
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 8 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Formalità pregiudizievoli | 11 |
| Normativa urbanistica | 13 |
| Regolarità edilizia | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 14 |
| Stima / Formazione lotti | 15 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Fiuggi (FR) - Via Vallombrosa

DESCRIZIONE

Trattasi di struttura alberghiera (distinta al NCEU al Fg. 39 n.65 sub 3), realizzata in data antecedente al 1962, nella cittadina termale di Fiuggi e precisamente in via Vallombrosa.

Detta struttura, che dispone di circa n. 53 camere, è sviluppata su n.5 piani fuori terra (di cui uno sottotetto) ed uno seminterrato, aventi una superficie lorda (convenzionale) complessiva pari a circa mq 1.846,55.

Al PIANO TERRA (di sup.lorda complessiva pari a mq 574,64), oltre all'ampio spazio della hall e reception, si trovano il bar, l'office, la sala ristorante, la cucina con i locali annessi (di s.u. pari a circa mq 94,25) ed un locale tecnico.

I sovrastanti piani, dal PRIMO al QUARTO (sottotetto), ospitano le camere (tutte dotate di bagno) ed i servizi di piano. Al PIANO PRIMO, con ingresso indipendente dal piano terra, è altresì presente un appartamento (di sup. utile pari a circa mq 69,29) attualmente adibito ad alloggio del proprietario, mentre al piano interrato è ubicato un locale cantina di sup. utile pari a circa mq 33,30.

Sulla corte circostante l'albergo è altresì presente un fabbricato di servizio (di sup. lorda complessiva pari a circa mq 80,42), a semplice elevazione (con terrazza al piano primo), che ospita una lavanderia e alcuni locali di servizio per il personale.

L'albergo, è inoltre dotato di una corte esterna (di superficie pari a circa mq 1.480,00) parzialmente adibita ad area di parcheggio delle autovetture.

Si precisa che, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Fiuggi, alcuni locali e/o manufatti, ubicati al piano terra dell'edificio principale ed al piano terra e primo (struttura di copertura della terrazza) dell'edificio secondario, risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo urbanistico. Allo stato attuale, sulla scorta della documentazione disponibile, non risulta possibile accertare la legittimità urbanistica degli stessi e, pertanto, in via cautelativa, non si è proceduto alla loro valutazione e stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallombrosa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)



L'immobile in oggetto confina :

- a nord con le particelle nn. 60, 407, 127 (strada privata) e 131;
- ad est con la particella n. 188 e 161;
- a sud con le particelle nn. 139 (strada privata), 505, 84 e la strada comunale Via Vallombrosa;
- ad ovest con le particelle nn. 64 e 60.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------------|
| Edificio "A" - Sala Ristorazione e annessi | 226,87 mq | 255,66 mq | 1,00 | 255,66 mq | 3,15 m | Piano Terra |
| Edificio "A" - Cucina e annessi | 94,25 mq | 111,28 mq | 0,80 | 89,02 mq | 3,20 m | Piano Terra |
| Edificio "A" -Locali di Rappresentanza | 156,81 mq | 192,97 mq | 1,00 | 192,97 mq | 3,25 m | Piano Terra |
| Edificio "A" -Locale Tecnico | 10,24 mq | 13,73 mq | 0,15 | 2,06 mq | 0,00 m | Piano Terra |
| Edificio "A" - Portico ingresso | 58,35 mq | 58,35 mq | 0,40 | 23,34 mq | 3,29 m | Piano Terra |
| Edificio "A" - Stanze Albergo (camere, bagni, ripostigli) | 268,59 mq | 324,11 mq | 0,75 | 243,08 mq | 3,18 m | Piano Primo |
| Edificio "A" - Corpo scala / ascensore | 13,48 mq | 17,20 mq | 1,00 | 17,20 mq | 3,18 m | Piano Primo |
| Edificio "A" - Balconi | 2,27 mq | 2,73 mq | 0,25 | 0,68 mq | 3,18 m | Piano Primo |
| Edificio "A" - Abitazione proprietario | 69,29 mq | 89,85 mq | 0,60 | 53,91 mq | 2,90 m | Piano Primo |
| Edificio "A" - Stanze Albergo (camere, bagni, ripostigli) | 274,28 mq | 324,83 mq | 0,75 | 243,62 mq | 2,97 m | Piano Secondo |
| Edificio "A" - Balconi | 0,80 mq | 0,98 mq | 0,25 | 0,24 mq | 2,97 m | Piano secondo |
| Edificio "A" - Stanze Albergo (camere, bagni, ripostigli) | 274,97 mq | 324,50 mq | 1,00 | 324,50 mq | 2,97 m | Piano terzo |
| Edificio "A" - Balconi | 1,37 mq | 1,69 mq | 0,25 | 0,42 mq | 2,97 m | Piano terzo |

| | | | | | | |
|--|------------|------------|------|-------------------|----------|---------------------------|
| Edificio "A" - Stanze Albergo (camere, bagni, ripostigli) | 277,48 mq | 325,63 mq | 1,00 | 325,63 mq | 2,25 m | Piano Quarto (sottotetto) |
| Edificio "A" - Locale Cantina | 33,30 mq | 50,97 mq | 0,10 | 5,10 mq | 2,20 m | Piano Interrato |
| Edificio "B" - Lavanderia, Scala interna e Ripostiglio | 25,59 mq | 32,68 mq | 0,25 | 8,17 mq | 2,65 m | Piano Terra |
| Edificio "B" - Camera di servizio personale (fronte ovest) | 24,39 mq | 30,20 mq | 0,25 | 7,55 mq | 2,65 m | Piano Terra |
| Edificio "B" - Camera di servizio personale (fronte est) | 13,49 mq | 17,54 mq | 0,50 | 8,77 mq | 2,48 m | Piano Terra |
| Edificio "B" - Terrazza copertura | 65,13 mq | 65,13 mq | 0,20 | 13,03 mq | 0,00 m | Piano Primo |
| Corte circostante Albergo | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,10 | 2,50 mq | 0,00 m | Piano Terra |
| Corte circostante Albergo | 1455,00 mq | 1455,00 mq | 0,02 | 29,10 mq | 0,00 m | Piano Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1846,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1846,55 mq | | |

N.B.:

- il coefficiente pari a 0.75 attribuito alle stanze albergo al p.1 e p.2 dell'Edificio "A" tiene conto della qualità delle finiture e dello stato delle stesse riscontrate in loco;
- la superficie del Corpo Scala / ascensore dell'Edificio "A" viene conteggiata una sola volta e, precisamente, al piano primo;
- il coefficiente pari a 0.60 attribuito all'alloggio del proprietario, ubicato al piano primo dell'Edificio "A" tiene conto della qualità delle finiture e dello stato di conservazione (delle stesse) riscontrato in loco;
- i coefficienti pari a 0.25 e 0,50 attribuito rispettivamente alle camere di servizio per il personale fronte ovest e fronte est al p.t. dell'Edificio "B", tengono conto della qualità delle finiture e dello stato di conservazione, delle stesse, riscontrato in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal al 27/09/1985 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Piano T-1-2 |
| Dal 27/09/1985 al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Piano T-1-2 |
| Dal 30/06/1987 al 29/06/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 17,97 Piano T-1-2-3 |
| Dal 29/06/1998 al 08/01/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 17,97 Piano T-1-2-3 |
| Dal 08/01/2002 al 15/05/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 52.058,86 Piano T-S1-1-2-3-4 |
| Dal 15/05/2002 al 13/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.526,62 Piano T-S1-1-2-3-4 |
| Dal 13/04/2006 al 25/02/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.526,62 Piano T-S1-1-2-3-4 |
| Dal 25/02/2008 al 02/11/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 65, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.526,62 Piano T-S1-1-2-3-4 |

I titolari catastali corrispondono, di fatto, a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|--------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 39 | 65 | 3 | 1 | D2 | | | | 16526,62 € | T-S1-1-2-3-4 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- la presenza di un locale ripostiglio e portico realizzati, senza titolo urbanistico, al piano terra, in prossimità dell'ingresso (dall'esterno) alla cucina dell'Edificio "A" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
- la presenza di un locale adibito a dispensa realizzato, senza titolo urbanistico, al piano terra, in adiacenza

- della cucina (e dei locali di servizio ad essa annessi) ubicata nell'Edificio "A" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
- c) la presenza di un locale ripostiglio realizzato, senza titolo urbanistico, al piano terra, in prossimità dell'ingresso alla scala interna dell'Edificio "B" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
- d) la presenza di un portico realizzato al piano terra, senza titolo urbanistico, in prossimità dell'ingresso alla camera di servizio del personale, ubicata sul fronte est dell'Edificio "B" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
- e) la presenza di una struttura di copertura (portico) realizzata, senza titolo urbanistico, al piano primo della terrazza di copertura dell'Edificio "B" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
- f) la realizzazione di un ampliamento sul fronte ovest della struttura alberghiera, Edificio "A", con la creazione anche di un vano ripostiglio sull'angolo N/O del fabbricato; detto ampliamento risulta conforme urbanisticamente agli elaborati grafici di cui alla SCIA per Adeguamento antincendio del 09/09/2008, alla richiesta di Costruire del 23/02/2009 ed alla SCIA per Ristrutturazione del 21/10/2011;
- g) la presenza di una struttura porticata realizzata al piano terra, antistante l'ingresso principale dell'Edificio "A" della struttura alberghiera; detta struttura porticata risulta conforme urbanisticamente agli elaborati grafici di cui alla SCIA per Adeguamento antincendio del 09/09/2008, alla richiesta di Permesso di Costruire del 23/02/2009 ed alla SCIA per Ristrutturazione del 21/10/2011;
- h) una diversa disposizione degli spazi interni, riscontrata su tutti i piani della struttura alberghiera pignorata.

Per quanto attiene le difformità di cui ai punti a), b), c), d) ed e), si riferisce che le stesse non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale; dette difformità, infatti, risultano urbanisticamente non assentite e per esse, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la necessaria rimozione, così ripristinando, di fatto, lo stato di luoghi in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

L'aggiornamento della planimetria catastale si rende, tuttavia, necessario, per le difformità di cui al punto f) e g) e, previa regolarizzazione urbanistica, per le difformità evidenziate al punto h), poichè le stesse non possono essere considerate di lieve entità.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 3.100,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 3.000,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, destinato ad attività commerciale alberghiera, risultava nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile pignorato si presentava in condizioni di conservazione sufficienti e/o discrete, per quanto attiene gli ambienti di rappresentanza, la sala ristorazione, la cucina ed i locali adibiti ad albergo di cui ai piani terzo e quarto.

Diversamente, le restanti aree del complesso alberghiero, ed in particolare il fabbricato destinato a servizi (Edificio "B") si presentavano in mediocre stato di conservazione (anche per qualità e stato dei materiali utilizzati).

Anche esternamente, l'edificio adibito ad albergo si presenta in mediocri condizioni di conservazione, evidenziando:

- diffusi distacchi di elementi della cortina in mattoni;
- distacchi ed ammaloramento dell'intonaco del sotto-balcone di copertura;
- pessimo stato di conservazione della gronda di copertura.

Occorre segnalare che, dall'esame a vista a distanza, dal basso, le lastre del manto di copertura del tetto sembrerebbero essere del tipo in Eternit.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, adibito ad albergo, non risulta inserito in un contesto condominiale e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

All'esito delle operazioni di sopralluogo si riferisce che l'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

EDIFICIO "A"

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI:

Piano Interrato: h media = ml 2.20;

Piano Terra: controsoffitto Sala Ristorazione h = ml 3.15, Sala Rappresentanza h = ml 3.25, Cucina h = ml 3.20,

Ingresso abitaz. propr. h= ml 2.80;

Piano Primo: stanze e disimpegni h = ml 3.18; Alloggio Propr. h= ml 2.90;

Piano Secondo h = ml 2,97;

Piano Terzo h = ml 2,97;

Piano Quarto (sottotetto) h media = variabile ml 2,25.

- STRUTTURA VERTICALE: per quanto ispezionabile a vista e desunto dalle relazioni tecniche di cui ai titoli urbanistici rilasciati e/o richiesti (reperiti presso il Comune di Fiuggi) il fabbricato "de quo" risulta realizzato con struttura portante in muratura ed in c.a.; il portico antistante l'ingresso è realizzato con struttura in ferro;

- SOLAI DI COPERTURA: per quanto ispezionabile a vista i solai di copertura sono del tipo in latero cemento. Sempre all'esito di un esame a vista a distanza, dal basso, le lastre del manto di copertura sembrerebbero del tipo in Eternit;

- SOLAI INTERNI: per quanto ispezionabile a vista i solai di copertura sono del tipo in latero cemento;

- PARETI ESTERNE: le pareti di tamponatura esterne sono rifinite prevalentemente a cortina con sotto-finestre rifiniti ad intonaco e tinteggiatura;

- PARETI INTERNE: le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti dell'immobile risultano rifinite, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura; l'ambiente al piano terra destinato a Bar presenta un rivestimento in boiserie in legno; gli ambienti adibiti a bagno e cucina presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle in maiolica. Alcuni bagni interni alle stanze dell'albergo presentano un rivestimento delle pareti in marmo. I locali al piano primo destinati ad alloggio del proprietario sono rifiniti prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura ad eccezione del disimpegno, bagni e cucina che presentano un rivestimento in maiolica delle pareti;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA:

Piano interrato: battuto di cemento;

Piano Terra: Ristorazione e spazi di rappresentanza presentano pavimentazione in gres porcellanato; cucina e locali annessi risultano pavimentati con tasselli di klinker; l'ingresso all'alloggio del proprietario presenta una pavimentazione in gres porcellanato;

Piano Primo: la pavimentazione degli ambienti adibiti ad albergo è realizzata prevalentemente in maiolica anni 60/'70; alcune stanze presentano pavimentazione in gres porcellanato; i bagni presentano, prevalentemente una pavimentazione e rivestimento in marmo. I locali adibiti ad abitazione del proprietario presentano una pavimentazione in parte in maiolica anni '60/'70, in arte in marmette di cls;

Piano Secondo: la pavimentazione degli ambienti adibiti ad albergo è realizzata prevalentemente in maiolica anni 60/'70; alcune stanze presentano pavimentazione in gres porcellanato; i bagni presentano, prevalentemente, una pavimentazione e rivestimento in marmo; alcuni di questi ultimi presentano pavimentazione in gres e rivestimento in piastrelle mosaico;

Piano Terzo e Piano Quarto: la pavimentazione degli ambienti adibiti ad albergo è realizzata prevalentemente in gres porcellanato; i bagni presentano, prevalentemente, una pavimentazione in gres porcellanato e rivestimento in piastrelle mosaico.

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI:

Piano Terra: le finestre, le vetrate e le porte vetrate di accesso all'immobile, sono prevalentemente del tipo in alluminio anodizzato con vetro singolo; le porte sono, prevalentemente del tipo in legno ad anta singola;

Piano Primo: le finestre sono prevalentemente del tipo in alluminio anodizzato con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc; le porte sono, prevalentemente del tipo in legno tamburato, con specchiature in formica verde, ad anta ad anta singola. I locali adibiti ad abitazione del proprietario sono dotati di finestre in alluminio preverniciato bianco; le porte sono del tipo in legno, alcune con specchiature in vetro;

Piano Secondo: le finestre sono prevalentemente del tipo in alluminio anodizzato con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc; le porte sono, prevalentemente del tipo in legno tamburato, con specchiature in formica verde, ad anta ad anta singola.

Piano Terzo e Piano Quarto: le finestre sono prevalentemente del tipo in alluminio anodizzato con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc; le porte sono del tipo in legno ad anta ad anta singola.

- IMPIANTI TECNOLOGICI: L'immobile pignorato è dotato di un locale adibito a centrale termica.

Piano Terra: risulta dotato di impianto di condizionamento split ed in parte di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e/o in ghisa;

Piano Primo: risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. I locali adibiti ad abitazione del proprietario sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa;

Piano Secondo: risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio;

Piano Terzo e Quarto: risulta dotato di impianto di condizionamento ed impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.

La struttura è inoltre dotata di impianto idrico, elettrico e di impianto antincendio.

EDIFICIO "B"

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Piano Terra h = ml 2.65; i locali adibiti a camera di servizio per il personale, posti in testa al fabbricato fronte est, presentano un'altezza interna pari a ml 2.48;

- STRUTTURA VERTICALE: per quanto ispezionabile a vista il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzata con struttura portante in muratura; la terrazza e copertura è raggiungibile mediante una scala esterna, autoportante, con struttura in ferro;

- SOLAI di COPERTURA: per quanto ispezionabile a vista i solai di copertura sono del tipo in latero cemento;

- PARETI ESTERNE: le pareti di tamponatura esterne sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura;

- PARETI INTERNE: internamente le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti dell'immobile risultano rifinite, prevalentemente, ad intonaco e tinteggiatura; gli ambienti adibiti a bagno presentano un rivestimento delle pareti in maiolica; i locali adibiti a camera di servizio per il personale, posti in testa al fabbricato fronte est, presentano un rivestimento delle pareti in doghettato in legno;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: gli ambienti interni presentano, prevalentemente, un pavimento in piastrelle di gres; i bagni presentano una pavimentazione in maiolica, mentre la camera di servizio per il personale, posta sul fronte est del fabbricato, presenta un pavimento in laminato plastico effetto legno; la pavimentazione

esterna della terrazza di copertura è realizzata in parte con tasselli di klinker (porzione più vecchia), sia in marmette di cls e graniglia di marmo;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono sia del tipo in legno con vetro singolo persiana esterna (e/o scuri interni), sia del tipo in metallo con vetro singolo; le porte esterne sono sia del tipo in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, sia del tipo in alluminio preverniciato marrone; le porte interne sono del tipo in legno, verniciato bianco, con spessore ridotto;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile pignorato risulta dotato di:

- impianto di riscaldamento autonomo ed elementi radianti in alluminio;
- impianto elettrico;
- impianto idrico (bagni e lavanderia).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa l'immobile pignorato, adibito ad albergo, risultava nella disponibilità del debitore esecutato. Occorre precisare che al piano primo, una porzione della struttura alberghiera posta sul fronte est del fabbricato, risultava riservata come alloggio del debitore, Sig. **** Omissis **** (e dalla sua famiglia).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/09/1985 al 29/06/1998 | **** Omissis **** | Conferimento di Beni Immobili in Società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio ##Donato Pastorino ## in Frosinone. | 27/09/1985 | 5899 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Frosinone | 15/10/1985 | 11601 | 10103 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/06/1998 al 13/04/2006 | **** Omissis **** | Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio ##Donato Pastorino ## in Frosinone. | 29/06/1998 | 25688 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Frosinone | 28/07/1998 | 12010 | 9915 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/2006 al 25/02/2008 | **** Omissis **** | Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio ##Donato Pastorino ## in Frosinone. | 13/04/2006 | 36576 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Frosinone | 08/05/2006 | 9265 | 6181 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/02/2008 al 12/06/2023 | **** Omissis **** | Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio ##De Camillo Maria Ivana Pasqualina## in Fiuggi. | 25/02/2008 | 26506/8686 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Frosinone | 03/03/2008 | 4817 | 3290 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 11/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/03/2008
Reg. gen. 4820 - Reg. part. 812
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Percentuale interessi: 5,38 %
Rogante: Notaio ##De Camillo Maria Ivana Pasqualina## in Fiuggi (Fr).
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 26511/8691
Note: La presente ipoteca volontaria risulta iscritta contro la Società Villa Laura di Di Meo Natale s.a.s. in qualità di Terzo Datore di Ipoteca; la società D.N. & C. di Di Meo Natale s.a.s. risulta invece Debitrice non Datore di Ipoteca.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/02/2016
Reg. gen. 2182 - Reg. part. 264
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.086,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 11/02/2016
N° repertorio: 1448
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Frosinone il 19/03/2018
Reg. gen. 4550 - Reg. part. 594
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Notaio ##De Camillo Maria Ivana Pasqualina## in Fiuggi (Fr).
Data: 07/03/2018
N° repertorio: 31744/11875

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2022
Reg. gen. 4432 - Reg. part. 3620
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 5737 del 03/01/1962, Pratica di Costruzione Edile, rilasciato alla Sig.ra **** Omissis ****, per la "Realizzazione di un piccolo stabile attiguo a fabbricato esistente" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- Nulla Osta n. 1672/bis del 02/05/1973 (Commissione Edilizia del 27/03/1973), rilasciato al Sig. **** Omissis ****, per "Modifiche distributive interne" NCEU Fg. 39 n. 65 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- Nulla Osta del 11/02/1982, rilasciato al Sig. **** Omissis ****, per "Richiesta di Abitabilità" del 19/01/1982. Rilasciata limitatamente alle modificazioni interne di cui ai piani terra, 1°, 2° e 3°. (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- S.C.I.A. del 09/09/2008, presentata dalla ditta **** Omissis ****, per l'adeguamento antincendio del piano terra e del piano quarto (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- Richiesta di Permesso di Costruire del 23/02/2009, presentata dalla ditta **** Omissis ****, per l'ammodernamento, la riqualificazione e realizzazione di servizi presso l'albergo "Villa Laura" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- S.C.I.A. del 21/10/2011, protocollo n. 10454 del 25/10/2011, presentata dalla ditta **** Omissis ****, per l'"Ammodernamento di tutto il piano 2° e piano 3°" della struttura alberghiera (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- S.C.I.A. del 10/06/2016, protocollo n. 6821 del 10/06/2016 (SCIA n. 24/2016, faldone n. 3/2016 pratica 1), presentata dalla ditta **** Omissis ****, per l'Installazione di Porte tagliafuoco REI 120 al Piano Terra e Piano Quarto della struttura alberghiera (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti Titoli Urbanistici reperiti e forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi.

Dette difformità riguardano:

- 1) la presenza di un locale ripostiglio e portico realizzato al piano terra, senza titolo urbanistico, in prossimità dell'ingresso (dall'esterno) alla cucina dell'Edificio "A" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
 - 2) la presenza di un locale adibito a dispensa, realizzato al piano terra, senza titolo urbanistico, in adiacenza della cucina (e dei locali di servizio ad essa annessi) ubicata nell'Edificio "A" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
 - 3) la presenza di un locale ripostiglio realizzato al piano terra, senza titolo urbanistico, in prossimità dell'ingresso alla scala interna dell'Edificio "B" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
 - 4) la presenza di un portico realizzato al piano terra, senza titolo urbanistico, in prossimità dell'ingresso alla camera di servizio del personale, ubicata sul fronte est dell'Edificio "B" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
 - 5) la presenza di una struttura di copertura (portico) realizzata, senza titolo urbanistico, al piano primo, sulla terrazza di copertura dell'Edificio "B" (così denominato per chiarezza espositiva, cfr. All_03 Elaborati Grafici) della struttura alberghiera;
 - 6) una diversa disposizione degli spazi interni, riscontrata su tutti i piani della struttura alberghiera pignorata.
- L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in assenza e/o difformità dai titoli urbanistici rilasciati.

Ai fini della presente perizia di stima, per le opere difformi di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5), si prevede, in via cautelativa, la regolarizzazione urbanistica mediante il ripristino dello stato dei luoghi quo ante, da attuarsi con la rimozione delle opere non assentite.

In merito alle difformità di cui al punto 6), riguardanti una semplice modifica della disposizione interna degli ambienti, si riferisce che le stesse potranno essere, invece, regolarizzate mediante la presentazione di una "SCIA in Sanatoria per opere interne", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti, da 1) a 6), viene stimato, in via cautelativa, in circa € 16.000,00, così ripartito:

- Costo rimozione del locale ripostiglio e portico al piano terra in prossimità dell'ingresso alla cucina dell'Edificio "A", stimato, in via cautelativa, € 1.200,00;
- Costo rimozione del locale adibito a dispensa, al piano terra, in adiacenza della cucina dell'Edificio "A", stimato, in via cautelativa, € 3.500,00;
- Costo rimozione del locale ripostiglio realizzato al piano terra, in prossimità dell'ingresso alla scala interna dell'Edificio "B", stimato, in via cautelativa, € 1.800,00;
- Costo rimozione del portico realizzato al piano terra, in prossimità dell'ingresso alla camera di servizio del personale, ubicata sul fronte est dell'Edificio "B", stimato, in via cautelativa, € 800,00;
- Costo rimozione della struttura di copertura realizzata, al piano primo, sulla terrazza di copertura dell'Edificio "B", stimato, in via cautelativa, € 2.200,00;
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione), per le difformità riguardanti la diversa disposizione degli spazi interni (di cui al punto 6) e la rimozione delle opere non assentite = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Poichè il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce un'unica struttura alberghiera, il sottoscritto CTU ha provveduto a costituire un Lotto Unico di vendita, così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallombrosa
Trattasi di struttura alberghiera (distinta al NCEU al Fg. 39 n.65 sub 3), realizzata in data antecedente al 1962, nella cittadina termale di Fiuggi e precisamente in via Vallombrosa. Detta struttura, che dispone di circa n. 53 camere, è sviluppata su n.5 piani fuori terra (di cui uno sottotetto) ed uno seminterrato, aventi una superficie lorda (convenzionale) complessiva pari a circa mq 1.846,55. Al PIANO TERRA (di sup.lorda complessiva pari a mq 574,64), oltre all'ampio spazio della hall e reception, si trovano il bar, l'office, la sala ristorante, la cucina con i locali annessi (di s.u. pari a circa mq 94,25) ed un locale tecnico. I sovrastanti piani, dal PRIMO al QUARTO (sottotetto), ospitano le camere (tutte dotate di bagno) ed i servizi di piano. Al PIANO PRIMO, con ingresso indipendente dal piano terra, è altresì presente un appartamento (di sup. utile pari a circa mq 69,29) attualmente adibito ad alloggio del proprietario, mentre al piano interrato è ubicato un locale cantina di sup. utile pari a circa mq 33,30. Sulla corte circostante l'albergo è altresì presente un fabbricato di servizio (di sup. lorda complessiva pari a circa mq 80,42), a semplice elevazione (con terrazza al piano primo), che ospita una lavanderia e alcuni locali di servizio per il personale. L'albergo, è inoltre dotato di una corte esterna (di superficie pari a circa mq 1.480,00) parzialmente adibita ad area di parcheggio delle autovetture. Si precisa che, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Fiuggi, alcuni locali e/o manufatti, ubicati al piano terra dell'edificio principale ed al piano terra e primo (struttura di copertura della terrazza) dell'edificio secondario, risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo urbanistico. Allo stato attuale, sulla scorta della documentazione disponibile, non risulta possibile accertare la legittimità urbanistica degli stessi e, pertanto, in via cautelativa, non si è proceduto alla loro valutazione e stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 65, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 1.107.930,00

Al fine di procedere alla valutazione del bene pignorato, vista la sua particolare natura e destinazione d'uso, classificabile, per analogia, come bene a valore individuale, il sottoscritto ritiene opportuno, ai fini di una più corretta determinazione del valore di mercato dell'immobile de quo, effettuare la stima utilizzando due diversi metodi:

- il metodo del "Costo di Ricostruzione" (deprezzato), che consiste nel raggiungere il più probabile valore di mercato, mediante la valutazione e stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, deprezzandolo, successivamente, in base a coefficienti di vetustà, qualità e stato dei materiali e delle strutture, indicativi dello stato di degrado e quindi della perdita di valore che un bene riceve dall'evolversi del tempo;

- il metodo cosiddetto "Sintetico Comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il Valore di Mercato del Bene Pignorato scaturirà, dunque, dalla media matematica dei Valori di Mercato determinati utilizzando i due, suddetti, metodi di stima.

METODO DEL "COSTO DI RICOSTRUZIONE"

Sulla scorta delle ricerche effettuate e della corrente pratica professionale, il Costo di Costruzione per edifici destinati ad attività turistico alberghiere (comprensivo di incidenza parametrica del costo del terreno, delle spese tecniche, ecc) viene stimato in circa €/mq 1.180,00. Considerando che l'immobile in oggetto sviluppa una superficie complessiva convenzionale (dell'albergo) pari a circa mq 1.800,00, il

valore di ricostruzione a nuovo viene stimato in:

VAL. RICOSTRUZIONE A NUOVO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.180,00 X mq 1.800,00 = € 2.124.000,00.

Considerando, l'attuale stato di conservazione, la qualità e l'età dell'immobile, che risulta realizzato da oltre 60 anni, verrà applicato un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,65. Di tal che si avrà:

VALORE DI MERCATO (STATO ATTUALE) DEL BENE PIGNORATO = € 2.124.000,00 x 0,65 = € 1.380.600,00.

Dividendo il valore di mercato del bene pignorato sopra determinato, per la relativa superficie complessiva (convenzionale) dell'immobile, si determinerà il:

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 747,00.

METODO "SINTETICO COMPARATIVO"

Per la stima del Valore medio della struttura alberghiera (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità degli operatori di zona del settore immobiliare. Da tali indagini è emerso un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF), con tipologia di locale a destinazione Alberghiera confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 470,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 470,00.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle precedenti considerazioni, si ritiene corretto determinare il Valore di Mercato del bene pignorato effettuando la media dei valori sopra determinati con i diversi metodi di stima. Pertanto si avrà:

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq (747,00 + 467,00) / 2 = €/mq 607,00 arrotondato per difetto ad €/mq 600,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile rispetto al nucleo storico della località termale di Fiuggi (distante circa 2,000 km), alla stazione sciistica di Campo Staffi (distante circa 40,000 km) e la vicinanza alle principali vie di comunicazione (distante circa 25,000 Km dal Casello Autostradale A1);
 - le caratteristiche e peculiarità della zona, prettamente a carattere turistico;
 - l'età dell'immobile, realizzato da oltre 60 anni;
 - l'attuale stato di conservazione e manutenzione della struttura alberghiera, riscontrato come mediocre in numerosi ambienti;
 - il livello qualitativo delle finiture (medio/basso) e dei materiali utilizzati;
 - la regolarità edilizia (titoli urbanistici reperiti e forniti dal Comune di Fiuggi);
 - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
 - l'attuale stato di occupazione dell'immobile;
 - la grave crisi del settore turistico che attraversa l'intera zona ove è ubicato il complesso edilizio;
 - l'attuale flessione del mercato immobiliare, anche per quanto concerne il volume delle compravendite.
- Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Albergo Fiuggi (FR) - Via Vallombrosa | 1846,55 mq | 600,00 €/mq | € 1.107.930,00 | 100,00% | € 1.107.930,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.107.930,00 |

Valore di stima: € 1.107.930,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Costo Aggiornamento delle Planimetrie Catastali - Spese Tecniche procedura Docfa (compreso IVA e contributi) + Diritti Erariali | 3100,00 | € |
| Costo Rimozione Loc. ripostiglio e piccolo portico al p.t., adiacente ingresso cucina Edificio "A" | 1200,00 | € |
| Costo Rimozione Loc. dispensa al p.t., adiacente ingresso cucina Edificio "A" | 3500,00 | € |
| Costo rimozione Loc. ripostiglio al p.t., adiacente l'ingresso alla scala interna dell'Edificio "B" | 1800,00 | € |
| Costo rimozione Portico al p.t., adiacente l'ingresso alla camera di servizio del personale, Edificio "B" | 800,00 | € |
| Costo rimozione Struttura di copertura al p.1, realizzata sulla terrazza di copertura dell'Edificio "B" | 2200,00 | € |
| Costo per SCIA (o DIA) in Sanatoria (Diritti di Segreteria e sanzione), per difformità Opere Interne e rimozione delle opere non assentite | 1500,00 | € |
| Costo Spese Tecniche per presentazione SCIA in Sanatoria, compreso IVA (22%) e contributi (4%) | 5000,00 | € |

Valore finale di stima: € 1.088.830,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- Costo Aggiornamento delle Planimetrie Catastali;
- Costo rimozione del locale ripostiglio e portico al piano terra in prossimità dell'ingresso alla cucina dell'Edificio "A";
- Costo rimozione del locale adibito a dispensa, al piano terra, in adiacenza della cucina dell'Edificio "A";
- Costo rimozione del locale ripostiglio realizzato al piano terra, in prossimità dell'ingresso alla scala interna dell'Edificio "B";
- Costo rimozione del portico realizzato al piano terra, in prossimità dell'ingresso alla camera di servizio del personale;
- Costo rimozione della struttura di copertura realizzata, al piano primo, sulla terrazza di copertura dell'Edificio "B";
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione), per le difformità riguardanti la diversa disposizione degli spazi interni (di cui al punto 6) e la rimozione delle opere non assentite;
- Costo stimato per Spese Tecniche SCIA in Sanatoria compreso IVA (22%) e contributi (4%);

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto Unico è stato stimato, in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 19.100,00 e sarà comprensivo di:

- Deprezzamento per aggiornamento planimetrie catastali, stimato in via cautelativa in circa € 3.100,00;
- Deprezzamento per rimozione del locale ripostiglio e portico al piano terra dell'Edificio "A", stimato, in via

cautelativa, in € 1.200,00;

- Deprezzamento per rimozione del locale adibito a dispensa al piano terra dell'Edificio "A", stimato, in via cautelativa, in € 3.500,00;

- Deprezzamento per rimozione del locale ripostiglio realizzato al piano terra dell'Edificio "B", stimato, in via cautelativa, in € 1.800,00;

- Deprezzamento per rimozione del portico realizzato al piano terra dell'Edificio "B", stimato, in via cautelativa, in € 800,00;

- Deprezzamento per rimozione della struttura di copertura realizzata al piano primo, sulla terrazza di copertura dell'Edificio "B", stimato, in via cautelativa, in € 2.200,00;

- Deprezzamento per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione)= € 1.500,00

- Deprezzamento per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 5.000,00.

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.

Frosinone, li 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 11/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 11/06/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA RGE 49/2022 - FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 03/07/2023)