

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scaccia Gianmaria, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2022 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Scaccia Gianmaria, con studio in Via Francesco Petrarca, 36 - 03100 - Frosinone (FR), email [ing.scaccia@hotmail.it](mailto:ing.scaccia@hotmail.it), PEC [gianmaria.scaccia2@ingpec.eu](mailto:gianmaria.scaccia2@ingpec.eu), Fax 0775 835071, 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 Guarcino (FR) - Località Campocatino (Coord. Geografiche: 41.834699, 13.337743)

## DESCRIZIONE

---

Complesso immobiliare formato da un albergo con ristorante, bar e boutique con nolo di attrezzature invernali ubicato nella località turistica montana Campocatino, a circa 1800 m s.l.m., circondato dai Monti Ernici Occidentali. Il fabbricato è collocato sul piazzale principale della stazione sciistica, praticamente a ridosso degli impianti di risalita.

L'accesso al bene è avvenuto in data 11/11/2023, alla presenza del curatore dell'eredità giacente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché del Custode-Professionista Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa convocazione delle parti con lettera raccomandata. Nel corso della visita si sono svolte regolarmente le operazioni peritali ed è stato redatto un verbale di sopralluogo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Guarcino (FR) - Località Campocatino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

È stato prodotto un certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## 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)

Come riportato sul certificato notarile, si segnala che il titolare dell'immobile, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è deceduto in data 30/09/2020 ed in relazione all'eredità del medesimo è stato nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'immobile confina con le particelle 74,32,76,19.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	740,00 mq	845,00 mq	1	845,00 mq	0,00 m	Secondo
Albergo	712,00 mq	796,00 mq	1	796,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	55,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	Primo
Portico	72,00 mq	78,00 mq	0,25	19,50 mq	0,00 m	Primo
Albergo	306,00 mq	358,00 mq	1	358,00 mq	0,00 m	Terra
Locali accessori	78,00 mq	93,00 mq	0,2	18,60 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa e locale tecnico	437,00 mq	469,00 mq	0,2	93,80 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	81,00 mq	86,00 mq	0,25	21,50 mq	0,00 m	Terra
Bar taverna	148,00 mq	175,00 mq	0,2	35,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Locali accessori	80,00 mq	99,00 mq	0,2	19,80 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2220,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2220,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, vista la commistione funzionale e, soprattutto, impiantistica tra i diversi ambienti. Potrebbe, ad ogni modo, essere considerata una separazione del locale boutique/nolo sci e dell'adiacente salotto dal resto del compendio, previo ottenimento della documentazione elencata nella nota prot. n. 5972 del 30/11/2023 trasmessa dal Responsabile del settore urbanistico ed edilizio del Comune di Guarcino e inserita tra gli atti del fascicolo.

Il locale bar taverna posto al seminterrato ha un'altezza di 2.20 m e pertanto è stato considerato alla stregua di



un deposito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1971 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 46 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1440 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,07
Dal 15/07/1975 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 36 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 980
Dal 30/06/1987 al 27/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 36, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 1,60 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 36, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 105 mq Rendita € 829,69 Piano T
Dal 27/02/1992 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 36, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 880,56 Piano T-1
Dal 27/03/2003 al 16/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 36 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 980
Dal 06/12/2005 al 16/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 75 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 452 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02
Dal 16/02/2006 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 36 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1432
Dal 05/04/2006 al 05/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 36, Sub. 3 Categoria D2 Rendita € 15.254,00 Piano T-1-2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Come già evidenziato, si segnala che il titolare dell'immobile, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è deceduto in data 30/09/2020 ed in relazione all'eredità del medesimo è stato nominato un



curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	36	3		D2				15254 €	T-1-2-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
8	36				ENTE URBANO		1432 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, delle quali si riferirà nel dettaglio nel capitolo della regolarità edilizia. Sarà necessario, ad ogni modo, un aggiornamento catastale, le cui spese verranno detratte dal valore finale del bene. Vi è invece corrispondenza tra i dati identificativi catastali dei beni oggetto della procedura e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. che si riporta per completezza : "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari". E' stata rilevata una differenza di superficie tra quanto riportato nel certificato notarile e quanto descritto nell'atto di provenienza del 1970 allegato. Di tale circostanza si riferirà in dettaglio nel capitolo della provenienza ventennale.



## PATTI

---

Il compendio pignorato non è in funzione dal 2020 e può essere utilizzato come albergo solo previo ottenimento delle autorizzazioni richieste nella nota Prot. 5972 del 30.11.2023 rilasciata dal Responsabile del servizio Urbanistico e Edilizio del Comune di Guarcino, riportata in allegato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'albergo è stato edificato nel 1967 ed è stato ampliato in epoche successive, subendo modifiche ed interventi in assenza di titoli abitativi. Chiuso dal 2020, risulta in stato di abbandono; attualmente versa in mediocri condizioni e necessita di un importante intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica. Non sono stati mai rilasciati certificati di agibilità.

## PARTI COMUNI

---

L'albergo è un edificio autonomo, con accesso diretto dal piazzale principale della stazione sciistica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle visure catastali e dal certificato notarile in atti non emerge la presenza di servitù.

Risulta invece segnalato un vincolo a destinazione alberghiera trascritto a Frosinone il 16/05/1980 ai n.ri 7022/6249 in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15/05/1980 rep. 10757.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Complesso immobiliare costituito da un albergo con ristorante, bar e boutique con nolo di attrezzature invernali ubicato nella località turistica montana Campocatino, nel Comune di Guarcino, a circa 1800 m s.l.m., circondato dai Monti Ernici Occidentali. Il fabbricato è collocato sul piazzale principale della stazione sciistica, praticamente a ridosso degli impianti di risalita e si eleva per tre piani fuoriterra ed uno seminterrato. L'edificio, edificato in parte nel 1967 ed ampliato in epoche successive attraverso modifiche ed interventi effettuati in assenza di titoli abitativi, si caratterizza per struttura in cemento armato e copertura a falde leggermente inclinate con sovrastante strato di guaina; esternamente le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Al piano seminterrato sono collocati il bar, due bagni e quattro locali di deposito; al piano terra si trovano la hall con punti di accoglienza, gli uffici, un ampio salone, la boutique/nolo attrezzature, un terrazzo, alcuni depositi e l'autorimessa; al piano primo sono presenti 19 camere con bagno interno, la sala da pranzo, due cucine, la cella frigorifero, la dispensa, altri depositi, un terrazzo; al secondo piano sono collocate ulteriori 34 camere, ciascuna dotata di bagno interno. Il piano seminterrato è collegato al piano terra da due scale secondarie; i piani terra, primo e secondo sono serviti da due scale principali. Sono presenti tre diversi accessi, tutti dal piazzale esterno: quello principale si trova in corrispondenza della hall ed è realizzato con una rampa di scale metallica, gli altri sono direttamente collegati alla boutique ed al bar del seminterrato. In adiacenza all'autorimessa è stata realizzato, abusivamente, un locale tecnico in cui è stata collocata la centrale termica. Al piano seminterrato il bar, di altezza interna pari a 2.20 m e dunque non regolamentare, risulta rifinito con pavimentazione in gres, pareti interne tinteggiate e parzialmente rivestite in legno; il soffitto è stato lasciato



grezzo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono di vecchia concezione, in parte in legno e in parte in alluminio; sono presenti termosifoni in ghisa. Nei bagni le pareti sono rivestite in ceramica, nei depositi sono allo stato grezzo. Al piano terra, nella parte destinata a boutique ed albergo, la pavimentazione è in gres, le pareti sono parzialmente rivestite in legno ed è presente una controsoffittatura; l'autorimessa non è rifinita, la pavimentazione è di tipo cementizio e sono stati ricavati alcuni ambienti senza titolo autorizzativo. La comunicazione verticale è garantita da due scale, una in ferro con gradini in legno e l'altra in cemento. Ai due piani superiori sono ubicate le camere dell'albergo; il ristorante e le cucine sono al primo piano. Le camere, tutte con bagno interno, hanno subito alcune modifiche dal punto di vista distributivo, senza la necessaria autorizzazione. La pavimentazione è in gres, le pareti ed i soffitti sono rivestiti in legno, le finestre sono doppie, esternamente in alluminio ed internamente in legno, le porte sono in legno; le pareti dei bagni e delle cucine sono in ceramica e sono presenti radiatori in alluminio. Al primo piano, dalla parte opposta rispetto al piazzale, la zona destinata a portico è stata chiusa senza titolo autorizzativo e non è stata rifinita. L'albergo è stato in funzione fino al 2020, quindi sono sicuramente presenti le utenze di energia elettrica e di acqua; non esiste invece l'attestazione dell'imbotto in fogna. Per gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, realizzati sottotraccia, non è stato possibile reperire alcuna certificazione, né accertarne la funzionalità. Esiste l'impiantistica antincendio, ma non è dato sapere se è certificata. Parimenti, non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto termico, né l'esistenza della relativa certificazione. L'immobile si presenta, nel complesso, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; necessita, dunque, di un importante intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica. Le finiture degli ambienti sono, in generale, di modesta qualità. Per quanto riguarda gli interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il compendio pignorato non è in funzione dal 2020 e può essere utilizzato per un'eventuale locazione solo previo ottenimento delle autorizzazioni richieste nella nota Prot. 5972 del 30.11.2023 rilasciata dal Responsabile del servizio Urbanistico e Edilizio del Comune di Guarcino, riportata in allegato. L'immobile è, ad ogni modo, libero e nella disponibilità del curatore dell'eredità giacente, Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1940 al 12/01/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Giovanni Floridi##	09/10/1940		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/12/1940		4841
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 28/04/1970 al 05/12/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Ruggero Rossi##	08/04/1970	13754	9796
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/04/1970		3079
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/01/2006 al 05/12/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Carlo Fragomeni##	13/12/2005	31950	14955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	12/01/2006	462	331
		<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.

Dal certificato notarile in atti, prodotto dal creditore precedente, risulta che il terreno censito al Fg.8 mappale 36, di superficie pari a 980 mq, è pervenuto al debitore in forza della compravendita dell'08/04/1970 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in realtà, come si evince dal medesimo atto riportato in allegato, la compravendita ha interessato solo una porzione di terreno (con sovrastante fabbricato a due livelli fuoriterra ed uno interrato) di superficie pari a 535 mq. Con la successiva compravendita del 13/12/2005 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il debitore ha acquisito il terreno censito al Fg.8 con il mappale 75 (ex mappale 46/b), di 452 mq. Non si rileva, pertanto, la provenienza della porzione del terreno censito al Fg. 8 con mappale 36, pari a 445 mq (980-535 mq). Tuttavia, dall'analisi degli elaborati allegati alla Concessione n.6 del 1982 per "L'ampliamento dell'albergo Eden", si evince che il fabbricato esistente era stato edificato su un terreno di superficie circa pari a 980 mq.

Come riportato sul certificato notarile, si segnala che non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa



all'accettazione espressa o tacita dell'eredità relitta dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trattandosi di eredità giacente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 28/10/2003  
Reg. gen. 21390 - Reg. part. 4169  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: ##Maria Ivana Pasqualina De Camillo##  
Data: 07/10/2009  
N° repertorio: 23372
- **Ipoteca legale** derivante da avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 17/10/2017  
Reg. gen. 16335 - Reg. part. 2092  
Importo: € 169.846,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 84.923,11
- **Ipoteca legale** derivante da avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019  
Reg. gen. 10079 - Reg. part. 1284  
Importo: € 157.331,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 78.665,66
- **Ipoteca legale** derivante da avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019  
Reg. gen. 10075 - Reg. part. 1280  
Importo: € 151.458,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.729,07
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 21/09/2023  
Reg. gen. 17968 - Reg. part. 1340  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00



## Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di procedimento arbitrale**  
Trascritto a Frosinone il 28/11/2006  
Reg. gen. 28290 - Reg. part. 17711  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Frosinone il 12/12/2007  
Reg. gen. 33222 - Reg. part. 20295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 05/12/2022  
Reg. gen. 22085 - Reg. part. 17631  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Alla data dell'ispezione ipotecaria (17/01/2024) è stato riscontrato un unico aggiornamento rispetto a quanto riportato nel certificato notarile (Nota iscrizione del 21/09/2023).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guarcino, risulta che l'immobile è situato nella "Zona IT - Insediamento Turistico" e nella "Zona CT - Centro Turistico di Campocatino" del vigente P.R.G., che comprende le Aree destinate ad attrezzature ricettive alberghiere.

Dal punto di vista paesaggistico, il fabbricato è interessato dai seguenti vincoli imposti dal D.Lgs. 42/04:

1. Vincolo Panoramico, ai sensi dell'art.134 co.1 lett.a) e art.136 lett.c) e d)
2. Vincolo di protezione delle montagne sopra quota di 1200 mt, ai sensi dell'art.134 co.1 lett.b) e art.142 co.1 lett.d).

Per quanto riguarda i "Beni del patrimonio naturale", il fabbricato ricade all'interno della

1. "Zona a protezione speciale ZPS";
2. "Schema del Piano Regionale dei Parchi SP".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guarcino, risulta che per l'immobile in oggetto:

- a) E' stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 28 del 15/04/1967 alla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per  
- la realizzazione di un fabbricato in c.a. adibito ad albergo, distinto in catasto al foglio 8 mappale non riportato, comprendente un seminterrato, un piano terra e un piano primo  
- il completamento in sanatoria dei lavori già eseguiti entro i limiti del progetto.
- b) E' stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 37 del 17/12/1967 alla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per  
- la costruzione di un ampliamento in senso orizzontale per il fabbricato esistente, consistente in un piano seminterrato da adibirsi a garage e da due piani fuori terra.



- c) E' stato rilasciato un PARERE CONTRARIO alla richiesta prot. 2047 del 16/07/1977 di una licenza di costruzione per l'ampliamento e la sopraelevazione di un garage esistente (verbale n.6 del 30/07/1977).
- d) E' stato rilasciato un PARERE FAVOREVOLE alla richiesta prot. 3773 del 31/12/1977 di una concessione per un progetto di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento dell'Hotel "Eden" (verbale n.2 del 13/05/1978).
- e) E' stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 6 del 04/06/1982 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il progetto di ampliamento dell'albergo "Eden", distinto in catasto al foglio 8 particella 35, comprendente un piano terra, un piano primo ed un piano secondo.
- f) E' stata presentata la domanda di Sanatoria prot. 132 del 15/01/1987 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una superficie complessiva di 186 mq.
- g) E' stato rilasciato un PARERE FAVOREVOLE alla richiesta prot. 3853 del 18/09/1990 di una concessione per l'ampliamento dell'albergo ed il rifacimento della copertura (pratica n.42/90).
- h) E' stato rilasciato un PARERE FAVOREVOLE alla richiesta prot. 2634 del 20/06/1991 di una concessione per la realizzazione di un porticato adiacente all'albergo "Eden" (Fg.8 mappale 36) (comm.ed. n.53 del 28/08/1991).
- i) E' stato rilasciato un PARERE FAVOREVOLE alla richiesta prot. 3734 del 17/09/1991 di una concessione per la realizzazione di una cisterna interrata (pratica n.43/91).
- l) E' stata presentata la domanda di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 755 del 24/02/1995 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una superficie complessiva di 180 mq, relativa alla ristrutturazione dell'albergo con sopraelevazione.
- m) E' stata presentata la domanda di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 5213 del 10/12/2004 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una superficie complessiva di 49,95 mq, relativa alla chiusura di un portico.
- n) E' stata presentata da parte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una richiesta di verifica della pratica edilizia e dei relativi condoni, con allegati elaborati grafici riportanti la situazione autorizzata e quella esistente alla data del 07/03/2007.
- o) E' stata rilasciata in data 15/03/2007 dal Genio Civile di Frosinone l'Attestazione di deposito del Certificato di Idoneità Sismica prot. n. 34592 Pos. n. 189/2007 per le opere realizzate abusivamente da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul terreno ubicato nel Comune di Guarcino e distinto in catasto al Fg. n.8 Mappale n.36 Subb. 1-2-3.

In seguito ad una verifica della pratica edilizia richiesta dal debitore, l'Ufficio Tecnico del Comune di Guarcino, con nota prot. n.1799 del 24/04/2007, ha rilasciato un calcolo degli oneri concessori ed oblativi dovuti al Comune ed allo Stato (documento riportato in allegato) per il completamento delle pratiche di condono edilizio di cui alle precedenti lettere f-l-m.

Con successiva nota Prot. n.2139 del 17/05/2007 è stato richiesto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di integrare la documentazione già presentata, al fine del rilascio definitivo del permesso di costruire in sanatoria sul fabbricato di sua proprietà, con la seguente documentazione:

- nulla osta da parte del Dipartimento Territorio della Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;
- nulla osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Lazio, essendo la struttura ubicata in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- certificato di prevenzione incendi.

Non avendo ottemperato a quanto richiesto, allo stato attuale

NESSUNA DELLE 3 PRATICHE DI CONDONO (lettere f-l-m) E' STATA COMPLETATA.



## **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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla richiesta di verifica dei condoni del 2007, sono state riscontrate delle difformità consistenti, principalmente, in una diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere collocate ai piani primo e secondo; inoltre, sono stati ricavati alcuni locali secondari al piano terra, di fianco alla hall e in adiacenza dell'autorimessa. Trattasi di lavori eseguiti in assenza di un titolo abilitativo, che è possibile legittimare con una CILA in sanatoria, con il pagamento di una sanzione di 1'000 € e con l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Il costo, comprensivo delle spese tecniche, dei diritti e della sanzione, ammonta a presuntivi 5'000 €. Per quanto riguarda il completamento delle pratiche di condono si ritiene che, data la presenza del vincolo paesaggistico, possano essere regolarizzate esclusivamente le richieste di cui alle precedenti lettere f-l. La domanda prot. 5213 del 10/12/2004 (terzo condono, lettera m), infatti, è stata presentata dopo la data dell'11/11/2004 e, pertanto, valgono le disposizioni della L.R. 12/2004 modificata dalla L.R. 12/2016, che considera non sanabili gli ampliamenti in zona vincolata. Le opere di chiusura del portico del primo piano, pertanto, devono essere demolite per ripristinare la situazione originaria, con un costo comprensivo degli oneri di smaltimento che si stima, in prima approssimazione, in 4'000 €.

Gli oneri concessori ed oblativi necessari al completamento delle prime due richieste di condono (lettere f-l) sono stati desunti dalla citata nota prot. n.1799 del 24/04/2007 ed aggiornati con il calcolo degli interessi maturati fino alla data dell'udienza (andranno calcolati fino alla data dell'effettivo pagamento). Si specifica che gli oneri relativi al riscontro grafico dei lavori eseguiti nella parte centrale del tetto sono stati attribuiti al secondo condono. Risulta pertanto:

- a1) € 3'826.00 per oblazione primo condono;
- a2) € 5'267.43 per interessi legali dal 15/01/1987 al 06/03/2024;
- a3) € 2'561.75 per oneri concessori primo condono;
- a4) € 3'526.88 per interessi legali dal 15/01/1987 al 06/03/2024;
- b1) € 24'450.00 per oblazione secondo condono (riscontro grafico lavori parte centrale del tetto);
- b2) € 18'619.65 per interessi legali dal 24/02/1995 al 06/03/2024;
- b3) € 12'388.00 per oneri concessori secondo condono (riscontro grafico lavori parte centrale del tetto);
- b4) € 9'433.95 per interessi legali dal 24/02/1995 al 06/03/2024

per complessivi € 81'000,00 i.c.t.

A tali oneri vanno aggiunte le spese tecniche presuntive, pari ad € 20'000.

Non risultano disponibili e/o rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario termico, né il Certificato di Protezione Incendi. Non essendo possibile determinare i costi per le opere di realizzazione degli aggiornamenti e degli adeguamenti degli impianti senza la redazione di un progetto di intervento, si terrà conto dello stato e delle carenze riscontrate assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima del complesso edilizio.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'albergo costituisce un edificio ad utilizzazione autonoma e pertanto non esiste alcun condominio.

## 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 di mercato, alla luce anche di vendite di beni simili in zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Guarcino (FR) - Località Campocatino

Complesso immobiliare formato da un albergo con ristorante, bar e boutique con nolo di attrezzature invernali ubicato nella località turistica montana Campocatino, a circa 1800 m s.l.m., circondato dai Monti Ernici Occidentali. Il fabbricato è collocato sul piazzale principale della stazione sciistica, praticamente a ridosso degli impianti di risalita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 36, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 36, Sub. 3, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 910.000,00

Per la determinazione del valore dei beni oggetto della presente esecuzione, si è scelto di adottare come parametro tecnico il metodo diretto, confrontando i prezzi di mercato utilizzati nelle libere contrattazioni di compravendita relative a beni similari ubicati nella medesima zona o in analoghe località turistiche. Non è stato possibile utilizzare i dati reperibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, poiché non ne esistono per il caso in ispecie, trattandosi di un immobile adibito ad albergo.

Dalle ricerche effettuate è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dei beni in questione è compreso tra 250,00 e 550,00 €/mq.

Considerando l'ubicazione e l'esposizione del bene, le attuali mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, che risulta modesto, la necessità di effettuare un importante intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica, si ritiene di poter attribuire allo stesso un valore unitario di stima pari a 410,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene risulta pari a:

$2220.95 \text{ mq} \times \text{€/mq } 410 = 910'000,00 \text{ i.c.t.}$

Nella determinazione del valore finale del bene devono essere considerati e detratti il costo della CILA in sanatoria, comprensivo delle spese tecniche, dei diritti e della sanzione, gli oneri per la regolarizzazione delle sanatorie, i costi delle demolizioni e le spese tecniche per il perfezionamento ed il completamento delle richieste.

Dette spese verranno detratte dal valore di stima del lotto.



Per un'ulteriore valutazione dei beni, può essere adottato il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito, che mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima; a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione, infatti corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, il reddito annuo lordo (RL) percepibile dall'immobile è pari a:

$$RL = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 53 \times 40,00\% \times 210 \times 80,00 = \text{€ } 356'160,00$$

essendo  $N_{\text{camere}}$  il numero di camere disponibili,  $CC$  la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili,  $N_g$  il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva e  $P$  il prezzo medio applicato a camera. Considerando le spese ordinarie pari al 65% del reddito lordo, il reddito netto annuale  $R$  risulta:

$$R = RL \times 35\% = \text{€ } 356'160,00 \times 0,35 = \text{€ } 124'656,00$$

Assumendo infine per la località in esame un valore del saggio di capitalizzazione ( $rc$ ) pari al 9.5% e considerando una decurtazione del 30% del valore del bene, in considerazione delle attuali condizioni, risulta per l'immobile il seguente valore di mercato  $VM$ :

$$VM = R \times 70\% / rc = 124'656,00 \times 0,70 / 0,095 = \text{€ } 918'000 \text{ i.c.t.}$$

Tale stima, puramente indicativa per l'estrema incertezza dei valori attribuiti alle variabili considerate nei calcoli, appare comunque dello stesso ordine di grandezza di quella ottenuta con il metodo diretto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Guarcino (FR) - Località Campocatino	2220,95 mq	410,00 €/mq	€ 910.589,50	100,00%	€ 910.000,00
				Valore di stima:	€ 910.000,00

Valore di stima: € 910.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo della CILA in sanatoria (spese tecniche, diritti e sanzione)	5000,00	€
Costo delle demolizioni e oneri di smaltimento per il ripristino del portico al piano primo	4000,00	€
Oneri concessori ed oblativi necessari al completamento delle richieste di sanatoria	81000,00	€
Spese tecniche per il perfezionamento ed il completamento delle richieste di sanatoria	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 800.000,00**



Per la determinazione del valore di stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo diretto; il valore ottenuto è stato poi confrontato con quello determinato attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sono presenti:

- abusi edilizi non legittimabili da demolire, con oneri da sostenere;
- abusi edilizi minori legittimabili con oneri da sostenere;
- domande di sanatoria da completare con oneri da sostenere.

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scaccia Gianmaria

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Perizia di stima in versione privacy (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4 - Visure catastali (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Visure CC.RR.II. (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 6 - Atti di provenienza (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 7 - Documentazione e attestati comunali (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Comunicazione e Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Rapporti di trasmissione e ricevute perizia (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Ricevute spese (Aggiornamento al 21/02/2024)

