

TRIBUNALE DI SULMONA

Piazza Capograssi, 1 - 67039 - Sulmona (AQ)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.G.R. 18/2023

Giudice: Dott. Luca PELLICCIA

Consulente Tecnico: Arch. Maria FACCHINI

ELABORATO PERITALE

Arch. Maria FACCHINI

Via della Comacchiola, 50 - 67039 - Sulmona (AQ)

PEC: maria.facchini@archiworldpec.it

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Facchini, incaricata per la stima dell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva n. 18/2023 del Tribunale di Sulmona (AQ), ha provveduto ad eseguire, anche con l'ausilio di un proprio collaboratore, numerosi rilievi metrici sull'immobile staggito, nonché ha provveduto ad eseguire anche rilievi topografici al fine di verificare l'effettiva consistenza, anche volumetrica, dell'immobile. Inoltre si è recata più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scanno al fine di reperire la documentazione amministrativa, riguardante il detto immobile, che di seguito si elenca:

- Autorizzazione a Costruire n.3498 del 20/10/1962 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), per la costruzione di un albergo, in conformità del progetto presentato;
- Autorizzazione a Costruire n.1854 del 24/05/1963 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), per la costruzione dell'albergo di cui alla Autorizzazione a Costruire n.3498 del 20/10/1962, con la modifica delle sole strutture da muratura ordinaria, in cemento armato.
- Autorizzazione a Costruire n.8457 del 14/06/1963 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile;
- Licenza d'Uso del fabbricato (prot. N. 11086-2-93-18 Div.4°) del 19/12/1964 rilasciata dalla Prefettura di L'Aquila (AQ), nella quale risulta l'ottenimento del certificato di collaudo rilasciato dall'Ing. Achille Giammarco in data 19/06/1964, a seguito del quale l'Ufficio Del Genio Civile con propria nota n. 10500 del 17.07.1964 certificava: *"il fabbricato è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica"*;
- Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967 con la quale, richiamate le precedenti autorizzazioni comunali (3498/1962 e 1851/1963) veniva autorizzata la trasformazione in camere per gli ospiti (come previsti nel piano tipo-esecutivo) - in luogo dei locali di servizio all'ultimo piano;
- Certificato Prevenzione Incendi, n.3414/VII-2 del 13/12/1967 rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di L'Aquila (valido fino al 31/12/1970);
- Autorizzazione del 23/03/1968 con la quale la Commissione Edilizia autorizzava la Variante alla facciata dell'Albergo, di cui si riporta quanto annotato sulla testata dei prospetti autorizzati: *"Visto, si attesta che il presente progetto originale è stato approvato dalla commissione comunale per l'edilizia e della salute del 19.10.1962 e 7.5.1963. Nella seduta odierna è stata autorizzata la Variante alla facciata del progetto originario. Il Sindaco Scanno li 23.3.1968"*.
- Licenza d'Uso del fabbricato (prot. N.4830/Div.4°) del 20.05.1969 rilasciata dalla Prefettura di L'Aquila (AQ), nella quale risulta l'ottenimento del regolare Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ing. Leonardo lafolla in data 09/11/1968 a seguito del quale l'Ufficio Del Genio Civile con propria nota n. 013977 del 22.04.1969 certificava che il fabbricato era perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica;



- Certificato di abitabilità del 30/06/1969 (in riferimento alla Licenza d'Uso N.4830 del 1969 della Prefettura e al CPI n.3414 del 1967 dei Vigili del Fuoco), con il quale viene dichiarato che, i piani di completamento del fabbricato albergo "Vittoria" in Via Domenico Di Rienzo [REDACTED] sono abitabili.

Risulta, relativamente alla detta abitabilità, il certificato dell'Ufficiale Sanitario nel quale, in data 30/06/1969, viene dichiarata l'abitabilità di 20 camere dei 2 piani sopraelevati dell'albergo Vittoria.

- Certificato di abitabilità del 20/05/1970 (in riferimento alla Licenza d'Uso N.4830 del 1969 della Prefettura e al CPI del 1967 dei Vigili del Fuoco), con il quale viene dichiarato che, le 10 camere di cui al 3° piano di completamento del fabbricato albergo "Vittoria" in Via Domenico Di Rienzo - di proprietà del [REDACTED] sono abitabili.

- Certificato del 20/05/1970 rilasciato dal Comune di Scanno, con il quale veniva certificato che: "dal mese di dicembre 1968 [REDACTED] ha iniziato l'attività alberghiera nell'albergo Vittorio (composto da n.30 camere)";

- Autorizzazione del 09.04.1976 per installare un ascensore nell'albergo "Vittoria", rilasciata dal Comune di Scanno (AQ);

- Licenza di Costruzione n. 1684 del 02/08/1972 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), per la costruzione dei locali di sgombero a servizio dell'albergo "Vittoria";

- Dichiarazione inizio e ultimazione dei lavori per la costruzione dei locali di sgombero a servizio dell'albergo "Vittoria" (iniziati il 01/09/72 e ultimati il 03/04/1974);

- Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), per la trasformazione di locali, da dipendenza dell'albergo Vittoria, a civile abitazione;

- Certificato di Collaudo del 10/02/1982 (affinché la prefettura di L'Aquila possa procedere al rilascio della licenza d'uso), rilasciato dall'Ing. Gaetano Giannantonio, in riferimento al progetto architettonico redatto dal Geom. Bruno Mastrogiovanni, autorizzato con Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), i cui calcoli strutturali, depositati il 18/12/1981 al n.7291, risultano redatti dall'Ing. Fernando Nannarone, che ha provveduto anche alla direzione dei lavori.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI



Piena Proprietà dell'immobile destinato ad ALBERGO, sito in via Domenico Di Rienzo in Comune di Scanno (AQ), censito in catasto al Foglio 22, Particella 1315, Sub.1, Categoria D/2 (Alberghi), Rendita 32.536,78 € (di valore fiscale pari a 2.152.308,00 = 32.536,78 € + 5% di rivalutazione * 63 coefficiente catastale relativo alla categoria).

L'immobile staggito, al piano terra confina catastalmente: sul versante Est con Via Domenico Di Rienzo; sul versante Nord ed Ovest con terrapieno; sul versante Sud con la particella catastale n.1347, la quale particella risulta accessibile da un accesso posto sul confine Sud della corte dell'immobile staggito (in prossimità del centro), ovvero risulta, dalla strada Via Domenico Di Rienzo, fino a metà del detto confine Sud, una servitù di fatto in favore della particella n.1347 (liberamente accessibile), gravante sulla corte dell'immobile staggito, posta sul versante Sud.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile staggito, disposto su cinque livelli (piano Terra, 1°, 2°, 3° e 4° sottotetto) collegati da scale ed ascensore, è composto:

al Piano Terra (di superficie lorda interna pari a 508,15 mq), da:

- un'area destinata ad "hall"
- un'area destinata a sala bar dotata di bagni
- un'area destinata a sala ristorante;
- un'area destinata a cucina dotata di vari locali accessori, anche posti al piano seminterrato per una superficie lorda interna pari a **20,40 mq** (Piano S1);
- un'area destinata a magazzino, nella quale risultano presenti due magazzini, di cui uno dotato di WC, collegati all'area destinata a cucina mediante un corridoio;
- n.2 locali tecnici accessibili dall'esterno;

al Piano 1° (di superficie lorda interna pari a 276,40 mq), da:

- n. 9 distinti ambienti destinati a camere da letto dotati di bagno, di cui uno di essi costituito da due camere, ed un ulteriore ambiente dotato di loggia di superficie lorda pari a **5,50 mq**;
- un ripostiglio;
- un bagno;
- terrazzo accessibile da una camera da letto, di superficie pari a **73,90 mq**;

al Piano 2° (di superficie lorda interna pari a 276,40 mq), da:

- n. 9 distinti ambienti destinati a camere da letto dotati di bagno, di cui uno di essi costituito da due camere, ed un ulteriore ambiente dotato di loggia di superficie lorda pari a **5,50 mq**;
- un ripostiglio;
- un bagno;



- n. 4 balconi accessibili dalle adiacenti camere da letto, di superficie complessiva pari a **14,60** mq;

al Piano 3° (di superficie lorda interna pari a **276,40** mq), da:

- n. 9 distinti ambienti destinati a camere da letto dotati di bagno, di cui uno di essi costituito da due camere, ed un ulteriore ambiente dotato di loggia di superficie lorda pari a **5,50** mq;
- un ripostiglio;
- un bagno;

al Piano 4° (di superficie lorda interna pari a **281,70** mq), da:

- più ambienti destinati prevalentemente a magazzino;
- un bagno;
- n. 4 ambienti maggiormente rifiniti di cui due dotati di bagni, destinati al personale da impiegare nella struttura "alberghiera".

Per quanto non meglio specificato, si rimanda agli allegati "Elaborati Grafici" e "Fotografici"

Inoltre si specifica che, le caratteristiche dell'immobile risultano essere "ordinarie", ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione, così come anche le rifiniture e gli impianti in dotazione.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra stato di fatto e le planimetrie catastali dell'immobile staggito, è stato possibile rilevare delle difformità nella distribuzione degli spazi del piano terra, consistenti nella modifica di alcune tramezzature interne e di alcune aperture, nonché la chiusura di una porzione della corte esterna in favore della superficie destinata a cucina. Inoltre, nelle planimetrie catastali non risulta riportato il WC che si trova all'interno di un locale magazzino, nonché non risultano riportati i locali "accessori" che si trovano al piano seminterrato (S1). Infine nelle planimetrie catastali non risulta, riportato il piano 4° dell'edificio.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

VOLUMETRIA

Rispetto alle ultime autorizzazioni rilasciate dal comune di Scanno per la realizzazione, sia dell'albergo "Vittoria" che dei locali di sgombero a servizio dell'albergo, nonché per installazione di un ascensore (variante alla facciata dell'albergo del 23/03/1968; Licenza di Costruzione dei locali di sgombero 02/08/1972; Autorizzazione per installazione dell'ascensore del 09.04.1976), l'esistente involucro edilizio dell'immobile staggito, **in termini volumetrici**, risulta sostanzialmente conforme alle dette autorizzazioni, ad esclusione di alcuni volumi non previsti negli elaborati grafici assentiti



dall'Autorizzazione del 23/03/1968, tantomeno da quelli assentiti dalla Licenza di Costruzione del 02/08/1972, ovvero non risultano assentiti:

1. un volume, pari a circa 39,10 mc ($7.45 \text{ mq} * 5.25 \text{ m}$ di altezza), posto sul versante Nord Est dell'immobile staggito, che si sviluppa dal terzo piano fino alla copertura del fabbricato;
*in merito a quanto sopra esposto, va fatto rilevare che in precedenza, con l'Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967, risulta essere stato assentito il volume ricompreso nei piani dal primo al terzo, pertanto il volume effettivamente non assentito risulta essere esclusivamente quello relativo al piano quarto pari a circa 16,40 mc ($7.45 \text{ mq} * 2.20 \text{ m}$ di altezza);*
2. un volume, pari a circa 57,20 mc ($5.50 \text{ mq} * 10,40 \text{ m}$ di altezza), posto sul versante Nord Ovest (a margine dello spigolo a Nord) dell'immobile staggito, che si sviluppa dal primo piano fino alla copertura del fabbricato;
*in merito a quanto sopra esposto, va fatto rilevare che in precedenza, con l'Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967, risulta essere stato assentito il volume ricompreso nei piani dal primo al terzo, pertanto il volume effettivamente non assentito risulta essere esclusivamente quello relativo al piano quarto pari a circa 6,30 mc ($5.50 \text{ mq} * 1.15 \text{ m}$ di altezza);*
3. un volume, pari a circa 3.25 mc ($1.30 \text{ mq} * 2.50 \text{ m}$ di altezza), posto, al piano terra, sul versante Nord (all'interno della rientranza del fabbricato posta a Nord);
4. un volume, pari a circa 72,80 mc ($7.00 \text{ mq} * 10,40 \text{ m}$ di altezza), posto sul versante Nord Ovest (sul bordo ad Ovest) dell'immobile staggito, che si sviluppa dal primo piano fino alla copertura del fabbricato;
*in merito a quanto sopra esposto, va fatto rilevare che in precedenza, con l'Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967, risulta essere stato assentito il volume ricompreso nei piani dal primo al terzo, pertanto il volume effettivamente non assentito risulta essere esclusivamente quello relativo al piano quarto pari a circa 8,00 mc ($7,00 \text{ mq} * 1.15 \text{ m}$ di altezza);*
5. un volume al piano terra, pari a circa 37,45 mc ($10,55 \text{ mq} * 3.55 \text{ m}$ di altezza), posto sul versante Nord Ovest dell'immobile staggito;
6. gli ambienti seminterrati per una superficie lorda interna pari a 20,40 mq.



Inoltre è stata rilevata l'esistenza della "copertura" di parte dell'accesso dell'immobile staggito posto sul versante Nord, realizzata mediante solaio in cemento, la quale non risulta assentita da nessuna delle autorizzazioni intervenute sull'immobile staggito; inoltre, a margine del detto accesso è stata anche rilevata l'esistenza di camminamenti pedonali a servizio dell'immobile posto a monte dell'immobile staggito. Infine sull'esistente corte, a piano terra, situata sul versante Sud Ovest è stata rilevata la presenza di manufatti autonomi, inaccessibili, la cui realizzazione non risulta assentita da nessuna delle autorizzazioni intervenute sull'immobile staggito, pertanto da rimuovere.

ASPETTO ESTETICO

Rispetto alle già menzionate "ultime autorizzazioni" rilasciate dal comune di Scanno per la realizzazione, sia dell'albergo "Vittoria" che dei locali di sgombero a servizio dell'albergo, nonché per installazione di un ascensore (variante alla facciata dell'albergo del 23/03/1968; Licenza di Costruzione dei locali di sgombero 02/08/1972; Autorizzazione per installazione dell'ascensore del 09.04.1976), l'esistente involucro edilizio dell'immobile staggito, **sotto l'aspetto estetico**, risulta sostanzialmente conforme alle dette autorizzazioni, ad esclusione, oltre dei volumi già esposti in precedenza, anche di ulteriori modifiche non previste negli elaborati grafici assentiti dall'autorizzazione del 23/03/1968, tantomeno da quelli assentiti dalla Licenza di Costruzione del 02/08/1972, ovvero:

- sulla facciata principale (Sud Est), non risultano realizzati i previsti balconi al piano terzo, nonché, sul medesimo piano risultano realizzate delle finestre anziché i previsti accessi ai balconi, tra l'altro tutte le finestre del terzo piano risultano realizzate con una forma ad "arco" anziché squadrata così come prevista negli elaborati grafici assentiti;
- sulla facciata Nord Est, ad esclusione delle due finestre poste al piano primo e secondo, nonché dell'accesso al piano terra, risultano realizzate diverse e nuove aperture rispetto a quelle previste negli elaborati grafici assentiti, tra l'altro la finestra del terzo piano risulta realizzata con una forma ad "arco" anziché squadrata così come prevista negli elaborati grafici assentiti; inoltre l'andamento volumetrico del piano terra, così come realizzato, risulta difforme da quanto previsto negli elaborati grafici assentiti.
- sulla facciata Sud Est, ad esclusione delle finestre poste al piano primo, secondo e terzo, risultano realizzate diverse e nuove aperture rispetto a quelle previste negli elaborati grafici assentiti, tra l'altro le finestre del terzo piano risultano realizzate con una forma ad "arco" anziché squadrata così come prevista negli elaborati grafici assentiti;
- sulla facciata Nord Ovest, in riferimento ai prospetti assentiti dalla Licenza di Costruzione del 02/08/1972, nonché dall'Autorizzazione a Costruire n.3498 del 20/10/1962 (per la quale non risulta intervenuta nessuna assentita variazione), risultano realizzate diverse e nuove aperture rispetto a quelle



previste negli elaborati grafici assentiti; tra l'altro anche la porzione di copertura a Nord Est risulta difforme da quella prevista negli elaborati grafici assentiti.

Comunque, in merito a quanto sopra esposto, va fatto rilevare che in precedenza, con l'Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967, risulta essere stato assentito, sui piani dal terra al terzo, la disposizione delle aperture esistenti, ad esclusione delle finestre poste sulla facciata Nord Ovest (sullo spigolo interno della rientranza del fabbricato posta a Nord), nonché ad esclusione dell'accesso posto, al piano terra, sul versante Nord (all'interno della rientranza del fabbricato posta a Nord), le quali aperture non risultano previste nella detta Autorizzazione.

DISTRIBUZIONE INTERNA

Rispetto alle già autorizzazioni rilasciate dal comune di Scanno per la realizzazione, sia dell'albergo "Vittoria" che dei locali di sgombero a servizio dell'albergo, nonché per installazione di un ascensore, l'esistente immobile staggito, **internamente**, risulta sostanzialmente conforme alle dette autorizzazioni, ad esclusione, delle riscontrate modifiche non previste negli elaborati grafici assentiti dalla Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967, tantomeno da quelli assentiti dalla Licenza di Costruzione del 02/08/1972, ovvero:

- lievi difformità nella distribuzione interna del piano terra, nel quale tra l'altro è stato rilevato l'esistenza di un maggiore volume edificato non assentito dalle intervenute autorizzazioni (vedi punto 5 relativo alla "VOLUMETRIA"), nonché è stata rilevata l'esistenza di ambienti seminterrati non assentiti;
- lievi difformità nella distribuzione interna dei piani primo, secondo e terzo, nei quali tra l'altro è stato rilevato che il bagno posto sul margine Nord risulta essere, nella forma, sostanzialmente diverso da quanto previsto nelle planimetrie assentite dall'Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967;
- non risulta essere stata autorizzata la realizzazione del quarto piano, ovvero, in nessuno degli elaborati grafici assentiti risulta una specifica indicazione di tale piano, bensì, a livello documentale, è stato possibile ricavare la sua esistenza esclusivamente in virtù degli elaborati grafici delle facciate (presenti nella Variante autorizzata il 23/03/1968) e dall'altezza interna, pari a m. 2,90, indicata negli elaborati grafici dei "piano tipo" assentito dalla Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967 (assentita anche per il piano terzo), per la quale altezza interna è stato



possibile ricavare l'esistenza di una separazione tra il piano terzo ed il sovrastante volume del quarto piano;

- la porzione dell'immobile realizzato al piano terra mediante la Licenza di Costruzione n. 1684 del 02/08/1972 e successiva Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981 (comprensiva della superficie sulla quale dagli elaborati grafici assentiti dalla Licenza di Costruzione n. 1684 del 1972 risultava prevista un'area scoperta non oggetto di edificazione), risulta avere una destinazione d'uso diversa e contrastante rispetto a quella assentita dalle intervenute autorizzazioni.

AGIBILITÀ

In riferimento alla **porzione del compendio immobiliare edificato mediante l'originaria Autorizzazione a Costruire n.3498 del 1962** e successiva Autorizzazione a Costruire n.1854 del 24/05/1963, nonché mediante l'Autorizzazione n.2689 del 1967 e l'Autorizzazione del 23/03/1968, dagli accertamenti compiuti è emersa l'esistenza dei seguenti documenti:

- Licenza d'Uso del fabbricato (prot. N. 11086-2-93-18 Div.4°) del 19/12/1964 rilasciata dalla Prefettura di L'Aquila (AQ), nella quale risulta l'ottenimento del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ing. Achille Giammarco in data 19/06/1964 a seguito del quale l'Ufficio Del Genio Civile con propria nota n. 10500 del 17.07.1964 certificava: *"il fabbricato è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica"*;
- Licenza d'Uso del fabbricato (prot. N.4830/Div.4°) del 20.05.1969 rilasciata dalla Prefettura di L'Aquila (AQ), nella quale risulta l'ottenimento del regolare certificato di collaudo rilasciato dall'Ing. Leonardo lafolla in data 09/11/1968 a seguito del quale l'Ufficio Del Genio Civile con propria nota n. 013977 del 22.04.1969 certificava: *"il fabbricato è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica"*;
- Certificato di abitabilità del 30/06/1969 (in riferimento alla Licenza d'Uso N.4830 del 1969 della Prefettura e al CPI n.3414 del 1967 dei Vigili del Fuoco), con il quale viene dichiarato che, i piani di completamento del fabbricato albergo "Vittoria" in Via Domenico Di Rienzo - [REDACTED] sono abitabili;
- Certificato di abitabilità del 20/05/1970 (in riferimento alla Licenza d'Uso N.4830 del 1969 della Prefettura e al CPI del 1967 dei Vigili del Fuoco), con il quale viene dichiarato che, le 10 camere di cui al 3° piano di completamento del fabbricato albergo "Vittoria" in Via Domenico Di Rienzo - di proprietà del [REDACTED] sono abitabili.



In riferimento all'**installazione dell'ascensore autorizzato in data 09.04.1976**, installato nella porzione del compendio immobiliare edificato mediante l'originaria Autorizzazione a Costruire n.3498 del 1962 e successiva Autorizzazione a Costruire n.1854 del 24/05/1963, nonché mediante l'Autorizzazione n.2689 del 1967 e l'Autorizzazione del 23/03/1968, dagli accertamenti compiuti non è emersa l'esistenza di alcun documento riguardante l'Agibilità, ovvero inerente Licenze d'Uso o Collaudi Strutturali.

In riferimento alla **porzione del compendio immobiliare edificato mediante l'originaria Licenza di Costruzione n. 1684 del 02/08/1972** e successiva Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981, dagli accertamenti compiuti è emersa l'esistenza esclusivamente del Certificato di Collaudo del 10/02/1982 (affinché la prefettura di L'Aquila possa procedere al rilascio della licenza d'uso), rilasciato dall'Ing. Gaetano Giannantonio, in riferimento al progetto architettonico redatto dal Geom. Bruno Mastrogiovanni, autorizzato con Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), i cui calcoli strutturali, depositati il 18/12/1981 al n.7291, risultano redatti dall'Ing. Fernando Nannarone, che ha provveduto anche alla direzione dei lavori.

In merito al detto certificato, va fatto rilevare che, il collaudatore individua la costruzione oggetto di collaudo, posta in aderenza con il fabbricato esistente, ovvero comprendente anche la porzione di costruzione realizzata sullo spazio nel quale, dagli elaborati grafici assentiti dalla Licenza di Costruzione n. 1684 del 02/08/1972, risultava prevista una area scoperta non oggetto di edificazione.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIE RISCONTRATE

Per sanare le DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIE RISCONTRATE sull'immobile staggito, si dovrà richiedere al Comune di Scanno il necessario "Permesso in Sanatoria", per il quale verrà eseguita apposita istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico, al fine di verificare, anche mediante i pregressi Titoli Autorizzativi rilasciati, nonché mediante l'ulteriore inerente documentazione in possesso dall'ente, l'effettiva legittimità della richiesta, ovvero l'effettiva entità delle opere da sanare. Inoltre, in ragione del Vincolo Paesaggistico gravante sull'area nella quale è ubicato il detto immobile, l'ente, ovvero il dirigente o il responsabile dell'ufficio, sulla scorta del vigente ordinamento sull'edilizia, in ultimo integrato dalle modifiche previste dal Decreto Legge 69/2024 (Salva Casa), dovrà richiedere un parere vincolante all'autorità competente per verificare la compatibilità paesaggistica degli abusi, con particolare riferimento alla realizzazione o all'aumento di nuove superfici o volumi.

Pertanto, in ragione della menzionata "autonoma" istruttoria da parte dell'ufficio Tecnico del comune di Scanno, nonché anche in considerazione della valutazione sulla "compatibilità paesaggistica" demandata all'autorità Competente al vincolo, non risulta possibile, neppure astrattamente, stabilire a priori la condizione di Sanabilità delle DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIE RISCONTRATE sull'immobile staggito, né



tra l'altro, di conseguenza, risulta possibile stabilire a priori i presupposti dell'agibilità del detto immobile, anche in virtù delle lacune riscontrate nei diversi elaborati progettuali (vedi Variante alla facciata dell'Albergo autorizzata il 23/03/1968, mancante del prospetto OVEST, nonché anche delle planimetrie). Quindi i potenziali acquirenti dovranno valutare concretamente l'opportunità di acquisto dell'immobile staggito.

USI CIVICI E VINCOLI

Dagli accertamenti eseguiti sul bene pignorato, sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso il Comune di Scanno (AQ), non si è riscontrata l'esistenza di Usi Civici, mentre da quanto accertato presso il sito ministeriale "SITAP", l'area nella quale ricade il bene pignorato risulta gravanti da "Vincolo".

SEPARAZIONE IN NATURA IL BENE PIGNORATO

Si ritiene utile far rilevare che, nell'ipotesi di una divisione in natura del bene pignorato, vi sarebbe una sensibilmente riduzione del suo attuale valore economico, a causa dei notevoli costi da affrontare per la separazione degli impianti tecnologici attualmente unici, pertanto si è ritenuto di non provvedere alla divisione del bene, ovvero si è ritenuto di necessario valutare l'immobile staggito in un unico lotto .

STIMA

CRITERIO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo adottato 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 adottato è il mq (metro quadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente utilizzato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato:

- per il **Piano Terra** e S1 pari a 1.600,00 €/mq, assimilato ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto (determinato sulla base dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Valori di Negozi);
- per il **Piano 1°, 2° e 3°** pari a 1.350,00 €/mq, assimilato ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto (determinato sulla base dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Valori di Abitazioni Civili);



- per il **Piano 4°** pari a 825,00 €/mq ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto (determinato sulla base dalle quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate – Valori di Magazzini - paria 660 €/mq - incrementato del 25% in considerazione delle specifiche caratteristiche di rifinitura ed impiantistiche proprie del bene stimato).

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per una più corretta valutazione dei beni, sono stati opportunamente considerati una serie di parametri significativi, sia di natura intrinseca che estrinseca (zonale, costruttivo strutturale e di finitura, impiantistico, funzionale e di trasformazione), i quali caratterizzano il bene da stimare, ovvero concorrono, mediante gli opportuni adeguamenti alla loro giusta valutazione rispetto ai quelli presi in riferimento (Quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate – Valori delle Abitazioni di Tipo Civili)

Il valore medio di mercato a base della stima è stato acquisito dalla Banca Dati delle Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (pubblicata dall’Agenzia delle Entrate), la quale fornisce valori aggiornati semestralmente, ricavati da rilevazioni dirette, ovvero, in alternativa, da rilevazione indiretta tramite metodologie di comparazione, nonché sottoposti alla valutazione del Comitato Consultivo Tecnico (CCT) mediante confronto tra l’Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti delle principali istituzioni locali. Va precisato che, il detto valore di mercato è riferito ad immobili con caratteristiche standardizzate, pertanto soggetto di adeguamento nell’ipotesi in cui gli immobili da stimare abbiano caratteristiche dissimili (non ordinarie)

VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE STAGGITO

Destinazione	Parametro	Superficie (lorda)	Coeff. Correttivi (di destinazione)	Superficie Equivalente
Piano Terra	Superficie Lorda	514,35 mq	1,00	514,35 mq
	Superficie Corte	405,15 mq	0,10	40,515 mq
Piano S1	Superficie Lorda	20,40 mq	0,50	10,20 mq
				565,065 mq
Piano 1°	Superficie Lorda	276,40 mq	1,00	276,40 mq
	Superficie Loggia	5,50 mq	0,45	2,475 mq



	Superficie Terrazzo	73,90 mq	0,15	11,085 mq
Piano 2°	Superficie Lorda	276,40 mq	1,00	276,40 mq
	Superficie Loggia	5,50 mq	0,45	2,475 mq
	Superficie Balconi	14,60 mq	0,30	4,38 mq
Piano 3°	Superficie Lorda	276,40 mq	1,00	276,40 mq
	Superficie Loggia	5,50 mq	0,45	2,475 mq
				852,09 mq
Piano 4°	Superficie Sottotetto	281,70 mq	1,00	281,70 mq
				281,70 mq

	Superficie Equivalente	Valore Medio di Mercato	Valore di Mercato
Piano Terra e S1	565,065 mq	1.600,00 €	904.104,00 €
Piano 1°, 2° e 3°	852,09 mq	1.350,00 €	1.150.322,00 €
Piano 4°	281,70 mq	825,00 €	232.402,50 €
			2.286.828,50 €

Valore di Mercato	Coefficienti Diritto	Valore di Diritto
	Piena Proprietà*	
2.286.828,50 €	100 %	2.286.828,50 €

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile staggito

È stato opportunamente applicato al valore di mercato, una riduzione 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, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Nella detta riduzione sono comprese le decurtazioni economica relative alle specifiche condizioni, rilevate sull'immobile staggito, di "Conformità Urbanistico-Edilizie", "Agibilità" e "Conformità Catastale"

