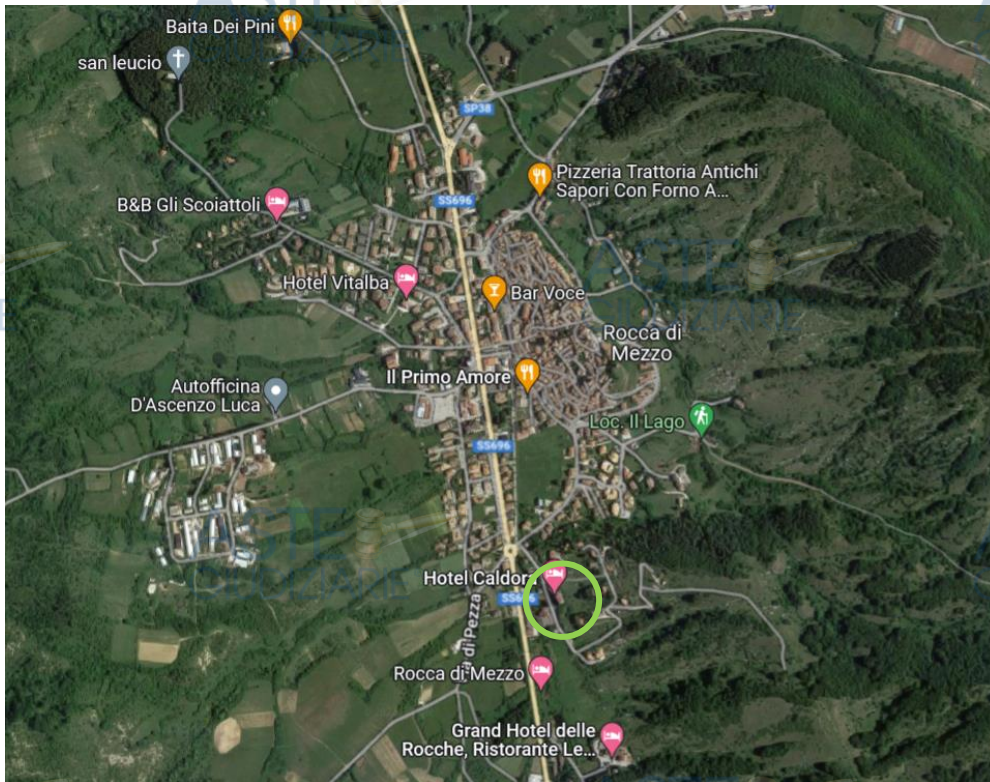


# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di L'Aquila

Procedura n. 29/2021



L'Aquila, 19 agosto 2022

Dott. Ing. Gianfranco Gioia

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 23/03/2022, il sottoscritto **Ingegnere Gianfranco Gioia**, con studio in L'Aquila (AQ), Via Luigi Falconi n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 1268, a seguito di nomina accettata in data 31 marzo 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Rocca Di Mezzo (AQ) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

Il Giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto estimatore il seguente incarico:

1. Prima di ogni altra attività esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C.
2. esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva), verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio
  - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
  - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
  - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
  - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
  - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reati parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
  - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
    - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
    - segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
    - g. per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
    - h. per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione ed ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano o curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone



immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

**3.** verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

**4.** verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc,

**5.** accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp att. cc, che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

**6.** verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

**7.** verificare presso la Cancelleria del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domanda trascritte (se risultanti dai RR.II);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale procedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutata/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ad estrarne copia, non operando nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

**8.** Osservati i precedenti punti, l'esperto comunicherà al custode l'incarico ricevuto, trasmettendogli la planimetria catastale ed ogni altro documento, utile all'individuazione dell'immobile staggito al recapito [ivgabruzzo@pec.it](mailto:ivgabruzzo@pec.it). Il custode, in accordo con il perito, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata, comunicherà al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, ad eventuali detentori (la cui identità sia desumibile dai documenti in atti), ai creditori precedente e ai creditori intervenuti, l'avviso contenente la data improrogabile dell'accesso del custode e dell'esperto al compendio pignorato. per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) o i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. in sede di sopralluogo ed in concorso con il custode, consegnare al debitore o all'occupante l'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, procedendo alla compilazione della SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C., secondo i modelli forniti al custode.

**9.** predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una, singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti: a) una descrizione



giuridica del bene con sua identificazione; comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze o accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento della stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in date antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi";
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, etc.

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dallo stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;

- esistenza / inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

- potenzialità edificatorie del bene;

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne terrà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; in caso contrario, non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene o valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, etc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene; al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore dalla stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

**10.** eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

**11.** depositare l'elaborato telematicamente in duplice copia (una integrale ed una priva di dati sensibili), inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. Att. C.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere chiarimenti.

**12.** fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati;

**13.** rivolgere al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza, sin da ora, una proroga di giorni. 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

**14.** nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce etc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese;

**15.** allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

**16.** partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO UNICO

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**Albergo** sito in Comune di Rocca Di Mezzo (AQ), via Colli della Mula n. 3, piano T-6, censito al foglio 41, particella 176 sub. 1, cat. D/2, rendita € 23.887,50

Quote di proprietà: 1/1.

**Locale cabina elettrica** sito in Comune di Rocca Di Mezzo (AQ), via Colli della Mula n. 3, piano T, censito al foglio 41, particella 176 sub. 2, cat. D/1, rendita € 95,20.

Quote di proprietà: 1/1.

**Descrizione dell'immobile e confini:**

Il fabbricato, destinato ad uso albergo e pensioni categoria 3 stelle e denominato HOTEL CALDORA, è stato progettato e realizzato alla fine degli anni Sessanta in zona a ridosso del centro abitato di Rocca di Mezzo (AQ) su via Colli della Mula n.3. L'edificio non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico, la pianta è assimilabile ad un rettangolo con i lati più lunghi paralleli alla suddetta via pubblica. Confina a sud-ovest con via Colli della Mula (prospetto principale e di accesso), gli altri prospetti affacciano su aree parcheggio e di distacco da aree verdi. L'edificio si articola su 7 piani, tutti fuori terra, collegati da un vano scala centrale, un ascensore destinato agli ospiti e un altro ascensore destinato al personale di servizio e alla movimentazione di materiali e attrezzature necessari per la gestione dell'attività. All'esterno del fabbricato, sul prospetto nord-est, è presente una vecchia scala antincendio in ferro, non utilizzabile.

I locali al piano terra sono destinati in parte agli ospiti dell'albergo (sala spettacoli con annesso spogliatoio, sala giochi, due locali per servizi igienici, deposito sci), in parte al personale della struttura (magazzini e depositi, gruppo elettrogeno, autoclave, cella frigo, officina, lavanderia, stireria, deposito biancheria). Il vano destinato a centrale termica ha l'accesso direttamente dall'esterno. Al piano terra, identificato con il subalterno 2, è ubicato un vano utilizzato da e-distribuzione come cabina di trasformazione, anch'esso con accesso direttamente dall'esterno. Sul retro del fabbricato è inoltre ubicato un ulteriore locale di piccole dimensioni e struttura indipendente destinato a deposito.

Il piano primo, raggiungibile anche da una scala esterna scoperta, è quello di accesso principale all'hotel ed è destinato ad hall (con annessi locali per la Direzione), sala TV, sala pranzo, bar, cucina, sala giochi, servizi igienici, deposito, guardaroba.

I piani secondo, terzo e quarto, tutti con la medesima distribuzione degli spazi, sono destinati a n. 19 camere complete di servizi e destinate agli ospiti e n. 1 camera completa di servizi destinata al personale.

Il piano quinto, pur avendo una distribuzione degli spazi simile ai piani secondo terzo e quarto, è destinato a n. 14 camere complete di servizi e in parte a due piccoli appartamenti rispettivamente di n. 3 camere (oltre cucina, servizi igienici e ripostiglio) e di n. 2 camere (oltre cucina e servizi igienici). Gli ambienti, con affaccio sul lato sud-ovest, sono inoltre dotati di piccoli balconi scoperti. Il sesto ed ultimo piano è costituito solo da tre piccoli locali tecnici (deposito, locale motori ascensori e locali vaso espansione) dai quali si accede al solaio di copertura.

**3.2 CARATTERISTICHE IMMOBILE**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato.

Le tamponature, prive di isolamento termico, e i tramezzi sono in laterizio.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in monocottura e, ad eccezione degli ambienti ove sono state sostituite per interventi di manutenzione straordinaria, sono quelle dell'epoca della costruzione (i corridoi di accesso alle camere sono pavimentati con moquette).

Anche le piastrelle dei rivestimenti dei bagni sono prevalentemente quelle dell'epoca della costruzione.

Le finestre sono dotate di doppi infissi, in legno con vetro singolo sulla parte interna, in alluminio anodizzato sulla parte esterna, gli avvolgibili sono in plastica.

Le porte sono in legno tamburato.

Le camere non dispongono di aria condizionata e di cassaforte.

Gli apparecchi igienico-sanitari, ancorché in numero adeguato per singolo bagno, sono vecchi e privi di miscelatori, le docce sono prive di cabine ma chiuse con tendine plastificate.

L'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato è alimentato a gas metano, la centrale termica è dotata di apparecchiature nuove mentre la diffusione del calore negli ambienti dell'edificio è ancora fatta con ventilconvettori obsoleti che non consentono una adeguata regolazione delle temperature, pertanto l'impianto nel complesso risulta antieconomico e inadeguato per garantire condizioni di comfort ambientale ottimali.

Pur essendo privo di certificazione energetica, l'edificio è sicuramente collocabile in classe G.

La struttura non dispone di posti auto coperti (un parcheggio esterno di circa 440,00 mq, sul lato nord ovest, può ospitare circa 20 auto) e di piscina.

### **3.3 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:**

L'immobile risulta utilizzato e in attività limitatamente ad alcuni periodi dell'anno (mesi luglio e agosto in estate e fine dicembre inizio gennaio in inverno). Lo stato di conservazione del fabbricato risulta appena sufficiente e il titolare dell'hotel effettua la gran parte delle manutenzioni, sempre più frequenti a causa della vetustà dell'immobile e del suo parziale inutilizzo, con lavori in economia. Le pavimentazioni esterne di terrazze e balconi necessitano di rifacimento, il terrazzo di copertura necessita di manutenzione così come le gronde e i balconi.

Gli impianti risultano obsoleti e poco funzionali (in particolare il sistema di riscaldamento), i sanitari dei servizi igienici sono privi di miscelatori e i piatti doccia sono dotati solo di tende in plastica e non di box.

Gli impianti elettrici sono anch'essi particolarmente obsoleti.

### **3.4 IMPIANTI TECNOLOGICI:**

L'edificio ha una dotazione impiantistica normale; di seguito l'elenco degli impianti:

**Impianto di riscaldamento centralizzato** alimentato a gas metano

**Impianto elettrico**

**Impianto idrico sanitario**

**Impianto allarme incendio** (dotazioni antincendio: estintori a polvere e idranti)

**Impianto TV centralizzato** (assenza di impianto satellitare)

**Impianto Wi-Fi**

### **3.5 FINITURE:**

Le finiture (intonaci interni ed esterni, tinteggiature interne ed esterne, porte, finestre, pavimenti e rivestimenti) sono di tipo economico e, salvo rifacimenti e/o sostituzioni per manutenzioni straordinarie, sono rimaste quelle di quando è stato realizzato l'edificio.

### **3.6 RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Superficie coperta/edificata: 808,00 mq

Superficie parcheggio: 440,00 mq

Superficie pertinenze (verde): 1.601,00 mq

Totale superficie catastale: **2.849,00 mq**



Superficie commerciale complessiva:

Piano terra: 637.82 mq

Piano primo: 720.80 mq

Piano secondo: 516.00 mq

Piano terzo: 516.00 mq

Piano quarto: 516.00 mq

Piano quinto: 516.00 mq

Piano sesto: 75.60 mq

**Totale: 3.498,22 mq**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.650.000,00**

### **3.7 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 13 aprile 2022, 15 aprile 2022, 26 maggio 2022 e 15 luglio 2022. Sopralluoghi sono stati effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Mezzo in data 23 maggio 2022, 6 luglio 2022, 15 luglio 2022, 5 agosto 2022.

### **3.8 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo effettuato il 26 maggio 2022 l'immobile risulta occupato da Gabriele Di Porto in qualità di proprietario e Amministratore Unico della XXXXXX Srl.

Il 31/03/2021 è stato stipulato un contratto di locazione tra XXXXXX srl e XXXXX srl (registrato presso l'Agenzia delle Entrate dell'Aquila, prot. 21033017553541923 del 30/03/2021). La XXXXXX srl quale "locatore" affitta a XXXXXX srl l'albergo di cui è proprietaria ad esclusiva attività turistica alberghiera. Durata del contratto di locazione: anni 9 (nove) a decorrere dal 01/04/2021 al 01/04/2030. L'hotel al momento del sopralluogo effettuato il 26 maggio è chiuso al pubblico, l'apertura è prevista per i mesi estivi. Per consentire la manutenzione e la conservazione dello stabile il Sig. XXXXXX XX XXXX, in seguito all'istanza presentata il 07/04/2022, è stato successivamente autorizzato dal G.E. ad occupare l'hotel come conduttore-gestore nel rispetto del suddetto contratto di locazione.

### **3.9 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

**Ipoteca volontaria** n. 5327 del 10/08/2005

Favore: XXXXXX S.P.A. con sede in L'Aquila cf XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: L'Aquila XXXXX XXXXXX XXXXXX n. 48)

Contro: XXXXXXX S.r.l. con sede in XXXXX cf XXXXXXXX

per Euro 3.600.000,00 di cui Euro 1.800.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Schiavone Marica, notaio in Trasacco, in data 09/08/2005 rep. 1923/909.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

**Ipoteca della riscossione** n. 1027 del 09/07/2019

Favore: XXXXX XXXXX XXXXX - XXXXXX con sede in Roma cf XXXXXXXX, (domicilio eletto: via XXXXX XXXXXX XXXXX Roma)

Contro: XXXXX S.r.l. con sede in Roma cf XXXXXXXX



per Euro 184.751,80 di cui Euro 92.375,90 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzie delle Entrate Riscossione di Roma, in data 08/07/2019 rep. 14815/9719

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

**Pignoramento Immobiliare** n. 7487 del 01/06/2021

Favore: XXXXXX SPV SRL con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: XXXX XXX XXXX PER CONTO STUDIO LEGALE XXXXX VIA XXXXX, 17 20123 MILANO

Contro: XXXXXX S.r.l. con sede in Rocca di Mezzo (AQ),

Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. Corte d'Appello L'Aquila, in data 11/05/2021 numero di repertorio 474.

In merito all'atto di pignoramento in questione si precisa quanto rilevato dalla documentazione: gli immobili pignorati indicati sono quelli descritti con gli identificativi Foglio 41 particella 176 sub 1 cat. D/2 (si tratta dell'albergo) e Foglio 41 particella 176 sub 1 cat D/1 (si tratta del locale che ospita la cabina di e-distribuzione, in realtà l'esatto subalterno di tale unità immobiliare è il 2). Si ritiene che l'indicazione sull'atto di un unico subalterno (sub 1) sia un errore, e che per tale ragione nella "sezione B - Immobili" della Nota di Trascrizione risulta indicato solo l'immobile contraddistinto dal subalterno 1.

### **3.10 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Prestazione Energetica. Assente
- Certificazione Acustica. Assente
- Dichiarazione conformità impianto elettrico. Assente. Non è presente neanche la DI.RI. (dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08)
- Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario. Assente. Non è presente neanche la DI.RI. (dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08)
- Dichiarazione conformità impianto gas. Assente. Non è presente neanche la DI.RI. (dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08)

### **3.11 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'immobile e le pertinenze esterne ricadono nella zona "C12" ALBERGHI ESISTENTI nella variante al Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Rocca di Mezzo (sono consentiti operazioni di ristrutturazione, di risanamento, rammodernamento, sistemazioni igienico-sanitarie ed altre trasformazioni conservative. Non sono consentiti aumenti di volume).

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio della "**licenza di costruzione**" n. 219 del 19 agosto 1967 (domanda del Comm. XXXXXX XXXXXX datata 05 agosto 1967, pratica sottoposta alla Commissione Edilizia del 19 agosto 1967).

Il 31 ottobre 1970 la società XXXXX (XXXXX XXXXX XXXXX delle XXXX r.l.), presso Impresa XXXXXX con sede in Silvi Marina (TE), ha presentato domanda di **variante** con n. prot. 3563. La Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 22 novembre 1970, ha espresso parere favorevole (con prescrizioni) alla richiesta di variante. In data 23 novembre 1970 il Comune ha rilasciato il nulla osta n. 355 alla XXXXXX per i lavori indicati nel progetto di variante.

Da indagini svolte presso il Comune risulta rilasciata la **Concessione** n. 1421 del 10 agosto 1981 per modifiche interne ai soli piani 4° e 5° (cfr. autorizzazione di abitabilità o agibilità del 22 maggio 1982, domanda del 15 marzo 1982 prot. n. 1007 presentata dal Dr. XXXXXX XXXXXX per conto della XX.XX.XX. soc. a r.l.).

Il 05/04/2012, a firma di un tecnico incaricato dalla XXXXX srl, è stata presentata al Comune di Rocca di Mezzo una DIA (**Denuncia Inizio Attività**) con prot. 2172 per apertura di uscita di sicurezza e copertura di terrazzo a

livello, con struttura lignea, e il 24/09/2013 il tecnico incaricato dal Committente XXXXXX srl ha presentato al Comune la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI e il COLLAUDO DI CONFORMITA' (prot. 7011 del 25/09/2013). Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico comunale non risultano presentate pratiche di contributo per i danni causati dal sisma del 2009 e, come dichiarato dal proprietario, le parti strutturali non hanno subito danni mentre le tamponature e le tramezzature sono risultate in parte lesionate e sono state riparate dal proprietario.

Nel corso dei vari sopralluoghi effettuati è stata rilevata la presenza di opere non riportate in planimetria, in particolare due ambienti sul lato nord est al piano primo realizzati con strutture in legno e utilizzati come locali deposito.

Al piano quinto due camere del prospetto nord est, che in planimetria riportano una doppia finestra, in realtà sono dotate di una sola apertura.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

In occasione del sopralluogo del 26/05/2022 è stata riscontrata la non completa conformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei locali.

Non risultano accatastati i due ambienti al piano primo realizzati con strutture in legno e utilizzati come locali deposito.

Nelle planimetrie catastali in due camere del piano quinto sono riportate due finestre (prospetto nord est) ma in realtà sono dotate di una sola apertura.

In data 24/09/2018 la XXXXXX S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico, ha presentato istanza all'AGENZIA DELL'ENTRATE al fine di ottenere la revisione della rendita catastale dell'immobile destinato ad albergo in Rocca di Mezzo via Colli della Mula n. 3 e identificato in catasto al fg. 41 part. 176.

Il 28/01/2019 è stata presentata all'AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio, la Denuncia di Variazione dell'unità immobiliare identificata in catasto al fg. 41 part. 176 (soppressa) a seguito della quale sono state costituite le unità immobiliari identificate al fg. 41 part. 176 sub 1 cat D2 e fg. 41 part. 176 sub 2 cat. D1.

## **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

L'identificazione catastale non è corrispondente a quella indicata nell'atto di pignoramento o alla sentenza di fallimento. Si precisa quanto rilevato dalla documentazione:

gli immobili pignorati indicati sono quelli descritti con gli identificativi Foglio 41 particella 176 sub 1 cat. D/2 (si tratta dell'albergo) e Foglio 41 particella 176 sub 1 cat D/1 (si tratta del locale che ospita la cabina di trasformazione di e-distribuzione, in realtà l'esatto subalterno è il 2). Si ritiene che l'indicazione sull'atto di un unico subalterno sia un errore e che, per tale ragione, nella "sezione B - Immobili" della Nota di Trascrizione risulta indicato solo l'immobile contraddistinto dal subalterno 1.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile ripristinando la situazione indicata nelle planimetrie catastali.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Riferita alla realizzazione di vani di modeste dimensioni al piano primo per uso locali tecnici e/o di servizio (serbatoi acqua, ingresso di servizio) e al piano quinto la diversa partizione degli spazi interni e la chiusura di due finestre in due camere da letto: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile ripristinando la situazione prevista nei titoli edilizi.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione che deve essere rilasciata previa verifica della rispondenza alle norme specifiche.

### 3.12 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

Ante ventennio, già di proprietà della società XXXXXX XXX XXX XX.XX.XX. Società a Responsabilità Limitata con sede in Roma cf XXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con **Decreto di Trasferimento** rep. 363/2858 e 7/76 del 10/09/1981 registrato a L'Aquila il 21/09/1981 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 26/09/1981 al n. 10141 di formalità.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

Atto notarile pubblico di **Fusione di Società per incorporazione** a rogito Dott. Fuà Giuseppe, Notaio in Roma, del 27/07/2005 rep. 65540, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 04/08/2005 al n. 126550 di formalità

Favore: XXXXXX S.r.l. con sede in Roma cf XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Contro: XXXXXX XXXXX XXXXXX XX.XX.XX. Società a Responsabilità Limitata con sede in Roma cf XXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà

## 4. VALUTAZIONE IMMOBILI

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione della struttura in esame è opportuno specificare che lo scopo del presente giudizio è determinare il più probabile valore da attribuire al complesso alberghiero in esame e che il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite.

Nel caso specifico, trattandosi di un edificio in attività (ancorché limitatamente a brevi periodi dell'anno) e quindi di un'azienda, nella stima si dovrebbe tener conto dei risultati della gestione degli ultimi anni e delle prospettive del mercato.

Aspetti considerati ai fini di una corretta valutazione sono stati:

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base:

- l'adeguatezza della posizione
- l'agevole raggiungibilità
- la buona visibilità

b) i bacini di utenza (reali e potenziali);

c) la capacità di attrazione turistica della località;

d) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

Tutto ciò premesso e, con riferimento all'immobile in esame localizzato in località turistica montana, in prossimità di un centro abitato e di un comprensorio sciistico, si rileva che:

- la **banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)** per edifici residenziali nel Comune di Rocca di Mezzo fornisce valori che oscillano tra 1.000 €/mq e 1.900 €/mq, per un valore medio pari a 1.450 €/mq, mentre per strutture produttive i valori oscillano tra 730 €/mq e 1.000 €/mq, per un valore medio pari a 865 €/mq; i suddetti valori non si possono assumere come riferimento per il tipo di immobile in questione perchè basati su rilevazioni di compravendite riferite a tipologie edilizie troppo differenti da quella oggetto di stima;
- il **metodo per capitalizzazione del reddito** non trova applicazione poichè non è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile anche perchè negli ultimi due anni la struttura non è stata aperta con regolarità;

- la determinazione del **valore catastale** porta ai seguenti risultati: moltiplicando la R.C. rivalutata del 5 % per il coefficiente catastale della categoria D il valore catastale dell'immobile è pari a € 1.510.910,10, che a fronte della superficie complessiva dell'unità immobiliare corrisponde a un valore unitario di circa 432 €/mq;

- il **criterio a costo di costruzione**, particolarmente indicato per quegli immobili che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, alberghi) porta ai seguenti risultati: sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il "costo di costruzione" per un albergo a tre stelle può variare da €/mc 300 a €/mc 400 circa per camera (oneri finanziari ed utili esclusi). Per un albergo a 3 stelle la volumetria ragguagliata occupata da una camera (omnicomprensiva) risulta pari a circa 150 – 200 mc vuoto per pieno.

Considerando una superficie di 14 mq per camera doppia (al netto dei bagni, e prendendo gli standard in uso per le nuove realizzazioni), quindi un numero di 50 camere complessivo (rispetto alle attuali che hanno una superficie media di poco superiore a 10 mq) avremo: numero camere 50 x 150 mc/camera x 300 €/mc = € 2.250.000

Spese tecniche (progetto, impianti, strutture, sicurezza, direzione lavori, pratiche catasto, conformità/abitabilità, ecc) 10 % = € 225.000

Oneri urbanizzazioni 5 % = € 112.500

Totale parziale € 2.590.000 in cifra tonda

Valore dell'area valutato nella misura del 30 % del totale parziale = € 780.000 in c. t.

Totale parziale € 3.370.000 in c. t.

Utile dell'imprenditore 15% del totale parziale = € 505.000 in c.t.

Valore totale dell'edificio alberghiero ad edificazione avvenuta (valore finale) € 3.875.000 in c.t.

Per determinare il deprezzamento (per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo), utilizziamo il metodo elaborato dall'U.E.C.C. per gli edifici non residenziali e riportato dalle più accreditate fonti in materia.

Categoria di opere	Incidenza %	Vita utile anni	Vetustà anni	Coefficiente di deprezzamento	Deprezzamento €
Strutture	70	100	50	32	870.000 in c.t.
Finiture e complementi	15	50	50	100	580.000 in c.t.
Impianti civili	15	35	50	100	580.000 in c.t.
					TOTALE € 2.030.000

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso:

€ 3.875.000 – € 2.030.000 = € 1.845.000 per un valore medio pari a 527 €/mq

- il **metodo comparativo** porta ai seguenti risultati: premesso che la valutazione non può prescindere dall'attuale situazione di congiuntura economica e dalla scarsa richiesta del mercato immobiliare su immobili a destinazione alberghiera nella zona, ove, semmai, a fronte di qualche offerta non si rileva una significativa richiesta, presso le agenzie immobiliari della zona non sono stati rilevati annunci di immobili paragonabili a quello da stimare.

Esaminando i risultati di ricerche effettuate su internet relative a hotel in vendita, ubicati in località di montagna abruzzesi, sono stati ricavati i seguenti prezzi:

- Albergo in Pietracamela (TE), € 2.500.000 circa, superficie 9.500 mq circa, valore unitario 265 €/mq, asta giudiziaria
- Albergo in Pescocostanzo (AQ), € 1.000.000 circa, superficie 1.500 mq circa, valore unitario 670 €/mq,
- Albergo in Assergi (AQ), € 930.000 circa, superficie 8.150 mq circa, valore unitario 115 €/mq, asta giudiziaria
- Albergo in Ovindoli (AQ), € 650.000 circa, superficie 800 mq circa, valore unitario 810 €/mq

Facendo una media dei suddetti valori si perviene a un valore medio pari a 465 €/mq e a un valore del complesso di circa € 1.625.000



Poiché nella stima sono stati utilizzati tre procedimenti, mediando i valori ottenuti si ha:  
 $432 \text{ €/mq} + 527 \text{ €/mq} + 465 \text{ €/mq} = 475 \text{ €/mq}$  e un **valore di stima di € 1.661.000 in c.t.**

3

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 475,00
Valore catastale:	€ 1.510.910,10	
Valore stimato:	€ 1.661.000,00	
Valore stimato arrotondato:	€ 1.650.000,00	

**VALORE STIMATO € 1.650.000,00**  
*(euro unmilionesecicentocinquantamila/00)*

## 5. FORMAZIONE LOTTI IMMOBILI

I beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto

### DESCRIZIONE LOTTO

- Albergo ubicato in Rocca di Mezzo (AQ) – via Colli della Mula n. 3 – Struttura costituita da un edificio di sette piani fuori terra  
 Piano terra adibito a sala spettacoli con annesso spogliatoio, sala giochi, due locali per servizi igienici, deposito sci, magazzini, depositi, centrale termica, locale gruppo elettrogeno, locale autoclave, locale cella frigo, locale officina, locale lavanderia, locale stireria, locale deposito biancheria oltre ad un vano utilizzato da e-distribuzione come cabina di trasformazione. Sul retro del fabbricato è ubicato un ulteriore locale di piccole dimensioni e struttura indipendente destinato a deposito.  
 Piano primo adibito ad hall con annessi locali per la Direzione, sala TV, sala pranzo, bar, cucina, sala giochi, servizi igienici, deposito, guardaroba.  
 Piani secondo, terzo, quarto e quinto adibiti a camere complete di servizi.  
 Piano sesto adibito a locali tecnici.  
 Identificato al catasto fabbricati del Comune di Rocca di Mezzo (AQ) al Fg. 41, part. 176, sub 1, categoria D/2 e Fg. 41, part. 176, sub 2, categoria D/1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1  
 Valore di stima del bene € 1.650.000,00

L'Aquila, 19 agosto 2022

Dott. Ing. Gianfranco Gioia

## 6. ALLEGATI

**ALLEGATO A**

- A.1 - estratto di mappa Foglio 41 part 176
- A.2 – aerofoto estratto di mappa Foglio 41 part 176
- A.3 - elaborato planimetrico Foglio 41 part 176 sub 1,2 piano terra
- A.4 - elaborato planimetrico Foglio 41 part 176 sub 1 piano primo, secondo, terzo
- A.5 - elaborato planimetrico Foglio 41 part 176 sub 1 piano quarto, quinto, sesto
- A.6 - visura storica sintetica Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo)
- A.7 - visura storica sintetica Foglio 41 part 176 sub 2 D1 (cabina elettrica)
- A.8 - ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
- A.9 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano terra
- A.11 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano primo
- A.12 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano secondo
- A.13 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano terzo
- A.14 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano quarto
- A.15 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano quinto
- A.16 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 1 D2 (albergo) piano sesto
- A.17 - planimetria catastale Foglio 41 part 176 sub 2 D1 (cabina elettrica) piano terra

**ALLEGATO B**

- Da B.1 a B.17 - foto esterni (prospetti, pertinenze, accessi), da pag. 2 a pag. 10
- Da B.18 a B.49 - foto locali piano terra, da pag. 10 a pag. 26
- Da B.50 a B.79 - foto locali piano primo, da pag. 26 a pag. 41
- Da B.80 a B.119 - foto locali piano secondo, da pag. 41 a pag. 61
- Da B.120 a B.125 - foto locali piano terzo, da pag. 61 a pag. 64
- Da B.126 a B.130 - foto locali piano quarto, da pag. 64 a pag. 66
- Da B.131 a B.172 - foto locali piano quinto, da pag. 67 a pag. 88
- Da B.173 a B.191 - foto locali piano sesto, da pag. 88 a pag. 97

**ALLEGATO C**

- C.1 – Contratto di locazione dal 01/04/2021 al 01/04/2030

**ALLEGATO D**

- D.1 - Copertina licenza edilizia n. 219 del 19 agosto 1967 (domanda in data 5 agosto 1967, prot. 2491)
- D.2 - Variante in corso d'opera n. 355 del 23 novembre 1970 (domanda in data 31 ottobre 1970, prot. 3563)
- D.3 - Autorizzazione a costruire Ufficio Genio Civile prot. n. 1861 del 26 febbraio 1971 (domanda in data 18 febbraio 1971)
- D.4 - Licenza d'uso Prefettura L'Aquila n. 15097 div 4<sup>a</sup> del 24 giugno 1972
- D.5 - Prevenzione incendi n. 1836/VII - 7 del 3 marzo 1972
- D.6 - Autorizzazione di abitabilità n. pratica 219/355 del 26 giugno 1972 (domanda in data 23 giugno 1972, prot. 2349)
- D.7 – Concessione n. 1421 del 10 agosto 1981 per modifiche interne ai soli piani 4° e 5°, domanda del 15 marzo 1982 prot. n. 1007 presentata dal Dr. Alfredo Gioffreda per conto della CO.GE.MO.
- D.8 - Denuncia Inizio Attività, prot. 2172 del 5 aprile 2012
- D.9 - Comunicazione fine lavori e collaudo conformità del 24/09/2013, prot. Comune di Rocca di Mezzo n. 7011 del 25/09/2013

**ALLEGATO D**

- Perizia versione privacy



