

# TRIBUNALE DI SULMONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.57/2017 R.G.E.

promossa da:

*Banca del Fucino S.p.A.*



**Giudice: Dott.ssa Francesca Pinacchio**

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Margiotta

## ELABORATO PERITALE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1382

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.108

e-mail: [savino.lerario@ingpec.eu](mailto:savino.lerario@ingpec.eu)

Sulmona, 26 febbraio 2021



## INDICE

	pagina
<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b>	<b>5</b>
1.1. Identificazione catastale	5
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>7</b>
2.1. Caratteristiche della zona	7
2.2. Tipo edilizio e pertinenze esclusive dell'immobile	7
2.3. Descrizione dell'immobile oggetto della procedura	12
2.4. Stato di possesso	17
<b>3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>17</b>
3.1. Vincoli ed oneri giuridici	17
<b>4. PROVENIENZA VENTENNALE</b>	<b>19</b>
4.1. Attuali titolari dei diritti di proprietà	19
4.2. Precedenti titolari dei diritti di proprietà	19
<b>5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b>	<b>21</b>
5.1. Relazione dell'immobile con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e con il regime vincolistico	21
5.2. Titoli edilizi	23
5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale	24
5.4. Giudizio sulla divisibilità del bene	25
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>26</b>
6.1. Certificazioni dei VV. FF.	26
6.2. Autorizzazione all'esercizio delle attività	26
6.3. Qualificazione energetica dell'unità immobiliare	27
<b>7. VALUTAZIONE DEL LOTTO</b>	<b>27</b>
7.1. Criteri di stima	27
7.2. Stima con metodo sintetico-comparativo	27
7.3. Valore di stima dell'immobile	31
7.4. Adeguamenti e correzioni della stima	31
7.5. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà sull'immobile	32
<b>8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA</b>	<b>33</b>
<b>Elenco allegati</b>	<b>36</b>



## PREMESSA

La dott.ssa Francesca Pinacchio, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.57/17 R.G.E., promossa da Banca del Fucino S.p.a. (c.f. 00694710583 - p.IVA 00923361000) contro in data 5 novembre 2020 nominava:

- il sottoscritto dott. ing. Savino L'Erario -con studio in Sulmona (AQ) alla via Papa Giovanni XXIII n. 58 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila con il n.1382-, quale Consulente Tecnico d'Ufficio;
- l'Avv. Alessandro Margiotta, quale custode giudiziario.

Allo scrivente veniva affidato il mandato di redigere una relazione di stima sull'immobile oggetto della procedura, come meglio di seguito identificato.

Per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine di trenta giorni antecedenti l'udienza stabilita per la data del 03.06.2021.

Entro il termine lo scrivente provvedeva alla trasmissione della relazione di stima alle parti interessate ed al deposito in cancelleria.

Inizio delle operazioni peritali - Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 11.12.2020 alle ore 10.30 (cfr. allegato n.1 - *Verbale di inizio delle operazioni peritali*); in quella data presso i luoghi convennero, oltre allo scrivente CTU ed al custode giudiziario Avv.



Alessandro Margiotta, la signora:

in qualità di Legale Rappresentante della società

Alla presenza di quanti sopra, lo scrivente ha proceduto al rilievo visivo, metrico e fotografico dei luoghi oggetto della procedura.

\* \* \* \* \*



## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della procedura esecutiva costituisce la struttura turistico-ricettiva denominata [REDACTED]: l'immobile è sito in Barrea (AQ) alla Via Sarentina Inferiore 154.



- inquadramento dell'immobile oggetto di stima (fonte: Google Earth)

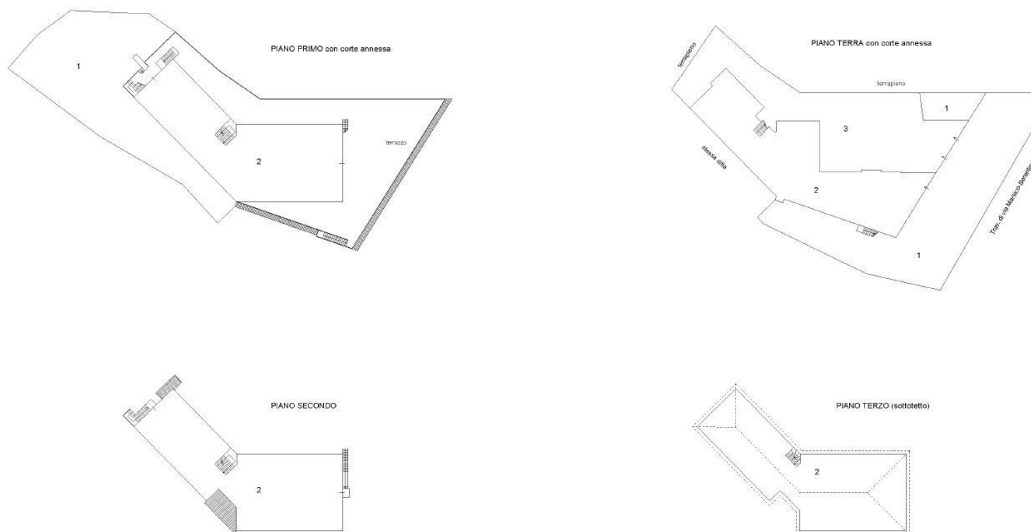
### 1.1. Identificazione catastale

Il bene oggetto della procedura è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate -





lorda complessiva di m<sup>2</sup> 1.950, di cui m<sup>2</sup> 865 coperta (escluso tettoie) e m<sup>2</sup> 1085 di corte scoperta di pertinenza.



- elaborato planimetrico catastale (part. 73 sub 1 – sub 2 – sub 3)

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

### 2.1. Caratteristiche della zona

Il complesso immobiliare è posto in prossimità del lago di Barrea, in zona provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

### 2.2. Tipo edilizio e pertinenze esclusive dell'immobile

#### 2.2.1 Tipo edilizio

L'immobile oggetto della procedura consta di due corpi di fabbrica contigui a pianta pressoché rettangolare; con asse longitudinale disposto lungo la direttrice nord-est/sud-ovest.

In elevazione l'immobile si articola su tre piani fuori terra, serviti da scale interne ed





ascensori; oltre ad un piano sottotetto; il piano terra, sul lato posteriore, è parzialmente interrato con due lati a confine con terrapieno.



- vista dell'immobile con le strade di accesso (fonte: Google Earth)



- vista dell'immobile dalla strada d'ingresso (fonte: Google Earth)





L'accesso principale al fabbricato è posto sul fronte nord, da dove si accede all'hotel ed al ristorante posto al piano terra.



- vista dell'immobile fronte principale (lato nord)

### 2.2.2. Pertinenze esclusive dell'immobile

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile l'area scoperta asfaltata destinata a percorso carrabile, parcheggio, posti auto; detta area ha accesso veicolare principale direttamente dalla viabilità locale.



L'intera area scoperta è dotata di:

- recinzione costituita da muro di contenimento in cemento armato con paletti di ferro a sostegno di una rete metallica sul lato ovest;
- recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con paletti di ferro a sostegno di una rete metallica sul lato est;
- illuminazione notturna delle aree a parcheggio;
- parziale sistemazione a verde, con zone dotate di aiuole e di piante a basso e medio fusto.



- vista laterale dell'immobile (lato est)





**TRIBUNALE DI SULMONA**

Esecuzione Immobiliare n.57/17 R.G.E.  
promossa da: Banca del Fucino Spa cl



- vista posteriore dell'immobile (lato sud)



- vista laterale dell'immobile (lato ovest)

**Giudice:** Dott.ssa Francesca Pinacchio  
**Custode:** Avv. Alessandro Margiotta  
**CTU:** Ing. Savino L'Erario



### 2.3. Descrizione dell'immobile oggetto della procedura

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva consta di tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

La superficie lorda complessiva di mq 1.950, di cui mq 865 coperta (escluso tettoie) e mq 1085 di corte scoperta di pertinenza.

Gli ambienti interni sono serviti da scale ed ascensore e sono così articolati:

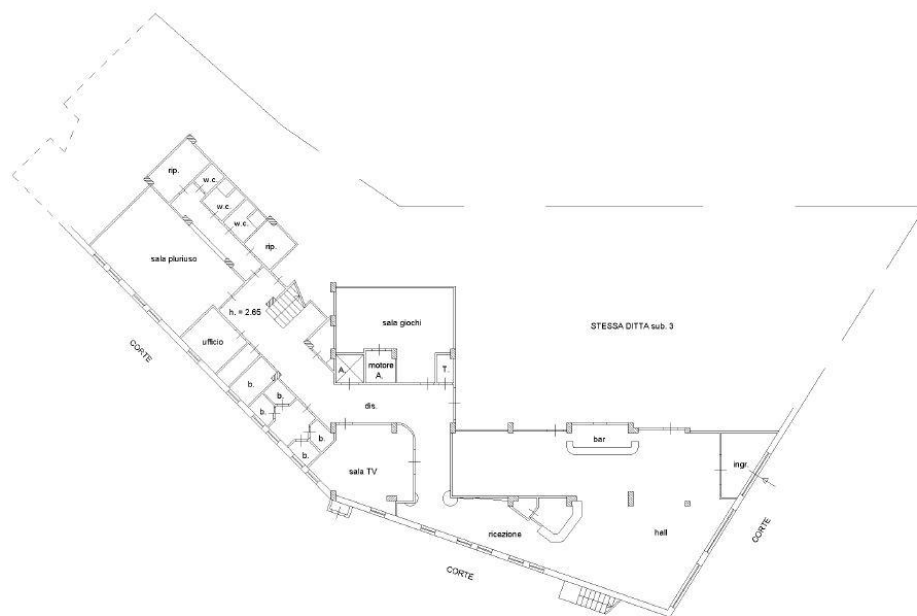
piano terra (altezza interna m 2,65) sub 2: hall, reception, sala tv, sala giochi, sale pluriuso, ufficio, servizi igienici, ripostigli, corridoi; sub 3, lato seminterrato: sala ristorante, cucina, n. 2 depositi, lavatoio, bagno, spogliatoio, ripostigli, corridoi; sub 1, lato seminterrato: centrale termica e idrica;

piano primo (altezza interna m 2,60): n. 17 camere con relativi bagni, corridoio, lavatoio, ed ampio terrazzo panoramico con vista verso il lago; il piano è dotato di due uscite di sicurezza verso l'esterno;

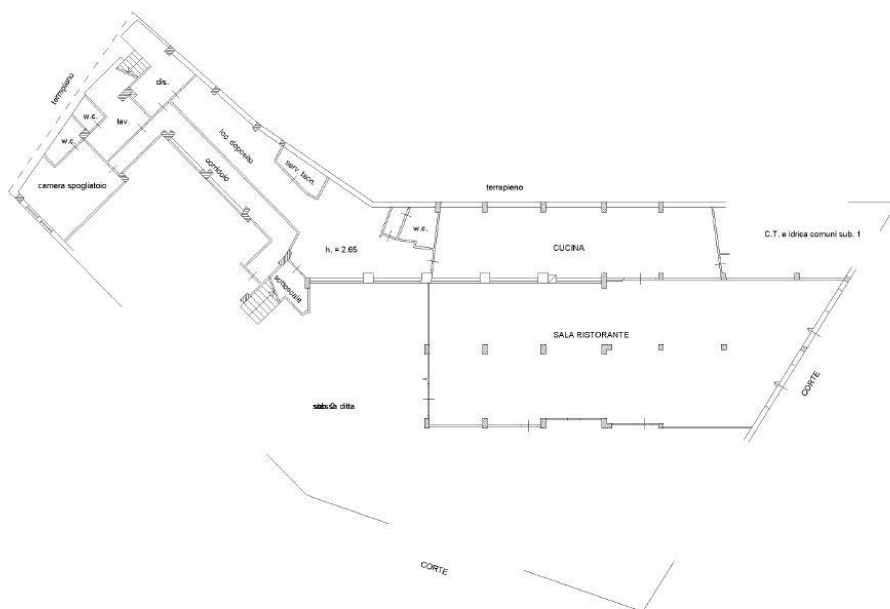
piano secondo (altezza interna m 2,60): n. 16 camere con relativi bagni, corridoio, ripostiglio; il piano è dotato di due uscite di sicurezza verso l'esterno con relative scale;

piano terzo-sottotetto (altezza interna variabile da m 1,10 a m 3,60) corpo di fabbrica fronte lago: n. 10 camere con relativi bagni e corridoio; corpo di fabbrica posteriore: n. 2 appartamenti, ognuno dotato di salone, 2 camere da letto e bagno.





- planimetria del piano terra (sub 2)

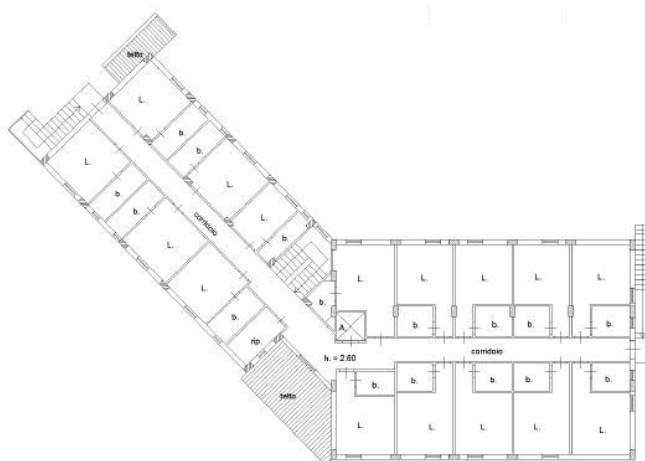


- planimetria del piano terra - seminterrato (sub 3)





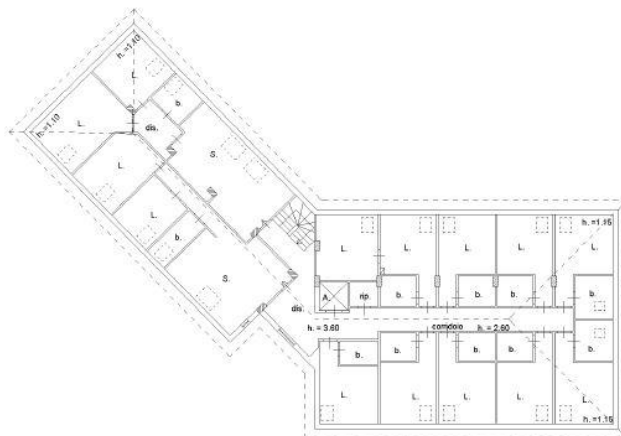
- planimetria del piano primo



- planimetria del piano secondo







- planimetria del piano terzo (sottotetto)

### 2.3.1. Coerenze

L'unità immobiliare confina su due lati con area scoperta (corte esclusiva) e su due lati con terrapieno.

### 2.3.2. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

Le condizioni generali dell'immobile sono buone; di seguito si riporta una sintetica descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare:

- struttura portante: telai di conglomerato cementizio armato;
- solai di piano e di copertura: latero-cemento;
- manto di copertura: a tetto e piana – mista con laterizi;



- tamponamenti esterni: muratura di laterizio a cassetta, finita con intonaco tinteggiato;
- pavimentazione prevalente: monocottura;
- infissi esterni: in legno;
- infissi interni: in legno (porte degli ambienti principali, delle camere, dei bagni e dei locali di servizio), in metallo (porte dei depositi e delle centrali tecniche al piano terra);
- rivestimenti esterni: intonaci tinteggiati;
- rivestimenti interni: intonaci tinteggiati (negli ambienti principali e nei disimpegni), piastrelle di ceramica (bagni delle camere e locali di servizio);
- sanitari: apparecchi igienico-sanitari in ceramica porcellanata;
- impianti:
  - di distribuzione dell'energia elettrica per illuminazione, con corpi illuminanti costituiti da plafoniere e faretti ad incasso nella *hall*;
  - impianto telefonico;
  - impianto antincendio, dotato di rilevamento, segnalazione ed allarme;
  - impianto idrico-sanitario, per erogazione acqua derivata dall'acquedotto pubblico, dotato di serbatoio di stoccaggio ed autoclave;
  - impianto di produzione e distribuzione acqua calda;
  - impianto di climatizzazione invernale alimentato a gasolio;



- impianto di scarico acque reflue;
- impianto di ascensore;
- impianto TV.

#### 2.4. Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta occupata dalla [redacted] corrente in

[redacted] albergo risulta inattivo dal novembre 2019.

Ulteriori informazioni sono state acquisite dal custode giudiziario, alla cui relazione si rimanda.

\* \* \* \* \*

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare si rimanda agli allegati n.4 (*scheda catastale*) e n.5 (*documentazione fotografica*).

#### 3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per le formalità gravanti sull'immobile si rimanda alla certificazione notarile redatta in data 14.09.2017 a firma della Dr.ssa Silvia Ciminelli, Notaio in Avezzano, già in atti della procedura (cfr. allegato n. 6); per l'aggiornamento delle ispezioni ipocatastali si rimanda alla relazione del custode giudiziario.



### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici

A tutto il 14 settembre 2017 l'immobile risulta gravato dalle formalità riportate nei successivi paragrafi (in ordine cronologico, a partire dalla più recente).

#### 3.2.1. Iscrizioni

##### 3.2.1.a. **Ipoteca volontaria**, iscritta a L'Aquila in data 06.10.2010 ai nn. 16824/1993

La formalità risulta iscritta a favore di *Banca del Fucino S.p.a.*, contro

per euro 1.400.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 700.000,00 a rogito della dr.ssa

Cesira De Michele, Notaio in Sulmona, del 29.09.2010; durata del mutuo anni 15.

#### 3.2.2. Trascrizioni

##### 3.2.2.a. **Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Sulmona (AQ)** in data

29.06.2017, trascritto a L'Aquila in data 07.07.2017 ai nn.10108/8073.

La trascrizione risulta a favore di *Banca del Fucino S.p.a.*, contr

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al NCEU di

Barrea (AQ), foglio 26, part. 73, sub 1, sub 2, sub 3 e al NCT di Barrea (AQ), foglio 26, part.

73, ente urbano e part. 76 (soppressa e unita alla part. 73).

Per le ulteriori formalità relative alla provenienza ventennale del bene si rimanda al successivo paragrafo 4.

\* \* \* \* \*



Per quanto riportato nel presente paragrafo si rimanda ai contenuti della certificazione notarile ed all'ulteriore documentazione già versata in atti della procedura.

#### 4. PROVENIENZA VENTENNALE

In merito alla provenienza del bene, dalla documentazione in atti del procedimento si evince quanto di seguito.

##### 4.1. Attuali titolari dei diritti di proprietà - I diritti di piena proprietà dell'immobile

oggetto della procedura intestano attualmente alla ditta [REDACTED] orrente

[REDACTED]

##### 4.2. Precedenti titolari dei diritti di proprietà

4.2.a. Alla società [REDACTED] gli immobili sono stati trasferiti con **decreto**

**emesso dal Tribunale di Sulmona** in data 29.09.2010 (rep. 115), trascritto a L'Aquila in data

06.10.2010 ai nn. 16821/12410, provenienti dalla società [REDACTED]

[REDACTED]

4.2.b. **Obbligo edilizio** a favore della Giunta Regionale d'Abruzzo a carico della [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto (rep. 24244) a rogito

del Notaio Verio Broccoli, trascritto a L'Aquila in data 20.11.2001 ai nn. 18842/14669.

4.2.c. Con **sentenza di acquisto per usucapione** della Pretura di Castel di Sangro



emessa in data 14.12.1989 (rep. 207), trascritta a L'Aquila in data 19.02.1990 ai nn.

3335/2750, la società [redacted] veniva

riconosciuta proprietaria per la quota di 3/7 della particella di terreno n. 76.

**4.2.d.** Con **atto di compravendita** in data 21.04.89 (rep. 44280) a rogito del Notaio

[redacted] Giuseppe Gamberale, trascritto a L'Aquila in data 19.05.1989 ai nn. 6835/5324, [redacted]

[redacted] vendeva la quota pari a 4/7 della particella di terreno n. 76

**4.2.e.** Con **atto di compravendita** in data 16.04.89 (rep. 44198) a rogito del Notaio

Giuseppe Gamberale, trascritto a L'Aquila in data 10.05.1989 ai nn. 6262/4952 [redacted]

[redacted] vendeva la piena proprietà della particella di terreno n. 73 alla

[redacted] Concessioni Edilizie

e Concessioni Edilizie in variante) riferiti al fabbricato oggetto della procedura; il più remoto titolo edilizio risale all'anno 1989, pertanto in periodo anteriore al ventennio oggetto d'esame (cfr. paragrafo 5.2).

Da tutto quanto sopra risulta soddisfatta la continuità di trascrizioni del bene presso l'Agenzia delle Entrate - *Servizio di Pubblicità Immobiliare* nel ventennio anteriore alla data del pignoramento da cui scaturisce la presente procedura.





\* \* \* \* \*

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti note, si rimanda ai contenuti della certificazione notarile ed all'ulteriore documentazione già versata in atti della procedura.

## 5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

### 5.1. Relazione dell'immobile con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e con il regime vincolistico

#### 5.1.a. Principali strumenti territoriali ed urbanistici vigenti nel Comune di Barrea

La disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Barrea è regolata dai seguenti strumenti pianificatori territoriali ed urbani:

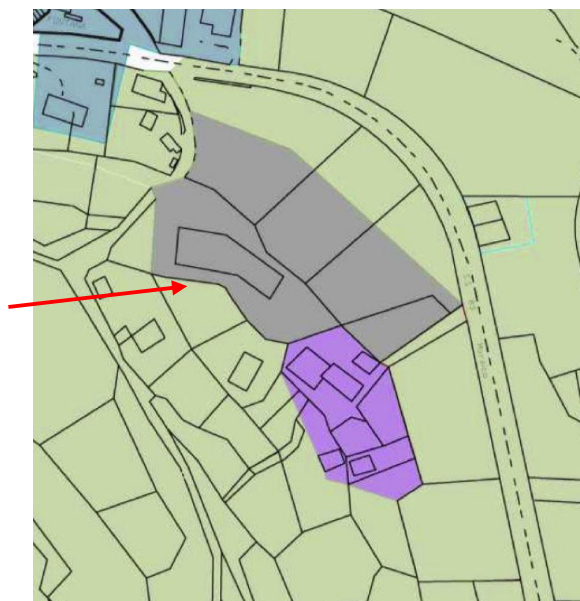
- Piano Regionale Paesistico, approvato con Delibera del Consiglio Regionale d'Abruzzo in data 21.03.1990, n.141/21; ai sensi dello strumento territoriale la zona in cui ricade l'immobile è ricompresa nell'ambito montano;
- Piano del Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise; ai sensi dello strumento territoriale l'immobile ricade in area del PNALM;
- Piano Regolatore Generale, adottato con delibera n. 3641 del 29.06.2006, approvato con Delibera del Commissario ad acta n.0280 in data 17.01.2020; ai sensi dello strumento urbanistico l'immobile ricade in Zona F2 (servizi privati) e Zona G (verde privato soggetto a



vincolo paesistico).



- stralcio PRG Comune di Barrea



- stralcio PRG Comune di Barrea



## 5.2. Titoli edilizi ed autorizzazioni

L'immobile è stato realizzato/trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.12/89 del 27.12.1989**, rilasciata dal Comune di Barrea alla ditta

[REDACTED]

- **Concessione Edilizia n.20/90 del 19.12.1990**, per variante, rilasciata dal Comune di Barrea

alla ditta

[REDACTED]

- **Autorizzazione del Parco Nazionale d'Abruzzo prot. n. 3148 del 23.08.1993**, per

sanatoria opere alla ditta

[REDACTED]

- **Autorizzazione del Genio Civile n.4032/93 del 08.11.1993**, rilasciata alla ditta

[REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione (progetto di variante in sanatoria) di un fabbricato uso

albergo-ristorante;

- **Atto di collaudo strutture in Cemento Armato e Acciaio (Art. 7 Legge 05/11/71 n. 1086)**

**prot. N. 38 del 04/05/1999**, a firma dell'ing. Enrico De Cristofaro;

- **Assenso del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 35251 del 18.10.2000**, al

procedimento di sanatoria delle opere ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, alla ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.06/2001 del 07.03.2001**, a seguito di domande Prot.

1005 e Prot. 2183 del 1993 inoltrate d

[REDACTED]

**Giudice:** Dott.ssa Francesca Pinacchio

**Custode:** Avv. Alessandro Margiotta

**CTU:** Ing. Savino L'Erario



[REDACTED] er la “Realizzazione di Albergo – Ristorante “Lago Verde” – Variante a sanatoria art. 13 L. 47/85.

\* \* \* \* \*

Per la documentazione richiamata nel presente paragrafo si rimanda a quanto presente in allegati.

### **5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### **5.3.1. Certificato di agibilità**

Risulta esistente una **Dichiarazione di agibilità del 07.09.1995**, a firma dell'ing. Enrico De Cristofaro dell'Impianto ricettivo “Lago Verde”.

#### **5.3.2. Conformità urbanistico-edilizia**

L'Ufficio Tecnico del Comune di Barrea ha fornito gli elaborati del progetto che hanno conseguito l'ultimo titolo autorizzativo da parte dell'Ente in parola (C.E. n.06/2001), da quanto potuto riscontrare dallo scrivente, l'immobile risulta conforme ai piani terra (interrato), primo e secondo; si riscontra **la non conformità per il piano terzo – sottotetto che all'atto del sopralluogo risultava destinato all'uso abitativo.**

Dalla disamina della C.E. n.06/2001 si evince, tra le *“prescrizioni speciali”*, che il Piano sottotetto non è abitabile in quanto le altezze interne non lo consentono.

Per quanto accertato il piano terzo – sottotetto dovrà essere riportato all'originaria



destinazione d'uso non abitativa.

Trattasi in ogni caso di difformità che non incidono sulla fruibilità dell'immobile oggetto d'esame.

### 5.3.2. Conformità catastale

#### 5.3.2.a. Visure

A seguito delle visure catastali effettuate, si rileva che, in atti dell'Agenzia delle Entrate, **gli immobili sono correttamente intestati alla società debitrice esecutata** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

#### 5.3.2.b. Scheda catastale

**La scheda catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato di fatto rilevato dal CTU.**

### 5.4. **Giudizio sulla divisibilità del bene**

L'immobile risulta già frazionato tra la parte adibita ad albergo (sub 2) e la parte adibita a ristorante (sub 3); ulteriori frazionamenti comporterebbero complesse ed onerose modifiche edilizie non compatibili con l'attuale destinazione d'uso del bene.

Lo scrivente provvederà ad effettuare la stima separata per i diversi subalterni pur riunendoli in unico lotto di vendita.

Qualora il creditore procedente, ai fini della vendita, ritenga che sia più conveniente



collocare sul mercato i beni separatamente potranno essere costituiti 2 lotti.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

Si riscontrano, sulla corte esterna, manufatti in legno (tettoie e box) non presenti in mappa; trattandosi di opere rimovibili, di modeste dimensioni, dovranno essere smontate e rimosse.

Nel seguito si riportano ulteriori informazioni riguardanti il bene oggetto della procedura.

### 6.1. Certificazioni dei VV. FF.

Dagli atti reperiti risultano presenti (cfr. allegato 10):

- **Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6404 – VII - 2 del 13.08.1993**, rilasciato alla ditta [REDACTED] caduto in data 26.07.1996;
- **Parere di conformità Comando Provinciale dei VV. FF. L'Aquila del 26.04.2000** rilasciato alla ditta [REDACTED] con prescrizioni da adottare nell'ambito dei lavori di adeguamento ai fini del rilascio del C.P.I.

Da quanto riscontrato non risulta presente il **Certificato di Prevenzione Incendi**.

### 6.2. Autorizzazione all'esercizio delle attività

Dagli atti reperiti risultano presenti (cfr. allegato 8):

- **Autorizzazione sanitaria n. 7/95 del 16.11.1995**, a firma del Sindaco Avv. Mario Di Felice,





per l'esercizio del ristorante alla ditta

- **Licenza di esercizio di albergo del 09.05.1996**, a firma del Sindaco Avv. Mario Di Felice,

alla ditta

- **Registrazione n. 0024045/11 del 11.03.2011 presso ASL1 Avezzano-Sulmona-L'Aquila**

(Dipartimento di Prevenzione) della per lo svolgimento delle attività di

Ristorazione e Bar.

### 6.3. Qualificazione energetica dell'immobile

Dagli atti reperiti risulta presente (cfr. allegato 9):

- **Attestato di certificazione energetica** del 10/08/2016 a firma del geom. Sonia

Colantoni: all'immobile compete la **classe energetica B**, a cui corrisponde un indice di prestazione energetica (EP) 513,24 kWh/m<sup>2</sup> annui.

## 7. VALUTAZIONE DEL LOTTO

### 7.1. Criteri di stima

La stima verrà condotta applicando il metodo *sintetico-comparativo*, che si basa sull'identificazione di un valore per metro quadrato di superficie ragguagliata (o *commerciale*), tenendo conto dei valori correnti per beni di caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe presenti sul mercato locale;



## 7.2. Stima con metodo *sintetico-comparativo*

### 7.2.a. Fonti di informazione e valore unitario di stima

Le fonti d'informazione utilizzate per l'elaborazione di un giudizio di stima sono costituite dai prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rivisti alla luce delle reali quotazioni del mercato locale, desumibili da mediatori immobiliari e da siti *web* specializzati in offerte immobiliari.

La stima verrà condotta sulla scorta dei dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Servizi per il Territorio (aggiornati al primo semestre 2020); da questi si evince che per la zona di Barrea, in esame, i valori di mercato per metro quadrato di superficie lorda, relativi ad uno stato conservativo normale, sono i seguenti:

<i>destinazione</i>	<i>valore unitario</i> (euro/m <sup>2</sup> )	
	<i>min</i>	<i>max</i>
commerciale	580,00	870,00
terziaria	680,00	910,00
residenziale	700,00	940,00

Dai valori riportati si desume **il valore unitario a metro quadrato di superficie dell'immobile**, che può essere stimato corrispondente a quello medio nell'intervallo di valori proposti dall'*Osservatorio Immobiliare*, pari ad **€/m<sup>2</sup> 725,00**.



### 7.2.b. Coefficienti di correzione

Ai valori sopra definiti è necessario apportare opportune correzioni, introducendo alcuni parametri correttivi, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame: si tenga conto, infatti, che i prezzi riportati dall'OMI sono riferiti a beni in condizioni "ordinarie" di conservazione e manutenzione. Le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, sono le seguenti: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione:  $Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1)$ .

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per l'immobile assume la seguente forma (valore unitario arrotondato):

valore OMI €/m <sup>2</sup>	coefficienti					coeff. globale	valore unitario €/m <sup>2</sup>
	ubicazione	funzionalità	stato manutentivo	dotazione impiantistica	qualità edilizia		
<b>725,00</b>	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	<b>1,15</b>	<b>830,00</b>

### 7.2.c. Calcolo della superficie commerciale

Per la stima dell'immobile, delle sue pertinenze e dei locali accessori si fa riferimento ai coefficienti di riduzione del valore, ai sensi del DPR 138/98 e secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili*



urbani).

La superfici ragguagliate delle unità immobiliari sono le seguenti:

<i>destinazione</i>	<i>superficie</i> <i>m<sup>2</sup></i>	<i>coeff. riduzione</i>	<i>superficie</i> <i>ragguagliata</i> <i>m<sup>2</sup></i>
<b>piano terra</b>			
<i>albergo (sub 2)</i>	363,86	1,00	363,86
<i>ristorante (sub 3)</i>	454,43	1,00	454,43
<i>centrale termica (sub 1)</i>	41,40	0,50	20,70
<i>area scoperta (sub 1)</i>	1.085,00	0,10	108,50
<b>piano primo</b>			
<i>albergo (sub 2)</i>	415,40	1,00	415,40
<i>terrazzo (sub 2) (fino a 25 m<sup>2</sup>)</i>	25,00	0,30	7,50
<i>terrazzo (sub 2) (oltre 25 m<sup>2</sup>)</i>	425,63	0,10	42,56
<b>piano secondo</b>			
<i>albergo (sub 2)</i>	396,80	1,00	396,80
<b>piano terzo - sottotetto</b>			
<i>albergo - locali non abitabili (sub 2)</i>	396,80	0,35	138,88

La superfici ragguagliate delle unità immobiliari sono così riassumibili:

<i>immobile</i>	<i>superficie</i> <i>ragguagliata</i> <i>(m<sup>2</sup>)</i>
<i>Albergo (sub1 - sub 2)</i>	<b>1.494,20</b>
<i>Ristorante (sub 3)</i>	<b>454,43</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.948,63</b>



### 7.3. Valore di stima dell'immobile

Da quanto sopra si desume il valore del diritto di piena proprietà (1000/1000) sui beni oggetto di stima, come segue:

immobile	superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore immobili (€)
Albergo (sub1 - sub 2)	<b>1.494,20</b>	830,00	<b>1.240.186,00</b>
Ristorante (sub 3)	<b>454,43</b>	830,00	<b>377.176,90</b>

### 7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Correttivo di stima per valutazione di una quota di proprietà - La stima è riferita ai diritti di proprietà per l'intero, pertanto il "valore della quota" coincide con "la quota del valore".

7.4.2. Altre correzioni della stima - Alla stima testé proposta vanno applicate alcune riduzioni, dovute alla necessità di immediatezza della vendita in ambito di procedura esecutiva, all'assenza di garanzia per vizi, al costo delle pratiche tecnico-amministrative ed alle altre spese che l'eventuale acquirente sarà chiamato a sostenere, segnatamente:

immobile	valore immobili (€)	Riduzione 5%	valore finale immobili (€)
Albergo (sub1 - sub 2)	1.240.186,00	- 62.009,30	<b>1.178.176,70</b>
Ristorante (sub 3)	377.176,90	-18.858,84	<b>358.318,06</b>



7.4.3. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà sugli immobili - Alla luce di tutto quanto sin qui riportato, lo scrivente è in grado di stabilire che il più probabile valore del diritto di piena proprietà degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a

immobile	valore finale immobili (€)
Albergo (sub1 - sub 2)	<b>1.178.176,70</b>
Ristorante (sub 3)	<b>358.318,06</b>

7.4.4. Formazione LOTTI di vendita – Si ritiene che gli immobili possano essere venduti in **LOTTO UNICO** del valore pari alla somma di € (1.178.176,70 + 358.318,06) = € 1.536.494,76; in cifra tonda il valore del LOTTO è stimabile in € **1.536.000,00** (euro unmilione cinquecentotrentaseimila/00). Nella stima devono intendersi ricompresi tutti i diritti sulla corte esclusiva.

### **7.5. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà sull'immobile**

Alla luce di tutto quanto sin qui riportato, lo scrivente è in grado di stabilire che il più probabile valore del diritto di piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari in cifra tonda ad € **1.536.000,00** (euro unmilione cinquecentotrentaseimila/00).





## 8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA

### LOTTO UNICO - Diritti pari alla piena proprietà su fabbricato destinato ad attività

turistico-ricettiva [REDACTED] sito in Barrea (AQ), alla Via Sarentina Inferiore 154.

L'immobile è attualmente censito: **Catasto Fabbricati di Barrea (AQ)** Via Sarentina, **foglio 26, particella 73, sub 2**, piano T-1-2-3, categoria D/2, rendita: € 12.209,04, - **particella 73, sub 3**, piano T, categoria D/8, rendita: € 3.687,50, - **particella 73, sub 1**, piano T-1, bene comune non censibile; Catasto Terreni, foglio 26, particella 73 ente urbano, già part. 76.

L'unità immobiliare presenta superficie commerciale pari a circa mq 1.950,00, comprensiva dei diritti su area scoperta esclusiva.

Gli ambienti interni sono serviti da scale ed ascensore e sono così articolati:

piano terra (altezza interna m 2,65) sub 2: *hall, reception*, sala tv, sala giochi, sale pluriuso, ufficio, servizi igienici, ripostigli, corridoi; sub 3, lato seminterrato: sala ristorante, cucina, n. 2 depositi, lavatoio, bagno, spogliatoio, ripostigli, corridoi; sub 1, lato seminterrato: centrale termica e idrica;

piano primo (altezza interna m 2,60): n. 17 camere con relativi bagni, corridoio, lavatoio, ed ampio terrazzo panoramico con vista verso il lago; il piano è dotato di due uscite di sicurezza verso l'esterno;



piano secondo (altezza interna m 2,60): n. 16 camere con relativi bagni, corridoio, ripostiglio; il

piano è dotato di due uscite di sicurezza verso l'esterno con relative scale;

piano terzo-sottotetto (altezza interna variabile da m 1,10 a m 3,60) corpo di fabbrica fronte

lago: n. 10 camere con relativi bagni e corridoio; corpo di fabbrica posteriore: n. 2

appartamenti, ognuno dotato di salone, 2 camere da letto e bagno.

Coerenze: L'unità immobiliare confina su due lati con area scoperta (corte esclusiva) e su due lati con terrapieno.

Stato occupativo dell'immobile - L'unità immobiliare risulta occupata dalla

l'albergo risulta inattivo

dal novembre 2019. Ulteriori informazioni sono state acquisite dal custode giudiziario, alla cui relazione si rimanda.

Conformità urbanistico edilizia - L'immobile risulta conforme ai piani terra (interrato), primo e secondo; si riscontra **la non conformità per il piano terzo – sottotetto che all'atto del sopralluogo risultava destinato all'uso abitativo.**

Dalla disamina della C.E. n.06/2001 si evince, tra le "prescrizioni speciali", che il Piano sottotetto non è abitabile in quanto le altezze interne non lo consentono.

Conformità catastale - L'immobile è correttamente intestato alla società debitrice eseguita.



---

**La scheda catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato di fatto rilevato dal CTU.**

Altre informazioni - La continuità ventennale delle trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, risulta soddisfatta.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Prezzo a base d'asta - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari alla piena proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova ammonta ad **€ 1.536.000,00** (euro unmilione cinquecentotrentaseimila/00); nella stima devono intendersi ricompresi tutti i diritti sulla corte esclusiva.

\* \* \* \* \*

Per tutto quanto non espressamente riferito nelle presenti note si rimanda alla documentazione già versata in atti della procedura ed a quella, ulteriore, contenuta negli allegati.



Nel rassegnare la presente relazione di CTU, che si compone di n.36 pagine e di n. 10 allegati, il sottoscritto ringrazia l'Onorevole Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, 26 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Ing. Savino L'Erario

#### Elenco allegati

*num. oggetto*

1. Verbale di inizio delle operazioni peritali
2. Stralcio di mappa catastale (NCEU Barrea)
3. Visura catastale (NCEU Barrea)
4. Schede catastali (NCEU Barrea)
5. Documentazione fotografica
6. Copia della certificazione notarile (in atti della procedura)
7. Titoli edilizi
8. Autorizzazioni e licenza
9. Attestazione APE
10. Certificazioni VV. FF.

