

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI**

Consulenza Tecnica d'ufficio  
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 154/2019 promossa da  
**INTESA SAN PAOLO SPA**  
*contro*

**ELABORATO PERITALE**



*L'Esperto Stimatore*  
*Geom. Andrea Neri*

*Ascoli Piceno, li 16 Ottobre 2021*

*Neri geom. Andrea Studio: Ascoli Piceno, Via Amalfi n. 1/d - Tel. e Fax 0736/343574 E-mail [andrea1960neri@gmail.com](mailto:andrea1960neri@gmail.com)  
PEC [andrea.neri1@geopec.it](mailto:andrea.neri1@geopec.it) Cod. fisc.: NRE NDR 60R08 A462P - Partita IVA 01063160442*



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI**

Consulenza Tecnica d'ufficio

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 154/2019 promossa da  
**INTESA SAN PAOLO SPA**  
contro

**PROSSIMA UDIENZA 03.12.2021**

Tecnico incaricato: **Geom. Andrea Neri**

Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1/d - C.F. NRE NDR 60R08 A462P

mail: [andrea1960neri@gmail.com](mailto:andrea1960neri@gmail.com)

mail pec: [andrea.neri1@geopec.it](mailto:andrea.neri1@geopec.it)

**1.0 GENERALITA'**

**PREMESSO**

- che nell'udienza del 12 Maggio 2021 il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 729, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n. 1/d, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (V. All. n. 8).
- che in data 06.07.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

**INDICE**

- 1 - premesse
- 2 - oggetto dell'accertamento
- 3 - attività peritali
- 4 - risposte ai quesiti formulati
- 5 - stima dell'immobile
- 6 - precisazioni
- 7 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- 8 - allegati



## □ 1-PREMESSE

Nell'udienza del 12 Maggio 2021 lo scrivente Geom. Andrea Neri veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 154/2019 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento:

**INTESA SAN PAOLO SPA**

contro

La proprietà oggetto di esecuzione, consiste in tre unità immobiliare site nel fabbricato di Via Antonio Gramsci n. 25/27 del Comune di Spinetoli (AP), censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 20.05.2021 V. All. n. 3*):

### **Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli**

- **Foglio 8 part 472 sub 9**, categoria A/2 di classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 194, totale escluse aree scoperte mq. 183, rendita €. 325,37, Via Antonio Gramsci n. 25, piano S1-1;
- **Foglio 8 part 472 sub 10** categoria C/6 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 211, superficie catastale totale mq. 238, rendita €. 326,92, Via Antonio Gramsci n. 27, piano S1;
- **Foglio 8 part 472 sub 16**, categoria D/2, rendita €. 6.806,00, Via Antonio Gramsci n. 27, piano 1-2-3;

La proprietà immobiliare sopra descritta è intestata catastalmente come segue (*visure del 27.01.2020 V. All. n. 3*):

Sulla base di quanto riportato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati depositati all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (*V. All. n. 3*): le u.i.u. oggetto di vendita, hanno diritto ai seguenti Beni Comuni non censibili;

- Il sub. 9 e il sub. 16 hanno diritto al BCNC distinto al foglio 8 part. 472 sub. 15, individuato nell'elenco dei subalterni assegnati come corte al Piano terra. Si precisa che, su porzione di tale corte insiste la scala esterna che conduce ai subalterni 9 e 16
- Il sub. 10 e il sub. 16 hanno diritto al BCNC distinto al foglio 8 part. 472 sub. 14, che individua una corte al piano terra ove insiste l'accessocarrabile.
- Il sub. 16, unitamente ad altra u.i.u. non oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha diritto al BCNC distinto al foglio 8 part. 472 sub. 13 che individua una corte al piano terra
- 

## □ 2-OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

Il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico allo scrivente di relazionare rispondendo ai quesiti che si allegano (*V. All. n. 8*):

## □ 3. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il sottoscritto provvedeva a convocare le parti per il primo sopralluogo (*PEC e Racc. AR del 25.06.2021 V. All. n. 1*) presso l'immobile di Via Antonio Gramsci n. 27 di Spinetoli per il giorno 16 Marzo 2020 alle ore 10,00.

In tale data sono iniziate le operazioni peritali

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio provinciale, al fine di eseguire visure per accertare la consistenza e l'identificazione catastale dell'u.i.u. oggetto di esecuzione (*vedi All. n.3*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Spinetoli al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi (*V. All. n.5*);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto o comodato



aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All. n.6);

#### □ 4. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

##### RISPOSTA AL QUESITO N.1

##### 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un albergo, una civile abitazione e un'autorimessa, posizionati ai piani interrato, primo, secondo e terzo del fabbricato sito nella frazione Pagliare del Comune di Spinetoli (AP) in via Gramsci n. 27. La zona ove insiste l'immobile risulta urbanizzata con prevalente presenza di fabbricati residenziali di modeste dimensioni ed altezze e dista circa ml. 150 dalla SS Salaria e circa Km. 1,50 dal raccordo autostradale Ascoli-Porto D'Ascoli.

Il fabbricato ove insistono dette u.i.u. si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo e terzo*) oltre ad un piano interrato e la sua edificazione è iniziata nel 1988 e successivamente ampliato ed oggetto di vari interventi edilizi.

Le u.i.u. oggetto di esecuzione occupano porzione del piano interrato e gli interi piano primo, secondo e terzo, mentre la restante porzione del piano interrato e l'intero piano terra individuano altre u.i.u. non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il fabbricato presenta strutture portanti in c.a. e solai di piano, per quanto visibile, in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate e si presenta in un discreto stato di conservazione. La copertura risulta parzialmente a tetto e parzialmente a terrazza praticabile.

Nell'insieme, il fabbricato in esame, confina verso sud con la ferrovia Ascoli-Porto d'Ascoli, verso ovest con Via 1<sup>a</sup> Maggio, verso nord con Via A. Gramsci e verso est con altro fabbricato non oggetto di esecuzione.

L'albergo distinto al foglio 8 part. 472 sub. 16 si sviluppa su porzione del piano primo e sugli interi piani secondo e terzo, l'appartamento distinto con il sub. 9 è posto sulla restante porzione del piano primo con fondaco annesso al piano interrato mentre l'autorimessa distinta con il sub. 10 è posizionata al piano interrato

##### - Descrizione dell'Albergo distinto al foglio 8 part. 472 sub. 16

L'albergo risulta accessibile per mezzo di una scala esterna posta sul lato est dell'edificio, comune con l'appartamento sub. 9, aperta e coperta da una pensilina, superata la quale si giunge in un disimpegno al piano primo ove sono presenti gli accessi all'albergo e all'appartamento. Dal disimpegno dell'albergo al piano primo è possibile accedere alla scala che conduce al piano secondo e ad un ascensore che permette la comunicazione con i soprastanti piani secondo e terzo e con i sottostanti piani interrato e terra. Si precisa che l'ascensore, in base a quanto riferito dal [REDACTED] è di esclusiva pertinenza dell'albergo in esame, anche se giunge al piano Terra, non oggetto della presente esecuzione, ove in precedenza era aperto un ristorante.

Il piano primo dell'albergo è costituito da una Hall che si estende fino ad un'ampia veranda posta sul lato sud, un wc con anti wc, zona bar, ripostigli, sei camere da letto con relativi servizi igienici, oltre ad un piccolo vano posto sulla veranda ove è posizionata una caldaia Immergas per riscaldamento e acqua sanitaria dei locali descritti posti su tale piano. Sulla veranda è inoltre posizionata una unità esterna per il condizionamento marca Aermec (*solo freddo*).

Il piano secondo è costituito da 14 camere con relativi servizi igienici, dieci delle quali dotate di balconi, un ripostiglio e una piccola hall. Su tale piano è presente una scala interna che conduce al piano terzo, raggiungibile quest'ultimo anche per mezzo dell'ascensore.

Il piano terzo è costituito da terrazze praticabili e da sottotetti di modeste altezze al di sotto dei quali sono posizionate due caldaie Immergas per il riscaldamento e acqua sanitaria e impianti (*inverter ecc*) a servizio di impianto fotovoltaico i cui pannelli sono posizionati su alcune falde di copertura esposte a sud.



Due macchine per il condizionamento marca Aermec (*solo freddo*) sono posizionate sulle terrazze di copertura.

Tutte le camere sono dotate di serrature elettroniche con card

I pavimenti dell'albergo sono in ceramica così come i rivestimenti posti nei servizi igienici, le finestre sono dotate di infissi e persiane ad ante in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

**- Descrizione dell'Appartamento distinto al foglio 8 part. 472 sub. 9**

L'appartamento al piano primo è costituito da un vano ingresso dal quale si accede ad un ampio spazio destinato a cucina/soggiorno, un disimpegno, quattro camere tre bagni e un ripostiglio oltre a due terrazze posizionate sui lati est e ovest. Sul terrazzo lato ovest è presente un piccolo ripostiglio sottostante la falda di copertura ed un vano ove è posizionata una caldaia Immergas per riscaldamento e acqua sanitaria dell'appartamento. Nel soggiorno è presente un condizionatore Daikin con unità esterna posta sull'adiacente terrazzo. Le pavimentazioni sono in ceramica così come i rivestimenti posti nei servizi igienici, le finestre sono dotate di infissi e persiane ad ante in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia. Le altezze interne dei wc e dei corridoi e disimpegni sono maggiori di ml. 2,40 mentre le camere e il soggiorno/pranzo presentano altezze variabili da ml. 2,67 a ml. 2,68

All'appartamento è annesso un locale fondaco posto al piano seminterrato che alla data dei sopralluoghi risultava occupato da un impianto di aspirapolvere centralizzato, serbatoi e pompe autoclave il tutto a servizio sia dell'appartamento sia dell'albergo

**- Descrizione dell'Autorimessa distinta al foglio 8 part. 472 sub. 10**

L'autorimessa è posta al piano interrato è accessibile per mezzo di una rampa carrabile, presenta altezza interna pari a ml. 2,40 ed è costituita da un ampio locale oltre ad un ripostiglio e locali tecnici. La pavimentazione è in battuto cementizio. Si precisa che sul lato nord dell'autorimessa è presente un'porta che permette di accedere ad un'altra proprietà non oggetto della presente esecuzione.

In merito all'impiantistica presente si riferisce quanto segue:

Nell'appartamento al piano primo la produzione di acqua sanitaria e del riscaldamento avvengono per mezzo di una caldaia Immergas posizionata sul vano CT accessibile dalla terrazza lato est, alimentata a gas metano della rete cittadina. Nel soggiorno è presente un condizionatore marca Daikin con unità esterna posizionata sulla terrazza confinante.

Nei locali destinati ad Hotel, al piano primo, la produzione di acqua sanitaria e del riscaldamento avvengono per mezzo di una caldaia Immergas posizionata in un vano CT che alimenta dei fancoil. Nella veranda è presente macchina Aermec per la climatizzazione degli ambienti (*solo freddo*)

Nei locali destinati ad Hotel, al piano secondo, la produzione di acqua sanitaria e del riscaldamento avvengono per mezzo di due caldaie Immergas posizionate nei sottotetti al piano terzo. La climatizzazione (*solo freddo*) avviene per mezzo di due macchine Immergas posizionate sulle terrazze di copertura al piano terzo.

Su alcune falde della copertura del fabbricato ove insistono le u.i.u. oggetto di esecuzione è presente impianto fotovoltaico con inverter posizionati nel sottotetto accessibili dal terrazzo di copertura. Il collegamento all'impianto di rete è presente con un contatore di scambio all'esterno del fabbricato in corrispondenza del contatore di energia.

In merito all'impiantistica presente lo scrivente può solo riferire che alcune parti di essa risultano obsolete e che il certificato di abitabilità che interessa il Piano Primo (*appartamento e porzione Hotel*) risale all'anno 1998 (*abitabilità/agibilità prot. n. 3631 del 13.07.1998*) e quello che interessa il piano secondo ad uso Hotel risale al 1997 (*agibilità parziale prot. n. 1455 del 18.03.1997*)

Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica



dell'impiantistica presente al fine di accertare la rispondenza della stessa alle vigenti norme di settore e, eventualmente, procedere al suo adeguamento/rifacimento.

Per quanto riguarda l'ascensore, si riferisce che nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 300 del 16.01.1998, il vano ascensore in corrispondenza del piano terra, non oggetto del presente procedimento esecutivo, risulta non accessibile, mentre in loco è accessibile. A parere dello scrivente, in base all'atto autorizzativo edilizio sopra richiamato risulta che l'ascensore è ad uso esclusivo dell'Hotel oggetto della presente esecuzione, come per'altro confermato verbalmente dal

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1a**

Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda (*SEL*) comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

Hotel Piano primo	SEL	mq. 225,00 circa
Tettoia hotel piano 1^ (ora veranda da ripristinare a tettoia)		mq. 60,00 circa
Hotel Piano secondo	SEL	mq. 402,00 circa
Balconi e terrazzi Hotel Piano secondo		mq. 44,20 circa
Terrazzo di copertura praticabile		mq. 146,00 circa
Vani sottotetto di hmax < di ml. 1,50		mq. 138,00 circa
Rip e CT posti sulla veranda al piano 1^		mq. 8,30 circa
Appartamento Piano primo	SEL	mq. 173,00 circa
Ripostiglio su balcone lato est	SEL	mq. 4,00 circa
Terrazzi piano primo		mq. 54,00 circa
Locale accessorio Piano seminterrato	SEL	mq. 18,50 circa
Autorimessa Pianto Interrato	SEL	mq. 228,00 circa

I dati catastali sono rispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento anche se incompleti nei dati di classamento.

Sono state riscontrate delle difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

La proprietà oggetto di esecuzione confina a sud con la ferrovia Ascoli – Porto D'Ascoli, a nord con Via A. Gramsci e ad Ovest con Via 1^ Maggio, salvo altri.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1b**

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Via Antonio Gramsci del comune di Spinetoli

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1c**

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si riferisce che il fabbricato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali. Per l'individuazione della parti comuni si rimanda a quanto desumibile dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate (*V. All. n. 3*) e alle norme dettate dal codice civile

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1d**

Il fabbricato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1e**



L'area ove insiste l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al Piano regolatore Generale vigente nel comune Spinetoli ricade in zona denominata "tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità" normata dall' Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**RISPOSTA AL QUESITO 1f**

La proprietà oggetto di esecuzione risulta intestata ad una Società a responsabilità limitata. In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato, l'immobile oggetto di esecuzione non fa parte della comunione dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

**SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta trasmessa a mezzo PEC il 25.06.2021 e successivo sollecito con PEC del 13.09.2021 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spinetoli (vedi All. n. 5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, con mail del 16.09.2021, del 21.09.2021, del 04.10.2021 e del 05.10.2021, hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita (vedi All. n. 5).

- **Concessione Edilizia n. 949 del 09.06.1988** concernente la "costruzione di fabbricato centro ristorante pizzeria" rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1078 del 13.02.1989** concernente i lavori di "ampliamento al fabbricato al lato sud adibito a ristorante e pizzeria. Variante alla Concessione n. 949 del 09.06.1988. Con destinazione ristorante e pizzeria" rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1158 del 29.08.1989** concernente l'esecuzione dei lavori di "variante al progetto per la costruzione di fabbricato per ristorante, pizzeria e albergo, con destinazione ristorante-pizzeria-albergo" rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1189 del 22.11.1989** concernente l'esecuzione dei lavori di "variante ai divisori interni al fabbricato per ristorante-bar-pizzeria con destinazione ristorante-bar-pizzeria" rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1189 del 12.07.1990** concernente la costruzione "di fabbricato per ristorante-bar-pizzeria-albergo con destinazione ristorante-bar-pizzeria". **Voltura della Concessione Edilizia 1189 del 22.11.1989** rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1871 del 31.12.1993** concernente l'esecuzione di "ampliamento di fabbricato con destinazione ristorante pizzeria" rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Certificato di abitabilità prot. n. 3100 del 31.05.1994** rilasciato dal Sindaco del Comune di Spinetoli con il quale si dichiara abitabile "il fabbricato eretto sul terreno distinto in catasto di questo comune al foglio 8 mapp. 472" di proprietà di [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1971 del 20.03.1995** concernente la "soprelevazione di fabbricato con destinazione civile abitazione" rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 2067 del 13.03.1996** concernente la "demolizione opere abusive - Variante alla Concessione Edilizia n. 1971/95 - Ampliamento (costruzione tettoie)" rilasciata alla Ditta [REDACTED]



- **Concessione Edilizia n. 2118 del 28.08.1996** concernente la “*sopraelevazione di fabbricato in via A. Gramsci incrocio via I° Maggio per ristorante pizzeria albergo ed abitazione – Variante Concessione Edilizia n. 1971 del 20.03.1995 a sanatoria. con destinazione ristorante pizzeria albergo ed abitazione*” rilasciata alla Ditta [REDACTED]
- **DIAE prot. n. 8003 del 22.11.1996** inoltrata dalla ditta [REDACTED] e [REDACTED] e concernente la “*Variante alla concessione edilizia n. 1971 del 20.03.1995*”
- **Certificato di abitabilità parziale prot. n. 1455 del 18.03.1997** rilasciato dal Sindaco di Spinetoli con il quale si dichiarano abitabili 14 camere di albergo site al piano secondo del fabbricato di proprietà di [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 2200 del 21.07.1997** Rilasciata alla Ditta [REDACTED] con la quale viene concessa, ai sensi dell’art. 13 della L. 47/85 LA SANATORIA “*delle seguenti opere: Chiusura di volume adibito a sala ristorante, precedentemente destinato a tettoia a sud del fabbricato; eseguite in difformità e/o da completare sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato, nonché al rispetto del piano particolareggiato di cui alla l.r. 33/91 adottato dal Comune con delibera di C.C. n. 67/96 e secondo la perfetta regola d’arte.* Con il presente atto autorizzativo edilizio viene anche rilasciata Concessione Edilizia “*per l’esecuzione dei lavori di completamento di fabbricato in via A. Gramsci per ristorante, pizzeria, albergo ed abitazione*”
- **DIAE prot. n. 300 del 16.01.1998** inoltrata dalla ditta [REDACTED] e concernente la “*Variante alla concessione edilizia n. 2200 del 21.07.1997*”
- **Certificato di abitabilità-agibilità prot. n. 3631 del 13.07.1998** rilasciato dal Sindaco di Spinetoli con il quale si certifica che “*sono agibili e abitabili gli alloggi facenti parte del fabbricato sito in Via Gramsci n. 25 di Pagliare del Tronto, eretti sul terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio n. 08 mappale 472 sub. 09,11 di proprietà di [REDACTED] composto come segue: .....*” Segue descrizione dell’appartamento e della porzione di albergo ambedue al piano primo.
- **DIAE Prot. n. 7697 del 05.08.2004** inoltrata dalla ditta [REDACTED] concernente la “*realizzazione di tettoia collegata a fabbricato esistente*”
- **Pratica Edilizia n. 117/2009 assunta al prot. n. 8160 del 07.07.2009**, avente per oggetto: “*Comunicazione installazione impianto fotovoltaico ai sensi dell’art. 11 comma 3 del D.lgs 30 Maggio 2008, n. 115*” inoltrata dal [REDACTED] e sottoscritta con timbro dell’ [REDACTED]”. Si precisa che con tale pratica veniva comunicato che l’impianto fotovoltaico sarebbe stato installato su altro fabbricato non oggetto del presente procedimento di Es. imm.. Successivamente, vengono inoltrate al SUE di Spinetoli le seguenti istanze/comunicazioni:  
**Nota prot. 2331 del 04.03.2018** con la quale il [REDACTED] comunicava la volta della proprietà dell’impianto fotovoltaico di cui alla pratica edilizia n. 117/2009, comunicando inoltre quanto segue: 1. Sito Impianto Via A.Gramsci, 27 – 63078 Spinetoli (AP). 2. Dati Catastali: Foglio 8 part. 472. 3. Potenza rilevata impianto: 19,8 kw;  
**Nota prot. 2621 del 05.03.2018** con la quale il [REDACTED] chiedeva “*la rettifica dei dati catastali e della potenza espressa dall’impianto, comunicati a suo tempo con pratica edilizia n. 117/2009, apportando le seguenti variazioni: 1. Sito Impianto Via A.Gramsci, 27 – 63078 Spinetoli (AP). 2. Dati Catastali: Foglio 8 part. 472. 3. Potenza rilevata impianto:*



19,8 kw; Con la stessa nota il [REDACTED] comunicava che l'acquisto era stato effettuato con atto pubblico a rogito Notaio Eduardo Bucci, del 23.05.2011, registrato il 23.05.2011 al n. 2119 Serie IT. Si precisa che in effetti la data corretta del Rogito è il 18.05.2011 come indicato nella relazione Notarile allegata alla presente procedura

### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- **Autorimessa distinta al al foglio 8 part. 472 sub. 10**

a) Diversa distribuzione degli spazi interni

- **Appartamento distinto al foglio 8 part. 472 sub. 9**

- b) difformità nella distribuzione interna e nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
- c) Minore altezza interna approvata pari a ml. 2,70 mentre in loco risulta essere variabile da ml. 2,67 a ml. 2,68 nei vani principali (*camere, sogg/cucina*) Anche i servizi igienici e corridoi presentano altezze minori di ml. 2,70 (*variabile da ml. 2,42 a ml.2,63*) comunque maggiori di quelle minime consentite dalle vigenti normative
- d) Modesti ampliamenti dei terrazzi posti sui lati est e ovest dell'appartamento;
- e) Realizzazione di un vano ripostiglio, di modestissime altezze interne, accessibile dal terrazzo lato est e ricavato al di sotto della falda di copertura

- **Hotel distinto al foglio 8 part. 472 sub. 16**

- f) difformità nella distribuzione interna e nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
- g) Minore altezza interna dei locali al piano primo approvata pari a ml. 2,70 mentre in loco sono presenti camere e reception con altezze variabile da ml. 2,61 a ml. 2,63, dovute alla presenza di controsoffitti. Si precisa che l'intradosso del solaio di copertura, misurato nel ripostiglio della reception è posto a ml. 2,70. Anche i servizi igienici e corridoi presentano altezze minori di ml. 2,70, comunque maggiori di quelle minime consentite dalle vigenti normative.
- h) mancata realizzazione del balcone lato est del piano primo
- i) realizzazione di una veranda al piano primo lato sud, autorizzata come tettoia;
- j) realizzazione di una vano CT al piano 1<sup>^</sup> dell'Hotel di dimensioni leggermente maggiori di quelle autorizzate
- l) Presenza di tettoie sulla corte censita con il sub. 13. Tale corte individua un BCNC sul quale hanno diritto l'u.i.u. in esame e altra u.i.u. di proprietà di altra ditta.;
- m) Diversa conformazione della pensilina posta a copertura della scala esterna che si sviluppa in aderenza alla parete e, di fatto, occlude alcune finestre a servizio di altra u.i.u. non oggetto della presente esecuzione.

La pensilina descritta è riportata nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 300 del 16.01.1998, anche se con dimensioni tali da non oscurare completamente le finestre in esame, contrariamente a quanto presente in loco (*V. All. n. 5*).

Le opere difformi descritte ai punti a), b), d), e), f), h), j) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Le opere difformi descritte ai punti c) e g) non risultano sanabili in quanto in contrasto con le normative igienico sanitarie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà ripristinare a propria cura e spese le altezze interne minime previste dalle norme di settore pari a ml. 2,70, nei vani principali



dell'appartamento e dell'Hotel.

L'opera difforme descritta al punto i) non risulta sanabile per aumento di volume non ammissibile ed anche per il conseguente mancato rispetto della normativa igienico sanitaria delle due camere che presentano le aperture esterne aperte sulla veranda. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà ripristinare, a propria cura e spese, lo stato dei luoghi come assentito;

L'opera difforme descritta al punto l) non risulta sanabile per distacchi dai confini non ammissibili e, quella descritta al punto m), non risulta sanabile in quanto lesiva dei diritti di terzi e, per tali motivi, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi come assentito;

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

#### **STATO DI POSSESSO**

Per quanto riscontrabile in loco alle date dei sopralluoghi l'appartamento risultava abitato dal [REDACTED] proprietaria delle u.i.u. oggetto di esecuzione, mentre nell'Hotel risultava svolgersi la normale attività commerciale, gestita dal [REDACTED], con presenza di clienti che pernottavano nelle camere.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti la proprietà oggetto di esecuzione, chi scrive ha provveduto ad inoltrare istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 14.09.2021 assunta al prot. n. 41396 (consegnata a mano) (V. All. n. 6).

- L'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ha risposto con nota trasmessa allo scrivente a mezzo mail del 30.09.2021 comunicando quanto segue: *"Esito richiesta prot. 41396 del 14.09.2021. In ordine alla sua richiesta richiamata in oggetto, si segnala che, con riferimento alle posizioni richieste (cc. ff. 01700270448 e 01139870446) non risultano in A.T. contratti di locazione, comodato, o altro, che interessano gli immobili ivi indicati"*

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli ed oneri di natura condominiale (solo in quanto trascritti)

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione



fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato  
Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;  
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato  
Non risultano convenzioni matrimoniali o assegnazioni della casa coniugale al coniuge.

• **Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.100,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

**TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI**

• **Nota di trascrizione n. 3547/2585 del 12.06.1987**

Atto di acquisto a rogito Notaio Nazzareno Cappelli del 26.05.1987 rep. 9762 in forza del quale viene acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ove insiste l'u.i.u. oggetto di esecuzione.

A Favore  
Contro

• **Nota di trascrizione n. 149/119 del 10.01.1995**

Atto in autentica Notaio Pietro Caserta del 21.12.1994 rep. n. 100201 in forza del quale la predetta società modificava la propria ragione sociale.

A Favore  
Contro

• **Nota di trascrizione n. 2800 del 23.05.2011**

Atto Pubblico di conferimento in società a Rogito Notaio Bucci Diego del 18.05.2011 rep. n. 175/120

A Favore  
Contro

Nella Certificazione Notarile viene inoltre rilevato quanto segue: "da ispezione catastale, atto notarile pubblico di modifica dei patti sociali, rogito Notaio Lenhardy Sergio di Grottammare, del 16.12.2008 rep. 26565, che non risulta trascritto. La società

ha anche modificato la propria denominazione in

• **Nota di iscrizione n. 1221 del 17.12.2012**

Ipoteca volontaria a Rogito Notaio Bucci Edgardo del 14.12.2012 rep. n. 479/341 per complessivi € 240.000,00 a garanzia del capitale di € 120.000,00

A Favore  
Contro

• **Nota di iscrizione n. 121 del 08.02.2018**

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 15.01.2018 rep. n. 64 per complessivi € 50.000,00 a garanzia di un capitale di € 41.979,38.



A Favore  
Contro

- **Nota di iscrizione n. 142 del 14.02.2018**

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 15.01.2018 rep. n. 64 per complessivi €. 135.000,00 a garanzia di un capitale di €. 116.276,35.

A Favore  
Contro

- **Nota di Trascrizione n. 7618 del 17.12.2019**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno il 14.11.2019 rep. 2632

A Favore  
Contro

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

#### **□ 5.STIMA DELLA PROPRIETA'**

Al fine di calcolare il valore commerciale delle u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site nelle vicinanze e precisamente:

- Ai fini della stima dell'u.i.u. ad uso **Hotel distinta al foglio 8 part. 472 sub. 16**

*Comparabile A - Locale commerciale oltre ad una porzione di opificio industriale confinante – Comune di Colli del Tronto Via Salaria n. 257, il tutto distinto al fg.3 part. 148 sub. 39 e sub. 40 - Rogito Notaio Donatella Calvelli del 04.02.2019 Rep. 33441*

*Comparabile B - due locali commerciali confinanti – località Centobuchi del Comune di Montepandone Via A. De Gasperi n. 100 e 100/a, distinti al fg.20 part.100 sub. 2 e sub. 3 - Rogito Notaio Colantoni Gino del 08.03.2018 Rep. n. 2653*

- Ai fini della stima dell'u.i.u. ad uso **civile abitazione distinta al Foglio 8 part 472 sub 9**

*Comparabile A – Appartamento di civile abitazione sito in comune di Spinetoli frazione Pagliare del Tronto, Via Don Paolo Rossi snc, distinto al foglio 9 part. 594 sub. 2, Rogito Notaio Marianna Calabrese del 28.06.2018 rep n. 11555*

*Comparabile B – Appartamento di civile abitazione sito in comune di Spinetoli frazione Pagliare del Tronto, Via A. Gramsci n. 20, distinto al foglio 8 part. 619 sub. 8, Rogito Notaio Silvia Parlamenti del 09.09.2019 Rep. 8427.*

- Ai fini della stima dell'u.i.u. ad uso **autorimessa distinta al Foglio 8 part 472 sub 10**

*Comparabile A – locale autorimessa in comune di Spinetoli frazione Pagliare del Tronto, Via A. Gramsci n. 23/a, distinto al foglio 8 part. 800 sub. 36, Rogito Notaio Albino Farina del 12.07.2021 rep. n. 120902*

*Comparabile B – locale autorimessa in comune di Spinetoli frazione Pagliare del Tronto, Via G. Salvadori n. 16, distinto al foglio 10 part. 159 sub. 4, Rogito Notaio Cappelli Nazzareno del 02.07.2015 Rep. n. 119152*

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari

12



aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che sono risultate pari a

- Hotel distinto al foglio 8 part. 472 sub. 16 €. **583.000,00** (Euro Cinquecentosessantottomila/00)
- Appartamento distinto al Foglio 8 part 472 sub 9 €. **155.000** (Euro Centocinquantacinque/00)
- Autorimessa distinta al foglio 8 part 472 sub 10 €. **49.000,00** (Euro Quarantanovemila/00)

**SOMMANO € 787.000,00 (Euro Settecentoottantasettemila/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

**a)** abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

**b)** abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

**c)** abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si decurterà **l'1% del totale.**

**d)** abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per il ripristino dello stato dei luoghi della veranda dell'Hotel al piano 1<sup>^</sup> da ricondurre a tettoia, la rimozione dei manufatti presenti sulla corte comune, il ripristino delle altezze interne minime al piano primo dell'hotel e dell'abitazione, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **12% del totale.**

**e)** abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

**f)** per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione. Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 23 %.

#### **VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

€ 787.000,00 – 23,00 % =Euro 605.990,00

**A CIFRA TONDA € 606.000,00 (Euro Seicentoseimila/00)**

#### **□ 6. PRECISAZIONI:**

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Le proprietà in esame alla data dei sopralluoghi risultavano arredate e l'attività commerciale era in corso, con conseguenti problematiche nell'esecuzione dei rilievi .

Si precisa inoltre quanto segue:

- Lo scrivente, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere



difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spinetoli potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle del sottoscritto. Gli importi delle spese da sostenere e le eventuali opere di ripristino da eseguire per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, detratte dal valore di stima, sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Spinetoli.

#### □ 7.DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su tre unità immobiliari ad uso hotel, civile abitazione e autorimessa, posizionati ai piani interrato, primo, secondo e terzo del fabbricato sito nella frazione Pagliare del Comune di Spinetoli (AP) in via Gramsci n. 27.

Il fabbricato ove insistono dette u.i.u. si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo e terzo*) oltre ad un piano interrato e la sua edificazione è iniziata nel 1988 e successivamente ampliato ed oggetto di vari interventi edilizi. Le u.i.u. oggetto di esecuzione occupano porzione del piano interrato e gli interi piano primo, secondo e terzo, mentre la restante porzione del piano interrato e l'intero piano terra individuano altre u.i.u. non oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'albergo distinto al foglio 8 part. 472 sub. 16 si sviluppa su porzione del piano primo e sugli interi piani secondo e terzo, l'appartamento distinto con il sub. 9 è posto sulla restante porzione del piano primo con fondaco annesso al piano interrato mentre l'autorimessa distinta con il sub. 10 è posizionata al piano interrato. L'albergo risulta accessibile per mezzo di una scala esterna posta sul lato est dell'edificio, comune con l'appartamento sub. 9. Dal disimpegno dell'albergo al piano primo è possibile accedere alla scala che conduce al piano secondo e ad un ascensore che permette la comunicazione con tutti gli altri piani. Il piano primo dell'albergo è costituito da una Hall che si estende fino ad un'ampia veranda posta sul lato sud, un wc con anti wc, zona bar, ripostigli, sei camere da letto con relativi servizi igienici.

Il piano secondo dell'hotel è costituito da 14 camere con relativi servizi igienici, dieci delle quali dotate di balconi, un ripostiglio e una piccola hall. Il piano terzo è costituito da terrazze praticabili e da sottotetti di modeste altezze al di sotto dei quali sono posizionate porzioni di impianti tecnologici. Su alcune falde di copertura esposte a sud è presente impianto fotovoltaico di potenza pari a Kw 19,80. Tutte le camere sono dotate di serrature elettroniche con card. L'hotel sviluppa una SEL (*superficie esterna lorda*) pari a mq. 627 circa oltre balconi di mq. 44,20, una veranda da ripristinare a tettoia di mq. 60,00 e terrazza di copertura di mq. 146. L'appartamento al piano primo di SEL pari a mq. 173,00 circa è costituito da un vano ingresso dal quale si accede ad un ampio spazio destinato a cucina/soggiorno, un disimpegno, quattro camere tre bagni e un ripostiglio oltre a due terrazze di mq. 54,00 circa posizionate sui lati est e ovest. Sul terrazzo lato ovest è presente un piccolo ripostiglio di SEL pari a circa mq. 4,00 sottostante la falda di copertura ed un vano ove è posizionata una caldaia Immergas per riscaldamento e acqua sanitaria dell'appartamento. All'appartamento è annesso un locale fondaco di SEL pari a mq. 18,50 posto al piano seminterrato che alla data dei sopralluoghi risultava occupato da un impianto di aspirapolvere centralizzato, serbatoi e pompe autoclave il tutto a servizio dell'appartamento e dell'albergo

L'autorimessa, di SEL pari a mq. 228,00 circa è posta al piano interrato ed è accessibile per mezzo di una rampa carrabile ed è costituito da un ampio locale oltre ad un ripostiglio e locali tecnici. La pavimentazione è in battuto cementizio. Si precisa che sul lato nord dell'autorimessa è presente un parta che permette di accedere ad un'altra proprietà non oggetto della presente esecuzione.

Per quanto concerne l'impiantistica si rappresenta che alcune parti di essa risultano obsolete e che il certificato di abitabilità che interessa il Piano Primo risale all'anno 1998 e quello che interessa il piano secondo risale al 1997. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alle verifiche necessarie al fine di accertare la rispondenza della stessa alle vigenti norme di settore ed, eventualmente, procedere al suo adeguamento/rifacimento.

La proprietà alla data dei sopralluoghi risultava occupata dall'Amministratore della società



esecutata. Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- **Autorimessa distinta al al foglio 8 part. 472 sub. 10**
  - a) Diversa distribuzione degli spazi interni
- **Appartamento distinto al foglio 8 part. 472 sub. 9**
  - b) difformità nella distribuzione interna e nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
  - c) Minore altezza interna approvata pari a ml. 2,70 mentre in loco risulta essere variabile da ml. 2,67 a ml. 2,68 nei vani principali
  - d) Modesti ampliamenti dei terrazzi posti sui lati est e ovest
  - e) Realizzazione di un vano ripostiglio, accessibile dal terrazzo lato est e ricavato al di sotto della falda di copertura
- **Hotel distinto al foglio 8 part. 472 sub. 16**
  - f) difformità nella distribuzione interna e nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
  - g) Minore altezza interna dei locali al piano primo approvata pari a ml. 2,70 mentre in loco sono presenti camere e reception con altezze variabile da ml. 2,61 a ml. 2,63
  - h) mancata realizzazione del balcone lato est del piano primo
  - i) realizzazione di una veranda al piano primo lato sud, autorizzata come tettoia;
  - j) realizzazione di una vano CT al piano 1<sup>^</sup> dell'Hotel di dimensioni leggermente maggiori di quelle autorizzate
  - l)...Presenza di tettoie sulla corte censita con il sub. 13, comune con altra u.i.u. non oggetto della presente esecuzione;
  - m)..Diversa conformazione della pensilina posta a copertura della scala esterna che occlude alcune finestre a servizio di altra u.i.u. non oggetto della presente esecuzione.

Le opere difformi descritte ai punti a), b), d), e), f), h), j) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Le opere difformi descritte ai punti c) e g) non risultano sanabili in quanto in contrasto con le normative igienico sanitarie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà ripristinare a propria cura e spese le altezze interne minime previste dalle norme di settore pari a ml. 2,70, nei vani principali dell'appartamento e dell'Hotel.

L'opera difforme descritta al punto i) non risulta sanabile per aumento di volume non ammissibile, quella descritta al punto l) non risulta sanabile per distacchi dai confini non ammissibili e quella descritta al punto m), non risulta sanabile in quanto lesiva dei diritti di terzi e, per i suddetti motivi, il futuro acquirente dovrà ripristinare, a propria cura e spese, lo stato dei luoghi come assentito;

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli**

- **Foglio 8 part 472 sub 9**, categoria A/2 di classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 194, totale escluse aree scoperte mq. 183, rendita €. 325,37, Via Antonio Gramsci n. 25, piano S1-1;
- **Foglio 8 part 472 sub 10** categoria C/6 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 211, superficie catastale totale mq. 238, rendita €. 326,92, Via Antonio Gramsci n. 27, piano S1;
- **Foglio 8 part 472 sub 16**, categoria D/2,rendita €. 6.806,00, Via Antonio Gramsci n. 27, piano 1-2-3;

#### **PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**

**€ 606.000,00 (Euro Seicentoseimila/00)**



Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per via telematica alla competente Cancelleria.

Con osservanza

*L'Esperto stimatore  
Geom. Andrea Neri*

*Ascoli Piceno li 16 Ottobre 2021*

**□ 8. Allegati:**

*1-lettere di convocazione e relative ricevute*

*2-verbali dei sopralluoghi*

*3-documentazione catastale*

*4-documentazione fotografica*

*5-documentazione fornita dal Comune di Spinetoli (A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi)*

*6-documentazione richiesta e ritirata all'Agenzia delle Entrate (ricerca eventuali contratti di affitto/comodato)*

*7-planimetrie delle unità immobiliari urbane -tavole grafiche n. 1-2*

*8- quesiti ai quali il CTU è stato chiamato a rispondere*

*9-attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*

