

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	12
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	15
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	19
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18.....	21



<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	27
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	30
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	48
<b>Lotto Unico</b> .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2021 del R.G.E.....	50
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 762.790,37</b> .....	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	52
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18 .....	52



All'udienza del 06/01/2022, il sottoscritto Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, con studio in Via Montegrappa, 51 - 67051 - Avezzano (AQ), email [pietroivanchichiarelli@gmail.com](mailto:pietroivanchichiarelli@gmail.com), PEC [pietroivan.chichiarelli@ingpec.eu](mailto:pietroivan.chichiarelli@ingpec.eu), Tel. 328 4575 345, Fax 0863 1 856 735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro 18 (Coord. Geografiche: 42°04'09"N, 13°15'18"E)
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro 18 (Coord. Geografiche: 42°04'09"N, 13°15'18"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO 18**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano seminterrato, piano rialzato e corte di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m.

L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento.

In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione) (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo.

La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è ubicato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.

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

Tagliacozzo fa parte dell'associazione nazionale I borghi più belli d'Italia ed è un'importante meta turistica abruzzese, grazie alla bellezza del borgo antico, della piazza dell'Obelisco, simbolo della cittadina, e ai luoghi incontaminati che la circondano, capaci di richiamare ogni anno numerosi villeggianti.

Non lontano dal centro abitato si trovano la stazione sciistica di Marsia, posizionata lungo la catena dei monti Carseolani sulle pendici orientali del monte Midia (1737 m s.l.m.) e la località residenziale della Piccola Svizzera lungo la strada che sale a Cappadocia.

Occorre segnalare che la città di Tagliacozzo non risulta particolarmente dotata di strutture alberghiere in posizione centrale. Al contrario, si possono trovare maggiormente alcuni B&B e case vacanze dove è possibile soggiornare.

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano primo secondo e sottotetto (Cfr. All. F2.0) di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m.

L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento.

In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo.

La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è ubicato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.

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

Tagliacozzo fa parte dell'associazione nazionale I borghi più belli d'Italia ed è un'importante meta turistica abruzzese, grazie alla bellezza del borgo antico, della piazza dell'Obelisco, simbolo della cittadina, e ai luoghi incontaminati che la circondano, capaci di richiamare ogni anno numerosi villeggianti.

Non lontano dal centro abitato si trovano la stazione sciistica di Marsia, posizionata lungo la catena dei monti Carseolani sulle pendici orientali del monte Midia (1737 m s.l.m.) e la località residenziale della Piccola Svizzera lungo la strada che sale a Cappadocia.

Occorre segnalare che la città di Tagliacozzo non risulta particolarmente dotata di strutture alberghiere in posizione centrale. Al contrario, si possono trovare maggiormente alcuni B&B e case vacanze dove è possibile



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBIcato A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Nella documentazione depositata agli atti è stato possibile reperire:

- L'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- I certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Gli atti pubblici con cui l'esecutato ha ricevuto in donazione quota pari ad 1/2 delle nuda proprietà del cespite e quota pari ad 1/3 della piena proprietà in seguito a divisione dell'asse ereditario tra eredi.

Tuttavia, per quanto riguarda la completezza della documentazione, ex art. 567, il sottoscritto CTU non ha potuto ravvedere la presenza della seguente documentazione:

- Estratto di Mappa catastale del bene oggetto di esecuzione, elemento indispensabili per la corretta identificazione del bene.
- Estratto dell'Atto di Matrimonio, indispensabile per la determinazione del regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene;
- Certificazione Notarile attestante la continuità delle trascrizioni;

Al fine di completare la suddetta documentazione, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, la sopracitata documentazione catastale producendola in allegato (Cfr. All. A1.1).

Per quanto concerne il regime patrimoniale dell'esecutato al momento del trasferimento della proprietà del bene, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso i comuni di Tagliacozzo e di Magliano dei Marsi, rispettivamente il Certificato di Stato di Famiglia (Cfr. All. R1.1) e l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Cfr. All. R1.2).

Altresì, il regime patrimoniale dell'esecutato può essere desunto dall'atto pubblico, presente agli atti, con cui lo stesso ha ricevuto in donazione quota pari ad 1/2 delle nuda proprietà del cespite, atto del 14/01/1988 e repertorio n. 18461, e trascritto a L'Aquila -Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Part. 2153 e Reg. Gen. 1696 il 09/02/1988.

#### **BENE N° 2 - ALBERGO UBIcato A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Nella documentazione depositata agli atti è stato possibile reperire:

- L'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- I certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Gli atti pubblici con cui l'esecutato ha ricevuto in donazione quota pari ad 1/2 delle nuda proprietà del cespite

e quota pari ad 1/3 della piena proprietà in seguito a divisione dell'asse ereditario tra eredi.

Tuttavia, per quanto riguarda la completezza della documentazione, ex art. 567, il sottoscritto CTU non ha potuto ravvedere la presenza della seguente documentazione:

- Estratto di Mappa catastale del bene oggetto di esecuzione, elemento indispensabili per la corretta identificazione del bene.
- Estratto dell'Atto di Matrimonio, indispensabile per la determinazione del regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene;
- Certificazione Notarile attestante la continuità delle trascrizioni;

Al fine di completare la suddetta documentazione, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, la sopracitata documentazione catastale producendola in allegato (Cfr. All. A1.1).

Per quanto concerne il regime patrimoniale dell'esecutato al momento del trasferimento della proprietà del bene, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso i comuni di Tagliacozzo e di Magliano dei Marsi, rispettivamente il Certificato di Stato di Famiglia (Cfr. All. R1.1) e l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Cfr. All. R1.2).

Altresì, il regime patrimoniale dell'esecutato può essere desunto dall'atto pubblico, presente agli atti, con cui lo stesso ha ricevuto in donazione quota pari ad 1/2 delle nuda proprietà del cespite, atto del 14/01/1988 e repertorio n. 18461, e trascritto a L'Aquila -Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Part. 2153 e Reg. Gen. 1696 il 09/02/1988.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Cfr. All. R1.2) rilasciato dal Comune di Magliano al sottoscritto è possibile notare l'assenza di annotazioni. Da ciò si evince che l'esecutato risulta ad coniugato in regime di comunione legali dei beni.

Il regime patrimoniale dell'esecutato al momento del trasferimento della proprietà del bene può essere desunto dall'atto pubblico, presente agli atti, con cui lo stesso ha ricevuto in donazione quota pari ad 1/2 della nuda proprietà del cespite, atto del 14/01/1988 e repertorio n. 18461, e trascritto a L'Aquila -Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Part. 2153 e Reg. Gen. 1696 il 09/02/1988.

Occorre segnalare che l'esecutato è venuto in possesso della titolarità dei beni oggetto di esecuzione mediante

donazione da parte della madre e divisione dell'asse ereditario.

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Cfr. All. R1.2) rilasciato dal Comune di Magliano al sottoscritto è possibile notare l'assenza di annotazioni. Da ciò si evince che l'esecutato risulta ad coniugato in regime di comunione legali dei beni.

Il regime patrimoniale dell'esecutato al momento del trasferimento della proprietà del bene può essere desunto dall'atto pubblico, presente agli atti, con cui lo stesso ha ricevuto in donazione quota pari ad 1/2 della nuda proprietà del cespite, atto del 14/01/1988 e repertorio n. 18461, e trascritto a L'Aquila -Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Part. 2153 e Reg. Gen. 1696 il 09/02/1988.

Occorre segnalare che l'esecutato è venuto in possesso della titolarità dei beni oggetto di esecuzione mediante donazione da parte della madre e divisione dell'asse ereditario.

## **CONFINI**

## **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile risulta confinante:

- a NORD con la particella 1249 e 522 appartenente ad altra ditta;
- ad OVEST con la strada via Aldo Moro;
- ad EST con la particella 51 appartenente ad altra ditta;
- a SUD con la particella 50 appartenente ad altra ditta;

- al piano superiore con l'altra unità immobiliare appratente al medesimo lotto;

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile risulta confinante:

- a NORD con la particella 1249 e 522 appartenente ad altra ditta;
- ad OVEST con la strada via Aldo Moro;
- ad EST con la particella 51 appartenente ad altra ditta;
- a SUD con la particella 50 appartenente ad altra ditta;



- al piano inferiore con l'altra unità immobiliare appratente al medesimo lotto;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	225,00 mq	248,00 mq	0,20	49,60 mq	2,00 m	Seminterrato
Autorimessa	80,00 mq	80,00 mq	0,5	40,00 mq	2,00 m	Seminterrato
Ristorante Albergo	297,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	3,00 m	Rialzato
Centrale Termica	14,00 mq	14,00 mq	0	0,00 mq	2,70 m	Terra
Cortile	146,00 mq	146,00 mq	0,1	14,60 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>438,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>438,45 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso all'immobile è garantito direttamente da via Aldo Moro (ex. via Della Stazione) (Cfr. All. F1.4) attraverso:

- 1) il portone d'ingresso dell'albergo che, tramite alcuni gradini, conduce al disimpegno del vano scala (Cfr. All. F1.5) sotto la quale è stato ricavato un piccolo bagno di servizio privo di finestra (Cfr. All. F1.6 e All. F1.7);
- 2) l'ingresso del ristorante, munito di serranda avvolgibile metallica, che, tramite alcuni gradini e la porta di entrata (Cfr. All. F1.8), permette di accedere all'ampio locale il quale risulta anche di servizio all'albergo;
- 3) l'ingresso carrabile (Cfr. All. F1.9) che, in origine, permetteva l'ingresso delle automobili per consentirne il parcheggio nella corte retrostante il fabbricato o nel locale autorimessa situato nel piano seminterrato.

Dal disimpegno di cui al punto 1), procedendo sulla sinistra è possibile entrare nel locale ristorante principale (Cfr. All. F1.10 e All. F1.11), dotato di camino e, da qui, è possibile accedere:

- alla piccola reception (Cfr. All. F1.12) ed al locale bar (Cfr. All. F1.13 e All. F1.14), quest'ultimo presenta una porta di uscita sulla porzione di corte retrostante il fabbricato
- al locale destinato al lavaggio delle stoviglie (Cfr. All. F1.15), il quale consente l'uscita sul ballatoio esterno di accesso ai locali di servizio, ed al locale cucina (Cfr. All. F1.16).

Procedendo, invece, alla destra del disimpegno del piano terra, è possibile entrare nel secondo locale ristorante (Cfr. All. F1.17 e All. F1.18), dotato di terrazzo (Cfr. All. F1.19), e da cui è possibile accedere al vano ascensore, al locale cucina (Cfr. All. F1.20), dotato di piccolo balcone (Cfr. All. F1.21).

Entrando dal cancello carrabile, è possibile percorrere la porzione di corte, sita sul lato destro del fabbricato, originariamente destinata al transito delle automobili che, tuttavia, non risulta a quest'ultime più accessibile in

quanto occupata, per circa la metà della larghezza, dal vano ascensore (Cfr. All. F0.1 e All. F0.2). Da qui, procedendo sulla sinistra, è possibile accedere alla porzione di corte retrostante il fabbricato (Cfr. All. F0.3, All. F0.4, All. F0.5 e All. F0.6) da cui è possibile entrare in:

- autorimessa (Cfr. All. F0.7);
- ingresso dei locali cantina (Cfr. All. F0.8 e All. F0.9) da dove, sulla destra, è possibile entrare in un locale adibito a vano caldaia (Cfr. All. F0.10) e, sulla sinistra, in un ripostiglio. Procedendo, è possibile accedere al secondo disimpegno (Cfr. All. F0.11 e All. F0.12) e quindi ai tre rimanenti locali cantina (Cfr. All. F0.13 e All. F0.14);
- al vano tecnico esterno adibito a locale caldaia (Cfr. All. F0.15).

Nel calcolo della superficie convenzionale, lo scrivente ha ritenuto opportuno non considerare l'apporto dovuto al vano tecnico adibito a locale caldaia attribuendo ad esso un coefficiente di ragguglio nullo. Ciò poiché il vano è stato realizzato in difformità al progetto approvato e, poiché nella zona è presente un vincolo di tipo paesaggistico, la possibilità di sanatoria del volume realizzato senza titolo è subordinata all'ottenimento del parere favorevole da parte della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici della provincia dell'Aquila.

L'esecutato ha indicato al sottoscritto che nella corte retrostante il fabbricato è presente un pozzo (Cfr. All. F0.16) che risulterebbe in comproprietà con la particella confinante.

Per la determinazione della consistenza commerciale lorda si è fatto riferimento ad entrambe le metodologie di calcolo indicate nell'Allegato "C" al D.P.R. n.138 del 23/03/1998 e nella Norma UNI 10750.

## BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camere Albergo	216,00 mq	232,00 mq	1	232,00 mq	2,70 m	Primo
Camere Albergo	208,00 mq	223,00 mq	1	223,00 mq	2,70 m	Secondo
Soffitta	112,00 mq	135,00 mq	0,25	33,75 mq	2,00 m	Sottotetto
Soffitta	25,00 mq	28,00 mq	0,33	9,24 mq	1,90 m	Sottotetto
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	Primo
Ripostiglio	11,00 mq	13,00 mq	0,2	2,60 mq	1,50 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>515,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>515,59 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Percorrendo la scala, accessibile dal disimpegno del piano rialzato, si giunge dapprima al pianerottolo di semipiano (Cfr. All. F2.1), da dove è possibile uscire sul terrazzo del piano primo (Cfr. All. F2.2 e All. F2.3), e da qui, scendendo tramite la scala esterna (Cfr. All. F2.4), è possibile raggiungere il ballatoio (Cfr. All. F2.5) dei locali di servizio (Cfr. All. F2.6, All. F2.7 e All. F2.8), con annesso piccolo terrazzo (Cfr. All. F2.9). Quest'ultimi locali sono altresì raggiungibili direttamente dal locale lavaggio lavastoviglie sito al piano terra (Cfr. All. F2.10).

Proseguendo a salire la scala dal pianerottolo di semipiano, si giunge al piano primo costituito da otto camere da letto, ciascuna provvista di bagno privato. Dal pianerottolo di piano è possibile entrare direttamente nella prima camera del piano, mentre percorrendo il corridoio dell'ala destra è possibile accedere a quattro camere da letto (Cfr. All. da F2.2 a F2.9) ed, infine, percorrendo il corridoio dell'ala sinistra è possibile accedere al vano ascensore ed alle rimanenti tre camere da letto (Cfr. All. da F2.10 a F2.18).

Continuando a percorrere la scala (Cfr. All. F3.0), si giunge al piano secondo, anch'esso costituito da otto camere da letto, ciascuna provvista di bagno privato. Dal pianerottolo di piano è possibile entrare direttamente nella prima camera del piano (Cfr. All. F3.1 e All. F3.2), mentre percorrendo il corridoio dell'ala destra (Cfr. All. F3.3) è possibile accedere a quattro camere da letto (Cfr. All. F3.4 e All. F3.5), percorrendo il corridoio dell'ala sinistra (Cfr. All. F3.6 e All. F3.7) è possibile accedere al vano ascensore ed alle rimanenti tre camere da letto ed, infine, tramite una porta vetrata, è possibile accedere alla rampa di scale che conduce ai locali del sottotetto (Cfr. All. F3.8).

Percorrendo l'ultima rampa di scale (Cfr. All. F4.0), giunti al pianerottolo del piano sottotetto, anche in questo caso, è possibile accedere ad un ripostiglio (Cfr. All. F4.1), mentre percorrendo il corridoio dell'ala destra (Cfr. All. F4.2) è possibile accedere a quattro camere da letto (Cfr. All. da F4.3 a F4.10) ed, infine, percorrendo il corridoio dell'ala sinistra (Cfr. All. F4.11) è possibile accedere al vano ascensore, mentre sulla sinistra, al locale destinato a soffitta (Cfr. All. F4.12), sulla destra, al ripostiglio (Cfr. All. F4.13) e, da qui, è possibile uscire su un piccolo terrazzo sprovvisto di parapetti (Cfr. All. F4.15).

Sebbene i locali, ricavati nell'ala destra del sottotetto (Corpo A), risultino non solo praticabili, in quanto collegati direttamente ai vani principali, ma anche rifiniti e provvisti sia di impianti che di finestre, tuttavia, poiché sono stati realizzati in difformità al progetto approvato, in contrasto con la normativa antisismica dell'epoca e non risultano sanabili, ai fini del calcolo della superficie convenzionale degli stessi, lo scrivente ha stimato tali locali come soffitta.

In aggiunta a ciò, poiché è necessario procedere alla demolizione degli stessi per ripristinare l'originario tetto in legno, con conseguente riduzione dell'altezza media interna, il sottoscritto ha altresì attribuito alle suddette superfici un minor coefficiente (0,25) rispetto a quello normalmente attribuito ai locali soffitta (0,33) presenti nell'ala sinistra (Corpo D).

Nel calcolo della superficie convenzionale, lo scrivente ha ritenuto opportuno non considerare nemmeno l'apporto dovuto al piccolo terrazzo presente nell'ala sinistra dell'ultimo piano (Corpo D), attribuendo ad esso un coefficiente di ragguaglio nullo. Ciò poiché il terrazzo è stato realizzato in difformità al progetto approvato e, poiché nella zona è presente un vincolo di tipo paesaggistico, la possibilità di sanatoria del terrazzo realizzato in difformità è subordinata all'ottenimento del parere favorevole da parte della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici della provincia dell'Aquila.

Per la determinazione della consistenza commerciale lorda si è fatto riferimento ad entrambe le metodologie di calcolo indicate nell'Allegato "C" al D.P.R. n.138 del 23/03/1998 e nella Norma UNI 10750.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 299 mq Rendita € 1,99 Piano Seminterrato e Rialzato Graffato SI
Dal 05/02/1982 al 14/01/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 299 mq Rendita € 1,99 Piano Seminterrato e Rialzato Graffato SI
Dal 14/01/1988 al 11/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 299 mq Rendita € 1,99 Piano Seminterrato e Rialzato Graffato SI
Dal 11/05/1988 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 299 mq Rendita € 7.994,96 Piano Seminterrato e Rialzato Graffato SI
Dal 16/11/2004 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 1251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 299 mq Rendita € 7.994,96 Piano Seminterrato e Rialzato Graffato SI

Il sottoscritto ha potuto verificare che l'intestataro catastale e relativa quota di possesso corrisponde al titolare del diritto della piena proprietà del bene.

Tuttavia occorre segnalare che, in base alla cronistoria catastale, a partire dal 11/05/1988, ovvero in seguito all'atto di divisione tra eredi, è stata attribuita erroneamente all'esecutato la piena proprietà dell'immobile nonostante fosse ancora in vita la madre dello stesso, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare di quota pari ad 1/2 del diritto di usufrutto attribuitole in seguito all'atto di donazione n. 18461 dal 14/01/1988.

In realtà, l'esecutato risulterebbe titolare della piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione, mediante consolidamento dell'usufrutto, a partire dal 31/03/1990, ovvero data di decesso della madre, come indicato nella Dichiarazione di Successione n. 21 Vol. 540 del 07/06/1990 (Cfr. All. B1.2).

### BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 0,62 Piano Secondo
Dal 05/02/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 0,66 Piano Primo
Dal 05/02/1982 al 14/01/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 0,62 Piano Secondo
Dal 05/02/1982 al 14/01/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 0,66 Piano Primo
Dal 14/01/1988 al 11/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 0,62 Piano Secondo
Dal 14/01/1988 al 11/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 0,66 Piano Primo
Dal 11/05/1988 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 387,34 Piano Secondo
Dal 11/05/1988 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 413,17 Piano Primo
Dal 16/11/2004 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 1251, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 387,34 Piano Secondo
Dal 16/11/2004 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 1251, Sub. 2, Zc. 1



	Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 413,17 Piano Primo
--	--

Il sottoscritto ha potuto verificare che l'intestatario catastale e relativa quota di possesso corrispondo al titolare del diritto della piena proprietà del bene.

Tuttavia occorre segnalare che, in base alla cronistoria catastale, a partire dal 11/05/1988, ovvero in seguito all'atto di divisione tra eredi, è stata attribuita erroneamente all'esecutato la piena proprietà dell'immobile nonostante fosse ancora in vita la madre dello stesso, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare di quota pari ad 1/2 del diritto di usufrutto attribuitole in seguito all'atto di donazione n. 18461 dal 14/01/1988.

In realtà, l'esecutato risulterebbe titolare della piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione, mediante consolidamento dell'usufrutto, a partire dal 31/03/1990, ovvero data di decesso della madre, come indicato nella Dichiarazione di Successione n. 21 Vol. 540 del 07/06/1990 (Cfr. All. B1.2).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1251	1	1	C1	2	299 mq	257 mq	7994,96 €	Seminterrato e Rialzato	SI

### Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quanto presente nell'atto di pignoramento ma, tuttavia, lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetria catastali.

In particolare, la superficie catastale del cespite e le relative planimetrie, risalenti al 13/09/1962 e presentate in data 13/05/1966 (Cfr. All.A1.3, Cfr. All.A2.3 Cfr. e All.A3.3), non corrispondono allo stato di fatto in quanto non risultano aggiornate.

Infatti, quest'ultime riportano solamente i fabbricati originari, ovvero i corpi "A", "B" e "C" (Cfr. All. G1.1), ma non riportano né la porzione di edificio ampliato, né la diversa distribuzione degli ambienti interni, ovvero:

- il corpo "D", posizionato a ridosso della parte SUD, composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra più piano sottotetto abitabile; più precisamente trattasi un ampliamento dell'immobile oggetto di esecuzione, mediante costruzione di un nuovo edificio adiacente in cemento armato, i cui lavori sono stati ultimati il 02/02/1971 a seguito di regolare Licenza Edilizia n.18/1968 rilasciata dal comune di Tagliacozzo (Cfr. All.

C1.2).

- il corpo "E", piccolo volume adibito a deposito posizionato a ridosso della parete EST sul terrazzo del piano primo;

- il corpo "F", posizionato nel lato EST a livello del seminterrato e piano rialzato, come ampliamento del locale cucina dotato di un piccolo balcone. Inoltre, essendo praticabile la copertura di tale corpo aggiuntivo, essa costituisce anche un ampliamento del terrazzo posteriore al fabbricato situato al piano primo, la cui porzione aggiuntiva con realizzazione di piccolo vano adibito a deposito;

- il corpo "G", posizionato nella corte di proprietà, nel lato EST ed in adiacenza al fabbricato, ovvero un vano tecnico destinato a centrale termica con copertura costituita da terrazzo praticabile;

- variazione della distribuzione dei locali situati al piano rialzato del corpo "A" con allargamento, realizzazione di nuove aperture e chiusura di alcune delle preesistenti ;

Occorre inoltre segnalare che sebbene il fabbricato sia adibito a struttura alberghiera, il subalterno risulta censito, a livello catastale nelle categorie C1, "Negozii e Botteghe", in luogo della categoria D2, "Alberghi e Pensioni".

A causa della necessità di un preciso rilievo dell'intero stabile e relative pertinenze, l'importo stimato dal sottoscritto per l'aggiornamento delle planimetrie e della superficie catastale dell'immobile è pari a Euro 5000 circa.

## BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1251	2	1	A2	2	8 Vani	141 mq	413,17 €	Primo	
	44	1251	3	1	A2	2	7,5 Vani	123 mq	387,34 €	Secondo	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quanto presente nell'atto di pignoramento ma, tuttavia, lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali.

In particolare, la superficie catastale del cespite e le relative planimetrie, risalenti al 13/09/1962 e presentate in data 13/05/1966 (Cfr. All.A1.3, Cfr. All.A2.3 Cfr. e All.A3.3), non corrispondono allo stato di fatto in quanto non risultano aggiornate.

In fatti, quest'ultime riportano solamente i fabbricati originari, ovvero i corpi "A", "B" e "C" (Cfr. All. G1.1), ma non riportano né la porzione di edificio ampliato, né la diversa distribuzione degli ambienti interni, ovvero:

- il corpo "D", posizionato a ridosso della parte SUD, composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra più piano sottotetto abitabile; più precisamente trattasi un ampliamento dell'immobile oggetto di esecuzione, mediante costruzione di un nuovo edificio adiacente in cemento armato, i cui lavori sono stati ultimati il 02/02/1971 a seguito di regolare Licenza Edilizia n.18/1968 rilasciata dal comune di Tagliacozzo (Cfr. All. C1.2).

- il corpo "E", piccolo volume adibito a deposito posizionato a ridosso della parete EST sul terrazzo del piano primo;

- il corpo "F", posizionato nel lato EST a livello del seminterrato e piano rialzato, come ampliamento del locale cucina dotato di un piccolo balcone. Inoltre, essendo praticabile la copertura di tale corpo aggiuntivo, essa costituisce anche un ampliamento del terrazzo posteriore al fabbricato situato al piano primo, la cui porzione aggiuntiva con realizzazione di piccolo vano adibito a deposito.;

- il corpo "G", posizionato nella corte di proprietà, nel lato EST ed in adiacenza al fabbricato, ovvero un vano tecnico destinato a centrale termica con copertura costituita da terrazzo praticabile;

- variazione della distribuzione dei locali situati al piano rialzato, primo e secondo del corpo "A" con allargamento, realizzazione di nuove aperture e chiusura di alcune delle preesistenti ;

- realizzazione di ulteriori camere e locali bagno nel piano sottotetto del corpo "A", a seguito di lavori di rifacimento del tetto.

- presenza di un balcone al piano primo realizzato sul prospetto principale del corpo "A" e pertanto prospiciente su via Aldo Moro;

Occorre inoltre segnalare che sebbene il fabbricato sia adibito a struttura alberghiera, le tre unità risultano censite a livello catastale nelle categorie C1 ed A2, rispettivamente "Negozzi e Botteghe" ed "Abitazioni di tipo civile", in luogo della categoria D2, "Alberghi e Pensioni".

A causa della necessità di un preciso rilievo dell'intero stabile e relative pertinenze, l'importo stimato dal sottoscritto per l'aggiornamento delle planimetrie e della superficie catastale dell'immobile è pari a Euro 5000 circa.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione in quanto le finiture, sia esterne che interne, non risultano rinnovate ed, in alcune porzioni, presentano un avanzato stato di degrado.

In particolare, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare:

- piano rialzato:

- nei locali cucina e reception: infiltrazioni di acqua piovana, dal sovrastante terrazzo, che hanno causato il distacco di varie porzioni di intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.1, All. F5.2, All. F5.3 e All. F5.4);
- nel locale bar: umidità da risalita capillare, che hanno causato il distacco di varie porzioni di intonaco delle pareti (Cfr. All. F5.5 e All. F5.6);
- nel locale ristorante principale: infiltrazioni di acqua, probabilmente dovute a perdite provenienti dai servizi igienici del piano superiore, che hanno causato il distacco di una porzione di intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.7);
- nel terrazzo del locale ristorante secondario: infiltrazioni di acqua, verosimilmente dovute al degrado della pavimentazione e relativa impermeabilizzazione, che hanno causato il distacco di più porzioni di intonaco esterno (Cfr. All. F5.8);

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione in quanto le finiture, sia esterne che interne, non risultano rinnovate ed, in alcune porzioni, presentano un avanzato stato di degrado.

In particolare, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare:

- piano primo:
  - nel corridoio dell'ala destra: infiltrazioni di acqua, probabilmente dovute a perdite provenienti dai servizi igienici del piano superiore (Cfr. All. F5.10);
  - nei locali di servizio dell'ala destra: infiltrazioni di acqua piovana, provenienti verosimilmente dal sovrastante terrazzo dotato di sola impermeabilizzazione in stato degradato (Cfr. All. F5.12), che hanno causato il distacco della quasi totalità dell'intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.11);
  - il terrazzo ed i balconi dell'ala destra e sinistra presentano una pavimentazione con un importante stato di degrado (Cfr. All. F5.13, All. F5.14 e All. F5.15);
- piano sottotetto:
  - nel vano scala: infiltrazioni di acqua piovana (Cfr. All. F5.22), provenienti verosimilmente dal sovrastante solaio di copertura nel punto di congiunzione con la porzione di edificio ampliata (Corpo "D");
  - nei locali dell'ala destra: infiltrazioni di acqua piovana, provenienti verosimilmente dal sovrastante solaio di copertura, che hanno causato il distacco di varie porzioni dell'intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.20 e All. F5.21);

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'edificio risulta possedere un grado di rifinitura mediocre, sia nei prospetti esterni, sia in tutti i locali interni.

Le caratteristiche costruttive prevalenti dell'edificio si differenziano a seconda dell'epoca di costruzione della relativa porzione di edificio: i corpi "A", "B" e "C" la cui edificazione risale agli anni 50', i corpi "E", "F" e "G" realizzati verosimilmente ante 67 ed, infine, il corpo "D", ultimato nel 1971, come ampliamento dell'edificio (Cfr. All. G1.1).

Per quanto concerne il fabbricato originario, corpo "A", dalla relazione tecnica (Cfr. All. D1.2), a firma del Geom. Ermanno Tabacco, allegata al progetto approvato dal corpo del genio Civile di Avezzano con protocollo n.15045 del 09/12/1954 (Cfr. All. D1.1), può desumersi quanto segue:

- Fondazioni: muratura portante di spessore pari a 95 cm. realizzata in pietra legata con doppio ricorso di mattoni posti alla distanza di 60 cm legata con malta cementizia;
- Strutture verticali: muratura portante, di spessore pari a 75 cm. per le strutture portanti del piano terra, pari



a 60 cm per quelle del piano primo e pari a 45 cm per quelle del piano secondo, alettate con malta cementizia. Allo spiccato di ogni piano, dalle fondazioni sino all'ultimo, è previsto un cordolo in calcestruzzo armato dello spessore di 20 cm con barre di ferro longitudinali dello spessore di 16 mm e relative staffe;

- Solai: intermedi di tipo misto realizzati con laterizi e cemento armato;
- Copertura: sistema non spingente a falda inclinata originariamente costituito da capriate di arcarecci in legno con sovrastante tavolato per poi essere stato sostituito, in occasione dei lavori di trasformazione della soffitta locali abitabili adibiti a camere da letto, con solaio del tipo misto realizzato con laterizi e cemento armato ;
- Manto di copertura: in origine tegole marsigliesi.

Per quanto concerne il corpo "B", ovvero la porzione di fabbricato ospitante parte dei locali cucina, il sottoscritto non ha potuto reperire alcuna informazione in merito poiché non riportato nel progetto del fabbricato originario (Cfr. All. D1.1), il corpo "A", e parzialmente riportato come preesistente nel primo ampliamento del fabbricato originario (Cfr. All. D2.1), il corpo "C".

Per quanto concerne il primo ampliamento del fabbricato originario, il corpo "C" realizzato nella corte retrostante a ridosso della parete EST, dalla relazione tecnica (Cfr. All. D2.2), a firma dell' Ing. Vitoantonio Caroli, allegata al progetto strutturale (Cfr. All. D2.1), e dal Verbale di Contravvenzione alle Norme Tecniche di Edilizia da parte del Corpo del Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D2.3), a firma del Geom. Vincenzo Rosati Tabacco, protocollato con n.9602 del 19/06/1959, può desumersi quanto segue:

- Fondazioni: in conglomerato cementizio di spessore pari a 65 cm ;
- Strutture verticali: muratura portante, di spessore pari a 45 cm. per le strutture portanti del piano terra, pari a 40 cm per quelle del piano primo, realizzate in blocchi di tufo legati con malta idraulica.
- Solai: di tipo misto realizzati con laterizi e cemento armato, muniti di soletta di spessore pari a 5 cm e collegati ai telai di piano. Tali telai sono armati con barre di ferro longitudinali dello spessore di 16 mm ;
- Copertura: terrazza impermeabile costituita da solaio del tipo misto realizzato con laterizi e cemento armato collegato a telai del piano di gronda anch'esso armato con barre di ferro longitudinali dello spessore di 16 mm ;
- Manto di copertura: guaina impermeabilizzante in seguito ai lavori di cui al punto precedente.

Per quanto concerne il secondo ampliamento del fabbricato originario, il corpo "D" realizzato nella corte a in adiacenza alla parete SUD, dalla relazione tecnica (Cfr. All. D3.2), a firma dell' Ing. Gianni Di Biase, allegata al progetto approvato dal corpo del genio Civile di Avezzano con protocollo n.4422 del 03/04/1969 (Cfr. All. D3.1) e relativo relativa al Permesso di Costruire n.18 del 08/05/1968 (Cfr. All. C3.1), può desumersi quanto segue:

- Fondazioni: telai orizzontale in cemento armato con travi portanti e di concatenamento nei due sensi ;
- Strutture: telai portanti in cemento armato collegati tra loro da solai e travi portanti ;
- Solai: di tipo misto realizzati con laterizi e cemento armato con sovrastante caldana di spessore pari a 5 cm ;
- Copertura: tetto a falde inclinate costituito da solaio del tipo misto realizzato con laterizi e cemento armato;
- Manto di copertura: in tegole marsigliesi.

Per quanto concerne i restanti corpi, il sottoscritto non ha potuto reperire alcuna documentazione in merito ma, a valle delle ispezioni non invasive effettuate durate i vari sopralluoghi, ha constatato quanto segue:

- il corpo "E", ovvero il piccolo vano realizzato sul terrazzo del piano primo, sembrerebbe edificato in muratura portante con tetto realizzato in legno e manto di copertura costituito da tegole marsigliesi.

- il corpo "F", ovvero l'ampliamento del locale cucina realizzato nella corte retrostante in continuità al corpo "B", sembrerebbe edificato in muratura portante e cemento armato con solaio di copertura misto in cemento armato e laterizio con manto di copertura in mattonelle e pertanto anch'esso adibito a terrazzo praticabile;

- il corpo "G", ovvero il vano tecnico esterno realizzato in continuità al corpo "C" nella corte retrostante, risulta verosimilmente edificato in muratura portante con solaio di copertura misto in cemento armato e laterizio con manto di copertura in mattonelle e pertanto adibito a terrazzo praticabile. Tale vano ospita il generatore di



calore dell'intera struttura alberghiera e, pertanto, è dotato di una porta di accesso in ferro con areazione per garantire l'accesso;

Per quanto concerne l'intero edificio:

- Pareti interne ed esterne : rifinite con intonaco civile e tintura;
- Pavimentazione interna: mattonelle di cemento granagliato, in gres porcellanato e parquet laminato;
- Infissi esterni ed interni: infissi in legno e , nel prospetto posteriore limitatamente ai locali cucina e ristorate, in alluminio sprovvisti di sistema oscurante;
- Terrazzi e Balconi: realizzati con pavimentazione costituita da mattonelle.
- Infissi interni: porte interne in legno;
- Impianto elettrico: presente di tipo sottotraccia con quadro elettrico principale situato al piano rialzato (Cfr. All. 7.0) e quadri elettrici secondari situati nei locali cucina (Cfr. All. 7.1 e All. 7.2), bar, vano caldaia e nelle due ali del piano primo e secondo (Cfr. da All. 7.3 ad All. 7.6) ed , infine nel sottotetto (Cfr. All. 7.7);
- Impianto termico: presente di tipo centralizzato costituito da un generatore termico del tipo a basamento (Cfr. All. 8.0) e due caldaie murali (Cfr. All. 8.1), tutte alimentate a gas , con elementi radianti in alluminio, ghisa e termoconvettori;
- Impianto adduzione gas: presente di tipo sottotraccia ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione del metano;
- Impianto idrico e fognario: sebbene il sottoscritto, durante i vari sopralluoghi effettuati, abbia potuto constatare la loro presenza, il loro regolare allaccio alla rete comunale può essere certificabile solamente per il corpo "D", avvero il secondo ampliamento, in quanto per quest'ultimo il Comune di Taglicozzo ha rilasciato il 07/02/1971 opportuna Dichiarazione di Agibilità (Cfr. All. C3.2) a valle di regolare accertamento da parte dell'ufficiale sanitario incaricato;
- Corte esclusiva: situata nella parte SUD del fabbricato, accessibile da via Aldo Moro, e che si estende anche nella posteriore;
- Autorimessa: situata nel piano seminterrato del corpo "D" che, sebbene presenti un accesso nel retro del fabbricato, quest'ultimo non è raggiungibile in quanto il transito delle automobili è impedito, nel passaggio carrabile, a causa della presenza del vano ascensore e di materiale vario nella corte esclusiva.
- Soffitta: nei locali sottotetto del corpo "D" è presente un locale adibito a deposito.
- Altro: nel lato SUD del corpo "D" è presente un piccolo ascensore che collega il piano rialzato, primo, secondo e sottotetto dell'immobile.

Occorre segnalare che:

- nell'ultimo piano del corpo "D" è presente un piccolo terrazzo sprovvisto di parapetto.
- la struttura alberghiera è sprovvista di elementi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'edificio risulta possedere un grado di rifinitura mediocre, sia nei prospetti esterni, sia in tutti i locali interni.

Le caratteristiche costruttive prevalenti dell'edificio si differenziano a seconda dell'epoca di costruzione della relativa porzione di edificio: i corpi "A", "B" e "C" la cui edificazione risale agli anni 50', i corpi "E", "F" e "G" realizzati verosimilmente ante 67 ed, infine, il corpo "D", ultimato nel 1971, come ampliamento ampliamento dell'edificio (Cfr. All. G1.1).

Per quanto concerne il fabbricato originario, corpo "A", dalla relazione tecnica (Cfr. All. D1.2), a firma del Geom. Ermanno Tabacco, allegata al progetto approvato dal corpo del genio Civile di Avezzano con protocollo n.15045 del 09/12/1954 (Cfr. All. D1.1), può desumersi quanto segue:

- Fondazioni: muratura portante di spessore pari a 95 cm. realizzata in pietra legata con doppio ricorso di mattoni posti alla distanza di 60 cm legata con malta cementizia;
- Strutture verticali: muratura portante, di spessore pari a 75 cm. per le strutture portanti del piano terra, pari

a 60 cm per quelle del piano primo e pari a 45 cm per quelle del piano secondo, alettate con malta cementizia. Allo spiccato di ogni piano, dalle fondazioni sino all'ultimo, è previsto un cordolo in calcestruzzo armato dello spessore di 20 cm con barre di ferro longitudinali dello spessore di 16 mm e relative staffe;

- Solai: intermedi di tipo misto realizzati con laterizi e cemento armato;
- Copertura: sistema non spingente a falda inclinata originariamente costituito da capriate di arcarecci in legno con sovrastante tavolato per poi essere stato sostituito, in occasione dei lavori di trasformazione della soffitta locali abitabili adibiti a camere da letto, con solaio del tipo misto realizzato con laterizi e cemento armato ;
- Manto di copertura: in origine tegole marsigliesi in seguito sostituite con guaina ardesiata impermeabilizzante?? in seguito ai lavori di cui al punto precedente.

Per quanto concerne il corpo "B", ovvero la porzione di fabbricato ospitante parte dei locali cucina, il sottoscritto non ha potuto reperire alcuna informazione in merito poiché non riportato nel progetto del fabbricato originario (Cfr. All. D1.1), il corpo "A", e parzialmente riportato come preesistente nel primo ampliamento del fabbricato originario (Cfr. All. D2.1), il corpo "C".

Per quanto concerne il primo ampliamento del fabbricato originario, il corpo "C" realizzato nella corte retrostante a ridosso della parete EST, dalla relazione tecnica (Cfr. All. D2.2), a firma dell' Ing. Vitoantonio Caroli, allegata al progetto strutturale (Cfr. All. D2.1), e dal Verbale di Contravvenzione alle Norme Tecniche di Edilizia da parte del Corpo del Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D2.3), a firma del Geom. Vincenzo Rosati Tabacco, protocollato con n.9602 del 19/06/1959, può desumersi quanto segue:

- Fondazioni: in conglomerato cementizio di spessore pari a 65 cm ;
- Strutture verticali: muratura portante, di spessore pari a 45 cm. per le strutture portanti del piano terra, pari a 40 cm per quelle del piano primo, realizzate in blocchi di tufo legati con malta idraulica.
- Solai: di tipo misto realizzati con laterizi e cemento armato, muniti di soletta di spessore pari a 5 cm e collegati ai telai di piano. Tali telai sono armati con barre di ferro longitudinali dello spessore di 16 mm ;
- Copertura: terrazza impermeabile costituita da solaio del tipo misto realizzato con laterizi e cemento armato collegato a telai del piano di gronda anch'esso armato con barre di ferro longitudinali dello spessore di 16 mm ;
- Manto di copertura: guaina impermeabilizzante in seguito ai lavori di cui al punto precedente.

Per quanto concerne il secondo ampliamento del fabbricato originario, il corpo "D" realizzato nella corte a in adiacenza alla parete SUD, dalla relazione tecnica (Cfr. All. D3.2), a firma dell' Ing. Gianni Di Biase, allegata al progetto approvato dal corpo del genio Civile di Avezzano con protocollo n.4422 del 03/04/1969 (Cfr. All. D3.1) e relativo relativa al Permesso di Costruire n.18 del 08/05/1968 (Cfr. All. C3.1), può desumersi quanto segue:

- Fondazioni: telai orizzontale in cemento armato con travi portanti e di concatenamento nei due sensi ;
- Strutture: telai portanti in cemento armato collegati tra loro da solai e travi portanti ;
- Solai: di tipo misto realizzati con laterizi e cemento armato con sovrastante caldana di spessore pari a 5 cm ;
- Copertura: tetto a falde inclinate costituito da solaio del tipo misto realizzato con laterizi e cemento armato;
- Manto di copertura: in tegole marsigliesi.

Per quanto concerne i restanti corpi, il sottoscritto non ha potuto reperire alcuna documentazione in merito ma, a valle delle ispezioni non invasive effettuate durate i vari sopralluoghi, ha constatato quanto segue:

- il corpo "E", ovvero il piccolo vano realizzato sul terrazzo del piano primo, sembrerebbe edificato in muratura portante con tetto realizzato in legno e manto di copertura costituito da tegole marsigliesi.

- il corpo "F", ovvero l'ampliamento del locale cucina realizzato nella corte retrostante in continuità al corpo "B", sembrerebbe edificato in muratura portante e cemento armato con solaio di copertura misto in cemento armato e laterizio con manto di copertura in mattonelle e pertanto anch'esso adibito a terrazzo praticabile;

- il corpo "G", ovvero il vano tecnico esterno realizzato in continuità al corpo "C" nella corte retrostante, risulta verosimilmente edificato in muratura portante con solaio di copertura misto in cemento armato e laterizio con

manto di copertura in mattonelle e pertanto adibito a terrazzo praticabile. Tale vano ospita il generatore di calore dell'intera struttura alberghiera e, pertanto, è dotato di una porta di accesso in ferro con areazione per garantire l'accesso;

Per quanto concerne l'intero edificio:

- Pareti interne ed esterne : rifinite con intonaco civile e tintura;
- Pavimentazione interna: mattonelle di cemento granagliato, in gres porcellanato e parquet laminato;
- Infissi esterni ed interni: infissi in legno e , nel prospetto posteriore limitatamente ai locali cucina e ristorate, in alluminio sprovvisti di sistema oscurante;
- Terrazzi e Balconi: realizzati con pavimentazione costituita da mattonelle.
- Infissi interni: porte interne in legno;
- Impianto elettrico: presente di tipo sottotraccia con quadro elettrico principale situato al piano rialzato (Cfr. All. 7.0) e quadri elettrici secondari situati nei locali cucina (Cfr. All. 7.1 e All. 7.2), bar, vano caldaia e nelle due ali del piano primo e secondo (Cfr. da All. 7.3 ad All. 7.6) ed , infine nel sottotetto (Cfr. All. 7.7);
- Impianto termico: presente di tipo centralizzato costituito da un generatore termico del tipo a basamento (Cfr. All. 8.0) e due caldaie murali (Cfr. All. 8.1), tutte alimentate a gas , con elementi radianti in alluminio, ghisa e termoconvettori;
- Impianto adduzione gas: presente di tipo sottotraccia ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione del metano;
- Impianto idrico e fognario: sebbene il sottoscritto, durante i vari sopralluoghi effettuati, abbia potuto constatare la loro presenza, il loro regolare allaccio alla rete comunale può essere certificabile solamente per il corpo "D", avvero il secondo ampliamento, in quanto per quest'ultimo il Comune di Tagliacozzo ha rilasciato il 07/02/1971 opportuna Dichiarazione di Agibilità (Cfr. All. C3.2) a valle di regolare accertamento da parte dell'ufficiale sanitario incaricato;
- Corte esclusiva: situata nella parte SUD del fabbricato, accessibile da via Aldo Moro, e che si estende anche nella posteriore;
- Autorimessa: situata nel piano seminterrato del corpo "D" che, sebbene presenti un accesso nel retro del fabbricato, quest'ultimo non è raggiungibile in quanto il transito delle automobili è impedito, nel passaggio carrabile, a causa della presenza del vano ascensore e di materiale vario nella corte esclusiva;
- Soffitta: nei locali sottotetto del corpo "D" è presente un locale adibito a deposito;
- Altro: nel lato SUD del corpo "D" è presente un piccolo ascensore che collega il piano rialzato, primo, secondo e sottotetto dell'immobile.

Occorre segnalare che:

- nell'ultimo piano del corpo "D" è presente un piccolo terrazzo sprovvisto di parapetto.
- la struttura alberghiera è sprovvista di elementi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile risulta occupato a tutt'oggi dall'esecutato.

Aggiornamento:

Sebbene il sottoscritto abbia condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta del 10/02/2022 e sollecito del 13/04/2022), volte alla ricerca di eventuali registrazioni del titolo dei terzi occupanti (contratti di locazione, etc.), non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito

Alla luce di ciò, il sottoscritto ha chiesto direttamente all'esecutato informazioni in merito allo stato di occupazione dell'immobile: quest'ultimo ha dichiarato che egli dimora abitualmente nello stabile, esercitando

in esso la propria attività di ristorazione-alberghiera.

Il sottoscritto ha potuto rilevare nell'immobile vari elementi di arredo tipici di una struttura alberghiera.

**BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile risulta occupato a tutt'oggi dall'esecutato.

Aggiornamento:

Sebbene il sottoscritto abbia condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta del 10/02/2022 e sollecito del 13/04/2022), volte alla ricerca di eventuali registrazioni del titolo dei terzi occupanti (contratti di locazione, etc.), non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito

Alla luce di ciò, il sottoscritto ha chiesto direttamente all'esecutato informazioni in merito allo stato di occupazione dell'immobile: quest'ultimo ha dichiarato che egli dimora abitualmente nello stabile, esercitando in esso la propria attività di ristorazione-alberghiera.

Il sottoscritto ha potuto rilevare nell'immobile vari elementi di arredo tipici di una struttura alberghiera.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1982 al 13/01/1988	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione (Cfr. All. B1.1) e Rinuncia Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Rimondo Rumor	26/11/1982	12960	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Avezzano	13/06/1983	19	447		
Dal 14/01/1988 al 10/05/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raimondo Rumor	14/01/1988	18461	12251



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de l'Aquila	09/02/1988	2153	1696
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Avezzano	09/02/1988	215	
		<b>Atto di Divisione tra Eredi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal <b>11/05/1988</b> al <b>06/06/1990</b>	**** Omissis ****	Dott. Raimondo Rumor	11/05/1988	19092	12923
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila	10/06/1988	8407	6740
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/06/1990</b>	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Avezzano	27/05/1988	961	
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Avezzano	07/06/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Avezzano	07/06/1990	21	540		

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.

Negli atti pubblici non è stato possibile rinvenire menzione alcuna relativa all'intervento edilizio effettuato sul fabbricato, consistente in un ampliamento realizzato mediante costruzione di un nuovo edificio adiacente in calcestruzzo armato, il corpo "D" (Cfr. All. G1.1), ultimato il 02/02/1971 a seguito di regolare Licenza Edilizia n.18/1968 rilasciata dal comune di Tagliacozzo.

Occorre segnalare che la dichiarazione di successione n. 21 Vol. 540 del 07/06/1990 (Cfr. All. B1.2) della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dell'esecutato, per mezzo della quale lo stesso è venuto in possesso della piena proprietà dell'immobile mediante consolidamento dell'usufrutto, risulta essere temporanea ed anticipata rispetto all'intero asse ereditario.

Inoltre, nella suddetta non è stato possibile rintracciare la precisa indicazione dei riferimenti catastali dell'immobile oggetto di esecuzione. In luogo degli stessi è presente solamente una generica indicazione della struttura alberghiera e relativo impreciso riferimento all'atto di donazione n.18461 del 14/01/1988.

### BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 26/11/1982 al 13/01/1988	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione (Cfr. All. B1.1) e Rinuncia Eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Dott. Rimondo Rumor	26/11/1982	12960		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Avezzano	13/06/1983	19	447		
Dal 14/01/1988 al 10/05/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Dott. Raimondo Rumor	14/01/1988	18461	12251	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Servizio di Pubblicità Immobiliare de l'Aquila	09/02/1988	2153	1696
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Avezzano	09/02/1988	215			
Dal 11/05/1988 al	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione tra Eredi</b>				

06/06/1990		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raimondo Rumor	11/05/1988	19092	12923
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila	10/06/1988	8407	6740
		<b>Registrazione</b>			
Dal 07/06/1990	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Ufficio del Registro di Avezzano	07/06/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Avezzano	27/05/1988	961	
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Avezzano	07/06/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Avezzano	07/06/1990	21	540

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.

Negli atti pubblici non è stato possibile rinvenire menzione alcuna relativa all'intervento edilizio effettuato sul fabbricato, consistente in un ampliamento realizzato mediante costruzione di un nuovo edificio adiacente in calcestruzzo armato, il corpo "D" (Cfr. All. G1.1), ultimato il 02/02/1971 a seguito di regolare Licenza Edilizia n.18/1968 rilasciata dal comune di Tagliacozzo.

Occorre segnalare che la dichiarazione di successione n. 21 Vol. 540 del 07/06/1990 (Cfr. All. B1.2) della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dell'esecutato, per mezzo della quale lo stesso è venuto in possesso della piena proprietà dell'immobile mediante consolidamento dell'usufrutto, risulta essere temporanea ed anticipata rispetto all'intero asse ereditario.

Inoltre, nella suddetta non è stato possibile rintracciare la precisa indicazione dei riferimenti catastali

dell'immobile oggetto di esecuzione. In luogo degli stessi è presente solamente una generica indicazione della struttura alberghiera e relativo impreciso riferimento all'atto di donazione n.18461 del 14/01/1988.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale Del'Aquila aggiornate al 25/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 06/10/2017  
Reg. gen. 14993 - Reg. part. 1486  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 287
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 05/04/2019  
Reg. gen. 5215 - Reg. part. 418  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 287
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 17/09/2020  
Reg. gen. 12484 - Reg. part. 1118  
Importo: € 18.168,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/06/2020  
N° repertorio: 232

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 29/01/2021  
Reg. gen. 1505 - Reg. part. 1244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 07/06/2021  
Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7710  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Relativamente al bene in oggetto, gli oneri necessari per la cancellazione delle formalità ammonterebbero a 3516 Euro e sono così suddivisi:

- Ipoteca Giudiziale:

- 1) Reg. gen. 14993 - Reg. part. 1486: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €909
- 2) Reg. gen. 5215 - Reg. part. 418: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €1136
- 3) Reg. gen. 12484 - Reg. part. 1118: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €882

essi sono così ripartiti:

- a) €59, per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
- b) €35, per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);
- c) 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347) del minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

- Pignoramento Immobiliare:

- 1) Reg. Gen. 1505 - Reg. part. 1244: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294
- 2) Reg. Gen. 10062 - Reg. part. 7710: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294

per la cancellazione di ogni trascrizioni, tali oneri sono così ripartiti:

- a) €200, per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59, per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
- c) €35, per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Lo stato ipotecario del bene oggetto di esecuzione è stato desunto sia della certificazione ipotecaria AQ39643 del 25/06/2021 depositata agli atti (Art. 567 CpC) e sia in base alle seguenti ispezioni eseguite dallo scrivente sul bene oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila:

- Ispezione Ipotecaria, n. T127744 del 12/05/2022 (Cfr. All. I1.1);
- Ispezione Ipotecaria, n. T16215 del 14/04/2024 (Cfr. All. I1.2);

**BENE N° 2 - ALBERGO UBIcato A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale Del'Aquila aggiornate al 25/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 06/10/2017  
Reg. gen. 14993 - Reg. part. 1486  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 287
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 05/04/2019  
Reg. gen. 5215 - Reg. part. 418  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 287
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 17/09/2020  
Reg. gen. 12484 - Reg. part. 1118  
Importo: € 18.168,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/06/2020  
N° repertorio: 232

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 29/01/2021  
Reg. gen. 1505 - Reg. part. 1244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 07/06/2021  
Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7710  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**



Relativamente al bene in oggetto, gli oneri necessari per la cancellazione delle formalità ammonterebbero a 3516 Euro e sono così suddivisi:

- Ipoteca Giudiziale:

- 1) Reg. gen. 14993 - Reg. part. 1486: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €909
- 2) Reg. gen. 5215 - Reg. part. 418: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €1136
- 3) Reg. gen. 12484 - Reg. part. 1118: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €882

essi sono così ripartiti:

- a) €59, per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
- b) €35, per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);
- c) 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347) del minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

- Pignoramento Immobiliare:

- 1) Reg. Gen. 1505 - Reg. part. 1244: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294
- 2) Reg. Gen. 10062 - Reg. part. 7710: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294

per la cancellazione di ogni trascrizione, tali oneri sono così ripartiti:

- a) €200, per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59, per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
- c) €35, per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Lo stato ipotecario del bene oggetto di esecuzione è stato desunto sia della certificazione ipotecaria AQ39643 del 25/06/2021 depositata agli atti (Art. 567 CpC) e sia in base alle seguenti ispezioni eseguite dallo scrivente sul bene oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila:

- Ispezione Ipotecaria, n. T127744 del 12/05/2022 (Cfr. All. I1.1);
- Ispezione Ipotecaria, n. T16215 del 14/04/2024 (Cfr. All. I1.2);

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Tagliacozzo con destinazione urbanistica di "Completamento" ove è presente un Vincolo Paesaggistico.

Ciò è anche desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. C4.5), rilasciato dal Comune di Tagliacozzo nel 27/03/1991 ed allegato al progetto di ristrutturazione dell'albergo presentato nel 1990, la cui validità delle informazioni in esso riportate relativamente all'attuale identificazione catastale dell'immobile, NCEU Tagliacozzo Fg. 44 P.IIIa 1251, è stata confermata al sottoscritto del responsabile dell'ufficio Urbanistica del suddetto comune.

In tale zona si applicano i seguenti indici edilizi:

- a. If = 2,00 mc/mq
- b. Abitanti per ettaro 200.
- c. 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni medesime, come prescritto dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.
- d. 5 mq/100 mc per aree di verde privato
- e. Altezza massima H = 9,00
- f. Distacco minimo dai confini privati mt 6,50 con possibilità, previa soluzione unitaria di costruzione a confine.

In particolare, l'immobile ricade in una zona soggetta ad un vincolo paesaggistico, ( DPR n. 616 del 24/07/1977 e D.M. del 21/10/1984) e più precisamente nella zona "D" del Piano Regionale Paesaggistico (PRP), ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1:

"Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Tagliacozzo con destinazione urbanistica di "Completamento" ove è presente un Vincolo Paesaggistico.

Ciò è anche desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. C4.5), rilasciato dal Comune di Tagliacozzo nel 27/03/1991 ed allegato al progetto di ristrutturazione dell'albergo presentato nel 1990, la cui validità delle informazioni in esso riportate relativamente all'attuale identificazione catastale dell'immobile, NCEU Tagliacozzo Fg. 44 P.lla 1251, è stata confermata al sottoscritto del responsabile dell'ufficio Urbanistica del suddetto comune.

In tale zona si applicano i seguenti indici edilizi:

- a. If = 2,00 mc/mq
- b. Abitanti per ettaro 200.
- c. 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni medesime, come prescritto dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.
- d. 5 mq/100 mc per aree di verde privato
- e. Altezza massima H = 9,00
- f. Distacco minimo dai confini privati mt 6,50 con possibilità, previa soluzione unitaria di costruzione a confine.

In particolare, l'immobile ricade in una zona soggetta ad un vincolo paesaggistico, ( DPR n. 616 del 24/07/1977 e D.M. del 21/10/1984) e più precisamente nella zona "D" del Piano Regionale Paesaggistico (PRP), ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1:

"Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'epoca di costruzione dell'edificio è verosimilmente attribuibile tra la seconda metà degli anni 50' e la fine degli anni 80' in quanto il fabbricato originario è stato oggetto di successivi ampliamenti (Cfr. All. G1.1). In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il Genio Civile della Regione Abruzzo ed il Comune di Tagliacozzo, il sottoscritto ha potuto attribuire, alle varie porzioni di fabbrica, le seguenti epoche di costruzione:

- Fabbricato originario, ovvero il corpo "A", realizzato tra il 1954 ed il 1959 (Cfr. All. D1.1 e D2.1);
- Primo ampliamento, composto da:
  - Corpo "B", realizzato tra il 1954 ed il 1962 (Cfr. All. D2.1 e A1.3);
  - Corpo "C", realizzato tra il 1958 ed il 1959 (Cfr. All. D2.1 e D2.4);
- Secondo Ampliamento, composto dai Corpi "E" ed "F": il sottoscritto non è riuscito a reperire documentazione alcuna dalla quale è possibile desumere, con certezza, la data di costruzione. Verosimilmente, dalle caratteristiche costruttive dei corpi "E" ed "F", è possibile attribuire loro una data di edificazione ante 67. In particolare, limitatamente al corpo "F", tale ipotesi risulterebbe confermata da quanto riportato nel progetto del corpo "D" (Cfr. All. D3.1), datato 03/04/1968, in cui il corpo "F" risulta presente nelle piante del piano seminterrato e del piano terra in quanto riportato adiacente al fabbricato da realizzare.
- Terzo ampliamento, ovvero il corpo "D", edificato tra il 1969 e 1971 (Cfr. All. C3.3);
- Quarto ampliamento, ovvero il Corpo "G": trattandosi di un vano tecnico ospitante la centrale termica, alimentata a gas naturale, dell'intero edificio, il sottoscritto, valutando le caratteristiche costruttive del piccolo fabbricato e in base alle informazioni reperite dall'esecutato, attribuisce allo stesso una possibile data di edificazione posteriore al 1967 e, verosimilmente, collocabile negli anni 80'.
- Ultimo ampliamento consistente nella sopraelevazione del fabbricato originario, ovvero il Corpo "A", con realizzazione di locali abitabili nel sottotetto: a riguardo, il sottoscritto ha potuto rintracciare, presso il Genio Civile, un progetto depositato il 30/04/1984 (Cfr. All. D4.1) per richiedere l'autorizzazione all'inizio dei lavori di ristrutturazione del tetto. Pertanto, è verosimile attribuire l'epoca di realizzazione della sopraelevazione a partire dalla seconda metà degli anni ottanta.

Im merito alla regolarità urbanistica del fabbricato, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio urbanistica del Comune di Tagliacozzo e presso il Genio Civile di Avezzano ed in base alla relativa documentazione prodotta, è emerso quanto segue:

- Corpi "A", "B" e "C":
  - Regolarità Urbanistica: non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito;
  - Idoneità Statica e Sismica: il corpo "A" è stato edificato a seguito di regolare autorizzazione da parte del Genio Civile mediante approvazione, in linea tecnica, del progetto depositato. (Cfr. All. D1.3) mentre non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito al corpo "B". Per quanto concerne il corpo "C", sebbene il fabbricato sia stato edificato in assenza di approvazione tecnica da parte del Genio Civile (Cfr. All. D2.3), quest'ultimo in seguito di verbale di accertamento, contravvenzione e indicazione dei provvedimenti necessari (Cfr. All. D2.4) ha riscontrato l'adempimento alle prescrizioni conformemente alle norme all'epoca vigenti (Cfr. All. D2.5).
- Corpo "D":
  - Regolarità Urbanistica: il fabbricato è stato edificato a seguito di regolare Concessione Edilizia n.18/1968

(Cfr. All. C3.1) e per il quale il Comune di Tagliacozzo a rilasciato opportuna Certificazione di Agibilità (Cfr. All. C3.2);

- Idoneità Statica e Sismica: il corpo "D" è stato edificato a seguito di regolare autorizzazione da parte del Genio Civile (Cfr. All. D3.1) e, per il quale, quest'ultimo ha rilasciato regolare Certificato di Rispondenza alle Norme per l'Edilizia Antisismica (Cfr. All. D3.3).

- Corpi "E", "F" e "G": non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito dalla quale desumere la regolarità urbanistica e l'idoneità Statica e Sismica dei volumi realizzati.

- Sopraelevazione e realizzazione locali nel sottotetto del fabbricato originario, il corpo "A":

- Regolarità Urbanistica: non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito;

- Idoneità Statica e Sismica: il sottoscritto ha potuto rintracciare il progetto di ristrutturazione del tetto (Cfr. All. D4.1) depositato presso il Genio Civile che, tuttavia, non ha rilasciato l'autorizzazione necessaria all'inizio dei lavori (Cfr. All. D4.3).

Pertanto, poiché tali lavori sono stati effettuati, negli anni ottanta, in assenza della necessaria autorizzazione da parte del Comune di Tagliacozzo e del nulla-osta da parte del Genio Civile ed, inoltre, in difformità al progetto depositato, gli stessi risultano costituire una importante difformità edilizia.

Occorre segnalare che nel 1990 è stato presentato, ai sensi dell'art.4 della Legge Regione Abruzzo n.99 del 1989, un progetto di ristrutturazione ed ampliamento dello stabile (Cfr. All. D5.1), per il quale sono state rilasciate le seguenti certificazioni:

- Certificato di fattibilità urbanistica dell'intervento proposto da parte del Comune di Tagliacozzo (Cfr. All. D5.2);

- Parere Favorevole da parte della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici e Culturali (Cfr. All. D5.3);

- Nulla osta alla realizzazione dell'intervento da parte del Settore Urbanistica e Beni Ambientali e Culturali della Regione Abruzzo (Cfr. All. D5.4);

Tuttavia, il Servizio Genio Civile della Regione Abruzzo non ha proceduto al rilascio dell'opportuno nullaosta in quanto la soluzione proposta non risultava conforme alla normativa sismica all'epoca vigente (Cfr. All. D5.5).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Corpo "A": lo stato dei luoghi non risulta corrispondente al progetto approvato dal Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D1.1) In particolare, il sottoscritto ha ravvisato le seguenti importanti difformità:

1) Presenza di un piano seminterrato aggiuntivo, di altezza di circa metri 2, e verosimilmente realizzato mediante estensione in quota dell'intero fabbricato per un'altezza aggiuntiva di circa 80 cm rispetto a quanto riportato nel progetto strutturale depositato (Cfr. All. D1.1).



E' doveroso segnalare che, poiché nella relazione tecnica depositata presso Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D1.2) è indicato l'utilizzo di "muratura di pietrame con ricorso di mattoni" per l'esecuzione delle strutture del piano terra e del piano primo, a causa della realizzazione del piano seminterrato, ciò risulterebbe in contrasto con la normativa vigente all'epoca della costruzione, ovvero il Regio Decreto Legge n. 2105 del 21 novembre 1937. Infatti, quest'ultimo per i comuni ricadenti nella seconda categoria, ove il Comune di Tagliacozzo era all'epoca classificato, indica:

"Per gli edifici a quattro piani tutte le murature debbono essere di mattoni o di blocchi; però le fondazioni, per intero od almeno per lo strato inferiore alto non meno di m. 0,40, debbono essere di conglomerato cementizio.";

2) Nel piano terra, sotto il vano sottoscala, è stato realizzato un piccolo bagno di servizio sprovvisto di finestra. Nel locale ristorante, risultano assenti le colonne in muratura previste sulle pareti longitudinali, poste a nord ed a sud e, in luogo della finestra prospiciente la strada, è stato realizzato un ingresso per garantire un accesso direttamente dal marciapiede. A causa della realizzazione del piano seminterrato descritto al punto 1), sono state realizzate due piccole scalinate, non previste in origine, al fine di garantire l'accesso dal piano stradale.

3) Nel piano primo e nel piano secondo, la distribuzione degli ambienti risulta non conforme a quanto previsto.

4) Sopraelevazione effettuata sull'ultimo solaio dell'edificio con aumento dell'altezza massima dell' edificio, sostituzione del tetto in legno con copertura in latero-cemento, realizzazione tamponature insistenti direttamente sull'ultimo solaio del fabbricato al fine di ricavare locali abitabili.

- Corpo "C": lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto, sprovvisto di visto dal Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D2.1 e D2.3), eccetto per la presenza delle seguenti difformità:

1) Nel piano terra, assenza della parete per la divisione degli ambienti, delle finestre e di due colonne in muratura previste sulle pareti longitudinali, poste a nord e a sud;

2) Nel piano primo, assenza di un'apertura sulla parte ovest atta a garantire l'accesso al fabbricato tramite l'adiacente corpo "B". In luogo di essa, sono stati realizzati, sulla parete sud, un'apertura ed un balcone collegato al corpo "B" mediante due scale esterne. La distribuzione degli ambienti risulta difforme e sono assenti le due colonne in muratura previste sulle pareti longitudinali, poste a nord e sud.

- Corpo "D": lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto approvato dal Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D3.1) eccetto per la presenza delle seguenti difformità:

1) Presenza di un piccolo terrazzo di circa 10 mq, situato nella parte posteriore del piano terra della struttura;

2) Estensione del balcone sui tre lati del piano primo per circa 20mq e mancata realizzazione del balcone previsto in progetto per il piano secondo;

3) Presenza di un vano ascensore ed una scalinata sul lato Sud, i quali occupano una parte dell'ingresso carrabile limitando, conseguentemente, la possibilità di accesso;

4) Presenza di un piccolo terrazzo in luogo di una porzione della falda del tetto nel prospetto principale;

5) Differente distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo;

6) Differente dimensione, posizione e numero delle finestre in tutti i piani.



- Corpi "B", "E" ed "F": non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato di fatto in quanto il sottoscritto non è riuscito a rintracciare alcuna documentazione in merito.

- Corpo "G": nella corte retrostante il fabbricato è presente un vano tecnico ospitante la centrale termica dell'intero edificio.

Al fine di accertare una possibile sanabilità delle difformità presenti nel piano sottotetto del fabbricato originario, il corpo "A", il sottoscritto ha effettuato opportune indagini presso il Comune di Tagliacozzo ed il Genio Civile di Avezzano e, sentiti i relativi funzionari responsabili, è emerso che, allo stato attuale, le opere di sopraelevazione realizzate non consentono il rispetto della doppia conformità sia alle norme urbanistiche che a quelle antisismiche.

Infatti, il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha rilevato che l'altezza media dei suddetti locali risulta essere pari a circa 2 metri, ovvero inferiore a quelle indicate, nell'art.62 comma d) del Regolamento Edilizio del comune di Tagliacozzo, ma anche a quella specificata dal comma 2 punto b) dell'art. 85 della legge Regione Abruzzo n.15 del 26/04/2004. Pertanto, tali vani non possono essere considerati come abitabili.

Inoltre, tale sopraelevazione pregiudica la sicurezza antisismica dell'intero fabbricato in quanto responsabile di un incremento del numero di piani fuori terra dell'edificio da quattro a cinque, compreso il piano seminterrato, e un aumento della quota d'imposta della falda del tetto da 10 metri a 12 metri. Per di più, le murature longitudinali perimetrali della sopraelevazione sono insistenti direttamente sul solaio dell'ultimo piano, (comunemente indicate come "murature in falso") anziché essere collocate sulle strutture verticali portanti sottostanti e, quindi, non garantiscono la continuità delle pareti strutturali verticali dalla sommità fino in fondazione.

In particolare, le opere realizzate risultano essere in contrasto con la normativa antisismica attuale e vigente all'epoca dell'abuso, ovvero in difformità da:

- art. 10 e 19 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 che prevede, per gli edifici con struttura in muratura ricadenti in categoria sismica 2, ovvero categoria in cui è classificato il Comune di Tagliacozzo, un numero massimo di piani fuori terra fino pari a tre oltre ad un piano seminterrato o cantinato.

- punto C.2 delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al DM 3 marzo 1975, che prevede, per gli edifici con struttura in muratura ricadenti in zona con grado di sismicità S pari a 9, ovvero categoria in cui è classificato il Comune di Tagliacozzo, un'altezza massima pari a 11 metri, da misurarsi misurata dal piano stradale sino alla quota d'imposta della falda del tetto.

- p.to 7.8.1.4 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2018 che prescrive la continuità delle pareti strutturali, al lordo delle aperture, in elevazione fino alla fondazione, evitando pareti in falso.

Al fine di determinare la sanabilità della suddetta difformità edilizia, il sottoscritto è stato informato dall'Ufficio Tecnico del servizio Genio Civile di Avezzano che, per poter sanare le opere difformi, occorre ottenere la doppia conformità delle stesse sia alla normativa attuale che a quella vigente nell'epoca di realizzazione delle difformità. Pertanto, a causa delle violazioni della norme sopraesposte, il sottoscritto è stato informato che non è possibile ottenere la sanabilità delle opere difformi e che, al fine di poter regolarizzare il fabbricato, è mandatorio il ripristino dello stato dei luoghi preesistenti la realizzazione della sopraelevazione, ovvero il ripristino del tetto come da progetto originario (Cfr. All. D1.1).

Tuttavia, poiché in adiacenza al corpo "A", il fabbricato in esame, è stato realizzato, come ampliamento, un edificio in cemento armato, ovvero il corpo "D", il funzionario ingegnere del Genio Civile ha altresì informato il sottoscritto che per l'ottenimento della doppia conformità è necessaria la presenza del cosiddetto "Giunto Sismico" tra i due edifici in quanto caratterizzati da una differente tipologia delle strutture.

Dall'esamina della documentazione depositata presso il Genio Civile di Avezzano, relativa all'ampliamento in cemento armato del fabbricato, riportata nell'elenco sottostante, :

- Progetto Strutturale (Cfr. All. D3.1);

- Relazione Tecnica del progettista delle strutture (Cfr. All. D3.2);
- Certificato di Collaudo (Cfr. All. D3.4);
- Relazione visite di controllo opere in CA da parte della Prefettura dell'Aquila (Cfr. All. D3.5);

il sottoscritto non ha potuto rinvenire ne indicazione, ne descrizione alcuna che possa indicare la presenza del suddetto giunto sismico. Ciononostante, la suddetta prescrizione fosse richiesta dalle norme tecniche vigenti all'epoca, ovvero dal art. 9 della Legge 25 novembre 1962, n. 1684 sotto riportato:

"In caso di costruzioni contigue, ciascun edificio deve costituire un organismo a sé stante mediante l'adozione di giunti od altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera e indipendente oscillazione di ciascuno di essi."

Al fine di poter verificare l'effettiva presenza di tale giunto sismico nello stato dei luoghi, il sottoscritto ha effettuato un apposito sopralluogo dal quale ha potuto constatare l'assenza di tale giunto.

In particolare, nel piano seminterrato e piano terra dei fabbricati, le strutture in cemento armato del copro "D" risultano adiacenti a quelle in muratura del corpo "A", mentre nei piani in elevazione, primo e secondo, il sottoscritto ha potuto rilevare, limitatamente ad un solo pilastro (Cfr. All. 6.0, All. 6.1 e All. 6.2), una distanza di circa 10 centimetri tra le due tipologie di strutture, distanza che tuttavia risulta assente tra gli altri punti di contatto delle due strutture, quali ad esempio i solai di piano.

Tale ultimo aspetto è indicativo che, nei piani in elevazione, le due strutture risultano avere una distanza che permetterebbe, a seguito di importanti lavorazioni, la creazione di tale giunto sismico.

Per quanto concerne la sanabilità del vano tecnico, ovvero il corpo "G", il sottoscritto ha sentito il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Tagliacozzo il quale ha indicato che tale volume è sanabile poiché è possibile sia escluderlo dal computo della cubatura utile dell'edificio sia poiché riconducibile al caso degli abusi minori.

Tuttavia, poiché nell'area in cui sorge l'immobile è presente un vincolo paesaggistico, sebbene la difformità sia stata realizzata prima dell'apposizione di tale vincolo, per l'ottenimento della concessione in sanatoria, è necessario anche il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Sebbene, in precedenza, per tale tipologia di volumi fosse possibile procedere con l'accertamento di conformità ai sensi del combinato disposto degli artt. 146, comma 4 e 167, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e dell'art. 181, comma 1-ter (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, sentenza n. 35 dell'11 gennaio 2013) ed in base alla Circolare del Ministero per i Beni e le Attività n. 33 del 26 giugno 2009 ed alla sentenza del T.A.R. Campania n. 1894 del 4.11.2019), che considerava

tale vano tecnico come "urbanisticamente irrilevante, in quanto privo di qualsiasi autonomia funzionale ed idonea a determinare un aggravio del carico urbanistico, giacché esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale", tuttavia il Mibac, con la Circolare n.38/2023, dopo aver esaminato la cronologia degli orientamenti divergenti, ha indicato un orientamento restrittivo più in linea con le necessità di tutela del paesaggio. Questa posizione si allinea alla definizione di "volumi" rilevanti secondo l'art.167 comma 4 lett. a) del D.lgs. 42/2004, che comprende qualsiasi nuova volumetria, compresi i volumi tecnici. Infatti, dato il consolidato indirizzo espresso dal Consiglio di Stato (n. 3026/2022, n.7117/2021, n. 4468/2021) che estende il concetto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini di tutela del paesaggio, a qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno, sembrerebbe essere preclusa la possibilità di ricorrere all'accertamento di compatibilità paesaggistica del suddetto volume ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004. Tale orientamento restrittivo è stato confermato anche dal MIBAC, con la Circolare n.38 del 2023, in quanto più in linea con le necessità di tutela del paesaggio.

Tuttavia, poiché il suddetto volume tecnico è stato probabilmente realizzato a cavallo tra gli anni settanta ed ottanta, ovvero prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, in base alla sentenza di Corte Costituzionale n. 75/2022 sembrerebbe possibile procedere all'accertamento della compatibilità paesaggistica anche ai casi esclusi dall'articolo 167 comma 4 del Codice D.Lgs. 42/2004, applicando i criteri e norme "ora per allora".

Pertanto, essendo la materia abbastanza controversa, in alternativa all'accertamento di conformità paesaggistica, è possibile valutare anche la possibilità offerta dal D.P.R. n. 31/2017 che, al punto A.31 dell'Allegato A, dispone :

“le opere e gli interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime”.

Ciò poiché il SABAP ha rilasciato, il 14/09/1992, parere favorevole (Cfr. All. D5.3) al sopracitato progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'albergo presentato dall'esecutato in data 07/03/1990 (Cfr. All. D5.1).

Considerate le varie difformità rilevate sulle strutture in esame, il sottoscritto, ha sentito nuovamente in merito il funzionario ingegnere dell'Ufficio Tecnico del servizio Genio Civile di Avezzano da cui è emerso che, per poter sanare le difformità esistenti, è necessaria la doppia conformità sismica dell'edificio, quest'ultima raggiungibile solamente tramite un “Intervento di Adeguamento” dell'intero fabbricato.

In particolare, ciò è dovuto alle seguenti importanti difformità strutturali:

a) Assenza del "Giunto Sismico", tra i due edifici adiacenti caratterizzati da differente tipologia strutturale;  
b) In difformità al progetto depositato presso il Genio Civile, per il quale è stata rilasciata opportuna approvazione in linea tecnica con prot. n. 15045 del 9/12/1954, e quindi relativo “Nulla osta all'esecuzione”:

i) Presenza di un piano seminterrato aggiuntivo, di altezza di circa metri 2, e verosimilmente realizzato mediante estensione in quota dell'intero fabbricato per un'altezza aggiuntiva di circa 80 cm rispetto a quanto riportato nel progetto strutturale depositato.

E' doveroso segnalare che, poiché nella relazione tecnica depositata presso Genio Civile di Avezzano è indicato l'utilizzo di "muratura di pietrame con ricorso di mattoni" per l'esecuzione delle strutture del piano terra e del piano primo, a causa della realizzazione del piano seminterrato, ciò risulterebbe in contrasto con la normativa vigente all'epoca della costruzione, ovvero il Regio Decreto Legge n. 2105 del 21 novembre 1939;

ii) Sopraelevazione effettuata sull'ultimo solaio dell'edificio con aumento dell'altezza massima dell'edificio con sostituzione del tetto originario in legno con copertura in latero-cemento, realizzazione tamponature insistenti direttamente sull'ultimo solaio del fabbricato (in falso);

iii) Presenza di importanti ampliamenti non autorizzati.

Il funzionario ha altresì chiarito che tale “Intervento di Adeguamento” consiste in una verifica strutturale dell'intero sistema edilizio, volta a determinare sia il livello di sicurezza sismica delle strutture in muratura portante, sia l'assenza di “martellamento con le strutture in cemento armato; tra l'altro, con possibile necessità di ulteriori opere atte a raggiungere il livello di sicurezza sismica richiesto dalla normativa attuale.

In aggiunta, affinché tale verifica possa essere svolta, è necessario effettuare sia indagini geologiche che strutturali, quest'ultime finalizzate a determinare le caratteristiche fisiche dei materiali impiegati per la realizzazione delle strutture.

Pertanto, conseguentemente a quanto appreso dal funzionario del Genio Civile, il sottoscritto ha potuto rilevare che, per l'intervento di adeguamento del fabbricato, sono necessarie le seguenti attività:

a) Relazione Geologica necessaria per determinare le caratteristiche del terreno su cui l'immobile fonda;

b) Prove strutturali necessarie per determinare le caratteristiche fisiche dei materiali impiegati;

c) Quattro differenti tipologie di calcolo strutturali per:

i) Verifica delle strutture in muratura portante a causa della variazione carichi in sommità relativamente alla demolizione del tetto in latero cemento e ripristino di tetto in legno come da progetto originario;

ii) Verifica delle strutture in muratura portante a causa dell'aumento in altezza dello stesso dovuta all'introduzione del piano semiinterrato;

iii) Verifica delle strutture in muratura portante a causa degli ampliamenti

iv) Calcolo dei possibili spostamenti delle strutture in cemento armato in caso di sisma, finalizzato alla verifica dell'assenza di possibili interferenze (martellamenti) con le adiacenti strutture in muratura portante.

d) Prescrizione delle possibili opere di adeguamento necessarie, determinabili solo a valle dell'esecuzione delle verifiche, ma che potrebbero consistere anche nella demolizione di porzioni di muratura per la creazione del giunto sismico al piano terra;

e) Aggiornamento planimetrie catastali

f) Deposito progetto relativo all' "Intervento di Adeguamento" presso il Geno Civile di Avezzano;

g) Deposito progetto in sanatoria presso il Comune di Tagliacozzo

In definitiva, i costi necessari per la redazione del progetto relativo all' "Intervento di Adeguamento", da depositare presso il Geno Civile di Avezzano, e per la domanda in sanatoria, da presentare presso il comune di Tagliacozzo, ammonterebbero a circa 23.000 euro, oltre iva sugli onorari, ad esclusione della realizzazione delle eventuali opere di adeguamento necessarie;

Il sottoscritto ha quantificato il costo necessario per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di autorizzazione in circa 121000 Euro, oltre iva, così ripartiti:

- Euro 23000 circa, oltre iva sugli onorari, per i calcoli strutturali e la pratica amministrativa, da presentare presso il Geno Civile il Comune di Tagliacozzo e l'Agenzia del Territorio, riguardante rispettivamente il progetto relativo all'intervento di adeguamento strutturale del fabbricato, la SCIA in sanatoria (per la demolizione delle opere difformi e ripristino dei luoghi originari) comprensiva di oneri e sanzioni ed , infine, l'aggiornamento delle planimetrie catastali;

- Euro 48000, oltre iva, per lavori di demolizione della porzione di fabbricato sopraelevato, da effettuarsi a 10 metri di quota, come da preventivo allegato (Cfr. All. P1.1);

- Euro 43500, oltre iva, per lavori di realizzazione copertura in legno su una superficie di 145 mq circa (Cfr. All. P1.1);

- Euro 6500 circa, oltre iva, per installazione dispositivo di protezione collettiva (ponteggio) per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori (Cfr. All. P1.1).

E' importante segnalare che a tale importo vanno sommati i costi delle opere necessarie all'adeguamento strutturale dell'edificio tra cui, le più importanti, relative al ripristino del giunto sismico tra le strutture in muratura portante e quelle in calcestruzzo armato.

Il sottoscritto stima l'importo di tale opere nel 7% del valore commerciale dell'immobile.

## **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'epoca di costruzione dell'edificio è verosimilmente attribuibile tra la seconda metà degli anni 50' e la fine degli anni 80' in quanto il fabbricato originario è stato oggetto di successivi ampliamenti (Cfr. All. G1.1).

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il Geno Civile della Regione Abruzzo ed il Comune di Tagliacozzo, il sottoscritto ha potuto attribuire, alle varie porzioni di fabbrica, le seguenti epoche di costruzione:

- Fabbricato originario, ovvero il corpo "A", realizzato tra il 1954 ed il 1959 (Cfr. All. D1.1 e D2.1);

- Primo ampliamento, composto da:

- Corpo "B", realizzato tra il 1954 ed il 1962 (Cfr. All. D2.1 e A1.3);

- Corpo "C", realizzato tra il 1958 ed il 1959 (Cfr. All. D2.1 e D2.4);

- Secondo Ampliamento, composto dai Corpi "E" ed "F": il sottoscritto non è riuscito a reperire documentazione alcuna dalla quale è possibile desumere, con certezza, la data di costruzione. Verosimilmente, dalle caratteristiche costruttive dei corpi "E" ed "F", è possibile attribuire loro una data di edificazione ante 67.



In particolare, limitatamente al corpo "F", tale ipotesi risulterebbe confermata da quanto riportato nel progetto del corpo "D" (Cfr. All. D3.1), datato 03/04/1968, in cui il corpo "F" risulta presente nelle piante del piano seminterrato e del piano terra in quanto riportato adiacente al fabbricato da realizzare.

- Terzo ampliamento, ovvero il corpo "D", edificato tra il 1969 e 1971 (Cfr. All. C3.3);

- Quarto ampliamento, ovvero il Corpo "G": trattandosi di un vano tecnico ospitante la centrale termica, alimentata a gas naturale, dell'intero edificio, il sottoscritto, valutando le caratteristiche costruttive del piccolo fabbricato e in base alle informazioni reperite dall'esecutato, attribuisce allo stesso una possibile data di edificazione posteriore al 1967 e, verosimilmente, collocabile negli anni 80'.

- Ultimo ampliamento consistente nella sopraelevazione del fabbricato originario, ovvero il Corpo "A", con realizzazione di locali abitabili nel sottotetto: a riguardo, il sottoscritto ha potuto rintracciare, presso il Genio Civile, un progetto depositato il 30/04/1984 (Cfr. All. D4.1) per richiedere l'autorizzazione all'inizio dei lavori di ristrutturazione del tetto. Pertanto, è verosimile attribuire l'epoca di realizzazione della sopraelevazione a partire dalla seconda metà degli anni ottanta.

Im merito alla regolarità urbanistica del fabbricato, in base alla ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio urbanistica del Comune di Tagliacozzo e presso il Genio Civile di Avezzano ed in base alla relativa documentazione prodotta, è emerso quanto segue:

- Corpi "A", "B" e "C":

- Regolarità Urbanistica: non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito;

- Idoneità Statica e Sismica: il corpo "A" è stato edificato a seguito di regolare autorizzazione da parte del Genio Civile mediante approvazione, in linea tecnica, del progetto depositato. (Cfr. All. D1.3) mentre non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito al corpo "B". Per quanto concerne il corpo "C", sebbene il fabbricato sia stato edificato in assenza di approvazione tecnica da parte del Genio Civile (Cfr. All. D2.3), quest'ultimo in seguito di verbale di accertamento, contravvenzione e indicazione dei provvedimenti necessari (Cfr. All. D2.4) ha riscontrato l'adempimento alle prescrizioni conformemente alle norme all'epoca vigenti (Cfr. All. D2.5).

- Corpo "D":

- Regolarità Urbanistica: il fabbricato è stato edificato a seguito di regolare Concessione Edilizia n.18/1968 (Cfr. All. C3.1) e per il quale il Comune di Tagliacozzo ha rilasciato opportuna Certificazione di Agibilità (Cfr. All. C3.2);

- Idoneità Statica e Sismica: il corpo "D" è stato edificato a seguito di regolare autorizzazione da parte del Genio Civile (Cfr. All. D3.1) e, per il quale, quest'ultimo ha rilasciato regolare Certificato di Rispondenza alle Norme per l'Edilizia Antisismica (Cfr. All. D3.3).

- Corpi "E", "F" e "G": non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito dalla quale desumere la regolarità urbanistica e l'idoneità Statica e Sismica dei volumi realizzati.

- Sopraelevazione e realizzazione locali nel sottotetto del fabbricato originario, il corpo "A":

- Regolarità Urbanistica: non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito;

- Idoneità Statica e Sismica: il sottoscritto ha potuto rintracciare il progetto di ristrutturazione del tetto (Cfr. All. D4.1) depositato presso il Genio Civile che, tuttavia, non ha rilasciato l'autorizzazione necessaria all'inizio dei lavori (Cfr. All. D4.3).

Pertanto, poiché tali lavori sono stati effettuati, negli anni ottanta, in assenza della necessaria autorizzazione da parte del Comune di Tagliacozzo e del nulla-osta da parte del Genio Civile ed, inoltre, in difformità al progetto depositato, gli stessi risultano costituire una importante difformità edilizia.

Occorre segnalare che nel 1990 è stato presentato, ai sensi dell'art.4 della Legge Regione Abruzzo n.99 del



1989, un progetto di ristrutturazione ed ampliamento dello stabile (Cfr. All. D5.1), per il quale sono state rilasciate le seguenti certificazioni:

- Certificato di fattibilità urbanistica dell'intervento proposto da parte del Comune di Tagliacozzo (Cfr. All. D5.2);
  - Parere Favorevole da parte della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici e Culturali (Cfr. All. D5.3);
  - Nulla osta alla realizzazione dell'intervento da parte del Settore Urbanistica e Beni Ambientali e Culturali della Regione Abruzzo (Cfr. All. D5.4);
- Tuttavia, il Servizio Genio Civile della Regione Abruzzo non ha proceduto al rilascio dell'opportuno nullaosta in quanto la soluzione proposta non risultava conforme alla normativa sismica all'epoca vigente (Cfr. All. D5.5).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Corpo "A": lo stato dei luoghi non risulta corrispondente al progetto approvato dal Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D1.1) In particolare, il sottoscritto ha ravvisato le seguenti importanti difformità:

1) Presenza di un piano seminterrato aggiuntivo, di altezza di circa metri 2, e verosimilmente realizzato mediante estensione in quota dell'intero fabbricato per un'altezza aggiuntiva di circa 80 cm rispetto a quanto riportato nel progetto strutturale depositato (Cfr. All. D1.1).

E' doveroso segnalare che, poiché nella relazione tecnica depositata presso Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D1.2) è indicato l'utilizzo di "muratura di pietrame con ricorso di mattoni" per l'esecuzione delle strutture del piano terra e del piano primo, a causa della realizzazione del piano seminterrato, ciò risulterebbe in contrasto con la normativa vigente all'epoca della costruzione, ovvero il Regio Decreto Legge n. 2105 del 21 novembre 1937. Infatti, quest'ultimo per i comuni ricadenti nella seconda categoria, ove il Comune di Tagliacozzo era all'epoca classificato, indica:

"Per gli edifici a quattro piani tutte le murature debbono essere di mattoni o di blocchi; però le fondazioni, per intero od almeno per lo strato inferiore alto non meno di m. 0,40, debbono essere di conglomerato cementizio.";

2) Nel piano terra, sotto il vano sottoscala, è stato realizzato un piccolo bagno di servizio sprovvisto di finestra. Nel locale ristorante, risultano assenti le colonne in muratura previste sulle pareti longitudinali, poste a nord ed a sud e, in luogo della finestra prospiciente la strada, è stato realizzato un ingresso per garantire un accesso direttamente dal marciapiede. A causa della realizzazione del piano seminterrato descritto al punto 1), sono state realizzate due piccole scalinate, non previste in origine, al fine di garantire l'accesso dal piano stradale.

3) Nel piano primo e nel piano secondo, la distribuzione degli ambienti risulta non conforme a quanto previsto.

4) Sopraelevazione effettuata sull'ultimo solaio dell'edificio con aumento dell'altezza massima dell' edificio, sostituzione del tetto in legno con copertura in latero-cemento, realizzazione tamponature insistenti direttamente sull'ultimo solaio del fabbricato al fine di ricavare locali abitabili.

- Corpo "C": lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto , sprovvisto di visto dal Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D2.1 e D2.3 ), eccetto per la presenza delle seguenti difformità:

1) Nel piano terra , assenza della parete per la divisione degli ambienti, delle finestre e di due colonne in muratura previste sulle pareti longitudinali, poste a nord e a sud;

2) Nel piano primo, assenza di un'apertura sulla parte ovest atta a garantire l'accesso al fabbricato tramite l'adiacente corpo "B". In luogo di essa, sono stati realizzati, sulla parete sud, un'apertura ed un balcone collegato al corpo "B" mediante due scale esterne. La distribuzione degli ambienti risulta difforme e sono assenti le due colonne in muratura previste sulle pareti longitudinali, poste a nord e sud.

- Corpo "D": lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto approvato dal Comune di Tagliacozzo e Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D3.1) eccetto per la presenza delle seguenti difformità:

1) Presenza di un piccolo terrazzo di circa 10 mq, situato nella parte posteriore del piano terra della struttura;

2) Estensione del balcone sui tre lati del piano primo per circa 20mq e mancata realizzazione del balcone previsto in progetto per il piano secondo;

3) Presenza di un vano ascensore ed una scalinata sul lato Sud, i quali occupano una parte dell'ingresso carrabile limitando, conseguentemente, la possibilità di accesso;

4) Presenza di un piccolo terrazzo in luogo di una porzione della falda del tetto nel prospetto principale;

5) Differente distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo;

6) Differente dimensione, posizione e numero delle finestre in tutti i piani.

- Corpi "B","E" ed "F": non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato di fatto in quanto il sottoscritto non è riuscito a rintracciare alcuna documentazione in merito.

- Corpo "G": nella corte retrostante il fabbricato è presente un vano tecnico ospitante la centrale termica dell'intero edificio.

Al fine di accertare una possibile sanabilità delle difformità presenti nel piano sottotetto del fabbricato originario, il corpo "A" , il sottoscritto ha effettuato opportune indagini presso il Comune di Tagliacozzo ed il Genio Civile di Avezzano e, sentiti i relativi funzionari responsabili, è emerso che, allo stato attuale, le opere di sopraelevazione realizzate non consentono il rispetto della doppia conformità sia alle norme urbanistiche che a quelle antisismiche.

Infatti, il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha rilevato che l'altezza media dei suddetti locali risulta essere pari a circa 2 metri, ovvero inferiore a quelle indicate, nell'art.62 comma d) del Regolamento Edilizio del comune di Tagliacozzo, ma anche a quella specificata dal comma 2 punto b) dell'art. 85 della legge Regione Abruzzo n.15 del 26/04/2004. Pertanto, tali vani non possono essere considerati come abitabili.

Inoltre, tale sopraelevazione pregiudica la sicurezza antisismica dell'intero fabbricato in quanto responsabile di un incremento del numero di piani fuori terra dell'edificio da quattro a cinque, compreso il piano seminterrato,

e un aumento della quota d'imposta della falda del tetto da 10 metri a 12 metri. Per di più, le murature longitudinali perimetrali della sopraelevazione sono insistenti direttamente sul solaio dell'ultimo piano, (comunemente indicate come "murature in falso") anziché essere collocate sulle strutture verticali portanti sottostanti e, quindi, non garantendo la continuità delle pareti strutturali verticali dalla sommità fino in fondazione.

In particolare, le opere realizzate risultano essere in contrasto con la normativa antisismica attuale e vigente all'epoca dell'abuso, ovvero in difformità da:

- art. 10 e 19 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 che prevede, per gli edifici con struttura in muratura ricadenti in categoria sismica 2 , ovvero categoria in cui è classificato il Comune di Tagliacozzo, un numero massimo di piani fuori terra fino pari a tre oltre ad un piano seminterrato o cantinato.
- punto C.2 delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al DM 3 marzo 1975, che prevede, per gli edifici con struttura in muratura ricadenti in zona con con grado di sismicità S pari a 9 , ovvero categoria in cui è classificato il Comune di Tagliacozzo, un'altezza massima pari a 11 metri, da misurarsi misurata dal piano stradale sino alla quota d'imposta della falda del tetto.
- p.to 7.8.1.4 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2018 che prescrive la continuità delle pareti strutturali, al lordo delle aperture, in elevazione fino alla fondazione, evitando pareti in falso.

Al fine di determinare la sanabilità della suddetta difformità edilizia, il sottoscritto è stato informato dall'Ufficio Tecnico del servizio Genio Civile di Avezzano che, per poter sanare le opere difformi, occorre ottenere la doppia conformità delle stesse sia alla normativa attuale che a quella vigente nell'epoca di realizzazione delle difformità. Pertanto, a causa delle violazioni della norme sopraesposte, il sottoscritto è stato informato che non è possibile ottenere la sanabilità delle opere difformi e che, al fine di poter regolarizzare il fabbricato, è mandatorio il ripristino dello stato dei luoghi preesistenti la realizzazione della sopraelevazione, ovvero il ripristino del tetto come da progetto originario (Cfr. All. D1.1).

Tuttavia, poiché in adiacenza al al corpo "A", il fabbricato in esame, è stato realizzato, come ampliamento, un edificio in cemento armato, ovvero il corpo "D", il funzionario ingegnere del Genio Civile ha altresì informato il sottoscritto che per l'ottenimento della doppia conformità è necessaria la presenza del cosiddetto "Giunto Sismico" tra i due edifici in quanto caratterizzati da una differente tipologia delle strutture.

Dall'esamina della documentazione depositata presso il Genio Civile di Avezzano, relativa all'ampliamento in cemento armato del fabbricato, riportata nell'elenco sottostante, :

- Progetto Strutturale (Cfr. All. D3.1);
- Relazione Tecnica del progettista delle strutture (Cfr. All. D3.2);
- Certificato di Collaudo (Cfr. All. D3.4);
- Relazione visite di controllo opere in CA da parte della Prefettura dell'Aquila (Cfr. All. D3.5);

il sottoscritto non ha potuto rinvenire ne indicazione, ne descrizione alcuna che possa indicare la presenza del suddetto giunto sismico. Ciononostante, la suddetta prescrizione fosse richiesta dalle norme tecniche vigenti all'epoca, ovvero dal art. 9 della Legge 25 novembre 1962, n. 1684 sotto riportato:

"In caso di costruzioni contigue, ciascun edificio deve costituire un organismo a sé stante mediante l'adozione di giunti od altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera e indipendente oscillazione di ciascuno di essi."

Al fine di poter verificare l'effettiva presenza di tale giunto sismico nello stato dei luoghi, il sottoscritto ha effettuato un apposito sopralluogo dal quale ha potuto constatare l'assenza di tale giunto.

In particolare, nel piano seminterrato e piano terra dei fabbricati, le strutture in cemento armato del copro "D" risultano adiacenti a quelle in muratura del corpo "A", mentre nei piani in elevazione , primo e secondo, il sottoscritto a potuto rilevare, limitatamente ad un solo pilastro (Cfr. All. 6.0, All. 6.1 e All. 6.2), una distanza di circa 10 centimetri tra le due tipologie di strutture, distanza che tuttavia risulta assente tra gli altri punti di contatto delle due strutture, quali ad esempio i solai di piano .

Tale ultimo aspetto è indicativo che, nei piani in elevazione, le due strutture risultano avere una distanza che permetterebbe, a seguito di importanti lavorazioni, la creazione di tale giunto sismico.

Per quanto concerne la sanabilità del vano tecnico, ovvero il corpo "G", il sottoscritto ha sentito il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Tagliacozzo il quale ha indicato che tale volume è sanabile poiché è possibile sia escluderlo dal computo della cubatura utile dell'edificio sia poiché riconducibile al caso degli abusi minori.

Tuttavia, poiché nell'area in cui sorge l'immobile è presente un vincolo paesaggistico, sebbene la difformità sia stata realizzata prima dell'apposizione di tale vincolo, per l'ottenimento della concessione in sanatoria, è necessario anche il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Sebbene, in precedenza, per tale tipologia di volumi fosse possibile procedere con l'accertamento di conformità ai sensi del combinato disposto degli artt. 146, comma 4 e 167, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e dell'art. 181, comma 1-ter (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, sentenza n. 35 dell'11 gennaio 2013) ed in base alla Circolare del Ministero per i Beni e le Attività n. 33 del 26 giugno 2009 ed alla sentenza del T.A.R. Campania n. 1894 del 4.11.2019), che considerava

tale vano tecnico come "urbanisticamente irrilevante, in quanto privo di qualsiasi autonomia funzionale ed idonea a determinare un aggravio del carico urbanistico, giacché esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale", tuttavia il Mibac, con la Circolare n.38/2023, dopo aver esaminato la cronologia degli orientamenti divergenti, ha indicato un orientamento restrittivo più in linea con le necessità di tutela del paesaggio. Questa posizione si allinea alla definizione di "volumi" rilevanti secondo l'art.167 comma 4 lett. a) del D.lgs. 42/2004, che comprende qualsiasi nuova volumetria, compresi i volumi tecnici. Infatti, dato il consolidato indirizzo espresso dal Consiglio di Stato (n. 3026/2022, n.7117/2021, n. 4468/2021) che estende il concetto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini di tutela del paesaggio, a qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno, sembrerebbe essere preclusa la possibilità di ricorrere all'accertamento di compatibilità paesaggistica del suddetto volume ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004. Tale orientamento restrittivo è stato confermato anche dal MIBAC, con la Circolare n.38 del 2023, in quanto più in linea con le necessità di tutela del paesaggio.

Tuttavia, poiché il suddetto volume tecnico è stato probabilmente realizzato a cavallo tra gli anni settanta ed ottanta, ovvero prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, in base alla sentenza di Corte Costituzionale n. 75/2022 sembrerebbe possibile procedere all'accertamento della compatibilità paesaggistica anche ai casi esclusi dall'articolo 167 comma 4 del Codice D.Lgs. 42/2004, applicando i criteri e norme "ora per allora".

Pertanto, essendo la materia abbastanza controversa, in alternativa all'accertamento di conformità paesaggistica, è possibile valutare anche la possibilità offerta dal D.P.R. n. 31/2017 che, al punto A.31 dell'Allegato A, dispone :

"le opere e gli interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime".

Ciò poiché il SABAP ha rilasciato, il 14/09/1992, parere favorevole (Cfr. All. D5.3) al sopracitato progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'albergo presentato dall'esecutato in data 07/03/1990 (Cfr. All. D5.1).

Considerate le varie difformità rilevate sulle strutture in esame, il sottoscritto, ha sentito nuovamente in merito il funzionario ingegnere dell'Ufficio Tecnico del servizio Genio Civile di Avezzano da cui è emerso che, per poter sanare le difformità esistenti, è necessaria la doppia conformità sismica dell'edificio, quest'ultima raggiungibile solamente tramite un "Intervento di Adeguamento" dell'intero fabbricato.

In particolare, ciò è dovuto alle seguenti importanti difformità strutturali:

- a) Assenza del "Giunto Sismico", tra i due edifici adiacenti caratterizzati da differente tipologia strutturale;
- b) In difformità al progetto depositato presso il Genio Civile, per il quale è stata rilasciata opportuna



approvazione in linea tecnica con prot. n. 15045 del 9/12/1954, e quindi relativo "Nulla osta all'esecuzione":

i) Presenza di un piano seminterrato aggiuntivo, di altezza di circa metri 2, e verosimilmente realizzato mediante estensione in quota dell'intero fabbricato per un'altezza aggiuntiva di circa 50 cm rispetto a quanto riportato nel progetto strutturale depositato.

E' doveroso segnalare che, poiché nella relazione tecnica depositata presso Genio Civile di Avezzano è indicato l'utilizzo di "muratura di pietrame con ricorso di mattoni" per l'esecuzione delle strutture del piano terra e del piano primo, a causa della realizzazione del piano seminterrato, ciò risulterebbe in contrasto con la normativa vigente all'epoca della costruzione, ovvero il Regio Decreto Legge n. 2105 del 21 novembre 1939;

ii) Sopraelevazione effettuata sull'ultimo solaio dell'edificio con aumento dell'altezza massima dell'edificio con sostituzione del tetto originario in legno con copertura in latero-cemento, realizzazione tamponature insistenti direttamente sull'ultimo solaio del fabbricato (in falso);

iii) Presenza di importanti ampliamenti non autorizzati.

Il funzionario ha altresì chiarito che tale "Intervento di Adeguamento" consiste in una verifica strutturale dell'intero sistema edilizio, volta a determinare sia il livello di sicurezza sismica delle strutture in muratura portante, sia l'assenza di "martellamento con le strutture in cemento armato; tra l'altro, con possibile necessità di ulteriori opere atte a raggiungere il livello di sicurezza sismica richiesto dalla normativa attuale.

In aggiunta, affinché tale verifica possa essere svolta, è necessario effettuare sia indagini geologiche che strutturali, quest'ultime finalizzate a determinare le caratteristiche fisiche dei materiali impiegati per la realizzazione delle strutture.

Pertanto, conseguentemente a quanto appreso dal funzionario del Genio Civile, il sottoscritto ha potuto rilevare che, per l'intervento di adeguamento del fabbricato, sono necessarie le seguenti attività:

a) Relazione Geologica necessaria per determinare le caratteristiche del terreno su cui l'immobile fonda;

b) Prove strutturali necessarie per determinare le caratteristiche fisiche dei materiali impiegati;

c) Quattro differenti tipologie di calcolo strutturali per:

i) Verifica delle strutture in muratura portante a causa della variazione carichi in sommità relativamente alla demolizione del tetto in latero cemento e ripristino di tetto in legno come da progetto originario;

ii) Verifica delle strutture in muratura portante a causa dell'aumento in altezza dello stesso dovuta all'introduzione del piano semiinterrato;

iii) Verifica delle strutture in muratura portante a causa degli ampliamenti

iv) Calcolo dei possibili spostamenti delle strutture in cemento armato in caso di sisma, finalizzato alla verifica dell'assenza di possibili interferenze (martellamenti) con le adiacenti strutture in muratura portante.

d) Prescrizione delle possibili opere di adeguamento necessarie, determinabili solo a valle dell'esecuzione delle verifiche, ma che potrebbero consistere anche nella demolizione di porzioni di muratura per la creazione del giunto sismico al piano terra;

e) Aggiornamento planimetrie catastali

f) Deposito progetto relativo all' "Intervento di Adeguamento" presso il Genio Civile di Avezzano;

g) Deposito progetto in sanatoria presso il Comune di Tagliacozzo

In definitiva, i costi necessari per la redazione del progetto relativo all' "Intervento di Adeguamento", da depositare presso il Genio Civile di Avezzano, e per la domanda in sanatoria, da presentare presso il comune di Tagliacozzo, ammonterebbero a circa 23.000 euro, oltre iva sugli onorari, ad esclusione della realizzazione delle eventuali opere di adeguamento necessarie;

Il sottoscritto ha quantificato il costo necessario per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di autorizzazione in circa 121000 Euro, oltre iva, così ripartiti:

- Euro 23000 circa, oltre iva sugli onorari, per i calcoli strutturali e la pratica amministrativa, da presentare presso il Genio Civile il Comune di Tagliacozzo e l'Agenzia del Territorio, riguardante rispettivamente il progetto relativo all'intervento di adeguamento strutturale del fabbricato, la SCIA in sanatoria (per la demolizione delle opere difformi e ripristino dei luoghi originari) comprensiva di oneri e sanzioni ed , infine, l'aggiornamento delle planimetrie catastali;

- Euro 48000, oltre iva, per lavori di demolizione della porzione di fabbricato sopraelevato, da effettuarsi a 10



metri di quota, come da preventivo allegato (Cfr. All. P1.1);

- Euro 43500, oltre iva, per lavori di realizzazione copertura in legno su una superficie di 145 mq circa (Cfr. All. P1.1);

- Euro 6500 circa, oltre iva, per installazione dispositivo di protezione collettiva (ponteggio) per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori (Cfr. All. P1.1).

E' importante segnalare che a tale importo vanno sommati i costi delle opere necessarie all'adeguamento strutturale dell'edificio tra cui, le più importanti, relative al ripristino del giunto sismico tra le strutture in muratura portante e quelle in calcestruzzo armato.

Il sottoscritto stima l'importo di tale opere nel 7% del valore commerciale dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano seminterrato, piano rialzato e corte di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m. L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento. In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione) (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo. La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la

strada stessa in cui è urticato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 510.794,25

Considerato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta accatastato nella categoria C/1, Negozi e botteghe, e considerato che l'immobile non presenta tutti gli elementi propri e necessarie delle strutture alberghiere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno stimare le superfici come locali commerciali.

Per il calcolo del valore commerciale della superficie il sottoscritto ha reputato opportuno adottare una stima

sinettica e comparativa : il valore di stima è scaturito da una serie di indagini di mercato tenendo anche conto

le quotazioni fornite dall'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate.

Per locali della stessa tipologia, il mercato locale prevede una quotazione pari a 1956 €/m2, mentre l'OMI attribuisce agli stessi una quotazione pari a 1150 €/m2.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare la media delle due suddette quotazioni, pari a 1553 €/m2, ed un coefficiente a cui occorre di abbattimento pari 0,25 a causa delle condizioni e della vetustà dell'immobile oggetto di esecuzione: pertanto lo scrivente CTU, attribuisce all'immobile un valore di stima pari a 1165 €/m2.

- **Bene N° 2 - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro 18**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano primo secondo e sottotetto (Cfr. All. F2.0) di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m. L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento. In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo. La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è urticato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 524.355,03

Considerato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta accatastato nella categoria A/2, Abitazioni di tipo civile, e considerato che l'immobile non presenta tutti gli elementi necessari per il rispetto delle normative proprie delle strutture alberghiere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno stimare le superfici come residenziali abitative.

Per il calcolo del valore commerciale della superficie il sottoscritto ha reputato opportuno adottare una stima

sinettica e comparativa : il valore di stima è scaturito da una serie di indagini di mercato tenendo anche conto

le quotazioni fornite dall'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate.

Per appartamenti della stessa tipologia, il mercato locale prevede una quotazione pari a 1563 €/m2, mentre l'OMI attribuisce agli stessi una quotazione pari a 1150 €/m2.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare la media delle due suddette quotazioni, pari a 1356 €/m2, ed un coefficiente a cui occorre di abbattimento pari 0,25 a causa delle condizioni e della vetustà dell'immobile oggetto di esecuzione: pertanto lo scrivente CTU, attribuisce all'immobile un valore di stima pari a 1017€/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18	438,45 mq	1.165,00 €/mq	€ 510.794,25	100,00%	€ 510.794,25
Bene N° 2 - Albergo Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18	515,59 mq	1.017,00 €/mq	€ 524.355,03	100,00%	€ 524.355,03
				Valore di stima:	€ 1.035.149,28

Valore di stima: € 1.035.149,28

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e di progettazione per adeguamento strutturale (comprensive di IVA 22% sugli onorari)	27601,00	€
Opere edilizie per demolizione piano sottotetto e ripristino stato dei luoghi del tetto come da progetto originario (comprensive di IVA 22%)	120540,00	€
Opere edilizie per regolarizzazione urbanistica ed adeguamento strutturale	7,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 762.790,37

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 11/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Chichiarelli Pietro Ivan



Firmato Da: CHICHIARELLI PIETRO IVAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a104901e794e480535310e023024fed



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18

Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano seminterrato, piano rialzato e corte di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m. L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento. In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione) (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo. La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è ubicato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Tagliacozzo con destinazione urbanistica di "Completamento" ove è presente un Vincolo Paesaggistico. Ciò è anche desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. C4.5), rilasciato dal Comune di Tagliacozzo nel 27/03/1991 ed allegato al progetto di ristrutturazione dell'albergo presentato nel 1990, la cui validità delle informazioni in esso riportate relativamente all'attuale identificazione catastale dell'immobile, NCEU Tagliacozzo Fg. 44 P.lla 1251, è stata confermata al sottoscritto del responsabile dell'ufficio Urbanistica del suddetto comune. In tale zona si applicano i seguenti indici edilizi: a. If = 2,00 mc/mq b. Abitanti per ettaro 200. c. 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni medesime, come prescritto dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. d. 5 mq/100 mc per aree di verde privato e. Altezza massima H = 9,00 f. Distacco minimo dai confini privati mt 6,50 con possibilità, previa soluzione unitaria di costruzione a confine. In particolare, l'immobile ricade in una zona soggetta ad un vincolo paesaggistico, ( DPR n. 616 del 24/07/1977 e D.M. del 21/10/1984) e più precisamente nella zona "D" del Piano Regionale Paesaggistico (PRP), ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1: "Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18

Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano primo secondo e sottotetto (Cfr. All. F2.0) di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m. L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento. In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro



storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo. La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è urticato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Tagliacozzo con destinazione urbanistica di "Completamento" ove è presente un Vincolo Paesaggistico. Ciò è anche desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. C4.5), rilasciato dal Comune di Tagliacozzo nel 27/03/1991 ed allegato al progetto di ristrutturazione dell'albergo presentato nel 1990, la cui validità delle informazioni in esso riportate relativamente all'attuale identificazione catastale dell'immobile, NCEU Tagliacozzo Fg. 44 P.lla 1251, è stata confermata al sottoscritto del responsabile dell'ufficio Urbanistica del suddetto comune. In tale zona si applicano i seguenti indici edilizi: a. If = 2,00 mc/mq b. Abitanti per ettaro 200. c. 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni medesime, come prescritto dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. d. 5 mq/100 mc per aree di verde privato e. Altezza massima H = 9,00 f. Distacco minimo dai confini privati mt 6,50 con possibilità, previa soluzione unitaria di costruzione a confine. In particolare, l'immobile ricade in una zona soggetta ad un vincolo paesaggistico, ( DPR n. 616 del 24/07/1977 e D.M. del 21/10/1984) e più precisamente nella zona "D" del Piano Regionale Paesaggistico (PRP), ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1: "Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

**Prezzo base d'asta: € 762.790,37**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 762.790,37**

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato SI	<b>Superficie</b>	438,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione in quanto le finiture, sia esterne che interne, non risultano rinnovate ed, in alcune porzioni, presentano un avanzato stato di degrado. In particolare, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare: - piano rialzato: - nei locali cucina e reception: infiltrazioni di acqua piovana, dal sovrastante terrazzo, che hanno causato il distacco di varie porzioni di intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.1, All. F5.2, All. F5.3 e All. F5.4); - nel locale bar: umidità da risalita capillare, che hanno causato il distacco di varie porzioni di intonaco delle pareti (Cfr. All. F5.5 e All. F5.6); - nel locale ristorante principale: infiltrazioni di acqua, probabilmente dovute a perdite provenienti dai servizi igienici del piano superiore, che hanno causato il distacco di una porzione di intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.7); - nel terrazzo del locale ristorante secondario: infiltrazioni di acqua, verosimilmente dovute al degrado della pavimentazione e relativa impermeabilizzazione, che hanno causato il distacco di più porzioni di intonaco esterno(Cfr. All. F5.8);		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano seminterrato, piano rialzato e corte di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m. L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento. In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione) (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo. La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è urticato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato a tutt'oggi dall'esecutato. Aggiornamento: Sebbene il sottoscritto abbia condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta del 10/02/2022 e sollecito del 13/04/2022), volte alla ricerca di eventuali registrazioni del titolo dei terzi occupanti (contratti di locazione, etc.), non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito. Alla luce di ciò, il sottoscritto ha chiesto direttamente all'esecutato informazioni in merito allo stato di occupazione dell'immobile: quest'ultimo ha dichiarato che egli dimora abitualmente nello stabile, esercitando in esso la propria attività di ristorazione-alberghiera.		

<b>Bene N° 2 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tagliacozzo (AQ) - via Aldo Moro18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 44, Part. 1251, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	515,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione in quanto le finiture, sia esterne che interne, non risultano rinnovate ed, in alcune porzioni, presentano un avanzato stato di degrado. In particolare, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare: - piano primo: - nel corridoio dell'ala destra: infiltrazioni di acqua, probabilmente dovute a perdite provenienti dai servizi igienici del piano superiore (Cfr. All. F5.10); - nei locali di servizio dell'ala destra: infiltrazioni di acqua piovana, provenienti verosimilmente dal sovrastante terrazzo dotato di sola impermeabilizzazione in stato degradato (Cfr. All. F5.12), che hanno causato il distacco della quasi totalità dell'intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.11); - il terrazzo ed i balconi dell'ala destra e sinistra presentano una pavimentazione con un importante stato di degrado (Cfr. All. F5.13, All. F5.14 e All. F5.15); - piano sottotetto: - nel vano scala: infiltrazioni di acqua piovana (Cfr. All. F5.22), provenienti verosimilmente dal sovrastante solaio di copertura nel punto di congiunzione con la porzione di edificio ampliata (Corpo "D"); - nei locali dell'ala destra: infiltrazioni di acqua piovana, provenienti verosimilmente dal sovrastante solaio di copertura, che hanno causato il distacco di varie porzioni dell'intonaco del soffitto (Cfr. All. F5.20 e All. F5.21);		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal piano primo secondo e sottotetto (Cfr. All. F2.0) di un complesso immobiliare adibito ad albergo ed è ubicato nel comune di Tagliacozzo in provincia dell'Aquila (Cfr. All. F1.1), una città situata nella parte occidentale della Marsica, nell'area dei piani Palentini, non distante dai confini che separano l'Abruzzo dal Lazio, in posizione adagiata lungo le pendici del monte Civita a 740 m s.l.m. L'albergo è ubicato nel centro della città in una zona che offre numerosi servizi e ricca di luoghi di interesse e intrattenimento. In particolare, essendo la struttura situata lungo una delle strade principali del borgo, via Aldo Moro (ex. via Della Stazione), è possibile accedere facilmente a piedi, senza la necessità alcuna di utilizzo dei mezzi di trasporto, sia al centro storico, ovvero piazza dell'Obelisco, sia alla stazione ferroviaria, i quali distano rispettivamente 300 metri e 100 metri dall'albergo. La zona offre anche un'ottima disponibilità di parcheggi, ovvero lungo la strada stessa in cui è urticato l'albergo, le vie limitrofe, il corso principale, lungo via Roma e, infine, nel parcheggio sotterraneo "Villa Bella" distante solamente 350 metri dall'albergo e raggiungibile a piedi in 5 minuti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato a tutt'oggi dall'esecutato. Aggiornamento: Sebbene il sottoscritto abbia condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta del 10/02/2022 e sollecito del 13/04/2022), volte alla ricerca di eventuali registrazioni del titolo dei terzi occupanti (contratti di locazione, etc.), non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito. Alla luce di ciò, il sottoscritto ha chiesto direttamente all'esecutato informazioni in merito allo stato di occupazione dell'immobile: quest'ultimo ha dichiarato che egli dimora abitualmente nello stabile, esercitando in esso la propria attività di ristorazione-alberghiera.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

51 di 53

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 06/10/2017  
Reg. gen. 14993 - Reg. part. 1486  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 287
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 05/04/2019  
Reg. gen. 5215 - Reg. part. 418  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 287
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di Condanna  
Iscritto a L'Aquila il 17/09/2020  
Reg. gen. 12484 - Reg. part. 1118  
Importo: € 18.168,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 03/06/2020  
N° repertorio: 232

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 29/01/2021  
Reg. gen. 1505 - Reg. part. 1244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 07/06/2021  
Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7710  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ALDO MORO18**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 06/10/2017

Reg. gen. 14993 - Reg. part. 1486

Importo: € 50.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Avezzano

Data: 03/10/2017

N° repertorio: 287

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 05/04/2019

Reg. gen. 5215 - Reg. part. 418

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Avezzano

Data: 03/10/2017

N° repertorio: 287

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 17/09/2020

Reg. gen. 12484 - Reg. part. 1118

Importo: € 18.168,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Avezzano

Data: 03/06/2020

N° repertorio: 232

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 29/01/2021

Reg. gen. 1505 - Reg. part. 1244

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 07/06/2021

Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7710

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

