento dell'immobile avviene con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni che limitano la commerciabilità dell'immobile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti collegati da reticolo di travi (Certificato di idoneità statica – Rif. All. Doc. – n.03) non ispezionabili;
- Altezza interna utile: Ed. Principale mt. 3,00 mt (*h media*) - Bungalow 3,00 mt (*h media*)



- Strutture verticali: "... c.a. normale ad intelaiature ortogonali o radiali costituita da pilastri su cui poggiano dei telai di travi ..." (Rif. All. Doc. - n.03 Certificato di idoneità statica)
- Solai: laterocemento 20 + 4 cm (Rif. All. Doc. - n.03 Certificato di idoneità statica)
- Copertura: terrazzo non praticabile (Rif. All. Doc. - n.03 Certificato di idoneità statica)
- Pareti esterne ed interne: mattoni forati di varie misure e dimensione a secondo la necessità e l'uso;
- Facciate: rivestite in materiale lapideo;
- Pavimentazione interna: parte in marmo, parte in moquette, parte in piastrelle di ceramica e/o gres;
- Infissi esterni: metallo verniciato di colore rosso (finestre singole e a nastro, curtain wall, porte);
- Infissi interni: parte in legno tamburato, parte in lamiera metallica;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in prevalenza di tipo civile posti sottotraccia. Nei locali tecnici, di tipo industriale a vista;
- Impianti di sollevamento: n. tre ascensori. Due ubicati in adiacenza alla hall di ingresso, uno confinato sul lato corto ad est del corpo principale;
- Terreno esclusivo: area di sedime e pertinenza di superficie complessiva pari a 11432 mq circa;
- Posto auto: n.117 (95+22) posti auto scoperti - n. 31 posti auto coperti.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo del complesso immobiliare, considerato il periodo di esercizio, appare complessivamente discreto.

EDIFICIO PRINCIPALE - involucro esterno

Lo stato di manutenzione delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono.

Non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo.

La struttura tuttavia necessita di interventi di ordinaria manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle coperture appare complessivamente discreto.

Non appaiono evidenze di ammaloramenti del manto e/o di cedimenti delle sottostrutture.

Sull'intradosso del solaio di copertura sono visibili in più punti tracce di umidità che all'atto del sopralluogo sono apparse asciutte, e circoscritti distacchi dello strato superficiale della tinteggiatura che manifestano la sussistenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal lastrico di copertura ovvero di tracce relative a passati interventi di manutenzione.

Necessita di ordinari ed immediati interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione del rivestimento delle facciate in materiale lapideo appare buono. Sul paramento esterno non appaiono evidenze di ammaloramenti, scollamenti, crepe o fessurazioni. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi in metallo appare complessivamente mediocre.

La facciata in curtain wall del prospetto principale e le finestre presenti sui prospetti dell'edificio appaiono in mediocre stato di conservazione.

Necessitano immediati interventi di manutenzione ordinaria con sostituzione ovvero integrazione delle parti ammalorate.

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.



EDIFICIO PRINCIPALE - AMBIENTI NON CONCESSI IN LOCAZIONE – Albergo Area fitness piscina.

Lo stato di manutenzione delle finiture, pareti interne e soffitti, appare complessivamente buono;

Negli ambienti non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo.

Sull'intradosso del solaio di copertura del Piano Primo sono visibili in più punti, macchie di umidità che, all'atto del sopralluogo, appaiono asciutte, e circoscritti distacchi dello strato superficiale della tinteggiatura che manifestano la sussistenza di residue tracce da infiltrazioni provenienti dal piano superiore imputabili ad acque meteoriche e/o perdite da impianti.

Necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi interni, in prevalenza in legno laccato/verniciato ovvero in metallo appare complessivamente buono.

Considerato il periodo di esercizio, necessitano di interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pavimentazioni appare complessivamente discreto.

Nella Hall, nelle sale conferenze al piano terra, nelle sale ristorante al piano primo e nei corpi scala la pavimentazione è in marmo, di diversa forma, dimensione e tipologia a seconda degli ambienti.

Considerato il periodo di esercizio, lo stato di manutenzione appare complessivamente buono.

Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Nelle camere, nelle suite e nei connettivi del piano primo e secondo la pavimentazione è in moquette.

Lo stato di manutenzione appare complessivamente mediocre nelle camere, discreto nei connettivi.

Tenuto conto del periodo di esercizio, e dello stato di usura se ne ritiene consigliabile la sostituzione. Necessita di ordinari ed immediati interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Nei bagni, la pavimentazione ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Tenuto conto del periodo di esercizio, lo stato di manutenzione appare complessivamente buono. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Sui terrazzi la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Tenuto conto del periodo di esercizio, lo stato di manutenzione appare complessivamente buono. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Negli ambienti fitness, sauna e piscina la pavimentazione ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Tenuto conto del periodo di esercizio, lo stato di manutenzione appare complessivamente

buono. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia;

All'atto dei sopralluoghi l'impianto non è in esercizio. Non è stato possibile verificarne la funzionalità.

La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadri di comando.

All'atto dei sopralluoghi l'impianto non è in esercizio. Non è stato possibile verificarne la funzionalità.

La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

L'impianto di condizionamento è del tipo ad aria con unità di trattamento esterna ubicata sul fianco est dell'edificio principale alle spalle del locale concesso in locazione e destinato a sala Bingo e VLT.

La centrale termica è ubicata nel locale tecnico sul fronte ovest del parcheggio seminterrato.

All'atto dei sopralluoghi non è stato possibile accertarne la funzionalità.

La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Il Libretto di impianto ed il rapporto di controllo ed efficienza energetica / rapporto di prova, non sono stati prodotti a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

Impianti di sollevamento

La struttura è dotata di n. 3 ascensori. Due ubicati prossimità della hall di ingresso, di fronte al corpo scala di forma circolare, uno confinato sul lato corto ad est del corpo principale.

All'atto dei sopralluoghi gli impianti non sono in esercizio. Non è stato possibile verificarne la funzionalità.

La dichiarazione di conformità degli impianti non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Necessitano di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

Impianto Antincendio

Risulta in atti che il Comune di Formia, con nota prot. n.15060 del 29.03.2017, (All. Doc. - n.15) ha :

- invitato la proprietà a comunicare tempestivamente l'avvenuta sospensione dell'attività dell'albergo Appia Grand Hotel e la sua durata;
- diffidato la proprietà dall'esercitare l'attività di ricezione alberghiera ed annessa attività di somministrazione, fino a quando non avrà ottemperato alle prescrizioni dettate dal Comando provinciale dei VVF di Latina formalizzate con note prot. 11905, 11907 e 11909 del 10.03.2017;
- invitato a proprietà a comunicare l'avvenuto adeguamento della struttura e la successiva ripresa dell'attività ricettiva.

La suddetta nota fa seguito all'esito di visita ispettiva condotta dal Comando Provinciale dei VV.F. di Latina nel corso della quale sono state rilevate una serie di anomalie ed inadempienze.

EDIFICIO PRINCIPALE - AMBIENTI CONCESSI IN LOCAZIONE - Sala Bingo e VLT

Lo stato di manutenzione delle pareti interne e dei soffitti, appare complessivamente buono.

Negli ambienti non appaiono evidenze di ammaloramenti, crepe o fessurazioni di rilievo.

Non appaiono evidenze di fenomeni di umidità, rigonfiamenti o distacchi dell'intonaco.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi interni, in prevalenza in legno verniciato, appare complessivamente buono. Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pavimentazioni, in prevalenza di piastrelle in ceramica di forma, dimensione e tipologia diverse nei diversi ambienti, appare complessivamente buono.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti in piastrelle di ceramica, presenti nei bagni e nel locale cucina, appare complessivamente buono.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia.;

All'atto dei sopralluoghi l'impianto è in esercizio. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadri di comando.

All'atto dei sopralluoghi l'impianto è in esercizio. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

Risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica del 04/08/2016 allegato alla Richiesta di

Certificazione d'Agibilità assunta agli atti del Comune di Formia con prot. n 23483 del 31/05/2016 che la parte in locazione dell'Edificio ha Classe energetica E, il consumo annuo di Energia elettrica in uso standard è pari a 9476 KWh, il consumo annuo di Gas naturale in uso standard è pari a 10635 mc;

La climatizzazione estiva è realizzata con un impianto di tipo a pompa di calore ad alimentazione elettrica.

Le unità di trattamento sono ubicate sul fianco est dell'edificio principale alle spalle degli ambienti attualmente destinati a sala Bingo e VLT. La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata da un generatore standard alimentato a gas metano.

All'atto del sopralluogo l'impianto è funzionante;

Sussiste agli atti, una Relazione Tecnica Descrittiva sull'impianto di condizionamento del 18.05.2016, allegata alla Richiesta di Certificazione d'Agibilità assunta agli atti del Comune di Formia con prot. n 23483 del 31/05/2016, nella quale si dichiara che l'impianto di condizionamento esistente era dotato di certificazione di conformità rilasciato dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. n.37/08 e che per le opere di integrazione la ditta esecutrice **** omissis **** ha rilasciato specifica dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

Le Certificazioni degli impianti di Condizionamento, Elettrico, Idrico sanitario, Radiotelevisivo ed elettronico e Rilevazione Incendi allegate alla Comunicazione di Fine Lavori, assunta in atti con Prot n.21481 del 17.05.2016, non sono state rinvenute nel carteggio visionato.

Tuttavia l'Agibilità per uso commerciale dei locali, che è stata attestata in data 20/09/2016 dall'ufficio Agibilità del Comune di Formia con la formula "*vista la documentazione trasmessa*", ne fa presumere la sussistenza.

Impianto Antincendio

Sussiste agli atti una SCIA ai fini della Sicurezza Antincendio Rif. Pratica VV.F. n. 101752 Prot. n.6266 del 17.05.2016 allegata alla Richiesta di attestazione di Agibilità (Rif. All. Doc. - n.14) presentata dalla società locataria ed assunta agli atti del Comune di Formia con prot. n 23483 del 31/05/2016;

EDIFICI ISOLATI - BUNGALOW

Lo stato di manutenzione delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono. Non appaiono evidenze di ammaloramenti, crepe o fessurazioni di rilievo.

Necessita di interventi di ordinaria manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle coperture appare complessivamente discreto.

Non appaiono evidenze di ammaloramenti del manto e/o di cedimenti delle sottostrutture. Non appaiono evidenze di fenomeni di umidità, rigonfiamenti o distacchi dell'intonaco.

Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione del rivestimento delle facciate in materiale lapideo appare buono. Sul paramento esterno non appaiono evidenze di ammaloramenti, scollamenti, crepe e/o fessurazioni.

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere

interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi in metallo appare complessivamente buono.

Le finestre presenti sui prospetti dell'edificio e la parete vetrata sul vano scala appaiono in discreto stato di conservazione.

Necessitano immediati interventi di manutenzione ordinaria con sostituzione ovvero integrazione delle parti ammalorate. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pareti interne e dei soffitti, appare complessivamente buono.

Negli ambienti non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe e/o fessurazioni.

Non appaiono evidenze di fenomeni di umidità, rigonfiamenti o distacchi dell'intonaco. Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione in ceramica al Piano Terra appare buono.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione in moquette al Piano Primo appare mediocre. Tenuto conto del periodo di esercizio, e dello stato di usura se ne ritiene consigliabile la sostituzione.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione e del rivestimento in ceramica del bagno al Piano Primo appare buona.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia.

All'atto dei sopralluoghi l'impianto non è in esercizio. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadri di comando.

All'atto dei sopralluoghi l'impianto non è in esercizio. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

Nell'appartamento è presente un Ventilconvettore. All'atto dei sopralluoghi non è stato possibile accertarne la funzionalità. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

PARCHEGGIO SEMINTERRATO

Lo stato di manutenzione delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono.

Non appaiono evidenze di ammaloramenti, crepe o fessurazioni di rilievo.
Necessita di interventi di ordinaria manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione del rivestimento delle facciate in materiale lapideo appare buono.
Sul paramento esterno non appaiono evidenze di ammaloramenti, scollamenti, crepe e/o fessurazioni.
Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pareti interne e dei pilastri, appare complessivamente buono.
Lo stato di manutenzione del solaio di copertura appare complessivamente discreto.
Sull'intradosso sono visibili ampie macchie di umidità che all'atto del sopralluogo appaiono asciutte, e circoscritti distacchi dell'intonaco e dello strato superficiale della tinteggiatura che manifestano la sussistenza di residue tracce da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal piazzale superiore. In più punti le armature appaiono in luce a causa del parziale distacco del copriferro.
Necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi immediati di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi appare complessivamente buono.
Lo stato di manutenzione delle finestre presenti sul prospetto est dell'edificio appare buono.
Lo stato di manutenzione delle porte in metallo appare buono.
Lo stato di manutenzione delle porte in legno appare buono.
Necessitano immediati interventi di manutenzione ordinaria. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione in battuto di cemento appare complessivamente buono;
Lo stato di manutenzione della pavimentazione e dei rivestimenti in piastrelle di ceramica presenti nei locali di servizio appare complessivamente buono;
Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia.
All'atto dei sopralluoghi l'impianto non è in esercizio. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadri di comando.
All'atto dei sopralluoghi l'impianto non è in esercizio.
La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

CABINA ENEL e CABINA ACQUEDOTTO

Lo stato di manutenzione delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono. Non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo. Necessita di interventi di ordinaria manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione del rivestimento delle facciate in materiale lapideo nelle parti visibili appare buono. I fianchi ed il prospetto posteriore sono ricoperti da una fitta vegetazione. Sul paramento esterno non appaiono evidenze di ammaloramenti, scollamenti, crepe e/o fessurazioni. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona

Lo stato di manutenzione delle pareti interne e dei soffitti appare complessivamente buono. Necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi immediati di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi appare complessivamente discreto. Necessitano immediati interventi di manutenzione ordinaria con integrazione e/o sostituzione delle parti ammalorate. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione in battuto di cemento appare complessivamente buono. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

AREA DI CORTE - SERVIZI ACCESSORI

Lo stato di manutenzione della pavimentazione esterna appare mediocre. Nell'edera di ingresso, le piastrelle appaiono staccate dal supporto in più punti ovvero lesionate per la sussistenza di cedimenti localizzati del piano di posa. Necessita di ordinari ed immediati interventi di manutenzione con sostituzione e/o integrazione delle parti ammalorate. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione della piscina esterna e delle strutture accessorie appare mediocre. Lo stato di manutenzione del rivestimento in mosaico appare discreto. Necessita di ordinari ed immediati interventi di manutenzione con sostituzione e/o integrazione delle parti ammalorate. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle strutture in metallo appare mediocre. I pilastri appaiono visibilmente corrosi alla base in appoggio alla pavimentazione. Necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione con sostituzione e/o integrazione delle parti ammalorate. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei

materiali appare discreta.

Lo stato di manutenzione dei percorsi carrabili e delle aree di parcheggio pavimentate in asfalto appare buono.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione. Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle aree a verde appare in generale buono per la parte che prospetta sulla via Appia, mediocre per la parte a confine con l'asse ferroviario e con il Rio Acquatraversa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso Alberghiero risulta parzialmente locato. (Rif. All. Doc. – n.12)

Sono oggetto di locazione (ri.f Art 2 del contratto di locazione):

- due distinti locali ...omissis... situati all'interno dell'azienda alberghiera denominata "**** omissis ****" riportate al NCEU di Formia al Foglio n.27 Part.IIa 114 sub 11 e sub 10 parte (ndr ora sub 17);
- area esterna pertinenziale ai locali di cui al punto precedente adibita in parte ad uso parcheggio esclusivo ed in parte ad uso parcheggio comune agli altri servizi;
- un locale facente parte dello stesso complesso immobiliare di vani 2 oltre accessori censito al NCEU di Formia al Foglio 27 Particella 114 sub 16 parte (ora sub 21);
- due spazi pubblicitari situati: uno sul torrino dell'ascensore panoramico ed uno attualmente destinato al ristorante "l'invito".

Il conduttore è la **** omissis ****, con sede in **** omissis **** c.f. e P.I. **** omissis ****, rappresentante legale **** omissis **** nato ad **** omissis **** il **** omissis ****, società operante nel settore della raccolta del gioco lecito, nella gestione di sale Bingo e nella gestione di pubblici servizi in genere, con contratto di Locazione Commerciale del 01/07/2014, Registrato a Formia il 17/07/2014 n.1489 s.3T;

Al fine di definire in modo univoco gli ambienti oggetto di locazione la società locataria, in quanto espressamente autorizzata dal locatario (rif. Art 6), ha presentato una CIL per Lavori di Manutenzione Straordinaria (ex art.6 c.2 lett.a D.P.R. 380/01 e smi) n.1082 del 22.06.2015 assunta in atti con Prot. 2015/0024417 del 18/06/2015.

A seguito dei suddetti lavori, in data 09/06/2016 è stata presentata una Variazione Catastale, assunta in atti con Prot.LT00837777, per "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione Frazionamento e Fusione".

Con la Variazione sono stati soppressi il sub n.11 ed i Subb. n.10,14,15 e 16 (graffati) e sono stati generati il sub. n.17, ed i Subb. n.18,19,20 e 21 (graffati).

Attualmente la parte dell'immobile locata è costituita dalla part.IIa censita come sub. n.17 e quota parte della part.IIa censita come sub. n.21 (costituita da un appartamento nel bungalow individuato nell'allegato grafico allegato al contratto di locazione) graffato ai sub 18,19 e 20;

La durata della locazione (Art. 4) è di 6 anni con inizio dal 01/07/2014 e scadenza al 31/06/2020 salvo tacito rinnovo per un uguale periodo in mancanza di disdetta.

Il canone di locazione annuo è pari ad €. 72.000,00 (esenti IVA) da pagarsi in rate mensili di €.6.000,00 cadauna. A partire dal settimo anno e fino al dodicesimo il canone annuo è stabilito in €.84.000,00 (esenti IVA) da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 7.000,00 (rif. Art 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/12/1989 al 16/01/1996	**** omissis ****	Compravendita			
		Giudo Fuccillo	28/12/1989		
		Trascrizione			
		Agenzia del territorio di Latina	10/01/1990	546	445
		Registrazione			
Dal 16/01/1996 al 07/12/2007	**** omissis ****	Mutamento di Denominazione			
		A. Fuccillo	16/01/1996	54857	
		Trascrizione			
		Registrazione			
Dal 21/11/2007 al 30/05/2022	**** omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Fuccillo Maria Concetta	21/11/2007	4971	1935
		Trascrizione			
		Agenzia del Territorio di Latina	07/12/2007	41621	21338
		Registrazione			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 14/03/2006
Reg. gen. 8434 - Reg. part. 2157
Importo: € 600.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Latina il 23/10/2017
Reg. gen. 23542 - Reg. part. 3723
Importo: € 1.500.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 18/10/2021
Reg. gen. 25998 - Reg. part. 19694
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****

Si precisa che:

a seguito di Variazione Catastale, assunta in atti con Prot.LT00837777, per "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione Frazionamento e Fusione" sono stati soppressi i Subb. nn. 10,11,14,15 e 16 (*graffati*) e sono stati generati i Subb. nn. 17,18,19,20 e 21 (*graffati*).

Nello specifico:

- il Sub 10 è stato soppresso generando il Sub 17 (parte) ed il Sub 18;
- il Sub 11 è stato soppresso generando il Sub 17 (parte);
- il Sub 14 è stato soppresso generando il Sub 19;
- Il Sub 15 è stato soppresso generando il Sub 20;
- il Sub 16 è stato soppresso generando il Sub 21;

Sulle particelle generate a seguito della suddetta variazione catastale grava la formalità del 14/03/2006.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile ricade in Zona F sottozona F2 del PRG vigente (*Rif. All. Plan. - n.27*) disciplinata dall' Art. 36 Sottozona F - "Servizi di interesse pubblico generale e servizi di interesse collettivo"

Sottozona F2 Servizi generali privati di interesse collettivo

Destinazioni d'uso case di cura, istituti, edifici di istruzione, religiosi, del tempo libero e dello sport, pubblici locali ecc.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,50 mc/mq

Indice di fabbricazione fondiario 0,60 mc/mq

Altezza massima delle costruzioni: ml 7,00

Numero di piani fuori terra: 2

Distanza assoluta tra gli edifici: ml 10

Distacchi dai confini: ml 7,00



Normativa PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021, l'area:

- ricade nell'Ambito del "Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Continuità"; ricade in Area di notevole interesse pubblico Art 136 lett c) e d) D.Lgs 42/2004, normata dall' Art 8 delle NTA;
- ricade Area di Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua Art 142 c.1 lett c) D.Lgs. 42/2004 ed è normata dall' Art. 36 della NTA;
- ricade in Area di protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto Art 142 c.1 lett m) D.Lgs. 42/2004 ed è normata dall' Art. 42 delle NTA . (PTPR Tav A B C) (Rfi. All. Plan. - n.28, 29, 30)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- L.E. n.901 del 11.11.1970 rinnovata il 13.11.1984;
- Domanda Di Sanatoria del 29/03/1986 prot. 12504;
- Certificato di Idoneità statica del 20.07.1989 depositato presso lo S.D.A.R. - LL.PP. di Latina con n.53 il 20.07.1989 Prot.n.3478 - (Rif. All. Doc. - n.03)

(nдр : nel documento si rileva che: "all'inizio dei lavori fu depositato regolarmente il progetto delle strutture in c.a. all'Ufficio del Genio Civile di Latina (scheda n.5086 del 13.03.1980). Nel corso dei lavori, però, furono realizzate delle difformità al progetto depositato per cui, anche in relazione alle vicende amministrative subite dalla iniziativa edilizia, non si è proceduto agli adempimenti di legge previsti dalla normativa vigente, per cui si rende necessaria la redazione della presente certificazione di idoneità statica")

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.49 del 21.04.1990 (Rif. All. Doc. - n.06) con prescrizioni da parte della Soprintendenza BBAA (prot. 8920/1262/12 del 28.03.1990);



(n.d.r. - prescrizione Soprintendenza: non consentita realizzazione dei locali refrigerazione e ascensore)

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.103 del 05.05.1990 (Rif. All. Doc. - n.07) sul terreno distinto in Catasto al Fg. 27 di Maranola Particelle n. 114, 254 e 255, rilasciata in costanza delle prescrizioni della Soprintendenza rese nella C.E. in sanatoria n.49/90 ed in essa richiamate; (n.d.r. approvata la realizzazione dei locali tecnici per refrigerazione ed ascensore in vigenza del parere negativo ribadito dalla Soprintendenza)

- Certificato di Agibilità del 06/07/1991 (Rif. All. Doc. - n.08) - Certifica l'agibilità del fabbricato composto da n.64 camere, n.15 suites, n.2 sale ristorante da n.120 e n.70 posti, n.1 sala congressi da n.180 posti, discoteca da n.300 posti, centro trattamenti estetici, piscina coperta. Non comprende, per espressa menzione, le opere relative ai parcheggi coperti ed alle sistemazioni esterne per i quali sarà rilasciato un ulteriore certificato di agibilità.

(n.d.r. esclude l'agibilità per le opere relative al blocco parcheggi coperti e sistemazioni esterne. Il parere USL del 05/07/1991 è reso "... esclusivamente per la parte del manufatto alberghiero ed attività connesse, con esclusione degli spazi esterni.")

- Concessione Edilizia n.69/91 del 31.08.1991 (Rif. All. Doc. - n.09) "modifiche interne ed integrazione di servizi tecnologici".

Natura delle opere descritte nella relazione tecnica:

1. interventi modificativi dell'originaria disposizione degli ambienti e redistribuzione degli spazi interni;
2. lavori per la realizzazione o ampliamento dei locali tecnici.

(n.d.r. Rispetto a quanto riprodotto negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991, il corpo edilizio della "Guardianeria", ubicato a presidio dell'accesso posteriore posto su via Mergatario a confine con la linea ferroviaria e riprodotto nella TAV 1 con il n.10, non risulta essere stato realizzato.)

- Agibilità totale del fabbricato destinato ad "Albergo ed attività connesse" del 12/10/1991 prot 25630 (Rif. All. Doc. - n.10)

(n.d.r. nel documento sono richiamati:

- 1) verbale della ispezione tecnico sanitaria del 01.10.1991 (non rinvenuto in atti);
- 2) copia del certificato di collaudo delle opere in congl. Cementizio "regolarmente vistata per ricevuta dall'Ufficio del Genio Civile di Latina" privo di riferimenti data e protocollo (non rinvenuto in atti))

- CIL n.765 Prot. 2014/39184 del 11.09.2014 - Comunicazione Inizio Lavori di Manutenzione Straordinaria : "Diversa distribuzione interna e rifacimento impianto elettrico";

- CIL n.1082 del 22.06.2015 Prot. 2015/24417 del 18.06.2015 (Rif. All. Doc. - n.13) per Lavori di Manutenzione Straordinaria (ex art.6 c.2 lett.a D.P.R. 380/01 e smi) presentata dalla società locataria di una parte dell'immobile* relativa a: "Accorpamento sub 10 (parte) e sub 11 mediante apertura vano nella parete non portante - Realizzazione pareti divisorie interne per predisposizione laboratorio cucina e servizi igienici - sostituzione pavimenti e controsoffitti - Manutenzione ordinaria"

Provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Prot. 2015/26084 del 02.07.2015:

Trattasi di CIL in Sanatoria pertanto deve essere integrata con :

1. Sanzione pecuniaria di €.1.000,00 (art.6 c.7 DPR n.380/01);

2. Parere ASL; (acquisito con nota 04.12.2015 Prot.2760/A0010/2015)

- Attestazione di Agibilità per uso commerciale resa in data 20.09.2016 a seguito della presentazione della Richiesta di Certificazione d'Agibilità Prot.n.23483 del 31.05.2016 relativa alle opere oggetto di CIL n.1082 del 22.06.2015 relativa alla unità immobiliare sub.17, presentata dalla società locataria di una parte dell'immobile*. (Rif. All. Doc. - n.14)

* (ndr: Il conduttore è autorizzato, per espresse disposizioni contrattuali, ad eseguire tutte le modifiche necessarie al pieno svolgimento dell'attività:

Contratto di locazione del 01 luglio 2014, Registrato a Formia il 17.07.2014 al n.1489 S.3T:

ART. 6 AUTORIZZAZIONI : la parte locatrice autorizza sin da ora la conduttrice a porre in essere ogni attività' necessaria all'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie ed amministrative propedeutiche allo svolgimento dell'attività per la quale detti locali sono concessi in locazione, impegnandosi sin da ora a consegnare ogni documentazione utile o a porre in essere ogni attività eventualmente necessaria a tal fine.

ART 9 DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE : il locatore autorizza sin da ora il conduttore ad apportare tutte le modifiche, siano esse opere murarie o dagli impianti, necessarie a rendere i locali concessi in locazione idonei alle esigenze commerciali del conduttore in dipendenza di quanto precede sono espressamente autorizzati dal locatore tutti i lavori, siano essi di natura ordinaria che straordinaria da apportare ai locali,

Nel contratto di locazione si fa esplicito riferimento a lavori di apertura di un varco per consentire l'uso dei locali limitrofi... per la realizzazione di opere funzionali alla piena utilizzazione degli spazi.)

Si precisa che i certificati di Agibilità presenti nel fascicolo d'ufficio Comunale ed allegati alla presente perizia, sono relativi alle unità immobiliari realizzate/variate a seguito delle suddette autorizzazioni amministrative;

Essi non sono validi per le parti realizzate in difformità a dette autorizzazioni o, se pur autorizzate, modificate successivamente per cui l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere ad una nuova richiesta.

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.

Le Certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità/rispondenza agli atti, sono relative all'immobile censito come sub. n.17 e ceduto in locazione.

Esse sono allegate alla Attestazione di Agibilità per uso commerciale resa in data 20.09.2016 a seguito della presentazione della Richiesta di Certificazione d'Agibilità Prot.n.23483 del 31.05.2016 (Rif. All. Doc. - n.14) relativa alle opere oggetto di CIL n.1082 del 22.06.2015 (Rif. All. Doc. - n.13) presentata dalla società locataria di una parte dell'immobile.

EDIFICIO PRINCIPALE – CORPO A -B- C

A margine dei riscontri condotti è emerso che la superficie ed il volume degli immobili rilevati risultano essere maggiori rispetto ai valori riportati sulle tavole del progetto assentito.

I rilievi metrici eseguiti nel corso delle operazioni peritali, sono stati confortati da una rilevazione strumentale (GPS) della sagoma esterna dell'intero edificio.

Si riporta di seguito un prospetto di confronto tra i dati metrici assentiti e quelli rilevati.

DATI DI PROGETTO ASSENTITI:

(Rif. Concessione Edilizia n.69/91 del 31.08.1991 - Tav 01) (Rif. All. Plan. - n.04)

Volumetria : Piano Terra	mq 1.629,10 x 3,75	= mc	6.109,13
Piano Primo	mq 1.571,86 x 3,20	= mc	5.029,95
Piano Secondo	mq 973,27 x 3,20	= mc	3.114,46
Bungalows		= mc	1.069,09
		totale = mc	15.322,63

Pertinenze accessorie (veranda facciata continua) = mc 623,50

totale = mc 15.946,13

DATI METRICI DESUNTI DAL RILIEVO ESEGUITO:

EDIFICIO PRINCIPALE:

PIANO TERRA

Impronta a terra	1.902,00 mq circa		
		Sup netta	Sup lorda
Bingo Sale VTL	829,00 mq circa	829,00 mq circa	867,00 mq circa
Hall sale convegni Bar accoglienza e servizi	403,00 mq circa	403,00 mq circa	497,00 mq circa
Area Fitness Centro Benessere Piscina	396,00 mq circa	396,00 mq circa	436,00 mq circa
Locali Tecnici Celle Frigo	87,00 mq circa	87,00 mq circa	100,00 mq circa

PIANO PRIMO

Superficie di piano	1.888,00 mq circa		
Camere e connettivi 22 Camere - 8 Suite	985,00 mq circa	985,00 mq circa	1.079,00 mq circa
Cucina e loc accessori	145,00 mq circa	145,00 mq circa	157,00 mq circa
Sale Ristorante e servizi	611,00 mq circa	611,00 mq circa	652,00 mq circa

PIANO SECONDO

Superficie di piano escluso balconi	1.182,00 mq circa		
Camere e connettivi 36 Camere - 7 Suite	1.031,00 mq circa	1.031,00 mq circa	1.182,00 mq circa
Balconi			354,00 mq circa

TOTALE ALBERGO	4.494,00 mq circa	4.972,00 mq circa
 BUNGALOW 3 corpi edilizi – 6 appartamenti		
Impronta a terra singolo corpo edilizio	59,00 mq circa	
Piano Terra singolo app.nto	22,00 mq circa	29,50 mq circa
Piano Primo singolo app.nto	21,00 mq circa	29,50 mq circa
 BLOCCO PARCHEGGIO SEMINTERRATO		
Impronta a terra	1.244,00 mq circa	
Parcheggio Coperto 31 posti auto coperti	840,00 mq circa	911,00 mq circa
Locale Centr. Termica	133,00 mq circa	152,00 mq circa
Locale Accessori e di servizio	156,00 mq circa	181,00 mq circa
 Cabina Trasformazione ENEL e Loc. Generatore e Loc. Accessori		
Piano Terra	22,00 mq circa	71,00 mq circa
 Cabina Idrica e Loc. Accessorio		
Piano Terra	19,00 mq circa	25,00 mq circa

VOLUMETRIA DEGLI IMMOBILI

Piano Terra :	1.902,00 x 3,20 =	6.086,40 mc circa
Piano Primo :	1.888,00 x 3,20 =	6.041,60 mc circa
Piano Secondo:	1.182,00 x 3,20 =	3.782,40 mc circa
	TOTALE =	15.910,40 mc circa
Bungalow :	3 x 59,00 x 6,40 =	1.132,80 mc circa
	TOTALE =	17.043,20 mc circa

Ne consegue che :

Volume Assentito + 2%* =	15.946,13 + 318,92	= 16.265,05 mc
Volume realizzato		= 17.043,20 mc circa

* Tolleranza costruttiva Rif. art. 34bis dPR 380/01 e s.m.i.

Il volume realizzato è maggiore rispetto a quello assentito in misura pari a circa il 4,5 % .

L'articolazione planimetrica dell'edificio principale, a meno dei locali interessati dal contratto di locazione, per i quali il conduttore ha eseguito le opere di adeguamento degli ambienti interni con CIL per Lavori di Manutenzione Straordinaria n.1082 del 22.06.2015, è sostanzialmente conforme all'assetto riprodotto negli elaborati planimetrici allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991.

A seguito dei riscontri eseguiti tra lo stato dei luoghi e la documentazione assentita, sono emerse le seguenti difformità:

1. la partizione degli ambienti del centro benessere e dei servizi del Corpo B al Piano Terra non è conforme allo stato di fatto;
2. la partizione dell'ambiente ingresso alle sale ristoranti del Corpo A al Piano Primo non è conforme allo stato di fatto.

Si rileva inoltre che:

1. Negli elaborati tecnici allegati alla C.E. n.69/91 (Rif. All. Plan. - n.03 04 05 06 07 08 09 10) non sono riprodotti i prospetti dell'edificio;
2. Nell'elaborato tecnico allegato alla C.E. in Sanatoria n.49/90 (Rif. All. Plan. - n.01) le finestrate dei prospetti non sono del tutto conformi alle planimetrie (ad es. zona cucina e preparazione piatti);
3. Nell'elaborato tecnico allegato alla C.E. n.103/90 (Rif. All. Plan. - n.02) la rappresentazione delle aperture al piano terra non è visibile nel prospetto nord ed è parzialmente riprodotta nei prospetti est ed ovest.

Nei prospetti la rappresentazione delle finestrate a nastro non è congruente con quanto rappresentato in planimetria ove sono rappresentate finestre singole congruenti allo stato dei luoghi; Le aperture dei vani scala non sono congruenti con lo stato dei luoghi.

La sezione AA non è indicata nelle planimetrie.

PARCHEGGIO SEMINTERRATO E LOCALI TECNICI – CORPO E:

Negli elaborati tecnici allegati alla C.E. n.69/91 il corpo edilizio è rappresentato planimetricamente nell'elaborato Tav 6 ed è individuato come "Corpo E" (Rif. All. Plan. - n.09).

A seguito dei riscontri eseguiti tra lo stato dei luoghi e la documentazione assentita, sono emerse le seguenti difformità:

1. La finestrate del blocco servizi a sud non è conforme allo stato di fatto;
2. La partizione dei locali destinati a deposito non è conforme allo stato di fatto;
3. Lo spazio destinato a n.4 parcheggi sulla parete destra è stato perimetrato e destinato a locale magazzino deposito;
4. La parete di fondo non è conforme al progetto;
5. Il locale lavanderia non è conforme allo stato di fatto;
6. Il locale deposito ubicato al centro del colonnato di bordo percorso non è stato realizzato.

CABINA ACQUEDOTTO E LOCALE DEPOSITO

Negli elaborati tecnici allegati alla C.E. n.69/91 del 31/08/1991, il corpo edilizio è rappresentato planimetricamente nell'elaborato grafico "Tav 01" (Rif. All. Plan. - n.04), ed individuato con il n.05.

Nel carteggio progettuale, non sono stati rinvenuti elaborati di dettaglio.

A seguito dei riscontri eseguiti tra lo stato dei luoghi e la documentazione assentita, sono emerse le seguenti difformità:

1. locale deposito attiguo alla cabina acquedotto non trova corrispondenza negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991. Deve pertanto essere demolito al fine di ricostituire lo stato dei luoghi assentito.

IN MERITO ALL'INCREMENTO DI VOLUMETRIA RILEVATO:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP e fatti salvi i diritti di terzi, l'incremento volumetrico per mancata rispondenza dimensionale alle previsioni di progetto, in misura maggiore al 2%, rappresenta una variazione essenziale ai sensi dell'art 17 c.1 let c) della L.R. n.15/08 s.m.i., e condizione di possibile applicazione delle disposizioni di cui all'art.33 c.2 del DPR 380/01 e s.m.i. ovvero art. 18 c.3 LR 15/08 e s.m.i.* che prevedono l'irrogazione di una sanzione pecuniaria per la "fiscalizzazione dell'illecito".

(n.d.r: La fiscalizzazione non costituisce regolarizzazione dell'illecito)

**LR 15/08 art. 18 c.3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.*

Il procedimento autorizzativo implica il parere favorevole reso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la presenza di vincoli posti a tutela dell'area, per la natura dei quali si rimanda al paragrafo Normativa Urbanistica.

L'illecito non è sanabile, ai sensi dell'art. n.46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. in quanto l'opera abusivamente realizzata non si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per carenza del requisito della doppia conformità (art 36 DPR 380/01 s.m.i. ed art. 22 c.1, L.R. 15/2008 s.m.i.);

L'illecito edilizio non è sanabile, ai sensi dell'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47 in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono.

IN MERITO ALLE DIFFORMI PARTIZIONI INTERNE RILEVATE:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si tratta di variazioni di modesta entità, non ascrivibili nel novero delle variazioni essenziali espressamente configurate dall'art. 17 della L.R. n.15/2008.

Non inficiano sulla legittimità urbanistica pertanto non sono assoggettata a nuova autorizzazione e/o sanzioni amministrativa.

Pur essendo di modesta entità e non costituendo "variazione essenziale", ai sensi dell'art. 17 LR 15/2008 le difformità rilevate, devono essere regolarizzate al fine di ristabilire la conformità tra le previsioni di progetto e lo stato di fatto.

IN MERITO AGLI ULTERIORI VOLUMI REALIZZATI :

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, la perimetrazione dei 4 stalli all'interno del parcheggio seminterrato ed il locale tecnico attiguo alla cabina acquedotto, sono stati realizzati in assenza di titolo assentorio, non possono essere sanati e devono pertanto essere demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi.

STIMA DEI COSTI E DEGLI ONERI:

I costi e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi di spese tecniche, diritti, bolli, collaudi strutturali ed impiantistici, acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti, degli oneri e diritti per eventuali ulteriori asseverazioni. ecc. sono presuntivamente stimati in €30.000,00 (vedi la relativa scheda di stima Rif. All. Scheda Stima);

Essi comprendono anche i costi e gli oneri per l'acquisizione del certificato / attestazione di Agibilità.

I costi per il ripristino della conformità degli ambienti di servizio ubicati nel Parcheggio

Seminterrato, consistenti nella demolizione della tramezzatura per il ripristino degli stalli a parcheggio e per la demolizione del locale deposito attiguo alla cabina acquedotto sono stimati presuntivamente in €. 4.000,00 (vedi la relativa scheda di stima).

I costi relativi alle spese tecniche, bolli, diritti per l'acquisizione dei titoli abilitativi, regolarizzazione urbanistica, variazioni catastali ecc. si intendono compresi in quelli stimati per la regolarizzazione urbanistica;

I suddetti importi, ivi compreso le sanzioni pecuniarie, in quanto presuntivamente stimati non devono intendersi univocamente determinati, pertanto eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dallo scrivente, ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono totalmente a carico dell'acquirente.

AGIBILITA':

Il certificato di Agibilità del 12/10/1991 prot 25630 (Rif. All. Doc.- n.10), presente nel fascicolo d'ufficio ed allegato alla presente relazione, è relativo alle unità immobiliari di cui alle seguenti autorizzazioni amministrative:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n.49 del 21.04.1990;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n.103 del 05.05.1990;
- 3) Concessione Edilizia n.69 del 31.08.1991.

Esso non è valido per le unità immobiliari, o per parti di esse, realizzate in difformità a dette autorizzazioni o, se pur autorizzate, modificate successivamente; per cui l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere a nuova richiesta.

L'agibilità resa a seguito della CIL N.765 Prot. 2014/39184 del 11.09.2014 e della CIL N.1082 del 22.06.2015 Prot. 2015/24417 del 18.06.2015 (Rif. All. Doc.- n.14), è relativa alla sola unità immobiliare attualmente censita come sub n.17.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene N° 1 - Albergo ubicato a Formia (LT) - via Appia angolo via Mergataro snc

Complesso alberghiero sito nel Comune di Formia (LT) alla Via Appia lato Napoli (s.s.7) angolo via Mergataro, denominato "Appia Grand Hotel", classificato di Categoria 4 stelle, composto da un corpo principale destinato ad Albergo, sala Bingo e VTL, Centro Estetico con Sauna Palestra e Piscina coperta, n.3 edifici isolati (Bungalow), un Garage seminterrato con locali tecnici e di servizio, due piccole strutture destinate a Cabina Enel e Cabina Acquedotto, area di corte con piscina all'aperto e bar, campo sportivo polivalente e parcheggi a raso.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Formia al Foglio n.27, Sez. MAR, p.lla n.114 sub.12 Cat.D/6 (Centro Estetico - Fitness - Piscina coperta), sub.13 (BCNC - Corte con piscina scoperta, parcheggi a raso ed attrezzature sportive), sub.17 Cat.D/2 (sala Bingo e Slot/VTL), sub.18, 19, 20, 21 (graffati) Cat. D/2 (Albergo, Garage seminterrato e locali di servizio, Bungalow), sub.22 Cat.E/9 (Cabina Acquedotto e Locale Deposito), sub.23 Cat.C/2 (Cabina Enel e Locali Tecnici), il tutto di proprietà di **** omissis ****.

Complessivamente la struttura ricettiva dispone di n.58 Camere, n.15 Suite, n.6 Appartamenti dislocati in n.3 Bungalow, n.2 Sale per cerimonie rispettivamente da n.120 e n.180 posti, Hall, American Bar - Shopping corner, Sale riunioni, Spazi ricreativi comuni, Blocchi servizi igienici, Spazi connettivi, Cucina, spogliatoio e locali di servizio, Sala congressi da 200 posti, (ora ingresso sala Bingo e locale Slot/VTL), Discoteca da 300 posti (ora Sala Bingo), Centro per trattamenti estetici, Sauna, Palestra, Piscina coperta riscaldata, Piscina scoperta, Campo polivalente Tennis Calcetto, Parcheggio coperto per n.31 posti auto, parcheggi a raso per n.117 posti auto per complessivi n.148 posti auto.

Area di sedime e pertinenza di forma poligonale irregolare, con superficie fondiaria pari a circa 11.432 mq, circoscritta dalla via Appia lato Napoli (s.s.7), Via Mergataro, linea ferroviaria Roma Napoli e Rio Acquatraversa. L'accesso principale, pedonale e carrabile, è posto all'intersezione tra la via Appia e via Mergataro. Un ulteriore accesso è ubicato a nord ovest del lotto su via Mergataro in prossimità dell'asse ferroviario.

EDIFICIO PRINCIPALE

Edificio a forma di corona circolare con lato di maggior raggio esposto a nord, costituito da quattro livelli, Piano Terra, Primo, Secondo e Copertura piana non praticabile (Rif All. Doc.ne - 05 Cert idoneità statica). La struttura portante è del tipo intelaiata con elementi resistenti in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero cemento. Giuntata in due sezioni (da cui tre corpi A, B e C). Sul blocco edilizio principale sono attestate due strutture. Una di forma rettangolare articolata su due piani fuori terra con copertura del tipo a "volte a sesto acuto" (nдр: così definite nel Certificato di idoneità statica) ed una di forma ottagonale articolata su due piani fuori terra con copertura a forma piramidale. Gli ambienti al piano terra, in origine destinati a Sala Congressi (200 posti) e Discoteca (300 posti) ed un appartamento nei Bungalow, sono stati concessi in locazione ad una società operante nel settore della raccolta del gioco lecito, nella gestione di sale Bingo e nella gestione di pubblici servizi in genere ed attualmente sono destinati a Sala Bingo e sala Slot/VLT*. Le specifiche destinazioni di piano sono così descritte negli elaborati allegati alla C.E.n.69 del 31/08/1991 e funzionalmente distinte in tre corpi (A, B e C):

PIANO TERRA

CORPO A - Sala congressi 200 posti (ora ingresso sala Bingo e sala Slot / VLT)* - Discoteca 300 posti (ora sala BINGO)* - Loc. Deposito - servizi - Connettivo - scale

CORPO B - Discoteca ingresso - guardaroba - Sala Riunioni n.2 - Loc tecnico - Hall Connettivo - scale ascensori

CORPO C - Centro estetico - Sauna - Palestra Piscina - Servizi igienici - Loc tecnici n.4 - Connettivo - scale - ascensore

PIANO PRIMO

CORPO A - Sala Ristorante 180 - Sala Ristorante 120 - Cucina Servizi - spogliatoio - Camere n.3 - Servizi igienici serventi Sala Ristorante 180 posti - Connettivo - scale

CORPO B - Camere n.12 - Suite n.2 - Servizi igienici serventi Sala Ristorante 120 posti - Connettivo – scale ascensori

CORPO C - Camere n.7 - Suite n.6 - Connettivo – scale - ascensore

PIANO SECONDO

CORPO A - Camere n.14 - Suite n.2 - Connettivo - scale

CORPO B - Camere n.12 - Suite n.2 - Connettivo – scale ascensori

CORPO C - Camere n.10 - Suite n.3 - Connettivo – scale - ascensore

* per le specifiche del contratto di locazione si rimanda al par. “Stato di Occupazione “

EDIFICI ISOLATI – (BUNGALOW)

Tre immobili a doppia altezza ubicati alle spalle dell'edificio principale, sul fronte di via Mergataro, in posizione mediana del lotto, ognuno costituito da n. 2 appartamenti planimetricamente speculari e così articolati:

- Piano Terra: Soggiorno;

- Piano Primo: Letto e Bagno.

La struttura è intelaiata con elementi resistenti in Calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero cemento. La copertura è piana.

PARCHEGGIO SEMINTERRATO

Costruzione ad unica elevazione ubicata in posizione mediana del lotto, alle spalle dell'Edificio principale, avente capienza pari a n.31 Posti Auto Coperti.

(*ndr: in origine n.35 posti auto, di fatto n.4 stalli sono stati destinati a locale deposito*)

Lo spazio coperto è confinato a nord da un muro di contenimento, ad ovest da un grande ambiente che ospita la centrale termica e gli impianti tecnici ad est da locali deposito, locali di servizio (*n.9 locali*) e blocco servizi igienici. La struttura è del tipo intelaiata con elementi resistenti in Calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero cemento. La copertura è piana. Il corpo edilizio media la differenza di quota tra il fronte sud e quello nord del lotto. In copertura sussiste un parcheggio a raso di grandi dimensioni (*95 posti - Rif Tav 01 C.E. n.69 del 31/08/1991 - Rif All. El. Plan.- n.04*).

CABINA ENEL / LOC. TECNICI – CABINA ACQUEDOTTO / LOCALE DEPOSITO

Strutture ad unica elevazione ubicate sul confine a nord-est del lotto, in prossimità del Rio Acquatraversa. La maggiore è costituita da quattro ambienti. Quelli all'estremità ospitano la Cabina di Trasformazione Enel, ed il Gruppo elettrogeno. E' individuata sull'elaborato grafico “Tav 01”, allegato alla C.E. n.69 del 31/08/1991 (*Rif All. El. Plan.- n.04*), con il n.6 e dettagliata sull'elaborato grafico “Tav 07 – Corpo F” (*Rif. All. El Plan - n.10*); L'altra è costituita da due ambienti. Uno ospita la Cabina Acquedotto e l'altro è un locale deposito. Individuata sull'elaborato grafico “Tav 01”, allegato alla C.E. n.69 del 31/08/1991, con il n.05. Non sono stati rinvenuti elaborati di dettaglio.

Forma e dimensioni rappresentate sulla Tav 01 corrispondono parzialmente allo stato di fatto.

Il locale deposito attiguo alla cabina acquedotto non trova corrispondenza negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991. Deve pertanto essere demolito al fine di ricostituire lo stato dei luoghi assentito.

AREA DI CORTE:

L'area di pertinenza del complesso alberghiero comprende:

- Esedra pavimentata con Piscina scoperta e struttura bar;
- Parcheggio a raso con n.22 stalli sul fronte ingresso principale attualmente oggetto di locazione ed adibito in parte ad uso parcheggio esclusivo ed in parte ad uso parcheggio comune agli altri servizi (*Art.2 c.2 contratto di locazione - Rif. All. Doc.ne - n.12*);
- Parcheggio a raso con n. 95 stalli ubicato sulla copertura del Parcheggio coperto;
- Campo sportivo polivalente;
- Aree a giardino e percorsi connettivi;

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a quanto riprodotto negli Elaborati Progettuali allegati alla C.E. n.69 del 31/08/1991, a meno dell'area ad est della piscina scoperta originariamente destinata a parcheggio per n. 4 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 27, Part. 114, Sub. 17, Zc. 2, Categoria D2
- Fg. 27, Part. 114, Sub. 18, Zc. 2, Categoria D2, Graffato 19 - 20 - 21
- Fg. 27, Part. 114, Sub. 12, Zc. 2, Categoria D6
- Fg. 27, Part. 114, Sub. 13, Zc. 2, Categoria BCNC
- Fg. 27, Part. 114, Sub. 23, Zc. 2, Categoria C2
- Fg. 27, Part. 114, Sub. 22, Zc. 2, Categoria E9

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



Valore di stima del bene: **€ 7.843.800,00**

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni, nonché le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 8.952.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 7.843.800,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 8.952.000,00
<i>adeguamenti e correzione della stima</i>	
<i>Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3</i>	€ 268.560,00
<i>Stato di occupazione del bene</i>	€ 0,00
<i>Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01</i>	€ 30.000,00
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	€ 805.680,00
<i>Costi per ripristino stato dei luoghi</i>	€ 4.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 7.843.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Formia (LT) - via Appia angolo via Mergataro snc	6398,06 mq	- €/mq	€ 7.843.800,00	100,00%	€ 7.843.800,00
Valore di stima:					€ 7.843.800,00

Valore finale di stima: € 7.843.800,00



ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE



n	file	descrizione testuale	lotto
1	19691006 Compravendita Part Ila 114	Compravendita Part Ila 114 - 06/10/1969	unico
2	19810804 Compravendita **** omissis ****	19810804 Compravendita **** omissis ****	unico
3	19890720 Cert Idonietà statica	Cert Idonietà statica - 20/07/1989	unico
4	19890928 Atto Obbligo	Atto Obbligo - 28/09/1989	unico
5	19891228 Compravendita **** omissis ****	Compravendita **** omissis ****	unico
6	19900421 CE in SAN 49_90	Concessione Edilizia in Sanatoria n.49_90 21/04/1990	unico
7	19900505 CE 103_90	Concessione Edilizia n.103_90 05/05/1990	unico
8	19910706 Agibilita parziale	Agibilita parziale - 06/07/1991	unico
9	19910831 C E 69_91	Concessione Edilizia n.69_91 31/08/1991	unico
10	19911012 agibilita totale	Agibilita totale - 12/10/1991	unico
11	20071121 Atto di Fusione Imm **** omissis ****	Atto di Fusione Imm **** omissis **** 21/11/2007	unico
12	20140701 Contratto di Locazione **** omissis ****	Contratto di Locazione **** omissis **** - 01/07/2014	unico
13	20150618 CIL1082	CIL n. 1082 del 18/06/2016	unico
14	20160609 Richiesta e Attestazione di Agibilita	Attestazione di Agibilita - 09/06/2016	unico
15	20170321 Diffida VVF	Diffida Vigili del Fuoco - 21/03/2017	unico
16	Isp Ipot Fg27 part 114 sub 10	Ispezione Ipotecaria Sez MAR Fg27 part 114 sub 10	unico
17	Isp Ipot Fg27 part 114 sub 11	Ispezione Ipotecaria Sez MAR Fg27 part 114 sub 11	unico
18	Isp Ipot Fg27 part 114 sub 12	Ispezione Ipotecaria Sez MAR Fg27 part 114 sub 12	unico
19	Isp Ipot Fg27 part 114 sub 17	Ispezione Ipotecaria Sez MAR Fg27 part 114 sub 17	unico
20	Isp Ipot Fg27 part 114 sub 18 19 20 21	Ispezione Ipotecaria Sez MAR Fg27 part 114 sub 18 19 20 21	unico
21	Vis Cat Fg27 part 114 sub 17	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 17	unico
22	Vis Stor Fg 27 part 680	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg 27 part 680	unico
23	Vis Stor Fg27 part 114 sub 10	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 10	unico
24	Vis Stor Fg27 part 114 sub 11	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 11	unico
25	Vis Stor Fg27 part 114 sub 12	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 12	unico
26	Vis Stor Fg27 part 114 sub 13	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 13	unico
27	Vis Stor Fg27 part 114 sub 14	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 14	unico
28	Vis Stor Fg27 part 114 sub 17	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 17	unico
29	Vis Stor Fg27 part 114 sub 18 19 20 21	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 18 19 20 21	unico
30	Verb Sopr n 01	Verbale di sopralluogo n 01 del 17/02/2022	unico
31	Verb Sopr n 02	Verbale di sopralluogo n 02 del 02/03/2022	unico
32	Verb Sopr n 03	Verbale di Sopralluogo n 03 del 09/03/2022	unico
33	Verb Sopr n 04	Verbale di Sopralluogo n 04 del 15/03/2022	unico
34	Verb Sopr n 05	Verbale di Sopralluogo n 05 del 23/03/2022	unico
35	Verb Sopr n 06	Verbale di Sopralluogo n 06 del 29/03/2022	unico
36	Verb Sopr n 07	Verbale di Sopralluogo n 07 del 05/04/2022	unico
37	Verb Sopr n 08	Verbale di Sopralluogo n 08 del 13/04/2022	unico
38	Verb Sopr n 09	Verbale di Sopralluogo n 09 del 14/06/2022	unico
39	Verb Sopr n 10	Verbale di Sopralluogo n 10 del 19/10/2022	unico
40	Verb Sopr n 11	Verbale di Sopralluogo n 11 del 15/02/2023	unico
41	Verb Sopr n 12	Verbale di sopralluogo n 12 del 26/04/2023	unico

42	Verb Sopr n 13	Verbale di sopralluogo n 13 del 03/06/2023	unico
43	Verb Sopr n 14	Verbale di sopralluogo n 14 del 28/06/2023	unico
44	Verb Sopr n 15	Verbale di sopralluogo n 15 del 08/07/2023	unico
45	Verb Sopr n 16	Verbale di sopralluogo n 16 del 09/08/2023	unico
46	Verb Sopr n 17	Verbale di sopralluogo n 17 del 09/09/2023	unico
47	Verb Sopr n 18	Verbale di sopralluogo n 18 del 11/10/2023	unico
48	Verb Sopr n 19	Verbale di sopralluogo n19 del 31/10/2023	unico
49	Approvazione Tipo Mappale	Approvazione Tipo Mappale del 14/03/2023	unico
50	doCfa Sub 22 e sub 23	DoCfa PLN - Sez MAR Fg27 Part 114 sub 22 e Sub 23	unico
51	Vis Stor Fg27 part 114 sub 22	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 20	unico
52	Vis Stor Fg27 part 114 sub 23	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 21	unico
53	doCfa Sub 12	DoCfa Variazione PLN - Sez MAR Fg27 Part 114 sub 12	unico
54	doCfa Sub 18	DoCfa Variazione PLN - Sez MAR Fg27 Part 114 sub 18	unico
55	Vis Stor Fg27 part 114 sub 12 Agg	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 12 Aggiornata	unico
56	Vis Stor Fg27 part 114 sub 18 19 20 21 Agg	Visura Catastale Storica Sez MAR Fg27 part 114 sub 18 19 20 21 Aggiornata	unico

SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Scheda 01	Scheda di Stima	unico

PLANIMETRIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	1990 0421 CE in SAN 49_90 TAV 01	Concessione Edilizia in Sanatoria n.49/90 del 21/04/1990 TAV 01	unico
2	1990 0505 CE 103_90 TAV 01	Concessione Edilizia n.103/90 del 05/05/1990 - TAV 01	unico
3	1991 0831 CE 69_91 TAV 00 Rel Tecnica	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 00 Rel Tec	unico
4	1991 0831 CE 69_91 TAV 01 Pln Dati prospettive	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 01 PLN Dati Prospettive	unico
5	1991 0831 CE 69_91 TAV 02 Corpo A	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 02 CORPO A	unico
6	1991 0831 CE 69_91 TAV 03 Corpo B	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 03 CORPO B	unico
7	1991 0831 CE 69_91 TAV 04 Corpo C	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 04 CORPO C	unico
8	1991 0831 CE 69_91 TAV 05 Bungalow	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 05 BUNGALOW	unico
9	1991 0831 CE 69_91 Tav 06 Corpo E park	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 06 CORPO E - Parcheggio	unico
10	1991 0831 CE 69_91 Tav 07 Corpo F	Concessione Edilizia n.69/91 del 31/08/1991 - TAV 06 CORPO F	unico
11	1991 El PLN Fg 27 Part 114	Fg 27 Part 114 Planimetria dei Subalterni - 1991	unico
12	2002 El PLN Fg 27 Part 114	Fg 27 Part 114 Planimetria dei Subalterni - 2002	unico
13	2016 0518 Rich Agibilita_ PLN Locali	Richiesta di Agibilita 18/05/2016 - PLN Locali	unico
14	2016 El PLN Fg 27 Part 114	Fg 27 Part 114 Planimetria dei Subalterni - 2016	unico
15	2016 El Sub	Fg 27 Part 114 Elenco dei Subalterni - 2016	unico
16	Estratto di mappa	Estratto di mappa	unico
17	PLN Fg27 Part 680	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 680	unico
18	PLN Fg27 Part 114 sub 11 soppressa	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 11 (soppressa)	unico
19	PLN Fg27 Part 114 sub 12	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 12	unico

20	PLN Fg27 Part114 sub14 soppressa	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 10 14 15 16 (soppressa)	unico
21	PLN Fg27 Part114 sub17	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 17	unico
22	PLN Fg27 Part114 sub18 19 20 21	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 18 - 19 - 20 - 21 (2016)	unico
23	PLN Fg27 Part114 sub22	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 22	unico
24	PLN Fg27 Part114 sub23	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 23	unico
25	PLN Fg27 Part114 sub18 19 20 21 agg	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 18 - 19 - 20 - 21 (aggiornata)	unico
26	PLN Fg27 Part114 sub12 agg	Planimetria Catastale Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 12 (aggiornata)	unico
27	Stralcio PRG	Stralcio Piano Regolatore Generale	unico
28	PTPR TAV A	Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav A	unico
29	PTPR TAV B	Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav B	unico
30	PTPR TAV C	Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav C	unico
31	Rilievo sub 12	Rilievo Centro Fitness - Piscina Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 12	unico
32	Rilievo sub 17	Rilievo Locali in locazione - Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 17	unico
33	Rilievo sub 18 PT	Rilievo Albergo Piano Terra - Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 18	unico
34	Rilievo sub 18 PP	Rilievo Albergo Piano Primo - Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 18	unico
35	Rilievo sub 18 PS	Rilievo Albergo Piano Secondo - Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 18	unico
36	Rilievo sub 19 20 21 PT PP	Rilievo Bungalow - sub 19 20 21 Piano Terra Piano Primo	unico
37	Rilievo sub 22	Rilievo Cabina ENEL - Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 22	unico
38	Rilievo sub 23	Rilievo Cabina Idrica - Sez MAR Fg 27 Part 114 sub 23	unico
39	Rilievo GPS	Rilievo Sagoma Esterna - GPS	unico

FOTOGRAFIE

n	file	descrizione testuale	lotto n
1	Esterno fronte	Esterno fronte	unico
2	Esterno fronte	Esterno fronte	unico
3	Esterno fronte sx	Esterno fronte sx	unico
4	Esterno fronte	Esterno fronte	unico
5	Esterno fronte dx	Esterno fronte dx	unico
6	Esterno post Loc Tecnici	Esterno post Locali Tecnici	unico
7	Esterno ingresso	Esterno ingresso	unico
8	Interno PT Hall ingresso	Interno Piano Terra Hall ingresso	unico
9	Interno PT Hall ingresso	Interno Piano Terra Hall ingresso	unico
10	Interno PT Bar Ristoro	Interno Piano Terra Bar Ristoro	unico
11	Interno PT Reception _ Bar	Interno Piano Terra Reception _ Bar	unico
12	Interno PT Hall ingresso bar	Interno Piano Terra Hall ingresso bar	unico
13	Interno PT Sala convegni	Interno Piano Terra Sala convegni	unico
14	Interno PT Centro Fitness Sauna Piscina	Interno Piano Terra Centro Fitness Sauna Piscina	unico
15	Interno PT Centro Fitness Sauna Piscina	Interno Piano Terra Centro Fitness Sauna Piscina	unico
16	Interno PT Centro Fitness Sauna Piscina	Interno Piano Terra Centro Fitness Sauna Piscina	unico
17	Interno PT Ingresso Sale Giochi	Interno Piano Terra Ingresso Sale Giochi	unico
18	Interno PT Sala Bingo	Interno Piano Terra Sala Bingo	unico
19	Interno PT Sala Bingo	Interno Piano Terra Sala Bingo	unico
20	Interno PT Sala Bingo Servizi	Interno Piano Terra Sala Bingo Servizi	unico
21	Interno PP Sala Ristorante 1	Interno Piano Primo Sala Ristorante 1	unico
22	Interno PP Sala Ristorante 1 Bar	Interno Piano Primo Sala Ristorante 1 Bar	unico
23	Interno PP Sala Ristorante 2	Interno Piano Primo Sala Ristorante 2	unico
24	Interno PP Sala Ristorante 2	Interno Piano Primo Sala Ristorante 2	unico
25	Interno PP Loc Cucina	Interno Piano Primo Locale Cucina	unico

26	Interno PP Loc Cucina	Interno Piano Primo Locale Cucina	unico
27	Interno PP Camera	Interno Piano Primo Camera	unico
28	Interno PP Camera	Interno Piano Primo Camera	unico
29	Interno PP Camera	Interno Piano Primo Camera	unico
30	Interno PS Camera	Interno Piano Secondo Camera	unico
31	Interno PS Camera	Interno Piano Secondo Camera	unico
32	Esterno PS Camera Terrazzo	Esterno Piano Secondo Camera Terrazzo	unico
33	Interno PS Connettivo ascensori	Interno Piano Secondo Connettivo ascensori	unico
34	Interno PS Connettivo	Interno Piano Secondo Connettivo	unico
35	Bungalow Esterno	Bungalow Esterno	unico
36	Bungalow - Esterno	Bungalow - Esterno	unico
37	Bungalow - Interno PT Pranzo Sogg	Bungalow - Interno Piano Terra Pranzo Soggiorno	unico
38	Bungalow - Interno PT Pranzo Sogg	Bungalow - Interno Piano Terra Pranzo Soggiorno	unico
39	Bungalow - Interno PT Pranzo Sogg	Bungalow - Interno Piano Terra Pranzo Soggiorno	unico
40	Bungalow - Interno PP Letto	Bungalow - Interno PP Letto	unico
41	Bungalow - Interno PP Bagno	Bungalow - Interno PP Bagno	unico
42	Parcheggio Seminterrato - Esterno	Parcheggio Seminterrato - Esterno	unico
43	Parcheggio Seminterrato - Esterno	Parcheggio Seminterrato - Esterno	unico
44	Parcheggio Seminterrato - Esterno	Parcheggio Seminterrato - Esterno	unico
45	Parcheggio Seminterrato - Interno	Parcheggio Seminterrato - Interno	unico
46	Parcheggio Seminterrato - Interno	Parcheggio Seminterrato - Interno	unico
47	Parcheggio Seminterrato - Interno	Parcheggio Seminterrato - Interno	unico
48	Parcheggio Seminterrato - Interno	Parcheggio Seminterrato - Interno	unico
49	Cabina Idrica - Esterno	Cabina Idrica - Esterno	unico
50	Cabina Enel - Esterno	Cabina Enel - Esterno	unico
51	Ingresso Principale - Esterno	Ingresso Principale - Esterno	unico
52	Parcheggio a raso ant - Esterno	Parcheggio a raso anteriore - Esterno	unico
53	Parcheggio a raso post - Esterno	Parcheggio a raso posteriore - Esterno	unico
54	Parcheggio a raso post - Esterno	Parcheggio a raso posteriore - Esterno	unico
55	Imp Sportivo - Esterno	Impianto Sportivo - Campo Polivalente - Esterno	unico
56	Accesso Secondario - Esterno	Accesso Secondario - Esterno	unico

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alvito Olindo