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

Il sottoscritto Geom. Simonetti Valeriano, nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in oggetto in data 19/10/2024, ha dichiarato di accettare l'incarico e dopo aver prestato giuramento di rito in data 22/10/2024, veniva a conoscenza dei quesiti, e precisamente:

A) *IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;*
B) *SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;*
C) *STATO DI POSSESSO;*
D) *VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;*
E) *STIMA DEGLI IMMOBILI;*

Previo avviso alle parti a mezzo PEC e raccomandata con prova di consegna, eseguiva il sopralluogo sugli immobili oggetto di procedura, prendeva le occorrenti misure ed assumeva quei dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni sotto specificati siti nel comune di Montalto delle Marche.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

1. **Comune di Montalto delle Marche**
   Albergo in Viale Peretti n°1
   Catasto Fabbricati: foglio n°21 particella n°408 sub 1 – categoria D/2 – rendita € 6.326,00 – piani T-1-2-3-4

Diritti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	proprietà 2/32
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	proprietà 15/16

Nota 1) xxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta il xxxxxxxxxxxxxx e si è aperta la Curatela dell'Eredità giacente di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nota 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono eredi di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxxx.

Trattasi di unità che si articola su quattro livelli (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) collegati tra loro con scala interna. E' parte integrante di un fabbricato in c.a. realizzato nel 1970, con taglio architettonico semplice e finiture esterne tinteggiate al civile ed in mattoni facciavista. Nel complesso l'unità versa in un pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio, i vani hanno le seguenti utilizzazioni:

- piano terra – portico, hall, conversazione, controllo, guardaroba, toilette e dispensa;
- piano primo – corridoio, n°6 camere, n°3 bagni, n°2 disimpegni, n°2 ingressi, ripostiglio, n°2 cucinini, soggiorno, pranzo e terrazze praticabili;
- piano secondo – n°2 corridoi, n°8 camere, n°8 bagni e n°7 disimpegni;
- piano terzo – n°2 corridoi, n°8 camere, n°8 bagni e n°7 disimpegni;
- piano quarto – corridoio, lavanderia, ripostiglio, w.c., servizio, locale ascensore e terrazza praticabile.

Dal punto di vista urbanistico e catastale lo stato attuale evidenzia difformità di ripartizione ed utilizzazione dei locali.

Lo scrivente, fa inoltre, rilevare che nell'ambito dell'immobile pignorato ha ricompreso una superficie esterna su area di confine incerta, sebbene non sia riuscito a reperire una documentazione di provenienza dell'area stessa in capo ai soggetti esecutati. Informazioni essenziali sulla titolarità dell'area potrebbero scaturire solo da un'operazione di rilievo topografico, che non è stato effettuato per il mancato assenso giudiziario all'operazione.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

Caratteristiche: tramezzi in muratura pitturati a tempera; pavimenti in pietra naturale, monocottura e linoleum; nei bagni pavimentazione e rivestimenti in ceramica; scala di collegamento dal piano terra ai piani superiori in travertino; porta d'ingresso in alluminio ad ante scorrevoli e porte interne in legno; finestre a vetro singolo in legno con avvolgibili in PVC; servizi igienici completi di lavabo, bidet, vaso e vasca/doccia; impianto elettrico non a norma; impianto di riscaldamento con elementi radianti.

La superfice lorda del piano terra misura circa mq. 87 oltre al portico di circa mq. 15 ed area coperta di circa 10 mq; la superficie lorda del piano primo misura circa mq. 201 oltre un balcone di circa mq. 1 e di terrazze praticabili di circa mq. 96; la superficie lorda del piano secondo misura circa mq. 199 oltre un balcone di circa mq. 2; la superficie lorda del piano terzo misura circa mq. 199 oltre un balcone di circa mq. 2. Infine, la superficie lorda del piano quarto (sottotetto) misura circa mq. 71, con altezze interne variabili, oltre terrazza praticabile di circa mq. 135.

Accessi: da Viale Peretti.

Parti di uso comune: non vi sono parti comuni.

Confini: Viale Peretti, stessa proprietà esecutata, Comune di Montalto delle Marche, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri e più aggiornati confini.

Non è costituito alcun condominio.

Le difformità catastali non sono state regolarizzate per il mancato assenso giudiziario all'operazione.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Montalto delle Marche, l'immobile insiste in zona di recupero (4) (Art. 21 N.T.A.).

2. **Comune di Montalto delle Marche**
Bar ristorante con corti esclusive in Viale Peretti n°1
Catasto Fabbricati: foglio n°21 particella n°408 sub 2 – categoria D/8 – rendita € 2.014,00 – piano T

Diritti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	proprietà 2/32
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	proprietà 15/16

Nota 1) xxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta il xxxxxxxxxxxxxx e si è aperta la Curatela dell'Eredità giacente di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nota 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono eredi di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxxx.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

Trattasi di unità che si articola in un unico livello (piano terra). E' parte integrante di un fabbricato in c.a. realizzato nel 1970, con taglio architettonico semplice e finiture esterne tinteggiate al civile ed in mattoni facciavista. Nel complesso l'unità versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per le zone sotto le terrazze del piano primo dell'altro immobile esecutato, dove si registrano infiltrazioni d'acqua dovute alla mancata manutenzione della guaina impermeabilizzante.

Dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio, i vani hanno le seguenti utilizzazioni:

- piano terra – sala ristorante/bar, anti e w.c., disimpegno, cucina e corti esclusive.

Dal punto di vista urbanistico e catastale lo stato attuale evidenzia difformità di ripartizione ed utilizzazione dei locali.

Lo scrivente, fa altresì, rilevare che nell'ambito dell'immobile pignorato la corte esclusiva adiacente alla Piazza Sisto V sembrerebbe oltrepassare il confine di proprietà. Anche in questo contesto sarebbe stata necessaria un'operazione topografica tendente a precisare i confini. Al sottoscritto non è pervenuto alcun riscontro di assenso giudiziario all'operazione.

Caratteristiche: tramezzi sia in muratura che in cartongesso pitturati a tempera; pavimenti in pietra naturale e monocottura; nei bagni e nella cucina pavimentazione e rivestimenti in ceramica; porta d'ingresso ed uscita di sicurezza in alluminio, porte interne in legno; finestre a vetro singolo in legno con inferriate; servizi igienici completi di lavabo e vaso; impianto elettrico a norma; impianto di riscaldamento con termoconvettori elettrici.

La superfice lorda del piano terra misura circa mq. 203 oltre corti esclusive di circa mq. 65.

Accessi: da Piazza Sisto V.

Parti di uso comune: non vi sono parti comuni.

Confini: Viale Peretti, Piazza Sisto V, Comune di Montalto delle Marche, stessa proprietà esecutata, xxxxxxxxxxxxxx salvo altri e più aggiornati confini.

Non è costituito alcun condominio.

Le difformità catastali non sono state regolarizzate per il mancato assenso giudiziario all'operazione.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Montalto delle Marche, l'immobile insiste in zona di recupero (4) (Art. 21 N.T.A.).

ALTRE INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il luogo ove sono posti gli immobili pignorati è coperto da una discreta rete di servizi; i maggiori centri infrastrutturali e di interesse e utilità collettiva si trovano nel raggio di alcuni chilometri.

La vendita non è soggetta ad IVA.

B) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

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)** ad oggi regolarizzabili con una SCIA a sanatoria per un costo ciascuna di circa € 1.100,00 + gli onorari professionali per il compimento delle pratiche per circa € 1.500,00.

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.

Presso l'ufficio tecnico 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. Vi è l'eventualità che il titolo edilizio potrebbe essere rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per circa € 39.000,00.

C) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo solo l'unità immobiliare foglio n°21 particella n°408 Sub2 risultava occupata dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di un contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle entrate al xxxxxxxx del xxxxxxxxxx, della durata di 9 anni, tacitamente rinnovato.

D) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non vi sono:

- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- esistenza di diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Le spese relative alla cancellazione e regolarizzazione di trascrizioni ed iscrizioni, saranno a carico dell'acquirente.

Saranno a carico della procedura le visure e le difformità catastali.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

Sugli immobili pignorati, siti nel Comune di Montalto delle Marche Viale Peretti n°1 ed allibrati al Catasto Fabbricati al foglio n°21 particella n°408 sub 1 e 2, gravano le seguenti formalità iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di:

Ascoli Piceno

Trascrizione n°1051 del 20/03/1968

Trascrizione n°1510 del 23/02/1991

Trascrizione n°1511 del 23/02/1991

Trascrizione n°5231 del 18/07/2006

Trascrizione n°5905 del 09/12/2014

Iscrizione n°1003 del 05/06/2009

Iscrizione n°139 del 02/02/2010

Iscrizione n°478 del 24/01/2024

Teramo

Trascrizione n°5833 del 14/12/1991

Fermo

Trascrizione n°5928 del 13/09/2022

Trascrizione n°1636 del 11/05/2022

E) GIUDIZIO DI STIMA

Presupposti della valutazione:

Negli anni 90 la valutazione di un bar era trasparente, si riguardava l'ultimo anno di corrispettivi e il dato finale rappresentava il prezzo di vendita. Oggi non è più applicabile, le variabili di un bar sono diverse e influenzate da fattori esterni. In base al bacino di utenza del circondario di Montalto delle Marche ho ritenuto opportuno adottare la stima analitica, richiamando il rendimento potenziale del bar, sulla scorta del canone di affitto corrente.

Per l'albergo ho esperito una ricerca dei prezzi di mercato sul sito di mediazione "Agenzia Immobiliare.it", riguardanti strutture di zona sufficientemente comparabili con l'Hotel pignorato. Alla luce dei dati emersi ho adottato un prezzo di stima cautelativo, non essendo note tutte le condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico.

Le superfici prese in considerazione per entrambi gli immobili sono rappresentate dalla superficie calpestabile e dalla somma delle superfici ponderate delle sue parti costituenti.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

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

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
cancellazioni formalità pregiudizievoli	- € 294,00
VALORE IMMOBILE	**€ 286.952,20**

TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE n°1 € 286.952,00

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd

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

STIMA ANALITICA

Comune di Montalto delle Marche Viale Peretti n°1

Bar/Ristorante con annesse corti esclusive Catasto Fabbricati: foglio n°21 particella n°408 sub 2

Affitto annuo corrente dell'immobile	€ 9.000,00	
Detrazioni per:		
- *imposte, tasse, assicurazioni, ordinaria manutenzione 30 % di euro* € 9.000,00	- € 2.700,00	
Affitto annuo al netto delle detrazioni	€ 6.300,00	
Valore capitale al tasso del 100 per 4,50 di € 6.300,00		€ 140.000,00
Adeguamenti e correzioni:		
detrazione del 10%		- € 14.000,00
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 20% circa		- € 28.000,00
operazione di sanatoria circa		- € 2.600,00
ripristini circa		- € 1.000,00
cancellazioni formalità pregiudizievoli		- € 294,00
VALORE IMMOBILE		**€ 94.106,00**

TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE n°2 € 94.106,00

Si rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Offida li 14/01/2025

Il C.T.U.

(Geom. Valeriano Simonetti)



Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a8e2c6cdd

Allegati:

1. Perizia privacy;
2. Predisposizione lotto di vendita con documentazione fotografica, visura catastale, mappa, planimetrie immobili, provvedimenti edilizi;
3. Avvisi Tribunale;
4. Avvisi di ricevimento PEC e Raccomandate per l'inizio operazioni peritali;
5. Avvisi di ricevimento PEC per la trasmissione alle parti di copia della relazione;
6. Verbali operazioni peritali;
7. CD.

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62c7c05a88027ac983ce4a2a6e2c6cdd