

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

## INCARICO

---

---

All'udienza del 19/03/2021, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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 Fonte Anticolana, 48, piano S1-T-1-2-3-4

## DESCRIZIONE

---

---

Albergo sviluppato su quattro piani fuori terra, piano sottotetto e piano seminterrato, dotato di parcheggio ed area esterna a servizio degli avventori.

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

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fonte Anticolana, 48, piano S1-T-1-2-3-4

## 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)

## CONFINI

L'immobile circondato dal terreno di proprietà su quattro lati confina con le p.lle 98 e 288 sul lato Ovest, con le p.lle 113 (strada) sul lato Est, con le p.lle 166, 167 e 344 sul lato Sud e con le p.lle 102, 106, 279 e 317 sul lato Nord.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Hall, Reception, Ristorante, Cucina	484,00 mq	525,00 mq	1,00	525,00 mq	3,50 m	T
Piani stanze	1200,00 mq	1336,00 mq	1,00	1336,00 mq	3,00 m	1-2-3-4
Seminterrato- Depositi	175,00 mq	190,00 mq	0,50	95,00 mq	2,70 m	S1
Parcheggio e giardino	1235,00 mq	1235,00 mq	0,10	123,50 mq	0,00 m	T
Terrazzo ingresso	265,00 mq	265,00 mq	0,30	79,50 mq	0,00 m	T
Balconi	137,00 mq	137,00 mq	0,30	41,10 mq	0,00 m	1-2-3
Seminterrato-Ambienti a servizio dell' albergo	292,00 mq	318,00 mq	1,00	318,00 mq	2,70 m	S1
Garage seminterrato	310,00 mq	310,00 mq	0,25	77,50 mq	0,00 m	S-1
Centrale termica	35,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	0,00 m	S-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2605,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2605,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/12/1980</b> al <b>09/12/1980</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 112, Zc. 1 Categoria D2 Piano T-1-2
Dal <b>09/12/1980</b> al <b>07/03/1981</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 112, Zc. 1 Categoria D2 Piano T-1-2
Dal <b>07/03/1981</b> al <b>01/09/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 112, Zc. 1 Categoria D2 Piano T-1-2
Dal <b>01/09/2009</b> al <b>18/03/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 112, Zc. 1

		Categoria D2 Rendita € 16.113,46 Piano T-1-4-S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono 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	
	38	112		1	D2				16113,46 €	T-1-4-S1		
	38	112			EU			1825 mq				

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria in atti riporta ancora la situazione del fabbricato corrispondente allo stato del fabbricato dopo la sua edificazione. E' necessario l'aggiornamento della planimetria in atti successivamente alla regolarizzazione delle difformità interne riguardanti la diversa distribuzione interna del piano seminterrato. I costi per l'aggiornamento catastale sono stimati in circa 2,500€ comprensivi di spese tecniche per la redazione della pratica di aggiornamento.

## PRECISAZIONI

Nessuna.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente in uso.

Gli interni, sia negli spazi comuni che nelle camere, sebbene funzionali, risultano essere caratterizzati da arredi, finiture, servizi igienici ed impianti desueti, tranne che per due piani riservati alle camere che sono stati oggetto di ristrutturazione recente.

Gli infissi esterni risalgono probabilmente all'epoca di costruzione e sono caratterizzati da una scarsa qualità in termini di isolamento termico e tenuta all'aria tranne nei piani che sono stati oggetto di ristrutturazione che presentano infissi in alluminio con doppio vetro.

La copertura realizzata in parte in lastre di fibrocemento-amianto ed in parte finita con guaina bituminosa presenta porzioni danneggiate e riparate temporaneamente con opere provvisoriale e

necessiterà a breve termine di opere di manutenzione straordinaria.  
Le finiture degli spazi esterni sono in medio stato di conservazione.  
Il manto del parcheggio è realizzato in parte in asfalto ed in parte in ghiaia.  
Le facciate realizzate in cortina faccia vista sono in buono stato di conservazione.  
Il cornicione di coronamento in cemento armato presenta segni di degrado dovuti ad infiltrazioni provenienti dal canale di gronda deteriorato posto in alto.  
La pavimentazione degli spazi esterni appare deteriorata e necessita di manutenzione.  
Il locale garage al piano seminterrato è allo stato rustico, privo di pavimentazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano gravare sull'immobile vincoli di servitù, censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: realizzate in cemento armato.  
Esposizione: Il fabbricato isolato ha una piena esposizione su tutti i prospetti.  
Altezza interna utile: altezza di 3,50mt al piano terra, 3,00mt ai piani superiori e 2,70mt. al piano seminterrato.  
Str. verticali: Struttura realizzata in cemento armato.  
Solai: Solai realizzati in laterocemento.  
Copertura: Copertura con struttura in cemento armato e laterocemento.  
Manto di copertura: Manto di tegole in lastre di fibrocemento-amianto e parte piana finita con guaina bituminosa.  
Pareti esterne ed interne: Pareti in forati in laterizio, rivestimento cortina faccia a vista e intonaco e pittura sulle sparti in c.a. della struttura.  
Pavimentazione interna: Parquet nella hall e nella sala ristorante, ceramica nelle stanze e negli ambienti di servizio e moquette nei corridoi ai piani superiori.  
Infissi esterni ed interni: Porte interne in legno , infissi esterni in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio con doppio vetro.  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, caldaia a gas per riscaldamento con termosifoni e a.c.s. Stanze provviste di climatizzazione mediante split a compressione elettrica.  
Terreno esclusivo: Corte comune parzialmente pavimentata e parte a giardino a servizio degli avventori.  
Parcheggio: Parcheggio con due accessi carrabili con posti auto scoperti nella corte retrostante il fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è attualmente occupato dalla attività ricettiva condotta dal titolare della società debitrice eseguita.

Si è proceduto a stimare il più probabile canone mensile di affitto.

Il canone mensile al metro quadrato è stato stimato in 2,56 €/mq mediante interpolazione di valori

noti per la tipologia commerciale nel territorio di Fiuggi per la zona B4, proporzionandola al valore di vendita al metro quadrato rilevati per la tipologia edilizia considerata (alberghi e pensioni).

Il valore del canone mensile è stato stimato quindi in:

2,56 €/mq x 2.395 mq (superficie netta) = 6.131,20 € mensili

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/01/1997</b> al <b>21/09/2009</b>	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ANDERLINI LEONELLO	09/12/1980	12623	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	24/01/1997	1714	1512
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>21/09/2009</b>	**** Omissis ****	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
NOTAIO DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	01/09/2009			27377/9261	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
FROSINONE	21/09/2009			22207	16867
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 31/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a FROSINONE il 14/04/1997  
 Reg. gen. 6953 - Reg. part. 577  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 120.000,00  
 Percentuale interessi: 15,25 %  
 Rogante: NOTAIO MARIO LIGUORI  
 Data: 08/04/1977  
 N° repertorio: 12437
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a FROSINONE il 04/04/2006  
 Reg. gen. 6767 - Reg. part. 1389  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 500.000,00  
 Spese: € 250.000,00  
 Interessi: € 250.000,00  
 Percentuale interessi: 4,43 %  
 Rogante: NOTAIO DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA  
 Data: 29/03/2006  
 N° repertorio: 25169/7829
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
 Iscritto a FROSINONE il 12/04/2006  
 Reg. gen. 7431 - Reg. part. 1497  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 206.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 103.000,00  
 Percentuale interessi: 7,25 %  
 Rogante: NOTAIO DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA  
 Data: 10/04/2006  
 N° repertorio: 25212/7852

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 15/03/2011  
Reg. gen. 5232 - Reg. part. 741  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: NOTAIO DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA  
Data: 11/03/2011  
N° repertorio: 28578/9790

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 13/07/2020  
Reg. gen. 8342 - Reg. part. 6282  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in Zona B1 (conservazione e completamento) del P.r.g. del Comune di Fiuggi ed in Zona REA del Piano Particolareggiato dello stesso Comune. Vedi stralci elaborati e NTA allegati alla presente perizia.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n.7254 del 03/01/1968 prot.303, agibilità 05/08/1968.

Il piano sottotetto è stato legittimato in data 07/07/1997 prot. n. 485/bis con Conessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ai sensi della Legge 47/85, agibilità n. 12629 del 08/10/1997.

Successivamente l'immobile è stato sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria mediante D.I.A. protocollo n. 13533 del 01/12/2005.

L'immobile nello stato attuale risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati a quest'ultima autorizzazione tranne che per delle difformità riguardanti la ripartizione interna di alcuni ambienti al piano seminterrato indicati nell'elaborato come "Taverna" ed attualmente adibiti a centro benessere dedicato agli avventori dell'albergo.

La difformità dovrà essere regolarizzata mediante C.i.l.a. in sanatoria il cui costo previsto è di circa 3.500€ di spese tecniche e diritti di segreteria più 1000€ di sanzione amministrativa. In seguito andrà presentata pratica di aggiornamento catastale i cui costi sono stati stimati nel paragrafo dedicato della

presente perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

E' stato formato un solo lotto corrispondente all'immobile ad uso albergo ed il relativo terreno di pertinenza.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fonte Anticolana, 48, piano S1-T-1-2-3-4  
Albergo sviluppato su quattro piani fuori terra, piano sottotetto e piano seminterrato, dotato di parcheggio ed area esterna a servizio degli avventori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Zc. 1, Categoria D2 - Fg. 38, Part. 112, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.031.700,00

E' stato possibile acquisire numerose rilevazioni relative a vendite di immobili della stessa tipologia del bene oggetto di esecuzione nel Comune di Fiuggi.

Non è stato possibile reperire presso la banca dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) rilevazioni sui prezzi per immobili della tipologia necessaria alla stima (Alberghi e pensioni).

Si è operata una selezione delle rilevazioni ritenute significative, estraendo le quotazioni di immobili posti in vendita attualmente, con caratteristiche simili o che permettessero di costruire una scala di riferimento in base a dei parametri poi utilizzati per l'adeguamento del prezzo medio estrapolato.

Dall'analisi sopra descritta è risultato che il valore di mercato espresso in euro/mq oscilla tra un valore minimo di 241,00 €/mq ed un valore massimo di 576,00 €/mq. E' stata quindi calcolata la media utilizzando tutti i valori intermedi tra il valore massimo e minimo citati (vedi tabella di sintesi in calce al presente paragrafo), ottenendo un valore medio di mercato di 400,66€/mq, il quale è stato poi adeguato mediante l'applicazione di coefficienti di omogeneizzazione in base alle caratteristiche con un immobile di confronto in condizioni medie:

VM = 400,66€/mq (vedi rilevazioni mercato immobiliare reale allegate alla presente perizia)

Kfin = 0,90 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos = 1,10 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kmet = 1,00 coefficiente di metratura;

Kvet = 1.00 coefficiente di vetustà.

Kt = 0.99

VU = 0.99 x 400€/mq = 396€

VC= 396 €/mq. x 2.605,35 mq. = 1.031.718,60€ arrotondati a 1.031.700,00€

Al valore così ottenuto saranno sottratti 4.500,00€ necessari per la pratica di regolarizzazione urbanistica e 2.500,00€ necessari al successivo aggiornamento della planimetria in atti presso il Catasto Fabbricati.

#### TABELLA RIEPILOGATIVA RILEVAZIONI DI MERCATO PER LA TIPOLOGIA IMMOBILIARE RITENUTE SIGNIFICATIVE PER LA STIMA

Prezzo\_\_\_\_\_Metratura\_\_€/Mq\_\_Stato Manutenzione a-b-c ( a= buono b= medio c= cattivo )

579000_____	1150_____	503_____	a
1600000_____	3850_____	415_____	bc
1900000_____	3685_____	515_____	b
750000_____	1300_____	576_____	a
700000_____	2900_____	241_____	b
345000_____	784_____	440_____	c
310000_____	900_____	344_____	c
620000_____	2000_____	310_____	c
210000_____	800_____	262_____	cc

MEDIA 400,666666666667 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Fiuggi (FR) - Via Fonte Anticolana, 48, piano S1-T-1-2-3-4	2605,35 mq	396,00 €/mq	€ 1.031.718,60	100,00%	€ 1.031.700,00
				Valore di stima:	€ 1.031.700,00

Valore di stima: € 1.031.700,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.024.700,00**

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL METODO UTILIZZATO PER LA STIMA.

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti, qualora presenti, dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula  $VC = SC \times VU$  dove  $VU = VM \times Kt$ .

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;

2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet : coefficiente di vetustà;

Kmet : coefficiente di metratura.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore Medio (VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula  $VU = VM \times Kt$ .

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula  $VC = SC \times VU$ .

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 03/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Iorio Giansandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU

- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Autorizzazioni edilizie ed Elaborati grafici