

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Greco Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2019 del R.G.E.

promossa da

***Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - Società Cooperativa***

*Codice fiscale: 00697880581*

*Partita IVA: 00697880581*

*Viale della Vittoria, 21*

*00036 - Palestrina (RM)*

contro

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*



## 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 .....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2019 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 739.788,00</b> .....	14



## INCARICO

---

In data 09/04/2019, il sottoscritto Ing. Greco Domenico, con studio in via Don Minzoni 18 - 03100 - Frosinone (FR), email greco@tetraconsult.it, PEC domenico.greco@ingpec.eu, Tel. 0775 898 435, Fax 0775 840 345, 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 Valle del Silenzio, n. 7, piano -1, T, 1, 2 (Coord. Geografiche: N: 41° 47' 34" E: 13° 13' 20")

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un albergo situato nel Comune di Fiuggi. La struttura dispone di circa 23 camere con bagno e si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, con una superficie lorda complessiva pari a circa 1050 mq. Al piano primo seminterrato è presente una sala ristorante, la cucina, una dispensa, un locale lavanderia, la centrale termica, due ripostigli ed i servizi di piano. Nel piano terra, con accesso principale, si trova la hall con la reception, una zona bar con una piccola sala e parte delle camere dell'hotel. Nei piani superiori sono presenti le restanti camere.

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 Valle del Silenzio, n. 7, piano -1, T, 1, 2

## 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:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Partita IVA:



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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con: particella 53, particella 54, particella 136, via Valle del Silenzio, via Castani, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante, cucina e servizi	250,00 mq	327,00 mq	1,00	327,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Hall, Camere e zona bar	210,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	3,00 m	T
Balconi	6,20 mq	6,20 mq	0,30	1,86 mq	0,00 m	T
Camere	162,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	3,00 m	1
Balcone	3,60 mq	3,60 mq	0,30	1,08 mq	0,00 m	1
Camere	162,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	3,00 m	2
Balcone	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1056,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1056,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1981 al 07/01/1986	-ANTECEDENTE ALL'IMPIANTO CON SEDE Proprietà 1/1. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/1981 Voltura in atti dal 01/09/1995 Repertorio n.: 14118 Rogante: ANDERLINI Sede: FIUGGI	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 657, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 8,47 Piano S1-T-1-2



	Registrazione: UR Sede: FROSINONE n: 2424 del 27/05/1981 CESSIONE DI QUOTA (n. 1568.1/1986)	
Dal 07/01/1986 al 30/06/1987	-ANTECEDENTE ALL'IMPIANTO  con sede in C.F. Proprieta` 1/1. DATI DERIVANTI DA: AMPLIAMENTO del 07/01/1986 in atti dal 16/10/1987 Registrazione: (n. 176/1986)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 657, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 8,47 Piano S1-T-1-2
Dal 30/06/1987 al 27/12/1999	@() con sede in Proprieta` 1/1. DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 657, Zc. 1 Categoria D2 Graffato S1-T-1-2
Dal 27/12/1999 al 26/10/2009	@() con sede in C.F. Proprieta` 1/1. DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 23/12/1999 protocollo n. 50050 in atti dal 27/12/1999 ALTRE VAR (n. 3085.1/1999).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 55 Categoria D2 Piano T-1-2
Dal 26/10/2009 al 08/05/2014	@(SNC) con sede in C.F. , Proprieta` 1/1. DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2009 protocollo n. FR0315522 in atti dal 26/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO (n. 18803.1/2009).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 55, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.600,00 Piano T-1-2
Dal 08/05/2014 al 08/05/2014	E Catasto <b>Fabbricati</b> SOCIETA` IN NOME COLLETTIVO con sede in Proprieta` per 1/1. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2014 Repertorio n.: 30015 Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PA Sede: FIUGGI Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 7641.1/2014).	Fg. 39, Part. 55, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.600,00 Piano T-1-2
Dal 08/05/2014 al 09/09/2019	atasto <b>Fabbricati</b> SOCIETA` IN NOME COLLETTIVO con sede in Proprieta` per 1/1. DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/2014 protocollo n. FR0172433 Voltura in atti dal 14/07/2014 Repertorio n.: 30015 Rogante: DE CAMILLO Sede: FROSINONE Registrazione: Sede: VER MOD UNICO 7641/14 NOTA 11208/04 (n. 15068.1/2014)	Fg. 39, Part. 55, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.600,00 Piano T-1-2

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	
	39	55		1	D2				6600 €	T-1-2		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nel susseguirsi degli anni sono state apportate delle modifiche interne senza aggiornare le planimetrie dell'immobile.

E' necessario dunque, presentare un'aggiornamento catastale con causale: diversa distribuzione degli spazi interni.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è esposto verso i quattro punti cardinali ed è costituito da 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. Presenta una struttura verticale mista in c.a. e muratura portante e copertura a falde. L'altezza interna media è di 3,00 m. L'ingresso principale è situato al piano terra ed avviene tramite un piccolo piazzale direttamente da Via Valle del Silenzio. In questo piano, di circa 210,00 mq utili è presente, nella parte ovest dell'edificio, l'ingresso con l'area reception ed una piccola hall, il tutto pavimentato in marmo, con pareti e soffitti tinteggiati. Nella parte est, è presente una piccola sala con zona bar, mentre a nord dell'edificio è situato il corridoio (con pavimenti in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati) con accesso alle camere. Quest'ultime, di dimensioni variabili, hanno tutte il bagno privato; pavimenti in ceramica, rivestimenti con carta da parati e soffitti tinteggiati. Tutte le camere hanno porte e finestre in legno tamburato. I bagni, in tutte le stanze, sono rivestiti e pavimentati con rivestimenti in ceramica, soffitti tinteggiati e dotati di sanitari e docce. Si può salire ai piani superiori o per il tramite del vano scala che collega tutti i piani o per il tramite di un ascensore. Il piano primo ed il piano secondo, di circa 160,00 mq ognuno, sono costituiti da un corridoio su cui si sviluppano, a destra e a sinistra, le camere di caratteristiche uguali a quelle già descritte per il piano terra.

Scendendo nel piano seminterrato, troviamo nella parte sud, i servizi igienici di piano, due camere di servizio, un ripostiglio, la cucina con locale dispensa (con pavimenti granigliati, rivestimenti in gres, soffitti tinteggiati ed infissi in alluminio anodizzato), celle frigo, locale lavanderia ed una centrale termica. Mentre nella parte nord dello stesso piano, è situato un locale di sgombero e la sala ristorante



(pavimentata con marmo, pareti tinteggiate e soffitto in parte controsoffittato), accessibile, anche, direttamente dall'esterno: o per il tramite di una scala esterna che collega il piazzale dell'ingresso principale, con una piccola corte esterna cementata a piano seminterrato (con affaccio su Via Castani), o direttamente da Via Castani.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti civili (elettrico, termico, idricosanitario ed antincendio) apparentemente funzionanti ed a norma per l'esercizio della attività alberghiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione OPPONIBILE.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: \_\_\_\_\_
- Scadenza contratto: \_\_\_\_\_
- Scadenza disdetta: \_\_\_\_\_

Canoni di locazione

Canone mensile: € \_\_,\_\_\_\_,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1977 al 09/05/1981	SOCIETA` IN NOME COLLETTIVO, con sede in Fiuggi, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: -	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Leonello Anderlini	05/03/1977	2520	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/03/1977	3765	3427
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/1981 al 08/05/2014	, con sede in proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Anderlini	09/05/1984	14118	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	27/05/1981	2424	
Dal 08/05/2014	SOCIETA` IN NOME COLLETTIVO, con sede in proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>ATTO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Camillo Maria Ivana Pasqualino	08/05/2014	30015	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/06/2014	9278	7641
		<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;
- 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 06/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 03/04/1996  
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 527  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fiuggi  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 41.316,55  
Percentuale interessi: 13,00 %





Rogante: De Camillo Maria Ivana Pasqualina

Data: 02/04/1996

N° repertorio: 13279

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

Iscritto a Fiuggi il 23/03/2002

Reg. gen. 5118 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 186.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fiuggi

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 93.000,00

Spese: € 63.000,00

Interessi: € 30.000,00

Percentuale interessi: 5,636 %

Rogante: DE CAMILLO M. IVANA P.

Data: 14/03/2002

N° repertorio: 20106

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Fiuggi il 15/07/2014

Reg. gen. 11372 - Reg. part. 999

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fiuggi

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 5,30 %

Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 30083

N° raccolta: 10781

Note: Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA

VOLONTARIA Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale €

450.000,00 Tasso interesse annuo 5,3% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale

€ 900.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare

automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 04/03/2019

Reg. gen. 3598 - Reg. part. 2814

Quota: 1/1

A favore di Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - Società Cooperativa

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato edificato prima del 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, risulta che con pratica n. 48 del 20/04/2004 è stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione di locali di servizio interrati.

Successivamente, è stata presentata una domanda di Condonò in data 17/03/2004 pratica n. 23, relativa alla realizzazione di locali di servizio e porticato adibiti ad hall dell'albergo.

L'Ufficio Tecnico ha risposto richiedendo documentazione tecnica ed amministrativa integrativa, con diverse note; l'ultima in data 04/03/2009 con Protocollo n° 2367, ma non è mai stata consegnata.

Il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria di cui sopra è ancora possibile, presentando tutta la documentazione richiesta e tra oneri, spese tecniche, bolli, contributo di costruzione. ecc. il costo è stimato in circa Euro 6000,00.

## 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 Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, n. 7, piano -1, T, 1, 2  
Trattasi di un albergo situato nel Comune di Fiuggi. La struttura dispone di circa 23 camere con bagno e si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, con una superficie lorda complessiva pari a circa 1050 mq. Al piano primo seminterrato è presente una sala ristorante, la cucina, una dispensa, un locale lavanderia, la centrale termica, due ripostigli ed i servizi di piano. Nel piano terra, con accesso principale, si trova la hall con la reception, una zona bar con una piccola sala e parte delle camere dell'hotel. Nei piani superiori sono presenti le restanti camere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 55, Zc. 1, Categoria D2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 739.788,00  
Si rimanda alle valutazioni tecnico economiche relative alla stima del lotto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, n. 7, piano -1, T, 1, 2	1056,84 mq	700,00 €/mq	€ 739.788,00	100,00%	€ 739.788,00
				Valore di stima:	€ 739.788,00

Valore di stima: € 739.788,00

**Valore finale di stima: € 739.788,00**

La stima viene effettuata sulla base del criterio sintetico comparativo legato alla determinazione dei valori unitari per beni simili a quello oggetto di esecuzione posti in vendita nell'ultimo periodo sia privatamente che nell'ambito di procedure di espropriazione immobiliare.

Il valore unitario adottato deriva da una "media pesata" sulle superfici in vendita dei valori unitari di riferimento per beni analoghi con le destinazioni d'uso di cui alla descrizione della consistenza dei beni.

Valore nullo viene invece conferito all'area di sedime e di corte, essendo tali superfici accessorie all'attività alberghiera e dunque condizionando gli apprezzamenti per la determinazione del suddetto valore unitario.

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 09/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Greco Domenico

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Fiuggi - Foglio 39 Particella 55 (Aggiornamento al 05/09/2019)

