



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Carlo La Rovere

CF:LRVCRL53A29C632N
con studio in CHIETI (CH) via Arenazze 74
telefono: 0871270332
email: studio.larovere@libero.it
PEC: carlo.larovere@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a ARIELLI VIA SAN NICOLA 15, della superficie commerciale di **1.129,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ad uso ricettivo comprendente Albergo, Centro Benessere, Ristorante e n. 2 Locali accessori oltre a corte comune, ottenuto dalla ristrutturazione di un antico edificio residenziale situato nel Centro Storico di Arielli, Via San Nicola n. 15. L'edificio comprende anche un appartamento abitativo escluso dalla presente procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di diversi valori ai vari piani. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 297 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, 15, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: Corte esterna, terrapieno, altro locale stessa ditta di cui al fg 4 p.la 279 sub 13, terreno di cui al fg 4 p.la 299 in testa a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 4 particella 297 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: ARIELLI, VIA SAN NICOLA 15, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: Corte esterna, terrapieno, altro locale stessa ditta di cui al fg 4 p.la 279 sub 12.
- foglio 4 particella 297 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 902,20 Euro, indirizzo catastale: ARIELLI, VIA SAN NICOLA 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: corte esterna, attigua unità immobiliare stessa ditta di cui al fg 4 p.la 297 sub 15.
Unità immobiliare impropriamente accatastata nonostante sia ancora incompleta allo stato rustico.
- foglio 4 particella 297 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.886,28 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NICOLA 15, ARIELLI (CH), piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: corte esterna, attigua unità immobiliare stessa ditta di cui al fg 4 p.la 297 sub 14, vano scala e disimpegni comuni, terreno di cui al fg 4 p.la 299 in testa a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 4 particella 297 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 2.827,08 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NICOLA 15, ARIELLI (CH), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: Corte esterna, vano scala e disimpegni comuni, attigua unità immobiliare di cui al fg 4 p.la 297 sub 1° in capo a *** DATO OSCURATO ***.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.129,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 760.902,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 608.700,00
Data della valutazione:	06/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/10/2009 a firma di Notaio Paolo FERRARI ai nn. rep 8657/4180 di repertorio, iscritta il 14/10/2009 a CHIETI ai nn. 19522 RG e 4371 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni pignorati, oltre che sull'ulteriore immobile distinto in catasto fabbricato al foglio 4 p.lla 297 sub 3, estraneo alla presente procedura.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 31/01/2011 a firma di Notaio Paolo FERRARI ai nn. 10446/5293 di repertorio, iscritta il 02/02/2011 a CHIETI ai nn. 2171 R.G. e 263 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili pignorati oltre che sull'ulteriore immobile distinto in catasto fabbricato al foglio 4 p.lla 297 sub 3, estraneo alla presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/09/2022 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 954 di repertorio, trascritta il 24/11/2022 a CHIETI ai nn. 21906 RG e 17099 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili della presente procedura

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Certificazione Notarile in atti si rivela non esaustiva e necessita di essere integrata, da un lato perché non ha preso in considerazione tutti gli atti di provenienza degli immobili pignorati, dall'altro poiché ha erroneamente ricostruito le vicende giuridiche ventennali di delle sole unità immobiliari di cui al foglio 4 p.lla 297 ex sub 2 e 3, di cui quest'ultima, oggi sub 10, è di proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

Si è reso perciò necessario effettuare ulteriori approfondimenti, dedotti dallo scrivente sulla scorta di ulteriori consultazioni ipo-catastali appositamente effettuate.

A tal fine si evidenzia che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto a Chieti in data 24/11/2022 ai numeri 17099 R.P. e 21906 R.G., per cui la ricostruzione in parola viene effettuata sino alla data del 24/11/2002 o precedente ad essa.

Si precisa altresì che il compendio immobiliare pignorato è pervenuto all'esecutata in virtù di due distinti atti di compravendita, per ciascuno dei quali si effettueranno le relative ricostruzioni ventennali.

1 - Primo atto di provenienza

Come risulta dalla relativa Nota di trascrizione, il primo Atto di provenienza è costituito dall'Atto di compravendita rep. 7164/3331 in data 26/09/2008 a rogito del notaio Paolo Ferrari in Lanciano, trascritto a Chieti il 09/10/2008 ai nn. 21483 RG e 15073 RP, in virtù del quale la ditta esecutata ha acquistato dai sigg.ri *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà dei seguenti immobili, all'epoca recanti i già citati identificativi precedenti a quelli attuali, distinti in catasto al foglio 4 p.lle 297 sub 2 (cat. A/3), 297 sub 8 (cat. A/3, già sub 1-4-5), 297 sub 9 (cat. C/2, già sub 7 già sub 6), 298 sub 3 (area urbana), 288 e 296 (terreni).

I suddetti immobili erano pervenuti ai suddetti venditori in virtù dei suddetti passaggi:

1. Per successione testamentaria in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto in data 23/03/2002, registrata a Ortona in data 23/09/2002 al n. 96/257 e trascritta a Chieti in data 28/03/2008 ai nn. 7192 R.G. e 5061 R.P., per i seguenti diritti:
 - 1/6 della proprietà per ciascuno (dunque per un totale di 1/2 della proprietà) sull'immobile di cui al fg 4 p.lla 297 sub 2;
 - 1/3 della proprietà per ciascuno (dunque per l'intera proprietà) sugli immobili di cui al fg 4 p.lle 297 sub 1-4-5 (originarie del successivo sub 8), fg 4 p.lla 297 sub 7 (originaria del successivo sub 9), fg 4 p.lla 298 sub 1 (originaria per demolizione di fabbricato del

successivo sub 3), fg 4 p.lle 288 e 296;

1. Per successione testamentaria in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (coniuge del sig. *** DATO OSCURATO ***), deceduta in data 24/02/2002, registrata a Ortona in data 22/08/2002 al n. 78/257 e trascritta a Chieti in data 16/02/2005 ai nn. 3280 R.G. e 2508 R.P., per i seguenti diritti:
 - Restante quota di 1/6 ciascuno della proprietà (dunque per la residua quota di 1/2 della proprietà) sull'immobile di cui al fg 4 p.la 297 sub 2.

N.B. – Come risulta dalla Certificazione Notarile in atti, per le due suddette Successioni non risultano trascritte le relative accettazioni di eredità.

Nella stessa Certificazione, inoltre, si è verificata la sola ulteriore provenienza dell'u.i. di cui al foglio 4 p.la 297 sub 2, acquistata dal sig. *** DATO OSCURATO *** –in regime di comunione di beni con il predetto coniuge – in virtù dell'Atto di Compravendita rep. 3130 del 17/07/1979 a rogito del notaio Francesco Anchini in Atri, trascritto a Chieti in data 28/07/1979 ai nn. 8867 RG e 7192 RP

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha effettuato ulteriori accertamenti ipo-catastali storici, i quali hanno però consentito di ricostruire solo in parte la provenienza dei rimanenti immobili devoluti in eredità dai suddetti de cuius (p.la 297 sub 1-4-5-7, p.la 298 sub 1, p.lle 288 e 296), anche a causa delle incertezze nelle modifiche intercorse negli identificativi catastali nel passaggio dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano al precedente catasto descrittivo.

Si dà comunque atto dei seguenti passaggi:

1. Con Atto di compravendita rep. 19610 in data 27/05/1964 a rogito del notaio Eugenio Cieri in Ortona, trascritto a Chieti in data 20/06/1964 ai nn. 9021 R.G. e 8320 R.P., il sig. *** DATO OSCURATO *** ha acquistato da *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà del fabbricato in Arielli, via San Nicola, in pessime condizioni e parzialmente diruto e abbandonato, composto da fondaco sottostrada di 4 vani, 3 vani ai piani terra e 1° e altri 3 vani al piano 1°, censiti nel N.C.E.U. al foglio 4 p.la 297 sub 1 e p.la 297 sub 3 (quest'ultima da accertare al catasto urbano), nonché i terreni di cui al foglio 4 p.lle 288 e 296, estesi complessivi mq (1690 + 25) = mq 1715. L'identificativo 297 sub 3 da accertare è verosimilmente stato trasformato in seguito in altro subalterno non meglio identificabile, dato che la "vera" p.la 297/3, peraltro estranea alla presente procedura, è stata acquistata dal sig. *** DATO OSCURATO *** con altro Atto di compravendita rep. 67940 del 23/05/1983 per notaio Ubaldo Rulli in Chieti, ivi trascritto in data 21/06/1983 ai nn. 8147/7205;
2. Con Atto di compravendita rep. 16203 in data 11/11/1961 a rogito del notaio Eugenio Cieri in Ortona, trascritto a Chieti in data 01/12/1961 ai nn. 13002/77871, il sig. *** DATO OSCURATO *** ha acquistato sempre da *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà di altro piccolo e vecchio fabbricato in Arielli, via San Nicola, composto da due vani più stalla al piano terra, distinto nel catasto dell'epoca al foglio 4 p.la 297/a, di cui non è risultato possibile stabilire la corrispondenza con i nuovi identificativi attribuiti in seguito con il Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
3. Con Atto di compravendita rep. 44555 in data 26/02/1961 a rogito del notaio Giuseppe Luciano in Ortona, trascritto a Chieti in data 09/03/1961 al R.P. 68655, il sig. *** DATO OSCURATO *** ha acquistato dai sigg.ri *** DATO OSCURATO *** il fabbricato sito in Arielli, Via Merli, di vani tre al piano terra, distinto in catasto al foglio 4 p.la 298. Dalla demolizione di tale fabbricato potrebbe essere derivata l'area urbana in seguito denominata p.la 298 sub 1 e poi 298 sub 3, dalla cui visura catastale storica risulta appunto la sua genesi di area di sedime di ex fabbricato demolito;
4. In virtù di successione della madre *** DATO OSCURATO *** , nata ad Arielli il 30/05/1886 e ivi deceduta in data 23/03/1958, trascritta a Chieti in data 07/10/1958 al R.P. 35911, il sig. *** DATO OSCURATO *** ha ereditato tra l'altro, insieme ai fratelli e al padre, la quota di 1/2 di altro fabbricato in Arielli, contrada San Nicola, di vani 4 al 2° piano, all'epoca distinto al foglio 4 p.la 297 sub 5;

5. La suddetta dichiarazione di successione ha formato poi oggetto di due integrazioni, trascritte entrambe in data 06/10/1961 ai nn. di R.P. 75900 e 75901, nelle quali si è dato atto dell'esistenza di altri due eredi e sono stati inseriti ulteriori beni devoluti in eredità, tra i quali i seguenti:
- La quota di 1/7 di proprietà di porzione di fabbricato in Arielli, Scesa San Nicola, composto da due vani più stalla al piano terra, distinto in catasto al foglio 4 p.lla 297/3 da accertare al catasto urbano;
 - Metà di porzione di fabbricato costituita da un appartamento al 2° piano composto da tre camere, cucina e gabinetto, con accesso da scala esterna, privo di identificativi catastali.

Alla luce di quanto è stato possibile ricostruire, si può asserire in sintesi che in ordine alla piena proprietà dei beni acquistati dalla ditta eseguita mediante il citato Atto di compravendita rep. 7164/3331 in data 26/09/2008 a rogito del notaio Paolo Ferrari in Lanciano, la continuità delle vicende giuridiche e delle relative trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'Atto di pignoramento sussiste solo ove si vogliano ritenere valide la successioni in morte dei sigg.ri *** DATO OSCURATO *** , apertesi in data anteriore al predetto ventennio, mentre non è ravvisabile qualora si debba fare riferimento ai pregressi atti di provenienza, con la sola eccezione dei terreni di cui alle ex p.lle 288 e 296 e delle porzioni di fabbricato di cui alle ex p.lle 297 sub 1 e 2, non individuabili nell'attuale fabbricato di cui alla p.lla 297 sub da 11 a 16.

2 – Secondo atto di provenienza

Come risulta dalla relativa Nota di trascrizione, il secondo atto di provenienza è costituito dall'Atto di Compravendita rep. 7315/3423 in data 23/10/2008 a rogito del notaio Paolo Ferrari in Lanciano, trascritto a Chieti in data 06/11/2008 ai nn. 23279 R.G. e 16669 R.P., in virtù del quale la ditta eseguita ha acquistato dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà dell'abitazione rurale diruta situata in Arielli, insistente su area estesa mq 51 con annessa area di mq 31 derivante da ulteriore fabbricato demolito e con i diritti sulla circostante corte comune di mq 54, il tutto all'epoca censito al catasto terreni al foglio 4 p.lle 519, 294 e 520 e nel catasto fabbricati al foglio 4 p.lla 519 cat. A/6 (abitazione rurale).

Dalla consultazione del suddetto Atto risulta che in esso la venditrice diede atto di aver acquisito la proprietà dei beni in virtù di pacifico possesso ultraventennale portato a compimento, ai fini dell'usucapione, nei modi e termini di legge ma non accertato in via giudiziale, rendendone edotta parte acquirente, che non ha sollevato obiezioni.

A causa di quanto sopra, nella visura storica catastale della ex p.lla 519 oggetto di pignoramento compare tuttora l'annotazione di riserva per mancanza di passaggi intermedi, dal momento che prima della ditta eseguita, all'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987, l'immobile risultava intestato a una pluralità di soggetti (*** DATO OSCURATO ***).

Ne consegue che per l'immobile pignorato di cui all'ex abitazione rurale distinta in catasto terreni e fabbricati al foglio 4 p.lla 519 non sussiste la continuità delle vicende giuridiche e delle relative trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'Atto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **3/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato con realizzazione di unità ricettive con abitazione, rilasciata il 03/04/2009 con il n. 3 di protocollo

D.I.A. N. **3406/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato con realizzazione di unità ricettive con abitazione, presentata il 04/12/2009 con il n. 3406 di protocollo

D.I.A. N. 720/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato con realizzazione di unità ricettive con abitazione, presentata il 10/02/2011 con il n. 720 di protocollo

Certificato di agibilità N. 05/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato con realizzazione di unità ricettive con abitazione, agibilità del 14/07/2011 con il n. 05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Con nota acquisita dal predetto SUAP al prot. n. 2011 del 12/07/2011 la ditta esecutata ha comunicato l'ultimazione parziale dei lavori, in conformità ai progetti presentati, ad eccezione della parte del piano seminterrato da adibire a "Centro Benessere" e alla parte del piano terra da adibire ad Albergo, così come evidenziato in apposite planimetrie esplicative. Con ulteriore nota in pari data, acquisita dal predetto SUAP al prot. 3099 del 12/07/2011, la ditta esecutata e il sig. *** DATO OSCURATO *** , per quanto di rispettiva competenza, hanno chiesto il rilascio del Certificato di agibilità, indicando espressamente, per quanto concerne la ditta esecutata, tutte le unità immobiliari di sua proprietà, identificate in catasto al foglio 4 p.la 297 sub 2-8-9-11-12-13-14-15-16 (i sub 2-8-9- peraltro erano stati soppressi), includendovi dunque anche le porzioni che nello stesso giorno erano state dichiarate come non ultimate, e dandovi atto, altrettanto impropriamente: • che le predette u.i. erano state anche accatastate, insieme alle altre porzioni ultimate ; • di allegare all'istanza la dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti. Nonostante tale palese incongruenza, il SUAP ha accolto l'istanza e con provvedimento n. 5/2001 in data 14/07/2011 ha rilasciato il Certificato di Agibilità di tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio, pur citando nelle premesse, con evidente contraddizione, la predetta Comunicazione di ultimazione parziale dei lavori pervenuta soltanto due giorni prima.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRE - Piano Regolatore Esecutivo vigente l'immobile ricade in zona A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 N.T.A. - Zona residenziale A1 "Centro Storico" Questo "ambito" di intervento è destinato alla salvaguardia, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico - ambientali della parte più antica della struttura urbana; esso assume la valenza di "zona territoriale omogenea A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Questo ambito è destinato dal piano alla "conservazione e valorizzazione della struttura urbana esistente" secondo il criterio di conservare lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, al fine di evitare eventuali compromissioni dei luoghi perimetrati senza tuttavia penalizzare i proprietari degli immobili esistenti. Nell'ambito A1 si interviene sul patrimonio edilizio esistente in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni: a) manutenzione ordinaria, come definita al punto "a" dell'art. 25 delle presenti norme; b) manutenzione straordinaria, come definita al punto "b" dell'art. 25 delle presenti norme; Norme Tecniche di Attuazione - PRE 35 Comune di Arielli c) restauro conservativo, come definito al punto "c" dell'art. 25 delle presenti norme, degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano; d) risanamento conservativo, come definito al punto "c" dell'art. 25 delle presenti norme, senza aumento di volume e di superficie occupata, ma con possibilità di aumento della superficie utile entro il limite massimo del 10% della superficie utile stessa; e) ristrutturazione edilizia, di cui al punto "d" dell'art. 25 delle presenti norme, con eventuale aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore del 10% della superficie utile stessa, ma senza la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici, né di aumentare il volume (nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona); f) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione di cui al punto "d" dell'art. 25 delle presenti norme, con la possibilità di aumento del 10% della S.U. stessa; g) sostituzione edilizia di cui al punto "d" dell'art. 25 delle presenti norme, mediante demolizione e ricostruzione. Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze di attuazione di progetti strategici con modalità procedurali innovative, nella modificazione delle aree comprese nella sottozona A1, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97. In ogni caso, per gli interventi previsti in tale zona, si fa

riferimento alle disposizioni di cui al D.M. n° 1444/68, agli artt. 7,8,9.

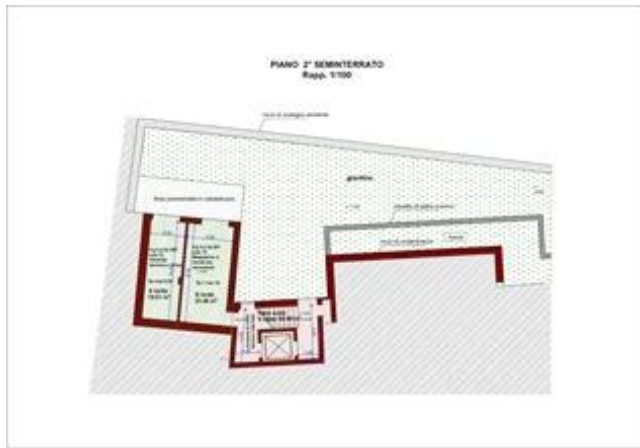
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Art. 37 N.T.A. del P.R.E.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Locale tecnico e Locale magazzino al piano S2



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori di ristrutturazione miranti a ricavare il “Centro Benessere” non sono stati ultimati, per cui il locale si presenta ancora allo stato rustico. Rispetto all’ultimo progetto approvato si riscontra inoltre il distacco dall’u.i. in questione dell’ambiente destinato a “Sala centro benessere” di mq 16,13, il quale è stato accorpato al Ristorante di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 15, mediante la chiusura della porta di accesso prevista dall’interno del “Centro benessere” e la mancata realizzazione del tramezzo (con porta) che avrebbe dovuto suddividere la predetta “Sala centro benessere” dalla “Sala per degustazione prodotti tipici” prevista nel Ristorante. A tal riguardo, si ritiene che la mancanza della suddetta finestra non possa costituire una difformità attualmente contestabile, visto che essa potrebbe essere comunque ricavata nel corso dell’eventuale completamento dei lavori. L’accorpamento della citata “Sala centro benessere” di mq 16,13 al “Ristorante” appare invece definitivamente compiuto ma costituisce lieve difformità sanabile, poiché attualmente il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari o di loro porzioni, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso, rientra nella categoria della “manutenzione straordinaria”, ammessa come già visto dal P.R.E. del Comune di Arielli nella zona A – Centro Storico. Quanto sopra con la precisazione che a parere dello scrivente, nel caso specifico, il trasferimento di un vano dal “Centro Benessere” al “Ristorante”, configurabili entrambi come componenti sub-funzionali poste al servizio di una unitaria struttura ricettiva, non configura un mutamento d’uso urbanisticamente rilevante, restando il tutto all’interno della categoria omogenea “turistico – ricettiva” di cui all’art. 23 ter – lett. a bis) del D.P.R. n. 380/2001. Trattandosi come già detto di intervento annoverabile nella “manutenzione straordinaria”, la relativa regolarizzazione potrà essere conseguita mediante una CILA ad opere già eseguite (e il versamento della relativa sanzione), che dovrà riguardare contestualmente entrambe le u.i. di cui ai citati “Centro Benessere” e “Ristorante”. Si rammenta invece che per il “Centro Benessere” di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 14 il Certificato di Agibilità n. 5/2011 in data 14/07/2011 deve ritenersi inefficace dal punto di vista igienico – sanitario, urbanistico e catastale, trattandosi di locale ancora allo stato rustico e al

momento difforme sia dal progetto approvato sia dalla relativa planimetria catastale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - D.I.A. in variante n. 720/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ad opere già eseguite (e il versamento della relativa sanzione), che dovrà riguardare contestualmente entrambe le u.i. di cui ai citati “Centro Benessere” e “Ristorante”. S.C.I.A. per ultimazione dei lavori del Centro Benessere e successiva presentazione della relativa SCAGI.

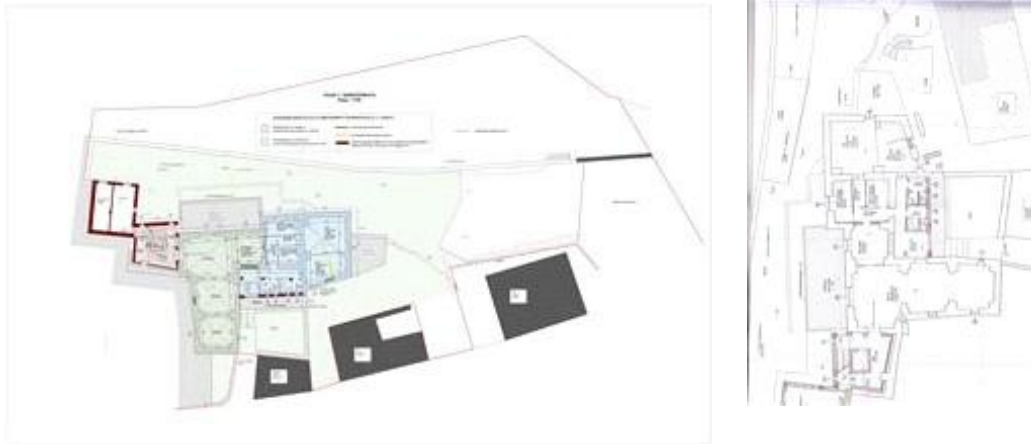
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oneri tecnici presunti CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oneri amministrativi presunti per SCIA ultimazione Centro Benessere: €100,00
- Oneri tecnici presunti per SCIA ultimazione Centro Benessere: €1.000,00
- Oneri amministrativi presunti per SCAGI Centro Benessere: €150,00
- Oneri tecnici presunti per SCAGI Centro Benessere: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dalla fine lavori

Questa situazione è riferita solamente a Centro Benessere e Ristorante al piano S1.



CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - D.I.A. in variante n. 720/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per ultimazione lavori e invio nuova SCAGI per l'Albergo di cui al Fg 4 p.lla 297 sub 16

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi presunti per SCIA ultimazione lavori albergo: €100,00
- Oneri tecnici presunti per SCIA ultimazione lavori albergo: €1.000,00
- Oneri amministrativi presunti per SCAGI Albergo: €150,00
- Oneri tecnici presunti per SCAGI Albergo: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dalla fine lavori

Questa situazione è riferita solamente a Porzione dell'Albergo situata al P.T..

Tale unità immobiliare risulta conforme all'ultimo progetto approvato di cui alla DIA n. 720/2011, ma anche in essa si è riscontrato che nonostante sia stata accatastata e dichiarata agibile con il citato Certificato di Agibilità n. 5/2001 in data 14/07/2011, essa presenta una porzione al piano terra non ultimata e ancora allo stato rustico. Anche in questo caso, pertanto, il predetto Certificato di Agibilità deve ritenersi inefficace - quanto meno dal punto di vista igienico – sanitario – per la suddetta porzione non ultimata, individuabile nel progetto approvato con le camere e la suite con

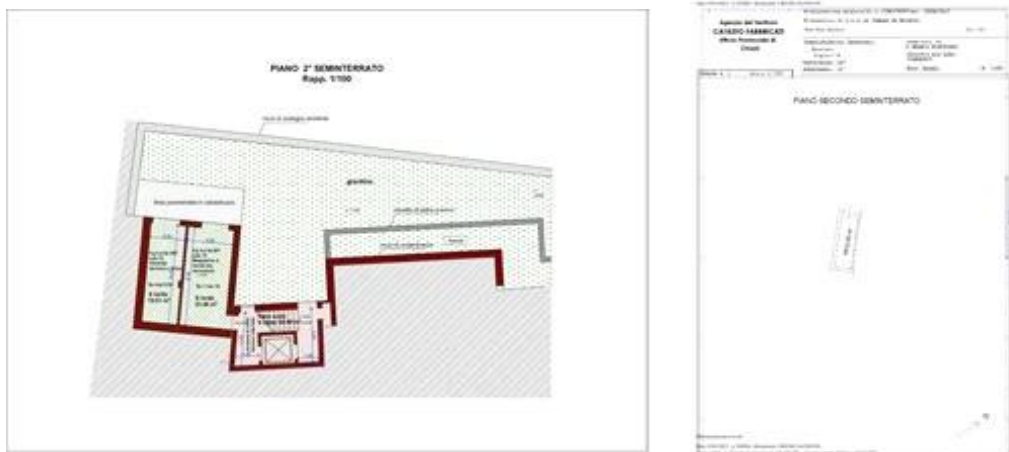
bagno aventi accesso dal disimpegno di mq 18,65 e affaccio esterno sul lato opposto alla Via San Nicola, come da planimetria esplicativa.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Locale tecnico e Locale magazzino di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 12 e 13





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il “Centro Benessere” di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 14 è stato già accatastato nonostante i relativi lavori non siano stati ultimati, inoltre la relativa planimetria catastale è incongruente con lo stato di fatto in ordine a distribuzione interna, aperture esterne e consistenza, quest'ultima ridotta nella realtà per il trasferimento di un vano dal Centro Benessere di cui al Fg 4 p.lla 297 sub 14 al Ristorante di cui al fg 4 p.lla 297 sub 15.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento in esito alla effettiva ultimazione dei lavori, con contestuale adeguamento planimetrico alle modifiche interne, esterne e di consistenza, stralciando il vano accorpato al Ristorante di cui al fg 4 p.lla 297 sub 15.

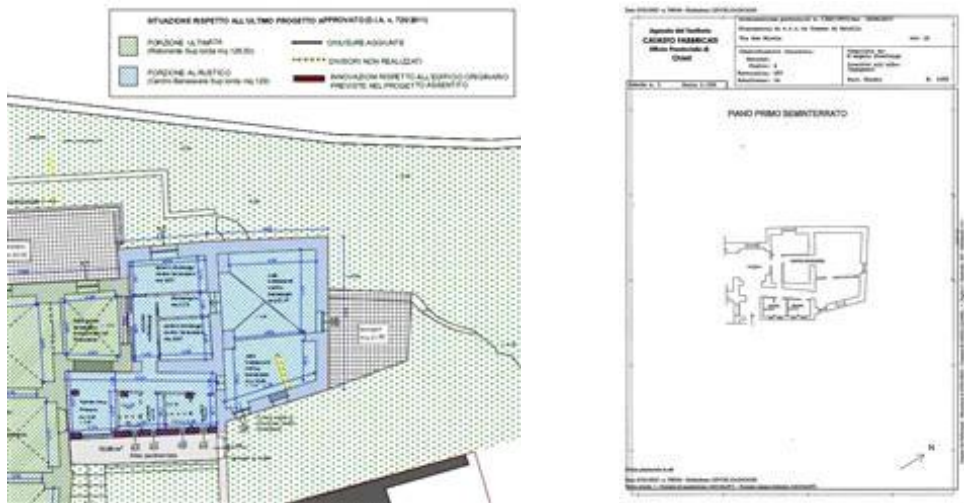
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi presunti per nuovo accatastamento: €.50,00
- Oneri tecnici presunti per nuovo accatastamento: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Centro Benessere al piano S1 di cui al fg 4 p.lla 297 sub 14



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Ristorante di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 15 è accatastato ma la relativa planimetria presenta circoscritte differenze rispetto allo stato reale, oltre al già citato accorpamento, nella porzione ricadente al P.T., di un vano che in catasto appartiene al Centro Benessere di cui alla p.lla 297 sub 14

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per aggiornamento allo stato e alla consistenza reali, includendovi il vano accorpato al Ristorante che attualmente è compreso nella planimetria catastale dell'attiguo Centro Benessere di cui al fg 4 p.lla 297 sub 14.

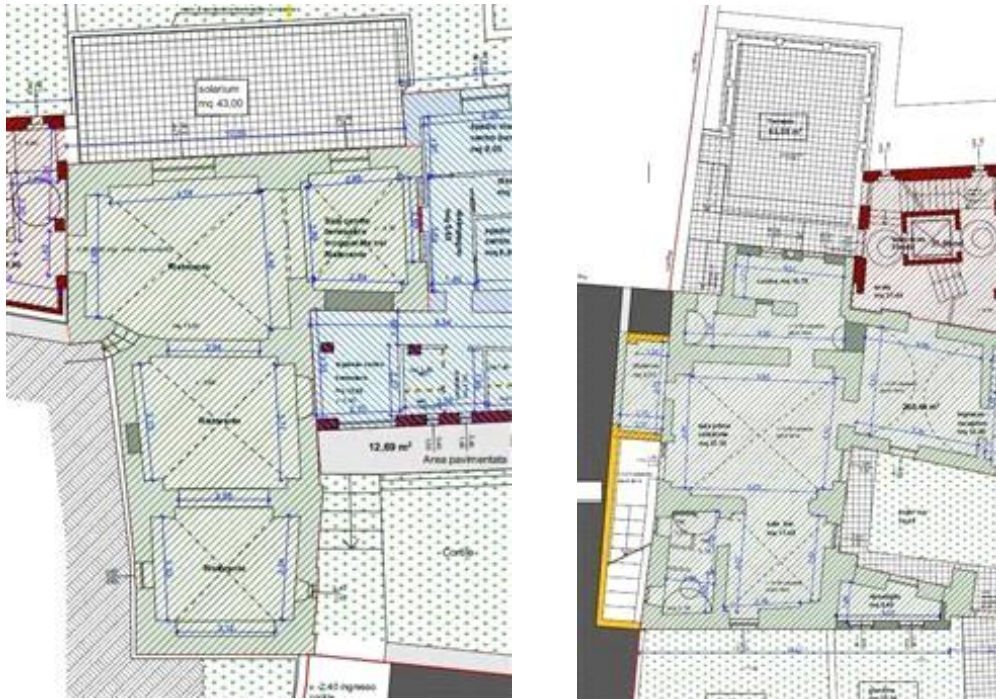
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi presunti per Variazione catastale: €50,00
- Oneri tecnici presunti per Variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Ristorante di cui al fg 4 p.lla 297 sub 15



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Albergo di cui al foglio 4 p.la 297 sub 16 è stato già accatastato nonostante i relativi lavori non siano stati ultimati, inoltre la relativa planimetria presenta circoscritte differenze rispetto allo stato reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Effettiva ultimazione dei lavori e nuovo accatastamento, aggiornato anche alle lievi differenze riscontrate nello stato reale

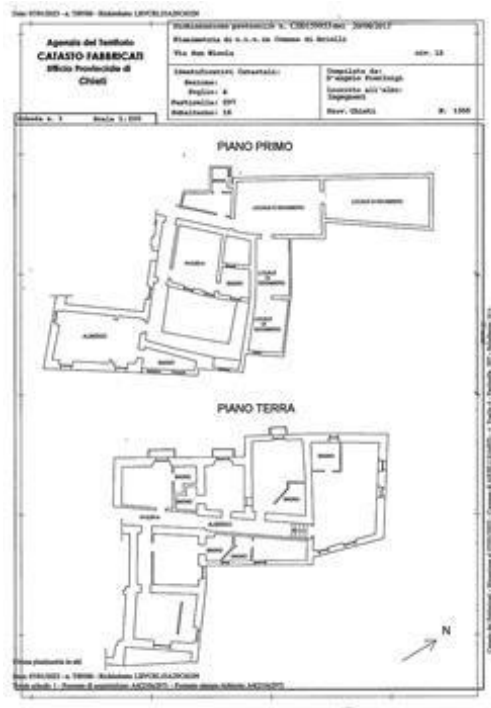
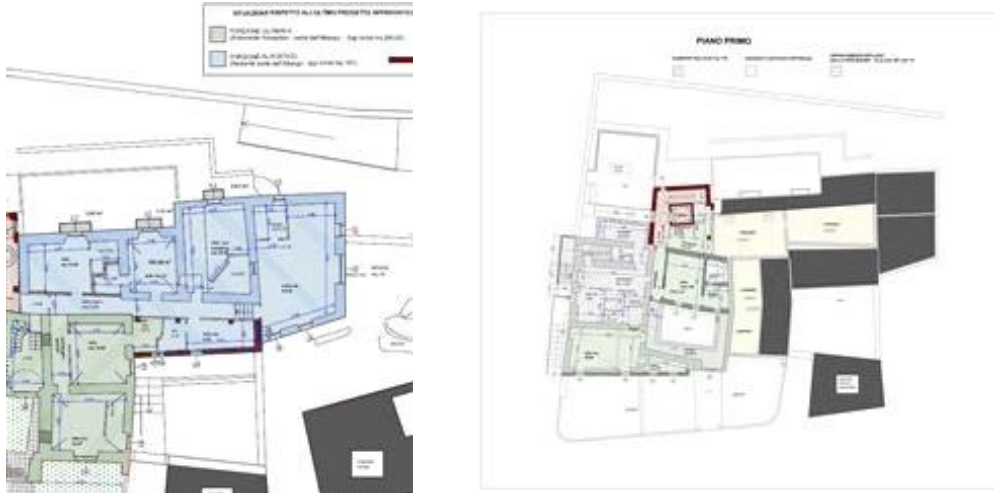
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi presunti per nuovo accatastamento: €.50,00
- Oneri tecnici presunti per nuovo accatastamento: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Albergo di cui al fg 4 p.lla 297 sub 16



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Art. 37 N.T.A. del P.R.E.)

L'immobile risulta **conforme**.

L'intervento di ristrutturazione autorizzato con i menzionati titoli edilizi e parzialmente eseguito è conforme alla predetta normativa urbanistica di riferimento, in disparte alcune lievi difformità edilizie

meglio descritte nel Giudizio di conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARIELLI VIA SAN NICOLA 15

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a ARIELLI VIA SAN NICOLA 15, della superficie commerciale di **1.129,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ad uso ricettivo comprendente Albergo, Centro Benessere, Ristorante e n. 2 Locali accessori oltre a corte comune, ottenuto dalla ristrutturazione di un antico edificio residenziale situato nel Centro Storico di Arielli, Via San Nicola n. 15. L'edificio comprende anche un appartamento abitativo escluso dalla presente procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di diversi valori ai vari piani. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 297 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, 15, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: Corte esterna, terrapieno, altro locale stessa ditta di cui al fg 4 p.la 279 sub 13, terreno di cui al fg 4 p.la 299 in testa a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 4 particella 297 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: ARIELLI, VIA SAN NICOLA 15, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: Corte esterna, terrapieno, altro locale stessa ditta di cui al fg 4 p.la 279 sub 12.
- foglio 4 particella 297 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 902,20 Euro, indirizzo catastale: ARIELLI, VIA SAN NICOLA 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: corte esterna, attigua unità immobiliare stessa ditta di cui al fg 4 p.la 297 sub 15.
Unità immobiliare impropriamente accatastata nonostante sia ancora incompleta allo stato rustico.
- foglio 4 particella 297 sub.15 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.886,28 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NICOLA 15, ARIELLI (CH), piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: corte esterna, attigua unità immobiliare stessa ditta di cui al fg 4 p.la 297 sub 14, vano scala e disimpegni comuni, terreno di cui al fg 4 p.la 299 in testa a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 4 particella 297 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 2.827,08 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NICOLA 15, ARIELLI (CH), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. CH0159953 in atti dal 20/06/2011 FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DEST. USO (n. 53868.1/2011)
Coerenze: Corte esterna, vano scala e disimpegni comuni, attigua unità immobiliare di cui al fg 4 p.la 297 sub 1° in capo a *** DATO OSCURATO ***.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ortona, Crecchio, Orsogna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della
media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio ad uso ricettivo comprendente Albergo, Centro Benessere, Ristorante e n. 2 Locali accessori oltre a corte comune, ottenuto dalla ristrutturazione di un antico edificio residenziale situato nel Centro Storico di Arielli, Via San Nicola n. 15.

Nel catasto fabbricati, le porzioni dell'edificio ad uso ricettivo e incluse nella presente procedura sono attualmente costituite dall'aggregazione delle seguenti unità immobiliari:

1. Fg 4 p.lla 297 sub 12: Locale tecnico adibito a centrale termica e idrica dell'intero Albergo, di cui è parte integrante. Il locale è situato al piano secondo seminterrato ed ha accesso dalla corte esterna mediante una porta di ingresso in ferro con sopra luce. Essendo parzialmente contro terra, il locale è realizzato con struttura in pareti di cemento armato e inoltre presenta pareti interne intonacate al civile, pavimento continuo in massetto di tipo industriale, impianto elettrico con canaline a vista e tutte le apparecchiature tecnologiche che integrano la predetta funzione di centrale termica e idrica (generatore di calore per impianto termico, generatore di acqua calda sanitaria, serbatoi per autoclave, quadri elettrici di comando e tutti i relativi accessori). Il locale ha una superficie utile pari a circa mq 13,50 e altezza interna pari a m. 4,40 ed essendo il frutto di una recente ristrutturazione si presenta in buono stato di conservazione;
2. Fg 4 p.lla 297 sub 13: Locale deposito - comprendente anche il vano tecnico dell'ascensore - posto al servizio dell'intero Albergo di cui è parte integrante. Il locale è situato al piano secondo seminterrato ed ha accesso dalla corte esterna mediante una porta di ingresso in ferro con sopra luce. Essendo parzialmente contro terra, il locale è realizzato con struttura in cemento armato e all'interno presenta pareti intonacate al civile, pavimento in piastrelle di finitura simile al cotto, impianto elettrico con canaline a vista e impianto di illuminazione con lampade tubolari al neon, nonché un serbatoio di accumulo. Il locale ha una superficie utile pari a circa mq 18,00 e altezza interna pari a m. 4,40 ed essendo il frutto di una recente ristrutturazione si presenta in buono stato di conservazione;
3. Fg 4 p.lla 297 sub 14 - Unità immobiliare da adibire a Centro Benessere posto al servizio dell'Albergo, situata al piano primo seminterrato dell'edificio, avente accesso sia direttamente dal cortile su Via San Nicola sia dall'attigua porzione di fabbricato adibita a ristorante di cui al fg 4 p.lla 297 sub 15. All'interno l'unità immobiliare è ancora allo stato di cantiere, non essendosi completati i relativi lavori di ristrutturazione. In particolare risultano ancora da completare i lavori di completamento dell'invaso destinato ad accogliere la vasca incassata, la sistemazione dei piani di calpestio, la sistemazione delle aperture esterne e le opere di rifinitura, mentre risultano realizzate, al rustico, una parte delle partizioni interne e gli impianti. A lavori ultimati il tutto dovrebbe comprendere n. 2 spazi massaggi, n. 2 sale

trattamenti, n. 1 sala benessere, n. 2 servizi igienici e disimpegni. La struttura è in muratura portante mista in pietre e mattoni, con orizzontamenti in parte a volta e in parte a solaio piano. L'unità immobiliare presenta difformità sia rispetto all'ultimo progetto approvato sia rispetto alla planimetria catastale, meglio descritte in appresso, che in particolare ne hanno ridotto l'effettiva consistenza da mq 109 circa a mq 93 circa, poiché la prevista "sala centro benessere" di mq 16,13 di cui al progetto approvato, compresa anche nella planimetria catastale dell'u.i. in parola, è stata di fatto accorpata all'attiguo ristorante di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 15;

4. Fg 4 p.lla 297 sub 15 - Ristorante posto al servizio dell'Albergo, situato ai piani terra e primo seminterrato dell'edificio, collegati dal vano scala comune. L'unità immobiliare ha accesso diretto al piano terra mediante una scala esterna, mentre la porzione al piano primo seminterrato è comunicante con l'ingresso-disimpegno dell'attigua ulteriore unità immobiliare da adibirsi a Centro Benessere, di cui al punto precedente. L'unità immobiliare è composta a sua volta da struttura in muratura portante mista in pietre e mattoni con orizzontamenti a volta a crociera, i pavimenti sono realizzati in parquet con bordature perimetrali in piastrelle simil cotto, sono presenti l'impianto termico realizzato con ventilconvettori e l'impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti di varia fattura. L'unità immobiliare presenta difformità sia rispetto all'ultimo progetto approvato sia rispetto alla planimetria catastale, meglio descritte in appresso, che in particolare ne hanno incrementato l'effettiva consistenza, in quanto la superficie utile prevista nel progetto approvato e nella planimetria catastale è pari a mq 73,30 al piano primo seminterrato e a mq 114,81 al piano terra, per complessivi mq 188,11, ma di fatto ammonta a circa mq 204, avendo l'u.i. accorpato la "sala centro benessere" di mq 16,13 che in catasto appartiene al "Centro Benessere" di cui al foglio 4 p.lla 297 sub 14. Essendo il frutto di una recente ristrutturazione, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e si compone di ambienti che secondo il progetto approvato sono destinati al piano terra a cucina con retrostante giardino pensile, sala prima colazione, sala bar, servizi igienici, ingresso reception, e al piano primo seminterrato a sala degustazione prodotti tipici e solarium esterno;
5. Fg 4 p.lla 297 sub 16: Albergo situato ai piani terra e primo dell'edificio, collegati dal vano scala comune. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla Via San Nicola mediante il cortile e il patio situati al piano terra ed è composta da struttura in muratura portante mista in pietre e mattoni con orizzontamenti a volta, pavimenti in piastrelle simil cotto, impianto termico con ventilconvettori nei locali principali e radiatori nei servizi igienici, impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti di varia fattura. La superficie utile al piano terra è pari a mq 177,89 oltre a terrazzo di mq 14 ad uso esclusivo della suite, mentre al piano primo è pari a mq 76,80 oltre a terrazzo di mq 20,45 e locali di sgombero sottotetto estesi circa mq 90,63. Essendo il frutto di una recente ristrutturazione, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, e si compone di ambienti che al piano terra comprendono sei camere con bagno e una suite con annesso terrazzo, mentre al piano primo si compone di due camere con bagno, terrazzo comune, spogliatoio e servizi per il personale e locali di sgombero sottotetto.

Le suddette unità immobiliari, oggetto della presente procedura, vantano i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Bene comune non censibile distinto in catasto al fg 4 p.lla 297 sub 11, comprendenti la porzione scoperta della p.lla 297, le scale e i percorsi comuni nonché il patio scoperto al piano terra.

N.B.: L'edificio comprende anche un appartamento ad uso abitativo posto ai piani 1° e 2°, censito in catasto al foglio 4 p.lla 297 sub 10, escluso dalla presente procedura.



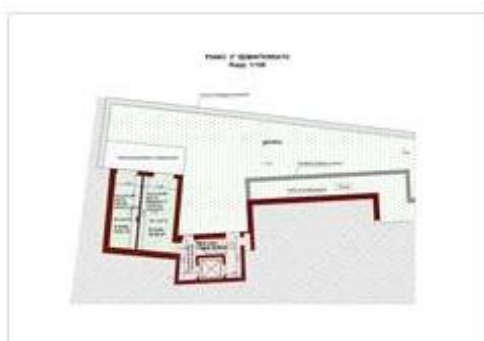
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Centrale idrica e termica al piano S2	20,00	x	50 %	=	10,00
Magazzino e locale tecnico ascensore al piano S2	23,00	x	50 %	=	11,50
Vano scala (somma delle	119,80	x	50 %	=	59,90

superfici ai piani S2-S1-T-1)					
Ristorante - porzione al piano S1 e relativo solarium	169,50	x	100 %	=	169,50
Centro Benessere al piano S1 (al rustico)	129,00	x	50 %	=	64,50
Terrazzo Centro benessere al piano S1	21,90	x	35 %	=	7,67
Cortile Centro Benessere al piano S1	49,00	x	15 %	=	7,35
Ristorante, Reception e parte ultimata dall'Albergo al P.T.	260,00	x	100 %	=	260,00
Porzione di Albergo non ultimata al P.T.	187,00	x	50 %	=	93,50
Cortile/ingresso al P.T.	38,85	x	15 %	=	5,83
Balconi Albergo non ultimato al P.T.	3,50	x	30 %	=	1,05
Giardini e accesso lato Via San Nicola al P.T.	134,00	x	15 %	=	20,10
Terrazzo lato cucina + rampe e percorsi limitrofi al P.T.	54,00	x	35 %	=	18,90
Albergo al 1° P	116,00	x	100 %	=	116,00
Terrazzo Albergo al 1° P.	20,00	x	35 %	=	7,00
Ripostigli sottotetto Albergo al 1° P	90,00	x	50 %	=	45,00
Restante corte scoperta	1.547,00	x	15 %	=	232,05
Totale:	2.982,55				1.129,84





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Albergo

Indirizzo: Comune di Celenza sul Trigno (CH)

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 594,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Albergo

Indirizzo: Casalbordino (CH), via Bachelet

Superfici principali e secondarie: 3990

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 125,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Albergo

Indirizzo: Lanciano (CH), via Santa Maria Maggiore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La materia estimativa, più che scientifica, è prevalentemente concettuale e come tale può essere limitatamente codificata; di conseguenza va oggettivamente adeguata per confronto e raffronto alle contingenze dei luoghi e delle situazioni. In particolare, soprattutto nelle odierne condizioni socio – economiche, va tenuto prioritariamente conto della *dipendenza della stima dallo scopo della valutazione*.

Per tanto va ricercato il **prezzo**, mediante **la comparazione e l'analisi del mercato reale**, presso **fonti che risultino adeguate allo scopo della valutazione**, adattandolo ad un **criterio prudenziale** che deve necessariamente caratterizzare il dimensionamento di tali prezzi in rapporto alla finalità della eventuale particolare alienazione del caso, sottoposta a vincoli e rischi di ribasso, nonché al potenziale rigetto dei prezzi richiesti con la eventualità di vedere deserto l'eventuale incanto da esperire.

In ossequio al criterio descritto nel capitolo che precede, quindi, al fine di ricercare parametri scaturenti da vicende contrattuali, sono stati svolti accertamenti in diverse direzioni che hanno dato gli esiti che in appresso si esporranno.

Sono state svolte preliminari indagini presso la locale Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro) le quali, però, hanno dato esito negativo sia per la difficoltà di ricerca a causa della mancanza di un vero e proprio elenco delle valutazioni (*l'Ufficio è riuscito a tenerlo sino a qualche tempo addietro, ma oggi si è rivelato anacronistico e non più utilizzabile in quanto troppo lontano nei riferimenti temporali*) e sia per la non eclatante vivacità contrattuale che caratterizza la localizzazione e la natura dei beni in estimo.

Cosicché si è dovuti ripiegare, nei limiti di quanto è stato possibile, su fonti mercantili (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti ed operatori immobiliari della zona e di quelle contermini) che hanno permesso allo scrivente C.T. di determinare i parametri medi unitari che di seguito si descrivono.

Le ricerche effettuate hanno dato riscontro, per gli immobili della caratura di quelli in esame, ai seguenti valori:

- Per quanto attiene l'O.M.I.[1] la destinazione specifica ad albergo-ristorante, in zona e circondario, non è contemplata e l'unica che si avvicina concettualmente è quella dei negozi che varia da €/mq. 530,00 a €/mq. 1.050,00 dal che scaturisce un valore medio di €/mq. $(530,00+1.050,00) / 2 = €/mq. 790,00$;
- Per quanto attiene il mercato reale sono state riscontrate le seguenti offerte di vendita per alberghi in territorio della provincia di Chieti:
 1. Albergo in Celenza sul Trigno di mq. 370 per € 220.000,00 e quindi €/mq. 594,60
 2. Albergo in Casalbordino, via Bachelet, di mq. 3.990,00 per € 500.000,00 e quindi €/mq. 125,30
 3. Albergo in Lanciano, via S. Maria Maggiore di mq. 100,00 per € 100.000,00 e quindi €/mq. 1.000,00

E per tanto eseguendo la media si otterrà $(1+2+3) = 1.719,90 / 3 = €/mq. 573,30$

Di talchè mediando ulteriormente tra l'O.M.I. e il mercato reale si avrà: €/mq. $(790,00+573,30) / 2 = €/mq. 681,65$ arrotondabili a €/mq. 682,00.

[1] Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.129,84 x 682,00 = **770.552,59**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 770.552,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 770.552,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In presenza di cespiti come quelli in estimo si potrebbe procedere con metodi di stima di tipo analitico per capitalizzazione di redditi, ma va osservato oggettivamente che la odierna impossibilità di puntualizzare un concreto e stabile saggio di capitalizzazione, rende tale metodo anacronistico e non perseguibile.

Alla luce, quindi, della attuale situazione di mercato caratterizzata da fluttuanza dei prezzi, disomogeneità nella domanda e offerta e, soprattutto, dalla oggettiva assoluta incertezza sulla stabilità dei valori causata dalle congiunture socio - politico - economiche che caratterizzano i tempi odierni, è inevitabile che la scelta del metodo di stima, tra la gamma di quelli tradizionalmente adottati, ricada su quello della **comparazione con immobili simili** dislocati in zone omogenee e conosciuti attraverso vicende contrattuali e/o mercantili.

Di conseguenza, per la determinazione dei valori, il problema estimativo relativo ai cespiti in esame - come peraltro è necessario per qualsiasi altro cespite - si configura nella corretta individuazione del **parametro unitario di stima**.

Data la specifica natura e collocazione dei beni nel quadro urbanistico e nel tessuto territoriale, il **parametro da ricercare** trova la ottimale corrispondenza nel **più probabile valore di mercato** da adeguarsi e verificarsi per confronto e raffronto con beni simili che, cioè, abbiano le medesime caratteristiche economiche e potenziali di quelli in esame, nonché siano noti i costi nell'ambito del mercato locale ovvero secondo una regolamentazione alquanto consolidata dalla contingenza dei luoghi e dalla legge della domanda e dell'offerta.

In tale ottica, a parere dello scrivente, è da escludere ogni altra ricerca mediante diversi parametri - quale ad esempio quello per capitalizzazione - poiché essi, per le considerazioni sopra esposte, risulterebbero paradossali e non allineati con la odierna realtà economica, tenendo soprattutto conto, si ribadisce, della ormai acclarata impossibilità di definire un saggio di capitalizzazione che non sia elastico o addirittura contraddittorio e che risponda al sempre attuale concetto che la "RES" latina valga in rapporto a quanto la si possa mediamente vendere in comune mercato.

Individuazione del valore unitario di stima

La materia estimativa, più che scientifica, è prevalentemente concettuale e come tale può essere limitatamente codificata; di conseguenza va oggettivamente adeguata per confronto e raffronto alle contingenze dei luoghi e delle situazioni. In particolare, soprattutto nelle odierne condizioni socio - economiche, va tenuto prioritariamente conto della **dipendenza della stima dallo scopo della valutazione**.

Per tanto va ricercato il **prezzo**, mediante la **comparazione e l'analisi del mercato reale**, presso **fonti che risultino adeguate allo scopo della valutazione**, adattandolo ad un **criterio prudenziale** che deve necessariamente caratterizzare il dimensionamento di tali prezzi in rapporto alla finalità della eventuale particolare alienazione del caso, sottoposta a vincoli e rischi di ribasso, nonché al potenziale rigetto dei prezzi richiesti con la eventualità di vedere deserto l'eventuale incanto da esperire.

In ossequio al criterio descritto nel capitolo che precede, quindi, al fine di ricercare parametri

scaturenti da vicende contrattuali, sono stati svolti accertamenti in diverse direzioni che hanno dato gli esiti che in appresso si esporranno.

Sono state svolte preliminari indagini presso la locale Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro) le quali, però, hanno dato esito negativo sia per la difficoltà di ricerca a causa della mancanza di un vero e proprio elenco delle valutazioni (*l'Ufficio è riuscito a tenerlo sino a qualche tempo addietro, ma oggi si è rivelato anacronistico e non più utilizzabile in quanto troppo lontano nei riferimenti temporali*) e sia per la non eclatante vivacità contrattuale che caratterizza la localizzazione e la natura dei beni in estimo.

Cosicché si è dovuti ripiegare, nei limiti di quanto è stato possibile, su fonti mercantili (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti ed operatori immobiliari della zona e di quelle contermini) che hanno permesso allo scrivente C.T. di determinare i parametri medi unitari che di seguito si descrivono.

Le ricerche effettuate hanno dato riscontro, per gli immobili della caratura di quelli in esame, ai seguenti valori:

- Per quanto attiene l'O.M.I.[1] la destinazione specifica ad albergo-ristorante, in zona e circondario, non è contemplata e l'unica che si avvicina concettualmente è quella dei negozi che varia da €/mq. 530,00 a €/mq. 1.050,00 dal che scaturisce un valore medio di €/mq. $(530,00+1.050,00) / 2 = \text{€/mq. } 790,00$;
- Per quanto attiene il mercato reale sono state riscontrate le seguenti offerte di vendita per alberghi in territorio della provincia di Chieti:
 1. Albergo in Celenza sul Trigno di mq. 370 per € 220.000,00 e quindi €/mq. 594,60
 2. Albergo in Casalbordino, via Bachelet, di mq. 3.990,00 per € 500.000,00 e quindi €/mq. 125,30
 3. Albergo in Lanciano, via S. Maria Maggiore di mq. 100,00 per € 100.000,00 e quindi €/mq. 1.000,00

E per tanto eseguendo la media si otterrà $(1+2+3) = 1.719,90 / 3 = \text{€/mq. } 573,30$

Di talchè mediando ulteriormente tra l'O.M.I. e il mercato reale si avrà: €/mq. $(790,00+573,30) / 2 = \text{€/mq. } 681,65$ arrotondabili a €/mq. 682,00.

[1] Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Arielli, agenzie: Agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.129,84	0,00	770.552,59	770.552,59
				770.552,59 €	770.552,59 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 760.902,59**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 152.180,52**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 22,07**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 608.700,00**

data 06/06/2023

il tecnico incaricato
Carlo La Rovere