

TRIBUNALE DI SULMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. Gen. Rep. 27/2015

Giudice: Dr. Sodani Daniele
esperto: arch. Marcella De Amicis
Custode Giudiziario: Dr. avv. Salvatore Di Iorio

Relazione di consulenza tecnica
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Unicredit Credit Management S.p.a.

contro

Immobili ubicati in Roccaraso (AQ)
via della Stazione n. 1

Gennaio 2016



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE	5
1.3.2 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE AD USO BED & BREAKFAST	5
1.3.2 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE AD USO DEPOSITO	10
1.3.3 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE ATTUALE DELL’IMMOBILE	11
CAP 2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA	12
2.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	12
2.2 – PROVVEDIMENTO DI ABITABILITÀ	13
2.3 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE	13
CAP 3 – STATO DI POSSESSO	13
CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
CAP 5 – DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	15
CAP 6 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	15
6.1 – CRITERI DI STIMA	15
6.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	16
6.3 – STIMA DELL’IMMOBILE	16
6.4 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	18
6.5 – RIEPILOGO VALORE DI STIMA E PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO	18
6.6 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	19
ALLEGATI	19



Premessa

Il sottoscritto arch. Marcella De Amicis residente in Sulmona (AQ) in via dei Vestini n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti di L'Aquila al n°575 il giorno 21 Luglio 2015 è stato nominato esperto nella causa indicata in epigrafe accettando l'incarico in data 31/07/2015.

Dopo la nomina sono stati posti all'esperto i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2. Sommaria descrizione del bene;*
- 3. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico- artistico;*
- 4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 6. Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;*

Verificare inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.

Redigere progetto divisionale con conguagli.

Fornire apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limita alle quote.

Il custode giudiziario, l'avv. Salvatore Di Iorio, in data 15/09/2015, comunicava a mezzo p.e.c. all'esperto che il giorno 16 Ottobre alle ore 15.00, sarebbero iniziate le operazioni peritali presso i compendi immobiliari pignorati.

In data 16 Ottobre 2015, l'esperto si è recato in Roccaraso in via della Stazione.

Alle ore 15:00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza dell'esperto, dell'avv. Salvatore Di Iorio (custode giudiziario) e del geom. Christian Carbone, collaboratore dell'esperto.

L'esperto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



Cap 1 – Identificazione e descrizione dei beni

1.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

- 1/2 del diritto di piena proprietà dell'immobile per _____ sito nel Comune di Roccaraso (AQ), via della Stazione n. 1, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H434, Catasto U, Foglio 4, particella 248, sub 10, natura A/7, composto da vani 12;
- 1/2 del diritto di piena proprietà dell'immobile per _____ e per _____ sito nel Comune di Roccaraso (AQ), via della Stazione n. 1, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H434, Catasto U, Foglio 4, particella 248, sub 9, categoria C/2, classe 7, consistenza 13 m², piano T, rendita: 44,31 €.

Alla data del 20 Marzo 2015, data di notifica dell'atto di pignoramento, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 23/03/2015 al n. 3294 R.P., risultavano proprietari degli immobili indicati i signori:

- _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Roccaraso (AQ) come di seguito:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Roccaraso (AQ) in via della Stazione n. 1, piano T-1-2-3, foglio 4, particella 248, sub 10, categoria A/7, classe 2, composto da vani 12, rendita: 1.084,56 €.
L'immobile a piano terra confina catastalmente con il sub. 8 (appartamento e corte altra proprietà), con il sub. 10 e con il sub. 4 (vano scala e corte comune ai sub. 9-10)
- Unità immobiliare sita nel Comune di Roccaraso (AQ) in via della Stazione n. 1, piano T, Foglio 4, particella 248, sub 9, categoria C/2, classe 7, consistenza 13 m², rendita: 44,31 €.
L'immobile a piano terra confina catastalmente con il sub. 8 (appartamento e corte altra proprietà), con il sub. 10 e con il sub. 4 (vano scala e corte comune ai sub. 9-10)

Si fa presente che il fabbricato presenta un altro immobile a piano terra identificato al foglio 4, particella 248, sub 8, natura A/7, composto da vani 3,5 appartenente ad altra proprietà e non oggetto del pignoramento.

I dati catastali degli immobili pignorati non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Infatti, nell'atto, gli immobili individuati sono il sub. 6 (ora sub. 10) ed il sub. 5 (ora sub. 9).

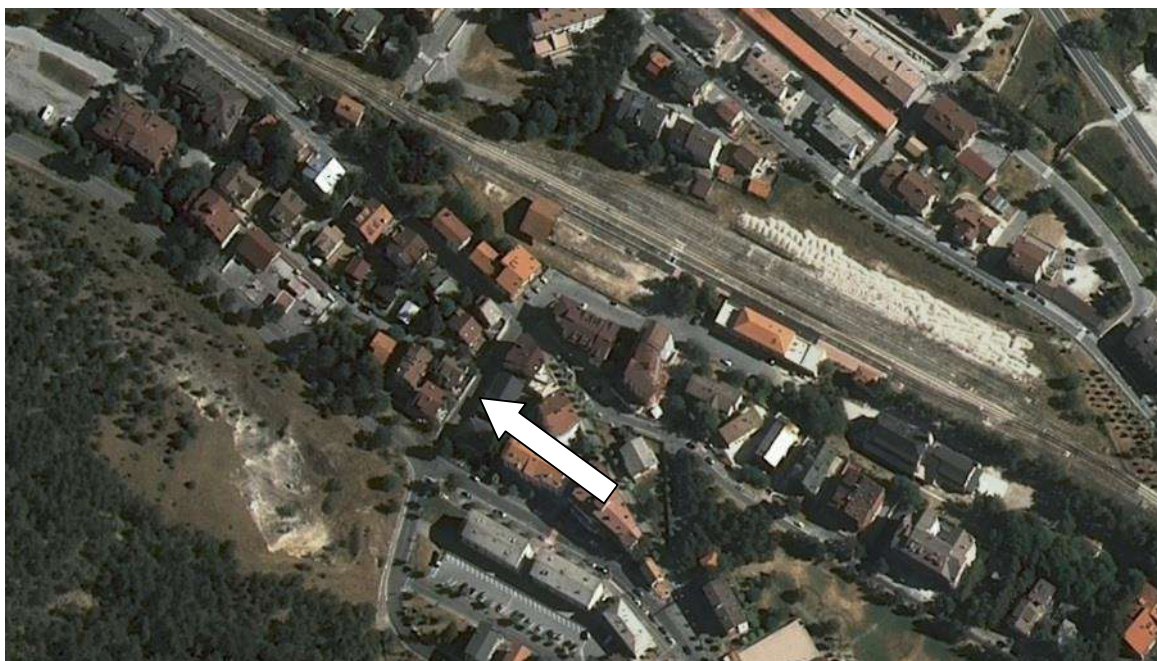
Si precisa che i mappali attuali derivano dai mappali 248 sub. 5 e sub. 6 per denuncia variazione del 06/12/2006 n. 35208.1/2006 in atti dal 06/12/2006 prot. AQ0221508 (frazionamento - fusione - variazione destinazione - diversa distribuzione interna)

In allegato 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5 - 1.6 le relative visure catastali, la mappa catastale, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali.

1.3 – Descrizione degli immobili

1.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili si trovano lungo via della Stazione, adiacente a via Roma nel Comune di Roccaraso (AQ) in una zona residenziale nei pressi della zona degli impianti sportivi e del Palaghiaccio e nelle immediate vicinanze del centro urbano.



I beni oggetto di pignoramento sono porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza utilizzati per lo svolgimento dell'attività di B&B. L'immobile è realizzato su tre livelli (terra, primo, secondo e sottotetto); quest'ultimo è utilizzato come appartamento per il personale dell'attività.

1.3.2 – Descrizione dell'immobile ad uso Bed & Breakfast

L'edificio in cui sono inseriti gli immobili in oggetto si sviluppa su tre livelli più un piano sottotetto ed è costituito da un'unità abitativa con relativa corte di pertinenza appartenente ad altra proprietà ubicata a piano terra, dall'immobile destinato a Bed & Breakfast e da un deposito con relativa corte di pertinenza.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite dall'immobile destinato a Bed & Breakfast ubicato a piano terra, primo, secondo e sottotetto e da un deposito sito a piano terra del fabbricato. (catastralmente distinte in due subalterni)

Al Bed & Breakfast si accede tramite una scalinata esterna posta in adiacenza al fabbricato.



Davanti all'ingresso risulta uno spazio in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde

Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite in parte con intonaco civile tinteggiato, in parte con rivestimenti in legno ed in parte con rivestimento in pietra.

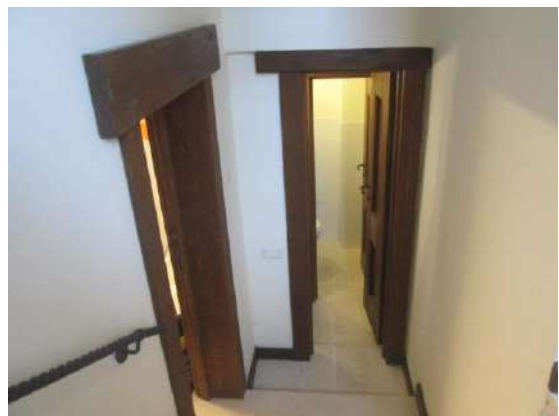


A piano terra, nella parte retrostante il fabbricato, si trova un vano destinato a centrale termica con ingresso esterno autonomo, un locale deposito/lavanderia, che ha sia un accesso interno che uno esterno ed un piccolo W.C. con relativo antibagno.

La scalinata di ingresso conduce al piano primo, nel soggiorno/sala da pranzo del B&B.

Una scalinata interna collega i vari livelli del fabbricato.

Sullo stesso piano si trova anche una camera con relativo W.C.





Al piano secondo un ampio disimpegno conduce a n. 4 camere da letto con relativi W.C.





Al piano terzo (sottotetto) si trova l'abitazione che ospita la proprietaria dell'attività che vi risiede attualmente, titolare dell'attività di B&B. Tale abitazione consta di un disimpegno, di un soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, di una camera da letto, di un bagno/sala benessere e di un piccolo deposito.





Il B&B presenta vari ambienti così suddivisi:

Piano terra

• Centrale termica =	Sup. utile = 2,82 m ²
• W.C. =	Sup. utile = 1,90 m ²
• Dis. =	<u>Sup. utile = 1,19 m²</u>
	TOTALE = 5,91 m ²

Piano primo

• Soggiorno/sala colazione =	Sup. utile = 50,26 m ²
• Dis. =	Sup. utile = 5,13 m ²
• Letto =	Sup. utile = 9,60 m ²
• W.C. =	Sup. utile = 3,50 m ²
• Scala =	<u>Sup. utile = 7,50 m²</u>
	TOTALE = 75,99 m ²

Terrazzo 1 = Sup. = 4,32 m²

Terrazzo 2 = Sup. = 3,84 m²

Piano secondo

• Dis. =	Sup. utile = 5,75 m ²
• Letto 1 =	Sup. utile = 13,19 m ²
• W.C. 1 =	Sup. utile = 2,74 m ²
• Letto 2 =	Sup. utile = 13,22 m ²
• W.C. 2 =	Sup. utile = 2,66 m ²
• Letto 3 =	Sup. utile = 12,59 m ²
• W.C. 3 =	Sup. utile = 3,48 m ²
• Letto 4 =	Sup. utile = 10,37 m ²
• W.C. 4 =	Sup. utile = 3,50 m ²
• Scala =	<u>Sup. utile = 7,05 m²</u>
	TOTALE = 74,55 m ²

Terrazzo 1 = Sup. = 4,32 m²

Terrazzo 2 = Sup. = 3,84 m²

Totale superficie utile B & B =

Sup. utile = 156,45 m²

Totale superficie lorda =

Sup. lorda = 187,06 m²

Piano sottotetto (appartamento)

• Soggiorno/sala da pranzo =	Sup. utile = 28,70 m ²
• Dis. 1 =	Sup. utile = 1,68 m ²
• Dis. 2 =	Sup. utile = 2,39 m ²
• Rip. =	Sup. utile = 2,24 m ²
• Letto =	Sup. utile = 11,47 m ²



- W.C./stanza benessere = Sup. _{utile} = 11,87 m²
 - Scala = Sup. _{utile} = 6,00 m²
- TOTALE = 64,35 m²

Totale superficie utile appartamento = Sup. _{utile} = 64,35 m²
 Totale superficie lorda = Sup. _{lorda} = 72,32 m²

Totale superficie utile immobile = Sup. _{utile} = 220,08 m²
 Totale superficie lorda immobile = Sup. _{lorda} = 259,38 m²

Il fabbricato, adibito a Bed & Breakfast, è costituito da un villino indipendente distribuito su quattro livelli, con locali tecnici e corte esclusiva (giardino).

La struttura portante è in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento e l'immobile ha una distribuzione planimetrica regolare con ambienti ben disposti e funzionanti.

Le finiture sono in buono stato e le pareti interne sono finite con intonaco civile.

I vani sono serviti da ampie finestre e vetrate che garantiscono ottima visibilità ed illuminamento oltre che ricambio naturale dell'aria.

Il riscaldamento è garantito da un impianto termico autonomo a gas metano.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno e le finestre sono in legno con vetrocamera e portelloni, mentre i pavimenti sono costituiti da grès in quasi tutti gli ambienti e da parquet nella camera dell'appartamento.

I bagni presentano un rivestimento in grès porcellanato e dei sanitari in ceramica bianca di alta qualità.

L'impianto idrico-sanitario è perfettamente funzionante ed in ottime condizioni in quanto di nuova realizzazione.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale a gas dotata di vari dispositivi di sicurezza con corpi scaldanti costituiti da termosifoni a tubolari a colonna.

L'impianto elettrico presente, distribuisce l'energia elettrica nell'immobile, in modo da garantire la più totale utilizzazione e la piena sicurezza.

All'esterno il fabbricato è in buone condizioni e risulta intonacato con malta cementizia e tinteggiato con idropittura acrilica per esterni, oltre a presentare finiture in legno e in pietra.

L'immobile ha subito delle opere di ristrutturazione negli anni 2005/2006.

Si fa presente che nell'appartamento al piano sottotetto è presente sul soffitto una piccola macchia di umidità per modeste infiltrazioni nel tetto a causa delle abbondanti piogge precipitate negli ultimi tempi.



Il costo per la riparazione dell'infiltrazione d'acqua sul soffitto è stato quantificato pari a € 500,00,



1.3.2 – Descrizione dell'immobile ad uso deposito

Il deposito/lavanderia è situato al piano terra del fabbricato ed è accessibile direttamente dalla corte esterna e dalla scalinata interna.



L'immobile era destinato ad autorimessa ma ha subito un cambio di destinazione d'uso in quanto era necessario un locale deposito/lavanderia di supporto all'attività di Bed e Breakfast.

Piano terra

- Deposito/lavanderia= $\text{Sup.}_{\text{utile}} = 13,35 \text{ m}^2$

Totale superficie utile deposito =

$\text{Sup.}_{\text{utile}} = 13,35 \text{ m}^2$

Totale superficie lorda deposito =

$\text{Sup.}_{\text{lorda}} = 16,83 \text{ m}^2$

Le finiture dell'immobile sono in buone condizioni di tenuta e le pareti interne sono finite con intonaco civile.

Il vano è servito da una finestra in legno che garantisce ottima visibilità ed illuminamento oltre che ricambio naturale dell'aria.

Il portoncino che consente l'accesso dall'esterno è anch'esso in legno, il pavimento è in grès e le pareti sono intonacate e lisciate con malta finissima.

1.3.3 – Accertamento Conformità della descrizione attuale dell'immobile

Dalle indagini e dal sopralluogo effettuato è emerso che la descrizione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nel pignoramento in quanto nello stesso è riportata la seguente descrizione:



"[...] porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso abitativo sito in Roccaraso alla via della Stazione, e precisamente: appartamento su tre livelli (piano primo, secondo, terzo e sottotetto), composto da di otto vani, servizi e accessori; locale ad uso autorimessa al piano terra (P.T.), della superficie di metri quadrati diciotto (mq. 18) circa. Il tutto a confine con detta via della Stazione, Ragioni Capilongo su due lati, viale privato, salvo altri. Dette porzioni immobiliari risultano cesite al Catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio di mappa n. 4, particella n. 248 subalterni: - 6, via della Stazione, p. 1-2-3, Categ. A/7, classe 2, vani 11,5, superficie catastale di mq. 209, rendita catastale di euro 1.039,37 (quanto all'appartamento); - 5, via della Stazione, p. T, categ. C/6, classe 5, mq. 18 superficie catastale di mq. 21, rendita catastale di euro 36,26 (quanto all'autorimessa) [...]"

Infatti l'immobile ha subito degli interventi volti a modificare la destinazione d'uso da abitazione in affittacamere (Bed & Breakfast).

Anche l'immobile a piano terra adibito a garage è stato trasformato in deposito al fine di essere utilizzato per l'attività.

Inoltre, non corrispondo nemmeno i subalterni che sono stati variati in seguito a tali interventi (denuncia variazione del 06/12/2006 n. 35208.1/2006 in atti dal 06/12/2006 prot. AQ0221508).

Cap 2 – Situazione edilizio – urbanistica

2.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Roccaraso (AQ)

L'immobile in epigrafe risulta costruito in data anteriore al 1967 e ristrutturato nell'anno 2005/2006..

Il Comune di Roccaraso ha rilasciato i seguenti titoli autorizzativi:

- D.I.A. prot. n. 1128 del 24/02/2005 (lavori di ristrutturazione edilizia di un'unità immobiliare)
- Integrazione prot. n. 1277 del 03/03/2005 alla D.I.A. prot. n. 1128 del 24/02/2005 (richiesta deroga circa la normativa per il superamento delle barriere architettoniche e contestuale cambio di destinazione ad uso affittacamere)
- Permesso di Costruire n. 16 del 31/03/2005 (Recupero abitativo del sottotetto con trasformazione in camere da detinare all'attività in fase di apertura di affittacamere)
- Integrazione prot. n. 7420 del 08/11/2006 alla D.I.A. prot. n. 1128 del 24/02/2005 (integrazione per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'unità abitativa)
- Permesso di Costruire n. 10 del 03/04/2006 (Realizzazione di due abbaini a raso sulla copertura del fabbricato nonché di una bussola a pareti vetrate prospicienti il portone di ingresso)

In data 29/11/2007 al prot. n. 8541 è stata presentata un'istanza di Permesso di costruire per la chiusura di un balcone (mai ritirata).

Inoltre, l'immobile ha ottenuto l'Autorizzazione n°2 del 27/11/2006 prot. n. 8211 del 30/11/2006 per l'esercizio di Bed & Breakfast.

In allegato 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5 - 2.6 i titoli autorizzativi.



2.2 – Provvedimento di abitabilità

Agli atti del Comune di Roccaraso (AQ) risulta presentata la richiesta di abitabilità prot. n. 629 del 23/01/2007 ed il successivo certificato di agibilità n. 04 del 22/02/2007. (All. 3.1 - 3.2)

2.3 – Accertamento di conformità urbanistica - edilizia e catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 16/10/2015 gli immobili in oggetto non risultano pienamente conformi ai titoli edilizi, nonché alle planimetrie catastali.

Sono state rilevate delle difformità urbanistico - edilizie relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti in un diverso posizionamento di alcune tramezzature e degli abbaini, differenti anche nella dimensione. (vedasi all. 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4)

Tali difformità sono regolarizzabili mediante una C.I.L.A. o un Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Il costo per sanare dette difformità è stato quantificato pari a circa €. 2.500,00, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Per quanto attiene alla conformità catastale, anche nella denuncia variazione del 06/12/2006 n. 35208.1/2006 in atti dal 06/12/2006 prot. AQ0221508 si riscontrano delle difformità.

Nelle planimetrie catastali relative all'immobile identificato al Fg. 4 part. 248 sub. 10, a piano terra non è stato riportato il W.C. con relativo antibagno, anche se presente nell'elaborato planimetrico e negli elaborati di progetto.

Al piano primo è stato indicato un locale di servizio, mentre deve essere indicata una camera da letto.

Al piano secondo e terzo si evidenzia un diverso posizionamento di alcune tramezzature e degli abbaini. (vedasi all. 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4)

Inoltre non è riportata nemmeno la corte esclusiva di pertinenza del fabbricato.

Occorre effettuare una variazione catastale il cui costo è stato quantificato pari a circa €. 1.000,00, comprensivo di spese.

Cap 3 – Stato di possesso

All'atto del sopralluogo, l'immobile identificato al fg. 4 part. 248 sub. 10 risulta abitato solo dalla sig. ra _____ che al contempo esercita nello stesso l'attività di Bed & Breakfast (denominato "Villa Fiorita").

La sig. ra _____ ha dimostrato di avere la residenza nell'immobile consegnando al custode il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Roccaraso in data 28/05/2015, nonché un'autocertificazione con la quale dichiarava di non essere proprietaria di altri alloggi.

Inoltre, ha dimostrato di poter regolarmente svolgere l'attività di B&B nel suddetto immobile consegnando l'Autorizzazione n°2 del 27/11/2006 prot. n. 8211 del 30/11/2006 per l'esercizio di Bed & Breakfast (vedasi allegato 2.6).

Anche l'immobile identificato al fg. 4 part. 248 sub. 9 rimane in possesso della sig. ra _____ in quanto lo stesso è destinato a deposito/lavanderia ed è funzionale all'attività di B&B.



Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

I Signori _____, soggetti esecutati, sono i pieni proprietari degli immobili sopra descritti per averli acquistati, in regime legale della comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Macri in data 03/08/2004 Rep. n. 3.397/1.691, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 07/08/2004 al n. 12202 R.P. da

_____, ai quali era pervenuto per successione mortis causa di _____, apertasi il 04/11/1994, registrata in Caserta - den. 50, vol. 718 e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 13/12/2000 al n. 13.768, alla quale era pervenuto per atto di permuta a rogito Notaio Iris Albano in data 09/07/1987, trascritto nella medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 28/07/1987 al n. 9573 R.P.

Alla data odierna, l'immobile identificato al fg. 4 part. 248 sub. 10 risulta abitato solo dalla sig. ra _____ che al contempo esercita nello stesso l'attività di Bed & Breakfast.

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA di Euro 1.920.000,00 (unmilionenovecentoventimila e zero centesimi) iscritta nei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 01/02/2006 al n. 4155 R.P., a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. (elettivamente domiciliata in Roma, Viale Umberto Tupini n. 180), contro _____

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 27/03/2015 al n. 3294 R.P., a favore di UNICREDIT S.P.A. (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Gabriele Tedesch _____

_____ - a carico dei mappali 248 sub 6 e sub 5, dai quali derivano gli attuali mappali 248 sub 9 e sub 10 a seguito della variazione del 06/12/2006 sopra precisata.

SEQUESTRO per equivalente a favore del Tribunale di Napoli - delega per l'esecuzione Ufficiale di P.G. della Guardia di Finanza, Nucleo di Polizia Tributaria L'Aquila in L'Aquila Via Raffaele Paolucci n. 4, contro _____ atto del Tribunale di Napoli in data 21 aprile 2015, Repertorio n. 4329/2015 trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 23/04/2015 al n. 4426 R.P. (vedasi all. 5)



Difformità catastali:

Risultano difformità catastali che possono essere regolarizzate effettuando una variazione catastale.

Nelle planimetrie catastali a piano terra non è stato riportato il W.C. con relativo antibagno.

Al piano primo è stato indicato un locale di servizio, mentre deve essere indicata una camera da letto.

Al piano secondo e terzo si evidenzia un diverso posizionamento di alcune tramezzature e degli abbaini.

Inoltre non è riportata nemmeno la corte esclusiva di pertinenza del fabbricato.

Cap 5 – Divisibilità degli immobili

I beni oggetto della stima sono divisibili fisicamente ma tale divisione recherebbe grave pregiudizio economico in quanto alla data odierna i beni stessi sono autorizzati ed utilizzati per l'esercizio dell'attività di Bed & Breakfast.

I beni oggetto di pignoramento devono essere venduti in un unico lotto.

Cap 6 – Valutazione complessiva degli immobili

6.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Metodo e criterio di stima

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

Parametro unitario di riferimento

Il parametro unitario che adotteremo è il m² (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

Valori medi di mercato

Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto, così come indicato nella tabella successiva.

Parametri caratteristici e coefficienti correttivi

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale
- Parametro costruttivo strutturale



- Parametro costruttivo di finitura
- Parametro costruttivo impiantistico
- Parametro funzionale
- Parametro di trasformazione

6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferito alla superficie lorda commerciale, e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o similari rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

6.3 – Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici, utilizzando il criterio di calcolo del D.P.R. 138/98 per la determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari e dei coefficienti di ragguglio.

Destinazione	Sup. lorda m ²	Sup. lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
B&B+appartamento	259,38	259,38	100 %
terrazzi	16,32	4,89	30 %
Deposito/lavanderia	16,83	8,41	50 %
Corte di pertinenza	105,86	21,17	20 %
Totale		293,85	

Prezzi dell'Osservatorio del mercato immobiliare

Destinazione	min € / m ²	max € / m ²
Ville e villini	1.900,00	2.750,00
Totale valore medio Osservatorio=		2.325,00

CALCOLO DEL VALORE MEDIO RICAVATO DA IMMOBILI COMPARATI

Indirizzo dell'Immobile n°1	Via Vallone San Rocco-Roccaraso (AQ)-P. 4	
Provenienza:	Marziano Immobiliare s.r.l. - sito internet -	
Importo di vendita: €. 335.000	Sup.: 79 mq	Costo al mq: €. 4.240,51
Indirizzo dell'Immobile n°2	Via dello Sport-Roccaraso (AQ - Piano 2-3	
Provenienza:	Immobiliare Studio Casa - sito internet -	
Importo di vendita: €. 195'000	Sup.: 70 mq	Costo al mq: €. 2.785,71
Indirizzo dell'Immobile n°3	Via dei Villini Roccaraso (AQ) - chalet-	
Provenienza:	lf Real estate immobili di fascino S.r.l.- sito	



	internet -	
Importo di vendita: € 1.000.000	Sup.: 170 mq	Costo al mq: € 5.882,34
Indirizzo dell'Immobile n°4	Via Pianeta Vittoria - Roccaraso (AQ) - P. T	
Provenienza:	Bucciarelli Immobiliare - sito internet -	
Importo di vendita: € 268.000	Sup.: 67 mq	Costo al mq: € 4.000,00
CALCOLO DEL VALORE MEDIO		
€ 1.798.000,00	386,00 mq	€ 4.658,03

Indagini e ricerche di mercato

	VALORE O.M.I.	Valore di comparazione
Destinazione	€/ m ²	€/ m ²
Abitazioni nuove o ristrutturate	2.325,00	4.658,03
Totale valore medio di mercato =		3.491,51

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio di mercato pari ad € 4.000,00 in quanto, oltre alle finiture ed alle ottime condizioni degli immobili, i buoni collegamenti stradali da cui sono serviti possono renderli ottimamente appetibili.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva " facilità d'uso " dell'immobile.

Tali coefficienti vanno applicati al valore medio mercato di riferimento.

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI			
Piano senza ascensore	Terzo: 0.85	PSA	0.85
Orientamento	Nord/Ovest Nord/Est: 0.90	ORI	0.90
Esposizione	Su più lati: 1.05	ESP	1.05
Affaccio	Su strada: 1.00	AFF	1.00
Taglio	➤ mq 200: 0,95	TAG	09.5
Balconi	Due balconi: 1.05	BAL	1.05
Distribuzione	Normale: 1.00	DIS	1.00
Luminosità	Molto luminosa: 1.05	LUM	1.05
Vetustà	10 anni	VET	0.95
Finitura	Superiore: 1.10	FIN	1.10
Manutenzione:	Immobile: 1.00 - Stabile: 1.00	MAN	1.00
Riscaldamento	Autonomo e climatizzazione canalizzata: 1.08	RIS	1.08
Efficienza Energetica	Classe F: 0,925	EFF	0.925
Locazione	Libero e arredato di pregio: 1.30	LOC	1.30



Stabile	Signorile:1.05	STA	1.05
Parcheggio	Normale:1.00	PAR	1.00
Trasporti	Nella media della zona:1.00	TRAS	1.00
Traffico	Normale:1.00	TRAF	1.00
Zona	Migliore della media della zona: 1.00	ZON	1.01
Produttività	1.00	PROD	1.00

COEFFICIENTE CORRETTIVO:	1,198857
---------------------------------	-----------------

Valore medio di mercato per m²

	€. 3.491,51
--	--------------------

Coefficiente correttivo

	1,198857
--	-----------------

Superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: D.P.R.138/98	293,85
--	---------------

VALORE DI STIMA

	€. 1.230.000,32
--	------------------------

6.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, si effettueranno adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 184500,04
Riduzione monetaria:	
Definizione difformità urbanistico-edilizie	€. 2.500,00
Riparazione dell'infiltrazione d'acqua al piano sottotetto	€. 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€.1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

6.5 – Riepilogo valore di stima e prezzo a base d'asta del lotto

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che agli immobili in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato. Pertanto il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello statoo di fatto in cui si trova ammonta a:



Valore di stima degli immobili:	€. 1.230.000,32
Adeguamenti e correzioni della stima:	€. 188.500,04
Prezzo a base d'asta del lotto	€. 1.041.500,28

6.6 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliare ad uso Bed & Breakfast sita nel Comune di Roccaraso (AQ) in via della Stazione n. 1, piano T-1-2-3, foglio 4, particella 248, sub 10, categoria A/7, classe 2, composto da vani 12, rendita: 1.084,56 €.

Unità immobiliare ad uso deposito/lavanderia sita nel Comune di Roccaraso (AQ) in via della Stazione n. 1, piano T, Foglio 4, particella 248, sub 9, categoria C/2, classe 7, consistenza 13 m², rendita: 44,31 €.

A piano terra, nella parte retrostante il fabbricato, si trova un vano destinato a centrale termica con ingresso esterno autonomo, un locale deposito/lavanderia, che ha sia un accesso interno che uno esterno ed un piccolo W.C. con relativo antibagno.

Al piano primo sono ubicati il soggiorno/sala da pranzo del B&B e una camera con relativo W.C.

Al piano secondo un ampio disimpegno conduce a n. 4 camere da letto con relativi W.C.

Al piano terzo (sottotetto) si trova l'abitazione che ospita la proprietaria dell'attività che vi risiede attualmente, titolare dell'attività di B&B.

Tale abitazione consta di un disimpegno, di un soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, di una camera da letto, di un bagno/sala benessere e di un piccolo deposito.

Le unità immobiliari risultano in ottimo stato e sono di domicilio della persona esecutata che vi esercita anche la sua attività.

Valore di stima degli immobili pignorati a base d'asta è pari a €. 1.041.500,28 euro (unmilionequarantunomilacinquecento/28 euro).

Allegati

- .1 - .2 - .3 - .4 - .5 - .6 (Mappa catastale, visure catastali, elaborato planimetrico e planimetrie catastali)
- .1 - .2 - .3 - .4 - .5 - .6 - .7 - .8 (Autorizzazioni edilizie)
- .1 - .2 (Richiesta certificato di agibilità e certificato di agibilità)
- .1 - .2 - .3 - .4 (Elaborati grafici dello stato dei luoghi e relative difformità edilizie e catastali)
- (Ispezione ipotecaria)

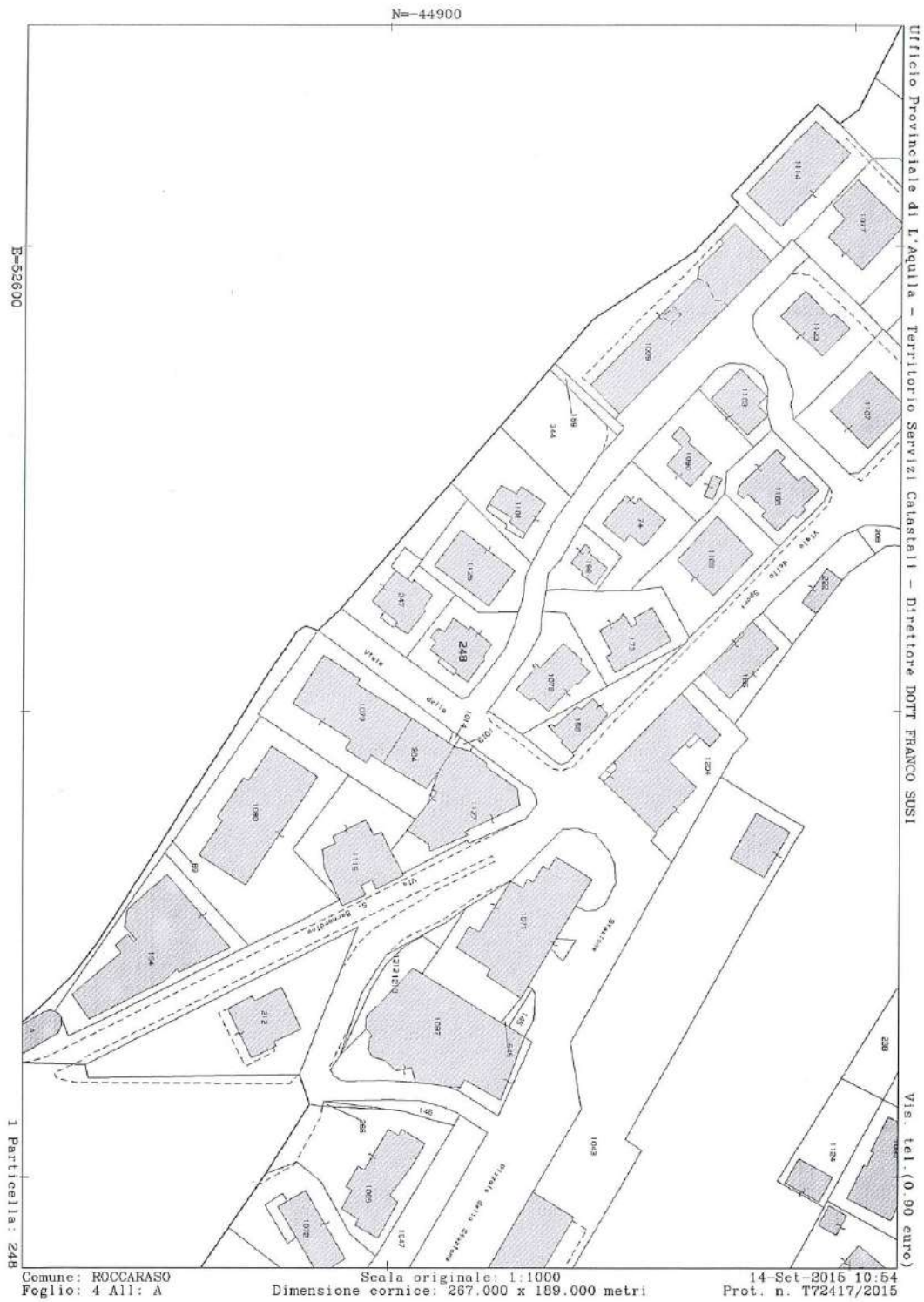
L'esperto stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 48 pagine dattiloscritte comprensive di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Sulmona, 23 Gennaio 2016

arch. Marcella De Amicis



Allegato 1.1





Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2016

Data: 12/01/2016 - Ora: 15.48.45 Fine
Visura n.: T243816 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROCCARASO (Codice: H434)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA
Unità immobiliare	Foglio: 4 Particella: 248 Sub.: 9

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	4	248	9	9			C/2	7	13 m²	Totale: 15 m²	Euro 44,31
Indirizzo: VIA DELLA STAZIONE SNC piano: T;											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con		
2									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2016

Data: 12/01/2016 - Ora: 15.49.06 Fine
Visura n.: T244029 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROCCARASO (Codice: H434)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA
Unità immobiliare	Foglio: 4 Particella: 248 Sub.: 10

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	248	10			A7	2	12 vani	Totale: 241 m ² Totale escluse aree scoperte ^{oss} : 2,56 m ²	Euro 1.084,56
Indirizzo VIA DELLA STAZIONE SNC piano: T.1.2.3; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Unità immobiliari n.	Tributi erariali	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con		
1		Euro 0,90				
2						

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

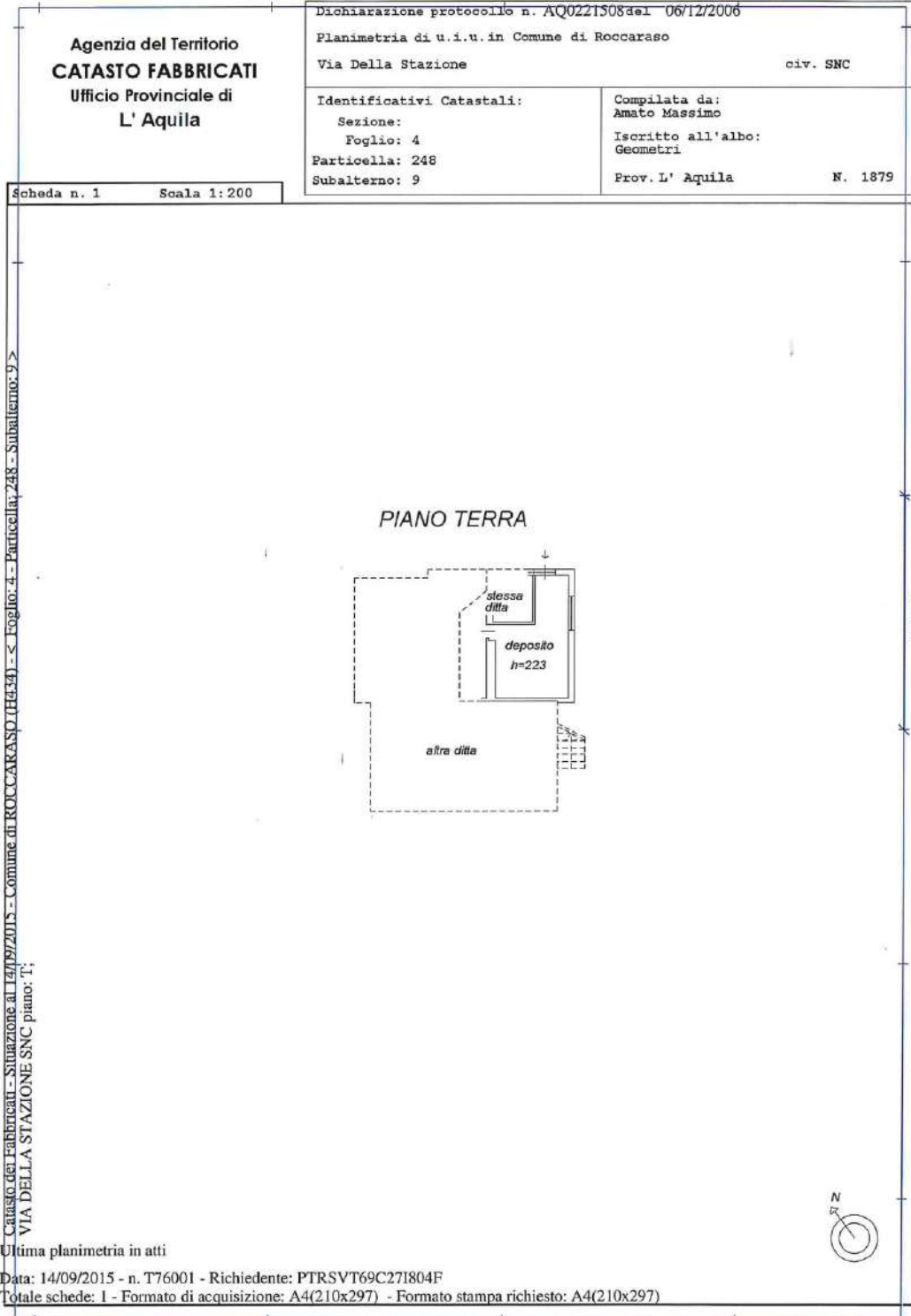


Data: 14/09/2015 - n. T69723 - Richiedente: Telematico

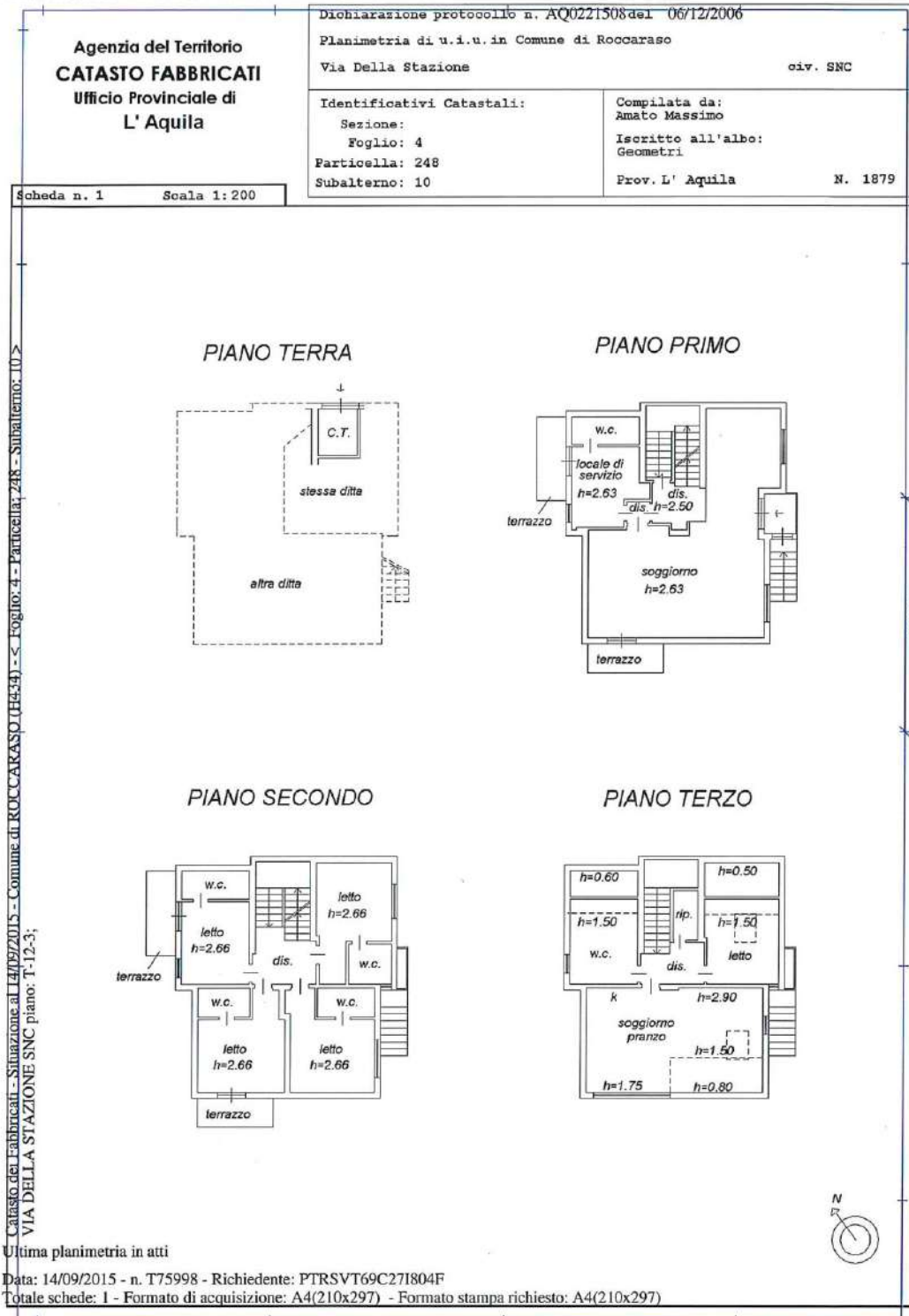
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di L' Aquila	
Compilato da: Amato Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. L' Aquila N. 1879		Protocollo n. AQ0221508 del 06/12/2006 Tipo Mappale n. del	
Comune di Roccaraso Sezione: Foglio: 4 Particella: 248		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<p>Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2015 - Comune di ROCCARASO (HG34) - < Foglio: 4 - Particella: 248 - Elaborato planimetrico ></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO TERRA</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO PRIMO</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO SECONDO</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO TERZO SOTTOTETTO</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> </div> <p>Ultima planimetria in atti Data: 14/09/2015 - n. T69723 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile</p>			



Data: 14/09/2015 - n. T76001 - Richiedente: PTRSVT69C27I804F



Data: 14/09/2015 - n. T75998 - Richiedente: PTRSVT69C271804F





Spett.le
RESPONSABILE
UFFICIO TECNICO
COMUNE DI ROCCARASO (AQ)

OGGETTO Denuncia di inizio attività per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna di una unità immobiliare sita in Roccaraso alla Via della Stazione al foglio 4 Particella 248 sub. 5 e 6.

I sottoscritti _____, in qualità di proprietari di una unità immobiliare sita in Roccaraso alla Via della Stazione, riportata in catasto al foglio 4 particella n. 248 sub. 5 e 6, costituita da un garage al piano terra e abitazione al piano primo e secondo e sottotetto, dovendo ristrutturare internamente l'immobile precitato, con la presente,

DENUNCIANO

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 come modificato dal D. Lgs n. 301/ 2002, di dare inizio decorsi 30 giorni dalla data di presentazione dalla presente comunicazione alle opere di cui all'oggetto.

NOMINANO

progettista, direttore dei lavori l'ing. Sergio Colabrese, con studio in Pescocostanzo, Via Maiella n. 13, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di L'aquila al n. 1355.

DICHIARANO

- Che le opere previste in progetto, così come illustrate anche nella relazione tecnica allegata, rispondono per casistica e caratteristiche a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi della legge 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni;



- di non aver inoltrato domanda di condono ai sensi della legge 47/85 e/o legge 724/94 e s.m.i. per il locale oggetto dell'intervento;
- che le opere da farsi non verranno realizzate contemporaneamente ad altre modifiche oggetto di Permesso all'intervento;
- di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

ALLEGANO

relazione tecnica asseverata.

Roccaraso li, 22/02/2005

Con Osservanza





AL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE
DI ROCCARASO

I sottoscritti Sigg. _____, proprietari dell'immobile in Roccaraso alla Via della Stazione, identificata al NCEU del Comune di Roccaraso al fg. 4 particella n. 248 sub 5 e 6, costituita rispettivamente da garage ed abitazione, con la presente, a rettifica di quanto dichiarato nella comunicazione di inizio attività presentata in data 24/02/2005 prot. n. 1128, comunicano e denunciano che oltre ad eseguire tutti i lavori dichiarati nella stessa D.I.A., intendono destinare i locali facenti parte dell'immobile precitato ad uso affittacamere.

Contestualmente l'ing. Sergio Colabrese, tecnico incaricato assevera:

1. che le opere (*destinazione ad uso affittacamere dei locali*) sono subordinate a denuncia di inizio attività come previsto dall'articolo n. 22 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D. Lgs 301/2002 e dalla normativa regionale.
2. che non è possibile per motivi connessi alla struttura dell'edificio poter adeguare l'immobile alla normativa vigente (*Legge n. 13 del 09/01/1989 e D.M. del 14/06/1989*) in materia di superamento delle barriere architettoniche.

relativamente al punto n. 2, **chiede** il rilascio della dichiarazione attestante la deroga per il superamento delle barriere architettoniche, come previsto dall'articolo 19 comma II D.P.R. n° 503 del 24/07/96.

Si precisa, inoltre che l'immobile, oggetto dei lavori è stato realizzato negli anni sessanta/settanta, prima dell'adozione e approvazione dell'attuale piano regolatore, comunque prima dell'entrata in vigore della Legge n. 13 del 09/01/1989 e D.M. del 14/06/1989.

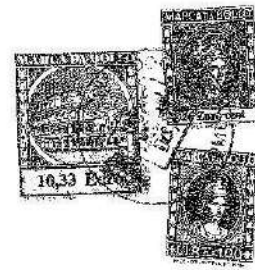
Roccaraso, li 01/03/2005

II TECNICO

I PROPRIETARI



31/3
15-4



COMUNE DI ROCCARASO

C.F. 82000150662

C.A.P. 67037

PRATICA EDILIZIA	PERMESSO DI COSTRUIRE
NUMERO: 1592	NUMERO: 16
DATA: 17.03.2005	DATA: 31/03/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE - AREA TECNICA

Visto l'istanza di Permesso di Costruire n. 1592 presentata in data 17.03.2005 dai signori

entrambi domiciliati in Rivisondoli alla Via in qualità di proprietari dell'immobile ubicato presso il piano sottotetto del fabbricato sito in Roccaraso alla Via della Stazione e distinto al mappale n. 248 sub 6 del foglio n. 7 del Comune di Roccaraso;

ESAMINATO il progetto allegato, redatto dall'Ing. Sergio Calabrese di Pescocostanzo (AQ), per la Sistemazione mediante opere di trasformazione interna del sottotetto esistente in civile abitazione ai sensi dell'Art. 85 della L.R. n. 15/2004 e succ. integraz. presso il fabbricato ubicato in Via della Stazione, unità censita nel N.C.E.U al foglio n. 7, part. n. 248 sub 6;

ESAMINATA la documentazione dalla quale risulta che i richiedenti hanno titolo per richiedere il suddetto permesso di costruire in qualità di proprietari;

RILEVATO che il progetto è presentato per la ristrutturazione interna del piano sottotetto di un fabbricato per la sua trasformazione di destinazione d'uso da locale di sgombrato a civile abitazione con opere di finitura e impiantistica, ai sensi della L.R. n. 15/2004 art. 85;

CONSIDERATO:

- che detta ristrutturazione consente la realizzazione di un'unità abitative mediante la realizzazione di opere interne e una più razionale utilizzazione dell'immobile ai sensi della L.R. suddetta con sistemazione della superficie dell'attico e con conseguente risanamento e valorizzazione della stessa;
- che alla luce di quanto sopra detto il problema urbanistico risulta pertanto di fattibile soluzione ed approvazione;
- che trattandosi di opere interne di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso che alterano lo stato interno dei luoghi anche se l'aspetto esteriore dell'edificio non viene modificato, ai sensi dell'art. 152 del D.Lgs. 490/99, l'intervento non è soggetto al preventivo parere ambientale;

Visto il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

Visti i regolamenti in materia di urbanistica ed edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza sul lavoro, circolazione stradale etc.;

Viste le leggi 01 giugno 1939, n. 1089; 29 giugno 1939, n. 1497; 08 agosto 1985, n. 431; 06 dicembre 1991, n. 394;



Visto il D. Lgs. n. 22 gennaio 2004 n. 42 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08.10.1997 n. 352;

CONSIDERATO che con DD.MM. 20.10.1984 e 21.06.1985 il territorio comunale di Roccaraso è stato dichiarato di notevole interesse ambientale ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497;

Viste le Leggi della Regione Abruzzo n. 18 del 12.04.1983 e n. 70 del 27.04.1995;

Visti il Regolamento Edilizio vigente e le N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Roccaraso;

RILEVATO che occorre acquisire altresì il parere positivo della pratica edilizia da parte dell'A.U.S.L. – Ufficio Igiene e Salute Pubblica di Castel di Sangro;

Vista l'istruttoria positiva della pratica edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del 21.03.2005;

Vista la dichiarazione di accettazione della Direzione Lavori da parte dell'Ing. Sergio Calabrese iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al N. 1355;

Viste le leggi n. 46 del 05.03.1990, n. 10 del 09.01.1991 e i D.P.R. n. 447 del 06 dicembre 1991 e n. 412 del 26 agosto 1993;

CONSIDERATO che il presente Permesso di Costruire è soggetto al pagamento degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77, e calcolati in misura doppia per tener conto anche della parte da corrispondere alla Regione Abruzzo ai sensi della L.R. n. 15/2004, in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione con suddivisioni interne e con lieve aumento di superficie utile e di volume;

Visto il versamento di Euro 218,54 (duecentodiciotto/54) per oneri concessori da versare alla Regione Abruzzo ed effettuato sul c.c.p. n. 13633672 con bolletta n. 074 del 17.03.2005 Ufficio Postale di Rivisondoli (AQ);

Visto il versamento di Euro 616,59 (seicentosedici/59) per oneri concessori da versare al Comune di Roccaraso ed effettuato sul c.c.p. n. 12227674 con bolletta n. 073 del 17.03.2005 Ufficio Postale di Rivisondoli (AQ);

Visto il versamento di Euro 258,23 (duecentocinquanteotto/23) per diritti di segreteria, effettuato sul C.C.P. n. 12227674 intestato al Comune di Roccaraso – Servizio di Tesoreria (Uff. Postale di Rivisondoli n. 072 del 17.03.2005);

Visto il comma 1, art. 41 della legge n. 449 del 27.12.1997, e la delibera di C.C. n. 34 del 18.08.2000, che prevedono la soppressione della Commissione Edilizia comunale e l'attribuzione delle relative funzioni all'Ufficio Tecnico comunale, competente in materia;

Visto il D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000.

R I L A S C I A

ai Sign. _____

in qualità di proprietari dell'immobile ubicato presso il piano sottotetto del fabbricato sito in Roccaraso alla Via della Stazione e distinto al mappale n. 248 sub 6 del foglio n. 7 del Comune di Roccaraso, il

PERMESSO DI COSTRUIRE

relativo ai lavori di *Sistemazione mediante opere di trasformazione interna del sottotetto esistente in civile abitazione ai sensi dell'Art. 85 della L.R. n. 15/2004 e succ. integraz. presso il fabbricato ubicato in Via della Stazione, unità censita nel N.C.E.U al foglio n. 7, part. n. 248 sub 6, in conformità al progetto presentato, di cui un esemplare, debitamente vistato, è annesso al presente atto, nonché alle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, facendo salvi e impregiudicati i diritti di terzi e con le seguenti prescrizioni:*

Pag. 2 di 4



Preventiva acquisizione del parere sanitario;

I lavori dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio del presente permesso di costruire, pena la decadenza del permesso stesso ed il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a max trentasei mesi dalla data di inizio dei lavori.



Responsabile del Terzo Settore Area Tecnica

Ing. Nicolino D'Amico

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Il richiedente è tenuto a dare all'Ufficio Tecnico del Comune avviso dell'inizio e della fine dei lavori, oltre ad avere sempre a disposizione nel cantiere tutte le autorizzazioni previste. L'inizio dei lavori dovrà essere sottoscritto dall'impresa esecutrice.
2. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
 - a) denuncia, presso l'ufficio del Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086;
 - b) deposito, ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (recante: "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici") e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della legge, a cura del proprietario o di chi ne ha titolo, del progetto e nella relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della già citata legge n. 10/91 ai sensi del reg. di attuazione di cui d.m. n. 412 del 26.8.1993 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 242 del 14.10.1993, ottenendo l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli Uffici comunali;
 - c) redazione del Piano di Sicurezza e di Coordinamento, nei casi previsti dai decreti legislativi 494/96 e 528/99 e Notifica preliminare agli Organi competenti, secondo quanto previsto dai suddetti decreti legislativi;
3. Quotora l'Impresa esecutrice o il Direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare della concessione provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.
4. Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi del permesso di costruire, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza, (quando previsto ai sensi del D. Lgs 494/96 e 528/99), l'assistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza. Allo stesso dovrà essere esibito il permesso di costruire o autorizzazione edilizia e le eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie di variante.
5. Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio competente.
6. In caso di occupazione di suolo pubblico, di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.
7. Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di rifrangenti. Ogni spigolo, angolo sporgente, dovrà essere munito di apposita lampada a vetri rossi e che dovrà restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.
8. Per l'allacciamento ai servizi comunali dovrà essere presentata preventiva richiesta. I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo il rilascio dell'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti diritti e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino degli spazi — proprietà pubblici. Le cauzioni versate potranno essere restituite solo dopo il nulla-osta dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuto ripristino a regola d'arte delle proprietà comunali interessate.
9. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e le precauzioni atte ad evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone, e per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi.
10. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità

Pag. 3 di 4



esecutive fissate nella presente permesso, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

11. In corso d'opera potranno apportarsi solo quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, che comunque dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino le modifiche della sagoma, delle superfici utili e della destinazione d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, ove non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e che non riguardino interventi di restauro così come definito dall'art. 31 lettera c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal comune.
12. Eventuali sottoservizi di pubblica utilità esistenti nel lotto, dovranno essere spostati a cura e spese del titolare della concessione.
13. Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui al D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi, tanto ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 425/94.
14. Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori in ordine a quanto stabilito dal d.P.R. 22 aprile 1994 n. 425. Va altresì allegata, tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.
15. Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi.
16. Per quanto non esplicitamente riportato nella presente concessione è fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni in materia di: sicurezza antincendio, norme tecniche per la progettazione esecuzione e collaudo di edifici in muratura, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, norme per la sicurezza degli impianti, nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.
17. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

L'Ufficio di P.M., cui la presente viene trasmessa in copia, è incaricato di verificare il rispetto di quanto sopra.



Responsabile del Terzo Settore Area Tecnica
Ing. Nicolino D'Amico

[Handwritten signature]

Ritirata il: 31-3-09

Firma:

[Handwritten signature]

Il presente atto è stato affisso all'albo pretorio in data 21-3-2005

Bozza n. 15-4-2005
IL SINDACO COMUNALE

[Handwritten signature]

COMUNE DI ROCCARASO

Publicato all'Albo Pretorio di questo Comune da 21-3-2005

il 15-4-2005

Bozza n. 18-4-2005
IL SEGRETARIO

[Handwritten signature]




COMUNE DI ROCCARASO
ARRIVATO
 8-11-2006
 Prot. N. 7420

COMUNE DI ROCCARASO
 PROVINCIA DI L'AQUILA

INTEGRAZIONE ALLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' DEL 24.02.2005 PROT. 1128 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE, PER LA RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA ALLA VIA DELLA STAZIONE (RICOMPRESA NELLA ZONA A DI PRG DEL COMUNE), IDENTIFICATA AL NCEU AL FG. 4 PARTICELLA N. 248 SUB. 5 e 6.

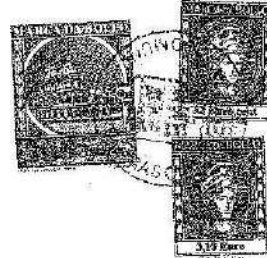
STATO DI FATTO E DI PROGETTO

Ditta: VALENTE Mattia FALCONE Stefania	ELABORATI: RELAZIONE TECNICA; PLANIMETRIA CATASTALE; PIANTE INTERESSATE.	SCALA 1:1000 1:100
		TAVOLA Unica

Il tecnico
 Ing. Sergio Colabrese




1.4
1.P.4



COMUNE DI ROCCARASO

C.F. 82000150662

C.A.P. 67097

PRATICA EDILIZIA		PERMESSO DI COSTRUIRE	
NUMERO: 7928	DATA: 24/11/2005	NUMERO: 10	DATA: 3/04/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE - AREA TECNICA

VISTA l'istanza di Permesso di Costruire prot. n. 7828, presentata in data 24.11.2005, dai Sic.ri

in qualità di proprietari dell'immobile distinto con il mappale n. 248 sub. 5 e 6 del foglio n. 4 del Comune di Roccaraso in Via della Stazione;

RILEVATO:

- che il progetto è presentato per la realizzazione di due abbaini a raso sulla copertura del fabbricato per una maggiore areazione e luminosità dei locali sottotetto nonché di una bussola a pareti vetrate prospiciente il portone d'ingresso al piano rialzato al fine di formare un diaframma protettivo all'azione del vento e freddo e consentire anche un risparmio energetico durante tutto il periodo invernale;

CONSIDERATO:

- che l'ubicazione dell'immobile riguarda una schiera di fabbricati già ricostruiti o ristrutturati e la sua sistemazione consente altresì il completamento di detta schiera con caratteristiche analoghe e senza modifiche del profilo della stessa schiera;
- che detta realizzazione consente altresì la sistemazione dell'area prospiciente di proprietà con conseguente risanamento e valorizzazione ambientale della zona;
- che alla luce di quanto sopra detto il problema urbanistico risulta pertanto di fattibile soluzione ed approvazione;

ESAMINATO il progetto allegato, redatto dall'ing. Sergio Colabrese relativo ai lavori di realizzazione di due abbaini a raso sulla copertura del fabbricato per una maggiore areazione e luminosità dei locali sottotetto nonché di una bussola a pareti vetrate prospiciente il portone d'ingresso al piano rialzato al fine di formare un diaframma protettivo all'azione del vento e freddo e consentire anche un risparmio energetico durante tutto il periodo invernale, presso il suddetto immobile distinto al foglio n. 4 pc. N. 248 Sub. 5 e 6 e ubicato in Via della Stazione;

ESAMINATA la documentazione dalla quale risulta che i richiedenti hanno titolo per richiedere il suddetto Permesso di Costruire in quanto proprietari dell'immobile interessato;

VISTO il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

VISTI i regolamenti in materia di urbanistica ed edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza sul lavoro, circolazione stradale etc.;

VISTE le leggi 01 giugno 1939, n. 1089; 29 giugno 1939, n. 1497; 08 agosto 1985, n. 431; 06 dicembre 1991, n. 394;

VISTO il D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08.10.1997 n. 352;



CONSIDERATO che con DD.MM. 20.10.1984 e 21.06.1985 il territorio comunale di Roccaraso è stato dichiarato di notevole interesse ambientale ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497;
Viste le Leggi della Regione Abruzzo n. 18 del 12.04.1983 e n. 70 del 27.04.1995;
Visti il Regolamento Edilizio vigente e la N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Roccaraso;
Visto il Nulla Osta Comunale – Settore Urbanistica e Beni Ambientali e Cultura, prot. n. 8051 del 01.12.2005 relativo all'intervento;

Considerato che sono trascorsi i termini di legge per l'acquisizione dell'assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici dell'Aquila in quanto sono passati oltre quattro mesi dalla data di invio, per cui lo stesso assenso si intende acquisito;

VISTA l'istruttoria positiva della pratica edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del 01.12.2005;

Vista la dichiarazione di accettazione della Direzione Lavori da parte dell'Ing. Sergio Calabrese iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al N. 1355;

Viste le leggi n. 46 del 05.03.1990, n. 10 del 09.01.1991 e i D.P.R. n. 447 del 08 dicembre 1991 e n. 412 del 26 agosto 1993;

CONSIDERATO che il presente Permesso di Costruire non è soggetto al pagamento degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77 trattandosi di luci e piccolo volume tecnico;

Visto il versamento di Euro 200,00 (duecento/00) per diritti di segreteria, effettuato sul C.C.P. n. 12227674 intestato al Comune di Roccaraso – Servizio di Tesoreria (Uff. Postale di Roccaraso n. 016 del 31-03-2006);

Visto il comma 1, art. 41 della legge n. 449 del 27.12.1997, e la delibera di C.C. n. 34 del 18.08.2000, che prevedono la soppressione della Commissione Edilizia comunale e l'attribuzione delle relative funzioni all'Ufficio Tecnico comunale, competente in materia;

Visto il D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000,

RILASCI A

ai Sig.ri

qualità di proprietari dell'immobile assunto con il mappale n. 248 sub. 5 e 6 del foglio n. 4 del Comune di Roccaraso in Via della Stazione, il

PERMESSO DI COSTRUIRE

relativo ai lavori di realizzazione di due abbaini a raso sulla copertura del fabbricato per una maggiore areazione e luminosità dei locali sottotetto nonché di una bussola a pareti vetrate prospiciente il portone d'ingresso al piano rialzato al fine di formare un diaframma protettivo all'azione del vento e freddo e consentire anche un risparmio energetico durante tutto il periodo invernale, presso il suddetto immobile distinto al foglio n. 4 pc. N. 248 Sub. 5 e 6 e ubicato in Via della Stazione, in conformità al progetto presentato, di cui un esemplare, debitamente vistato, è annesso al presente atto, nonché alle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, facendo selvi e impregiudicati i diritti di terzi.

I lavori dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio del presente permesso di costruire, pena la decadenza del permesso stesso ed il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a max trentasei mesi dalla data di inizio dei lavori.

Responsabile del Terzo Settore Area Tecnica
Ing. Nicolino D'Amico



Pag. 2 di 4



ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Il richiedente è tenuto a dare all'Ufficio Tecnico del Comune avviso dell'inizio e della fine dei lavori, oltre ad avere sempre a disposizione nel cantiere tutte le autorizzazioni previste. L'inizio dei lavori dovrà essere sottoscritto dall'impresa esecutrice.
2. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
 - a) denuncia, presso l'ufficio del Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086;
 - b) deposito, ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (recante: "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici") e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi degli artt. 25 e 26 della legge, a cura del proprietario o di chi ne ha titolo, del progetto e nella relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della già citata legge n. 10/91 ai sensi del reg. di attuazione di cui d.m. n. 412 del 26.8.1993 pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 242 del 14.10.1993, ottenendo l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli Uffici comunali;
 - c) redazione del Piano di Sicurezza e di Coordinamento, nei casi previsti dai decreti legislativi 494/96 e 528/99 e Notifica preliminare agli Organi competenti, secondo quanto previsto dai suddetti decreti legislativi;
3. Qualora l'Impresa esecutrice o il Direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare della concessione provvederà a dare immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.
4. Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi del permesso di costruire, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza, (quando previsto ai sensi dei D. Lgs 494/96 e 528/99), l'assistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza. Allo stesso dovrà essere esibito il permesso di costruire o autorizzazione edilizia e le eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie di variante.
5. Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio competente.
6. In caso di occupazione di suolo pubblico, di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.
7. Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di rifrangenti. Ogni spigolo, angolo sporgente, dovrà essere munito di apposita lampada a vetri rossi e che dovrà restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.
8. Per l'allacciamento ai servizi comunali dovrà essere presentata preventiva richiesta. I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo il rilascio dell'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti diritti e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino degli spazi — proprietà pubblici. Le cauzioni versate potranno essere restituite solo dopo il nulla-osta dell'U.T.C., che accetterà l'avvenuto ripristino a regola d'arte delle proprietà comunali interessate.
9. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e le precauzioni atte ad evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone, e per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi.
10. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente permesso, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
11. In corso d'opera potranno apportarsi solo quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, che comunque dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino le modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, ove non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e che non riguardino interventi di restauro così come definito dall'art. 31 lettera c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal comune.
12. Eventuali sottoservizi di pubblica utilità esistenti nel lotto, dovranno essere spostati a cura e spese del titolare della concessione.
13. Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui al D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, immediatamente dopo l'ultimazione



dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi, tanto ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 425/94.

14. Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori in ordine a quanto stabilito dal d.P.R. 22 aprile 1994 n. 425. Va altresì allegata, tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.
15. Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi.
16. Per quanto non esplicitamente riportato nella presente concessione è fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni in materia di sicurezza antincendio, norme tecniche per la progettazione esecuzione e collaudo di edifici in muratura, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, norme per la sicurezza degli impianti, nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.
17. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

L'Ufficio di P.M., cui la presente viene trasmessa in copia, è incaricato di verificare il rispetto di quanto sopra.

Responsabile del Terzo Settore Area Tecnica

Ing. Nicolino D'Amico



Ritirata il: _____

Firma: _____

Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio in data odierna.

Roccaraso, li 14/04/2006
IL SINDACO COMUNALE

COMUNE DI ROCCARASO
Pubblicato all'Albo Pretorio di
questo Comune, dal 14/04/2006
al 14/04/2006
Roccaraso, li 14/04/2006
IL SEGRETARIO





COMUNE DI ROCCARASO

C. F. 82000150067

MEDAGLIA D'ORO AL V.M.

C.A.P. 67017

AGTURR

tutta la tua natura



COMUNE DI

Roccaraso (AQ)

VISTA la legge regionale del 28.04.2006, n. 78,

VISTA la domanda prodotta in data 20-11-2006

ACCERTATO il possesso dei requisiti minimali previsti dalla normativa vigente in materia mediante il sopralluogo effettuato il 27-11-2006

autorizza

l'esercizio saltuario di alloggio e prima colazione il/la

Sig./Sig.ra

nell'immobile sito in Roccaraso alla Via

_____ casiere e

per n. 7 posti letto.

Roccaraso li 27-11-2006

Il Responsabile

prot. 8211 / 20-11-2006

Autorizzazione n. 2

del 27-11-2006

Bed & Breakfast

(denominazione)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Roccaraso, li 16-11-2015

Il Segretario Comunale
Domenico Di Stefano



L. R. n. 78/2000





PROTOCOLLO COMUNALE

AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO
PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI
ROCCARASO PROVINCIA DI
L'AQUILA

OGGETTO: Richiesta certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301.

I sottoscritti

in qualità di proprietari delle unità immobiliari alla
Via della Stazione di cui al Foglio n. 4 mappale n. 248 sub. 9 e 10, del NCEU del Comune
di Roccaraso adibito a deposito e civile abitazione a mezzo delle D.I.A. prodotta in data
24.02.2005 prot. n. 1128 e successive integrazioni e Permesso di Costruire n. 16 del
31/03/05 per il recupero abitativo del sottotetto,

CHIEDONO

il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
come modificato dal D.Lgs. 301/02 per gli immobile preditato composto al piano terra da
deposito, centrale termica, al primo da sala prima colazione e camera da letto con
annesso bagno, al piano secondo da n. 4 camere da letto con annessi bagni (*piano primo
e secondo in cui viene offerto il servizio saltuario di alloggio e prima colazione,
riconducibile alla formula internazionale del «Bed & Breakfast»*) ed al sottotetto da
appartamento.

Al fine di ottenere quanto richiesto allegano:

Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del
Territorio di Sulmona dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art.
24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, redatta in conformità alle
disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e s.m.i.;

Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità di conformità delle opere eseguite
rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli
ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-
sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111-
113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e dell'art. 1 della
Legge 10/1991;

Distinti saluti.

Data,

I RICHIEDENTI





COMUNE DI ROCCARASO

C. I. 8200150662

MEDAGLIA D'ORO AL V.M.

C. A. P. 07037

PRAT. N.: 04

DATA: 22-02-2007

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(D.P.R. n. 380 del 06.06.2001)

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE - AREA TECNICA

Vista l'istanza presentata in data 23.01.2007 prot. gen. n. 629 dalle Sig.re

in qualità di comproprietarie dell'immobile sito in Roccaraso (AQ) alla Via della Stazione distinto in catasto al foglio n. 4 particella n. 248 Sub. 9 e 10, intesa ad ottenere l'agibilità dell'immobile suddetto;

Visto la D.I.A. iniziale per opere interne prot. n. 1128 del 24.02.2005 e successive integrazioni, il Permesso di Costruire n. 16 del 31.03.2005 per ristrutturazione e cambio d'uso da civile abitazione in struttura turistico-ricettiva rilasciati e presentati tutti dalla Sig.re

in qualità di comproprietarie dell'immobile sito in Roccaraso (AQ) alla Via della Stazione distinto in catasto al foglio n. 4 particella n. 248 Sub. 9 e 10, e relativi ai lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a struttura turistico-ricettiva dell'immobile suddetto, così come risulta dalla dichiarazione presentata all'U.T.E. ai sensi dell'art. 6 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 del d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425;

Vista la dichiarazione, del Direttore dei lavori Ing. Calabrese Sergio iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 1355, resa ai sensi dell'art. 4 del d.P.R. n. 425 del 22.4.1994 dalla quale si rileva che i lavori di cui ai permessi di costruire e DIA sopra riportati sono conformi ai progetti approvati e sono altresì privi di imperfezioni tali che possano rappresentare pregiudizio per l'igiene e la salute; che le opere di cui sopra sono conformi ai permessi di costruire rilasciati ed ai grafici approvati; alle norme relative alla sicurezza statica, così come deducesi dalla dichiarazione sopraindicata e dal collaudo statico delle strutture, a firma del tecnico abilitato richiesto ed acquisito agli atti del Comune;

Visto che con richiesta prodotta sono altresì stati presentati e acquisiti agli atti altresì le seguenti certificazioni:

- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, L. 46/90
- dichiarazione di conformità impianti termici, L. 10/91;
- visura catastale e documentazione di accatastamento;
- dichiarazione di fine lavori;
- relazione di conformità delle opere eseguite redatta dall' Ing. Calabrese Sergio iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 1355;

Visti gli artt. N. 24 e 24 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

Pag. 1 di 2



Vista la ricevuta del versamento di Euro 37,80 (trentasette/80) effettuato sul C.C. N. 12227674, intestato al Comune di Roccaraso – Servizio di Tesoreria (Uff. Post. di Roccaraso n. 80 del 20/8/07) comprovante l'avvenuto pagamento della tassa sulle concessioni comunali di cui alla L. 440 del 29.10.1987,

AUTORIZZA

ai sensi di legge, con decorrenza dalla data odierna l'agibilità dello stabile sopraindicato.

Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

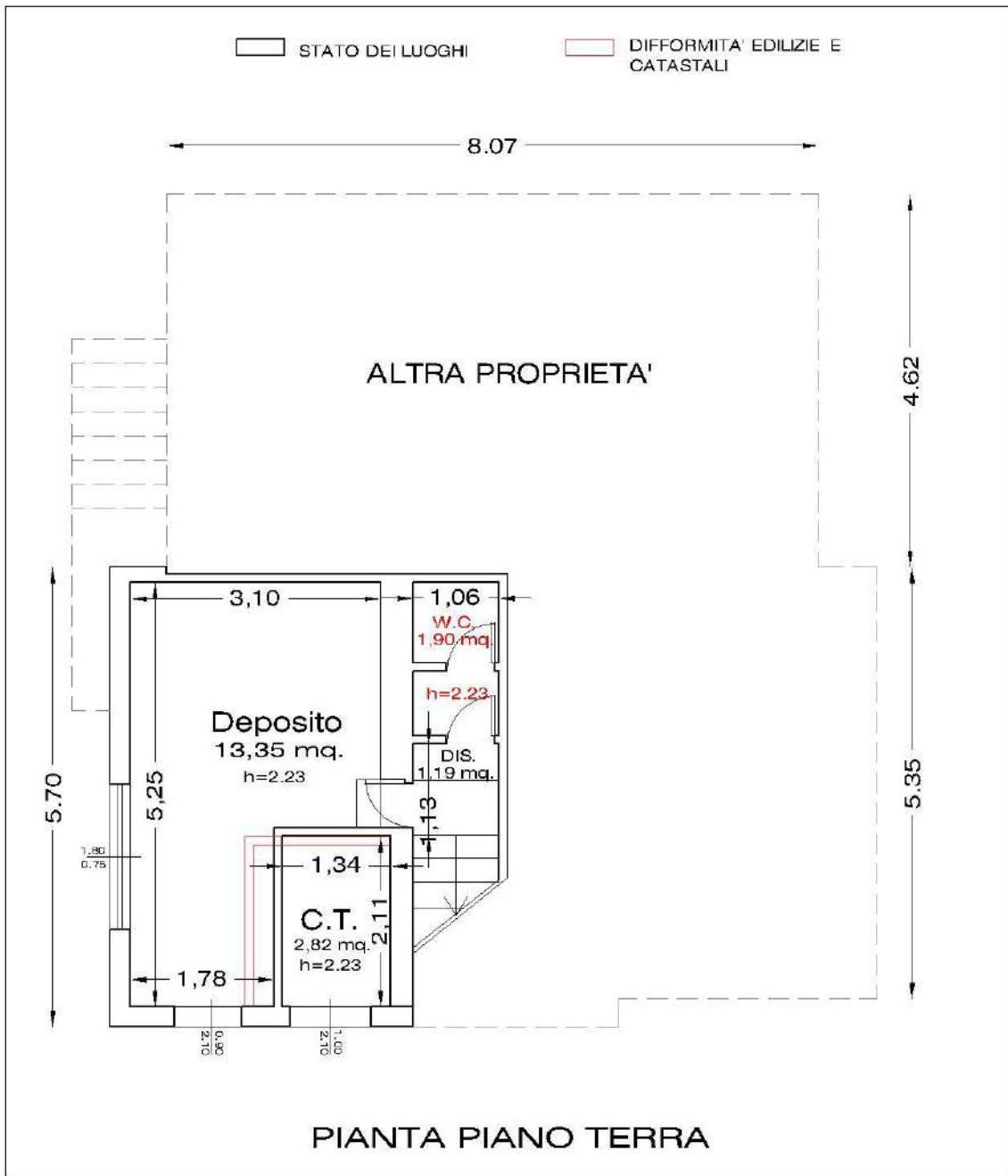
Il Responsabile del Terzo Settore Area Tecnica

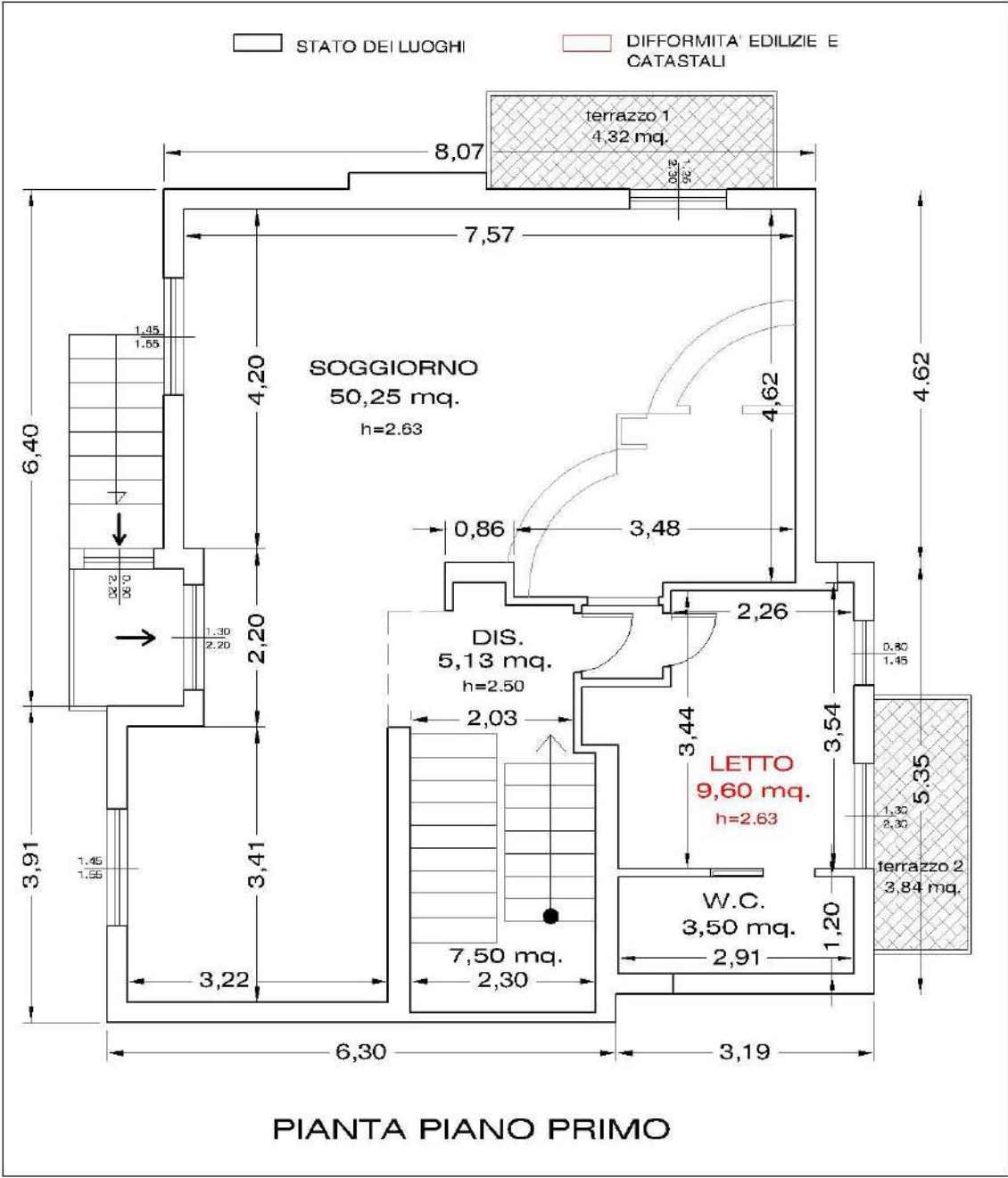
Ing. Nicotino D'Amico

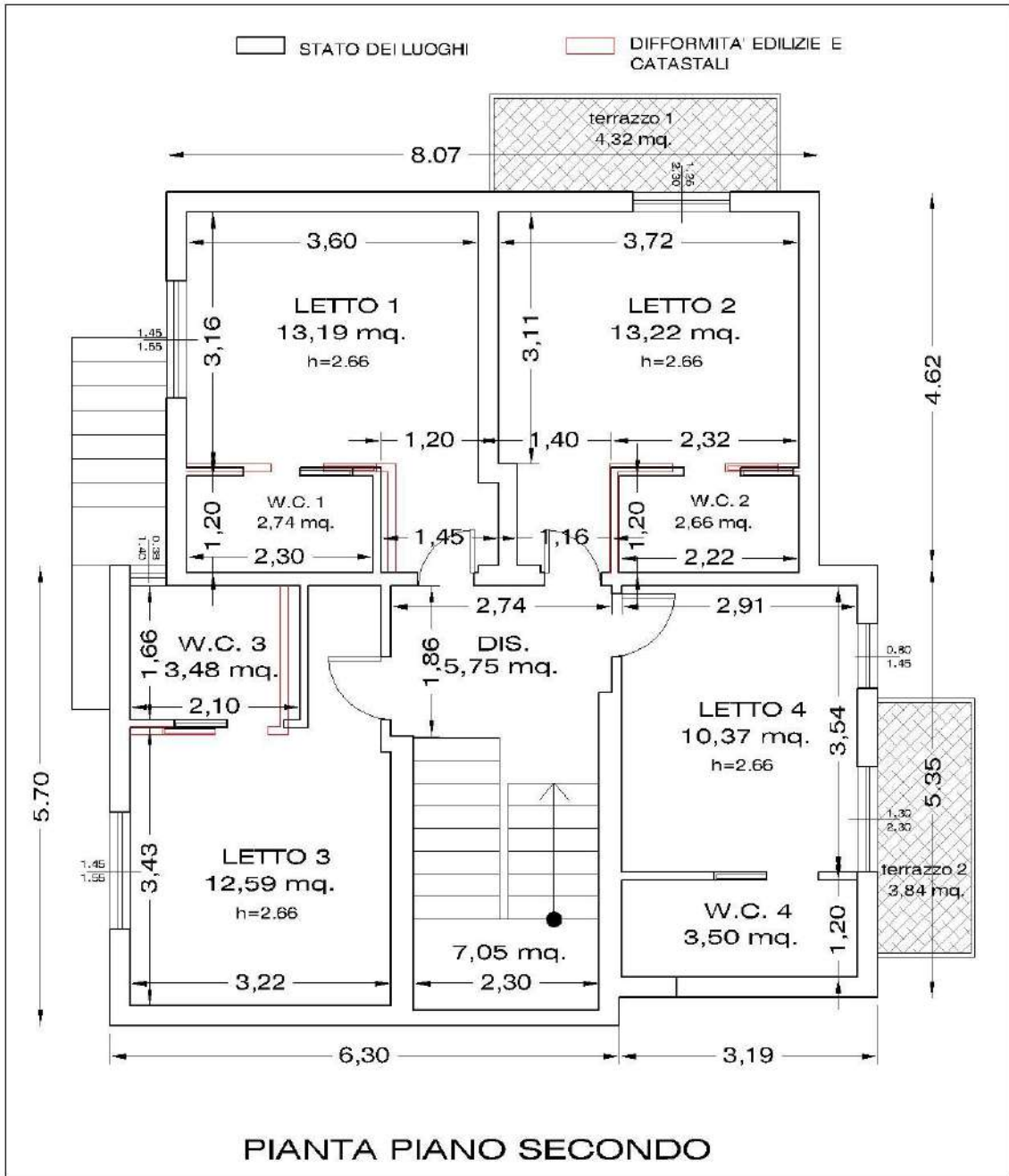


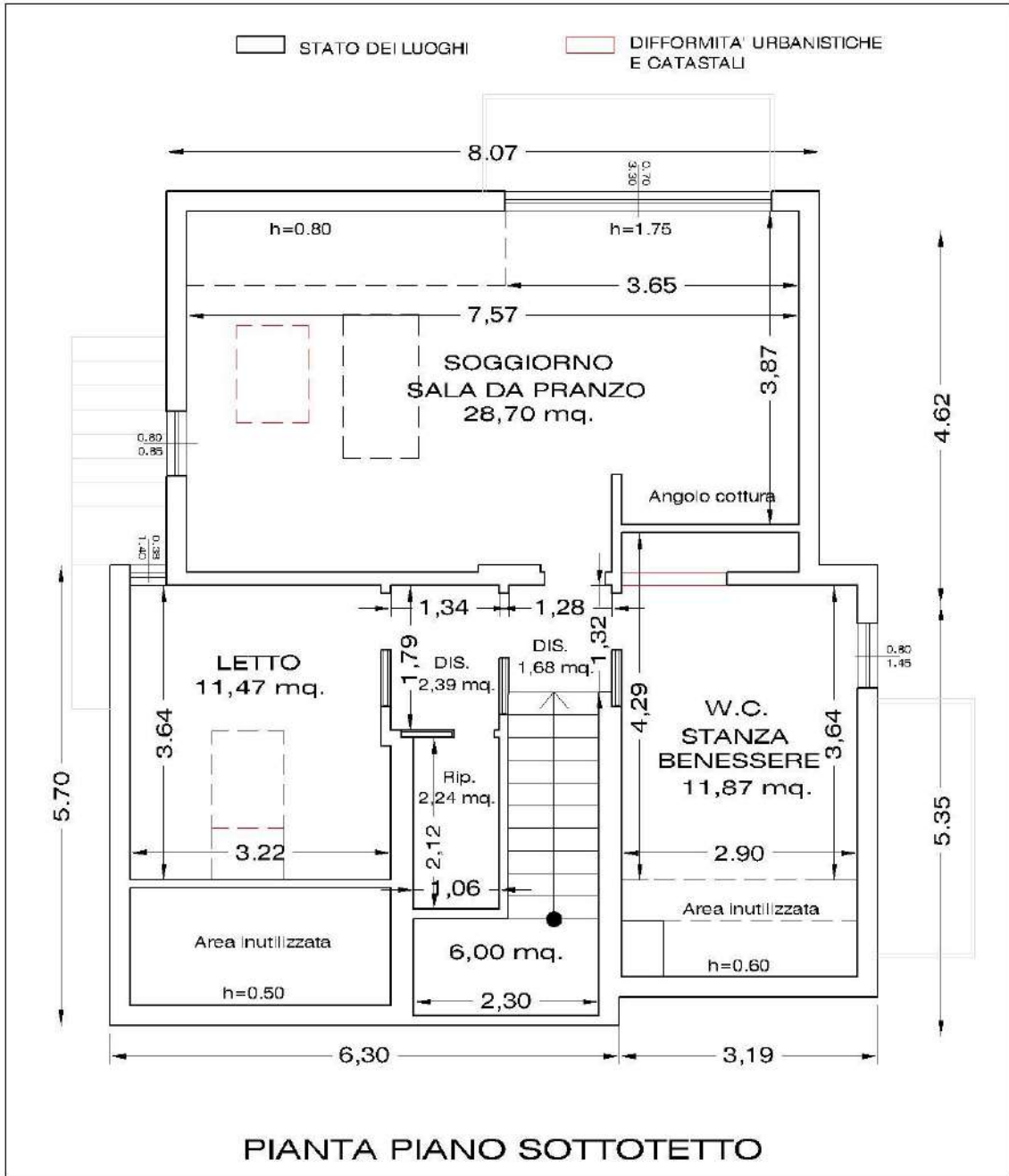
[Firma manoscritta]













Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2016 Ora 16:38:41
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T239492 del 13/01/2016

per immobile

Motivazione ctu tribunale di sulmona procedura
27/2015

Richiedente CRBCRS per conto di DMCMCL71L56I804A

Dati della richiesta

Immobile: Comune di ROCCARASO (AQ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 248 - Subalterno 10
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 13/01/2016

Elenco immobili

Comune di ROCCARASO (AQ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 00248 Subalterno 0010

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 23/04/2015 - Registro Particolare 4426 Registro Generale 5422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4329/2015 del 21/04/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PER EQUIVALENTE
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Motivazione ctu tribunale di sulmona procedura n. T 239492 del 13/01/2016
27/2015 Inizio ispezione 13/01/2016 16:37:12
Richiedente CRBCRS per conto di Tassa versata € 3,60
DMCMCL71L56I804A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5422
Registro particolare n. 4426 Presentazione n. 27 del 23/04/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 21/04/2015 Numero di repertorio 4329/2015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Codice fiscale 80021140639
Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 700 SEQUESTRO PER EQUIVALENTE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente GUARDIA DI FINANZA NUCLEO PT
L'AQUILA
Indirizzo VIA RAFFAELE PAOLUCCI N. 4

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H434 - ROCCARASO (AQ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 248 Subalterno 10
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12 vani
Indirizzo VIA DELLA STAZIONE N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune H434 - ROCCARASO (AQ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 248 Subalterno 9
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 13 metri quadri
DEPOSITO





Ispezione telematica

Motivazione ctu tribunale di sulmona procedura
27/2015

n. T 239492 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 16:37:12

Richiedente CRBCRS per conto di
DMCMCL71L561804A

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5422

Registro particolare n. 4426

Presentazione n. 27 del 23/04/2015

Indirizzo VIA DELLA STAZIONE

N. civico SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale TRIBUNALE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80021140639

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN DATA 21.04.2015 IL G.I.P. DEL TRIBUNALE DI NAPOLI, DOTT. NICOLA QUATRANO, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO PENALE N. 31428/14 RGNR, HA EMESSO IL DECRETO DI SEQUESTRO PER EQUIVALENTE DEGLI IMMOBILI SITI IN ROCCARASO (AQ) VIA DELLA STAZIONE SNC DI PROPRIETA' PER 1/2 DI

