Studio Tecnico Geom. Valeriano Simonetti - Via I Maggio n°43 - 63073 OFFIDA (AP)
Partita IVA: **01681110449** - Codice fiscale: **SMN VRN 71S12 G005M**
Cellulare: 333-3412241 - E-mail: simonetti.valeriano@gmail.com PEC: valeriano.simonetti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

(R.G. n°2/2024)

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

ꕥ • ꕥ • ꕥ

A fronte di una più attenta analisi delle informazioni acquisite dall'ufficio tecnico del Comune di Montalto Marche, il sottoscritto Geom. Simonetti Valeriano, trasmette in appendice alla CTU in oggetto il seguente supplemento di perizia:

- **In sostituzione del punto B) Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile**
  All'ufficio Servizio Urbanistica Edilizia Privata di Montalto delle Marche il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato autorizzato con Licenza di Costruzione n°2/68/18 del 27/04/1968, Autorizzazione Edilizia n°1786 del 14/03/2002 e Denuncia di Inizio Attività Edilizia n°5921 del 02/08/2006. L'autorizzazione di Abitabilità del fabbricato è stata rilasciata in data 24/11/1969 ed il Certificato di Agibilità n°7677, a seguito della Denuncia di Inizio Attività Edilizia n°5921 del 02/08/2006, in data 17/10/2006.
  Si riscontrano difformità urbanistiche ai vari piani delle due unità immobiliari censite al C.U. al **foglio n°21 con la particella n°408 sub 1 (Albergo) e 2 (Bar/ristorante)**, alle quali si aggiunge l'aumento di superficie, ma non di volume - essendo un vano tecnico - del locale ascensore al piano quarto. Il tutto è ad oggi regolarizzabile con una SCIA a sanatoria con un costo per ciascuna unità di circa € 1.100,00 + gli onorari professionali per il compimento delle pratiche per circa € 1.500,00.
  Contestualmente va rimosso l'abusivo lucernario nel terrazzo del piano primo, sotto il quale è posta la corte del piano terra, e va ripristinata la chiusura che collegava la predetta corte all'adiacente locale accessorio. Il costo per l'intero intervento è di circa € 1.000,00.
  Inoltre, ai fini del mantenimento del volume assentito, occorre demolire al piano quarto, lungo il prospetto ovest del portico coperto, la tamponatura realizzata abusivamente tra il parapetto e la trave di copertura. Il costo per l'intervento di ripristino è di circa € 2.000,00.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Studio Tecnico Geom. Valeriano Simonetti - Via I Maggio n°43 - 63073 OFFIDA (AP)
Partita IVA: **01681110449** - Codice fiscale: **SMN VRN 71S12 G005M**
Cellulare: 333-3412241 - E-mail: simonetti.valeriano@gmail.com PEC: valeriano.simonetti@geopec.it

Presso il SUE del Comune di Montalto delle Marche si riscontra una pratica edilizia, in itinere, mai rilasciata, inerente la richiesta di ampliamento del complesso immobiliare esecutato in applicazione del Piano Casa Regionale. Potrebbe esserci la possibilità di farsi rilasciare il titolo edilizio a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per circa € 39.000,00, salvo diverse disposizioni ed orientamenti dello stesso SUE.

- **relativamente al punto E) Giudizio di stima (limitato all'immobile fg. n°21 part. n°408 Sub1)**

STIMA SINTETICA
Comune di Montalto delle Marche Viale Peretti n°1
Albergo Catasto Fabbricati: foglio n°21 particella n°408 sub 1

Considero equo un prezzo al mq. di € 480,00, per cui:

mq. 1.207,69 x € 480,00 =	€ 579.692,40
Adeguamenti e correzioni:	
detrazione del 10%	- € 57.969,24
differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché eventuali spese insolute	
stato d'uso e manutenzione 40% circa	- € 231.876,96
operazione di sanatoria circa	- € 2.600,00
ripristini circa	- € 2.000,00
cancellazioni formalità pregiudizievoli	- € 294,00
VALORE IMMOBILE	**€ 284.952,20**

N.B.: le correzioni della presente appendice vanno prese in considerazione anche nella predisposizione dei lotti di vendita.

Offida li 02/04/2025

Il C.T.U.
(Geom. Valeriano Simonetti)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno
Geometra Valeriano Simonetti

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409