

TRIBUNALE DI SULMONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2019 R.G.E.
RIUNITA CON
L' ESECUZIONE IMMOBILIARE N.10/2021 R.G.E.

XXX S.P.A.
contro
XXX

PERIZIA ESTIMATIVA

Giudice:
Dott.ssa Francesca PINACCHIO/Dott. Luca PELLICCIA

Custode:
Dott. Raffaello DE ANGELIS

TECNICO INCARICATO:

Ing. Stefania SCIARRA

Via [REDACTED] - [REDACTED] - Cell: [REDACTED]

e-mail [REDACTED] – pec: [REDACTED]

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n° [REDACTED]

Iscritta all'Albo del Tribunale di Sulmona al n° 129

Iscritta nell'elenco dei tecnici competenti nel campo dell'acustica ambientale della
Regione Abruzzo con Determina Dirigenziale [REDACTED].

[REDACTED]

INDICE

PREMESSA

ELENCO DELLE PARTI COINVOLTE NEL PROCEDIMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
 - 2.1 *Descrizione dei singoli subalterni*
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 4.1 *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 4.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
5. STORIA IPOTECARIA
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA
 - 6.1 *Pratiche edilizie*
 - 6.2 *Situazione urbanistica*
7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ
 - 7.1 *Conformità catastale*
 - 7.2 *Corrispondenza tra i dati catastali/atto*
 - 7.3 *Conformità edilizia*
 - 7.4 *Conformità urbanistica*
 - 7.5 *Conformità tecnica impiantistica*
 - 7.6 *Certificazione energetica*
 - 7.7 *Certificati di agibilità e varie*
8. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE
9. STATO MANUTENTIVO GENERALE
10. VALORE DI MERCATO
11. RIEPILOGO VALUTAZIONE

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 - VERBALI

ALLEGATO 3 – CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 4 – ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO 5 – PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 2 di 62

PREMESSA

Con provvedimento in data **16 luglio 2020**, l'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Pinacchio, nominava la sottoscritta Ingegnere Stefania Sciarra quale Esperto nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 58/2019, promosso dalla XXX S.p.A. contro la XXX e fissava l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori al 3.12.2020.

Pertanto:

- In data **7.8.2020** si dava inizio alle operazioni peritali mediante accesso agli immobili eseguiti;
- In data **26.10.2020** veniva depositato il ricorso, a firma congiunta con il custode Dott. Raffaello De Angelis, con il quale si evidenziava la necessità di verificare gli atti di provenienza di svariati terreni sottoposti alla procedura di che trattasi e la continuità delle relative trascrizioni;

Conseguentemente:

- In data **25.11 2020**, con disposto dell'illustrissimo G.E., venivano assegnati 60 giorni di proroga per il deposito della Relazione di stima, a decorrere dal deposito dell'integrazione la continuità delle trascrizioni, veniva inoltre differita l'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori alla data del 25.3.2021;
- In data **26.02.2021** la XXX, in qualità di creditore intervenuto, manifestava la propria disponibilità a provvedere alle regolarizzazioni richieste chiedendo contestualmente una proroga per eseguire le medesime;
- In data **1.03.2021** il creditore procedente comunicava la propria disponibilità affinché la regolarizzazione della documentazione ipocatastale venisse posta in essere dalla creditrice di 1° grado XXX;
- In data **6.03 2021**, con disposto dell'illustrissimo G.E., veniva autorizzato il creditore intervenuto, XXX, a provvedere alle regolarizzazioni richieste assegnando, a tal fine, una proroga di 60 gg e differendo l'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori alla data del 27.5.2021;
- In data **5.05 2021**, con disposto dell'illustrissimo G.E., venivano assegnati 60 giorni di proroga per il deposito della Relazione di stima a decorrere dal deposito dell'integrazione la continuità delle trascrizioni in quanto le stesse non erano state ancora completate; veniva inoltre differita l'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori alla data del 23.9.2021.
- In data **2.07.2021** la XXX comunicava che le accettazioni di eredità da trascrivere erano in totale 16 e che gli Uffici di Conservatoria non avevano ancora ultimato l'incarico conferito relativamente alle regolarizzazioni richieste.
- In data **3.09 2021**, con disposto dell'illustrissimo G.E., venivano assegnati ulteriori 60 giorni di proroga per il deposito della documentazione attestante la regolarizzazione catastale e la proroga di 60 giorni per il deposito della Relazione di stima a decorrere dal deposito dell'integrazione la continuità delle trascrizioni; veniva inoltre differita l'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori alla data del 3.2.2021.

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

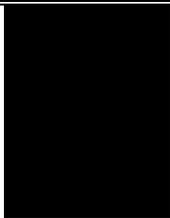
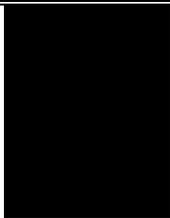
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 4 di 62

- In data **16.9.2021** la XXX depositava le accettazioni di eredità trascritte presso gli Uffici della Conservatoria.
- In data **30.9.2021** la XXX depositava la relazione notarile integrata.

Si specifica, inoltre, che con comunicazione del G.E. in data 10.3.2021 la procedura esecutiva recante R.G. 10/21 è stata riunita a quella recante R.G. 58/2019 in quanto che le stesse erano state introdotte avverso il medesimo debitore esecutato e che il bene sottoposto a pignoramento nella procedura R.G. 10/21, individuato al Catasto terreni di Sulmona (Aq) al fg. N. 49, particella 1337, consente l'accesso al compendio pignorato nella procedura recante R.G. 58/2019.

ELENCO DELLE PARTI COINVOLTE NEL PROCEDIMENTO

Parte	Tipo	C.F.	Avvocato
XXX XXX S.p.a.	Debitore Creditore		Balbo di Vinadio Emanuele
XXX Agenzia delle Entrate - Riscossione XXX	Creditore intervenuto Creditore intervenuto Creditore iscritto non intervenuto		Greco Raffaella Giovanni

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di perizia è un'infrastruttura turistico-ricettiva, denominata Hotel XXX, è costituita da un'immobile a destinazione ricettiva e un'ampia area scoperta circostante dove sono presenti ampi spazi verdi, aree pavimentate per il transito pedonale, aree destinate a parcheggio ed aree per attrezzature sportive.

Trattasi di un hotel a 4 stelle, dotato di 50 ampie camere di cui quattro sono attrezzate per portatori di handicap; sono presenti, inoltre due suite con vasca idromassaggio a vista. Tutte le camere sono corredate con bagno personale, tv color satellitare, aria condizionata, telefono con linea diretta, cassaforte gratuita, frigobar, e collegamento ad internet. E' presente, inoltre, una sala ristorante, centro congressi e palestra.

E' ubicato in località Incoronata del Comune Sulmona (Aq) (Coordinate: 42°01'58.1"N 13°56'15.7"E) a pochi metri dal Complesso sportivo comunale attrezzato con campi da tennis, calcetto piscina interna ed esterna e impianti di atletica con pista olimpionica.

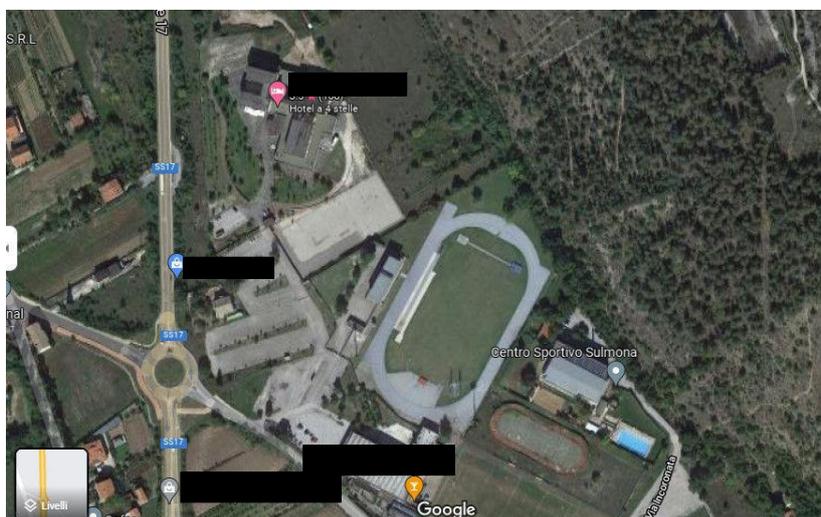


Fig. 1: Inquadramento dell'immobile oggetto di stima (fonte Google Earth)

L'Hotel XXX dista circa 2 km dal centro abitato di Sulmona e circa 10 km dall'uscita autostradale denominata "Pratola Peligna" dell'autostrada A25 "Pescara - Roma".

E' facilmente raggiungibile con auto dalla SS 17.

I più importanti centri limitrofi sono:

- Roccaraso, Rivisondoli Pescocostanzo e impianti sciistici (a 35 Km);
- Parco Nazionale della Majella (a 15 Km);
- Parco Nazionale d'Abruzzo (a 70 Km);
- Scanno (a 32 Km);
- Pescara (Aeroporto) (a 75 Km);
- L'Aquila 101 Km;
- Roma 154 Km.

1.1 Identificazione catastale

Il bene oggetto della procedura n. 58/2019, successivamente riunita all'esecuzione n. 10/2021, si compone degli immobili di seguito elencati:

Catasto Fabbricati del Comune di Sulmona:

- ✓ foglio n. 49, p.lla n. 1328, sub n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 e 13;

Catasto Terreni del Comune di Sulmona:

- ✓ fg. 56, p.lle 2, 3, 6, 199, 294, 295, 1025, 1074 e 1075,
- ✓ fg. 49 p.lle 177, 180, 186, 187, 210, 212, 215, 216, 217, 220, 358, 484, 485, 486, 551, 1329, 1330, 1332, 1334, 1336, 1337, 1339;

I beni di che trattasi sono intestati alla Società XXX per l'intera proprietà e catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Servizi catastali – Ufficio Provinciale di L'Aquila del Comune di Sulmona come dettagliatamente riportato nelle tabelle 1 e 2 a seguire ed evidenziato sugli stralci di mappa in calce (fig. 2 e 3).

*Catasto Fabbricati del Comune di Sulmona, Via Incoronata, snc
Intestataria: Società XXX*

Fg.	P.lla	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Partita
49	1328	1	Piano T						Bene comune non censibile (B.C.N.C.)
49	1328	2	Piano T						(B.C.N.C.)
49	1328	3	Piano T-1						(B.C.N.C.)
49	1328	4	Piano T	1	D/8			5.670,00	
49	1328	5	Piano T		F/3				
49	1328	6	Piano T	2	D/6			7.650,00	
49	1328	7	Piano T	1	C/1	4	500 mq	7.643,56	
49	1328	11	Piano T-1 - 2	2	D/2			29.958,00	
49	1328	12	Piano T	1	A/10	2	1,5 vani	375,72	
49	1328	13	Piano T	1	D/7			1.800,00	

RELAZIONE

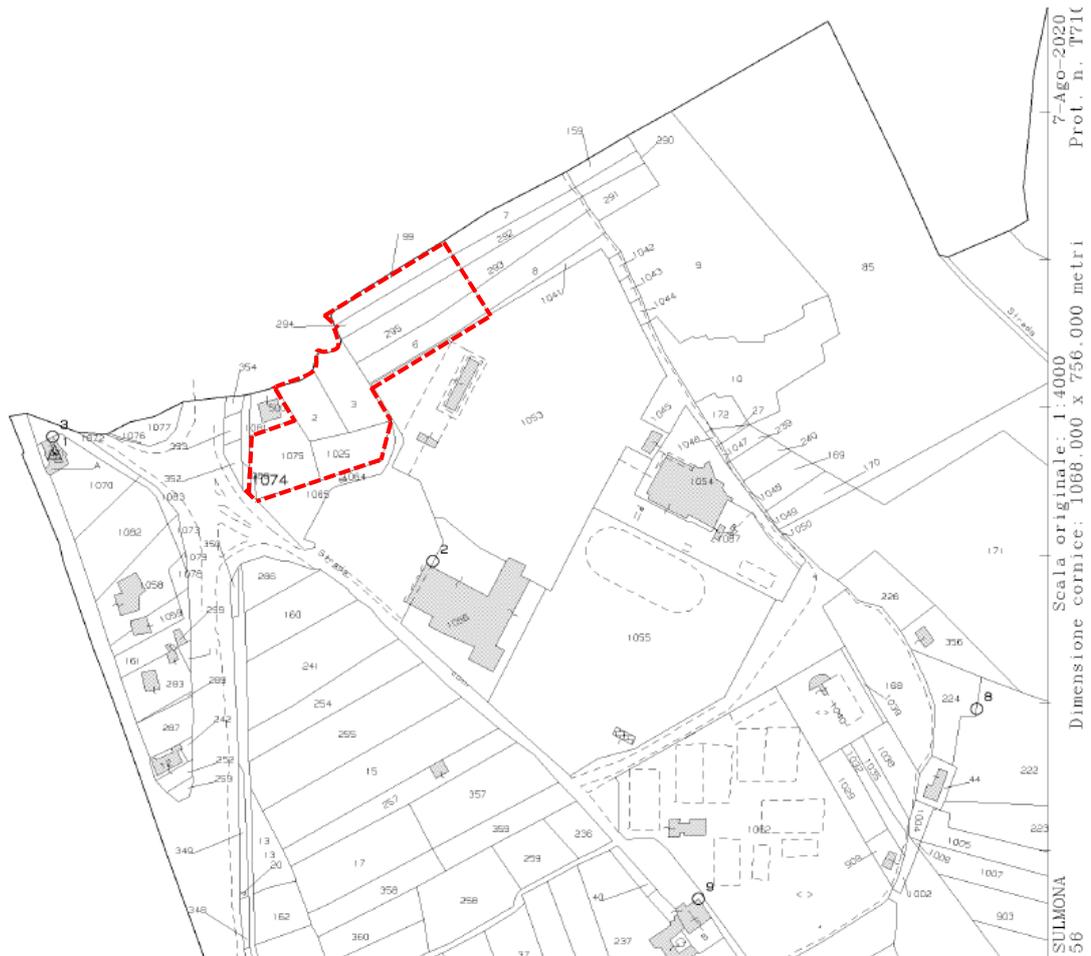
Catasto Terreni del Comune di Sulmona
Intestataria: Società XXX

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza		Rendita	Partita
				are	mq		
49	1329	SEMIN IRRIG	2	13 are 63 ca	1363	R.D.Euro:9,01 R.A. Euro: 10,56	
49	1330	SEMIN IRRIG	2	15 are 24 ca	1524	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 11,81	
49	1332	SEMIN IRRIG	2	1 are 60 ca	160	R.D.Euro:1,06 R.A. Euro: 1,24	
49	1334	SEMIN IRRIG	2	2 are 78 ca	278	R.D.Euro:1,94 R.A. Euro: 2,15	
49	1336	SEMIN IRRIG	2	3 are 89 ca	389	R.D.Euro:2,57 R.A. Euro: 3,01	
49	1337	SEMIN IRRIG	2	11 are 92 ca	1192	R.D.Euro:7,88 R.A. Euro: 9,23	
49	1339	SEMIN IRRIG	2	4 are 65 ca	465	R.D.Euro:3,07 R.A. Euro: 3,60	
49	177	SEM IRR ARB	1	15 are 46 ca	1546	R.D.Euro:11,98 R.A. Euro: 13,57	115510
49	180	SEMIN IRRIG	1	11 are 60 ca	1160	R.D.Euro:8,69 R.A. Euro: 9,59	115510
49	186	SEM IRR ARB	1	8 are 80 ca	880	R.D.Euro:6,82 R.A. Euro: 7,73	2239
49	187	SEMIN IRRIG	1	25 are 30 ca	2530	R.D.Euro:18,95 R.A. Euro: 20,91	5383
49	210	SEMIN IRRIG	2	9 are 56 ca	956	R.D.Euro:6,32 R.A. Euro: 7,41	115194
49	212	VIGNETO IRR	2	4 are 99 ca	499	R.D.Euro:5,08 R.A. Euro: 3,87	116698
49	215	SEMIN IRRIG	2	5 are 50 ca	550	R.D.Euro:3,64 R.A. Euro: 4,26	116698
49	216	SEM IRR ARB	2	5 are 94 ca	594	R.D.Euro:4,08 R.A. Euro: 4,76	113303
49	217	SEM IRR ARB	2	7 are 7 ca	707	R.D.Euro:4,86 R.A. Euro: 5,66	114893
49	220	SEMIN IRRIG	2	7 are 79 ca	779	R.D.Euro:5,15 R.A. Euro: 6,03	114555
49	358	SEMIN IRRIG	2	4 are 84 ca	484	R.D.Euro:3,20 R.A. Euro: 3,75	5414
49	484	SEM IRR ARB	2	9 are 35 ca	935	R.D.Euro:6,76 R.A. Euro: 7,48	11070
49	485	SEM IRR ARB	2	9 are 40 ca	940	R.D.Euro:6,80 R.A. Euro: 7,52	11068
49	486	SEM IRR ARB	2	9 are 50 ca	950	R.D.Euro:6,87 R.A. Euro: 7,60	11066
49	551	SEMIN IRRIG	2	4 are 20 ca	420	R.D.Euro:2,93 R.A. Euro: 3,25	16508
56	1025	VIGNETO IRR	2	13 are 10 ca	1310	R.D.Euro:13,33 R.A. Euro: 10,15	

RELAZIONE

56	1074	SEMIN IRRIG	2	60 ca	60	R.D.Euro:0,40 R.A. Euro: 0,46	
56	1075	SEMIN IRRIG	2	17 are 7 ca	1707	R.D.Euro:11,28 R.A. Euro: 13,22	
56	199	VIGNETO IRR	2	9 are 94 ca	994	R.D.Euro:10,11 R.A. Euro: 7,70	15493
56	2	VIGNETO IRR	2	11 are 50 ca	1150	R.D.Euro:11,70 R.A. Euro: 8,91	6222
56	294	VIGNETO IRR	2	9 are 3 ca	903	R.D.Euro:9,19 R.A. Euro: 7,00	8489
56	295	VIGNETO IRR	2	18 are 8 ca	1808	R.D.Euro:18,39 R.A. Euro: 14,01	8489
56	3	SEMIN IRRIG	2	15 are 60 ca	1560	R.D.Euro:10,31 R.A. Euro: 12,09	6222
56	6	VIGNETO IRR	2	15 are 20 ca	1520	R.D.Euro:15,46 R.A. Euro: 11,78	1903

TOT.: 303 are 13 ca **30313 mqR.D. tot €**
238,46
R.A. tot €
240,31



RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 9 di 62

Fig. 2: Identificazione beni su stralcio di mappa foglio fg. n. 56
(fonte Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di L’Aquila)

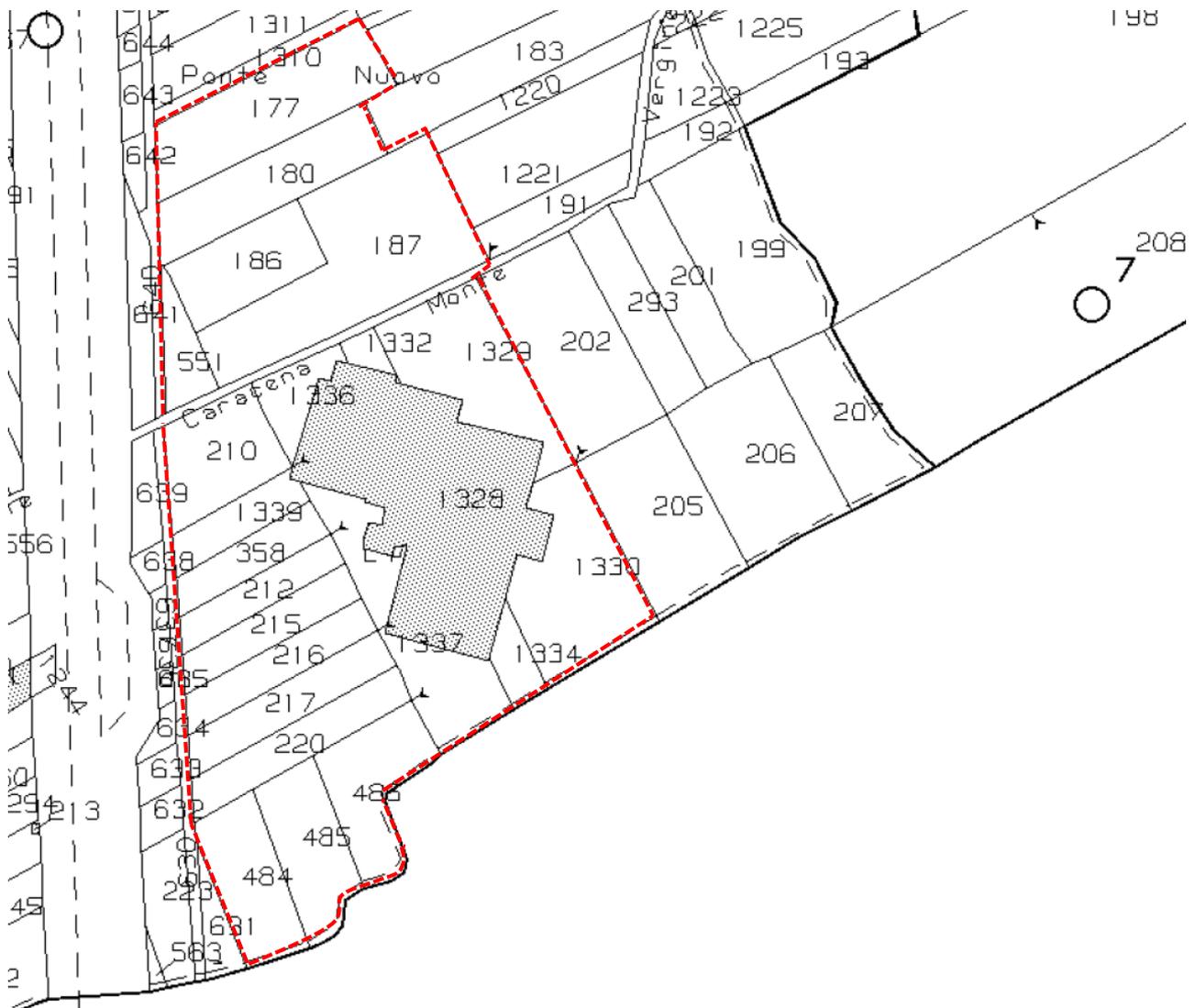


Fig. 3: Identificazione beni su stralcio di mappa foglio fg. n. 49
(fonte Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di L’Aquila)

2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

La struttura ricettiva si presenta compatta e a pianta irregolare con uno sviluppo verticale di 14,50 m divisi tra piano terra, piano primo e piano secondo.

Il piano terra è il piano con quadratura più grande da cui fuoriescono tre “torri” (blocco 1, blocco 2 e blocco 3).

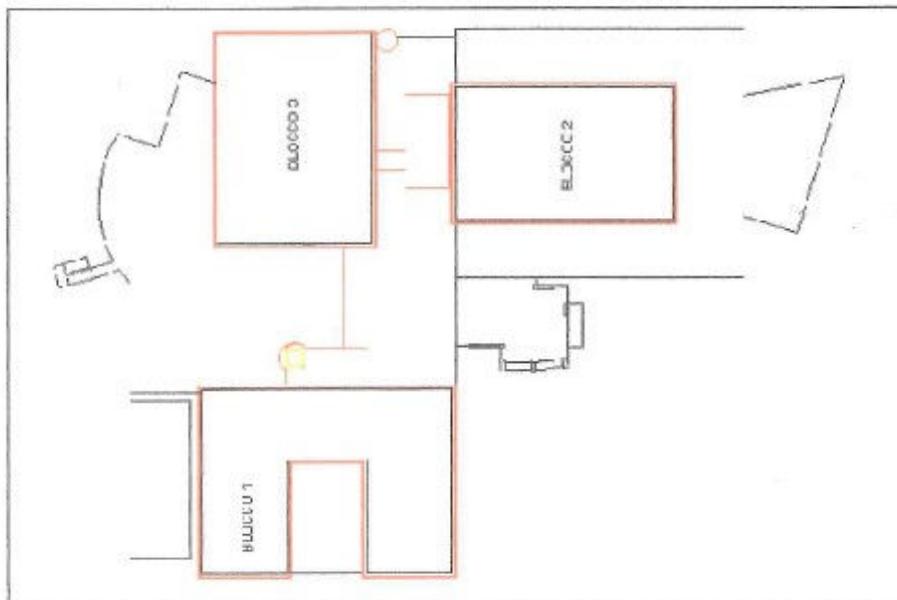


Fig. 3 - bis: Distribuzione dei blocchi
(fonte Relazione progettuale del progetto di variante)

Il **blocco 1** è costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli delle dimensioni di 30,90*23,15 m. In altezza tale corpo si sviluppa per tre piani raggiungendo in copertura l'altezza massima di 14,50 m. La superficie interamente coperta da tale blocco è di circa 700 mq.

Gli ambienti sono così distribuiti:

- *Piano terra – superficie totale circa 705 mq:* Ristorante per cerimonie, Cucina, Servizi igienici e spogliatoio, servizi igienici da sala;
- *Piano primo - superficie totale circa 580 mq:* n. 10 camere da letto con annesso bagno, locali deposito;
- *Piano secondo - superficie totale circa 580 mq:* n. 10 camere da letto con annesso bagno, n. 2 corridoi, hall d'ingresso, locali deposito;

Il **blocco 2** è costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli delle dimensioni di 35,70*31,00 m. In altezza tale corpo si sviluppa per tre piani raggiungendo in copertura l'altezza massima di 14,50 m. La superficie interamente coperta da tale blocco è di circa 1106,70 mq.

Gli ambienti sono così distribuiti:

- *Piano terra – superficie totale circa 1106,70 mq:* aree in corso di costruzione, Sala

RELAZIONE

congressi con annessi servizi igienici e locali di servizio;

- *Piano primo - superficie totale circa 450 mq*: n. 12 camere da letto con annesso bagno, Corridoio di piano;
- *Piano secondo - superficie totale circa 580 mq*: n. 12 camere da letto con annesso bagno, Corridoio di piano;

Il blocco 3 è costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli delle dimensioni di 26,20*19,50 m. In altezza tale corpo si sviluppa per tre piani raggiungendo in copertura l'altezza massima di 14,50 m. La superficie interamente coperta da tale blocco è di circa 510,90 mq.

- *Piano terra – superficie totale circa 500 mq*: ingresso palestra e palestra;
- *Piano primo - superficie totale circa 500 mq*: ristorante con annessa cucina, servizi igienici e spogliatoio per il personale, locali di deposito e corridoio di piano;
- *Piano secondo - superficie totale circa 500 mq*: n. 8 camere da letto con annesso bagno di cui 2 suite, sala lettura, corridoio di piano;

Il complesso è costituito da più strutture portanti affiancate e separate tra di loro da giunti tecnici opportunamente dimensionati.

I blocchi 1, 2 e 3 sono realizzati tramite strutture prefabbricate poggiate su plinti, mentre i corpi di collegamento e di servizio sono interamente in c.a. e hanno fondazioni a trave rovescia e platea. La copertura è piana e rivestita con guaina impermeabile.

La struttura in parola risulta completa e funzionante fatta eccezione per il sub 5 che è in fase di ultimazione e si presenta complessivamente in buone condizioni e ben mantenuta.

Le rifiniture sono complessivamente buone.

Considerata l'estensione e la complessità della struttura nel suo complesso si rinvia per ogni ulteriore dettaglio all'esame della documentazione di progetto.

*Certificato di destinazione urbanistica
Intestataria: Società XXX*

Fg	P.Illa	Classamento	Consistenza mq	Incluso per
49	1329	SEMIN IRRIG	1363	1363 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	1330	SEMIN IRRIG	1524	1524 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	1332	SEMIN IRRIG	160	160 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	1334	SEMIN IRRIG	278	278 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	1336	SEMIN IRRIG	389	389 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	1337	SEMIN IRRIG	1192	1192 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	1339	SEMIN IRRIG	465	237 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 228 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	177	SEM IRR ARB	1546	1046 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 500 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 12 di 62

49	180	SEMIN IRRIG	1160	820 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 340 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	186	SEM IRR ARB	880	550 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 330 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	187	SEMIN IRRIG	2530	2322 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 208 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	210	SEMIN IRRIG	956	318 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 638 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	212	VIGNETO IRR	499	316 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 183 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	215	SEMIN IRRIG	550	402 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 148 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	216	SEM IRR ARB	594	390 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 204 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	217	SEM IRR ARB	707	512 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 195 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	220	SEMIN IRRIG	779	602 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 177 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	358	SEMIN IRRIG	484	276 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 208 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	484	SEM IRR ARB	935	288 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 547 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
49	485	SEM IRR ARB	940	940 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	486	SEM IRR ARB	950	950 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
49	551	SEMIN IRRIG	420	420 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
56	1025	VIGNETO IRR	1310	1310 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
56	1074	SEMIN IRRIG	60	340 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
56	1075	SEMIN IRRIG	1707	762 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 945 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
56	199	VIGNETO IRR	994	994 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
56	2	VIGNETO IRR	1150	1150 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
56	294	VIGNETO IRR	903	903 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
56	295	VIGNETO IRR	1808	820 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 340 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
56	3	SEMIN IRRIG	1560	1560 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 13 di 62

56	6	VIGNETO IRR	1520	340 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)
		TOTALE	30.313 mq	1520 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11)
				24.982 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) 5.331 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56)

I terreni circostanti la struttura, elencati nella precedente tabella hanno una superficie complessiva pari a 30.313 mq. di cui 24.982 mq ricadono in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11) e 5.331 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56) (cfr. Allegato 6).

2.1 Descrizione dei singoli subalterni

Allo stato attuale la struttura alberghiera è ripartita in n. 10 subalterni distribuiti come in planimetria a seguire (si cfr. anche All.5) e sintetizzati nella successiva tabella.

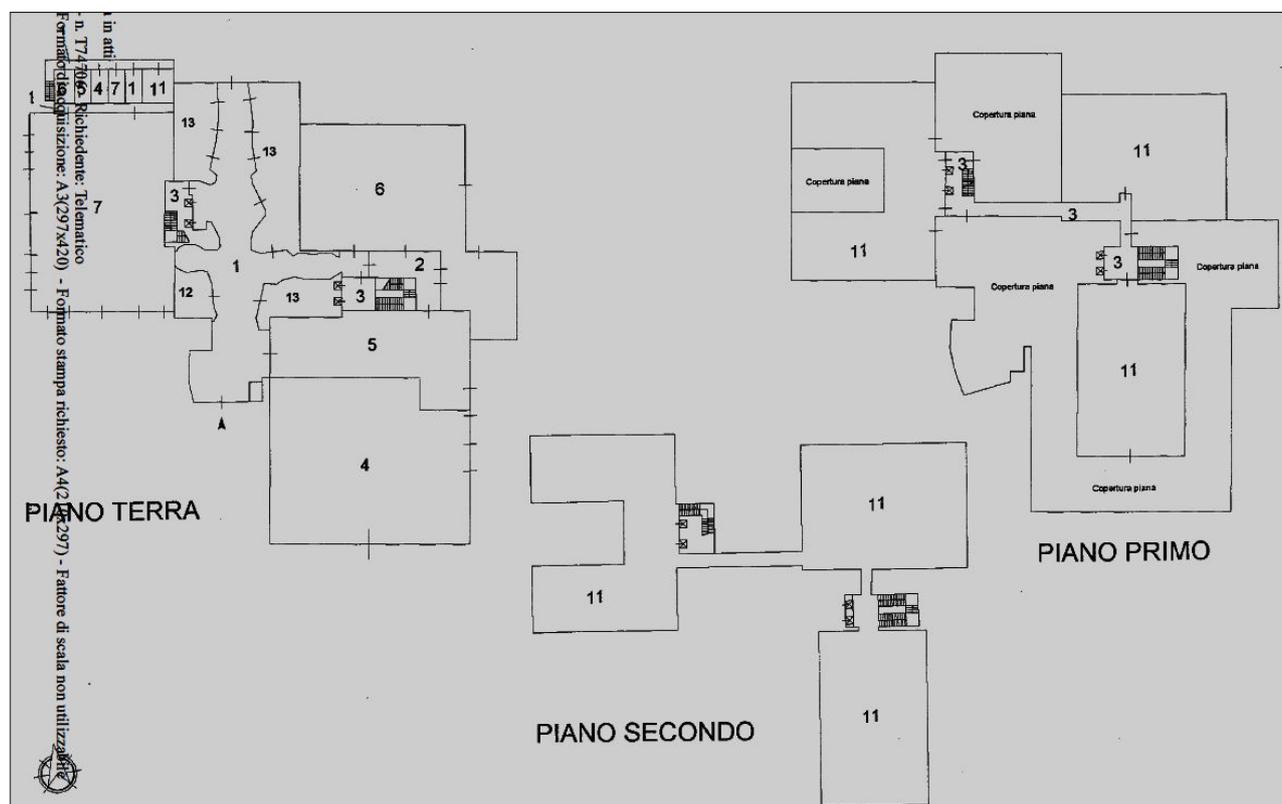


Fig. 4: Elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni
(fonte Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di L’Aquila)

Fg. 49, p.lla 1328

<i>Sub</i>	<i>Piani</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Categoria</i>
1	T	BCNC a tutti i sub (hall di ingresso, corridoi e vani caldaie)	
2	T	BCNC ai sub 5 e 6 (ingresso e corridoio)	
3	T-1	BCNC ai sub 9 e 10 (vano scala, ascensori e corridoi)	
4	T	Sala congressi	D/8
5	T	In corso di costruzione	F/3
6	T	Palestra	D/6
7	T	Ristorante	C/1
11	T-1-2	Albergo	D/2
12	T	Ufficio	A/10
13	T	Magazzini	D/7

Si riporta a seguire la relativa descrizione.

Il **sub 1** è ubicato al piano terra ed è costituito dalla hall di ingresso, dal corridoio centrale che consente l'accesso ai vari blocchi della struttura (reception, bar, palestra, camere, ristorante etc.) e da un locale tecnico a cui si accede dal perimetro esterno e un corridoio di passaggio per l'accesso alla sala ristorante al piano terra (sub 7).

Ha una superficie complessiva pari a circa 500,00 mq.

E' classificata catastalmente come "*bene comune non censibile*" trattandosi di aree di passaggio e quindi a servizio degli altri subalterni (rif.to foto nn. 3, 4, 5 e n. 13).

I locali presentano le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- pareti vetrate ubicate in prossimità dell'ingresso;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto e a neon;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con inverter ;
- piccolo acquario ubicato sull'ingresso della hall dotato di pompa per il ricircolo dell'acqua;
- porte a vetro per la separazione degli ambienti (hall d'ingresso, bar, reception);

Il **sub 2** è ubicato al piano terra, è costituito da un'area di transizione per l'accesso ai confinanti sub 5 e 6 ed è classificato come "*bene comune non censibile*" essendo a servizio dei citati subalterni. Ha una superficie complessiva pari a 27,50 mq.

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 15 di 62

Presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto;
- impianto elettrico;

Il **sub 3** si estende dal piano terra al piano primo, è costituito da n. 4 vani ascensore e da n. 2 corpi scala per l'accesso alle camere site al piano primo (sub 11). Nello specifico due vani ascensori e un corpo scala sono a servizio del blocco 1 mentre gli altri due vani ascensori e l'altro vano scala sono a servizio dei blocchi n. 2 e 3. E' classificato come "*bene comune non censibile*" essendo a servizio dei citati subalterni (rif.to foto n. 6).

Presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura del tipo decorativo;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto;
- impianto elettrico;
- n. 4 colonne ascensori;
- n. 2 gradinate per l'accesso ai piani superiore con rivestimento in marmo.

Il **sub 4**, ubicato al piano terra, è destinato a sala congressi e pertanto è classificato catastalmente con la categoria D/8 "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*".

Ha una superficie complessiva pari a 715,64 mq, di cui 585 mq dedicati alla sala congressi e reception; la rimanente superficie è destinata a magazzino e guardaroba, camerini, bagni per il pubblico esterno (rif.to foto da n. 20 a n. 24).

I locali presentano le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto;
- impianto elettrico e tv
- impianto di ricircolo dell'aria composto da n. 2 unità UTA;
- impianto di riscaldamento;
- i bagni presentano inoltre rivestimento in mattonelle sulle pareti verticali.

RELAZIONE

Il **sub 5** è ubicato al piano terra, è una unità in corso di costruzione e pertanto classificato come F/3 “Unità in corso di costruzione” (rif.to foto da n. 11 a n. 12).

Ha una superficie complessiva in pianta pari a 141,00 mq.

Il **sub 6** è ubicato al piano terra, è destinato a palestra e classificato catastalmente con la categoria D/6 “*Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)*”. La palestra si compone di tre locali (uno per la zona fitness e pesistica, l’altro per altre attività a corpo libero) oltre a n. 2 spogliatoi (uno per uomini e uno per le donne) comprensivi anche di docce (rif.to foto da n. 14 a n. 19).

Ha una superficie complessiva pari a 648,00 mq di cui 500 mq destinati ai locali palestra e 148 mq dedicati agli spogliatoi uomo e donna; al sub 6 fa capo anche un locale tecnico ubicato al piano.

I locali presentano le seguenti rifiniture:

- pavimento in parquet;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto;
- impianto elettrico e tv
- impianto di riscaldamento a inverter;
- i locali doccia presentano inoltre rivestimento in mattonelle sulle pareti verticali.

Il **sub 7** è ubicato al piano terra, è destinato a sala ristorante con annesso locale cucina, oltre ai locali spogliatoi per il personale e ai bagni per gli utilizzatori esterni (rif.to foto da n. 24 a n. 29). E’ classificato catastalmente con la categoria C/1 “*Negozi e botteghe*”.

Ha una superficie complessiva pari a circa 705 mq di cui 450 mq dedicati alla sala ristorante (per una ricettività pari a circa 300 posti a sedere), 150 mq dedicati alla cucina (con annessa cella frigo e ripostiglio) e 105 mq ai servizi per il personale.

Presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto e punti luce;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento a inverter;
- i locali dedicati ai servizi igienici presentano rivestimento in mattonelle sulle pareti verticali;

E’ inoltre presente un angolo bar, cucina professionale attrezzata e cella frigorifera.

Il **sub 11**, si estende tra il piano terra, il piano primo e il piano secondo. E’ classificato

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 17 di 62

catastalmente con la categoria D/2 “*Alberghi e pensioni (con fine di lucro)*”.

Al piano terra è ubicato un piccolo locale tecnico mentre al piano primo e piano secondo si sviluppa la vera e propria struttura ricettiva.

Al piano primo, sul blocco 1 e sul blocco 2 sono dislocate le camere da letto per la ricettività e nello specifico:

- Blocco 1: n. 10 camere da letto ognuna con bagno in camera di cui quattro con finestra e sei con balconcino;
- Blocco 2: n. 12 camere da letto ognuna con bagno in camera di cui sette con finestra e cinque con balconcino di cui una per portatore di handicap;

Al piano primo, sul blocco 3 si trova la sala ristorante con annesso locale cucina, oltre ai locali spogliatoi per il personale e bagni per gli utilizzatori esterni.

Ha una superficie complessiva pari a circa 500 mq di cui 350 mq dedicati alla sala ristorante (per una ricettività pari a circa 200 posti a sedere), 100 mq dedicati alla cucina, 15 mq ai servizi per il personale e 25 mq per i servizi igienici degli utilizzatori esterni distinti tra uomo e donna con annesso bagno per portatore di handicap.

Al piano secondo, sul blocco 1, 2 e 3 sono dislocate le camere da letto per la ricettività e nello specifico:

- Blocco 1: n. 10 camere da letto ognuna con bagno in camera di cui quattro con finestra e sei con balconcino;
- Blocco 2: n. 12 camere da letto ognuna con bagno in camera di cui sette con finestra e cinque con balconcino di cui una per portatore di handicap;
- Blocco 3: n. sei camere da letto ognuna con bagno in camera di cui sette con finestra, n. 2 suite con annesso bagno e vasca a vista, sala lettura;

La struttura ricettive presenta complessivamente le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti a soffitto e punti luce;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento a caldaia;
- i locali dedicati ai servizi igienici presentano rivestimento in mattonelle sulle pareti verticali;

Si rinvia, per ogni dettaglio alle foto dal n. 30 a n. 44 e alle planimetrie (all.5).

Il sub 12, ubicato al piano terra, è costituito da n.1 locale classificato come ufficio, con annesso bagno, e utilizzato come sala ricreativa. E' classificato catastalmente con la categoria A/10 “*Uffici e studi privati*”. Ha una superficie complessiva pari a circa 35 mq di cui 2,5 mq dedicati al locale bagno;

RELAZIONE

Presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con neon a soffitto;
- impianto elettrico e tv;
- impianto di riscaldamento;
- il locale bagno presenta rivestimento in mattonelle sulle pareti verticali.

Il sub 13, ubicato al piano terra, è costituito da n.3 locali classificati come depositi e utilizzati come reception con contiguo bar, locale per usi vari, saletta per riunioni. E' classificato catastalmente con la categoria D/7 *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*.

Presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento in gres porcellanato;
- intonaci con rifinitura a civile e tinteggiatura;
- controsoffitto in cartongesso;
- illuminazione con faretti e neon a soffitto;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento;

Sono inoltre presenti i locali tecnici (caldaie e autoclave) che servono i diversi sub nn. 1, 4, 5, 6, 7, 11. A detti locali si accede dall'esterno mediante un passaggio comune (si veda per ogni dettaglio l'elaborato planimetrico).

COERENZE

Il compendio immobiliare oggetto di stima confina con le seguenti particelle:

- ✓ fg. 56, p.lle 7, 292, 293, 8,1041, 1064, 1065, 1080 e 1081;
- ✓ fg. 49 p.lle 1310, 1369, 183, 1220, 1221, 191, 202, 205, 630 e 640,

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al momento del primo sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società debitrice eseguita che vi esercita attività turistico ricettiva.

La società debitrice è stata autorizzata dal G.E. a continuare la gestione della struttura alberghiera, mediante la stipula di un contratto di locazione in data 6.02.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.02.2021 al n. 150, Serie 3T, tra il Tribunale di Sulmona e la XXX (con sede in Castel di Sangro) la durata del contratto è di 1 anno con decorrenza dalla data del 30/04/2021 e prevede un canone complessivo di locazione pari a €30.000,00 annui.

Sussistono, inoltre, i seguenti contratti di concessione e locazione:

- a) **Concessione della durata di anni venticinque** per la progettazione, realizzazione e gestione delle opere di "*Urbanizzazione e completamento del parcheggio a supporto degli impianti sportivi e ricreativi in località Incoronata di Sulmona*" in data **21/10/2005, rep. N. 4159 del Comune di Sulmona**: la concessione prevede che la XXX in qualità di "Concessionaria" procedesse alla progettazione e all'esecuzione delle opere di che trattasi e alla successiva gestione delle stesse con la possibilità di adoperare il parcheggio anche per la realizzazione di posti a pagamento.
- b) **Contratto di locazione ultranovennale in data 10/06/2013** n. 85877/21584 di repertorio dottor. Benedetti Francesco, notaio in L'Aquila, trascritto a L'Aquila con nota in data 11/06/2013 ai nn. 8061/10059, tra la XXX e la XXX con sede in Sulmona, C.F. ██████████ a carico della XXX, con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto le p.lle nn.177, 180, 186, 187 e 551;
- c) **Contratto di locazione ultranovennale in data 30/11/2017** n. 53810/34391 di repertorio dottor. Vittorio Altiero, notaio in Roccaraso, trascritto a L'Aquila con nota in data 11/12/2017 ai nn. 19220/15195, tra la XXX e la XXX società a responsabilità limitata semplificata con sede in Sulmona, C.F. ██████████ a carico della XXX, con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto le p.lle 1328 sub nn. 5, 6 e 11;
- d) **Contratto di comodato d'uso gratuito in data 25.1.2018**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Sulmona in data 26.1.2018 al prot. n. 33, tra la XXX (con sede in Castel di Sangro) e la Società XXX s.r.l.s. (con sede legale in Sulmona) avente ad oggetto l'attività commerciale sopradescritta, compreso sia di immobile censito al catasto al fg. 49, p.lla 1328, sub. nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13 e parti del sub 11, sia di tutte le licenze e autorizzazioni; la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data del 25/01/2018 che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile siano a carico del comodatario;
- e) **Contratto di locazione in data 1/10/2019**, registrato all'Agenzia delle Entrate, tra la XXX s.r.l.s. e la XXX, entrambe con sede in Sulmona, avente ad oggetto l'immobile identificato al foglio n. 49, p.lla 1328, sub n. 6 (locale ad uso palestra-spogliatoi e aree di passaggio); la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data di sottoscrizione

RELAZIONE

e prevede un canone complessivo di locazione pari a €16.200,00 annue rinnovabile per ulteriori 6 anni;

- f) **Contratto di locazione in data 15/12/2020** registrato al n. DPAQ UT Sulmona (TAX) trasmesso telematicamente in data 9/1/2021, tra la XXX e la XXX s.r.l., entrambe con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto il terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337; la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data del 15/12/2020 e prevede un canone complessivo di locazione pari a €4.800,00 + IVA al 22% per l'intero periodo contrattuale, da versare anticipatamente;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali - altre trascrizioni pregiudizievoli - Atti di asservimento urbanistico e altre limitazioni d'uso**

1) *Trascrizione dell'13/11/2007;*

Registro particolare 17229 Registro Generale 29731

Atto notarile pubblico in data 6/11/2007 del Notaio D'Angiolella Patrizio in Castel Di Sangro

Repertorio 9145/3005 del 6/11/2013 per la "**COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**" *relativa ai terreni identificati come segue:*

Foglio 49 – Particelle nn. 292 e 598

A favore della Regione Abruzzo con sede in L'Aquila Codice fiscale

██████████

Contro XXX con sede in Castel di Sangro - Codice fiscale

██████████

Ulteriori informazioni

Si precisa che sulle zone di terreno di cui al quadro b insiste un fabbricato ad uso turistico in corso di costruzione ed accatastamento; il piano terra di tale immobile è evidenziato in verde sulla planimetria catastale allegata all'atto di cui si chiede la trascrizione. La società XXX vincola la predetta opera costituente il piano terra di fabbricato insistente sulle predette particelle 292 e 598 ammessa a sussidio "a destinazione turistica pari alla durata dell'intervento regionale" e comunque non inferiore ai dieci anni a decorrere dalla data di accertamento della puntuale esecuzione dei lavori e/o delle forniture e relativa nota di trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari.

2) *Trascrizione dell'11/06/2013;*

Registro particolare 8061 Registro Generale 10059

Atto pubblico in data 10/06/2013 del Notaio Benedetti Francesco in L'Aquila Repertorio 85877/21584 del 10/6/2013 per "**LOCAZIONE NOVENNALE**"

relativa ai terreni identificati come segue:

Foglio 49 - Particella 177, 180, 186, 187 e 551

a favore della XXX con sede in Sulmona - Codice Fiscale

██████████;

contro XXX con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale

██████████

3) *Trascrizione dell'11/06/2013;*

Registro particolare 8062 Registro Generale 10060

Atto pubblico in data 10/06/2013 del Notaio Benedetti Francesco in L'Aquila Repertorio 85878/21585 del 10/6/2013 per la "**COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**" *relativa ai terreni identificati come segue:*

Foglio 49 – Particelle nn. 177, 180, 186, 187 e 551

A favore della Presidenza del Consiglio dei ministri – Dipartimento per gli affari regionali, il turismo e lo sport con sede in Roma Codice fiscale

██████████

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 22 di 62

██████████;

Contro XXX con sede in Sulmona - Codice fiscale ██████████

Ulteriori informazioni

PREMESSO:

-che con atto autentificato nelle firme dal notaio Benedetti di l'Aquila in data 10.06.2013 rep. 85877, l'associazione XXX ha ricevuto dalla società XXX in comodato gratuito diversi terreni siti in Sulmona, compresa l'autorizzazione a costruire un impianto sportivo secondo le sue necessità con lo scopo sociale in conformità della concessione edilizia n. 1062/ADA del 28 marzo 2012 ed autorizzazione del CONI provinciale originariamente rilasciata alla Società XXX srl e che verrà volturata in favore dell'associazione XXX;

-che al fine di usufruire delle agevolazioni di cui al bando della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento per gli Affari Regionali Il Turismo e lo Sport (Fondo per lo Sviluppo e la Capillare Diffusione della Pratica Sportiva di cui all'art. 64, comma 1 del decreto legge 22 giugno 2012 n. 83 convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012 n. 134) è necessario mantenere le caratteristiche e le finalità dell'impianto finanziato per un periodo non inferiore a quindici anni;

Tanto premesso l'associazione "XXX" si obbliga nei confronti della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento per gli Affari Regionali il Turismo e lo Sport (fondo per lo sviluppo e la capillare diffusione della pratica sportiva di cui all'art. 64, comma 1 del decreto legge 22 giugno 2012 n. 83 convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012 n. 134) a mantenere le caratteristiche e le finalità dell'impianto finanziato per un periodo non inferiore a quindici anni a partire dalla data di collaudo dei realizzandi impianti.

4) *Trascrizione dell'11/12/2017;*

Registro particolare 15195 Registro Generale 19220

Scrittura privata con sottoscrizione autentificata in data 30/11/2017 del Notaio Altiero Vittorio in Roccaraso

Repertorio 53810/34391 del 30/11/2017 per **“LOCAZIONE ULTRANOVENNALE”** per il diritto di proprietà in quota 1/1 relativa agli immobili identificati come segue:

Foglio 49 - Particella 1328, sub n. 5, 6, 11

a favore della XXX società a responsabilità limitata semplificata (Acquirente) con sede in Sulmona - Codice Fiscale ██████████;

contro XXX (Venditore)

con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale ██████████

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 23 di 62

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ***ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:***

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria del 17/10/2003 per €3.100.000,00
derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 1.550.000,00
Registro Particolare 3127 Registro Generale 18804
Atto del Notaio Benedetti Francesco in L'Aquila;
Repertorio 62006/10274 del 16/10/2003
a favore di Banca delle Marche S.p.a.
con sede in Ancona - Codice Fiscale [REDACTED]
contro XXX
con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
 - ✓ Annotazione n. 2039 del 28/05/2008 (Erogazione a Saldo);
 - ✓ Annotazione n. 904 del 01/04/2010 (Atto di modificazione del contratto di finanziamento);
 - ✓ Annotazione n. 4230 del 04/10/2012 (Atto modificativo di condizioni di mutuo fondiario);

- 2) Iscrizione ipoteca volontaria del 23/05/2008 per €3.000.000,00
derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 1.500.000,00
Registro Particolare 1570 Registro Generale 11867
Atto del Notaio Benedetti Francesco in L'Aquila;
Repertorio 74245/15510 del 21/05/2008
a favore di Banca delle Marche S.p.a.
con sede in Ancona - Codice Fiscale [REDACTED]
contro XXX
con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
 - ✓ Annotazione n. 3717 del 01/10/2008 (Erogazione a Saldo);
 - ✓ Annotazione n. 905 del 01/04/2010 (Atto di modificazione del contratto di finanziamento);
 - ✓ Annotazione n. 4231 del 04/10/2012 (Atto modificativo di condizioni di mutuo);

- 3) Iscrizione ipoteca volontaria del 10/08/2012 per € 500.000,00
derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 250.000,00
Registro Particolare 1201 Registro Generale 20167
Atto del Notaio Benedetti Francesco in L'Aquila;
Repertorio 83297/20484 del 09/08/2012
a favore di Banca delle Marche S.p.a.

RELAZIONE

con sede in Ancona - Codice Fiscale [REDACTED]

contro XXX

con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale [REDACTED];

4) Trascrizione del 4/02/2020 derivante da verbale di pignoramento immobili

Registro Particolare 1401 Registro Generale 1698

Atto esecutivo dell'Ufficiale giudiziario Tribunale di Sulmona;

Repertorio 635 del 24/12/2019

a favore di XXX S.p.a.

con sede in Milano - Codice Fiscale [REDACTED];

contro XXX

con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale [REDACTED];

5) Trascrizione del 15/03/2021 derivante da verbale di pignoramento immobili

Registro Particolare 3542 Registro Generale 4468

Atto esecutivo dell'Ufficiale giudiziario Tribunale di Sulmona;

Repertorio 30 del 29/1/2020

a favore di XXX S.p.a.

con sede in Milano - Codice Fiscale [REDACTED]

contro XXX

con sede in Castel di Sangro - Codice Fiscale [REDACTED]

- **ALTRE TRASCRIZIONI:**

1) Domanda di intervento prot. n. 3580593 del 01/10/2020 (2020-ADERISC-

3580593) ai sensi dell'art. 499 c.p.c. dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione, quale Agente della Riscossione con sede in Roma, Via Grezar, 14 (C.F. [REDACTED]) in qualità di creditrice nei confronti della XXX (C.F. [REDACTED]) della somma di € 431.734,70 per tributi vari iscritti a nome della società esecutata, interessi di mora, spese e compensi, con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme l'ammontare degli interessi di mora maturati;

2) Domanda di intervento prot. n. 4259727 del 14/2/2021 (2021-ADERISC-

4259727) ai sensi dell'art. 499 c.p.c. dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione, quale Agente della Riscossione con sede in Roma, Via Grezar, 14 (C.F. [REDACTED]) in qualità di creditrice nei confronti della XXX (C.F. [REDACTED]) della somma di € 57.843,12 per tributi vari iscritti a nome della società esecutata, interessi di mora, spese e compensi, con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme l'ammontare degli interessi di mora maturati;

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 25 di 62

5. STORIA IPOTECARIA

Catasto Fabbricati: fg 49, p.lla 1328 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 e 13

Provenienza:

Il fabbricato individuato dalla particella 1328 deriva dall'accorpamento dei terreni identificati dalle particelle ex 203, 204, 597, 598, 292, 357 del fg. 49, sulle quali è stata edificata l'infrastruttura alberghiera oggetto di pignoramento.

Dal 21/7/2003 i terreni sopra elencati intestano alla XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315; pertanto per lo storico relativo ai terreni di provenienza si rinvia alle relative schede a seguire.

Dalla relazione notarile prodotta in data 17 febbraio 2020 a firma del notaio dott. Alessandro Scilabra si evince che l'accorpamento dei terreni sopra elencati è stato effettuato con il mappale del 22/11/2007, prot. n. AQ0414650.

Inoltre dalle visure catastali si evince che:

- Il sub 1 è stato costituito con mappale prot. AQ0467909 del 13/12/2007;
- Il sub 4 è stato costituito con mappale prot. AQ0467909 del 13/12/2007, successivamente variato con atto di frazionamento e fusione di fabbricato urbano prot. n. AQ0037693 del 3/03/2014;
- Il sub. 11 è stato costituito con fusione prot. n. AQ0009932 del 22/01/2013;

Terreno fg56, p.lle 2 e 3

Provenienza:

- ✓ Dal 6/06/2007 intestata a XXX a seguito di compravendita dal sig. XXX, nato a Sulmona l'8/12/[REDACTED] con Atto di compravendita del notaio Stefania Mosca, rep.4367/1301 del 6/06/2007 registrato a L'Aquila con nota in data 20/06/2007 ai nn. 17444/9687;
- ✓ Dal 6/6/2007 al 2/5/1974 proprietà 1000/1000 di XXX per Atto pubblico del 2/5/1974 ricevuto dal dott. Francesco Pettinelli, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila in data 17/5/1974 ai nn.ri 6693/5888;

RELAZIONE

Terreno fg. 56, p.lla 6

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. ██████████, del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 20/5/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig. XXX, nato a Sulmona il 7/11/1928, effettuata con atto pubblico amministrativo in data 20/5/2003, n. 3927 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota una data 5/6/2003 ai nn. 9663/7094;
- ✓ **Dal 20/5/2003 al 17/2/1981** proprietà 1/1 XXX per successione legittima di morte di XXX, nato a Sulmona il 6/5/1889, deceduto il 17/02/1981: dichiarazione di successione registrata a Sulmona il 27/06/2002 al n. 100/625, trascritta a L'Aquila con nota in data 14/9/2002 ai nn. 14605/11023 - - accettazione tacita di eredità di XXX Antonio trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16250/12768;

Terreno fg56, p.lla 199

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. ██████████, del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 20/5/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione volontaria rep. N. 3926 del 20.5.2003 da parte della sig.ra XXX;
- ✓ **Dal 20/5/2003 al 7/3/1977** proprietà XXX per atto di donazione e divisione in data 7/03/1977, rep. N. 85383 del dott. Francesco Pettinelli, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 18/03/1977 ai nn. ri 3225/2882 e 3226/2883.

RELAZIONE

Terreno fg56, p.lla 294

Provenienza:

Dal 21/7/2003 al 3/7/2003 intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione volontaria rep. N. 3945 del 3.7.2003;

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 3/7/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte e dei sigg.ri:
XXX nata a Sulmona il 1/01/[REDACTED];
XXX nato a Sulmona il 11/0 [REDACTED];
XXX nato a Sulmona il 18/0 [REDACTED];
XXX nato a Sulmona il 7/05/[REDACTED];
XXX nata a Sulmona il 27/0 [REDACTED];
XXX nata a Sulmona il 5/04/[REDACTED];

effettuata con atto pubblico amministrativo in data 3/07/2003, n. 3945 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota una data 22/7/2003 ai nn. 13025/9534;

- ✓ **Dal 3/7/2003 al 30/12/1991** proprietà di

XXX (1/12) nata a Sulmona il 1/01/[REDACTED]
XXX (1/12) nato a Sulmona il 11/0 [REDACTED]
XXX (1/12) nato a Sulmona il 18/0 [REDACTED]
XXX (6/12) nato a Sulmona il 7/05/[REDACTED]
XXX (1/12) nata a Sulmona il 27/0 [REDACTED]
XXX (2/12) nata a Sulmona il 5/04/[REDACTED]

per successione di morte di XXX (nato a Sulmona il 7/05/1928 e deceduto il 30/12/1991), registrata a Sulmona il 30/06/1992 al n. 48/536, trascritta a L'Aquila con nota in data 18/08/1992 ai nn.13936/11588 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16251/12769;

RELAZIONE

Terreno fg56, p.lla 295

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 20/5/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig. XXX, nato a Sulmona il 7/01/1921, effettuata con atto pubblico amministrativo in data 20/5/2003, n. 3925 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota una data 5/6/2003 ai nn. 9661/7092;
- ✓ **Dal 20/5/2003 al 15/7/1966** proprietà 1/1 del sig. XXX per atto pubblico del 15/7/1966, n. 58460 di rep. Del dott. Pettinelli, notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 11/08/1966 ai nn. 9393/34/35/36 e nn. 871/11/12/13;

Terreno fg56, p.lla 1025

Ex 202 soppressa dal 1/3/2001 per frazionamento

Terreno fg56, p.lla 1074

Ex 14 soppressa dal 11/8/2015 per frazionamento

Terreno fg56, p.lla 1075

Ex 14 soppressa dal 11/8/2015 per frazionamento

Provenienza:

- ✓ **Dal 25/11/2008** intestata a XXX con Decreto esproprio definitivo n. 4 del 25/11/2008 delle p.lle 1025 e 14, trascritto a L'Aquila con nota in data 14/04/2010 ai nn. 6699/5045 a carico della sig.ra XXX, nata a Sulmona il 7/06/1939;
- ✓ **Dal 25/11/2008 al 21/2/1992** proprietà 1/1 di XXX per atto di divisione in data 21/2/1992, n. 14996 di rep. Del dott. Verio Broccoli, notaio in Sulmona, trascritta a L'Aquila con nota in data 20/3/1992 ai nn.ri 5332/4552;
- ✓ **Dal 21/2/1992 al 19/7/1989** comproprietà dei sigg.ri:
 - XXX nato a Sulmona il 27/11/ [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 28/04/ [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 7/06/ [REDACTED]per successione di morte XXX (proprietario in quota 1/3), nato a Raiano il 23/4/1902 e deceduto il 19/7/1989, registrata a Sulmona il 28/12/1989 al n.57, Vol.516 e trascritta a L'Aquila con nota in data 10/1/1991 ai nn. 999/929;
- ✓ **Dal 19/7/1989 al 4/10/1981** comproprietà dei sigg.ri:
 - XXX nato a Raiano il 23/4/ [REDACTED]
 - XXX nato a Sulmona il 27/ [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 28/ [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 7/0 [REDACTED]

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 29 di 62

per successione di morte di QQQ (proprietario in quota 1/1), nata a Sulmona il 25/01/1906 e deceduta il 4/10/1981, registrata a Sulmona al n.34, Vol.465 e trascritta a L'Aquila con nota in data 17/4/1982 ai nn. 4946/4152;

Terreno fg 49, p.lla 177

Terreno fg 49, p.lla 180

Provenienza:

- ✓ **Dal 5/10/2005** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 5/10/2005 n.4152/2005, da parte del Comune di Sulmona (██████████), trascritto a L'Aquila con nota in data 27/10/2005 ai nn.ri 28216/17044;
- ✓ **Dal 5/10/2005 al 14/4/2005** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso, effettuata con atto pubblico amministrativo in data 14/4/2005, n. 4119 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 26/4/2005 ai nn. 10275/6692 da parte dei sigg.ri
XXX , nato a Sulmona il 6/12 ██████████
XXX , nata a Sulmona il 21/0 ██████████
XXX , nato a Sulmona il 24/0 ██████████
XXX, nato a Sulmona il 14/03 ██████████
XXX, nato negli Stati Uniti d'America il 10/02/ ██████████
XXX, nata negli Stati Uniti d'America il 25/11/ ██████████
XXX, nata negli Stati Uniti d'America il 14/10/ ██████████
XXX, nato a Sulmona il 18/10/ ██████████
XXX, nata a Pettorano sul Gizio il 16/2/ ██████████
XXX, nato negli Stati Uniti d'America il 28/07/ ██████████
XXX, nata negli Stati Uniti d'America il 16/07/ ██████████
XXX, nata a Prezza il 08/11/ ██████████
XXX, nata a Monteneroduni il 15/10/ ██████████
XXX, nato a Gavoi il 30/08 ██████████
XXX, nata a Sulmona il 16/ ██████████
XXX, nato a Sulmona il 7/0 ██████████
XXX, nata a Sulmona il 23/ ██████████
XXX, nata a Sulmona il 27/ ██████████
XXX, nato a Sulmona il 16/ ██████████
XXX, nato a Sulmona il 26/ ██████████

Dalla visura catastale si evince l'assenza di passaggi intermedi e quindi la presenza di alcune riserve.

Si specifica che la relazione prodotta in data 17 febbraio 2020 a firma del notaio dott. Alessandro Scilabra segnalava che erano state reperite trascrizioni di diverse dichiarazioni di successione per quote spesso incompatibili e comunque non coerenti con quelle paritetiche indicate in atto né

La successiva integrazione del 29/9/2021 a firma del notaio Sergio Rovera non esamina la provenienza nel ventennio dei singoli proprietari come sopra indicati.

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 30 di 62

Pertanto non è possibile affermare per queste particelle che ci sia la continuità nel ventennio non essendo verificati i titoli di provenienza dei proprietari indicati.

Terreno fg 49, p.lla 186

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. ██████████), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 4/6/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig. XXX, nato a Sulmona il 12/11/1916, effettuata con atto pubblico amministrativo in data 4/6/2003, n. 3937 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota una data 12/6/2003 ai nn. 10163/7460;
- ✓ **Antecedentemente al 4/6/2003** proprietà XXX per quota 1000/1000 per successione di morte di SSS: dichiarazione di successione registrata a Sulmona il 19/07/1975 al n. 77/425 ;

RELAZIONE

Terreno fg 49, p.lla 187

Provenienza:

✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED], del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;

✓ **Dal 21/7/2003 al 1/7/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei sigg.ri:

XXX nata a Sulmona il 9/05 [REDACTED]

XXX nato a Sulmona il 6/06 [REDACTED]

XXX nato a Sulmona il 2/08 [REDACTED]

XXX nata a Sulmona il 3/08 [REDACTED]

XXX nato a Sulmona il 5/10 [REDACTED]

XXX nato a Sulmona il 6/ [REDACTED]

XXX nato a Sulmona il 26/0 [REDACTED]

XXX nata a Sulmona il 25/0 [REDACTED]

XXX nata a Sulmona il 14/0 [REDACTED]

XXX nata a Sulmona il 24/0 [REDACTED]

XXX nata a Sulmona il 28/0 [REDACTED]

effettuata con atto pubblico amministrativo in data 1/07/2003, n. 3941 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota una data 22/7/2003 ai nn. 13024/9533;

✓ **Dal 1/7/2003 al 16/10/2002** proprietà per 1/11 ciascuno di

XXX,

XXX,

XXX,

XXX,

XXX,

XXX,

XXX,

XXX,

XXX ,

XXX e

XXX

per successione di morte di XXX [REDACTED] e deceduta il 16/10/2002), registrata a Sulmona il 14/04/2003 al n. 25/632, trascritta a L'Aquila con nota in data 28/06/2003 ai nn.11465/8469 – accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16241/12759;

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 32 di 62

- ✓ **Antecedentemente al 16/10/2002** piena proprietà 1/1 XXX con atto in data 21/08/1933, n. 3729/2690 di rep. Del dott. Giuseppe Comparetti, trascritto a L'Aquila con nota in data 12/09/1933 al n. 8539.
-
-

Terreno fg 49, p.lla 210

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 26/5/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte delle sigg.re:
 - XXX nata a Sulmona il 4/08 [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 6/02 [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 31/0 [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 8/12 [REDACTED]
 - XXX nata a Sulmona il 27/0 [REDACTED]effettuata con atto pubblico amministrativo in data 26/05/2003, n. 3932 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 5/6/2003 ai nn. 9668/7099;
- ✓ **Dal 26/5/2003 al 4/2/1984** comproprietà delle sigg.re:
 - XXX;
 - XXX;
 - XXX;
 - XXX;
 - XXX;per successione di morte di XXX, registrata a Sulmona il 2/03/1966 al n. 13/375 e ricongiungimento di usufrutto in morte di XXX;

RELAZIONE

Terreno fg 49, p.lla 212
Terreno fg 49, p.lla 215

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED], del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 5/06/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nato a Sulmona il 13/02/1945;
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 5/06/2003, n. 3938 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 12/6/2003 ai nn. 10164/7461;
- ✓ **Dal 5/06/2003 al 10/2/1997** proprietà del sig. XXX per successione legittima di morte della sig.ra XXX (proprietaria per 1/2) deceduta il 10/02/1997, registrata a Sulmona il 5/09/1997 al n. 79/579, trascritta a L'Aquila con nota in data 20/01/1998 ai nn.879/739 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16243/12761;
- ✓ **Dal 10/2/1997 al 06/9/1995** proprietà per quota 1/2 ciascuno dei sigg.ri XXX e XXX per divisione tra i sigg.ri:
XXX nato a Sulmona il 13/0 [REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 3/06/ [REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 25/09 [REDACTED]
Cantelmi , nato a Sulmona il 24/11/1927;
effettuata con atto in data 06/9/1995, rep. n.4284 della dott.ssa Cesira De Michele, Notaio in Pratola Peligna, trascritta a L'Aquila con nota in data 3/10/1995 ai nn. 15324/12496
- ✓ **Dal al 31/01/1987** proprietà dei sigg.:
XXX nato a Sulmona il 13/0 [REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 3/06/ [REDACTED]
per successione legittima di morte della sig.ra XXX Seconda (proprietà 1/5 della p.lla 215 e 1/3 della p.lla 212), nata a Sulmona il 2/12/1914 e deceduta il 31/01/1987, registrata a Sulmona il 10/04/2002 al n. 71, Vol.503, trascritta a L'Aquila con nota in data 25/05/1988 ai nn.7391/5995 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16244/12762;;

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 34 di 62

Terreno fg 49, p.lla 216

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED], del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 29/05/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nato a Sulmona il 13/03/1943;
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 29/05/2003, n. 3935 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 5/6/2003 ai nn. 9669/7100;
- ✓ **Dal 29/5/2003 al 15/2/1989** proprietà del sig. XXX Raffaele nato a Sulmona il 13/03/1943, per:
 - donazione, da parte del sig. XXX nato a Sulmona il 7/02/1914, effettuata con nota in data 15/2/1989, rep. n.50825 del dott. Giuseppe Gaudiosi, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 24/02/1989 ai nn. 2615/2142;
 - donazione, da parte del sig. XXX nato a Sulmona il 9/02/1930, effettuata con atto in data 15/2/1989, rep. n.50824 del dott. Giuseppe Gaudiosi, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 10/03/1989 ai nn. 3326/2751;
 - divisione tra i sigg.ri
XXX nato a Sulmona il 13/03 [REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 31/08 [REDACTED]
XXX nato a Sulmona il 30/07 [REDACTED]
effettuata con atto in data 15/2/1989, rep. n.50823 del dott. Giuseppe Gaudiosi, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 10/03/1989 ai nn. 3327/2752;
 - ricongiungimento di usufrutto in morte di XXX, nata a Sulmona il 04/04 [REDACTED] e deceduta il 19/06/[REDACTED].

RELAZIONE

Terreno fg 49, p.lla 217

Provenienza:

- ✓ Dal **21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal **21/7/2003** al **3/07/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei sigg.ri:
XXX nato a Sulmona il 5/09/1936; XXX nata a Sulmona il 5/04 [REDACTED];
XXX nata a Sulmona il 27/09/1959; XXX nato a Sulmona il 18/03 [REDACTED];
XXX nato a Sulmona il 1/01 [REDACTED];
XXX nato a Sulmona il 11/0 [REDACTED];
XXX nato a Sulmona il 7/05 [REDACTED];
XXX nata a Sulmona il 4/0 [REDACTED];
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 3/07/2003, n. 3946 di rep. del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 22/7/2003 ai nn. 13026/9535;

Provenienza per il sig. XXX [REDACTED]:

- ✓ Dal **3/07/2003** al **19/12/2002** proprietà del sig. XXX per successione legittima di morte della sig.ra XXX, nata a Sulmona il 15/1/1912 e deceduta il 19/12/2002, registrata a Sulmona il 12/06/2003 al n. 42/633, trascritta a L'Aquila con nota in data 30/08/2003 ai nn.15330/11001 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16245/12763;
- ✓ Dal **19/12/2002** all'**11/10/1976** proprietà dei sigg. XXX e XXX per successione legittima di morte del sig. XXX, nato a Sulmona il 24/10/1909 e deceduto il 11/10/1976, registrata a Sulmona il 12/06/2003 al n. 67, Vol. 460, trascritta a L'Aquila con nota in data 18/06/1981 ai nn.7713/6408 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16246/12764;

Provenienza per i sigg.ri XXX [REDACTED], XXX, [REDACTED]:

- ✓ Dal **3/07/2003** al **30/12/1991** proprietà dei sigg. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX per successione legittima di morte del sig. XXX, nato a [REDACTED] e deceduta il 30/12/1991, registrata a Sulmona il 11/04/2003 al n. 15/632, trascritta a L'Aquila con nota in data 28/06/2003 ai nn.11456/8460 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16247/12765;

Provenienza per il sig. XXX:

- ✓ Dal **3/07/2003** al **28/04/1980** proprietà del sig. XXX per successione legittima di morte del sig. XXX, nata a [REDACTED] e deceduta il 28/04/1980, registrata a Sulmona il 10/06/1981 al n. 66/460, trascritta a L'Aquila con nota in data 18/07/1981 ai nn.9197/7658 - accettazione tacita di eredità a trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16248/12766;

RELAZIONE

Provenienza per la sig.ra XXX

- ✓ Dal 3/07/2003 al 30/03/1988 proprietà di XXX per successione legittima di morte del sig. XXX, nato a Sulmona il 7/02/ e deceduto il 30/03/ registrata a Sulmona il 2/8/1991 al n. 75. Vol.528, trascritta a L'Aquila con nota in data 9/02/1993 ai nn. 2723/2476;

Terreno fg 49, p.lla 220

Provenienza:

- ✓ Dal 21/7/2003 intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal 21/7/2003 al 4/06/2003 intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nato a Sulmona il 2/02/
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 4/06/2003, rep.n.3936 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 12/6/2003 ai nn. 10162/7459;
- ✓ Dal 4/6/2003 al 28/10/1994 proprietà XXX per acquisto dai sigg.ri
XXX nato a Sulmona il 24/02/
XXX nata a Sulmona il 2/01/
effettuato con atto in data 28/10/1994, rep. n.17333 del dott. Ferdinando Papa, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 8/11/1994 ai nn. 16367/12997;

Terreno fg 49, p.lla 358

Provenienza:

- ✓ Dal 21/7/2003 intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal 21/7/2003 al 4/07/2003 intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nata a Sulmona il 25/03/
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 4/07/2003, rep.n.3948/2 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 22/7/2003 ai nn. 13028/9537;
- ✓ Dal 4/7/2003 al 30/12/2001 proprietà XXX per successione testamentaria del sig. XXX (proprietario in quota 1/1), nato a Sulmona il 16/09/ deceduto il 30/12/ registrata a Sulmona il 10/04/2002 al n. 54/624, trascritta a L'Aquila con

RELAZIONE

nota in data 22/06/2002 ai nn. 9995/7534 (testamento del notaio Broccoli registrato a L'Aquila il 5/03/2002 al n. 562) - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16312/12822;

Terreno fg 49, p.lla 484

Provenienza:

- ✓ Dal **21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED] del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal **21/7/2003** al **22/05/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nato a Sulmona il 2/08/[REDACTED]
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 22/05/2003, rep.n.3930 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 5/6/2003 ai nn. 9666/7097;
- ✓ **Antecedentemente al 22/05/2003** proprietà del sig. XXX per atto in data 16/04/1958 del dott. Pettinelli, trascritto a L'Aquila con nota in data 14/05/1958 ai nn. 5048/4684;

Terreno fg 49, p.lla 485

Provenienza:

- ✓ Dal **21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED], del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal **21/7/2003** al **22/05/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nata a Sulmona il 6/07/[REDACTED]
XXX nata a L'Aquila il 9/06/[REDACTED]
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 22/05/2003, rep.n.3929 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 5/6/2003 ai nn. 9665/7096;
- ✓ **Antecedentemente al 22/05/2003** proprietà dei sigg.ri XXX e Di XXX per atto di acquisto dai sigg.ri
XXX nata a Sulmona il 25/03/[REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 27/04/[REDACTED]

RELAZIONE

effettuato con nota in data 5/02/1992, n. 14927 di rep. del dott. Verio Broccoli,
notaio in Sulmona, trascritta a L'Aquila con nota in data 28/2/1992 ai nn.ri
4265/3809;

Terreno fg 49, p.lla 486

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 22/05/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del sig.:
XXX nato a Sulmona il 9/05/[REDACTED]
XXX nata a Frattamaggiore il 10/06/[REDACTED]
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 22/05/2003, rep.n.3928 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 5/6/2003 ai nn. 9664/7095;
- ✓ **Dal 22/05/2003 al 24/12/1985** proprietà dei sigg.ri XXX e XXX per atto di donazione e divisione (quest'ultima con conguaglio) in data 24/12/1985, rep. n.42173/7366 del dott. Giuseppe Gaudiosi, Notaio in Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 14/01/1986 ai nn. 1166/1045;
- ✓ **Dal 24/12/1985 al 16/08/1980** proprietà di
XXX nata a Sulmona il 13/0/[REDACTED]
XXX nato a Sulmona il 9/0/[REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 27/11/[REDACTED]
XXX nato a Sulmona il 5/08/[REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 28/06/[REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 5/05/[REDACTED]
per successione di morte del sig. XXX (proprietà 1/1) nato a Sulmona il 24/10/1903 e deceduto il 16/08/1980, registrata a Sulmona al n. 55, Vol. 458, trascritta a L'Aquila con nota in data 3/02/1981 ai nn. 1510/1272 - accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16249/12767;

RELAZIONE

Terreno fg 49, p.lla 1329 Ex 203 soppressa
Terreno fg 49, p.lla 1330 Ex 204 soppressa
Terreno fg 49, p.lla 551

Provenienza:

- ✓ Dal **21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal **21/7/2003 al 10/07/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei sigg.:
XXX nato a Sulmona il 12/11 [REDACTED]
XXX nato a Sulmona il 20/12 [REDACTED]
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 10/7/2003, rep.n.3950 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 22/7/2003 ai nn. 13029/9538;

Provenienza per il sig. XXX:

- ✓ Dal **10/07/2003 al 22/04/1980** proprietà del sig. XXX per successione legittima di morte del sig. XXX (proprietario per quota 1/6), nato a Sulmona il 14/4/1911 e deceduto il 22/04/1980, registrata a Roma il 15/05/2003 al n. 31/486, trascritta a L'Aquila con nota in data 13/10/2003 ai nn.18399/13241 – accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16242/12760;

Provenienza per il sig. [REDACTED]

- ✓ Dal **10/07/2003 all'11/2/1971** proprietà del sig. XXX per atto di compravendita in data 11/2/1971, rep. N. 76426 del dott. F.Pettinelli e atto di stralcio di quota ereditaria in data 13/3/1979, rep.n. 87459 del dott. F.Pettinelli;

Terreno fg 49, p.lla 1332 Ex 597 soppressa
Terreno fg 49, p.lla 1334 Ex 598 soppressa

Provenienza:

- ✓ Dal **21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED]), del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ Dal **21/7/2003 al 18/07/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei sigg.:
XXX nato a Sulmona il 12/6/1923;
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 18/7/2003, rep.n.3952 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn. 14282/10314;

RELAZIONE

✓ **Dal 18/07/2003 al 23/4/2003** proprietà del sig. XXX su assegnazione di sentenza per divisione in data 23/4/2003, n.321 di rep. del Tribunale di Sulmona, trascritta a Sulmona con nota in data 20/8/2003 ai nn. 14746/10573;

✓ **Dal 23/04/2003 al 18/2/1990** proprietà dei sig.ri:

XXX, nata a Sulmona il 24/ [REDACTED] (quota 6/108);

XXX, nato a Sulmona il 5/1 [REDACTED] quota 6/108);

XXX, nata a Sulmona il 28/ [REDACTED] quota 6/108);

XXX, nata a Sulmona il 5/1 [REDACTED] quota 6/108);

XXX nato a Sulmona il 12/6 [REDACTED] quota 33/108);

XXX, nato a Sulmona il 30/ [REDACTED] (quota 6/108);

XXX, nato a Sulmona il 15/ [REDACTED] quota 6/108);

XXX, nata a Sulmona il 27 [REDACTED] (quota 6/108);

XXX, nata a Sulmona il 30/ [REDACTED] quota 6/108);

per successione testamentaria di morte del sig. XXX, nato a Sulmona il 30/11/1899 e deceduto il 18/02/1990 (testamento pubblico notaio Giuseppe Gaudiosi, registrato il 5/3/1990 al n. 187), prima denuncia di successione registrata a Sulmona il 18/06/1990 al n. 19, Vol.520, trascritta a L'Aquila con nota in data 9/4/1992 ai nn.6801/5748 – seconda denuncia di successione registrata a Sulmona il 28/7/1997 al n. 2/578, trascritta a L'Aquila con nota in data 12/1/1998 ai nn.353/301 – accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16253/12771

✓ **Dal 18/02/1990 al 28/5/1984** proprietà dei sig.ri:

XXX, nato a Sulmona il 30/ [REDACTED]

XXX, nato a Sulmona il 5/1 [REDACTED]

XXX, nata a Sulmona il 28/ [REDACTED]

XXX, nata a Sulmona il 5 [REDACTED]

XXX nato a Sulmona il 12/6 [REDACTED]

XXX, nato a Sulmona il 30/ [REDACTED]

XXX, nato a Sulmona il 15/ [REDACTED]

XXX, nata a Sulmona il 27 [REDACTED]

XXX, nata a Sulmona il 30/ [REDACTED]

per successione legittima di morte della sig.ra XXX (proprietaria in quota 1/1), nata a Sulmona il 2/9/1904 e deceduta il 28/05/1984, denuncia di successione registrata a Sulmona il 18/06/1990 al n. 18, Vol.520, trascritta a L'Aquila con nota in data 9/4/1992 ai nn.6802/5749 – accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16252/12770;

Terreno fg 49, p.lla 1336 Ex 292 soppressa
Terreno fg 49, p.lla 1337 Ex 292 soppressa

Provenienza:

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003 (*), da parte del Comune di Sulmona (C.F. [REDACTED], del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 26/05/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei sigg.:
XXX nato a Sulmona il 3/2/[REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 2/6/[REDACTED]
XXX nata a Sulmona il 30/[REDACTED]
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 26/5/2003, rep.n.3931 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 5/6/2003 ai nn. 9667/7098;

Provenienza per i sigg. XXX , XXX e XXX :

- ✓ **Dal 26/5/2003 al 20/06/1998** proprietà dei sigg.ri
XXX , XXX e XXX
per successione testamentaria in morte del sig. XXX , nato a Sulmona l'11/10/[REDACTED] e deceduto il 20/06/[REDACTED], registrata a Sulmona il 17/12/1998 al n. 41/589, trascritta a L'Aquila con nota in data 22/02/1999 ai nn. 2400/1745 – testamento pubblicato in data 5/11/1998 dal dott. Pettinelli, registrato a Sulmona il 5/11/1998 al n. 666, Serie I– accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16255/12773;
- ✓ **Dal 20/06/1998 al 27/04/1992** proprietà dei sigg.ri
XXX nato a Sulmona l'11/10/[REDACTED] e
XXX , XXX e XXX
per successione legittima di morte di XXX (proprietario per quota 1/1), nata a Sulmona il 26/7/[REDACTED] e deceduta il 27/04/[REDACTED], registrata a Sulmona il 26/10/1992 al n. 25/538, trascritta a L'Aquila con nota in data 5/12/1992 ai nn.20972/17131 – accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16254/12772;

() Per quanto riguarda la particella 292-fg 56 di mq 3160 riportata nell'atto di trasferimento n. 3953/2003 si riscontra un errore di trascrizione in quanto su detto atto deve intendersi invece, correttamente, p.lla 292-fg 49.*

Infatti la p.lla 292 -fg. 56 attualmente non intesta a XXX ma a XXX/XXX ed ha una superficie di mq 853, mentre la p.lla 292 fg 49 di mq 3160 è stata soppressa generando altre particelle tra cui la p.lla 1336-fg49 (compresa tra quelle pignorate).

RELAZIONE

Inoltre confrontando la planimetria riportata a seguire, allegata a suo tempo all'atto di trasferimento n. 3953/2003, con l'attuale planimetria catastale si evince come la posizione della p.lla 1336 fg 49 si sovrappone con quella dell'allora p.lla 292 fg. 49.

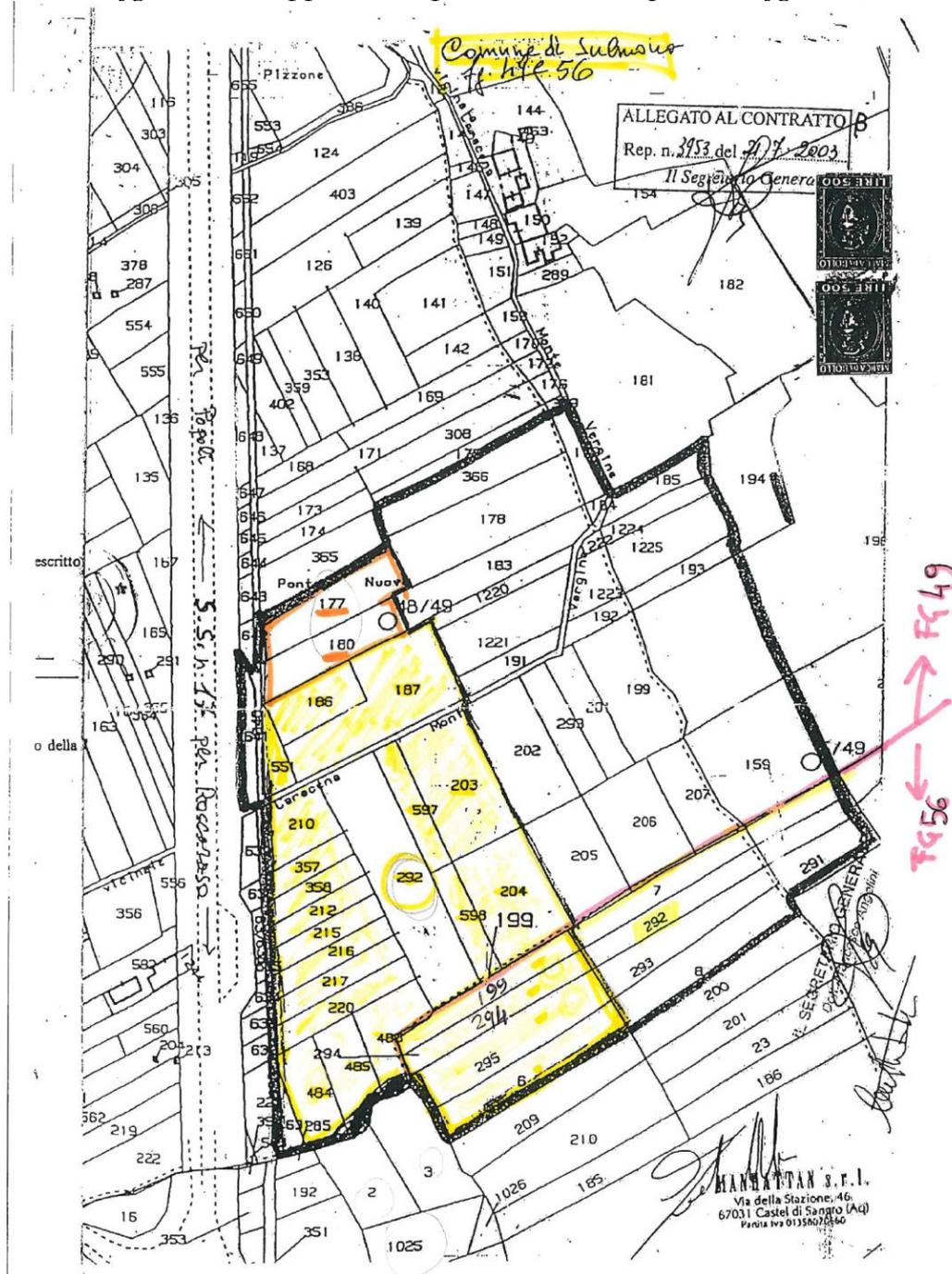


Fig. 5: Foglio di mappa al momento del trasferimento alla XXX (2003)

(fonte Atti di trasferimento del Comune di Sulmona)

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 44 di 62

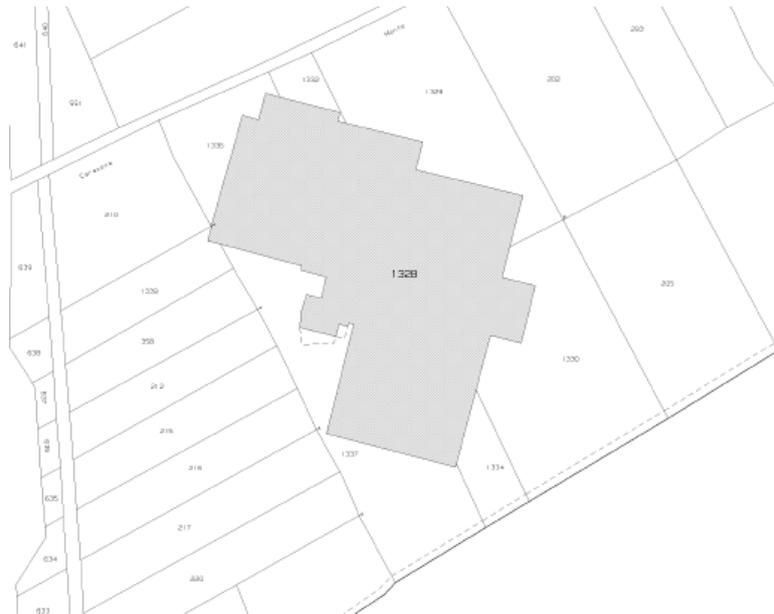


Fig. 6: Foglio di mappa dello stato attuale (2021)
(fonte Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di L'Aquila)

Terreno fg 49, p.lla 1339 Ex 357 soppressa

Provenienza:

Dal 21/7/2003 intestata a XXX con **Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003**

Dal 21/7/2003 al 4/7/2003 intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione volontaria rep. N. 3948 del 4.7.2003

- ✓ **Dal 21/7/2003** intestata a XXX con Atto di trasferimento del 21/7/2003 n.3953/2003, da parte del Comune di Sulmona (C.F. ██████████ del dott. Francesco Angelini, trascritto a L'Aquila con nota in data 9/8/2003 ai nn.ri 14283/10315;
- ✓ **Dal 21/7/2003 al 4/07/2003** intestata al Comune di Sulmona con Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei sigg.:
XXX nata a Sulmona il ██████████
XXX nata a Sulmona il ██████████
XXX nata a Sulmona il ██████████
XXX nata a Sulmona il ██████████;
effettuata con atto pubblico amministrativo in data 4/7/2003, rep.n.3948/1 del Comune di Sulmona, trascritto a L'Aquila con nota in data 22/7/2003 ai nn. 13027/9536;

Provenienza per le sigg.re XXX , XXX , XXX e XXX :

- ✓ **Dal 4/7/2003 al 30/12/2001** proprietà dei sigg.ri XXX , XXX , XXX e XXX
per successione testamentaria in morte del sig. XXX (proprietario per quota 1/1), nato a Sulmona il 16/9/1904 e deceduto il 30/12/2001, prima dichiarazione di successione registrata a Sulmona il 10/4/2002 al n. 54/624, trascritto a L'Aquila con nota in data 22/06/2002 ai nn. 9995/7534 – testamento notaio Broccoli, registrato a L'Aquila il 5/3/2002 al n. 562– accettazione tacita di eredità trascritta a L'Aquila con nota in data 14/09/2021 ai nn.ri 16312/12822;

Per ulteriori approfondimento si rimanda anche alla lettura delle relazioni notarili depositate nel fascicolo, e alla documentazione depositata nel fascicolo.

RELAZIONE

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 Pratiche edilizie

La struttura ricettiva oggetto della presente perizia estimativa è ricompresa all'interno di un progetto più ampio e complesso che scaturisce da una convenzione, tra il Comune di Sulmona e la società XXX, concernente la costruzione e gestione di un impianto sportivo-ricreativo di uso pubblico. L'iter amministrativo viene di seguito sintetizzato.

Con **Delibera di Consiglio Comunale n. 61/C del 29/7/1996** è stato approvato lo schema di convenzione sopra citata.

Con successiva **Delibera di Consiglio Comunale n. 96/C del 23/12/1996** veniva approvata la proposta di G.C. n. 148 del 19/12/1996 con la quale veniva adottato il Progetto d'Area presentato dalla società XXX, da ritenersi in variante rispetto al P.R.G. a suo tempo vigente.

In data **4/08/2000** veniva siglato - dal sindaco del Comune di Sulmona, dal rappresentante della Regione, dal rappresentante della Provincia e dal sig. XXX in qualità di Amministratore unico della XXX - l'**Accordo di Programma Quadro** con il quale:

- si individuavano la consistenza degli:
 - interventi pubblici e le opere di urbanizzazione;
 - interventi privati da realizzare in regime di convenzionamento tra il Comune di Sulmona ed il privato proponente (XXX);
- si costituiva la variante urbanistica sia per gli interventi pubblici che privati consistente nella destinazione ad attrezzature sportive pubbliche e private, queste ultime attuabili esclusivamente tramite convenzionamento.
- si disciplinava l'attuazione degli interventi pubblici e privati tramite:
 - La convenzione di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 61/C del 29/7/1996;
 - L'atto d'obbligo, da stipulare, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scemputo degli oneri concessori;
- si individuavano le fonti di finanziamento come di seguito:
 - Comune di Sulmona: importo non superiore ad £ 800.000.000;
 - XXX: integrazione dell'importo di cui sopra per dare l'opera finita in ogni sua parte con fondi propri, mutui bancari o altre proprie disponibilità;
- si definivano i tempi di attuazione dell'intervento.

Con **Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 9/8/2000** veniva ratificato l'accordo di Programma sopra indicato e si stabiliva che la struttura ricettiva prevista dall'Accordo di Programma potrà essere autorizzata solo dopo la realizzazione degli impianti sportivi previsti nello stesso Accordo e relativo progetto esecutivo.

Con **Decreto n. 2 del 7.12.2000 del Presidente della Provincia**, pubblicato sul BURA n. 1 del 24.01.2001, si dichiara la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dell'intervento determinando la variazione dello strumento urbanistico.

RELAZIONE

In data **30/01/2003** è stato stipulato un **protocollo d'intesa** tra il Comune di Sulmona e la società XXX con la quale si definiva quanto segue:

- Il comune di Sulmona si impegnava ad acquisire i terreni oggetto dell'intervento in considerazione della dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza dell'intervento;
- La società XXX si impegnava ad attuare l'intervento a stralci funzionali come di seguito definiti:

1^ stralcio:

- a. costruzione del nucleo centrale comprendente:
 - Piano terra: zona ristoro, discoteca, bar-bowling, reception, albergo (attrezzature ricreative);
 - Piano primo: ristorante per albergo, un primo gruppo di camere e sala convegni,;
 - Piano secondo: secondo gruppo di camere;
- b. costruzione di piscina olimpionica (25 x 50) con annessi servizi;
- c. costruzione di un campo di pattinaggio e hockey;
- d. costruzione di parcheggi pubblici da cedere al Comune per 5127 mq;
- e. sistemazione di tutta l'area scoperta del 1^ stralcio;

2^ stralcio: fiume lento, laguna baby, piscina acqua, scivoli, vasca idromassaggio, vasca compenso fiume lento, impianto di potabilizzazione e clorazione.

In data **31/01/2003** viene rilasciata la **Concessione Edilizia n. 2509/PT** per la realizzazione del 1° stralcio funzionale del complesso sportivo/ricreativo/ricettivo in località Incoronata con la quale si autorizzava la realizzazione di:

1. Fabbricato composto da:
 - a. Piano terra: atrio, bar, sala ristoro;
 - b. Piano primo: ristorante, sala convegni, albergo;
 - c. Piano secondo: albergo;
2. Servizi igienici;
3. Discoteca;
4. Bowling;
5. Servizi uomini piscina;
6. Servizi donne piscina;
7. Piscina 50x21;
8. Pista di pattinaggio;

Parcheggi Pubblici P1 = 5.103,70 mq;

Parcheggi privati P3 = 4.000,00 mq;

Viabilità

Con **Delibera del Commissario Straordinario n. 81 dell'11/03/2004** è stato approvato il protocollo d'intesa corredato di progetto definitivo per la realizzazione delle opere di

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 48 di 62

urbanizzazione e parcheggio presentato dalla XXX s.r.l per l'importo di € 1.068.980.000 così determinato:

Comune di Sulmona	18%	€ 192.392,19
SACA S.p.A.	7%	€ 74.819,19
XXX	30%	€ 320.654,00
Regione Abruzzo	45%	<u>€ 480.980,48</u>
		€ 1.068.845,86

In data **21/10/2005** viene firmata la **Convenzione per l'affidamento in concessione** della progettazione esecutiva, realizzata e gestione delle opere di urbanizzazione e completamento del parcheggio a supporto degli impianti sportivi tra Comune, SACA, XXX.

In data **15/02/2006** viene rilasciata il **Permesso di Costruire di variante in c.o. n. 517** relativo al progetto di modifica dei vari fabbricati e all'eliminazione della pista di pattinaggio che viene sostituita da un'area destinata ad attività sportiva da definire in seguito. Nello specifico la variante al fabbricato prevede:

Blocco 1

- a. Piano terra: ristorante, cucina, servizi igienici e spogliatoi, servizi igienici di sala;
- b. Piano primo: camere da letto;
- c. Piano secondo: camere da letto;

Blocco 2

- a. Piano terra: uffici amministrativi, palestra, estetista, sauna, spogliatoi, sala congressi, servizi igienici e magazzini;
- b. Piano primo: camere da letto;
- c. Piano secondo: camere da letto;

Blocco 3

- a. Piano terra: palestra;
- b. Piano primo: ristorante, cucina, servizi igienici;
- c. Piano secondo: camere da letto;

Blocco 4

- a. Piano terra: Pub, bar;

Blocco 5 e 6:

- a. Piano terra: spogliatoi, bagni a servizio della piscina;

Blocco 7

- a. Hall ingresso, uffici amministrativi;
- b. Piano primo: corpo scala e passerelle di collegamento;
- c. Piano secondo: corpo scala e passerelle di collegamento;

Blocco 8

RELAZIONE

a. Area sportiva polivalente da definire in seguito;

Blocco 9

a. Piscina 50x21;

Blocco 10

a. Centrale termica;

Blocco 11

a. Caldaia;

In data 2.04.2007 è stata concessa una proroga di 2 anni per il termine di ultimazione dei lavori (fino al 10.9.2008).

In data 28/03/2012 è stato rilasciato il Provvedimento Conclusivo n. 10 che risulta decaduto non essendo stati iniziati i lavori autorizzati.

In data 26/04/2016 è stato rilasciato il Provvedimento Conclusivo n. 5 relativo all'intervento di "Realizzazione opere di completamento all'interno del complesso sportivo-ricreativo-ricettivo denominato XXX Hotel" già autorizzato.

In data 10/02/2017 è stato rilasciato il Provvedimento Conclusivo n. 7 con il quale si autorizzava la variante per la "Realizzazione opere di completamento all'interno del complesso sportivo-ricreativo-ricettivo denominato XXX Hotel".

6.2 Situazione urbanistica

L'intervento è stato realizzato mediante Accordo di Programma Quadro del 04/08/2000 - stipulato tra il Comune di Sulmona, la Provincia dell'Aquila, la Regione Abruzzo e la XXX - con progetto in variante al PRG approvato con Decreto n. 2 del 7.12.2000 del Presidente della Provincia, pubblicato sul BURA n. 1 del 24.01.2001, con il quale si dichiara la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dell'intervento e si determina la variazione dello strumento urbanistico.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sulmona in data 18/07/2003 allegato al contratto rep. N. 3953 del 21/7/2003 e dal certificato rilasciato dal Comune di Sulmona in data 21/04/2005 allegato al contratto rep. N. 4152 del 5/10/2005 si evince che l'intervento urbanistico-edilizio della società XXX si configura come piano particolareggiato.

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 50 di 62

7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

7.1 Conformità catastale

A seguito di esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate si evince che le planimetrie catastali depositati risultano coincidenti allo stato di fatto ril to nel corso dei sopralluoghi effettuati fatto eccezione del sub. N. 7 dove la planimetria catastale non riporta l'apertura di una porta in prossimità dell'ascensore.



Fig. 7: Planimetria

La conformità può essere ripristinato mediante l'aggiornamento della planimetria catastale relativa al sub n. 7.

Le spese per la regolarizzazione della planimetria si stimano in circa € 2.000,00

Si evidenzia, inoltre che per quanto concerne il subalterno n. 13 lo stesso risulta essere accatastato con categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione" per il quale deve essere valutata la eventuale variazione di destinazione d'uso essendo le aree adibite a reception e bar.

Le spese per la regolarizzazione della destinazione d'uso si stimano in circa € 5.000,00

7.2 Corrispondenza tra i dati catastali/atto

L'immobile è correttamente intestato alla società debitrice eseguita per quota 1/1 del diritto di

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 51 di 62

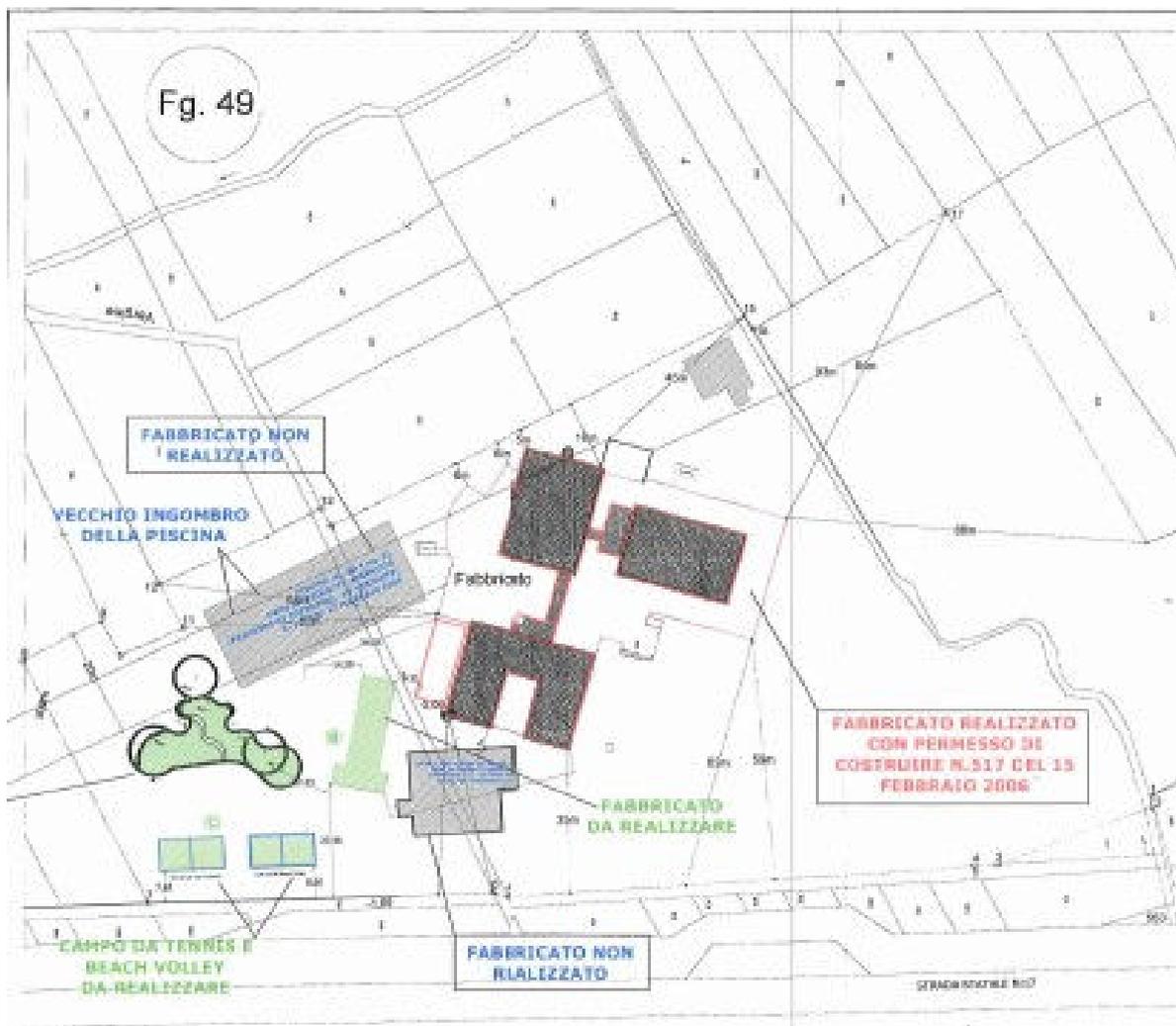
proprietà (piena proprietà);

7.3 Conformità edilizia

La struttura recettiva è stata realizzata con i seguenti provvedimento abilitativi (Cfr. par. 6):

- **C.E. n. 2509 P.T. rilasciato in data 31/01/2003**
- **Permesso di Costruire di variante in c.o. n. 517 rilasciato in data 15/02/2006**
- **Proroga del 2.04.2007 per l'ultimazione dei lavori.**

Non risultano realizzate tutte le opere nel progetto autorizzato ma soltanto quelle relative ai blocchi 1, 2 e 3 come si evince dalla planimetria a seguire



RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 52 di 62



Fig. 8:
Tavola con indicazione delle opere realizzate
(fonte: atti di progetto depositati presso il Comune di Sulmona)

7.4 Conformità urbanistica

L'intervento ricade nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro del 04/08/2000, stipulato tra il Comune di Sulmona, la Provincia dell'Aquila, la Regione Abruzzo e la XXX, con progetto in variante al PRG approvato con Decreto n. 2 del 7.12.2000 del Presidente della Provincia, pubblicato sul BURA n. 1 del 24.01.2001, con il quale si dichiara la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dell'intervento e si determina la variazione dello strumento urbanistico.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sulmona in data 18/07/2003 allegato al contratto rep. N. 3953 del 21/7/2003 e dal certificato rilasciato dal Comune di Sulmona in data 21/04/2005 allegato al contratto rep. N. 4152 del 5/10/2005 si evince che l'intervento urbanistico-edilizio della società XXX si configura come piano particolareggiato.

Appare opportuno evidenziare che da informazioni assunte per le vie brevi allo stato è in atto un contenzioso tra il Comune di Sulmona e la XXX relativamente alla realizzazione degli interventi indicati nell'Accordo Quadro sopra menzionato.

7.5 Conformità tecnica impiantistica

L'immobile è dotato di certificato di conformità dell'impianto termico per i locali da destinare a "Complesso Sportivo, Struttura ricreativa e ricettiva" rilasciato in data 17/02/2009;

L'immobile è dotato di certificato di conformità dell'impianto elettrico per i locali da destinare a "Complesso Sportivo, Struttura ricreativa e ricettiva" rilasciato in data 17/02/2009;

L'immobile è dotato di certificato di conformità per la messa in esercizio dell'impianto di terra rilasciato in data 18/02/2009;

L'immobile è dotato di Certificato Prevenzione Incendi, C.P.I. n. 17850 del 17/12/2012 rinnovato con attestazione presentata in data 12/04/2018.

7.6 Certificazione energetica

L'immobile rientra tra le categorie di edifici di cui al DPR 26 agosto 1993, n. 412 soggetti alla prestazione energetica.

Il Fabbricato ha classe energetica E, come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 13.02.2029 (codice identificativo n. 6609800000150286).

RELAZIONE

7.7 Certificati di agibilità e varie

In data 19/06/2009 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale n. 24 relativo ai sub 9 e 10 costituiti da:

- Piano terra/rialzato: hall, sala convegni, ristorante, cucina, servizi ospiti e personale, ascensori;
- Piano primo: blocco n. 1, n. 10 camere ospiti; blocco n. 2, n. 12 camere ospiti;
- Piano secondo: blocco n. 1, n. 10 camere ospiti; blocco n. 2, n. 8 camere ospiti; blocco n. 3, n. 8 camere ospiti;

Sono stati depositati al Genio Civile dell'Aquila i seguenti **certificati di collaudo statico**:

- Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 79 dell'11/04/2008 prot. n. 580;
- Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 85 del 7/5/2008 prot. n. 581;
- Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 559 del 3/12/2003 prot. n. 1743;
- Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 110 del 22/4/2005 prot. n. 599;

8. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Trattandosi di un immobile adibito ad albergo si ritiene opportuno formare un unico lotto.

9. STATO MANUTENTIVO GENERALE

Complessivamente lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è da considerarsi buono, fatta eccezione tuttavia delle necessarie attività di manutenzione che si rendono necessarie a seguito della vetustà delle componenti imputabili al normale ciclo di vita degli impianti e delle componenti edilizie.

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 54 di 62

10. VALORE DI MERCATO

10.1 Criterio di stima

Il caso in esame costituisce un “unicum” nel mercato immobiliare locale. Infatti, allo stato attuale, nel comune di Sulmona, come nei comuni limitrofi, non risultano in vendita immobili di caratteristiche simili a quello in esame.

Per tale motivo, nella presente perizia, la stima viene condotta con il “*metodo del costo (Cost Approach)*” il cui impiego è suggerito sia nella stima di immobili speciali o complessi che hanno un mercato limitato (ad esempio aziende agricole o industriali e strutture alberghiere e similari), che per quelli situati in zone con assenza di mercato, come l’immobile oggetto della presente valutazione, per il quale non essendoci nelle vicinanze altre unità immobiliari comparabili, non è possibile adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

Il “metodo del costo (Cost Approach)” utilizza un procedimento che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio eventualmente deprezzato.

Infatti il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall’immobile esistente. In base a detto principio, quindi, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile ricorrere al prezzo di una tipologia edilizia simile.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l’obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall’uso e dal conseguente logorio delle parti dell’immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L’obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all’immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 55 di 62

Per il calcolo del deprezzamento, nella presente perizia, si utilizza il criterio di stima del “costo di costruzione deprezzato”, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo, in relazione alla vetustà ed obsolescenza della costruzione, degli impianti civili e delle finiture in essa presenti.

Per il calcolo della diminuzione del suddetto valore economico del bene, in relazione alla composizione delle opere edili ed impiantistiche possedute dall'edificio, viene utilizzata la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) di seguito riportata:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86 \quad (A)$$

Dove:

-A rappresenta il numero di anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata totale dell'edificio stesso = $\frac{n^\circ \text{anni} \cdot 100}{V_u}$;

-D rappresenta il coefficiente di deprezzamento dell'immobile.

Essendo un immobile costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza il procedimento della “scomposizione”.

Per cui la precedente formula diventa, per ciascuna categoria di opere:

$$D_i = \frac{(A_i+20)^2}{140} - 2,86 \quad (B)$$

Dove:

A_i = età della categoria i-esima in rapporto alla sua vita utile = $\frac{n^\circ \text{anni} \cdot 100}{V_{u_i}}$;

D_i = coefficiente di deprezzamento della categoria edilizia i-esima.

Per quanto concerne le categorie di opere si considerano:

- opere strutturali quali solaio, coperture e struttura portante;
- impianti civili: elettrico, idraulico, fognature, riscaldamento, condizionamento, antincendio etc.;
- finiture: pavimenti, controsoffitti, tinteggiature, etc..

10.2 Procedura per la determinazione del valore del bene

10.2.1 *Determinazione del costo di costruzione a nuovo*

Per la valutazione del costo di costruzione si utilizza il parametro di “costo di costruzione per camera”. Infatti il parametro del valore “a camera” viene utilizzato in quanto l’attività dell’albergo è principalmente indirizzata verso il traffico commerciale e di passaggio.

Con riferimento alla tipologia edilizia di “complesso alberghiero a 4 stelle” si assume un valore di riferimento per il costo a camera pari a € 80.076,00 (dati desunti dalla pubblicazione DEI-Tipografia del Genio Civile “Prezzi Tipologie Edilizie” – edizione 2012).

Applicando gli indici medi annui di rivalutazione ISTAT del “Costo di costruzione dei fabbricati residenziali” per il periodo 2013-2020, e i coefficienti di raccordo tra le basi, si ottiene:

$$\begin{aligned} I(\%)_{2013-2020} &= (I(\%)_{2020} / I(\%)_{2013}) \times \text{Base}_{2010-2015} \times 100 - 100 = \\ &= (103,4/106,1) \times 1,064 \times 100 - 100 = 3,69 \% \end{aligned}$$

Da cui si ottiene che il costo di costruzione a camera, attualizzato al 2020, è pari a:

$$C_{\text{Costr}2020} = € 80.076,00 \times (100 + I(\%)_{2013-2020}) / 100 = € 83.030,80$$

Da cui considerato che l’immobile da stimare sviluppa n. 52 camere si calcola un costo di costruzione a nuovo pari a:

$$C_{\text{costr}} = \mathbf{n. 52 \text{ camere} \times 83.030,00 \text{ €/camera} = € 4.317.601,60}$$

10.2.2 *Determinazione del deprezzamento dell’immobile*

Con riferimento a quanto dettagliatamente riportato al paragrafo 10.1, utilizzando il metodo della “scomposizione” è possibile individuare, nel compendio da valutare, le seguenti categorie di opere:

-*strutture*;

-*finiture*;

-*impianti*.

La realizzazione dell’immobile oggetto di stima è stato completato nel 2009 (cfr. certificato di agibilità parziale n. 24 del 19/6/2009 rilasciato dal comune di Sulmona) e non è stato sottoposto a ristrutturazione. Pertanto si assume un valore di vetustà, posseduta all’attualità, pari a 12 anni per tutte le categorie.

Da informazioni di letteratura è possibile assegnare alle tipologie edilizie esaminate i valori di incidenza percentuale rispetto all’intera struttura e quelli di vita utile sintetizzati nella tabella a seguire. Si fa notare che essendo la struttura realizzata con

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 57 di 62

elementi prefabbricati (come riportato nella descrizione al paragrafo 2) si considera una vita utile pari a 50 anni.

Da cui si ottiene:

Categoria di opere	Incidenza %	Vita utile (anni)	Vetustà (anni)
Strutture	40	50	12
Finiture	35	20	12
Impianti	25	30	12

Si calcola conseguentemente il coefficiente di vetustà per le singole categorie con la formula (B) come di seguito riportato:

$$D_{strutture} = \frac{(A_{strutture} + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{12}{50} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 10,97 \%$$

$$D_{finiture} = \frac{(A_{finiture} + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{12}{20} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 42,85 \%$$

$$D_{impianti} = \frac{(A_{impianti} + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{12}{30} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 22,85 \%$$

10.2.3 Determinazione del valore deprezzato dell'immobile

Si è calcolato che il valore di costruzione a nuovo dell'immobile è pari a :

$$C_{costr} = \text{€ } 4.317.601,60$$

Detto costo viene suddiviso nelle percentuali di incidenza sopra indicate e precisamente:

Categoria di opere	Incidenza %	C_{costr} tipologia edilizia di rif.to
Strutture	40	= € 4.317.601,60 x 0,40 = € 1.727.040,65
Finiture	35	= € 4.317.601,60 x 0,35 = € 1.511.160,55
Impianti	25	= € 4.317.601,60 x 0,25 = € 1.079.400,40

Applicando le percentuali di deprezzamento delle tipologie edilizie come sopra calcolato è possibile determinare il valore deprezzato del compendio come di seguito sintetizzato:

Categoria di opere	Incidenza %	C_{costr}	Di %	C_{costr Deprezz.} (= C_{costr} x (100-Di)%)
Strutture	40	€ 1.727.040,65	10,97	€1.537.584,29
Finiture	35	€ 1.511.160,55	42,85	€ 863.628,25
Impianti	25	€ 1.079.400,40	22,85	€ 832.757,41
Totale	100	€4.317.601,57		€ 3.233.969,95

Il Costo di Costruzione deprezzato dell'immobile risulta quindi pari a:

$$C_{\text{costr Deprezz. TOT}} = C_{\text{costr Deprezz. (strutture+finiture+impianti)}} = \mathbf{€ 3.233.969,95 = € 3.233.970,00} \text{ (arrotondato)}$$

Tuttavia considerato che allo stato attuale sussiste un contratto di locazione del terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337 (cfr. paragrafo 3, lettera d), che costituisce area di accesso all'immobile, si applica un deprezzamento dell'immobile pari a € 35.000,00 (circa l'1%) per sopperire alle eventuali spese per la risoluzione anticipata del contratto e alle relative spese legali.

Si specifica che la risoluzione anticipata del contratto di locazione prevede la restituzione della somma residua del canone (pari a € 5.856,00 (IVA compresa) per l'intero periodo dei 6 anni) aumentata del triplo.

Al costo di costruzione dell'immobile va aggiunto il valore del terreno su cui lo stesso è stato edificato. Non essendo possibile reperire dati storici nel mercato che rendano possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare al fine di determinare tale valore viene utilizzata la "metodologia dell'incidenza percentuale dell'area" in funzione del valore di mercato dei beni realizzabili sulla medesima. Il valore dell'incidenza dell'area può ottenersi in materia indiretta, cioè tramite pubblicazioni specialistiche, oppure in maniera diretta. Generalmente, da pubblicazioni, varia tra il 10% e il 30% a seconda della posizione più o meno favorevole del lotto. Il procedimento diretto si applica quando, in una determinata località, vi è presenza di edifici di nuova costruzione ma non esiste dinamica di mercato sulle aree edificabili.

Nel caso specifico, essendo la costruzione un unicum per la sua tipologia, si applica il metodo indiretto e un valore di incidenza dell'area pari al 10% considerato che l'intervento scaturisce da un progetto in variante al PRG. Il Valore dell'area viene calcolato in funzione del Costo di Costruzione dell'edificio mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{area}} = (I_A / 1 - I_A) \times V_{\text{costo}} = 0,11 \times € 3.233.970,00 = \mathbf{€ 359.330,00}$$

Da cui si ottiene il Valore di mercato della struttura ricettiva che è pari a

$$V_{\text{mercato}} = V_{\text{mercato area}} + C_{\text{costr Deprezz. TOT}} = € 359.330,00 + € 3.233.970,00 = \mathbf{€ 3.593.300,00}$$

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 59 di 62

10.2.2 Determinazione del costo dei terreni

I terreni di che trattasi ricadono per:

- 4.982 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11 delle NTA del PRG)¹
- 5.331 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56 delle NTA del PRG)²

Pertanto

- essendo l'utilizzazione dei terreni assoggettata alle specifiche indicazioni del PRG nonché delle indicazioni imposte dall'Accordo Quadro stipulato e dai vincoli esistenti su pari delle stesse (si cfr. paragrafo 4) che non consentono un'edificabilità delle stesse;
- valutato, inoltre, che i valori agricoli medi forniti dalla Commissione provinciali risultano aggiornati al 2012;
- non essendo possibile reperire dati storici nel mercato che rendano possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare;

¹ Art. 3.11 – Zona a verde pubblico e attrezzato

La zona a verde pubblico attrezzato è destinata alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici attrezzati: in tale zona devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione al verde.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato è ammessa soltanto la costruzione di attrezzature ricreative, sportive e culturali di uso pubblico ed a completamento del parco.

In tale zona il PRG/V si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = P1 = 5 mq/mq di Sf
- Opere di urbanizzazione pri
- Indice di utilizzazione fondiaria= Uf = 0,20 mq/mq riferito agli impianti sportivi coperti
- Indice di utilizzazione fondiaria= Uf = 0,50 mq/mq riferito agli impianti sportivi scoperti
- Rapporto di copertura = Q = 10 % di Sf
- Altezza massima = 10,50 m
- Indice di visuale libera= V1 = 1

In tale zona il Sindaco può autorizzare, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali (serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc.) di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche; tali opere si realizzano nella osservanza di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è fatta nessuna prescrizione.

Le caratteristiche progettuali delle Attrezzature sportive sono fissate all'Allegato 15 alle presenti Norme (Art. 6.16)-

² Art. 3.56 – Zona di rispetto stradale

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona sono vietate nuove costruzioni, fermo quanto previsto all'art. 3.06 delle presenti Norme, relativamente alle costruzioni esistenti.

Nelle zone di rispetto stradale possono inoltre essere previsti nuovi parcheggi, da determinarsi in sede di progettazione della rete stradale, pri e secondaria.

Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e pertanto le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite.

Le zone di rispetto stradale sono considerate zone pubbliche, e come tali espropriabili, nel caso in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione dell'impianto viario (art. 2.07) e nel caso in cui la zona sia prospiciente ad aree destinate a servizi pubblici, verde pubblico e attrezzato, ed attrezzature generali.

Nelle fasce di rispetto stradale la disciplina dei distributori di carburante è regolata dalle presenti Norme secondo quanto previsto nell'Allegato 14 (art. 6.15).

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 60 di 62

Si è ritenuto di procedere con il calcolo del valore catastale degli stessi.

Il costo dei terreni circostante la struttura ricettiva viene quindi calcolata sulla base del valore catastale del terreno secondo il calcolo indicato dall'art. 1 della Legge del 27/12/2019 n. 160. Nello specifico, infatti, il comma 746 dell'art. 1 ha previsto che per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore catastale (quindi la base imponibile) è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 %, un moltiplicatore pari a 135.

Da cui si calcola:

Reddito dominicale totale = € 238,46 (cfr tabella pagg. 7-9)

Reddito dominicale totale rivalutato del 25% = € 298,08

Valore catastale = € 298,08 x 135 = € 40.240,13 = € 40.240,00(arrotondato)

Sommando il valore ottenuto per l'immobile con quello calcolato per i terreni si ottiene che il valore totale del compendio è pari a:

Valore tot = $V_{\text{mercato struttura}} + \text{Valore dei terreni} = € 3.593.300,00 + € 40.240,00 = \mathbf{3.633.544,00}$

Fonti di informazione

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di L'Aquila;
- Osservatorio del mercato immobiliare OMI;
- Prezzi delle tipologie edilizie - Edizione DEI – Tipografia del Genio Civile.
- Stima delle aziende turistico-ricettive - Edizione DEI Tipografia del Genio Civile
- Manuale del Tecnico Estimatore – Edizione DEI Tipografia del Genio Civile
- Solo stime – Edizione DEI Tipografia del Genio Civile

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 61 di 62

11. RIEPILOGO VALUTAZIONE

Riepilogo valutazione di mercato dei corpi

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	+ € 3.633.540,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (rif.to paragrafo 7.)	- € 7.000,00
Deprezzamento dell'immobile per sopperire alle eventuali spese per la risoluzione anticipata del contratto di locazione del terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337 (cfr. paragrafo 3, lettera d), che costituisce area di accesso all'immobile e alle relative spese legali (rif.to paragrafo 10)	- € 35.000,00
Subtotale	€ 3.591.540,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:	
Si applica una riduzione pari al 6% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 215.492,40
Oneri notarili e provvigioni mediator a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Come per legge
Riduzione per arrotondamento:	- € 47,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.376.000,00

Data 3 gennaio 2021

Il Tecnico Incaricato
Ing. Stefania Sciarra



RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 62 di 62