

STUDIO D'INGEGNERIA: Dott. Ing. Pietro Scafati - Piazza San Luigi Orione n.34 - 67062 Magliano dei Marsi (AQ)
0863.515096/348.3353067 – scafati Pietro@libero.it – pietro.scafati@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO di AVEZZANO
UFFICIO delle ESECUZIONI IMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NUMERO DI RUOLO GENERALE 01/2021 R.G.E

Il C.T.U.
Dr. Ing. Pietro Scafati



1. PREMESSA	pag. 3
Raccolta ed accertamenti dati	
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
2.1 Sopralluoghi	pag.10
2.2 Descrizione dei beni	pag.10
2.2.1 descrizione del complesso polifunzionale	pag.13
3. SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 14
3.01 Piante ai vari livelli	Pag.17
3.02 tabella di calcolo delle superfici	Pag.22
4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 23
4.01 Descrizione del fabbricato	Pag.24
4.02 Riepilogo dimensioni e consistenza	Pag.30
4.03 Metodologia di stima	Pag.31
4.04 Stima del valore	Pag.32
5. Allegati	pag. 37

.....

Il Giudice del Tribunale Civile di Avezzano ha nominato il sottoscritto, Ing. Pietro Scafati, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura N.R.G. 1/2021 attinente la vendita di un immobile oggetto di pignoramento come descritto:

“Fabbricato in Magliano de' Marsi (AQ), alla Strada Quattordici, con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva a destinazione polifunzionale, consistente nei piani seminterrato, terra, primo e secondo, confinante con la società █████ s.r.l. su più lati e con Strada 14, riportato in N.C.E.U. di Magliano de' Marsi al foglio 62, particella 621, subalterni graffiati 1 e 2, Strada Quattordici, piani S1-T-1-2” .

L'incarico è stato conferito come di seguito riportato:

- A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (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 il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ 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 subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente 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:

a) 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;

b) 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 e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a 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;

C) 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;

D) 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.

E) **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile 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) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 del c.p.c.,

contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

- F) accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - 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. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
- G) verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)
- H) verificare **presso la Cancelleria del Tribunale**:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/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, ed a 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;
- I) 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:
- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - sommara descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno 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 delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) 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 data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") 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 (ed 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) 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, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello 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 dei beni (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire la l'attestazione di prestazione energetica già redatta l'esperto stimatore ne darà 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 estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e 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, ecc.);

- 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;

h) 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;

i) 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 della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

J) eseguire almeno nr. 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;

K) **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso l'Ufficio, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo 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 i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

- L) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **perseguire 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 ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
- N) **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.

(2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La presente perizia riguarda la valutazione dell'immobile sito in Magliano dei Marsi (AQ), in Strada Quattordici (ora via Don Orlando Di Orio), con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva, a destinazione polifunzionale, consistente nei piani seminterrato, terra, primo e secondo, foglio 62 particella 621 sub.1 (F/3) in corso di costruzione, foglio 62 particella 621 sub.2 (F/3) graffiato con il sub.1, foglio 62 particella 621 sub.3 (F/1) area scoperta - vedasi fig. 1,2,3.

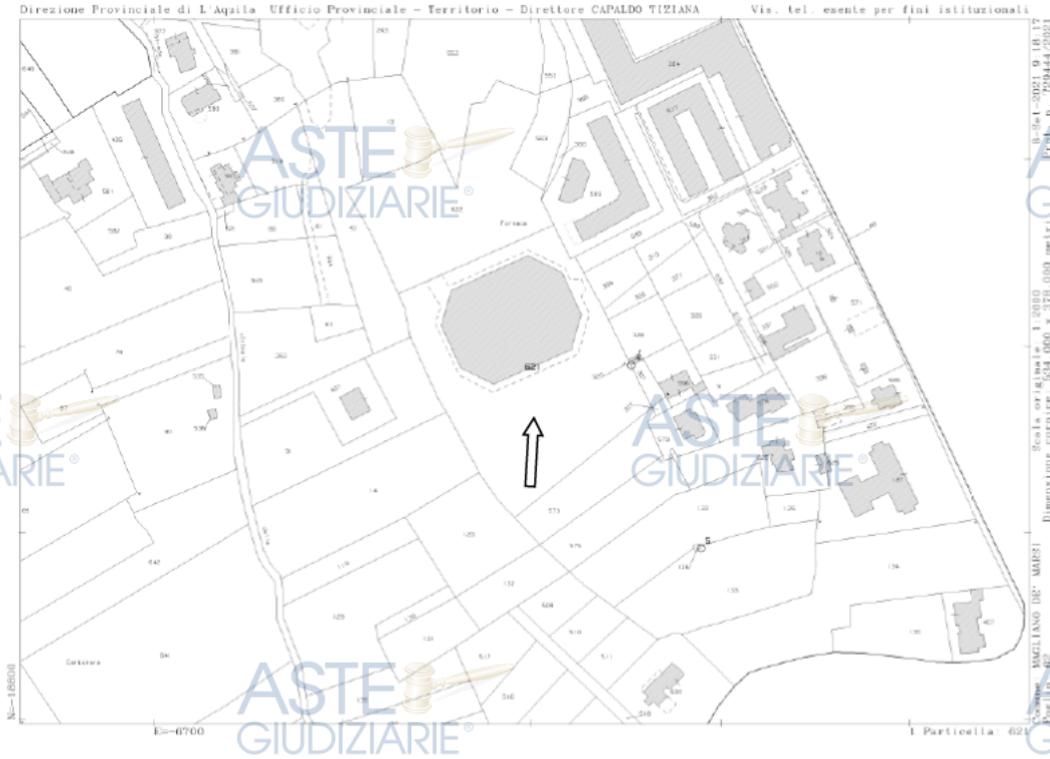
Intestazione degli immobili:

Società [REDACTED] s.r.l." con sede legale in Roma, [REDACTED]

In una prima fase si è proceduto all'acquisizione di tutti i dati catastali ivi compreso la planimetria e l'elaborato planimetrico.

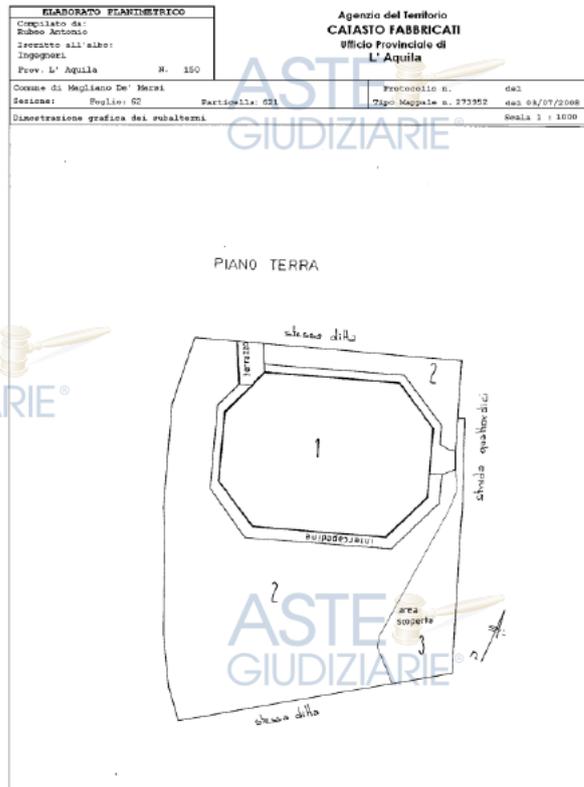
Dalla planimetria catastale di (fig.1) della pagina seguente e dall'elaborato planimetrico (fig.2, 3) si evince che l'immobile in questione è situato ai margini del centro abitato di Magliano dei Marsi, lungo la direttrice per Avezzano, in posizione sud-ovest geografico rispetto al nucleo abitato.

Trattasi di un'area di recente edificazione costituita da residenze mono-plurifamiliari prospiciente "il laghetto" di pesca sportiva.

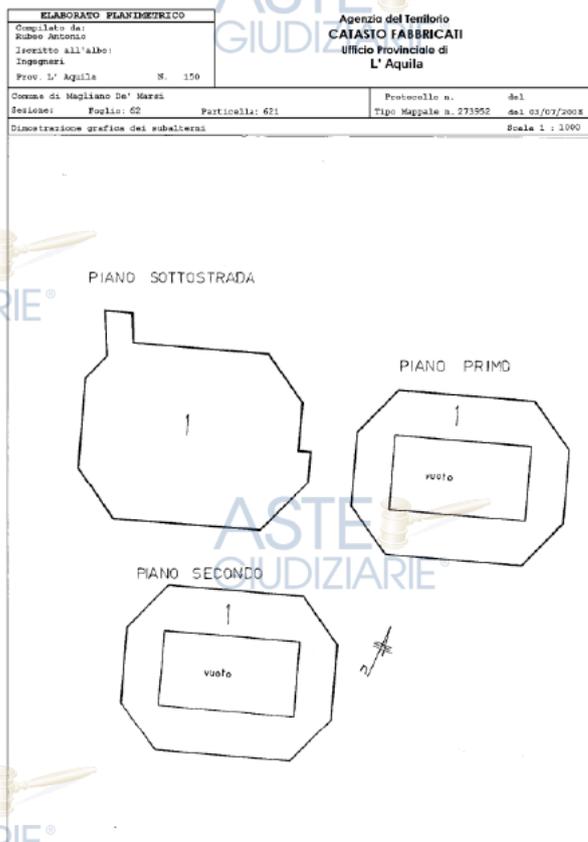


(Fig.1)

Elaborato planimetrico (Fig.2)



Elaborato planimetrico (Fig.3)



2.1 SOPRALLUOGHI

L'accesso agli immobili oggetto di procedura è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, avv. Daniela D'Angelo il giorno 14 luglio dell'anno 2021, come risulta dal verbale di sopralluogo di pari data.

In tale occasione il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare rilievi e misurazioni degli immobili ed ha scattato una serie di foto a carattere documentativo.

Il giorno 13.07.2021 è stata inoltrata, tramite PEC, richiesta di accesso agli atti presso il comune di Magliano dei Marsi.

Una parte della documentazione reperita è stata allegata alla presente (in file pdf), riguarda gli aspetti più rilevanti per l'espletamento dell'incarico.

Successivamente il sottoscritto ha proceduto ad ulteriori sopralluoghi per verifiche sulla documentazione acquisita ed elaborata.

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Il progetto approvato dal Comune di Magliano dei Marsi, in base al quale sono state realizzate le opere edilizie, è quello allegato al P.d.C. n.12/2006 del 15.06.2006.

Precedentemente erano state rilasciate altre due Concessioni Edilizie: n.31/2001 e n.31/2002 alla [REDACTED] srl, ora [REDACTED] srl.

In data 21.09.2015 prot. 0010056 è stato inviato al Comune di Magliano dei Marsi, un progetto di **Variante** del COMPLESSO POLIFUNZIONALE, in corso di costruzione sui terreni di proprietà [REDACTED] srl, in località "Laghetto", via Don Orlando Di Orio ex strada 14.

Rispetto al progetto approvato con P.d.C. n.12/2006, dalla relazione tecnica allegata e dagli elaborati tecnici si evince che erano previste alcune modifiche che possono essere riassunte sinteticamente in:

Piano interrato

- 1) Sbancamenti lati EST e NORD per facilitare gli accessi pedonali e carrabili al complesso;
- 2) Ampliamento locale per centrali tecniche, dovuto alle accresciute necessità impiantistiche.

Piano terra

- 3) Piccole modifiche al due ingressi lato EST;
- 4) Riduzione della superficie coperta del ristorante, con conseguente aumento delle terrazze antistante il laghetto;
- 5) Ampliamento zona cucine;
- 6) Creazione di una nuova centrale idrica interrata.

Piano primo

- 7) Realizzazione di una balconata chiusa sulla piazza (lato NORD), per ampliamento studi medici.

Piano sottotetto

- 8) Realizzazione di una balconata interna (lato NORD) sulla piazza.

Piano copertura

- 9) Taglio delle falde interne con la realizzazione di finestre sui lati interni, entro la sagoma precedentemente approvata;
- 10) Modifica della tipologia dei solai di copertura inclinati e delle controsoffittature.

In tutti i piani

- 11) Sono stati aumentati i gruppi di SERVIZI, ritenuti necessari per le molteplici attività, anche pubbliche, che possono essere svolte nel complesso di ch e trattasi.

Sempre secondo la relazione tecnica citata, le dimensioni esterne e la superficie di sviluppo dell'edificio restavano invariate rispetto a quelle di progetto.

Dal progetto risultano asserviti all'intervento i seguenti terreni:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| 1. foglio 62 particella 10 | mq. 1.810 |
| 2. foglio 62 particella 42 | mq. 3.078 |
| 3. foglio 62 particella 243 | mq. 844 |
| 4. foglio 62 particella 552 | mq. 4.808 |

- 5. foglio 62 particella 553 mq. 502
- 6. foglio 62 particella 563 mq. 961
- 7. foglio 62 particella 568 mq. 117
- 8. foglio 62 particella 573 mq. 1806
- 9. foglio 62 particella 575 mq. 1.683
- 10. foglio 62 particella 621 mq. 11.870
- 11. foglio 62 particella 622 mq. 6.157

per un totale di mq. 33.636

Dalle visure catastali che si allegano alla presente relazione peritale è emerso che le seguenti particelle:

- 1. foglio 62 particella 10 mq. 1.810
- 2. foglio 62 particella 42 mq. 3.078
- 3. foglio 62 particella 243 mq. 844
- 4. foglio 62 particella 552 mq. 4.808
- 5. foglio 62 particella 553 mq. 502
- 6. foglio 62 particella 563 mq. 961
- 7. foglio 62 particella 568 mq. 117
- 8. foglio 62 particella 573 mq. 1806
- 9. foglio 62 particella 575 mq. 1.683
- 10. foglio 62 particella 622 mq. 6.157

non intestano alla società [redacted] S.R.L., bensì alla società [redacted] S.R.L. con sede in [redacted] c.f./p.iva [redacted] - proprietaria per 1000/1000.

Intestano alla società [redacted] S.R.L. i seguenti immobili:

	categoria
foglio 62 particella 621 sub.1	F03
foglio 62 particella 621 sub.2	F03
foglio 62 particella 621 sub.3	F01

Nota: la categoria catastale F3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

La categoria F1 identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo.

Fanno parte della presente perizia **solo** gli immobili di proprietà della società [redacted] S.R.L.

Al complesso immobiliare si accede da via Don Orlando Di Orio (ex Strada 14i) traversa della via Cicolana reatina direzione Avezzano, Complessivamente esso consta e si articola su quattro livelli (S1, T, P1, P2), oltre alla copertura a falde inclinate.

PIANO SEMINTERRATO

Ha una forma ottagonale, un po' allungata lungo la direzione EST-OVEST. Si accede da un ingresso carrabile e da uno pedonale.

E' costituito da una vasta area di Servizi Vari, da cui attraverso due scale centrali, si accede al livello superiore.

Son presenti inoltre, due locali di deposito ove sono ubicate le uscite, sia normali che di sicurezza verso l'esterno.

Esse comunicano sia con un percorso esterno di servizio, scoperto, intorno all'intero fabbricato ottagonale, che con l'uscita pedonale ed una rampa carrabile verso la strada.

Completano il piano seminterrato una serie di gruppi di servizi igienici (antibagni, servizi uomini, servizi donne, docce, spogliatoi, ecc.) con ulteriori quattro elementi di comunicazione verticale (scale) disposti nei quattro angoli dell'ottagono.

Al piano interrato sono presenti, inoltre, due centrali tecnologiche interrate.

PIANO TERRA

Nel piano terra, lungo il lato Est del fabbricato, è ubicato l'accesso principale che dal cancello conduce ad un atrio nel cui lato sinistro sono ubicati gli uffici di accoglienza ed amministrativi e nel lato destro un bar caffetteria.

All'interno della pianta ottagonale è ubicata una "piazza centrale" coperta, cioè uno spazio polifunzionale per attività ricreative e sportive, mostre e manifestazioni varie; attraverso due scale interne alla piazza, si scende al piano seminterrato innanzi descritto.

Nel lato sud è ubicata una vasta area per mostre, convegni e spettacoli ai cui lati, in direzione est ed ovest sono ubicati due gruppi di servizi igienici e due scale di comunicazione con il secondo livello.

Esternamente all'anello è ubicato un cavedio dove sono ubicate le uscite di sicurezza verso sud ed ovest.

Nel lato nord è ubicata una vasta area destinata a "caffetteria" e bar, oltre ad un ristorante con terrazzo aperto adiacente che si affaccia su tutto il lato nord del complesso, con vista riservata verso il laghetto.

All'interno del bar e del ristorante in posizione defilata son presenti i servizi igienici, la sala "office" e le cucine, oltre a due scale di comunicazione con i piani superiori. Nel lato nord-ovest sono presenti vari terrazzamenti ed una centrale idrica.

Maggior informazioni possono desumersi dall'allegato grafico alla presente.

Al piano primo si accede da n.4 scale ubicate nei quattro vertici, oltre che dai vani-ascensore; la parte centrale che corrisponde a quella occupata dalla “piazza” del piano sottostante è vuota in quanto l’altezza della stessa si estende Sino alla copertura.

Nel lato sud è ubicata una vasta area per attività di fitness che corrisponde a quella che nel piano inferiore era destinata per le mostre, i convegni e spettacoli vari.

All’interno di quest’area sono ubicati una serie di servizi igienici e spogliatoi, oltre che ai due blocchi di scale (opposti) di comunicazione con i vari livelli.

Nel lato nord, in corrispondenza dell’area che al piano inferiore era occupata dal bar e ristorante, sono state ubicate una serie di attività professionali di varia natura (studi medici, studi tecnici, studi professionali di vario genere). Si estende lungo un corridoio centrale con gli studi professionali in ambo i lati; sono presenti due sale di attesa e vari blocchi di servizi igienici.

All’estremità del corridoio suddetto son presenti altre due blocchi-scala di comunicazione con i vari livelli.

Lungo il lato nord i vari uffici si estendono su una terrazza, che si affaccia sul laghetto.

Nel lato est, sopra l’ingresso, è ubicato un “beauty center” con servizi igienici, spogliatoio e relativo terrazzo; nella parte opposta, ad ovest, è ubicata la palestra con i relativi servizi.

PIANO SECONDO

Al piano secondo si accede dalle quattro scale più volte menzionate ubicate nei quattro vertici, oltre che dai vani-ascensore; la parte centrale, come abbiamo già detto è vuota, e corrisponde a quella occupata dalla “piazza interna” che si estende in tutt’altezza.

In tutti i quattro lati (nord, sud, est, ovest) sono ubicati i locali tecnici ed una serie di servizi igienici.

Nei quattro vertici sono ubicate le centrali termiche con adiacente terrazza.

PIANO COPERTURA

L’intero fabbricato ha una copertura a falde inclinate; solo in corrispondenza dei quattro corpi scala la copertura è piana.

(3) SITUAZIONE URBANISTICA

- Il Comune di Magliano dei Marsi, con P.d.C. n.12/2006 del 15.05.2006, ha approvato il progetto di **variante in corso d’opera**, relativo alla realizzazione di strutture ricreative e per il tempo libero intestato alla società  Srl “ con la quale venivano apportate modifiche all’opera da realizzare, che secondo la relazione tecnica allegata al progetto, riguardavano sostanzialmente la copertura e le

distribuzioni interne dei singoli ambienti, ferme restando le destinazioni d'uso previste nel PRG e dal precedente progetto approvato.

Il P.d.C. di cui sopra, costituiva a sua volta, variante alla Concessione Edilizia n.31 del 20/05/2002 rilasciata alla società ██████████ Srl"; l'inizio lavori è avvenuto a seguito di comunicazione prot.5381 del 03/08/2001 con allegata copia dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile (protocollo n.3179 del 03/08/2001) con riferimento al primo progetto approvato dal Comune di Magliano dei Marsi in data 10.04.2001.

- In data 27/03/2013 prot.3140, la società ██████████ Srl con sede legale in Viale ██████████ – Roma, inoltrava richiesta di Permesso di Costruire di variante ed ampliamento del progetto già approvato dal comune di Magliano dei Marsi con P.d.C. n.12/2006 del 15.06.2006.
- In data 19.12.2014 prot.13408, la società ██████████ Srl, con riferimento alla richiesta di variante e completamento del P.d.C. n. 12/2006, inoltrata con prot.3140 del 27/03/2013 ed in riscontro alla nota del Comune di Magliano dei Marsi prot. n.12645 del 01/12/2014 (preavviso di diniego), dichiarava che gli elaborati allegati dovevano intendersi a sanatoria, al fine di sanare, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 le difformità non rientranti nell'art.22 comma 2 dello stesso decreto. Venivano trasmesse inoltre, ulteriori due copie del progetto medesimo, per la richiesta di sanatoria da inviare al competente Ufficio della Soprintendenza dei Beni Ambientali e Paesaggistici, per il rilascio del relativo parere.
- In data 21/09/2015 prot. 10056 la società ██████████ Srl, costituita a seguito di atto di fusione della ██████████ Srl, ha prodotto un progetto di Variante e completamento del complesso polifunzionale (da intendersi a sanatoria a seguito della dichiarazione prot.13408 del 19/12/2014), con allegate la seguente documentazione:
 1. Dichiarazione di responsabilità
 2. Relazione tecnica
 3. Inquadramento territoriale
 4. Planimetria e visure catastali
 - 5/A Rilievo topografico con quote
 - 5/B Rilievo topografico con curve di livello
 - 5/C Sezione trasversale
 - 5/D Sezione longitudinale
 - 5/E Sezione trasversale con dettagli piano sottotetto
 - 5/F Sezione longitudinale " "
 - 6 Planimetria generale con parcheggi e dimensioni aree esterne
 - 8/PS Pianta piano seminterrato
 - 8/PT Pianta piano terra
 - 8/1P Pianta piano primo
 - 8/2P Pianta piano secondo
 - 8/C Pianta copertura
 - 9 Prospetti
 - 10/A Sezione longitudinale

10/B Sezione longitudinale

- 11 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- 12 Richiesta di autorizzazione paesaggistica.

- In data 29/10/2015 prot. 11494 il Comune di Magliano dei Marsi trasmetteva al Ministero dei Beni Culturali, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo, il progetto per il parere di competenza (art.167 D.Lgs.vo n.42/2004): Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per la sanatoria di opere realizzate in difformità del Permesso di Costruire n.12 del 15/05/2006 relative alla "Costruzione di strutture ricreative". Veniva in essa allegata la scheda istruttoria recante il parere motivato e favorevole alla sua definizione, in quanto complessivamente le modifiche si integrano nel contesto del paesaggio esistente.

- In data 24.11.2015 prot.12532, la società [redacted] Srl inviava 4 nuovi elaborati tecnici in sostituzione parziale delle corrispondenti tavole in atti.
- In data 15.12.2015 prot.13292 il Comune di Magliano dei Marsi trasmetteva tali nuovi elaborati al Ministero dei Beni Culturali, Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

- In data 16.12.2015 con proprio protocollo 13151, la suddetta Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo richiedeva documentazione integrativa, precisando che l'iter procedurale relativo all'intervento rimaneva sospeso sin tanto non veniva perfezionata la procedura per l'autorizzazione ex art.146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

- Nelle date: 17/05/2016 prot. comunale 4865, 19/05/2016 prot. comunale 5044, 16/09/2016 prot. com. 9785, la società [redacted] Srl richiedeva alla Soprintendenza notizie in merito all'esito del progetto.

- In data 20/10/2016 prot.11546 il Comune di Magliano dei Marsi inviava nuova documentazione al Ministero dei Beni Culturali, Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

- In data 29/11/2016 con proprio prot.7190/29/11/2016 esprimeva parere favorevole fatte salve le determinazioni e competenze dell'Amministrazione Comunale.

Essendo il parere endoprocedimentale spetta all'Amministrazione competente in materia paesaggistica (Comune), pronunciarsi relativamente all'autorizzazione paesaggistica.

- In data 06/12/2016 prot.13311, il Comune di Magliano dei Marsi ha richiesto alla società [redacted] Srl documentazione integrativa, di cui viene allegato l'elenco (ivi compreso la determinazione e versamento della sanzione amministrativa), al fine di

poter emettere il provvedimento definitivo di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi degli artt.167-146 del D.Lgs e del successivo rilascio del relativo Permesso di Costruire.

- In data 30/05/2017 prot. 5196, il Comune di Magliano dei Marsi sollecitava la società a presentare la documentazione già richiesta con nota prot. n.13311 del 6 dicembre 2016.
- In data 23/06/2017 prot.6240, la società [REDACTED] Srl rispondeva alla precedente ponendo delle osservazioni in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica, di opere realizzate in difformità del Permesso di Costruire n.12 del 15 maggio 2006 ambientale e chiedeva chiarimenti.
- In data 04/07/2017 prot. 6538 il Comune confermava la richiesta di documentazione e specificava che il sollecito era riferito alla definizione dell'Autorizzazione Ambientale che stante il tempo trascorso dal parere della Soprintendenza, doveva essere predisposto immediatamente e trasmesso alla stessa.

Dopo questa data non c'è stata più corrispondenza tra il comune di Magliano dei Marsi e la società [REDACTED] Srl ed il provvedimento definitivo in merito alla Compatibilità Paesaggistica deve ancora essere emesso.

Pertanto, allo stato attuale deve ancora completarsi l'iter amministrativo della pratica edilizia di variante in sanatoria.

Il provvedimento definitivo potrà essere emesso solo dopo l'integrazione di quanto richiesto dalla A.C. con nota 06/12/2016 prot.13311, cioè in sintesi:

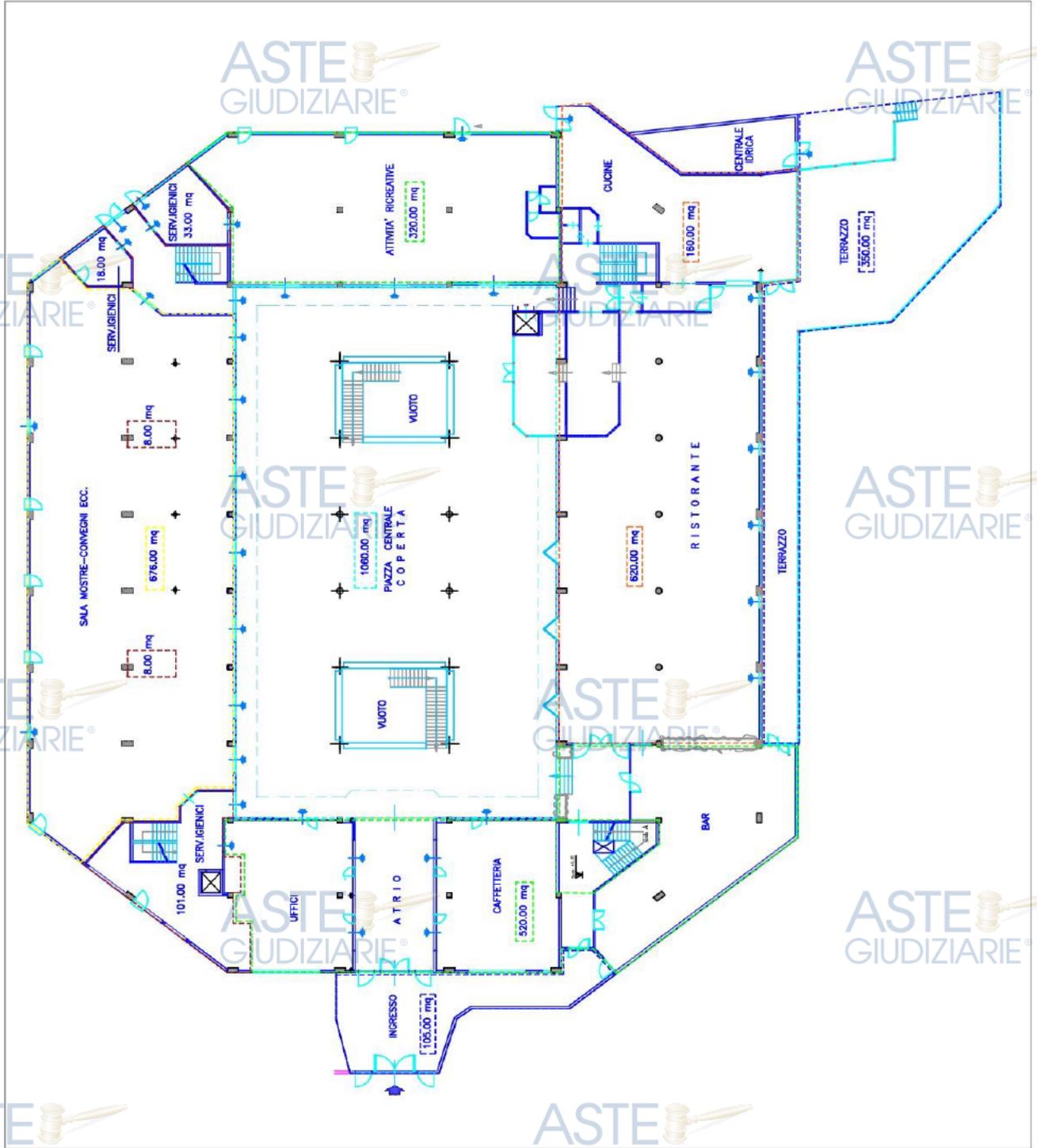
- Determinazione della sanzione pecuniaria
- Ricevuta di versamento della stessa
- Computo metrico e determinazione della sanzione ambientale, bellezze naturali
- Ricevuta di versamento
- Versamento diritti di segreteria
- Marche da bollo
- Dichiarazione progettista
- Schema impianti
- Prospetto analitico delle superfici utili nette e superfici finestrate
- Titolo di proprietà

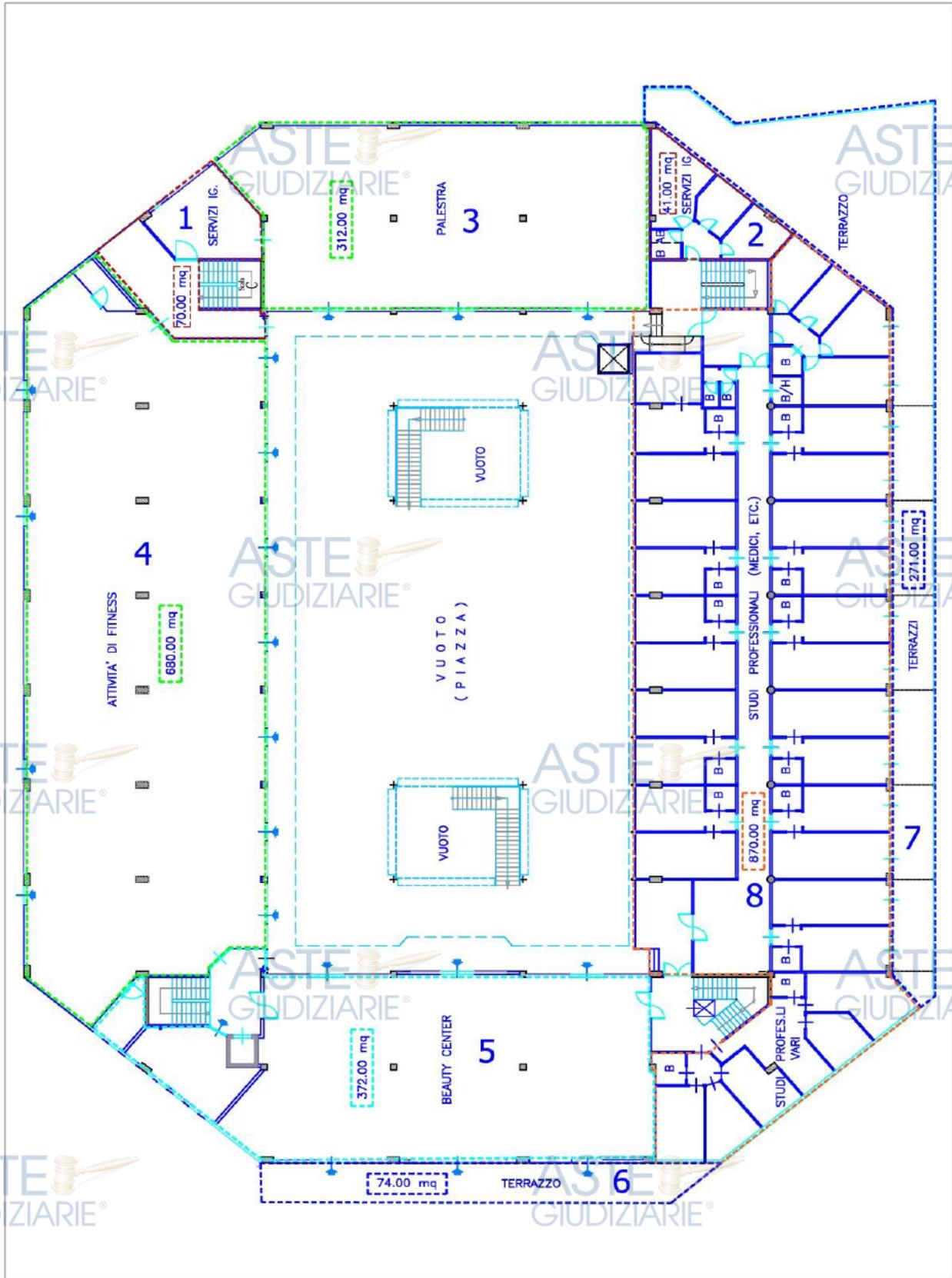
Nelle pagine seguenti sono riportate le piante dei vari livelli (PS1, PT, P1°, copertura) corrispondenti a quelle allegate al progetto di variante-sanatoria presentato dalla società [REDACTED] Srl in data In data 21/09/2015 prot. 10056.

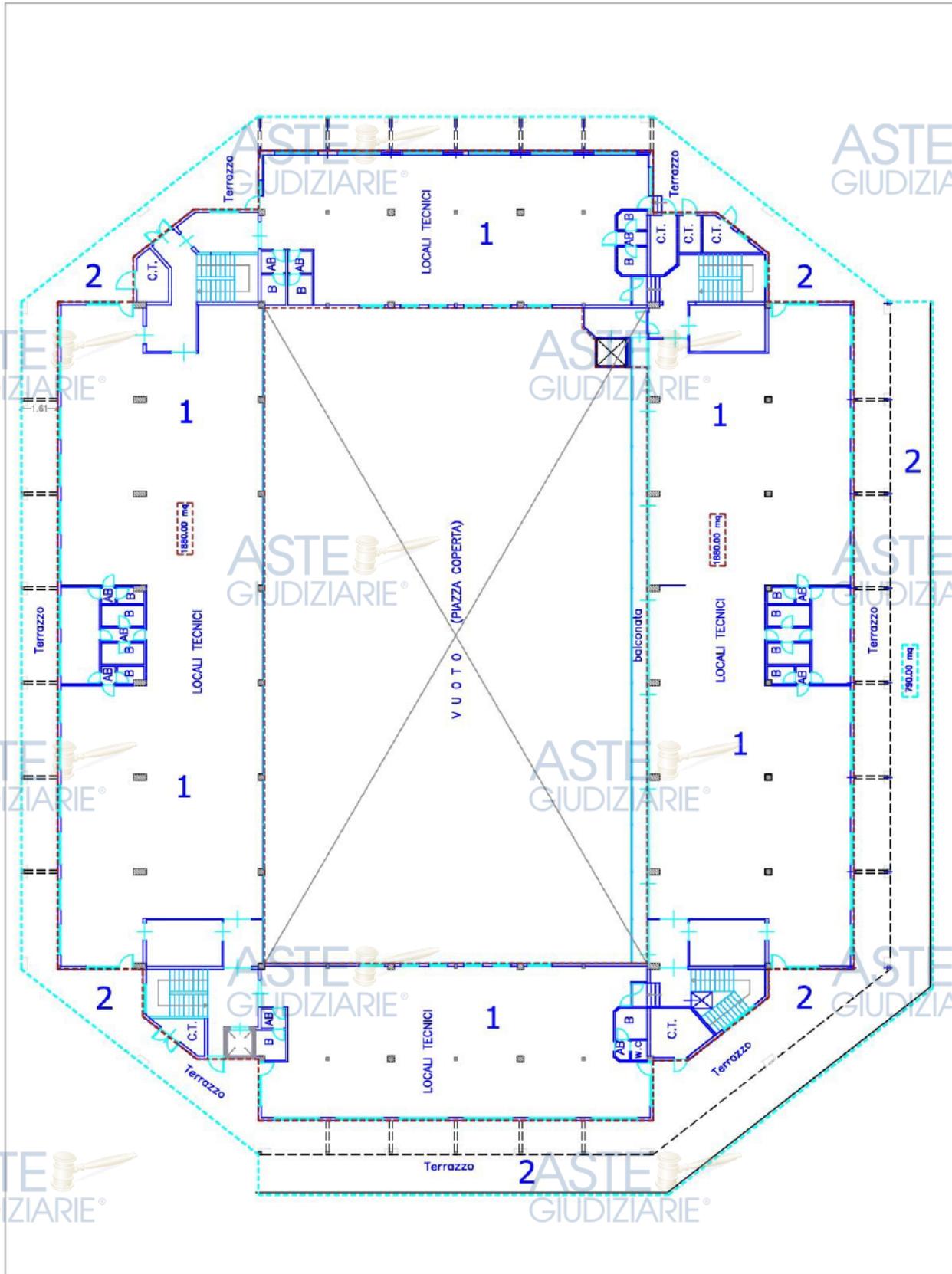
Sono state inoltre, determinate le superfici delle varie destinazione d'uso come si evince dalle tabelle allegate.

3.01 PIANTE AI VARI LIVELLI









SUPERFICIE PIANO SEMINTERRATO

Tipologia	mq
1. Servizi igienici	71.10 mq
2. Servizi igienici	84.00 mq
3. Servizi igienici	28.50 mq
4. Servizi igienici	25.30 mq
5. Servizi igienici	88.00 mq
6. Servizi igienici	75.50 mq
7. Servizi igienici	80.00 mq
8. Locali di deposito	311.40 mq
9. Servizi Vari	658.00 mq
10. Servizi Vari	95.30 m
11. Servizi Vari	1277.00 mq
12. Disimpegni	130.90 mq
13. Locali di deposito	292.30 mq
14. Servizi Vari	152.30 mq
TOTALE PS1	3369.60 mq

SUPERFICIE PIANO TERRA

Tipologia	mq
1) Servizi igienici	101.10 mq
2) Servizi igienici	8.00 mq
3) Servizi igienici	8.00 mq
4) Servizi igienici	18.00 mq
5) Servizi igienici	33.00 mq
6) Attività ricreative	320.00 mq
7) Piazza coperta	1060.00 mq
8) Ristorante	620.00 mq
9) Cucina	180.00 mq
10) Sala mostre, convegni	676.00 mq
11) Caffetteria, Uffici, bar	520.00 m

12) Terrazzo	350.00 mq
13) Ingresso	105.00 mq

TOTALE PT	3979.10 mq
------------------	-------------------

PIANO PRIMO

Tipologia	mq
1) Servizi igienici	70.00 mq
2) Servizi igienici	41.00 mq
3) Palestra	312.00 mq
4) Attività fitness	680.00 mq
5) Beauty center	372.00 mq
6) Terrazzo	74.00 mq
7) Terrazzi	271.00 mq
8) Studi professionali	870.00 mq

TOTALE P1	2690.00 mq
------------------	-------------------

PIANO SECONDO

Tipologia	mq
• Locali tecnici	1880.00 mq
• Terrazze	790.00 mq

TOTALE P2	2670.00 mq
------------------	-------------------

(4.0) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile oggetto di valutazione:

fabbricato sito in Magliano dei Marsi (AQ), in Strada Quattordici (ora via Don Orlando Di Orio), con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva, a destinazione polifunzionale, consistente nei piani seminterrato, terra, primo e secondo, foglio 62 particella 621 sub.1 (F/3) in corso di costruzione, censito in catasto al foglio 62 particella 621 sub.2 (F/3) graffato con il sub.1 e foglio 62 part.IIIa 621 sub.3 (F/1) - vedasi fig. 1,2.

Intestazione degli immobili: società [REDACTED] R.L. con sede in Roma, viale Manzoni 57 - c.f./p.iva: 12622471006.

Prima di procedere alla valutazione, si riporta una breve descrizione del fabbricato.

4.01 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Al complesso immobiliare si accede da via Don Orlando Di Orio (ex strada 14) traversa della via Cicolana reatina in direzione Avezzano, complessivamente esso consta e si articola su quattro livelli (S1, T, P1, P2), oltre alla copertura.



PIANO SEMINTERRATO

Ha una forma ottagonale, un po' allungata lungo la direzione EST-OVEST. Si accede da un ingresso carrabile e da uno pedonale.

E' costituito da una vasta area di Servizi Vari, da cui attraverso due scale centrali, si accede al livello superiore.

Son presenti inoltre, due locali di deposito ove sono ubicate le uscite, sia normali che di sicurezza verso l'esterno.

Esse comunicano sia con un percorso esterno di servizio, scoperto, intorno all'intero fabbricato ottagonale, che con l'uscita pedonale ed una rampa carrabile verso la strada.

Completano il piano seminterrato una serie di gruppi di servizi igienici (antibagni, servizi uomini, servizi donne, docce, spogliatoi, ecc.) con ulteriori quattro elementi di comunicazione verticale (scale) disposti nei quattro angoli dell'ottagono.

Al piano interrato sono presenti, inoltre, due centrali tecnologiche interrate.

In questo piano sono necessarie opere di completamento che riguardano: a) la rifinitura dei bagni per quanto riguarda le apparecchiature sanitarie ed i frutti dell'impianto elettrico, oltre alla tinteggiatura delle pareti per quanto riguarda la parte non maiolicata; b) la rasatura e la tinteggiatura delle pareti verticali e del controsoffitto degli ambienti destinati a "servizi vari", oltre alla posa in opera dei frutti mancanti e delle lampade dell'impianto elettrico.

Il pavimento dell'intero piano è stato realizzato con mattonelle quadrate in gres porcellanato o monocottura, le scale sono rifinite con gradini e sottogradini in marmo tipo "Trani".



(Foto n.1 e 2) – piano seminterrato e scala interna



Foto 3 – scala interna (piazzetta)



Foto 4 – piano seminterrato

PIANO TERRA

Nel piano terra, lungo il lato Est del fabbricato, è ubicato l'accesso principale che dal cancello conduce ad un atrio nel cui lato sinistro sono ubicati gli uffici di accoglienza ed amministrativi e nel lato destro un bar caffetteria.

All'interno della pianta ottagonale è ubicata una "piazza centrale" coperta cioè uno spazio polifunzionale per attività ricreative e sportive, mostre e manifestazioni varie; attraverso due scale interne alla piazza, si scende al piano seminterrato innanzi descritto.

Nel lato sud è ubicata una vasta area per mostre, convegni e spettacoli ai cui lati, in direzione est ed ovest sono ubicati due gruppi di servizi igienici e due scale di comunicazione con il secondo livello.

Esternamente all'anello è ubicato un cavedio dove sono ubicate le uscite di sicurezza verso sud ed ovest.

Nel lato nord è ubicata una vasta area destinata a "caffetteria" e bar, oltre ad un ristorante con terrazzo aperto adiacente che si affaccia su tutto il lato nord del complesso, con vista riservata verso il laghetto.

All'interno del bar e del ristorante in posizione defilata sono presenti i servizi igienici, la sala "office" e le cucine, oltre a due scale di comunicazione con i piani superiori. Nel lato nord-ovest sono presenti vari terrazzamenti ed una centrale idrica.

Maggiori informazioni possono desumersi dal grafico alla presente.



Foto 5 - Piano terra



Foto 6 – Piazza centrale piano terra

Questo piano risulta in buono stato di finitura.

E' completo di pavimentazioni, rivestimenti, impiantistica, servizi igienici, ascensori, corpi scala ai quattro vertici, infissi interni ed esterni, tinteggiatura, ecc. sono necessarie solo piccole opere di rifinitura in qualche bagno (che risultano essere completi di apparecchi sanitari) relativamente ai frutti dell'impianto elettrico e porte interne.

I corpi scala centrali, all'interno della piazzetta, sono completamente rifiniti (fig.3 e fig.6).

Quasi tutto il pavimento del piano terra è stato realizzato con mattonelle di forma quadrata in gres porcellanato o monocottura, le scale (comprese quelle ai quattro vertici) sono rifinite con gradini e sottogradi in marmo tipo "Trani".

Sono ancora allo stato grezzo (privo di intonaci, pavimenti, impiantistica, ecc.) i locali del piano terra destinati ad office e cucina del cucina ristorante.



(Foto 7) – piano terra



(Foto 8) – piano terra



Al piano primo si accede da n.4 scale ubicate nei quattro vertici, oltre che dai vani-ascensore; la parte centrale che corrisponde a quella occupata dalla “piazza” del piano sottostante è vuota in quanto l’altezza della stessa si estende Sino alla copertura.



(Foto 9 – ristorante)

Nel lato sud è ubicata una vasta area per attività di fitness che corrisponde a quella che nel piano inferiore era destinata per le mostre, i convegni e spettacoli vari.

All’interno di quest’area sono ubicati una serie di servizi igienici e spogliatoi, oltre che ai due blocchi di scale (opposti) di comunicazione con i vari livelli.

Nel lato nord, in corrispondenza dell’area che al piano inferiore era occupata dal bar e ristorante, sono state ubicate una serie di attività professionali di varia natura (studi medici, studi tecnici, studi professionali di vario genere). Si estende lungo un corridoio centrale con gli studi professionali in ambo i lati; sono presenti due sale di attesa e vari blocchi di servizi igienici.

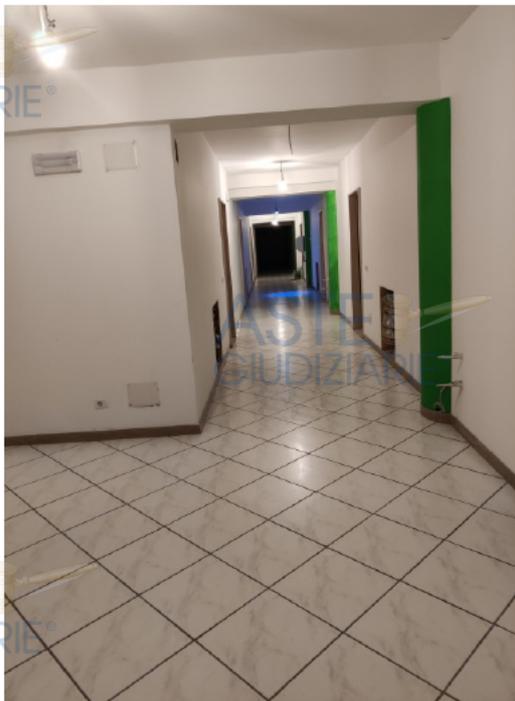
All’estremità del corridoio suddetto sono presenti altri due blocchi-scala di comunicazione con i vari livelli.

Lungo il lato nord, i vari uffici si estendono su una terrazza, che si affaccia sul laghetto.

Nel lato est, sopra l’ingresso, è ubicato un “beauty center” con servizi igienici, spogliatoio e relativo terrazzo; nella parte opposta, ad ovest, è ubicata la palestra con i relativi servizi.

Per quanto riguarda questo piano esso risulta completo in ogni sua parte: gli studi professionali (foto 12) sono completi e rifiniti, ad essi si accede da un corridoio con porte d’ingresso in ambo i lati (fig.10 e foto 11).

Anche i servizi igienici sono completi e forniti delle apparecchiature sanitarie.



(Foto 10) – studi professionali



(Foto 11) – studi professionali



(Foto 12) -interno studio professionale



(Foto 13) – locali igienici

PIANO SECONDO

Al piano secondo si accede dalle quattro scale più volte menzionate ubicate nei quattro vertici, oltre che dai vani-ascensore; la parte centrale, come abbiamo già detto è vuota, e corrisponde a quella occupata dalla "piazza interna" che si estende in tutt'altezza.





(Foto 14) piano secondo – locali tecnici

In tutti i quattro lati (nord, sud, est, ovest) sono ubicati i locali tecnici ed una serie di servizi igienici.

Nei quattro vertici sono ubicate le centrali termiche con adiacente terrazza.

Anche questo piano esso risulta completo in ogni sua parte, sia per quanto riguarda le opere murarie, gli impianti tecnici che i servizi tecnici ed infissi.

Anche i servizi igienici sono completi e forniti delle apparecchiature sanitarie (foto 14, 15).

PIANO COPERTURA

L'intero fabbricato ha una copertura a falde inclinate; solo in corrispondenza dei quattro corpi scala la copertura è piana. (foto 16 e 17)



(Foto 15) piano secondo – locali tecnici



(Foto 16) – vista Copertura



(Foto 17) - vista Copertura



(Foto 18) - vista esterna

4.02 RIEPILOGO DIMENSIONI E CONSISTENZA:

a) SUPERFICIE PIANO SEMINTERRATO

Destinazione d'uso	mq
1. Servizi igienici	71.10 mq
2. Servizi igienici	84.00 mq
3. Servizi igienici	28.50 mq
4. Servizi igienici	25.30 mq
5. Servizi igienici	88.00 mq
6. Servizi igienici	75.50 mq
7. Servizi igienici	80.00 mq
8. Locali di deposito	311.40 mq
9. Servizi Vari	658.00 mq
10. Servizi Vari	95.30 mq
11. Servizi Vari	1277.00 mq
12. Disimpegni	130.90 mq
13. Locali di deposito	292.30 mq
14. Servizi Vari	152.30 mq
TOTALE	3377.60 mq

b) SUPERFICIE PIANO TERRA

Destinazione d'uso	mq
1. Servizi igienici	101.10 mq
2. Servizi igienici	8.00 mq
3. Servizi igienici	8.00 mq
4. Servizi igienici	18.00 mq

5. Servizi igienici	33.00 mq
6. Attività ricreative	320.00 mq
7. Piazza coperta	1060.00 mq
8. Ristorante	620.00 mq

9. Cucina	180.00 mq
10. Sala mostre, convegni	676.00 mq
11. Caffetteria, Uffici, bar	520.00 m
12. Terrazzo	350.00 mq
13. Ingresso	105.00 mq

TOTALE	3979.10 mq
---------------	-------------------

c) PIANO PRIMO

Destinazione d'uso	mq
1. Servizi igienici	70.00 mq
2. Servizi igienici	41.00 mq
3. Palestra	312.00 mq
4. Attività fitness	680.00 mq
5. Beauty center	372.00 mq
6. Terrazzo	74.00 mq
7. Terrazzi	271.00 mq
8. Studi professionali	870.00 mq

TOTALE	2690.00 mq
---------------	-------------------

d) PIANO SECONDO

Destinazione 'uso	mq
1. Locali tecnici	1880.00 mq
2. Terrazate	790.00 mq

TOTALE	2670.00 mq
---------------	-------------------

Sommando (a+b+c+d):

Piano seminterrato	3377,60
Piano terra	3979,10
Piano primo	2690,00
Piano Secondo	2670,00
TOTALE COMPLESSIVO	12708,70

4.03 METODOLOGIA DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Nella valutazione del prezzo di mercato viene applicato il metodo sintetico-comparativo in analogia con i prezzi correnti nella zona, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, delle condizioni di manutenzione, della superficie, degli accessori funzionali all'immobile, della destinazione d'uso, dell'ubicazione e di quanto altro utile ai fini della valutazione; si tiene inoltre conto dell'andamento del mercato immobiliare effettuando indagini presso agenzie immobiliari e ricerche di mercato.

Il procedimento consiste nella scelta dei parametri di confronto e comparando fra di loro i prezzi relativi intesi come prezzi unitari di una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, servizi, vincoli ecc.

Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale moltiplicando il valore unitario per la relativa superficie.

Ai fini della presente stima si è tenuto conto dei seguenti parametri per quanto riguarda gli edifici: tipologia dell'edificio, caratteristiche strutturali, stato di conservazione, grado di finitura, dotazione di impianti, zona di ubicazione, zona di PRG, eventuali pratiche di sanatoria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed agenzie immobiliari (che si riportano in seguito).

4.04 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'agenzia delle entrate della provincia dell'Aquila, per il Comune di Magliano dei Marsi, nella zona ove è ubicato l'immobile abbiamo la seguente forbice di valori per quanto riguarda le varie destinazioni incluse nel complesso polifunzione.

A) Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: L'AQUILA

Comune: MAGLIANO DE' MARSI

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2 per alcune tipologie) del comune di L'Aquila ed alcune zone dei comuni di Fagnano Alto, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	240	340	L	1,2	1,6	L
Negozi	Normale	800	1100	L	3,9	5,6	L

Stampa

Legenda

Edificio polifunzionale-zona laghetto-strada 14 MAGLIANO DEI MARSI



Provincia: L'AQUILA
 Comune: MAGLIANO DE' MARSI
 Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale/negozi/studi professionali/uffici

TIPOLOGIA	Stato Conserv.	Valore min	Valore max	Sup. lorda	Locaz. min	Locaz. max
MAGAZZINI	NORMALE	240	340	L	1.2	1.6
NEGOZI	NORMALE	800	1100	L	3.9	5.6
UFFICI	NORMALE	500	720	L	2.20	3.60
LABORATORI	NORMALE	320	460	L	1.60	2.00
CAPANNONI	NORMALE	250	410	L	1.2	1.60

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

B) Indagine mercato immobiliare

Da una ricerca inerente la vendita, nel comune di Magliano dei Marsi, di beni simili sono state individuate le seguenti due proposte di vendita di fabbricati simili:

- 1) Magliano dei Marsi, in zona centrale, piazza Don Luigi Orione, vendita di due locali commerciali per un totale di 240.00 mq:

1	Stato di conservazione	Superficie mq	Euro	Costo equivalente per mq
Locale Commerciale	buono	240	195.000	812.50

- 2) Magliano dei Marsi, in zona centrale, piazza Don Luigi Orione, vendita di locale commerciale di circa 240.00 mq:

2	Stato di conservazione	Superficie mq	Euro	Costo equivalente per mq
Locale Commerciale	Buono	240	165.000	687.50

Entrambi i locali sopra riportati si trovano a poca distanza del Centro Polivalente oggetto di valutazione (circa 150,00 mt).

Pertanto, facendo una media tra i valori riportati nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e quelli indicati nell'Agenzia Immobiliare.it, per immobili dello stesso tipo, ubicati nel Comune di Magliano dei Marsi, abbiamo i seguenti valori:

Tipologia	Valore medio per mq
Locali Commerciali	760.00
Magazzini	280.00
Studi Professionali (assimilabili ad uffici)	600.00
Laboratori (assimilabili a servizi vari)	380,00
Locali Deposito	300.00

Tenuto conto di quanto riportato, tenuto inoltre conto della tipologia dell'edificio, delle molteplici destinazioni d'uso all'interno di esso, delle sue caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione in cui esso si trova, del grado di finitura, della superficie, degli accessori funzionali all'immobile, delle piccole variazioni avvenute, delle banche dati sopra riportate e di quanto altro utile ai fini della valutazione, si ritengono congrui i valori riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Valore medio per mq
Locali di deposito del piano seminterrato assimilabili alle destinazioni d'uso di magazzini e locali di deposito di cui all'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si fa riferimento al prezzo medio	320.00
Gruppo servizi igienici al piano seminterrato che risulta ancora di rifiniture nella tinteggiatura, nelle apparecchiature sanitarie da fornire e porre in opera, negli infissi interni (in legno) e nei frutti dell'impianto elettrico	380.00
Gruppo dei servizi vari ubicati al piano seminterrato, può essere considerato alla stregua dei locali di deposito di cui sopra essendo, tra l'altro, con essi complanare e direttamente comunicante	280,00
Sala mostre-attività ricreative ubicate al piano terra, è agibile e necessita solo di piccole rifiniture	550,00
Uffici ubicati all'ingresso del piano terra destinati all'attività amministrativa ed all'accoglienza: vengono considerati alla stregua dei locali destinati (al piano primo) a studi professionali	640.00
Gruppo dei servizi igienici ubicati al piano terra: necessitano solo di piccole opere di rifinitura, per essi viene considerato un valore pari a quello degli uffici di cui sono complementari	640.00
Sala ristorante, caffetteria, bar al piano terra: si tratta di locali commerciali seminterrato assimilabili ai locali commerciali di cui all'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si fa riferimento al prezzo medio	760.00
Cucina ed office al piano terra: sono allo stato grezzo cioè sono locali privi di tutte le opere necessarie per il completamento, ivi compreso pavimenti, impianti, intonaci, tinteggiatura, ecc.	220.00
Uffici professionali e/o medici al piano primo: sono completi e rifiniti. Si applicano i valori riferiti alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ed agenzie immobiliari, facendone la media.	640.00
Gruppo dei servizi igienici ubicati al piano primo: necessitano solo di piccole opere di rifinitura, per essi viene considerato un valore pari a quello degli uffici di cui sono complementari	640,00
Beauty center ubicato al piano primo: viene considerato alla stregua dei locali mostre/attività ricreative del piano terra	550.00
Attività di fitness e palestra al piano primo: come sopra	550,00
Locali tecnici collocati al piano secondo: in termini di valore vengono considerati come i locali di deposito precedenti	320,00

Applicando i valori suddetti si ottiene la seguente tabella riepilogativa dei valori parziali di ogni singola destinazione d'uso:

DETERMINAZIONE VALORE					
N.	Pos.	Destinazione d'uso	Superficie mq	Valore per mq	VALORE TOTALE
1	PS1	SERVIZI IGIENICI	71,10	380,00	27 018,00 €
2	PS1	SERVIZI IGIENICI	84,00	380,00	31 920,00 €
3	PS1	SERVIZI IGIENICI	28,50	380,00	10 830,00 €
4	PS1	SERVIZI IGIENICI	25,30	380,00	9 614,00 €
5	PS1	SERVIZI IGIENICI	88,00	380,00	33 440,00 €
6	PS1	SERVIZI IGIENICI	75,50	380,00	28 690,00 €
7	PS1	SERVIZI IGIENICI	80,00	380,00	25 600,00 €
8	PS1	LOCALI DEPOSITO	311,40	320,00	99 648,00 €
9	PS1	SERVIZI VARI	658,00	320,00	210 560,00 €
10	PS1	SERVIZI VARI	95,30	320,00	30 496,00 €
11	PS1	SERVIZI VARI	1277,00	320,00	408 640,00 €
12	PS1	DISIMPEGNI	130,90	320,00	41 888,00 €
13	PS1	LOCALI DEPOSITO	292,30	320,00	93 536,00 €
14	PS1	SERVIZI VARI	152,30	320,00	48 736,00 €
15	PT	SERVIZI IGIENICI	101,10	640,00	64 704,00 €
16	PT	SERVIZI IGIENICI	8,00	640,00	5 120,00 €
17	PT	SERVIZI IGIENICI	8,00	640,00	5 120,00 €
18	PT	SERVIZI IGIENICI	18,00	640,00	11 520,00 €
19	PT	SERVIZI IGIENICI	33,00	640,00	21 120,00 €
20	PT	ATTIVITA' RICREATIVE	320,00	550,00	176 000,00 €
21	PT	PIAZZA COPERTA	1060,00	320,00	339 200,00 €
22	PT	RISPORANTE	620,00	760,00	471 200,00 €
23	PT	CUCINA	160,00	220,00	35 200,00 €
24	PT	SALA MOSTRE -CONV.	676,00	550,00	371 800,00 €
25	PT	CAFFETTERIA-UFFICI	520	760,00	395 200,00 €
26	PT	TERRAZZO	350,00	180,00	149 760,00 €
27	PT	INGRESSO	105,00	380,00	39 900,00 €
28	P1°	SERVIZI IGIENICI	70,00	640,00	532 480,00 €
29	P1°	SERVIZI IGIENICI	41,00	640,00	26 240,00 €
30	P1°	PALESTRA	312,00	550,00	171 600,00 €
31	P1°	ATTIVITA' FITNESS	680,00	550,00	374 000,00 €

32	P1°	BEAUTY CENTER	372,00	550,00	204 600,00 €
33	P1°	TERRAZZO	74,00	180,00	13 320,00 €
34	P1°	TERRAZZI	271,00	180,00	48 780,00 €
35	P1°	STUDI PROFESSIONALI	870,00	640,00	556 800,00 €
36	P2°	LOCALI TECNICI	1880,00	320,00	601 600,00 €
37	P2°	TERRAZZATE	790,00	180,00	142 200,00 €
TOTALE					5 858 080,00 €

In base a quanto sopra il valore stimato è pari ad **5 858 080,00 €.**

Per quanto riguarda la conformità e regolarità edilizia/urbanistica del bene si rimanda al punto 3.0 della presente.

Bisogna, infine, tener conto delle seguenti future spese necessarie per:

- Concludere l'iter procedurale presso l'A.C. ,compreso spese tecniche
- Versamento oneri concessori
- Versamento importo sanzione amministrativa
- Versamento importo sanzione ambientale
- Versamento diritti di segreteria
- Denuncia di accatastamento dell'immobile (ora F/3 in corso di costruzione) comprensiva di oneri catastali e spese tecniche
- Collaudi strutturali
- Collaudo degli impianti
- Certificazione energetica
- Agibilità della struttura

Si stima che per l'evasione di quanto sopra occorre un spesa di circa €. 200.000,00.

5.0 ALLEGATI

Allegato 1	Verbale di sopralluogo
Allegato 2	Documentazione fotografica
Allegato 3	Documentazione urbanistica: Pdc n12/2006
Allegato 4	Accesso agli atti
Allegato 5	Documentazione catastale

Per il bene in questione risultano le seguenti formalità:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 12/12/2020 Numero di repertorio 1130 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVEZZANO trascritto il 10/02/2021 ai nn. 2209/1809 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 sui seguenti immobili:

* Lab S.r.l. piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in MAGLIANO DE' MARSI (AQ) Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffate Particella 621 Subalterno 2 Natura X Indirizzo STRADA QUATTORDICI, PIANI SI T 1 2

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 10/02/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Alla società esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Magliano Dè Marsi Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffate Foglio 62 Particella 621 Subalterno 2, è pervenuta per atto di fusione di società del 18/11/2013 Numero di repertorio 229882/8515 Notaio ANTONUCCI MARIATERESA Sede ROMA trascritto il 04/12/2013 nn. 20713/16404 da potere di [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede ROMA Codice fiscale 07301961004

* Alla società, [REDACTED] A RESPONSABILITA' LIMITATA, la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno in Magliano Dè Marsi Foglio 62 Particelle 357, 358, 558, 44, 8 e 92 (da cui deriva la particella 62.1) è pervenuta per atto di compravendita del 31/12/2002 Numero di repertorio 4667 Notaio MARMO FABRIZIO Sede TAGLIACOZZO (AQ) trascritto il 17/01/2003 nn. 903/731 da potere [REDACTED] de ROMA Codice fiscale [REDACTED]

* Alla [REDACTED] (già Spa) gli immobili pervennero per atto di compravendita del 08/02/1985 Numero di repertorio 49722 Notaio CERINI CLAUDIO Sede ROMA.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 25489/3744 del 28/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/10/2008 Numero di repertorio 37768/12758 Notaio RAUCCIO FILIPPO Sede AVEZZANO (AQ)
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 05272250480 (Domicilio ipotecario eletto)

AVEZZANO VIA XX SETTEMBRE),
contro [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED]
capitale € 4.000.000,00 Totale € 8.000.000,00
Grava su Magliano De' Marsi Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffiato Foglio 62 Particella 621 Subalterno 2

TRASCRIZIONE NN. 2209/1809 del 10/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
12/12/2020 Numero di repertorio 1130 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVEZZANO
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: AVV. VINCENZO
MANCIOCCHI VIA G. OBERDAN, 24 LATINA),
contro [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED]
Grava su Magliano De' Marsi Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffiato Foglio 62 Particella 621 Subalterno 2

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla
data del 10/02/2021, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di MAGLIANO DE' MARSÌ (AQ) Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffiato 621 Subalterno
2 Natura F3 Indirizzo VIA DON ORLANDO DI ORIO Piano S1-T-1-2

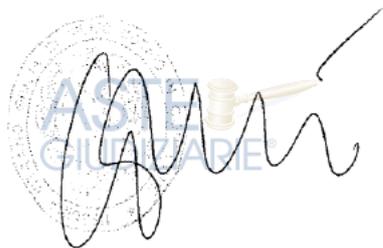
in ditta a [REDACTED] ROMA Codice fiscale 12622471006 piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 protocollo n. AQ0113786 in atti dal 30/08/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21547.1/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. AQ0328926 in atti dal 01/10/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58995.1/2011)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/07/2008 protocollo n. AQ0280935 in atti dal 09/07/2008 COSTITUZIONE
(n. 2821.1/2008)

Corleone 15 febbraio 2021



ISCRIZIONE NN. 25489/3744 del 28/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/10/2008 Numero di repertorio 37768/12758 Notaio RAUCCIO FILIPPO Sede AVEZZANO (AQ)

A favore di BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 05272250480 (Domicilio ipotecario eletto AVEZZANO VIA XX SETTEMBRE),

contro [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED] capitale € 4.000.000,00 Totale € 8.000.000,00

Grava su Magliano Dè Marsi Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffate Foglio 62 Particella 621 Subalterno 2

TRASCRIZIONE NN. 2209/1809 del 10/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/12/2020 Numero di repertorio 1130 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVEZZANO

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: AVV. VINCENZO MANCIOCCHI VIA G. OBERDAN, 24 LATINA),

contro [REDACTED] ROMA Codice fiscale [REDACTED] Grava su Magliano Dè Marsi Foglio 62 Particella 621 Subalterno 1 graffate Foglio 62 Particella 621 Subalterno 2

