

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.208/2014

Procedura promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

C.T.U.: Arch. Giovanni Ripani

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Francesco Ferretti dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 208/2014

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

nato a

nata a

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Ripani** iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 172 A e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 28/04/2018, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 02/05/2018 e rispondere ai sottostanti quesiti.

SVOLGIMENTO INCARICO

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente e in particolare dell'atto di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei RR.II.e N.C.E.U. di Fermo), Ufficio Comunale del Comune di Montelparo per l'individuazione e l'accertamento dei beni oggetto di pignoramento.

Verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, il sottoscritto precisa in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati che:

- la certificazione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO

All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni interessati al pignoramento fanno parte di un complesso turistico alberghiero situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo (FM) e comprendono: un albergo dislocato su due edifici con annessa piscina, quattro campi da tennis, due campi da bocce e un deposito magazzino, tredici villini a schiera con diverse tipologie dislocati su tre diverse zone, otto autorimesse, un campo da minigolf, una stalla equina con area annessa per campo di allenamento e diversi terreni.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 208/2014

Il complesso è situato in una zona prettamente agricola e ricade in parte in “Zona T” Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona “T1” Turistica e Zona “T2” Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato) e in parte in Zona “E” Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

Tutta l’area è confinante con terreni agricoli di diversa proprietà.

Fanno parte dello stesso complesso altri immobili non facenti parte della presente esecuzione e di diversa proprietà, in particolare: due campi da tennis coperti (interclusi), un gruppo di villini a schiera e altri due villini a schiera dislocati su due diverse zone.

Gli immobili interessati al pignoramento, distinti al N.C.E.U. della Provincia di Fermo, sono 54 e suddivisi in n. 24 fabbricati e n.29 terreni, più precisamente:

- LOTTO 1:**
- | | |
|----------------------------|---|
| Hotel | - Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, categoria D/2, |
| Deposito | - Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, categoria C/2, classe 1 |
| Campo da mini golf | - Foglio n. 21, Particella 427 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 27 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 28 |
| Frustolo di terreno | - Foglio n. 21, Particella 18 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 22 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 24 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 25 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 26 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 29 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 135 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 136 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 137 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 271 |
| Frustolo di Terreno | - Foglio n. 21, Particella 283 |
| Frustolo di terreno | - Foglio n. 21, Particella 404 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 405 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 407 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 424 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 307 |
| Terreno | - Foglio n. 21, Particella 294 |
- LOTTO 2 :**
- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| Stalla equina | - Foglio n. 20, Particella 264 |
| Terreno | - Foglio n. 22, Particella 3 |
| Terreno | - Foglio n. 22, Particella 4 |
- LOTTO 3:** 5 Villini a schiera
- | | |
|------------|---|
| 3.A | Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2 classe 2 |
| 3.B | Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2 classe 2 |
| 3.C | Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2 classe 2 |
| 3.D | Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2 classe 2 |
| 3.E | Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto) |

LOTTO 4: 4 Villini a schiera

- 4.A Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2 classe 2
- 4.B Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2 classe 2
- 4.C Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2 classe 2
- 4.D Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2 classe 2

LOTTO 5: 5 Villini a schiera + autorimessa

- 5.A Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1
- 5.B Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6 classe 1
- 5.C Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6 classe 1
- 5.D Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6 classe 1
- 5.E Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6 classe 1

LOTTO 6: 3 Autorimesse

- 6.A Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6 classe 1
- 6.B Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6 classe 1
- 6.C Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6 classe 1

LOTTO 7: Aree Comuni a servizio del Complesso

- Terreno - Foglio n. 21, Particella 282
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 318
- Serbatoio idrico - Foglio n. 21, Particella 426
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 428
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 431
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 432
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 433
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 435
- Area Urbana - Foglio n. 21, Particella 284, categoria F/1

LOTTO 1

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce, Deposito, Campo da mini golf e terreni.

Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce

sito nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste 2

Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, categoria D/2

Proprietà (come da visura storica):

- < con sede in (Proprietaria per 1/2)
- < con sede in (Proprietaria per 1/2)

Descrizione Lotto

L'hotel è costituito di due fabbricati situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo (costruzioni con struttura in muratura); il primo corpo di forma rettangolare con un corpo scala esterno ed interno è formato da n.3 piani fuori terra, il secondo con forma quadrata con scala a chiocciola di collegamento interno è formato di n.2 piani fuori terra e un piano seminterrato con accesso autonomo.

Nella corte sono presenti: una piscina, due campi da bocce, quattro campi da tennis scoperti in terra battuta più due campi coperti non facenti parte della presente esecuzione, un chiosco in legno.

L'immobile ricade in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica del Nuovo PRG adottato).

Il complesso destinato a hotel è situato in una zona con terreno in declivio, confina a sud con terreno inedificato con destinazione turistica alberghiera, a est con i due campi da tennis coperti di diversa proprietà esclusi dalla presente esecuzione, a ovest con la strada denominata Contrada Coste oltre la quale è presente a nord un gruppo di case a schiera e a sud il campo da minigolf. A nord il complesso confina con terreni agricoli di diversa proprietà non facenti parte della presente relazione.

Hotel ristorante (edificio uno)

il primo edificio a uso hotel - ristorante è composto di:

- < piano terra con ingresso e veranda chiusa con vetrate distribuita su due lati dell'edificio, una sala ristorante, bar, cucina, tre servizi, locale uso dispensa;
- < piano primo con accesso da una scala esterna: due camere doppie con bagno singolo (lavabo, wc e cabina doccia) e una mini suite costituita da due camere doppie con bagno in comune (lavabo, wc e cabina doccia). Sono presenti: una scala di collegamento con il secondo piano e un piccolo vano nel sotto scala interno adibito a deposito.
- < Al secondo piano quattro camere doppie con bagno (lavabo, wc, bidet e cabina doccia) collegate da un disimpegno.

Le facciate dell'edificio sono in mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018, si è riscontrato che i pavimenti del ristorante e delle camere sono in cotto mentre i pavimenti e i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro singolo. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Non sono state riscontrate all'interno dell'albergo e nei muri perimetrali esterni lesioni che possano configurare problematiche alla struttura principale. L'altezza interna dei locali al piano terra è di m 2,80, dei locali al piano primo 2,70 m mentre i locali al piano secondo hanno un'altezza media di 2,58 m con un'altezza massima di 3,37 m e un'altezza minima di 1,80 m.

Individuazioni superfici:

Piano Terra

Veranda Superficie utile netta mq 102,31;
Ristorante Superficie utile netta mq 67,73;
Bar Superficie utile netta mq 18,43;
Cucina Superficie utile netta mq 46,46;
Corridoio Superficie utile netta mq 13,34;
Bagni uomini Superficie utile netta mq 2,88;
Bagni donne Superficie utile netta mq 2,88;
Bagni del personale Superficie utile netta mq 2,30;
Dispensa Superficie utile netta mq 4,50;
Totale Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 260,83 – Superficie Utile Lorda: mq 309,55;

Piano primo

Mini suite

Prima Camera (mq. 14,80), Seconda Camera (mq 10,95) e Bagno in comune (mq 4,12) per una Superficie utile netta totale di mq 29,87;

Camera 3 (mq 13,84) con bagno (mq 2,93) Superficie utile netta totale mq 16,77;

Camera 4 (mq 11,98) con bagno (mq 3,25) Superficie utile netta totale mq 17,92;

Disimpegno Superficie utile netta mq 11,55;

Superficie Utile Netta Piano Piano Primo: mq 76,11 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Piano secondo

Camera 5 (mq 10,60) con bagno (mq 2,09) Superficie utile netta totale mq 12,69;

Camera 6 (mq 12,65) con bagno (mq 2,93) Superficie utile netta totale mq 15,58;

Camera 7 (mq 12,89) con bagno (mq 2,63) Superficie utile netta totale mq 15,52;

Camera 8 (mq 14,85) con bagno (mq 3,82) Superficie utile netta totale mq 18,67;

Disimpegno Superficie utile netta mq 6,52;

Superficie Utile Netta Piano Secondo: mq 68,98 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Totale Superficie Utile Netta Albergo Ristorante (edificio uno): mq 405,92

Totale Superficie Utile Lorda: mq 522,41;

Albergo (edificio due)

Il secondo fabbricato a uso albergo a nord est dell'hotel è composto di:

- piano seminterrato destinato a magazzino
- piano terra con cinque camere doppie con bagno (lavabo, wc, bidet e cabina doccia), un ripostiglio e una scala a chiocciola di collegamento con il piano primo
- piano primo costituito da cinque camere con bagno (lavabo, wc, bidet e cabina doccia).

La facciata esterna dell'edificio è intonacata e tinteggiata con copertura in coppi con tetto a capanna. All'interno i pavimenti delle camere sono in ceramica mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro singolo. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Dal sopralluogo visivo avvenuto il 30/08/2018 non sono state riscontrate all'interno dell'albergo e nei muri perimetrali esterni lesioni che possano configurare problematiche alla struttura principale. L'altezza interna del locale al piano seminterrato è di 2,40 m, l'altezza del piano terra è di m 2,96 mentre quella del piano secondo ha un'altezza media di 2,20 m (h massima di 3,00 m e h minima di 1,40 m).

Individuazioni superfici:

Piano interrato

Magazzino Superficie utile netta mq 49,96;
Superficie Utile Netta Piano Interrato: mq 49,96

Piano terra

Ripostiglio Superficie utile netta mq. 9,45;
Camera 9 (mq 14,00) con bagno (mq 3,90) Superficie utile netta mq 17,90;
Camera 10 (mq 11,83) con bagno (mq 6,23) Superficie utile netta mq 18,06;
Camera 11 (mq 20,58) con bagno (mq 3,23) Superficie utile netta mq 23,81;
Camera 12 (mq 17,39) con bagno (mq 3,23) Superficie utile netta mq 20,62;
Ripostiglio Superficie utile netta mq 9,45;
Corridoio Superficie utile netta mq. 13,00;
Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 102,84 – Superficie Utile Lorda: mq 129,72;

Piano primo

Camera 14 (mq 19,71) con bagno (mq 5,06) Superficie utile netta mq 24,77;
Camera 15 (mq 12,07) con bagno (mq 8,23) Superficie utile netta mq 20,30;
Camera 16 (mq 11,21) con bagno (mq 4,10) Superficie utile netta mq 15,31;
Camera 17 (mq 13,49) con bagno (mq 5,75) Superficie utile netta mq 19,24;
Camera 18 (mq 16,49) con bagno (mq 4,62) Superficie utile netta mq 21,11;
Corridoio Superficie utile netta mq 6,26;
Totale Superficie Utile Netta Piano Primo: mq 106,99 – Superficie Utile Lorda: mq 131,90;

**Totale Superficie Utile Netta Piano Interrato Albergo (edificio due): mq 49,96 –
Totale Superficie Utile Lorda: mq 59,41**

**Totale Superficie Utile Netta Albergo (edificio due) Fuori Terra: mq 209,83
Totale Superficie Utile Lorda: mq 261,62;**

Lo stato di conservazione degli immobili sopra descritti è buono.

Nelle vicinanze dei due fabbricati sono presenti:

una piscina di dimensioni 8,20 x 14,50 con una profondità max. di 1,45 m, 4 campi regolamentari di tennis in terra battuta e due campi di bocce.

E' inoltre presente un piccolo chiosco in legno con tetto a capanna delle dimensioni di 3,55 x 3,35 m con un'altezza massima di 3,00 m e un'altezza minima di 2,10 m.

Al momento del sopralluogo, i locali erano occupati dall'attuale gestore dell'hotel.

Deposito

Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, categoria C/2, classe 1

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

Il deposito è costituito da un unico fabbricato di forma irregolare con struttura in blocchetti in laterizio e copertura in travetti in c.a. e laterizio a falda inclinata. E' situato su un terreno in declivio nelle vicinanze dell'hotel sopra descritto. E' costituito da un unico piano con quattro vani (uno dei quali chiuso su tre lati) con accessi esterni diretti. L'altezza minima è di 2,00 mentre

l'altezza massima è di 2,60 m per i tre vani coperti e di 3,12 m per il vano chiuso su tre lati. La pavimentazione è in cemento con pareti interne intonacate e pareti esterne allo stato grezzo. L'intero corpo è utilizzato come deposito di attrezzature varie e vi si accede tramite una strada brecciata interna al lotto.

L'immobile ricade in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica del Nuovo PRG adottato).

Individuazioni superfici:

Piano terra

Vano 1 Superficie utile netta mq. 4,56;

Vano 2 Superficie utile netta mq. 8,28;

Vano 3 Superficie utile netta mq. 9,00;

Vano chiuso su tre lati Superficie utile netta mq. 18,90;

Totale Superficie Utile Netta Deposito: mq. 40,74 – Superficie Utile Lorda: mq. 44,68;

Campo da mini golf

sito nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2

Foglio n. 21, Particella 427

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

Situato a ovest dell'hotel su un terreno in declivio, confina a ovest con i villini a schiera non oggetto della presente relazione. La superficie totale si estende per 6.200mq. Il campo da mini golf occupa una superficie di circa 1700 mq con pavimentazione sintetica al quarzo è collegato a sud con una piccola area pianeggiante destinata a giochi per bambini ma sulla quale è presente la pavimentazione protettiva. Il campo da mini golf e l'area per bambini sono dotati di sistema d'illuminazione tramite lampioni. La restante parte del terreno si trova a sud del lotto 5 (descritto nei successivi paragrafi). L'immobile ricade interamente in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica del Nuovo PRG adottato).

Totale Superficie Campo da mini golf: mq. 1.700

Totale Superficie Terreno edificabile (Zona "T1"): mq. 4.500

Terreni

Terreni siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

Terreno - Foglio n. 21, Particella 27 classe 2, superficie 14,00 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 28 classe 4, superficie 29,50 are

Frustolo di terreno - Foglio n. 21, Particella 18 area rurale, superficie 60 ca

Terreno - Foglio n. 21, Particella 22 classe 5, superficie 1,75 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 24 classe 4, superficie 164,30 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 25 classe U, superficie 149,50 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 26 classe 5, superficie 10,20 are

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 208/2014

Terreno	- Foglio n. 21, Particella 29 classe U, superficie 11,80 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 135 classe 4, superficie 18,10 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 136 classe 5, superficie 13,50 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 137 bosco classe 3, superficie 15,50 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 271 classe 4, superficie 6,00 are
Frustolo di Terreno	- Foglio n. 21, Particella 283 classe 2, superficie 82 ca
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 294 classe 2, superficie 10,50 are
Frustolo di terreno	- Foglio n. 21, Particella 404 classe 4, superficie 65 ca
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 405 bosco alto classe U, superficie 12,80 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 407 classe 5, superficie 16,60 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 424 classe 2, superficie 17,08 are
Terreno	- Foglio n. 21, Particella 307 classe 5, superficie 1 ca
Superficie Totale 49'321mq	

I terreni di forma irregolare con andamento planimetrico di varia pendenza circondano il complesso dell'hotel ristorante e sono destinati parte a bosco, parte a pascolo e parte a seminativo.

I terreni individuati al Catasto Terreni con le particelle 26 e 137 ricadono in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

I terreni individuati al Catasto Terreni con le particelle 24 e 25 ricadono in parte in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica e Zona "T2" Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato) e in parte in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

In particolare:

la particella 24 ricade per circa 8'751 mq "Zona T" del P.R.G. vigente e per la restante parte in Zona "E" P.R.G. vigente e adottato. Per il PRG adottato invece ricade per circa 8'751mq in Zona "T1", per circa 2'407 mq in Zona "T2" e la restante parte mq in Zona "E".

La particella 25 ricade per circa 4'506 mq "Zona T" del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica PRG adottato) e per la restante parte in Zona "E" P.R.G. vigente e adottato.

I restanti terreni ricadono in parte in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica e Zona "T2" Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato).

I terreni confinano a est, a nord e a sud con terreni agricoli di diversa proprietà, a ovest con un complesso costituito da quattro gruppi di villini a schiera, tre dei quali facenti parte della presente relazione.

All'interno dei terreni sopra descritti sono presenti tre particelle intercluse non facenti parte della presente relazione (foglio 21, particelle 403, 406,408).

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dall'attuale gestore dell'hotel.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati e conclusi da oltre 5 anni e sono pertanto soggetti a IVA.

QUESITO

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non risultano documenti attestanti la data di costruzione dei due fabbricati esistenti destinati ad albergo ristorante e del deposito.

QUESITO

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;
- Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Ascoli Piceno e di Fermo;
- Ufficio Conservatoria di Fermo.

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A, B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari [redacted] il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio [redacted] di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non risultano documenti attestanti la data di costruzione dei due fabbricati su cui insiste l'hotel.

I due fabbricati facenti parte della particella 19 del foglio 21 sono stati acquistati nel 1981 come case coloniche.

In seguito al progetto presentato dai proprietari [redacted] per ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti e relativa trasformazione delle due case coloniche in albergo e ristorante albergo (ricadenti nel comparto "A" del piano di lottizzazione sopra descritto), veniva approvata la C.E. n.406 (Prot. 62/82) in data 26/05/1982.

Successivamente veniva rilasciata la variante alla C.E. n.406 con pratica edilizia n.449 con prot. n.1296 rilasciata in data 4/05/1983 per modifiche interne per la realizzazione di dieci camere e inserimento di alcune finestre nei prospetti est, nord e sud del corpo destinato ad albergo; modifiche interne al piano terra e al piano primo con conseguente modifiche prospettiche ed aumento di volume del corpo ristorante albergo.

Veniva rilasciata poi l'abitabilità in data 23/06/1983.

Ai fini del mantenimento delle tre stelle dell'hotel, l'11/11/2002 è stata presentata una DIA per manutenzione straordinaria (pratica edilizia n.154/2002).

I lavori hanno riguardato:

- la demolizione e il rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti e dei controsoffitti,
- l'adeguamento alle norme igienico sanitarie della cucina e locali annessi,
- servizi igienici con impianto di aspirazione,
- la tinteggiatura dei locali,
- la riparazione degli infissi
- rifacimento dei sei campi da tennis con relativo impianto di irrigazione
- rifacimento di due campi di bocce e costruzione di piccolo manufatto in legno a servizio dei campi stessi.

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non si è riuscita a trovare l'autorizzazione relativa ai quattro campi da tennis, la piscina e i due campi di bocce nonostante siano tutti citati nella DIA presentata del 2002.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018, i due fabbricati facenti parte dell'hotel avevano subito delle modifiche planimetriche sia rispetto alle planimetrie presenti all'interno dei disegni depositati in Comune e sia negli elaborati planimetrici depositati in catasto. In particolare è stata allargata la cucina del ristorante con l'eliminazione delle due dispense, sono state modificate alcune camere dell'albergo dei due corpi e il piano seminterrato dell'edificio due.

Tali "variazioni di distribuzione interna" non modificano gli identificativi catastali del bene in oggetto (oggi non vengono più considerati i "vani" come consistenza, ma viene specificata la superficie effettiva catastale in mq, tra aree coperte e aree scoperte, che in questa situazione rimane "invariata") e sono facilmente risolvibili con una pratica urbanistica in sanatoria.

Il manufatto in legno non risulta autorizzato, tuttavia avendo una cubatura di 30.23mc inferiore ai 45mc disponibili all'interno della lottizzazione è possibile risolvere tale situazione con una pratica urbanistica in sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che il tipo mappale n. 53212/89 (n. 3.15/1990) è stato erroneamente redatto poiché la piscina esistente è stata riportata in mappa con linea continua anziché tratteggiata in quanto trattasi di impianto sportivo e non fabbricato. Tale difformità deve essere regolarizzata con rifacimento del tipo mappale e accatastamento al N.C.E.U. degli impianti sportivi quali: piscina, campi da tennis e campi da bocce.

Al momento del sopralluogo, il locale era occupato dall'attuale gestore dell'hotel.

Deposito

Dal riscontro effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non risultano autorizzazioni per la realizzazione del deposito mentre lo stesso è segnalato nella planimetria catastale.

Per regolarizzare le situazioni riscontrate (**hotel e deposito**) è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- < oneri comunali per sanatoria
- < spese per pratica edilizia
- < spese per pratica catastale

per un costo totale presunto di circa 8.000€.

Campo da mini golf

A seguito della domanda presentata dai proprietari _____ in data 8/07/1991, il Comune rilasciava Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di un campo da mini golf (*Foglio 21 Part. 427*) con Pratica Edilizia n.879 del 7/08/1991 (Prot. 2233).

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Non vi sono procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie inerenti il campo da mini golf.

QUESITO

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili.

Dalle visure camerali acquisite dalla Camera di Commercio in data 8/06/2018, _____ e _____ risultano in stato di fallimento con provvedimento del Tribunale di Fermo del 9/03/2018.

LOTTO 2

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Stalla equina
Campo di allenamento
Terreno
Terreno

- Foglio n. 20, Particella 264
- Foglio n. 22, Particella 3
- Foglio n. 22, Particella 4

Il lotto è costituito da una stalla equina e da terreni agricoli utilizzati come campo di allenamento con una porzione destinata a vigneto incolta. Confinano a est, ovest e sud con terreni agricoli di diversa proprietà non oggetto della presente relazione. Confina a nord con il complesso dell'hotel descritto nel paragrafo precedente come lotto 1.

Stalla equina

sito nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste 2

- Foglio n. 20, Particella 264 fabbricato rurale, superficie 4,10 are

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)
< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

La stalla è costituita da un fabbricato con struttura in legno (pilastri e travi) situata in Contrada Coste del Comune di Montelparo. Il corpo di forma a elle a un unico piano con copertura in legno con accesso autonomo si trova su una porzione di terreno pianeggiante circondato da una corte.

La stalla è utilizzata come stallo dei cavalli è situata in una zona con terreno in declivio, ricade in zona "E" agricola del PRG vigente e adottato. Confina a est, nord e sud con terreni agricoli di diversa proprietà, a ovest con i terreni descritti di seguito.

L'immobile è composto da:

Ricovero attrezzi, n.22 Stalli per cavalli collegati da un corridoio, un portico chiuso su tre lati che collega le stalle a: due depositi attrezzi, spogliatoi uomini e donne con relativi servizi igienici (lavabo e wc e cabina doccia), un ufficio, un ripostiglio.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018 si è riscontrato che nei locali limitrofi è stata attrezzata l'abitazione del custode costituita da soggiorno, cucina, bagno (lavabo, wc, bidet e cabina doccia), camera da letto e ripostiglio collegati da un disimpegno.

I pavimenti dell'ala adibita al ricovero cavalli è in cemento mentre la restante parte è in ceramica. Tutte le pareti sono in pannelli di legno ad eccezione dei bagni dove è presente il rivestimento in gres porcellanato. E' presente una pavimentazione in blocchi di graniglia nella zona sottostante la tettoia. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro singolo. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo a gpl.

Le facciate dell'edificio sono in pannelli di legno con tetto a capanna. Sui lati est è presente una tettoia sorretta da pilastri in legno.

Lo stato di conservazione dell'immobile sopra descritto non è buono.

Sono state riscontrati problemi alla struttura in legno a causa dalla infiltrazioni d'acqua su diverse parti dell'immobile tanto da essere puntellato su tutto il perimetro.

I locali hanno un'altezza media di 3,37m con un'altezza massima di 4,10m e un'altezza minima di 2,65m.

Individuazioni superfici:

Ricovero attrezzi Superficie utile netta mq 97,68;

n.22 Stalli per cavalli Superficie utile netta mq 197,76;

Corridoio stallo Superficie utile netta mq 95,85;

Portico Superficie utile netta mq 53,21;

Centrale termica mq 6,67

Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 13,08;

Veterinario Superficie utile netta mq 3,85;

Spogliatoio uomini Superficie utile netta mq 8,34;
Bagni uomini Superficie utile netta mq 8,16;
Spogliatoio donne Superficie utile netta mq 8,34;
Bagni donne Superficie utile netta mq 8,16;
Magazzino Superficie utile netta mq 13,08;
Ufficio Superficie utile netta mq 11,38;
Ripostiglio Superficie utile netta mq 5,69;
Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 46,61;
Abitazione custode:
soggiorno Superficie utile netta mq 23,11;
cucina Superficie utile netta mq 15,59;
ripostiglio Superficie utile netta mq 4,42;
disimpegno Superficie utile netta mq 1,96;
camera Superficie utile netta mq 15,59;
bagno Superficie utile netta mq 6,55;
Totale Superficie Utile Netta Stalla: mq 645,08 – Superficie Utile Lorda: mq 728,85;
tettoia Superficie utile netta mq 177,00

Il fabbricato si trova nelle vicinanze di un terreno pianeggiante adibito a campo allenamento descritto di seguito.

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano essere occupati dall'attuale gestore del maneggio.

Campo di allenamento

Terreni siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

Terreno - Foglio n. 22, Particella 3 classe 2, superficie 32,40 are

**Terreno - Foglio n. 22, Particella 4 porzione in classe 4, superficie 228,00 are
porzione in classe 1, superficie 100,70 are**

Superficie Totale 36'110mq

I terreni di forma irregolare si trovano in aderenza alla stalla equina sopra descritta e sono utilizzati come campo di allenamento con una porzione destinata a vigneto.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2018 si è riscontrato che nel campo di allenamento sono presenti quattro strutture in legno e lamiera chiuse su tre lati con pavimento in cemento adibite a ricovero dei cavalli con altezza media di 2,60m oltre a una tettoia in lamiera ad uso deposito.

Individuazioni superfici:

box 1 - 8,75 mq;

box 2 - 21,12 mq;

box 3 - 44,54 mq

box 4 - 5,76 mq;

tettoia in lamiera: 135mq.

Superficie Utile Lorda: mq 215,17;

Il terreno individuato al Catasto Terreni con la particella 3 ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

Il terreno individuato al Catasto Terreni con la particella 4 ricade interamente in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente. Nel P.R.G. adottato ricade in parte in "Zona T2" Turistica Alberghiera per circa 9'702mq) e in parte in Zona "E" Agricola del P.R.G (22'887mq circa).

Gli immobili confinano con terreni agricoli di diversa proprietà, e sono situati a sud del lotto 1 sopra descritto.

Al momento del sopralluogo, i terreni e la stalla risultavano essere occupati dal gestore del maneggio.

QUESITO

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

L'immobile è stato realizzato e concluso da oltre 5 anni ed è pertanto soggetto a IVA.

Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

QUESITO

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. *In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

QUESITO

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- **Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;**
- **Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Ascoli Piceno e di Fermo;**
- **Ufficio Conservatoria di Fermo.**

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari _____ il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio _____ di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

Stalla equina

Foglio n. 20, Particella 264

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo la stalla equina è stata realizzata tramite Concessione Edilizia n. 817 (Prot. n.2151) del 8/06/1990 rilasciata ai Signori _____ e _____ il 14/06/1990.

Con Pratica Edilizia n.881 del 7/08/1991 veniva autorizzata la costruzione di un serbatoio interrato per la raccolta d'acqua da utilizzare per uso agricolo.

In seguito è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1001 in data 9/12/1993 con Prot. n. 1923 per lavori eseguiti in parziale difformità alla C.E. n. 817.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati della Stalla equina risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti (domanda di sanatoria) "corrispondono" allo stato dei luoghi. E' però mancante l'accatastamento all'urbano.

Campo di allenamento

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2018 si è riscontrato che nel campo di allenamento sono presenti quattro strutture in legno e lamiera e una tettoia non autorizzate.

Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- < oneri comunali per sanatoria
- < spese per pratica edilizia
- < spese per pratica catastale

per un costo totale presunto di circa 22.000€.

Al momento del sopralluogo, i terreni risultavano essere occupati dall'attuale gestore del maneggio.

QUESITO

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili.

Dalle visure camerali acquisite dalla Camera di Commercio in data 8/06/2018, _____ e _____ risultano in stato di fallimento con provvedimento del Tribunale di Fermo del 9/03/2018.

LOTTO 3

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

4 Villini a schiera con autorimessa sottostante

siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste 2

- 3.A. Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2, classe 2**
- 3.B. Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2 classe 2**
- 3.C. Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2 classe 2**
- 3.D. Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2 classe 2**
- 3.E. Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto)**

Proprietà (come da visura storica):

- < _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)
- < _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

I quattro villini fanno parte di un complesso a schiera sviluppato lungo la direzione nord sud su due piani (seminterrato e terra) e situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo (costruzioni con struttura in cemento armato); il piano seminterrato adibito ad autorimessa dal quale si accede dal lato ovest con ingressi indipendenti e il piano terra suddiviso in cinque villini indipendenti con accessi sul lato ovest tramite ballatoio e corte adibita a giardino sul lato est.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato. Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato è previsto l'uso di residenza temporanea (casa vacanze).

I villini confinano a sud con il lotto 6 oggetto della presente relazione, a nord con altri villini a schiera di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione in oggetto, a est con il campo da mini golf (Lotto 1) e a ovest in parte con terreno di diversa proprietà non facente parte dell'esecuzione in oggetto.

I quattro villini costruiti in aderenza e sfalsati tra loro sono costituiti ciascuno da:

ingresso, soggiorno cucina e due camere da letto con bagno in camera dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2018 si è riscontrato che i pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle in monocottura mentre i pavimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'altezza interna minima dei locali è di m 2,50 con un'altezza massima di 3,50m.

Individuazioni superfici:

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

Camera Superficie utile netta mq 13,86;

Bagno Superficie utile netta mq 6,13;

Totale Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 73,25 – Superficie Utile Lorda: mq 85,93;

Non sono state riscontrate all'interno dei villini e nei muri perimetrali esterni lesioni che possano configurare problematiche alla struttura principale, tuttavia sono presenti delle infiltrazioni dovute a lesioni sull'impermeabilizzazione della copertura.

piano seminterrato:

Dalla planimetria autorizzata il piano risulta essere un unico vano ma in realtà, dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018 si evince che il piano è costituito da quattro vani divisi da tramezzature e comunicanti tra loro. I pavimenti sono in cemento e le pareti intonacate e parzialmente tinteggiate. Tutti i vani sono utilizzati a deposito ad eccezione del vano più a sud utilizzato come cantina dei vini del ristorante del lotto 1 con pavimento rivestito in legno e pareti tinteggiate.

Totale Superficie Utile Netta Piano Seminterrato: mq 161,07

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano essere occupati dall'attuale gestore dell'hotel.

QUESITO

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati e conclusi da oltre 5 anni e sono pertanto soggetti a IVA.

Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

QUESITO

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. *In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

QUESITO

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- **Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;**
- **Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Ascoli Piceno e di Fermo;**
- **Ufficio Conservatoria di Fermo.**

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep.

n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari _____, il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio _____ di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

5 Villini a schiera con autorimessa sottostante

siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste 2

- 3.A. Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2, classe 2**
- 3.B. Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2 classe 2**
- 3.C. Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2 classe 2**
- 3.D. Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2 classe 2**
- 3.E. Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto)**

In seguito al progetto presentato al Comune di Montelparo dai proprietari _____ per la costruzione di quattro villini a schiera disposte su un piano (tipologia "G") e un piano interrato a destinazione deposito veniva approvata la C.E. n.1017 il 22/10/1993 e successivamente rilasciata in data 5/05/1994 (Prot. 2681/93).

Il 12/12/1995 veniva presentata la richiesta di variante alla C.E. 1017 per modifiche interne e successivamente in data 08/05/1995 il Comune rilasciava l'abitabilità per le quattro abitazioni.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018, il piano interrato aveva subito una modifica planimetrica sia rispetto alla planimetria presente all'interno dei disegni depositati in Comune e sia nell'elaborato planimetrico depositato in catasto. In particolare l'intero piano risulta essere seminterrato e non completamente interrato. Inoltre sono state realizzate quattro aperture riscontrabili nell'elaborato catastale ma assente nella pratica comunale oltre a diversa distribuzione interna.

Il sottoscritto dichiara che vista la difformità riscontrata, si suggerisce la demolizione delle opere interne abusivamente realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi.

↳ Costo demolizione per un costo totale di circa 10.000€.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava essere occupato dall'attuale gestore dell'hotel.

QUESITO

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili.

Dalle visure camerali acquisite dalla Camera di Commercio in data 8/06/2018, la _____ e _____ risultano in stato di fallimento con provvedimento del Tribunale di Fermo del 9/03/2018.

LOTTO 4

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

4 Villini a schiera

- 4.A Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2 classe 2
- 4.B Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2 classe 2
- 4.C Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2 classe 2
- 4.D Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2 classe 2

Proprietà (come da visura storica):

- < _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)
- < _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

Gli immobili fanno parte di un complesso a schiera costituito da cinque villini, uno dei quali di diversa proprietà (escluso dalla presente esecuzione). Il complesso si sviluppa lungo la direzione nord-sud su un unico piano ed è situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo (costruzione con struttura in cemento armato). I cinque villini indipendenti hanno accesso sul lato ovest tramite con corte esclusiva adibita a giardino sul lato est.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato. Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato è previsto l'uso di residenza temporanea (casa vacanze).

Il complesso di villini confina a est con la strada denominata Contrada Coste, a ovest e a nord con terreni di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione in oggetto, a sud con il campo da mini golf (lotto 1 oggetto della presente relazione). Il villino di diversa proprietà si trova all'estremità nord del complesso.

I quattro villini costruiti in aderenza e sfalsati tra loro sono costituiti da:

ingresso, una camera, soggiorno cucina, due camere da letto con bagno in camera dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2018 si è riscontrato che i pavimenti dell'appartamento sono in monocottura mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'altezza interna minima dei locali è di m 2,30 con un'altezza massima di 3,85m.

Individuazioni superficiali:

Ingresso Superficie utile netta mq 5,32;
Camera Superficie utile netta mq 13,68;
Bagno Superficie utile netta mq 6,57;
Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 18,90;
Camera Superficie utile netta mq 12,58;
Bagno Superficie utile netta mq 6,63;
Totale Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 63,68 – Superficie Utile Lorda: mq 78,98;

Non sono state riscontrate all'interno dei villini e nei muri perimetrali esterni lesioni che possano configurare problematiche alla struttura principale, tuttavia sono presenti delle infiltrazioni dovute a lesioni sull'impermeabilizzazione della copertura.

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano essere occupati dal gestore dell'hotel.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati e conclusi da oltre 5 anni e sono pertanto soggetti a IVA.

QUESITO

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

QUESITO

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;
- Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Ascoli Piceno e di Fermo;
- Ufficio Conservatoria di Fermo.

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari _____, il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio _____ di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

4 Villini a schiera

- 4.A. Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2 classe 2
- 4.B. Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2 classe 2
- 4.C. Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2 classe 2
- 4.D. Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2 classe 2

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo i villini a schiera risultano essere stato costruite con Concessione Edilizia n.806 (Prot. 1660) del 08/06/1990 e rilasciata il 18/04/1991 a: _____

Successivamente veniva rilasciata la C.E. n.1049 in data 5/09/1994 e in ultimo la C.E. n.1117 (variante alla C.E. n.1049) in data 4/12/1995.

In data 08/05/1996 il Comune rilasciava l'abitabilità con prot. n.886.

N.B.: fa parte dello stesso complesso di case a schiera un'unità immobiliare che è esclusa dalla presente esecuzione immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Al momento del sopralluogo, i locale erano occupati dal gestore dell'hotel.

QUESITO

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili.

Dalle visure camerali acquisite dalla Camera di Commercio in data 8/06/2018, la _____ e _____ risultano in stato di fallimento con provvedimento del Tribunale di Fermo del 9/03/2018.

LOTTO 5

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.

10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

5 Villini a schiera + autorimessa

- 5.A** Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1
- 5.B** Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6 classe 1
- 5.C** Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6 classe 1
- 5.D** Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6 classe 1
- 5.E** Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6 classe 1

Proprietà (come da visura storica):

- < con sede in (Proprietaria per 1/2)
- < con sede in (Proprietaria per 1/2)

Gli immobili fanno parte di un complesso a schiera costituito da sei villini di due piani fuori terra, uno dei quali di diversa proprietà (escluso dalla presente esecuzione). Il complesso si sviluppa lungo la direzione est-ovest ed è situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo (costruzione con struttura in cemento armato). I villini hanno accesso sul lato nord con corte esclusiva adibita a giardino sul lato sud. Sul lato opposto degli ingressi, a nord del complesso, sono presenti dieci autorimesse, cinque facenti parte del lotto in oggetto, tre facenti parte del lotto 6 e due di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato. Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato è previsto l'uso di residenza temporanea (casa vacanze).

Il complesso di villini e autorimesse confina a est con terreni facenti parte del lotto 1, a ovest con terreni di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione, a nord con il lotto 3, a sud con il lotto 2. Il villino e le due autorimesse di diversa proprietà si trovano all'estremità est del complesso.

L'autorimessa all'estremità ovest (part.285) è dotata di un serbatoio d'accumulo di acqua interrato.

Descrizione villino tipo:

I cinque villini costruiti in aderenza e sfalsati tra loro sono costituiti da:

- < piano terra - ingresso, soggiorno cucina con caminetto e scala di collegamento al piano primo;
- < piano secondo – disimpegno, due camere con bagno in camera.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2018 si è riscontrato che i pavimenti dell'appartamento sono in monocottura mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'altezza interna di 2,75m al piano terra e un'altezza media di m 3,07 (altezza massima di 3,50m e minima di 2,65m).

Individuazioni superfici

Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;

vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Totale Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 40,06 – Superficie Utile Lorda: mq 49,68;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;

Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;

Camera Superficie utile netta mq 14,37;

Bagno Superficie utile netta mq 3,82;

Camera Superficie utile netta mq 10,37;

Bagno Superficie utile netta mq 2,79;

Totale Superficie Utile Netta Piano Primo: mq 35,67 – Superficie Utile Lorda: mq 49,68;

Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73 – Superficie Utile Lorda: mq 99,36;

Autorimesse

Le autorimesse sono al piano terra e costruite in aderenza, hanno accesso indipendente e sono costituite da un unico vano con struttura in muratura in cemento armato e copertura in latero cemento.

Le facciate sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura parziale in coppi.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018 si è riscontrato che i pavimenti delle autorimesse sono in cemento con pareti tinteggiate. Le porte d'accesso sono di tipo basculante in metallo e legno douglas. E' presente l'impianto di illuminazione. L'altezza media interna di 3,00m (altezza minima di 2,50m e massima di 3,50m).

Individuazioni superfici

Superficie Utile Netta per autorimessa: 14.02mq.

Sono state riscontrate all'interno dei villini, nei muri perimetrali interni lesioni dovute al sisma del 2016. Non si riscontrano problematiche alla struttura principale. Sono presenti tracce di muffa sul soffitto delle autorimesse dovute a probabili infiltrazioni.

Al momento del sopralluogo, i locali erano occupati dall'attuale gestore dell'hotel ad eccezione del villino e dell'autorimessa (rispettivamente part n.293 e n.286) occupate dalla

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati e conclusi da oltre 5 anni e sono pertanto soggetti a IVA.

QUESITO

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

QUESITO

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;
- Ufficio dell'Agazia del Territorio/Entrate di Ascoli Piceno e di Fermo;
- Ufficio Conservatoria di Fermo.

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari _____ il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio _____ di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

5 Villini a schiera + autorimessa

- 5.A Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1
- 5.B Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6 classe 1
- 5.C Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6 classe 1
- 5.D Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6 classe 1
- 5.E Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2 classe 2

Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6 classe 1

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo i villini risultano essere costruiti con Concessione Edilizia n.749 (Prot. n. 3276/89) rilasciata in data 18/10/1989 ai _____ Successivamente, in seguito alla suddetta pratica è stata inserita la 749/bis (Prot. n. 460/90) rilasciata in data 2/02/1990 con la quale sono state inserite le autorimesse ad uso dei villini.

In seguito sono state rilasciate le seguenti varianti alla 749:

Concessione Edilizia n. 764 approvata l'11/12/1989;

Concessione Edilizia n. 807 (Prot. n. 1799) del 8/06/1990;

Concessione Edilizia n. 934 (Prot. n. 1074) del 18/05/1992 (inerente le autorimesse);

Concessione Edilizia n. 1050 (Prot. n. 1460) del 21/06/1994 (inerente i villini).

Il serbatoio dell'acqua interrato (part. n.285) veniva autorizzato tramite Concessione Edilizia n. 1016 (Variante alla C.E. n.749) approvata il 28/09/1993.

In data 26/01/1995 con Prot. n. 3216/94 e Prot. n. 778/93 venivano rilasciate l'abitabilità ai villini e alle autorimesse.

N.B.: fanno parte dello stesso complesso tre unità immobiliare (una casa a schiera e due autorimesse) che sono escluse dalla presente esecuzione immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Al momento del sopralluogo, i locali erano occupati dall'attuale gestore dell'hotel ad eccezione del villino all'estremità e dell'autorimessa (rispettivamente part n.293 e n.286) occupate dalla _____

QUESITO

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili.

Dalle visure camerale acquisite dalla Camera di Commercio in data 8/06/2018, _____
_____ risultano in stato di fallimento con provvedimento del Tribunale di Fermo del 9/03/2018.

LOTTO 6

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3 Autorimesse

6.A Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6 classe 1

6.B Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6 classe 1

6.C Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6 classe 1

Proprietà (come da visura storica):

< con sede in (Proprietaria per 1/2)

< con sede in (Proprietaria per 1/2)

Gli immobili fanno parte di un complesso costituito da dieci autorimesse seminterrate, tre facenti parte del lotto in oggetto, cinque facenti parte del lotto 5 e due di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione.

Il complesso si sviluppa lungo la direzione est-ovest ed è situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo. Le autorimesse hanno accesso diretto sull'area comune sul lato sud. Sul lato opposto degli ingressi, a sud del complesso.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato.

Il complesso di autorimesse confina a est con la strada d'accesso e terreni facenti parte del lotto 1, a ovest con terreni di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione, a nord con il lotto 3, a sud con il lotto 5.

Le autorimesse sono al piano terra e costruite in aderenza, hanno accesso indipendente e sono costituite da un unico vano con struttura in muratura in cemento armato e copertura in latero cemento.

Le facciate sono in pietra e mattoni faccia vista con copertura parziale in coppi.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/08/2018 si è riscontrato che i pavimenti delle autorimesse sono in cemento con pareti tinteggiate. Le porte d'accesso sono di tipo basculante in metallo e legno douglas. E' presente l'impianto di illuminazione. L'altezza media interna di 3,00m (altezza minima di 2,50m e massima di 3,50m).

Individuazioni superfici

Superficie Utile Netta per autorimessa: 14.02mq.

Sono presenti tracce di muffa sul soffitto delle autorimesse dovute a probabili infiltrazioni.

Al momento del sopralluogo, i locali erano occupati dal gestore dell'hotel.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati e conclusi da oltre 5 anni e sono pertanto soggetti a IVA.

QUESITO

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

QUESITO

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;
- Ufficio dell'Agazia del Territorio/Entrate di Ascoli Piceno e di Fermo;
- Ufficio Conservatoria di Fermo.

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

Autorimesse

- 6.A Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6 classe 1**
- 6.B Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6 classe 1**
- 6.C Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6 classe 1**

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo le autorimesse risultano essere costruiti con Concessione Edilizia n.934 (Prot. n. 1074) del 18/05/1992 rilasciata ai

Tale Concessione fa parte di una Concessione in Variante alla 749 e successive inerenti anche la costruzione dei villini (Vedi Lotto 5).

In data 26/01/1995 con Prot. n. 3216/94 e Prot. n. 778/93 venivano rilasciate l'abitabilità alle autorimesse.

N.B.: fanno parte dello stesso complesso altre sette autorimesse seminterrate, cinque facenti parte del lotto 5 e due di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Al momento del sopralluogo, i locali erano occupati dal gestore dell'hotel.

QUESITO

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili.

Dalle visure camerali acquisite dalla Camera di Commercio in data 8/06/2018, _____ e _____ risultano in stato di fallimento con provvedimento del Tribunale di Fermo del 9/03/2018.

LOTTO 7

QUESITO

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Aree Comuni a servizio del Complesso

- Terreno - Foglio n. 21, Particella 282
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 318
- Serbatoio idrico - Foglio n. 21, Particella 426
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 428
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 431
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 432
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 433
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 435
- Area Urbana - Foglio n. 21, Particella 284, categoria F/1

Terreni

Proprietà (come da visura storica):

< Ente urbano

- Terreno - Foglio n. 21, Particella 282 superficie 03.80 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 433 superficie 01.10 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 435 superficie 02.26 are

Terreni

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)
Terreno - Foglio n. 21, Particella 318 superficie 02.10 ca
Serbatoio idrico - Foglio n. 21, Particella 426 superficie 00.62 ca
Terreno - Foglio n. 21, Particella 428 superficie 05.30 are
Terreno - Foglio n. 21, Particella 431 superficie 00.40 ca
Terreno - Foglio n. 21, Particella 432 superficie 00.40 ca

Area Urbana

Proprietà (come da visura storica):

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

< _____ con sede in _____ (Proprietaria per 1/2)

Area Urbana - Foglio n. 21, Particella 284, categoria F/1 superficie 40 mq

Superficie Totale 1'638mq

I terreni di forma irregolare circondano il complesso sono riferiti ad aree comuni.

Ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2018 si è riscontrato che particella 426 è costituita da un serbatoio idrico fuori terra in cemento armato ad uso dell'intero complesso e utilizzato come vasca di compensazione dell'acqua dell'acquedotto a servizio di tutti gli immobili del complesso.

Tali aree vista la comune funzione non sono oggetto di stima.

QUESITO 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'analisi della documentazione acquisita e prodotta nonché da un'indagine di riscontro effettuata dal sottoscritto, sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti:

Elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili sopraindicati in riferimento al ventennio a partire dalla notifica del pignoramento avvenuta il 27/10/2014.

< trascrizione CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE Registro Generale n. 938 Registro Particolare n.774 del 6/2/1990 a favore Comune di Montelparo, contro _____ nato a _____ con sede in _____ nata a _____ coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto del Segretario Comunale di Montelparo _____ del 16/10/1989. In seguito all'approvazione del piano di lottizzazione riguardante la zona omogenea T Turistico Alberghiera, presentata dal signor _____ in data 3/01/1982 protocollo n. 63 al Comune di Montelparo, su terreno in Montelparo di proprietà dello stesso _____ distinto in catasto Rustico con le particelle 12, 16, 17,133, 19,20, 134, 136, 18, 21, 135, 28, 27, 29, 23, parte delle particelle 12,24 e 25 dei fogli di mappa n. 20,21 e 22 per una superficie di mq. 5000,

approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 30/01/1982, le parti hanno stipulato una convenzione, in virtù della quale i lottizzanti si sono obbligati, tra l'altro, al provvedere a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria giuste le dimensioni e le caratteristiche indicate negli allegati elaborati tecnici.

- < trascrizione CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE Registro Generale n. 6889 Registro Particolare n.4967 del 31/10/1990 a favore Comune di Montelparo, contro [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto del Segretario Comunale di Montelparo [redacted] del 18/1/1983. I signori [redacted] proprietari dell'appezzamento di terreno in Montelparo, distinto catastalmente con il foglio n. 21 particelle 18, 19, 134 e parte delle particelle 20, 136, 21 e 25, oggetto di lottizzazione, si sono impegnati, tra l'altro, a cedere gratuitamente entro 30 giorni dalla data del presente atto al Comune di Montelparo, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.
- < trascrizione CONVENZIONE EDILIZIA Registro Generale n. 3539 Registro Particolare n.2536 del 5/6/1993 a favore Comune di Montelparo, contro [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] coniugi in regime di comunione per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar [redacted] di Amandola del 24/5/1993 Repertorio n.24598.
Immobili interessati:
intera proprietà delle unità immobiliari in Montelparo, distinte al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 18, 19, 34, 20 porz. 136 por. 21 porzione 25 por.
Documenti successivi correlati:
- trascrizione n. 4442 del 18/7/2008.
- < trascrizione ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Registro Generale n. 4444 Registro Particolare n. 3276 del 21/7/1995 a favore [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar [redacted] di Ancona del 14/07/1995 Repertorio n. 52839. La [redacted] in persona del suo titolare e con il consenso della signora [redacted], ha sottoposto a favore della [redacted], a vincolo della specifica destinazione ad attività alberghiera per la durata di anni dieci, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 39 del 4/12/1984 e dell'art. 9 della legge regionale n. 33 del 28/10/1991, le unità immobiliari in Montelparo, alla Via Coste, distinte al Catasto Urbano al foglio 21 particella 282 natura EU di mq. 1030, particella 284 natura EU di mq. 75, particella 285 natura C6 di mq. 14, particella 286 natura C6 di mq. 14, particella 299 natura C6 di mq. 14, particella 287 natura C6 di mq. 14, particella 300 natura C6 di mq. 14, particella 301 natura C6 di mq. 14, particella 288 natura C6 di mq. 14, particella 289 natura C6 di mq. 14, particella 290 natura C6 di mq. 14, particella 306 natura C6 di mq. 14, particella 293 natura V, particella 309 natura V, particella 310 natura V, particella 311 natura V, particella 312 natura V e particella 313 natura V.
- < trascrizione ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Registro Generale n. 5984 Registro Particolare n. 4413 del 18/10/1995 a favore [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar [redacted] di [redacted] del 16/10/1995 repertorio n. 54637. La [redacted], in persona del suo titolare e con il consenso

della signora _____, ha sottoposto a favore della _____ a vincolo della specifica destinazione ad attività alberghiera per la durata di anni dieci, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 39 del 4/12/1984 e dell'art. 9 della legge regionale n. 33 del 28/10/1991, le unità immobiliari in Montelparo, alla Via Coste, distinte al Catasto al foglio 21 particella 317 e particella 320, su cui insistono villette.

< trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Registro Generale n. 9643 Registro Particolare n. 5993 del 22/9/2006 a favore _____ nata a _____ contro _____ nato a _____, con sede in _____, in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/9/2006 Repertorio n. 34754. La società _____, con il consenso del signor _____ ha costituito a carico dell'area in Montelparo, individuata come **fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 428**, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 430, 429 e 425 tutte natura T, di proprietà dei signori _____, una **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile.**

< trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Registro Generale n. 9644, Registro Particolare n. 5994 del 22/09/2006 a favore _____ nata a _____ e _____ nato a _____, contro _____ con sede in _____ in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/09/2006 Repertorio n. 34754. La società _____, con il consenso del signor _____, ha costituito a carico dell'area in Montelparo, individuata come **fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 282**, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 313 natura A2, di proprietà dei signori _____, una **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile.**

< trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Registro Generale n. 9645 Registro Particolare n.5995 del 22/09/2006 a favore _____ con sede in _____, contro _____ nata a _____ nato a _____, in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/09/2006 repertorio n. 34754. I signori _____ hanno costituito a carico dell'area in Montelparo, individuata come fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 425 e 429, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come **fondo dominante, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 426**, di proprietà della società _____, una **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile.**

< trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Registro Generale n. 9646 Registro Particolare n. 5996 del 22/09/2006 a favore _____ nata _____ nato a _____, contro _____ in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/09/2006 Repertorio n. 34754. La società _____ con il consenso del signor _____ ha costituito a carico dell'area in Montelparo, individuata come **fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 433 e 24**, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 434 e al Catasto Fabbricati al foglio 21

particella 313 natura A2, di proprietà dei signori _____ una servitù perpetua di non elevare in detto terreno qualsiasi costruzione (comprese antenne, parabole e comignoli) oltre il piano di calpestio di tutto il fondo dominante e di non fare piantagione di alberi d'alto fusto che superino in altezza il piano di calpestio di tutto il fondo dominante.

< trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Registro Generale n. 9647 Registro Particolare n. 5997 del 22/09/2006 a favore _____ nata a _____ nato a _____, contro _____ con sede _____ in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/09/2006 Repertorio n.34754. La società _____ con il consenso del signor _____ ha costituito a carico del terreno in Montelparo, individuato come **fondo servente, distinto al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 433 e 24**, ed a favore dei cespiti in Montelparo, individuati come fondo dominante, distinti al Catasto Terreni al foglio 21 particella 434 e al Catasto Fabbricati al foglio 21 part. 313 natura A2, di proprietà dei signori _____, una servitù perpetua di non edificare in parte, ossia di non realizzare nuove costruzioni per una volumetria pari a metri cubi 190 con espressa rinuncia quindi, all'esercizio del diritto di edificare per detta volumetria.

< trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Registro Generale n. 9648 Registro Particolare n. 5998 del 22/09/2006 a favore _____ nata a _____ nato a _____, contro _____ con sede in _____ in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/09/2006 Repertorio n.34754. La società _____ con il consenso del signor _____ ha costituito a carico delle unità immobiliari in Montelparo, individuate come **fondo servente, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 317 sub.1 natura CO e al Catasto Terreni al foglio 21 particella 318**, ed a favore dell'unità immobiliare in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 317 sub.2 natura A2, di proprietà dei signori _____, una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile senza facoltà di sosta.

< Iscrizione IPOTECA VOLONTARIA Registro Generale n.9649 Registro Particolare n. 2118 del 22/09/2006 di Euro 6.000.000,00 a favore _____ con sede in _____, contro _____ con sede in _____ e, in qualità di terzo datore di ipoteca, _____ nato a _____ in virtù di atto per notar _____ di San Benedetto del Tronto del 20/09/2006 Repertorio n.34756. Mutuo di Euro 4.000.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Montelparo, distinte al Catasto Fabbricati, in Contrada Coste, al foglio 21 part. 19 sub. 1 natura D2, part. 19 sub. 2 natura C2 di mq. 39 al piano T, part. 320 sub. 3 natura A2 di 4 vani al piano T, part. 320 sub.4 natura A2 di 4 vani al piano T, part. 320 sub. 5 natura A2 di 4 vani al piano T, part. 320 sub. 6 natura A2 di 4 vani al piano T, part. 320 sub. 2 natura C6 di mq. 170 al piano S1, part. 317 sub. 3 natura A2 di 5,5 vani al piano T, part. 317 sub. 4 natura A2 di 5,5 vani al piano T, part. 317 sub. 5 natura A2 di 5,5 vani al piano T, part. 317 sub. 6 natura A2 di 5,5 vani al piano T, part. 285 natura C6 di mq. 14 al piano S1, particella 286 natura C6 di mq. 14 al piano S1, particella 287 natura C6 di mq. 14 al piano S1, particella 288 natura C6 di mq. 14 al piano S1, particella 289 natura C6 di mq. 14 al piano S1, part. 299 natura C6 di mq. 14 al piano S1, part. 300 natura C6 di

mq. 14 al piano S1, part. 301 natura C6 di mq. 14 al piano S 1 , part. 293 natura A2 di 4,5 vani al piano T- 1 , part. 309 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1, part. 310 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1, part. 311 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1, part. 312 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1, al Catasto Terreni al foglio 21 part. 282, part. 433 e part. 435, al Catasto Fabbricati al foglio 21 part. 284 natura G alla Contrada Coste e al Catasto Terreni al foglio 21 part. 27, part. 28, part. 29, part. 18 natura R, part. 22, part. 24, part. 25, part. 26, part. 135, part. 136, part. 137, part. 271, part. 283, part. 294, part. 307, part. 318, part. 404, part. 405, part. 407, part. 424, part. 426, part. 427, part. 428, part. 431, part. 432, al foglio 20 part. 264 natura R e al foglio 22 le particelle 3 e 4.

Annotazioni:

- Registro Generale n. 1661 Registro Particolare n.283 del 9/02/2007.Erogazione a saldo;
- Registro Generale n. 4763 Registro Particolare n. 840 del 5/06/2009, in virtù di atto per notar Carlo Campana di San Benedetto del Tronto del 21/05/2009. Modifica di ammortamento di mutuo.

< trascrizione **CONVENZIONE EDILIZIA** Registro Generale n.7148 Registro Particolare n. 4442 del 18/07/2008 a favore Comune di Montelparo, contro con sede in con sede in per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar di San Benedetto del Tronto del 3/07/2008 Repertorio n.37720. Formalità di riferimento: trascrizione registro particolare n. 2536 del 5/06/1993. **Il Comune di Montelparo da un lato e dall'altra, hanno convenuto di prorogare per anni cinque**, a far tempo dalla data del presente atto, la convenzione di urbanizzazione stipulata con atto per notar del 24/5/1993 Repertorio n.24598.

< trascrizione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Registro Generale n. 7684 Registro Particolare n. 5590 del 24/11/2014 a favore con sede in , contro con sede in con sede in nato a il nata a , in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 27/10/2014 Repertorio n. 2631. Pignoramento su:

- 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Montelparo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 19 sub. 1 natura D2, particella 19 sub. 2 natura C2, particella 320 sub. 3 natura A2, particella 320 sub. 4 natura A2, particella 320 sub. 5 natura A2, particella 320 sub. 6 natura A2, particella 320 sub. 2 natura C6, particella 317 sub. 3 natura A2, particella 317 sub. 4 natura 42, particella 317 sub. 5 natura A2, particella 317 sub. 6 natura A2, particella 285 natura C6, particella 286 natura C6, particella 287 natura C6, particella 288 natura C6, particella 289 natura C6, particella 299 natura C6, particella 300 natura C6, particella 301 natura C6 particella 293 natura A2, particella 309 natura A2, particella 310 natura A2, particella 311 natura A2, particella 312 natura A2, particella 284 natura EU e al Catasto Terreni al foglio 21 particella 27, particella 28; particella 18 natura R, particella 22, particella 24, particella 25, particella 26, particella 135, particella 136, particella 137, particella 271, particella 283, particella 294, particella 307, particella 318, particella 404, particella 405, particella 407, particella 424, particella 426, particella 427, particella 428, particella 431, particella 432, al foglio 20 particella 264, al foglio 22 particella 3, particella 4 e al foglio 21 particella 29, di cui le società sono titolari di un mezzo di proprietà ciascuna;

2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Montelparo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 282 (già Catasto Terreni foglio 21 particelle 282, 433 e 435) natura EU, di cui i signori sono titolari di un mezzo di proprietà ciascuno.

⟨ Trascrizione contro del 6/04/2018 Registro Particolare 2019 Registro Generale 2733
ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Fermo Repertorio 90/2018 del 8/03/2018
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DELLA

⟨ Trascrizione contro del 6/04/2018 Registro Particolare 2019 Registro Generale 2734
ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Fermo Repertorio 90/2018 del 8/03/2018
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DELLA

La Curatela è intervenuta nella procedura esecutiva promossa da ora onde far valere i propri diritti sui beni pignorati che però per effetto del fallimento ricadono nell'attivo fallimentare (atto d'intervento in allegato).

Dalle annotazioni dell'atto di matrimonio acquisito dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 18/06/2018, il Sig. hanno scelto il regime di separazione dei beni in data 11/08/2006 con atto a rogito del notaio

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili della presente relazione sono occupati da: Lotto 1, Lotto 3, Lotto 4, parte del Lotto 5 e Lotto 6 dall'attuale gestore dell'hotel (.

Lotto 2 dal gestore del maneggio in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

Per quanto riguarda l'immobile definito al lotto 5.A (Foglio 21 Part. 293 categoria A/2 classe 2 e Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1), risulta occupato dalla Signora in virtù di una compravendita non registrata.

QUESITO 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzazione degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie lorda. Ove non è stato possibile per mancanza di beni comparativi, si è proceduto con stima del bene a corpo.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi (coefficienti di differenziazione) e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, lo stato conservativo e la locazione dell'immobile, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili e visionata la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.- Anno 2016 – Semestre 1°) e il Borsino Immobiliare, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (Settembre 2018), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti:

LOTTO 1

LOTTO 1:	Hotel -	- Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, categoria D/2,
	Deposito	- Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, categoria C/2, classe 1
	Campo da mini golf	- Foglio n. 21, Particella 427
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 27
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 28
	Frustolo di terreno	- Foglio n. 21, Particella 18
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 22
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 24
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 25
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 26
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 29
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 135
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 136
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 137
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 271
	Frustolo di Terreno	- Foglio n. 21, Particella 283
	Frustolo di terreno	- Foglio n. 21, Particella 404
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 405
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 407
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 424
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 307
	Terreno	- Foglio n. 21, Particella 294

Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce, Deposito, Campo da mini golf e terreni.

**Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce
- Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, categoria D/2,**

Hotel ristorante (edificio uno) - Valore di riferimento 650,00 €/mq

Piano Terra

Veranda chiusa Superficie utile netta mq 102,31;

Ristorante Superficie utile netta mq 67,73;
Bar Superficie utile netta mq 18,43;
Cucina Superficie utile netta mq 46,46;
Corridoio Superficie utile netta mq 13,34;
Bagni uomini Superficie utile netta mq 2,88;
Bagni donne Superficie utile netta mq 2,88;
Bagni del personale Superficie utile netta mq 2,30;
Dispensa Superficie utile netta mq 4,50;

Totale Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 260,83 - Superficie Utile Lorda: mq 309,55

Piano primo

Mini suite

Prima Camera (mq. 14,80), Seconda Camera (mq 10,95) e Bagno in comune (mq 4,12) per una Superficie utile netta totale di mq 29,87;

Camera 3 (mq 13,84) con bagno (mq 2,93) Superficie utile netta totale mq 16,77;

Camera 4 (mq 11,98) con bagno (mq 3,25) Superficie utile netta totale mq 17,92;

Disimpegno Superficie utile netta mq 11,55;

Superficie Utile Netta Piano Piano Primo: mq 76,11 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Piano secondo

Camera 5 (mq 10,60) con bagno (mq 2,09) Superficie utile netta totale mq 12,69;

Camera 6 (mq 12,65) con bagno (mq 2,93) Superficie utile netta totale mq 15,58;

Camera 7 (mq 12,89) con bagno (mq 2,63) Superficie utile netta totale mq 15,52;

Camera 8 (mq 14,85) con bagno (mq 3,82) Superficie utile netta totale mq 18,67;

Disimpegno Superficie utile netta mq 6,52;

Superficie Utile Netta Piano Secondo: mq 68,98 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Hotel Ristorante (edificio uno)

Totale Superficie Utile Netta: mq 405,92

Totale Superficie Utile Lorda: mq 522,41;

522,41 mq. x 650,00€/mq = 339.566,50 €

Totale stimato = 339.566,50 €

Albergo (edificio due) Valore di riferimento 550,00 €/mq

Individuazioni superfici:

Piano interrato

Magazzino Superficie utile netta mq 49,96;

Superficie Utile Netta Piano Interrato: mq 49,96 – Superficie Utile Lorda: mq 59,41;

Piano terra

Ripostiglio Superficie utile netta mq. 9,45;

Camera 9 (mq 14,00) con bagno (mq 3,90) Superficie utile netta mq 17,90;

Camera 10 (mq 11,83) con bagno (mq 6,23) Superficie utile netta mq 18,06;

Camera 11 (mq 20,58) con bagno (mq 3,23) Superficie utile netta mq 23,81;

Camera 12 (mq 17,39) con bagno (mq 3,23) Superficie utile netta mq 20,62;

Ripostiglio Superficie utile netta mq 9,45;

Corridoio Superficie utile netta mq. 13,00;

Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 102,84 - Superficie Utile Lorda: mq 129,72;

Piano primo

Camera 14 (mq 19,71) con bagno (mq 5,06) Superficie utile netta mq 24,77;

Camera 15 (mq 12,07) con bagno (mq 8,23) Superficie utile netta mq 20,30;

Camera 16 (mq 11,21) con bagno (mq 4,10) Superficie utile netta mq 15,31;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 208/2014

Camera 17 (mq 13,49) con bagno (mq 5,75) Superficie utile netta mq 19,24;

Camera 18 (mq 16,49) con bagno (mq 4,62) Superficie utile netta mq 21,11;

Corridoio Superficie utile netta mq 6,26;

Totale Superficie Utile Netta Piano Primo: mq 106,99 – Superficie Utile Lorda: mq 131,90;

Albergo (edificio due)

Totale Superficie Utile Netta: mq 209,83

Totale Superficie Utile Lorda Fuori terra: mq 261,62 261,62 mq. x 550,00€/mq =143.891,00 €

Totale Superficie Utile Netta Piano Interrato mq 49,96;

49,96 mq. x 0,50 x 550,00€/mq =13.739,00 €

Totale stimato Albergo (edificio due)= 157.630,00 €

Piscina

dimensioni 8,20 x 14,50 con una profondità max. di 1,45m

4 campi da Tennis

4 campi regolamentari di tennis in terra battuta

2 campi da bocce

Chiosco in legno

dimensioni di 3,55 x 3,35m

Totale stimato = 45.000,00€

Deposito

Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, categoria C/2, classe 1

Piano terra

Vano 1 Superficie utile netta mq. 4,56;

Vano 2 Superficie utile netta mq. 8,28;

Vano 3 Superficie utile netta mq. 9,00;

Vano chiuso su tre lati Superficie utile netta mq. 18,90;

Totale Superficie Utile Netta Deposito: mq. 40,74

Superficie Utile Lorda: mq. 44,68; 44,68 mq. x 0,30 x 550,00€/mq =7.372,20 €

Totale stimato = 7.372,20 €

Campo da mini golf

Foglio n. 21, Particella 427

Totale Superficie Campo da mini golf: mq. 1.700

Totale stimato = 4.000,00 €

Totale Superficie particella: 62 00 are

Porzione rimanente Terreno edificabile (Zona “T2”) 4.500mq

IF =0,92mc/mq

(4.500 mq x 0,92)/3 = 1380mq SUL

1380,00 mq x 30,00 €/mq = 41.400,00 €

Totale Particella 427 (Campo da mini golf e terreno edificabile) = 45.400,00 €

**Terreno - Foglio n. 21, Particella 26 seminativo classe 5,
superficie 10 20 are**

9.200€/ha =0,92€/mq

1.020 mq x 0,92 €/mq = 938,40€

Totale = 934,40 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 137 bosco ceduo classe 3, superficie 15,50 are

3.000€/ha = 0,3€/mq

1.550 mq x 0,3 €/mq = 465,00€

Totale = 465,00 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 24 seminativo classe 4, superficie totale 164,30 are

circa 8'751mq in Zona "T1",
per circa 2'407 mq in Zona "T2"
5.272 mq mq in Zona "E"

Porzione edificabile (Zona "T1") 8.751mq

IF = 0,92mc/mq

(8.751mq mq x 0,92)/3 = 2.683,64mq SUL

2.683,64 mq x 30,00 €/mq = 80.509,20 €

Porzione edificabile (Zona "T2") 2.407mq

IF = 0,92mc/mq

(2.407mq mq x 0,92)/3 = 738 mq SUL

780,00 mq x 30,00 €/mq = 23.400,00 €

Superficie rimanente agricola 5.272mq 9.200€/ha = 0,92€/mq

5.272 mq x 0,92 €/mq = 4.850,00 €

Totale = 108.759,20 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 25 pascolo cespugliato classe U, superficie 149,50 are

circa 4'506 mq Zona "T1"
per circa 10'444 mq in Zona "E"

Porzione edificabile (Zona "T1") 4.506mq

IF = 0,92mc/mq

(4.506mq mq x 0,92)/3 = 1.381,84mq SUL

1.381,24 x 30,00 €/mq = 41.437,20 €

Superficie rimanente agricola 10.444mq 2.500€/ha = 0,25€/mq

10.444mq x 0,25 €/mq = 2.611,00 €

Totale = 44.048,20 €

Terreni

- Terreno - Foglio n. 21, Particella 27 classe 2, superficie 14,00 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 28 classe 4, superficie 29,50 are
- Frustolo di terreno - Foglio n. 21, Particella 18 area rurale, superficie 60 ca
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 22 classe 5, superficie 1,75 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 29 classe U, superficie 11,80 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 135 classe 4, superficie 18,10 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 136 classe 5, superficie 13,50 are
- Terreno - Foglio n. 21, Particella 271 classe 4, superficie 6,00 are

Frustolo di Terreno - Foglio n. 21, Particella 283 classe 2, superficie 82 ca
 Terreno - Foglio n. 21, Particella 294 classe 2, superficie 10,50 are
 Frustolo di terreno - Foglio n. 21, Particella 404 classe 4, superficie 65 ca
 Terreno - Foglio n. 21, Particella 405 bosco alto classe U, superficie 12,80 are
 Terreno - Foglio n. 21, Particella 407 classe 5, superficie 16,60 are
 Terreno - Foglio n. 21, Particella 424 classe 2, superficie 17,08 are
 Terreno - Foglio n. 21, Particella 307 classe 5, superficie 1 ca

Superficie Totale ricadente in Zona "T1" e "T2": 15'371mq

IF =0,92mc/mq

$(15.371 \text{mq} \times 0,92) / 3 = 4.713,77 \text{mq SUL}$

$4.713,77 \text{mq} \times 30,00 \text{€}/\text{mq} = 141.413,10 \text{€}$

Totale terreni edificabili in Zona "T1" e Zona "T2" = 141.413,10 €

Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- < oneri comunali per sanatoria
- < spese per pratica edilizia
- < spese per pratica catastale

per un costo totale presunto di circa 8.000€.

Stima Lotto 1

Hotel ristorante (edificio uno)	339.566,50 €
Albergo (edificio due)	157.630,00 €
Piscina, 4 campi da Tennis, 2 campi da bocce, chiosco in legno	45.000,00 €
Deposito	7.372,20 €
Campo da mini golf e terreno edificabile	45.400,00 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 26	934,40 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 137	465,00 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 24	108.759,20 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 25	44.048,20 €
Terreno rimanenti edificabili	141.413,10 €

Totale 890.588,60 €

Totale stimato = 890.588,60 € - costi da detrarre 8.000,00 € = 882.588,60 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

€ 883.000,00 (diconsi euro ottocentottantatremila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 2

Stalla equina

- Foglio n. 20, Particella 264

Campo di allenamento

Terreno - Foglio n. 22, Particella 3

Terreno - Foglio n. 22, Particella 4

Stalla equina

Foglio n. 20, Particella 264 fabbricato rurale, superficie 4,10 are

Piano unico - Valore di riferimento 380,00 €/mq

Ricovero attrezzi Superficie utile netta mq 97,68;

n.22 Stalli per cavalli Superficie utile netta mq 197,76;

Corridoio stallo Superficie utile netta mq 95,85;

Portico Superficie utile netta mq 53,21;

Centrale termica mq 6,67

Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 13,08;

Veterinario Superficie utile netta mq 3,85;

Spogliatoio uomini Superficie utile netta mq 8,34;

Bagni uomini Superficie utile netta mq 8,16;

Spogliatoio donne Superficie utile netta mq 8,34;

Bagni donne Superficie utile netta mq 8,16;

Magazzino Superficie utile netta mq 13,08;

Ufficio Superficie utile netta mq 11,38;

Ripostiglio Superficie utile netta mq 5,69;

Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 46,61;

Abitazione custode:

soggiorno Superficie utile netta mq 23,11;

cucina Superficie utile netta mq 15,59;

ripostiglio Superficie utile netta mq 4,42;

disimpegno Superficie utile netta mq 1,96;

camera Superficie utile netta mq 15,59;

bagno Superficie utile netta mq 6,55;

Totale Superficie Utile Netta Stalla: mq 645,08

Superficie Utile Lorda: mq 728,85;

tettoia Superficie utile netta mq 177,00

728,85 mq. x 380,00 €/mq = 276.963,00 €

177,00 mq. x 0,60 x 380,00 €/mq = 40.356,00 €

Totale = 317.319,00 €

Terreno - Foglio n. 22, Particella 3 pascolo classe 2,

superficie 32,40 are

2.500€/ha = 0,25€/mq

3.240 mq x 0,25 €/mq = 810,00€

Totale = 810,00 €

Terreno - Foglio n. 22, Particella 4

Porzione edificabile (Zona "T2") 9.702mq

IF = 0,92mc/mq

(9.702mq x 0,92)/3 = 2.975,28mq SUL

2.975,28 x 30,00 €/mq = 89.258,40 €

<	Porzione seminativo in classe 4, superficie 130,98 are	9.200€/ha =0,92€/mq	13.098 mq x 0,92 €/mq = 12.050,16 €
<	porzione vigneto in classe 1, superficie 100,70 are	20.000€/ha =2,00€/mq	10.070 mq x 2,00 €/mq = 20.140,00 €
			Totale = 121.448,56 €

Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- < oneri comunali per sanatoria
- < spese per pratica edilizia
- < spese per pratica catastale

per un costo totale presunto di circa 22.000€.

Stima Lotto 2

Stalla equina		317.319,00 €
Terreno	- Foglio n. 22, Particella 3	810,00 €
Terreno	- Foglio n. 22, Particella 4	121.448,56 €
		Totale 439.577,56 €

Totale stimato = € 439.577,56 € - costi da detrarre: 22.000,00 € = 417.577,56 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 418.000,00 (diconsi euro quarantatremila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dal gestore del maneggio Sig.ra _____ in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de _____

LOTTO 3

4 Villini a schiera con autorimessa sottostante

LOTTO 3.A Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2, classe 2

Piano unico - Valore di riferimento 400,00 €/mq

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

Camera Superficie utile netta mq 13,86;

Bagno Superficie utile netta mq 6,13;

Totale Superficie Utile Netta: mq 73,25

Superficie Utile Lorda: mq 85,93;

85,93 mq. x 400,00€/mq = 34.372,00 €

Totale stimato = 34.372,00 €

3.E Autorimessa comune

Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto)

Totale Superficie Utile Netta: mq 161,07

161,07 mq. x 0,45 x 400,00€/mq = 28.992,60 €

detrazione per costo di demolizione e sanatoria 10.000,00 €

quota parte (1/4) autorimessa collettiva 18.992,60 €/4 = **4.748,15 €**

Totale = 39.120,15 €

Stima Lotto 3.A = 39.120,15 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

€ 39.000,00 (diconsi euro trentanovemila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 3.B Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento 410,00 €/mq

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

Camera Superficie utile netta mq 13,86;

Bagno Superficie utile netta mq 6,13;

Totale Superficie Utile Netta: mq 73,25

Superficie Utile Lorda: mq 85,93;

85,93 mq. x 410,00€/mq = 35.231,30 €

Totale stimato = 35.231,30 €

3.E Autorimessa comune

Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto)

Totale Superficie Utile Netta: mq 161,07

161,07 mq x 0,45 x 400,00€/mq = 28.992,60 €

detrazione per costo di demolizione e sanatoria 10.000,00 €

quota parte (1/4) autorimessa collettiva 18.992,60 €/4 = **4.748,15 €**

Totale = 39.979,45 €

Stima Lotto 3.B = 39.979,45 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 40.000,00 (diconsi euro quarantamila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de ()

LOTTO 3.C Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento **420,00 €/mq**

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

Camera Superficie utile netta mq 13,86;

Bagno Superficie utile netta mq 6,13;

Totale Superficie Utile Netta: mq 73,25

Superficie Utile Lorda: mq 85,93;

85,93 mq. x 420,00€/mq = 36.090,60 €

Totale stimato = 36.090,60 €

3.E Autorimessa comune

Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto)

Totale Superficie Utile Netta: mq 161,07 161,07 mq x 0,45 x 400,00€/mq = 28.992,60 €

detrazione per costo di demolizione e sanatoria 10.000,00 €

quota parte (1/4) autorimessa collettiva 18.992,60 €/4 = **4.748,15 €**

Totale = 40.808,75 €

Stima Lotto 3.C = 40.808,75 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 41.000,00 (diconsi euro quarantunomila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de ()

LOTTO 3.D Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento **430,00 €/mq**

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

Camera Superficie utile netta mq 13,86;

Bagno Superficie utile netta mq 6,13;

Totale Superficie Utile Netta: mq 73,25

Superficie Utile Lorda: mq 85,93;

85,93 mq. x 430,00€/mq =36.949,90 €

Totale stimato = €36.949,90 €

Autorimessa comune

Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6 (Autorimessa comune a tutto il lotto)

Totale Superficie Utile Netta: mq 161,07 161,07 mq x 0,45 x 400,00€/mq = 28.992,60 €

detrazione per costo di demolizione e sanatoria 10.000,00 €

quota parte (1/4) autorimessa collettiva 18.992,60 €/4 = **4.748,15 €**

Totale = 41.698,05 €

Stima Lotto 3.D = 41.698,05 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 42.000,00 (diconsi euro quarantaduemila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 4

4 Villini a schiera

LOTTO 4.A Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento **410,00 €/mq**

Ingresso Superficie utile netta mq 5,32;

Camera Superficie utile netta mq 13,68;

Bagno Superficie utile netta mq 6,57;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 18,90;

Camera Superficie utile netta mq 12,58;

Bagno Superficie utile netta mq 6,63;

Totale Superficie Utile Netta: mq 63,68

Superficie Utile Lorda: mq 78,98

78,98 mq. x 410,00€/mq = 32.381,80 €

Stima Lotto 4.A = 32.381,80 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 32.500,00 (diconsi euro trentaduemilacinquecento virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 4.B Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento 400,00 €/mq

Ingresso Superficie utile netta mq 5,32;

Camera Superficie utile netta mq 13,68;

Bagno Superficie utile netta mq 6,57;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 18,90;

Camera Superficie utile netta mq 12,58;

Bagno Superficie utile netta mq 6,63;

Totale Superficie Utile Netta: mq 63,68

Superficie Utile Lorda: mq 78,98

78,98 mq. x 400,00€/mq = 31.592,00 €

Stima Lotto 4.B = 31.592,00 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 31.500,00 (diconsi euro trentaunomilacinquecento virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 4.C Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento 420,00 €/mq

Ingresso Superficie utile netta mq 5,32;

Camera Superficie utile netta mq 13,68;

Bagno Superficie utile netta mq 6,57;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 18,90;

Camera Superficie utile netta mq 12,58;

Bagno Superficie utile netta mq 6,63;

Totale Superficie Utile Netta: mq 63,68

Superficie Utile Lorda: mq 78,98

78,98 mq. x 420,00€/mq = 33.171,60 €

Stima Lotto 4.C = 33.171,60 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 33.000,00 (diconsi euro trentatremila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 4.D Villino a schiera

Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2 classe 2

Piano unico - Valore di riferimento 430,00 €/mq

Ingresso Superficie utile netta mq 5,32;

Camera Superficie utile netta mq 13,68;

Bagno Superficie utile netta mq 6,57;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 18,90;

Camera Superficie utile netta mq 12,58;

Bagno Superficie utile netta mq 6,63;

Totale Superficie Utile Netta: mq 63,68

Superficie Utile Lorda: mq 78,98

78,98 mq. x 430,00€/mq = 33.961,40 €

Stima Lotto 4.D = 33.961,40 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 5

5 Villini a schiera su due piani e autorimessa

LOTTO 5.A Villino a schiera su due piani e autorimessa
Villino

Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2 classe 2

Valore di riferimento 440,00 €/mq

Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;

vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;

Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;

Camera Superficie utile netta mq 14,37;

Bagno Superficie utile netta mq 3,82;

Camera Superficie utile netta mq 10,37;

Bagno Superficie utile netta mq 2,79;

Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73

Superficie Utile Lorda: mq 99,36;

99,36 mq x 440,00 €/mq =43.718,40 €

Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1

Piano terra - **Valore di riferimento 230,00 €/mq**

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02

14,02 mq x 230,00€/mq =3.224,60 €

Totale = 46.943,00 €

Stima Lotto 5.A = 46.943,00 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

€ 47.000,00 (diconsi euro quarantasettemila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dalla _____ in virtù di una compravendita non registrata.

**LOTTO 5.B Villino a schiera su due piani e autorimessa
Villino**

Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2 classe 2

Valore di riferimento 430,00 €/mq

Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;

vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;

Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;

Camera Superficie utile netta mq 14,37;

Bagno Superficie utile netta mq 3,82;

Camera Superficie utile netta mq 10,37;

Bagno Superficie utile netta mq 2,79;

Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73

Superficie Utile Lorda: mq 99,36;

99,36 mq. x 430,00€/mq =42.724,80 €

Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6 classe 1

Piano terra - **Valore di riferimento 230,00 €/mq**

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02

14,02 mq x 230,00€/mq =3.224,60 €

Totale = 45.949,40 €

Stima Lotto 5.B = 45.949,40 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

**LOTTO 5.C Villino a schiera su due piani e autorimessa
Villino**

Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2 classe 2

Valore di riferimento 420,00 €/mq

Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;

vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;

Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;

Camera Superficie utile netta mq 14,37;

Bagno Superficie utile netta mq 3,82;

Camera Superficie utile netta mq 10,37;

Bagno Superficie utile netta mq 2,79;

Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73

Superficie Utile Lorda: mq 99,36;

99,36 mq. x 420,00€/mq =41.731,20 €

Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6 classe 1

Piano terra - Valore di riferimento 230,00 €/mq

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02

14,02 mq x 230,00€/mq =3.224,60 €

Totale = 44.955,80 €

Stima Lotto 5.C = 44.955,80 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

**LOTTO 5.D Villino a schiera su due piani e autorimessa
Villino**

Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2 classe 2

Valore di riferimento 420,00 €/mq

Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;

vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;

Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;

Camera Superficie utile netta mq 14,37;

Bagno Superficie utile netta mq 3,82;

Camera Superficie utile netta mq 10,37;

Bagno Superficie utile netta mq 2,79;

Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73

Superficie Utile Lorda: mq 99,36;

99,36 mq. x 420,00€/mq =41.731,20 €

Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6 classe 1

Piano terra - **Valore di riferimento 230,00 €/mq**

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02

14,02 mq x 230,00€/mq =3.224,60 €

Totale = 44.955,80 €

Stima Lotto 5.D = 44.955,80 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

€ 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel _____) in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de "_____".

**LOTTO 5.E Villino a schiera su due piani e autorimessa
Villino**

Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2 classe 2

Valore di riferimento 410,00 €/mq

Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;

vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;

Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;

Camera Superficie utile netta mq 14,37;

Bagno Superficie utile netta mq 3,82;

Camera Superficie utile netta mq 10,37;

Bagno Superficie utile netta mq 2,79;
Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73
Superficie Utile Lorda: mq 99,36; $99,36 \text{ mq.} \times 410,00\text{€/mq} = 40.737,60 \text{ €}$

Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6 classe 1
Piano terra - Valore di riferimento 230,00 €/mq
Superficie utile netta mq. 14,02;
Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02 $14,02 \text{ mq} \times 230,00\text{€/mq} = 3.224,60 \text{ €}$

Totale = 43.962,20 €

Stima Lotto 5.E = 43.962,20 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, gli immobili sono occupati dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 6

2 Autorimesse

LOTTO 6.A Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6 classe 1
Piano terra - Valore di riferimento 230,00 €/mq
Superficie utile netta mq. 14,02;
Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02 $14,02 \text{ mq} \times 230,00\text{€/mq} = 3.224,60 \text{ €}$

Stima Lotto 6.A = 3.224,60 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 3.200,00 (diconsi euro tremiladuecento virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel () in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 6.B Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6 classe 1
Piano terra - Valore di riferimento 230,00 €/mq

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02

14,02 mq x 230,00€/mq = 3.224,60 €

Stima Lotto 6.B = 3.224,60 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 3.200,00 (diconsi euro tremiladuecento virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

LOTTO 6.C Autorimessa

Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6 classe 1

Piano terra - **Valore di riferimento 230,00 €/mq**

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 14,02

14,02 mq x 230,00€/mq = 3.224,60 €

Stima Lotto 6.C = 3.224,60 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 3.200,00 (diconsi euro tremiladuecento virgola 00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Tenuto conto caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in diciotto lotti.

LOTTO 1

Lotto 1 (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su complesso alberghiero sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: hotel ristorante dislocato su due edifici, una piscina, quattro campi da tennis, due campi da bocce, un campo da mini golf e terreni edificabili per uso turistico (Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, categoria D/2). E' comprensivo del lotto un deposito attrezzi turistico (Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, categoria C/2).

Prezzo a base d'asta €883.000,00 (ottocentottantatremila/00)

LOTTO 2

Lotto 2 (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su stalla equina con terreni annessi per campo di allenamento sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste (Foglio n. 20 particella 264, Foglio 22 particelle 3 e 4). I terreni ricadono in zona in parte in zona "E" agricola e in parte in zona "T2" Turistica Alberghiera del P.R.G. adottato.

Prezzo a base d'asta €418.000,00 (quattrocentodiciottomila/00)

LOTTO 3.A

Lotto 3.A (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a un piano (Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 85,93. E' comprensivo del lotto anche uno spazio auto all'interno di un'autorimessa comune su piano seminterrato. (Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6, classe 1) di 40,27 mq.

Prezzo a base d'asta €39.000,00 (trentanovemila/00)

LOTTO 3.B

Lotto 3.B (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a un piano (Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 85,93. E' comprensivo del lotto anche uno spazio auto all'interno di un'autorimessa comune su piano seminterrato. (Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6, classe 1) di 40,27 mq.

Prezzo a base d'asta €40.000,00 (quarantamila/00)

LOTTO 3.C

Lotto 3.C (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso “casa vacanza” a un piano (Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 85,93. E’ comprensivo del lotto anche uno spazio auto all’interno di un’autorimessa comune su piano seminterrato. (Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6, classe 1) di 40,27 mq.

Prezzo a base d’asta €41.000,00 (quarantunomila/00)

LOTTO 3.D

Lotto 3.D (Manifesto d’asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso “casa vacanza” a un piano (Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 85,93. E’ comprensivo del lotto anche uno spazio auto all’interno di un’autorimessa comune su piano seminterrato. (Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6, classe 1) di 40,27 mq.

Prezzo a base d’asta €42.000,00 (quarantaduemila/00)

LOTTO 4.A

Lotto 4.A (Manifesto d’asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso “casa vacanza” a un piano (Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 78,98.

Prezzo a base d’asta €32.500,00 (trentaduemilacinquecento/00)

LOTTO 4.B

Lotto 4.B (Manifesto d’asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso “casa vacanza” a un piano (Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 78,98.

Prezzo a base d’asta €31.500,00 (trentunomilacinquecentomila/00)

LOTTO 4.C

Lotto 4.C (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a un piano (Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 78,98.

Prezzo a base d'asta €33.000,00 (trentatremila/00)

LOTTO 4.D

Lotto 4.D (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a un piano (Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 78,98.

Prezzo a base d'asta €34.000,00 (trentaquattromila/00)

LOTTO 5.A

Lotto 5.A (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a due piani (Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 99,36. E' comprensivo del lotto anche un box auto al piano terra prospiciente il villino (Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq.

Prezzo a base d'asta €47.000,00 (quarantasettemila/00)

LOTTO 5.B

Lotto 5.B (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a due piani (Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 99,36. E' comprensivo del lotto anche un box auto al piano terra prospiciente il villino (Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq.

Prezzo a base d'asta €46.000,00 (quarantaseimila/00)

LOTTO 5.C

Lotto 5.C (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a due piani (Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 99,36.

E' comprensivo del lotto anche un box auto al piano terra prospiciente il villino (Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq.

Prezzo a base d'asta €45.000,00 (quarantacinquemila/00)

LOTTO 5.D

Lotto 5.D (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a due piani (Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 99,36.

E' comprensivo del lotto anche un box auto al piano terra prospiciente il villino (Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq.

Prezzo a base d'asta €45.000,00 (quarantacinquemila/00)

LOTTO 5.E

Lotto 5.E (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su villino a schiera ad uso "casa vacanza" a due piani (Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2, classe 2) sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: ingresso, soggiorno cucina e due camere con bagno in camera per una superficie complessiva di mq. 99,36.

E' comprensivo del lotto anche un box auto al piano terra prospiciente il villino (Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq.

Prezzo a base d'asta €44.000,00 (quarantaquattromila/00)

LOTTO 6.A

Lotto 6.A (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su box auto al piano terra (Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da unico vano.

Prezzo a base d'asta €3.200,00 (tremiladuecentomila/00)

LOTTO 6.B

Lotto 6.B (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su box auto al piano terra (Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da unico vano.

Prezzo a base d'asta €3.200,00 (tremiladuecentomila/00)

LOTTO 6.C

Lotto 6.C (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su box auto al piano terra (Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6, classe 1) di 14,02 mq sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da unico vano.

Prezzo a base d'asta €3.200,00 (tremiladuecentomila/00)

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Al momento dei sopralluoghi avvenuti nei giorni 30/09/2018 e 17/09/2018 gli immobili oggetto della presente relazione risultavano occupati da:

_____ (attuale gestore dell'hotel) ad eccezione del lotto 5.A occupato dalla _____

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'attuale gestore dell'hotel _____ occupa gli immobili in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de _____

Per quanto riguarda l'immobile definito al lotto 5.A (Foglio 21 Part. 293 categoria A/2 classe 2 e Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1), risulta occupato in virtù di una compravendita non registrata (in allegato).

QUESITO 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

1. Check List
- 2.1 Documentazione Fotografica e planimetrie illustrative lotti 1, 2 e 3
- 2.2 Documentazione Fotografica e planimetrie illustrative lotti 4, 5, 6 e 7
- 3.1 Planimetrie degli immobili
- 3.2 Planimetrie catastali degli immobili
4. Visure Catastali
5. Visure Camerali
6. Elenco Formalità
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Autorizzazioni Urbanistiche
9. Anagrafe (atto di matrimonio, stato di famiglia)
10. Atto d'intervento
11. Contratto compravendita
12. Relazione di stima (protezione dati personali)

Fermo, li 05.10.2018

Il Perito stimatore
Arch. Giovanni Ripani