



DOTT. ING. GIANFRANCO GIOIA  
Via Luigi Falconi, 23  
67100 - L'AQUILA (AQ)  
Telefono: 3292997115  
Cellulare: 3534436758  
e-mail: gianfranco.gioia@ingpec.eu



# 2<sup>A</sup> INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di L'Aquila

Procedura n. 29/2021



L'Aquila, febbraio 2025



Dott. Ing. Gianfranco Gioia



## 1. PREMESSA

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, è stato nominato esperto stimatore nella procedura R.G. 29/2021.

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maura Manzi, esaminata la relazione del Professionista delegato dott. Gianni Leonio e la sua richiesta di disposizioni in merito alla prosecuzione delle operazioni di vendita, ha convocato lo scrivente esperto stimatore all'udienza del 12/02/2025 per fornire eventuali integrazioni e/o modifiche della relazione di stima.

**Nel confermare la relazione di stima già depositata, si forniscono i seguenti chiarimenti ad integrazione di quanto già scritto.**

## 2. CHIARIMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di procedura, di proprietà della [REDACTED] è l'HOTEL CALDORA ubicato in Rocca di Mezzo AQ) – via Colli della Mula n. 3.

Catastalmente identificato, fino al 28/01/2019, come unica unità immobiliare: foglio 41, particella 176, cat. D/2.

A seguito di frazionamento del 28/01/2019 l'immobile è stato suddiviso in due unità immobiliari:

- 1) **Albergo**: foglio 41, particella 176, **sub. 1**, cat. D/2.
- 2) **Locale cabina elettrica**: foglio 41, particella 176, **sub. 2**, cat. D/1.

Si sottolinea che:

- nell'atto di pignoramento vengono indicati entrambi gli immobili, albergo e cabina, ma con riferimento al **sub 1** per entrambi;
- nella Certificazione Notarile vengono indicati, come beni pignorati, i seguenti immobili di **proprietà** [REDACTED]
  - o foglio 41, particella 176 **sub. 1**, cat. D/2, rendita di Euro 23.887,50
  - o foglio 41, particella 176 **sub. 2**, cat. D/1, rendita di Euro 95,20

L'Allegato A alla Relazione di Stima contiene l'Elaborato planimetrico, le Planimetrie delle unità immobiliari e le visure storiche delle due unità immobiliari, così come rilevate dalle indagini catastali.

La Relazione di Stima prevede la formazione di un unico lotto con le due unità immobiliari con i corretti identificativi.

Lo scrivente inoltre ha condotto ulteriori indagini presso la Società "e-distribuzione" (Società che utilizza i locali cabina dalla metà degli anni 70) dalle quali è emerso che:

- trattasi di cabina in esercizio, realizzata intorno alla metà degli anni 70, attivata commercialmente il 25/12/1988;
- non ci sono titoli abilitativi formalizzati, se non il possesso d'uso continuativo e indisturbato ultraventennale;
- "e-distribuzione" è in possesso del verbale di consegna della cabina e tuttora in attesa della documentazione, più volte sollecitata ma mai presentata, per la stipula dell'eventuale atto di compravendita;
- "e-distribuzione" è disponibile a regolarizzare la servitù con i nuovi proprietari o ad acquistare il locale.

## 3. CONCLUSIONI DI CHIARIMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutto ciò premesso, lo scrivente conferma al G.E. quanto già scritto nella relazione di stima depositata.

Dott. Ing. Gianfranco Gioia