

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
UFFICIO DEL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggetto: Chiarimenti alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio

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

G.E.: **dott. Federico Ria.**

Esecuzione promossa da **BANCA DELL'ADRIATICO SPA**

Contro

[REDACTED]

SOMMARIO.

- 1 – Premessa.
- 2 – Analisi delle osservazioni.
- 3 – integrazioni
- 4 – Conclusioni.

Allegato - 1: verbale di sopralluogo;

Allegato - 2: Domanda per richiesta documentazione urbanistica relativa all'intero immobile e rispettiva documentazione;

Allegato - 3: richiesta di concessione in sanatoria;

Allegato - 4: richiesta d'inizio attività per trasformazione ex uffici postali in dépendance della struttura [REDACTED]

Allegato - 5: atto di divisione;

Allegato - 6+7: planimetrie catastali con riferimento alla gradinata d'accesso all'epoca dell'atto di divisione scala "C e D";



Allegato – 8+9 planimetrie catastali con riferimento alla gradinata d'accesso all'epoca dell'atto di divisione scala "A e B";

Allegato - 10: richiesta autorizzazione lavori;

Allegato - 11: contratto di locazione.;

Allegato - 12: fattura [REDACTED];

Allegato - 13: fattura [REDACTED]

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.

Nell'udienza del 03/11/2017 la parte convenuta e intervenuta ha presentato le osservazioni meglio specificate nel prosieguo, sul quale l'on. G.I. ha disposto i presenti chiarimenti da parte dello scrivente.

2 – ANALISI DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni alla consulenza sono contenute nel verbale dell'udienza del 03/11/2017, con precisi riferimenti al verbale di accesso del Custode Giudiziario.

Tali osservazioni sono oggetto dell'analisi di dettaglio che segue.



1. Innanzitutto il Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo del custode giudiziario, osserva che *"il locale abitazione è diverso dalla planimetria che produce, ovvero diverso dalla descrizione effettuata dal geom. Orsini. La pianta catastale è diversa dallo stato di fatto dei luoghi"*.

Occorre precisare che:

Se è vero che non tutto ciò che è stato scritto può essere comprensibile, soprattutto al lettore non tecnico, vi è da dire, però, che negli [REDACTED] eseguiti e allegati alla precedente perizia, si riportano, in modo inequivocabile la rappresentazione [REDACTED] dell'immobile con la netta distinzione sia dello stato di fatto (come da sopralluogo) e sia dello stato catastale (come da planimetria catastale allegata).

A ogni buon fine, si aggiunga, che a seguito di quanto esposto, ho ulteriormente svolto sopralluogo cfr. all. 1, nell'unità sopra riportata e con i riferimenti grafici da me compiuti nel precedente accesso, insieme ai reperti fotografici all'epoca realizzati, ho constatato che nulla è cambiato. Si conferma, pertanto, quanto debitamente già riportato nella precedente perizia. Quanto evidenziato da [REDACTED] stato ben richiamato e riferito dal sottoscritto, l'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 37 particella 104 sub 5 posta al civ. 95 della via P.A. Valignani è difforme dalla planimetria catastale.



3 – INTEGRAZIONI.

2. In merito alle indagini urbanistiche che in prima istanza non ebbero nessun riscontro, ho nuovamente inoltrato domanda al comune di Chieti in data 14/11/2017 cfr. all. 2. Dalle indagini eseguite è emerso quanto di seguito riportato:

1. Che l'immobile oggetto di esecuzione ha origine da una concessione edilizia del 19/08/1993, intestata [REDACTED] [REDACTED] quale era richiesta la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, uffici e magazzino.
2. A seguire, negli anni, vi furono altre richieste e integrazioni con varianti fino al 1999, dove con verbale n. 25 del 06/05/ 1999 era richiesta la modifica di destinazione d'uso di parte del fabbricato in albergo.
3. Fino a giungere all'ultima concessione, in ordine di tempo, da me reperita e riscontrata all'interno del fascicolo mostratomi dal comune di Chieti, con data 04/09/2002 intestata sempre ai Sig.ri [REDACTED] on prot. 42607/4549, dove si richiedeva nuovamente concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato uso albergo e civile abitazione.
4. Mentre, con riferimento all'ampliamento del vano sala, si trova una richiesta di condono presentata il 31/03/2004 con la L.326/2003 con numero di pratica 71 cfr. all. 3. Tale richiesta è



ancora in corso di perfezionamento, l'ultima richiesta d'integrazione documenti inoltrata dal Comune alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] isale al 23/02/2016. La stessa oltre a voler sanare la difformità da me riscontrata (ampliamento Sala - piano primo) tende anche a voler sanare altre tre difformità come meglio di seguito riportate:

- la realizzazione di una sopraelevazione sul piano terrazzo, di locali adibiti a cucina, bar e wc;
- un cambio di destinazione del locale adiacente alla sopraelevazione, lo stesso nato come locale pluriuso dovrà trasformarsi a seguito di condono a cucina;

- e infine, la realizzazione di due bagni al piano sottotetto. Sempre dalla documentazione in atti si può accertare che dei diritti dovuti, sia di oblazione pari a €. 4.552,00 e sia di oneri concessionari pari a €. 1.658,80, la ditta ha versato, come da ricevute allegate alla domanda, solo €. 1.700,00 quale prima rata oblazione e €. 500,00 quale prima rata per oneri concessionari. Restano da pagare €. 2.852,00 per oblazione e €. 1.158,80 per oneri concessionari fatta salva la definizione conclusiva degli oneri dovuti. A ogni buon fine si ricorda che tale richiesta deve essere ancora conclusa mediante adempimento di quanto richiesto dal comune con nota di Prot. n. 9996 del 23/02/2016 debitamente allegata.

Dalla richiesta su nominata si riporta di seguito il costo per l'adempimento e integrazione di quanto richiesto dal comune:



a. Onorario per tecnico incaricato (integrazione documenti)

pari a € 1.000,00

b. Onorario per presentazione SCA (segnalazione certificato di agibilità)

pari a € 800,00

c. Certificazione energetica, rispondenza impianti e dichiarazione acustica.

pari a € 1200,00

marche da bollo n.2 da €. 16,00 una sulla domanda e una sul certificato restituito pari a€ 32,00

Il tutto per un importo complessivo pari a **€ 3.875,00**

compreso IVA 22%,CASSA 5%, RD20% e somme escluse pari a €32,00 per marche da bollo, **oltre** €.

2.852,00 per oblazione e €. 1.158,80 per oneri concessionari.

5. Tra la documentazione recuperata, si ha riscontro, anche di una D.I.A. (denuncia d'inizio attività) presentata in data 22/10/2000 con prot. n. 70476 cfr. all. 4 che regolarizza quanto compiuto nell'immobile identificato catastalmente al foglio 37 particella 104 sub 21.
6. Alla richiesta di verificare eventuali comunicazioni o condoni, che rendessero validi le opere eseguite nell'unità abitativa posta su Via P.A. Valignani e identificato catastalmente al foglio 37 particella 104 sub 5 posta al civ. 95, il comune da verifiche



eseguite sia sui registri cartacei e sia sui registri informatizzati riferisce di non avere tracce di documenti che ne conformano tale nuova destinazione. Le unità sopra descritte e costituite, per essere adeguati necessitano delle seguenti categorie di lavoro:

- a. Onorario per Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)
- | | | |
|-----------------------------|----|---------------|
| pari a | €. | 800,00 |
| diritti di segreteria | €. | 51,65 |
| sanzione | €. | 1000,00 |
- b. Disbrigo pratica catastale (presentazione DOCFA)
- | | | |
|---------------------------------|----|---------------|
| pari a | €. | 600,00 |
| diritti € 50,00 x 2 unità | €. | 100,00 |
- c. Onorario per presentazione SCA (segrazione certificata di agibilità) per due unità due distinte richieste.
- | | | |
|--------------|---|-----------------|
| pari a | € | 1.000,00 |
|--------------|---|-----------------|
- d. Certificazione energetica, rispondenza impianti e dichiarazione acustica.
- | | | |
|--|----|----------------|
| pari a | € | 1200,00 |
| marce da bollo n.4 da € 16,00 una sulla domanda e una sul certificato restituito | €. | 64,00 |
- Il tutto per un importo complessivo pari a **€. 5.827,25** compreso IVA 22%,CASSA 5%, RD20% e somme escluse pari a €.1.215,65.



3. In merito all'atto di divisione per notaio Giuseppe Tragnone di Chieti redatto in data 16/12/1998 cfr. all. 5, dopo aver richiesto e ottenuta dalla segreteria del notaio l'atto completo, e dopo averlo attentamente esaminato, è emerso quanto di seguito si riporta:

1. Quanto reso nell'atto, con riferimento alla possibilità di modifiche future, a mio modesto parere voleva essere unicamente inteso nel rispetto di quanto in seguito s'intendeva realizzare dalle parti.

Dalle indagini urbanistiche e dai riscontri delle domande presentate presso gli uffici Comunali dopo la data dell'atto di divisione, vi è evidente riscontro di quanto indicato nell'atto. Sia il sig. [REDACTED] per quanto riguarda le sue porzioni e sia il sig. [REDACTED] altrettanto per le sue parti ognuno di loro fece richiesta per trasformare l'immobile secondo le proprie esigenze, cambiando le rispettive destinazioni originarie. Quanto definito nell'atto di divisione dai fratelli germani, si ritiene essersi già adoperato. Resta a ogni buon conto, rilevante riferire, che chi viceversa volesse a oggi dare una nuova destinazione ai locali, come ad esempio ritrasformare tutto in residenziale potrebbe riscontrare, in virtù di quanto definito nell'atto di divisione, delle difficoltà.

2. Con riferimento alla servitù, e bene precisare prima di ogni argomentazione, che lo stato dei luoghi definiti all'epoca dell'atto di divisione, nel tempo sono stati completamente trasformati.



Prendendo in esame i luoghi rappresentati nella planimetria risalente all'epoca della divisione cfr. all. 6+7, notiamo che l'accesso che oggi conduce all'ingresso dell'albergo era costituito non dalla passerella che oggi troviamo, ma in sostituzione di essa vi erano tre gradinate. Le stesse, erano formate da una prima rampa a scendere, da un ballatoio e da una successiva rampa a salire denominate come evidenziate nell'atto di divisione scala "C" con adiacente scala denominata "D" che oggi è ugualmente modificata.

L'atto di divisione fa riferimento alla servitù di passaggio mediante la scala "C" e "D" dove in atto si riporta "che passano peraltro sulla proiezione del terreno attribuito a [REDACTED] [REDACTED] (particelle 427, 4193 e 4195 del foglio 37) sul quale pertanto grava la relativa servitù prediale pedonale di attraversamento e sporto; per l'accesso alla scala C le proprietà attribuite a [REDACTED] hanno diritto di servitù prediale di passaggio pedonale in entrambi i sensi di cammino sopra il terrazzino di proprietà esclusiva di [REDACTED] fa parte della maggiore consistenza della particella 427 a esso attribuita; tale servitù pertanto comporta il solo passaggio e non la sosta né il deposito né altro uso ed è limitata alla superficie pavimentata...OMISS". Quanto reso in questi passaggi dell'atto di divisione, al di fuori della confermata servitù che garantisce l'accesso all'hotel in quanto passa sulla proiezione del terreno attribuito [REDACTED] oggi non



esiste più. La gradinata denominata "C" è stata interamente demolita e sostituita dalla passerella che oggi da accesso all'hotel, la parte di terreno identificata con le particelle 427,4193 e 4196 sono accorpate alla 427 e le altre sono soppresse, parte dell'odierna 427 è stata delimitata da nuovi accessi con debita recinzione in sostituzione delle scale all'epoca denominate come "A e B" cfr. all. 8+9 e oggi appartengono ad altra ditta estranea ai fratelli germani.

Il terrazzino di proprietà esclusiva [REDACTED] che fa parte della maggiore consistenza della particella 427 è stato interamente cambiato, dai riscontri delle planimetrie catastali si nota un ampliamento sostanziale con parte di esso trasformato in spogliatoio e bagno interamente realizzato sotto l'odierna passerella e come in precedenza riferito ceduto ad altra ditta.

A mio modesto parere quanto definito all'epoca della divisione, in riferimento a: *"tale servitù pertanto comporta il solo passaggio e non la sosta né il deposito né altro uso"*; non ha più motivo di essere efficace, con la realizzazione della passerella si è a tutti gli effetti realizzato un accesso esclusivo, a servizio dell'hotel e totalmente indipendente ed estraneo ai presupposti all'epoca definiti nell'atto di divisione. Si aggiunga, infine, a quanto già richiamato, che i nuovi proprietari delle unità all'epoca, identificate catastalmente al foglio 37 particella 4196 sub 3, sub 2 e sub 1 graffata che presumo all'epoca usufruissero anche della scala denominata "C" oggi hanno accesso dalla stradina



privata posta sempre su Via A.P. Valignani ma collocata al termine dell'edificio "ex Poste" che non ha nulla a che vedere con il passaggio determinato dall'odierna passerella.

4. In merito alla verifica dei lavori, ai contratti e alle rispettive fatture dei lavori eseguiti, è emerso quanto di seguito si riporta:

1. Prima di ogni osservazione e bene precisare che il riscontro, dei lavori eseguiti, sarà dettato da un elenco riportato in una richiesta di autorizzazione compiuta da [REDACTED] della persona [REDACTED] quale amministratore unico della ditta sopra denominata nei confronti dell'esecutato nella persona [REDACTED] e proprietario dell'immobile uso alberghiero cfr. all. **10**. Tale richiesta di autorizzazione e conseguenza di quanto stabilito nell'atto di locazione cfr. all. **11**, dove nell'art. 9 si precisava che il conduttore non potrà apportare alcuna modifica senza consenso del locatore.

Dalla richiesta visionata, si elencano i seguenti lavori debitamente autorizzati:

- ✓ Cambiare tutte le porte della struttura con porte certificate REI 120;
- ✓ Rifare i corridoi applicando carta da parati e/o pittura;
- ✓ Rifacimento camere applicando carta da parati e/o pittura, nuova illuminazione, rifacimento/ristrutturazione bagni;
- ✓ Ammodernamento e ristrutturazione area benessere;
- ✓ Completamento e arredamento della terrazza;



- ✓ Smaltire o rivedere i beni mobili (arredi, luminarie, ecc) che verranno sostituiti con altri di valore superiore;
- ✓ Ammodernamento cucine e sala ristorazione;
- ✓ Installazione apparecchiatura di domotica;
- ✓ Rifacimento impianto elettrico rispettando le normative di settore.

Di tutti i lavori sopra descritti, solo alcuni, in fase di sopralluogo si riscontrano essere realizzati e debitamente avvalorati da fattura.

I lavori eseguiti e rilevati sono i seguenti:

- a) Sostituzione delle porte delle stanze, benché il lavoro si riscontri, essere eseguito non mi vengono consegnate né la commessa né la debita fattura con documentata certificazione di resistenza al fuoco;
- b) Tinteggiatura corridoi e camere, debitamente fatturati dalla ditta [REDACTED] all. 12 per un importo complessivo pari a €. 500,00;
- c) Installazione di palmari (apparecchiatura domotica) sostanzialmente un tipo di controllo accessi e sistema di sblocco senza chiave per le stanze dell'hotel. Gli ospiti ricevono, con un SMS un messaggio e-mail sui loro dispositivi mobili, il loro PIN di accesso con il numero di stanza assegnato il giorno di arrivo. Per sbloccare la stanza, il PIN è inserito su un tablet touch screen installato sulla parete accanto alla porta della stanza. Detti lavori sono altrettanto avvalorati da una fattura della ditta



██████████. all. 13 che offre detto servizio in comodato con una spesa riportata in fattura pari a €. 6.324,48 compreso Iva.

4 – CONCLUSIONI.

In conformità a quanto sopra esposto, si ritiene di poter confermare integralmente le risultanze della relazione di consulenza in precedenza depositata con riferimento alle osservazioni e viceversa integrare quanto emerso dalle nuove indagini, mediante il conguaglio dei costi rilevati al valore dei beni in precedenza stimati.

LOTTO 1: Piena proprietà di un HOTEL sito nel comune di Chieti in Via P.A. VALIGNANI n.219 con debito accesso da predetta Via mediante servitù di passaggio, 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 con vasca idromassaggio (oggetto di condono) ancora da perfezionare, 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 (oggetto di condono) ancora da perfezionare, 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.

Prezzo a base d'asta stimato nella precedente perizia € 1.114.950,20
 Migliorie eseguite e documentate pari a€ 6.824,48
 Spese da sostenere per pratiche edilizie da ultimare€ 7.885,80

Prezzo a base d'asta. € 1.113.888,88

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 [REDACTED] Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa metri quadrati 78 , oltre un balcone di metri quadrati 10. Le due unità costituite sono difformi dalla planimetria catastale e necessitano per essere conformate di idonee pratiche edilizie.

Prezzo a base d'asta stimato nella precedente perizia .. € 71.535,00



15

Spese da sostenere per pratiche edilizie €. 5.827,25

Prezzo a base d'asta. €. 65.707,75

Chieti, lì 17/01/2018

Il C.T.U.

Geom. Alfonso Orsini

