



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI**  
**UFFICIO DEL GIUDICE**  
**DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°: **79/2016.**

G.E.: **dr. Federico Ria.**

Esecuzione promossa da **BANCA DELL'ADRIATICO**

contro



Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per stima immobiliare.**

## SOMMARIO.

- 1 – Premessa ed elencazione dei quesiti posti.
- 2 – Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica.
- 3 – Risposta ai quesiti posti.
- 4 – Valutazioni.
  
- Allegato 1: invio inizio operazioni peritali;
- Allegato 2: Domanda per richiesta documenti; estratto di mappa, planimetrie e visure;
- Allegato 3: Istanza richiesta Documentazione urbanistica relativa all'intero immobile;
- Allegato 4: verbale di sopralluogo;
- Allegato 5 – 6 : ispezione ipotecaria;



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

- Allegato 7: elaborati
- Allegato 8: estratto di matrimonio;
- Allegato 9: indagini su contratto di locazione hotel;

## 1 – PREMessa.

Il sottoscritto geom. Alfonso Orsini, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Chieti al n. 1395 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Chieti con decorrenza dal 05/07/2001, con ordinanza del G. E. del 06/09/2016 era nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, venendogli posti i seguenti quesiti:

**A1.** prima di ogni atti vità controlli la completazza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C. P. C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

**A2.** identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

**A3.** indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

**A4.** ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento identificando, quindi tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

**A5.** in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**A6.** accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**A7.** provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL NR 83/15 conv. in l.nr. 132;

**A8.** In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

**A9.** accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

**A10.** accerti 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, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**A11.** accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**A12.** determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art.568,3°co. cpc come introdotto ex DLnr 83/15;

**A13.** dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emanata ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini, e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

**A14.** descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**A15.** riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descriva per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**A16.** Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06;

**A17.** Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

**A18.** Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06.

Il C.T.U., dopo il giuramento di rito effettuato nell'udienza del 22\09\2016, ha ritenuto opportuno convocare mediante A.R. cfr. all. 1. alla parte in causa l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11\10\2016, alle ore 9:00 presso l'immobile sito in Chieti alla Via P.A. VALIGNANI,n 219.

Prima di eseguire quanto sopra riportato, mi sono recato presso l'agenzia del territorio, per eseguire le visure dei cespiti di proprietà della parte, cfr. all. 2 estratto di mappa, visure e planimetrie, come meglio riportati nell'istanza. Con successiva lettera ho presentato richiesta, cfr. all. 3 consegnata a mano il 26/09/2016 presso il protocollo dell'ufficio tecnico del Comune di Chieti, per avere copia della documentazione urbanistica.

## **2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA.**

Come trascritto nel verbale di inizio operazioni cfr. all. 4, il sopralluogo ebbe inizio in data 17/10/2016, proseguì il 21/11/2015 e si conclusero il giorno 22/11/2015. Nel corso del primo accesso, fissato per il giorno 11\10\2016, dopo aver atteso invano l'arrivo dell'esecutato, mi recai all'interno della Hall e chiesi alla reception del Sig. XXXXXXXXXX



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

L'incaricata alla reception nella persona della sig.n. [REDACTED] riferì che il sig. [REDACTED] era presente e che se volevo l'avrebbe chiamato. Le riferii di avere un recapito telefonico e che avrei chiamato io stesso. Uscito dall'albergo telefonai al sig. [REDACTED] e dopo una breve conversazione riuscii a fissare l'inizio delle operazioni, che come esposto nel verbale di inizio operazioni si effettuarono successivamente.

In occasione del primo accesso, alla presenza della S. [REDACTED] o eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile identificato catastalmente con il sub 5.

Nel corso del secondo accesso, come da accordi stabiliti nel verbale del primo sopralluogo, proseguii, alla presenza della Sig. [REDACTED] [REDACTED] spezione dei luoghi di causa del sub 18 e 32, effettuando un dettagliato rilievo metrico dei cespiti non ancora visionati.

Le operazioni si conclusero in data 22/11/2015 sempre alla presenza della sig.n. [REDACTED] corso del sopralluogo confrontai alcune misurazioni prese nei giorni precedenti e finii di eseguire parte del rilievo sia fotografico e sia metrico delle zone non ancora esaminate.

### **3 – RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.**

3 – (A1.) – prima di ogni attività a controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C. P. C., segnalandone immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei.



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

L'analisi della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. hanno avuto il seguente esito.

## **La documentazione catastale presente in atti consiste in:**

### **catasto fabbricati**

- Visura della part. 4196 e 104 rispettivamente sub 18-32 del foglio 37 del Comune censuario di **Chieti**: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;
- Visura della part. 104 sub 5 del foglio 37 del Comune censuario di **Chieti**: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

### **aree di enti urbani**

- Visura della part. 4196 del foglio 37 del Comune censuario di **Chieti**: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

Il sottoscritto ha provveduto a estrarre copia delle planimetrie urbane, delle sopra richiamate **sub**, grazie alle quali è stato possibile constatare l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze del catasto fabbricati. Tali planimetrie sono riportate in allegato cfr. all. 2.



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

## B) Documentazione dei Registri Immobiliari.

La documentazione dei Registri Immobiliari presenti in atti consiste in:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

Dati della ricerca

Ispesione Numero: CH **63376/3** del: **2016** cfr. all. **5**

Ispesione Numero: CH **63373/4** del: **2016** cfr. all. **6**

1	TRASCRIZIONE contro del 09/07/2014 - Registro Particolare 8247 Registro Generale 10450 Pubblico ufficiale FUSCO GIANLUCA Repertorio 1416/929 del 03/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CHIETI (CH) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2	TRASCRIZIONE contro del 19/06/2015 - Registro Particolare 7301 Registro Generale 9509 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 68716/34508 del 10/06/2015 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVVENNALE Immobili siti in CHIETI (CH) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2015 - Registro Particolare 13493 Registro Generale 17939 Pubblico ufficiale PESCARA Repertorio 1271/9990 del 25/06/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CHIETI (CH) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2016- Registro Particolare 6263 Registro Generale 8324 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 297del 30/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO- DECADENZA DAL BENEFICIO D'INVENTARIO ART. 505 C.C. Immobili siti in CHIETI (CH)
5	Nota disponibile in formato elettronico
	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016- Registro Particolare 6543 Registro Generale 8712 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 311del 28/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CHIETI (CH) Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità pregiudizievoli sopra prodotte, sono il risultato del controllo eseguito dal 10/04/1982 ad oggi, si da pertanto atto, sia a quanto riscontrato e altrettanto a quanto già in atti., ricordando che le



# STUDIO TECNICO

Del geom. **ORSINI ALFONSO CHIETI** Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI  
TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

7







# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

stesse dovranno essere cancellate con l'eventuale emanando Decreto di Trasferimento.

.....  
3 – (A2.) – identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati catastali dei beni pignorati (cfr. certificato allegato alla documentazione prodotta dal creditore precedente) sono i seguenti:

## **COMUNE DI CHIETI**

### **catasto fabbricati**

1. Comune censuario di CHIETI, **foglio 37 particella 104- 4196 sub 32 sub 18**, Zona Cens. 1 categoria D/2 classe //, consistenza //, Superfici Catastali //, rendita euro 12.020,00 indirizzo: Via PADRE ALESSANDRO VALIGNANI N. 219, piano: T-1-2-3, con intestata [REDACTED] nato a CHIETI IL [REDACTED] 08/07/1914 USUFRUTTO.

2. Comune censuario di CHIETI, **foglio 37 particella 104 sub 5**, Zona Cens. 1 categoria A/3 classe 2, consistenza 6 vani, Superfici Catastali Totale 100 m<sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte\*\*:97m<sup>2</sup>, rendita euro 511,29 indirizzo: Via PADRE ALESSANDRO VALIGNANI N. 95, piano: 1, con intestata





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

da una scala interna esclusiva che conduce a tutti i piani e da una scala esterna sempre esclusiva che conduce al primo piano.

L'intero stabile così rilevato è composto come di seguito: **al piano terra** la hall con ingresso e reception, una cucina, cinque camere e servizi; **al piano primo** vi sono nove camere oltre disimpegni e ripostiglio, **al piano secondo** troviamo una camera, una sala riunioni, una palestra, due bagni con vasca idromassaggio, un vano adibito a doccia e locale sauna, oltre disimpegni e magazzini dei quali alcuni con accesso dall'interno e altri con accesso dall'esterno. Ed infine il **terzo piano** formato in parte da copertura piana a terrazzo con adiacente locale polifunzionale e in parte da copertura obliqua non praticabile. Premesso che il valore di mercato di una unità immobiliare è relativo a tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di essa, si espongono, qui di seguito, le dette condizioni relative all'immobile oggetto di valutazione.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in marmo posate in tutti gli ambienti di passaggio quali (ingresso, sala, disimpegni e scale), parquet in tutte le camere e piastrelle ceramiche su tutti i bagni, nel quale sono installati rispettivamente (doccia, lavabo, bidet e W.C.) ogni stanza ha il suo



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

bagno interno. Le pareti interne sono tinteggiate e non denotano manifestazioni di condensa ed umidità, con l'eccezione delle pareti degli ambienti posti al piano sottotetto, che necessitano di ritinteggiatura e manutenzione di parti della copertura nelle zone adibite a magazzino e nei bagni con vasche idromassaggio. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno ed in buono stato d'uso.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo, e dall'impianto termico e climatico, e sono inoltre dotate di connessione Wi-Fi gratuita e TV.

Particolare condizioni sono da sottolineare in riferimento alle suite dove troviamo pavimentazione in marmo in tutti gli ambienti di passaggio quali corridoi e disimpegno, parquet in tutte le stanze e pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parati ben in tono con gli ambienti, i bagni sono ben rifiniti con mattonelle in ceramica di pregio ed alcuni anche con graziosi mosaici. Tutte le stanze sono spaziose ed arredate con garbo.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

del mercato) esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona perché, pur essendo l'immobile ubicato in zona semicentrale, è proprio ai limiti della zona centrale, con facilità d'accesso al centro delle attività ed a pochi chilometri da una importante nodo stradale che in pochi minuti rende raggiungibile tutti i centri più rilevanti quali aeroporto, ospedale, università e autostrada. Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno parte alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.

Per quanto riguarda impianti e finiture, già si è detto in precedenza; per ciò che attiene alla tipologia strutturale, essa è del tipo intelaiato in cemento armato, con orizzontamenti in latero - cemento per la struttura hotel mentre per le suite abbiamo una struttura in muratura di mattoni, il tutto in apparente buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile così come descritto confina a sud con la Via P.A. Valignani a nord est con la particella 370 a nord con la via Guido Albanese e a nord ovest in parte con fabbricato in aderenza particella 824 e 4084 e in parte con aree particelle 830 e 4012.



## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

oooooooooooo

Mentre, l'altro cespite, l'abitazione per cui è causa è ubicato al primo piano dell'edificio posto fronte strada, vi si accede direttamente dalla Via P.A. Valignani mediante vano scala condominiale ed allo stato attuale si presenta, non come un'unica unità immobiliare nel modo in cui è rappresentata catastalmente ma viceversa da due unità ben distinte formate ogni una da un ingresso, da un disimpegno, da una sala, da un bagno, da una camera e da un angolo cottura come meglio rappresentate nell'allegato elaborato. Si tratta di un edificio,privo di ascensore,risalente agli anni 60/70 di quattro piani fuori terra più seminterrato. Lo stato di manutenzione è alquanto mediocre sia per quanto concerne le facciate esterne, dove l'unica un po' più soddisfacente resta solo quella fronte strada, e sia per quanto attiene la cassa scale. L'appartamento confina con via A.P. Valignani eredi di [REDACTED] e modifiche apportate come riferito hanno riguardato l'intera unità che allo stato attuale si presenta suddiviso in due mini appartamenti completamente autonomi con ingresso indipendente di circa 40m<sup>2</sup> ognuno, entrambi sono in modeste condizioni di manutenzione e conservazione, con





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

pavimentazione in ceramica posata in tutti gli ambienti, piastrelle ceramiche sulle pareti delle cucine e dei bagni che risultano di recente ristrutturazione, nel quale sono installati rispettivamente (doccia, lavabo, bidet e W.C.) Le pareti interne sono tinteggiate e non denotano manifestazioni di condensa ed umidità. Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio, ed in buono stato d'uso. La dotazione tecnica degli impianti è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo, e dall'impianto termico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato) esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona perché, pur essendo l'immobile ubicato in zona semicentrale dell'abitato, è proprio ai limiti della zona centrale, con facilità d'accesso al centro delle attività ed a pochi chilometri da una importante nodo stradale che in pochi minuti rende raggiungibile tutti i centri più rilevanti come già riferito. Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno parte alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione tecnica degli impianti e al grado delle



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

finiture. Per quanto riguarda impianti e finiture, già si è detto in precedenza; per ciò che attiene alla tipologia strutturale, essa è del tipo in muratura, il tutto in apparente buono stato di conservazione e manutenzione.

000000000000

**3- A6.** accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

In data 26.09.2016 cfr. all. 3 il sottoscritto C.T.U. come in precedenza riferito ha presentato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti volta a conoscere la regolarità urbanistica dei cespiti. Dall'analisi della documentazione in atti è risultato che:

- In riferimento a tutti i cespiti oggetto di stima, non si riscontrano tracce urbanistiche presso il comune, alla data del 09/12/2016, gli addetti tecnici incaricati non hanno avuto riscontri con le sopra citate unità immobiliari.
- per quanto concerne l'esistenza della certificazione ex art. 6 D.Lvo 311/06, si rileva che gli immobili oggetto di stima non sono forniti di attestato di prestazione energetica.
- Ad ogni buon fine si rileva che l'unica difformità riscontrata è l'ampliamento della sala con parte del balcone posto al piano terra. Mentre tutti i piani compreso le suite sono rispondenti alle planimetrie catastali.





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

3 – (A3.) – indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Il debitore è coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Estratto di matrimonio cfr. all. 8.

3 – (A9) – accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

la situazione di possesso dei cespiti è la seguente: l'appartamento identificato con la particella 104 sub 5 alla data di sopralluogo risulta libero e inutilizzato da tempo, mentre l'immobile identificato con il sub 32 e 18 da indagini effettuate presso l'agenzia delle entrate sembrerebbe dato in gestione ad una società in qualità di locazione non finanziaria di fabbricato. L'addetto allo sportello mi riferisce di non avere ulteriori notizie oltre quelle risultanti dall'allegato cfr. all. 8 che si allega alla presente.

3 – (A10) accerti 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, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

in riferimento al cespite identificato con la particella 104 sub 5 non è stato possibile anche mediante indagini successive ai sopralluoghi



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

effettuati individuare un responsabile o amministratore dello stabile che mi fornisse un quadro economico delle spesa.

3 – (B.4) – Determinazione del prezzo base di vendita degli immobili pignorati.

## CONSISTENZA VENDIBILE DEI BENI PIGNORATI

### HOTEL

<b>Lotto 1 Sub. 32-18</b>	Mq. netti	Mq. Lordi/comm.	<b>perimetro</b>	<b>RAGG.</b>	<b>VENDIBILE</b>
Piano terra suite	157.95	211.12	59.33		211.12
Piano terra hotel	232.82	270.58	78.57		270.58
Balcone 1		6.00	9.84	0.30	1.80
Balcone 2		6.41	11.07	0.30	1.92
Balcone 3		7.36	11.69	0.30	2.20
Balcone 4		5.29	11.07	0.30	1.58
Balcone 5		4.85	11.21	0.30	1.45
Balcone 6		4.90	10.53	0.30	1.47
Balcone 7		17.90	32.69	0.30	5.37
<b>TOTALE</b>					<b>497.513</b>
Piano primo	177.82	215.66	60.08		215.66
Balcone 1		4.86	9.82	0.30	1.45
Balcone 2		6.14	10.39	0.30	1.84
Balcone 3		7.45	11.62	0.30	2.23
Balcone 4		6.13	9.96	0.30	1.83
Balcone 5		6.20	10.62	0.30	1.86



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

Balcone 6		7.24	11.31	0.30	2.17
Balcone 7		13.09	22.13	0.30	3.92
Balcone 8		4.96	11.32	0.30	1.48
Balcone 9		4.85	10.44	0.30	1.45
Balcone 10		17.95	32.78	0.30	5.38
TOTALE					239.321
Piano secondo (sottotetto)	163.60	217.81	60.66		
		122.54		0.50	61.27
		95.27		0.15	14.29
Balcone 1		35.94	50.51	0.30	10.78
Balcone 2		28.74	53.81	0.30	8.62
TOTALE					94.96
terrazzo		78.51	48.66		
		25		0.35	8.75
		53.51		0.10	5.35
Locale pluriuso		19.60	18.94	0.60	11.76
TOTALE					25.86
Totale vendibile					857.654

## APPARTAMENTO

Lotto 2 Sub. 5	Mq. netti	Mq. Lordi/comm.	perimetro	RAGG.	VENDIBILE
Unità A37.5846	09		33.62		46.09
Unità B40.4349	14		29.30		46.14
Balcone	10.50		17.80	0.30	3,15
TOTALE					95.38



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

## 4 – VALUTAZIONI.

Il criterio di stima adottato ovvero l'aspetto economico sotto il quale si sono osservati i beni oggetto di stima sono quelli del **più probabile valore di mercato** con l'ausilio di valori unitari minimi e massimi e con principi certificati. I parametri utilizzati derivano dalle indicazioni unitarie prodotte dall'agenzia del territorio. Ho inoltre indagato sia su vendite realizzate e sia su riferimenti proposti dalle agenzie immobiliari locali. Acquisito quanto sopra, ho analizzato attentamente i due cespiti in argomento sia sotto l'aspetto infrastrutturale e sia in quella ambientale.

Particolare attenzione è stata data al cespite con destinazione alberghiera, benché, per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili aventi caratteristiche affini a quello da stimare. Tuttavia il criterio di stima adottato ovvero l'aspetto economico sotto il quale è stato riguardato il bene oggetto di stima è quello del **più probabile valore di mercato** con procedimento monoparametrico in base al prezzo medio rilevato.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari si riscontrano i seguenti valori per attività terziarie –commerciali - produttive:

Valore minimo €.950,00

Valore massimo €.1.800,00



# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari si riscontrano i seguenti valori per abitazioni civili ad uso residenziale:

Valore minimo €.750,00

Valore massimo €.1.100,00

Prezzo unitario di vendita ritenuto congruo per il **Lotto 1 Hotel (sub32 e 18 )**: **1.300,00 €/mq.**

Prezzo unitario di vendita ritenuto congruo per il **lotto 2 (sub5 appartamento posto al primo piano)**: **750,00 €/mq.**

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, i beni stagiti sono inclusi in due lotti:

## **AVVISO A BASE D'ASTA**

**LOTTO 1**: Piena proprietà di un HOTEL sito nel comune di Chieti in Via P.A. VALIGNANI n.219, composto da un piano terra con ingresso hall e reception, una cucina, cinque camere e servizi oltre 4 suite; da un primo piano con nove camere oltre disimpegni e ripostiglio; da un piano secondo con una camera, una sala riunioni, una palestra, due bagni



## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**con vasca idromassaggio, un vano adibito a doccia e locale sauna, oltre disimpegni e magazzini; ed infine da un terzo piano formato in parte da copertura piana a terrazzo con adiacente locale polifunzionale e in parte da copertura obliqua non praticabile. Confinante a sud con la Via P.A. Valignani a nord est con la particella 370 a nord con la via Guido Albanese e a nord ovest in parte con fabbricato in aderenza particella 824 e 4084 e in parte con aree particelle 830 e 4012. Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati circa 730, oltre balconi e terrazzo per una superficie complessiva di circa 275, con i seguenti identificativi catastali:**

3. Comune censuario di CHIETI, **foglio 37 particella** 104 e 4196 rispettivamente **sub 32** e **sub 18**, Zona Cens. 1 categoria D/2 classe //, consistenza //, Superfici Catastali Totali // rendita **euro 12.020,00**, indirizzo: Via **P.A. Valignani, Piano T-1-2-3**, con intestata [REDACTED] nato a CHIETI IL [REDACTED] nato a VACRI IL [REDACTED]





# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**Prezzo a base d'asta.....€. 1.114.950,20**

(unmilione centoquattordici novecentocinquanta vigolaventicentesimi)

**LOTTO 2** : piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Chieti in Via P.A. Valignani N.95, piano primo, composto da due mini appartamenti con ingresso autonomo di circa 45 mq cadauno formati entrambi da un ingresso, un disimpegno, una sala, un bagno, una camera e da un angolo cottura, oltre balcone solo per l'unità confinante con la predetta via. L'intera unità confina con vano scala, proprietà ere [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] to per una superficie netta calpestabile pari a circa **metri quadrati** 78 , oltre un balcone di metri quadrati 10., **con i seguenti identificativi catastali:**

4. Comune censuario di CHIETI, **foglio 37 particella 104 sub 5**, Zona Cens. 1 categoria A/3 classe 2, consistenza 6 vani, Superfici Catastali Totali 100 m<sup>2</sup> totale escluso aree scoperte: 97 m<sup>2</sup> rendita euro 511,29, indirizzo: Via P.A. Valignani N.95, **Piano 1**, con intestat [REDACTED] [REDACTED] ato a CHIETI IL [REDACTED] [REDACTED] PRIETÀ e [REDACTED] [REDACTED] ato a VACRI IL [REDACTED] [REDACTED] USUFRUTTO.





# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S.Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**Prezzo a base d'asta.....€. 71.535,00**

(settantunomilacinquecentotrentacinquevirgolazerocentesimi)

Il tutto, a evasione dell'incarico ricevuto.

Chieti, lì 04/12/2015

Il C.T.U.

Geom. \_\_\_\_\_

