
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2020 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 30/03/2020, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aielli (AQ) - Strada Statale 696 ex S.S. 5 bis Vestina-Sarentina, piano S2,S1,T,1,2,3 (Coord. Geografiche: lat.42.074651; long.13.551885)

DESCRIZIONE

Si tratta di un edificio multiplano ad uso albergo-ristorante (sub.7). Con struttura portante in calcestruzzo armato, si sviluppa su un piano interrato (S1) ad uso garage e servizi tecnici (da progetto e catastale), su un piano terra (T) ad uso ricevimento e ristorante e su due ulteriori piani fuori terra (1,2) ad uso albergo. E' presente anche un secondo piano interrato (S2) che è costituito soltanto da una riserva idrica ed un piano terzo (3) costituito esclusivamente da una stanza ad uso giardino pensile-veranda (da progetto e catastale) e dalla relativa scala di accesso. Di conformazione planimetrica rettangolare, l'edificio presenta, al piano terra, un patio interno. L'immobile dispone di una corte esclusiva (sub.8) della superficie di circa 1.780 mq. e di una corte (sub.10) comune con gli altri subalterni, di diversa proprietà, della particella n.324 del foglio n.9 di Aielli. Detta corte comune (sub.10) ha una superficie di circa 1.380 mq. ed è posta tra le private proprietà della particella n.324 e la strada statale n.696 (ex. S.S. n.5 bis Vestina-Sarentina).

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

L'accesso è stato effettuato con la collaborazione della Proprietà, così da rendere possibile il sopralluogo nonostante le attività alberghiera e di ristorazione fossero in corso o in preparazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aielli (AQ) - Strada Statale 696 ex S.S. 5 bis Vestina-Sarentina, piano S2,S1,T,1,2,3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9117/10000)
- **** Omissis **** (Proprietà 883/10000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9117/10000)
- **** Omissis **** (Proprietà 883/10000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile (sub.7), comprensivo della sua corte esclusiva (sub.8), confina ad est con la corte comune (sub.10), a nord con il sub.9 (corte comune ai sub.5 e sub.6 di altra ditta), ad ovest con la particella n.1092 ed a sud con le particelle n.1081, 1083 e 1091.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
albergo ristorante locali principali	507,72 mq	570,20 mq	1,00	570,20 mq	3,00 m	terra
superficie per locali previsti accessori	108,96 mq	128,25 mq	0,60	76,95 mq	3,00 m	terra
patio	100,00 mq	100,00 mq	0,25	25,00 mq	0,00 m	terra
albergo ristorante locali principali	520,51 mq	597,65 mq	1,00	597,65 mq	3,00 m	primo
superfici per locali previsti accessori	34,22 mq	40,31 mq	0,60	24,19 mq	3,00 m	primo
logge	25,64 mq	31,60 mq	0,40	12,64 mq	3,00 m	primo
albergo ristorante locali principali	410,26 mq	472,65 mq	1,00	472,65 mq	2,80 m	secondo sottotetto
superficie per locali previsti accessori	142,37 mq	165,31 mq	0,60	99,19 mq	2,90 m	secondo sottotetto
superfici per locali previsti accessori	32,22 mq	41,61 mq	0,60	24,97 mq	3,00 m	terzo
superficie per previsto	691,88 mq	737,96 mq	0,60	442,78 mq	4,00 m	seminterrato

parcheggio coperto						
superficie per prevista intercapedine	128,45 mq	147,70 mq	0,35	51,69 mq	4,20 m	seminterrato
centrale idrica	16,50 mq	21,96 mq	0,20	4,39 mq	2,60 m	seminterrato
centrale idrica	16,50 mq	21,96 mq	0,20	4,39 mq	4,20 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				2406,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2406,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

le superfici sono considerate nella loro destinazione di progetto e non nella destinazione realmente utilizzata. I coefficienti riduttivi applicati sono i seguenti : 0,60 per locali accessori come portici, giardini pensili e locali tecnici, 0,40 per le logge, 0,35 per le intercapedini al piano seminterrato, 0,25 per il patio al piano terra e 0,20 per le centrali idriche al piano seminterrato ed al secondo piano interrato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2012 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 324, Sub. 7 Categoria D2 Rendita € 26.542,00 Piano S2-S1-T-1-2 Graffato 8
Dal 13/06/2012 al 14/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 324, Sub. 7 Categoria D2 Rendita € 26.542,00 Piano S2-S1-T-1-2 Graffato 8

Con variazione catastale del 22/02/2012 protocollo n. AQ0040925 sono stati costituiti i sub.7 e sub.8 (albergo-ristorante oggetto di causa e relativa corte esclusiva) ed i sub.5,6,9,10 ed 11 previa soppressione dei sub.1,2,3 e 4. Con detta variazione è stato eliminato il Bene Comune non Censibile sub.1 e costituite le corti esclusive (sub.8 e 9) e la corte comune (sub.10) con la conseguente attribuzione dei numeri di subalterni attuali. L'albergo ristorante oggetto di causa, prima della variazione del 22/02/2012, era individuato al sub.4 ed era posto all'interno della corte comune sub.1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	324	7		D2				26542 €	S2,S1,T,1,2	8

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella visura catastale non compare il piano 3, che invece è presente nell'elaborato planimetrico e nella planimetria sc.1:200 ed è costituito da un unico vano e dalla relativa scala di accesso.

Esistono alcune difformità, soprattutto nella destinazione d'uso, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in sc.1:200:

-al piano seminterrato la zona individuata in catasto come "parcheggio coperto" è in realtà utilizzata come sala ristorante e come cucina. La zona "intercapedini" è in realtà utilizzata come lavanderia e magazzino.

-al piano terra i locali destinati a "cucina" sono in realtà utilizzati come zona bar. Il portico all'angolo nord-est risulta dotato di infissi ed in realtà è una saletta ristorante così come la "veranda" all'angolo sud-ovest. Non è riportato in pianta il bow window rilevato sul lato ovest.

-al primo, al secondo ed al terzo piano la "veranda" posta all'angolo sud-ovest è in realtà una camera d'albergo.

STATO CONSERVATIVO

L'albergo-ristorante, attualmente funzionante, è in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unico bene comune tra i subalterni della particella n.324 del fg.9 di Aielli è il sub.10. Detta corte comune (sub.10) ha una superficie di circa 1.380 mq. ed è posta tra la particella n.324 e la strada statale n.696 (ex. S.S. n.5 bis Vestina-Sarentina). Il sub.10 è comune ai sub.7 (albergo oggetto di causa) ed ai sub.5 e 6 (ristorante ed abitazione di altra ditta).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'atto di divisione del 13.06.2012 rep.41602 a rogito del Notaio Rauccio di Avezzano, sui beni si sono determinate le seguenti servitù:

1) Servitù attiva perpetua di passaggio pedonale sulla scala che consente di raggiungere la corte

comune (sub.10), a favore dei sub.5,6,9 e 11 ed a carico dei sub.7 e 8 (oggetto di causa);

2) Servitù attiva perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni sorta di veicolo, sulla striscia di terreno del fondo servente che partendo dalla corte comune (sub.10) conduce alla particella 1092 del Catasto Terreni di comproprietà della parte proprietaria del fondo dominante adibita a strada comune, costeggiando la particella 1091 ed il marciapiede di fianco alla struttura edilizia adibita ad albergo, a favore dei sub.5,6 e 9 ed a carico dei sub.7 e 8 (oggetto di causa);

3) Servitù attiva perpetua di elettrodotto onde accedere alla cabina elettrica (sub.11) con cavi e condotti ed utilizzarne l'energia elettrica, con diritto di svolgere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alla cabina elettrica ed ai cavi elettrici, a favore dei sub.7 e 8 (oggetto di causa) ed a carico dei sub.9 e 11.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'area di sedime dell'immobile non risulta gravata da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una grossa struttura a telaio spaziale in calcestruzzo armato costituita da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un piano secondo sottotetto. Al piano seminterrato sono presenti altre due piccole strutture in calcestruzzo armato poste in aderenza al fabbricato principale. E' presente anche un terzo piano costituito da una sola stanza con annesso bagno e un secondo livello interrato costituito da una centrale idrica. Gli orizzontamenti sono in laterocemento tranne quelli di copertura che sono a tetto in legno. Il costoso rivestimento esterno dell'intero fabbricato è in pietra locale e conferisce al fabbricato le sembianze di un palazzo-castello medioevale (scelta discutibile dal punto di vista architettonico ma molto ben realizzata tanto da sembrare verosimile). Di qualità i materiali utilizzati per le pavimentazioni, i rivestimenti, i pavimenti, gli infissi in legno con vetrocamera etc. Completa è la dotazione impiantistica compresa quella antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/05/2018
- Scadenza contratto: 16/05/2027

L'immobile risulta in affitto alla Società a responsabilità limitata semplificata **** Omissis **** con sede in via Borgo Sardellino n.1 in Aielli (AQ) e p. IVA n.02030180661. (si allega contratto di locazione)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/06/2012 al	**** Omissis ****	Divisione

14/09/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rauccio	13/06/2012	41602	15895
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria L'Aquila	20/06/2012	13300	10988
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con variazione catastale del 22/02/2012 protocollo n. AQ0040925 sono stati costituiti i sub.7 e sub.8 (albergo-ristorante oggetto di causa e relativa corte esclusiva) ed i sub.5,6,9,10 ed 11 previa soppressione dei sub.1,2,3 e 4. Con detta variazione è stato eliminato il Bene Comune non Censibile sub.1 e costituite le corti esclusive (sub.8 e 9) e la corte comune (sub.10) con conseguente attribuzione dei numeri di subalterni attuali. L'albergo ristorante oggetto di causa, prima della variazione del 22/02/2012, era individuato al sub.4 ed era posto all'interno della corte comune sub.1.

Ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, la originaria particella n.324 del fg.9 di Aielli (AQ), su cui è stato poi edificato, pervenne per donazione del 29.12.1978 rep.135942 a rogito del Notaio Giovanni Stornelli di Avezzano (AQ), trascritta all'Aquila il 25.01.1979 Reg.Gen.1053 e Reg. Part.910, da **** Omissis **** titolare della piena proprietà. La consistenza era di 2.150 mq.

Con verifica catastale straordinaria in atti dal 08/06/1989 (n.2688) la particella n.52 del fg.9, superficie di 3.970 mq. fu soppressa ed unita alla particella n.324 che divenne, quindi, della superficie di 6.120 mq.

La particella n.52 del fg.9 pervenne ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, per donazione del 22.01.1987 rep.5236 a rogito del Notaio Verio Broccoli, trascritta all'Aquila il 22.02.1987 Reg.Gen.2736 e Reg. Part.2319, da **** Omissis **** e **** Omissis **** titolari della piena proprietà.

Con Variazione geometrica del 15/10/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. 3805.1/1997) le particelle n.449 (485 mq.), n.1010 (419 mq.) e n.1012 (409 mq.) venivano soppresse ed unite alla particella n.234 che, dunque, assumeva la consistenza di 7.433 mq.

Le particelle n.449 e n.1010 derivavano dalla particella n.51, pervenuta ai sig.ri **** Omissis ****, in comunione legale dei beni e ai **** Omissis ****, in comunione legale dei beni, con atto di acquisto del Segretario Comunale di Aielli (AQ) del 05.02.1988 rep.264, trascritto a L'Aquila il 22.10.1991 Reg.Gen.15773 e Reg.Part.12513.

Con atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli del 22.04.1999 rep.104109, trascritto a L'Aquila il 10.12.2009 Reg.Gen.20052 e Reg. Part.14564, si provvedeva alla rettifica della comunione dei beni in

comunione "de residuo"

La particella n.1012 deriva dalla particella n.58, pervenuta ai sig.ri **** Omissis ****, in comunione legale dei beni e ai **** Omissis ****, in comunione legale dei beni, per sentenza di usucapione, atto giudiziario del Pretore di Celano del 08.02.1991 rep.92, trascritto a L'Aquila il 11.06.1991 Reg.Gen.9499 e Reg.Part.7453.

Con atto di rettifica della Pretura di Celano del 22.04.1999 rep.92, trascritto a L'Aquila il 10.12.2009 Reg.Gen.20016 e Reg. Part.14530, si provvedeva alla rettifica della comunione dei beni in comunione "de residuo".

Con frazionamento catastale del 13/03/2009 protocollo n.AQ0110464 (n. 110464.1/2009) la particella n.324 del fg.9 di Aielli (AQ) assumeva la consistenza attuale di 7317 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 14/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 31/07/2012
Reg. gen. 18807 - Reg. part. 1129
Quota: 100/100
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 26/07/2012
N° repertorio: 41733
N° raccolta: 16011
- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura credito
Iscritto a L'Aquila il 11/03/2013
Reg. gen. 4730 - Reg. part. 277
Quota: 100/100
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 07/03/2013
N° repertorio: 42252
N° raccolta: 16438
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 01/08/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 932
Quota: 100/100
Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 29/07/2014
N° repertorio: 43372
N° raccolta: 17294

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 01/10/2014
Reg. gen. 14502 - Reg. part. 1159
Quota: 100/100
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 30/09/2014
N° repertorio: 43435
N° raccolta: 17347
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da atto Agenzia Entrate-Riscossione
Iscritto a L'Aquila il 03/09/2018
Reg. gen. 13653 - Reg. part. 1270
Quota: 9117/1000
Importo: € 1.139.426,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia Entrate-Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1248
N° raccolta: 5418

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a L'Aquila il 25/01/1979
Reg. gen. 1060 - Reg. part. 917
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Si tratta di un obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ad un precedente progetto che interessava le particelle n.324 e n.52 (poi soppressa e ricompresa nella n.324) del fg.9 di Aielli (AQ).
- **Vincolo di destinazione alberghiera**
Trascritto a L'Aquila il 06/12/1988
Reg. gen. 18309 - Reg. part. 14910
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- Vincolo di destinazione alberghiera**
 Trascritto a L'Aquila il 06/12/1988
 Reg. gen. 18310 - Reg. part. 14911
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- Vincolo di destinazione**
 Trascritto a L'Aquila il 18/02/1993
 Reg. gen. 3209 - Reg. part. 2903
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuale cessione, su richiesta, al Comune di Aielli (AQ). Sulla particella n.449 del fg.9 di Aielli (AQ), poi soppressa ed unita alla n.324.
- Vincolo di destinazione**
 Trascritto a L'Aquila il 18/02/1993
 Reg. gen. 3208 - Reg. part. 2902
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuale cessione, su richiesta, al Comune di Aielli (AQ). Sulla particella n.324 del fg.9 di Aielli (AQ).
- Vincolo di destinazione**
 Trascritto a L'Aquila il 22/05/1998
 Reg. gen. 6998 - Reg. part. 5392
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Vincolo di destinazione ad albergo per la durata di 10 anni
- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a L'Aquila il 23/01/2020
 Reg. gen. 1103 - Reg. part. 905
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base

imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato in oggetto, individuata al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324, ricade nelle previsioni di P.R.G. vigente in zona "F4 Attrezzature di Servizio Private".

Si rinvencono i seguenti vincoli sull'immobile oggetto di causa e sull'area di sedime :

-Costituzione di vincolo di destinazione ad albergo per almeno 10 anni sul terreno al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324, con atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli del 20.05.1998 rep.90080 a favore della Regione Abruzzo;

-Costituzione di vincolo di destinazione (obbligo di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria come spazi di sosta e parcheggi, fogna, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e gas metano ed a cederle al Comune di Aielli qualora se ne ravvisi la necessità) sul terreno al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324 e particella n.449 (poi ricompresa nella n.324), con scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Margherita Millozza del 05.02.1993 rep.6746 a favore del Comune di Aielli (AQ);

-Costituzione di vincolo di destinazione alberghiera sul terreno al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324 e n.52 (poi ricompresa nella n.324), con atti a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli del 18.11.1988 rep.59398 e rep.59399 a favore della Regione Abruzzo e del Banco di Napoli-Sezione di Credito Fondiario;

Esiste sulle particelle n.324 e n.52 (poi ricompresa nella 324) anche un atto unilaterale d'obbligo edilizio, redatto dal Segretario comunale di Aielli il 10.12.1978 rep.136, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ad un precedente progetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato fu costruito a seguito del rilascio della Concessione edilizia a sanatoria n.27 del 18.09.1993, prot. n.2500, pratica n.34. Detta Concessione era susseguente alla concessione edilizia n.9 del 11.10.1992. In data 03.10.1997, prot. n.3261, veniva inoltrata una Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi della Legge n.662/96 art.2 comma 7 per una serie di "lievi modifiche al piano seminterrato" rispetto alle previsioni di progetto.

L'attestazione di deposito del collaudo strutturale dell'immobile è stata rilasciata dal Genio Civile di Avezzano in data 03.12.1996 prot.8607.

Il parere favorevole al progetto antincendio è stato rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco dell'Aquila in data 19.05.1997 prot.3584, pratica n.84/10262. Non risulta agli atti dell'agibilità il Certificato di Prevenzione Incendi.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha espresso parere favorevole con nota n.020542 del

25.05.1993

L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata in data 22.11.1997 prot.3809.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dal confronto degli elaborati grafici, si rileva che con la D.I.A prot.n.3261 del 03.10.1997, oltre ad alcune modifiche nelle tramezzature interne, sono state aggiunti, al piano seminterrato, anche due corpi di fabbrica in calcestruzzo armato. Il primo, posto in aderenza al lato est, ha una lunghezza di 31,80 m. ed una larghezza di circa 4,30 m. mentre il secondo, posto all'angolo nord-est, ha una lunghezza di 10,40 m. ed una larghezza di circa 2,30 m. Del corpo di fabbrica in aderenza al lato est si fa menzione nel collaudo strutturale "al piano seminterrato è stato realizzato altresì un avancorpo delle dimensioni di circa 5,00x31,80 m." Nel progetto allegato alla D.I.A. prot.n.3261 del 03.10.1997 si rilevano anche modifiche nelle finestrate dei prospetti esterni, l'ampliamento del portico posto all'angolo nord-est del piano terra e la modifica della struttura della scala di sicurezza esterna, posta all'angolo sud-ovest, con la presenza di un muro in pietra tra le due rampe.

Dal sopralluogo risultano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto (D.I.A. n.3261/97) :

-al piano seminterrato tutta l'area destinata a "parcheggio coperto" è destinata a sala ristorante, a cucina ed a sala riunioni. La zona "intercapedine" è invece destinata a magazzini, lavanderia ed accessori;

-al piano terra la zona "cucina-dispensa" è utilizzata come zona bar mentre i portici agli angoli nord-est e nord-ovest ed il "giardino pensile" all'angolo sud-ovest sono in realtà ricompresi nella zona pranzo-ristorazione. Al lato ovest si rinviene la presenza di un bow window non previsto in progetto;

-I "giardini pensili" posti all'angolo sud-ovest del primo, secondo e terzo piano sono in realtà camere d'albergo.

-al secondo piano (sottotetto), gli ambienti posti sul lato ovest per uno sviluppo lordo di circa 19,85x4,45 m. e destinati locali tecnici e centrali tecnologiche, in realtà sono camere d'albergo. Il cambio d'uso ha comportato la realizzazione di alcune finestre non previste.

-la scala di sicurezza esterna, posta sul lato ovest in prossimità dell'angolo sud-ovest e prevista in acciaio con una muratura in pietra tra le due rampe, in realtà è stata realizzata a quattro rampe all'interno di una torre in muratura di pietrame. Essa costituisce una struttura imponente dall'aspetto di torre medioevale, con merlatura in corrispondenza della copertura, accessibile ed utilizzata come terrazza panoramica.

Le modifiche della destinazione d'uso non vengono considerate ai fini della stima dell'immobile perché sarebbe necessario, per l'eventuale acquirente, provvedere al ripristino delle destinazioni originarie e le superfici saranno valutate nella destinazione d'uso di progetto. Il bow window al piano terra e la scala di sicurezza esterna, con la sua struttura a torre in pietra locale, non verranno considerate ai fini della stima perché non previste in progetto e perché, soprattutto per la torre/scala di sicurezza, ci potrebbero essere problemi in un eventuale accertamento di conformità (art.36 D.P.R. 380/201) a causa della vicinanza al "rio delle Foci" . La torre/scala di sicurezza, infatti, emerge dall'allineamento del lato ovest del fabbricato di oltre 2,00, con conseguente corrispondente riduzione della distanza dal "rio delle Foci". Analogo problema determinò, all'epoca, la necessità della procedura di sanatoria edilizia conclusasi con il rilascio della Concessione edilizia n.27 del 18.09.1993, prot. n.2500, pratica

n.34.

Il costo della demolizione della torre/scala di sicurezza e della sua ricostruzione in acciaio secondo il progetto approvato e quello della demolizione del bow window sono valutati in €.75.000,00 (settantacinquemila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali (non ricomprendendo tra essi le servitù presenti). Resta comunque l'onere della manutenzione della corte comune (sub.10).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aielli (AQ) - Strada Statale 696 ex S.S. 5 bis Vestina-Sarentina, piano S2,S1,T,1,2,3

Si tratta di un edificio multipiano ad uso albergo-ristorante (sub.7). Con struttura portante in calcestruzzo armato, si sviluppa su un piano interrato (S1) ad uso garage e servizi tecnici (da progetto e catastale), su un piano terra (T) ad uso ricevimento e ristorante e su due ulteriori piani fuori terra (1,2) ad uso albergo. E' presente anche un secondo piano interrato (S2) che è costituito soltanto da una riserva idrica ed un piano terzo (3) costituito esclusivamente da una stanza ad uso giardino pensile-veranda (da progetto e catastale) e dalla relativa scala di accesso. Di conformazione planimetrica rettangolare, l'edificio presenta, al piano terra, un patio interno. L'immobile dispone di una corte esclusiva (sub.8) della superficie di circa 1.780 mq. e di una corte (sub.10) comune con gli altri subalterni, di diversa proprietà, della particella n.324 del foglio n.9 di Aielli. Detta corte comune (sub.10) ha una superficie di circa 1.380 mq. ed è posta tra le private proprietà della particella n.324 e la strada statale n.696 (ex. S.S. n.5 bis Vestina-Sarentina).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 324, Sub. 7, Categoria D2, Graffato 8

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

Valore di stima del bene: € 3.174.039,04

Considerata la buona qualità edilizia e dei materiali utilizzati, la funzionale e gradevole sistemazione degli spazi esterni, la completa dotazione impiantistica nonché l'impegnativo e costoso rivestimento in pietra locale che conferisce al fabbricato le sembianze di un palazzo-castello medioevale (scelta discutibile dal punto di vista architettonico ma molto ben realizzata tanto da sembrare verosimile), tenuto conto che il prezzo unitario di stima fa riferimento alla superficie lorda, che sono stati applicati coefficienti riduttivi alle superfici secondo la loro destinazione di progetto (0,60 per locali accessori come portici, giardini pensili e locali tecnici, 0,40 per le logge, 0,35 per le intercapedini al piano seminterrato, 0,25 per il patio al piano terra e 0,20 per le centrali idriche al piano seminterrato ed al secondo piano interrato), che lo spessore dei muri perimetrali è stato convenzionalmente considerato di 30 cm., che per contro la struttura portante in calcestruzzo armato è stata realizzata con la normativa antecedente ai

più recenti decreti sulle Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018), si ritiene congruo il prezzo unitario di stima di €.1.350,00 al metro quadrato di superficie lorda convenzionale (2.406,69 mq.) con conseguente valutazione di €.3.249.031,50. Considerato che per l'eventuale ripristino alle previsioni di progetto della torre/scala di sicurezza e la demolizione del bow window al piano terra si è ipotizzata una spesa di circa €.75.000,00, l'importo unitario di stima si riduce a €.1.318,84/mq. per un totale di €.3.174.039,04 (tremilioncentosettantaquattromilatrentanove/04).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Aielli (AQ) - Strada Statale 696 ex S.S. 5 bis Vestina-Sarentina, piano S2,S1,T,1,2,3	2406,69 mq	1.318,84 €/mq	€ 3.174.039,04	100,00%	€ 3.174.039,04
				Valore di stima:	€ 3.174.039,04

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 14/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Biase Donato Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione del 13.06.2012 (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Agibilità n.3809 del 22.11.1997 (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. prot.3962 del 08.09.2020 (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali sc.1:200 (Aggiornamento al 12/09/2020)

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, visura storica Fabbricati e visura storica Terreni (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n.27/93 e D.I.A. n.3261/97 (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Piante, prospetti e sezioni Concessione n.27/93 e D.I.A. n.3261/97 (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Collaudo strutturale (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schemi grafici superfici (Aggiornamento al 12/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 12/09/2020)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aielli (AQ) - Strada Statale 696 ex S.S. 5 bis Vestina-Sarentina, piano S2,S1,T,1,2,3

Si tratta di un edificio multiplano ad uso albergo-ristorante (sub.7). Con struttura portante in calcestruzzo armato, si sviluppa su un piano interrato (S1) ad uso garage e servizi tecnici (da progetto e catastale), su un piano terra (T) ad uso ricevimento e ristorante e su due ulteriori piani fuori terra (1,2) ad uso albergo. E' presente anche un secondo piano interrato (S2) che è costituito soltanto da una riserva idrica ed un piano terzo (3) costituito esclusivamente da una stanza ad uso giardino pensile-veranda (da progetto e catastale) e dalla relativa scala di accesso. Di conformazione planimetrica rettangolare, l'edificio presenta, al piano terra, un patio interno. L'immobile dispone di una corte esclusiva (sub.8) della superficie di circa 1.780 mq. e di una corte (sub.10) comune con gli altri subalterni, di diversa proprietà, della particella n.324 del foglio n.9 di Aielli. Detta corte comune (sub.10) ha una superficie di circa 1.380 mq. ed è posta tra le private proprietà della particella n.324 e la strada statale n.696 (ex. S.S. n.5 bis Vestina-Sarentina).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 324, Sub. 7, Categoria D2, Graffato 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato in oggetto, individuata al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324, ricade nelle previsioni di P.R.G. vigente in zona "F4 Attrezzature di Servizio Private". Si rinvergono i seguenti vincoli sull'immobile oggetto di causa e sull'area di sedime : -Costituzione di vincolo di destinazione ad albergo per almeno 10 anni sul terreno al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324, con atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli del 20.05.1998 rep.90080 a favore della Regione Abruzzo; -Costituzione di vincolo di destinazione (obbligo di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria come spazi di sosta e parcheggi, fogna, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e gas metano ed a cederle al Comune di Aielli qualora se ne ravvisi la necessità) sul terreno al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324 e particella n.449 (poi ricompresa nella n.324), con scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Margherita Millozza del 05.02.1993 rep.6746 a favore del Comune di Aielli (AQ); -Costituzione di vincolo di destinazione alberghiera sul terreno al fg.9 di Aielli (AQ) particella n.324 e n.52 (poi ricompresa nella n.324), con atti a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli del 18.11.1988 rep.59398 e rep.59399 a favore della Regione Abruzzo e del Banco di Napoli-Sezione di Credito Fondiario; Esiste sulle particelle n.324 e n.52 (poi ricompresa nella 324) anche un atto unilaterale d'obbligo edilizio, redatto dal Segretario comunale di Aielli il 10.12.1978 rep.136, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ad un precedente progetto.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Aielli (AQ) - Strada Statale 696 ex S.S. 5 bis Vestina-Sarentina, piano S2,S1,T,1,2,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 324, Sub. 7, Categoria D2, Graffato 8	Superficie	2406,69 mq
Stato conservativo:	L'albergo-ristorante, attualmente funzionante, è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di un edificio multiplano ad uso albergo-ristorante (sub.7). Con struttura portante in calcestruzzo armato, si sviluppa su un piano interrato (S1) ad uso garage e servizi tecnici (da progetto e catastale), su un piano terra (T) ad uso ricevimento e ristorante e su due ulteriori piani fuori terra (1,2) ad uso albergo. E' presente anche un secondo piano interrato (S2) che è costituito soltanto da una riserva idrica ed un piano terzo (3) costituito esclusivamente da una stanza ad uso giardino pensile-veranda (da progetto e catastale) e dalla relativa scala di accesso. Di conformazione planimetrica rettangolare, l'edificio presenta, al piano terra, un patio interno. L'immobile dispone di una corte esclusiva (sub.8) della superficie di circa 1.780 mq. e di una corte (sub.10) comune con gli altri subalterni, di diversa proprietà, della particella n.324 del foglio n.9 di Aielli. Detta corte comune (sub.10) ha una superficie di circa 1.380 mq. ed è posta tra le private proprietà della particella n.324 e la strada statale n.696 (ex. S.S. n.5 bis Vestina-Sarentina).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 31/07/2012
Reg. gen. 18807 - Reg. part. 1129
Quota: 100/100
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 26/07/2012
N° repertorio: 41733
N° raccolta: 16011
- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura credito
Iscritto a L'Aquila il 11/03/2013
Reg. gen. 4730 - Reg. part. 277
Quota: 100/100
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 07/03/2013
N° repertorio: 42252
N° raccolta: 16438
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 01/08/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 932
Quota: 100/100
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 29/07/2014
N° repertorio: 43372
N° raccolta: 17294
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 01/10/2014
Reg. gen. 14502 - Reg. part. 1159
Quota: 100/100
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Filippo Rauccio
Data: 30/09/2014

N° repertorio: 43435

N° raccolta: 17347

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da atto Agenzia Entrate-Riscossione
Iscritto a L'Aquila il 03/09/2018
Reg. gen. 13653 - Reg. part. 1270
Quota: 9117/1000
Importo: € 1.139.426,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia Entrate-Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1248
N° raccolta: 5418