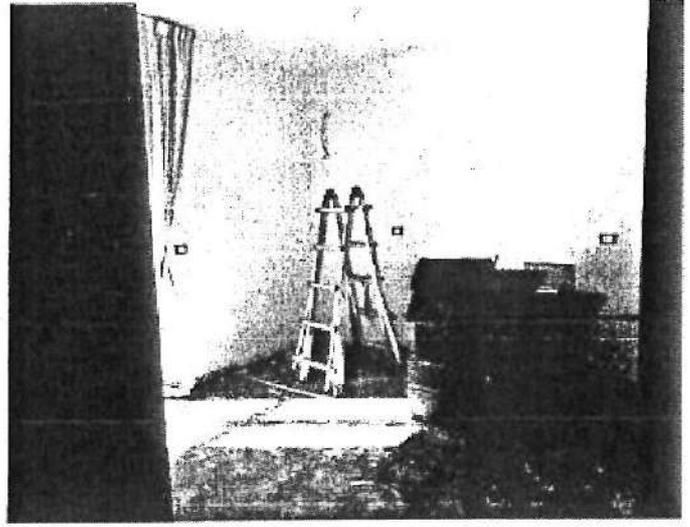
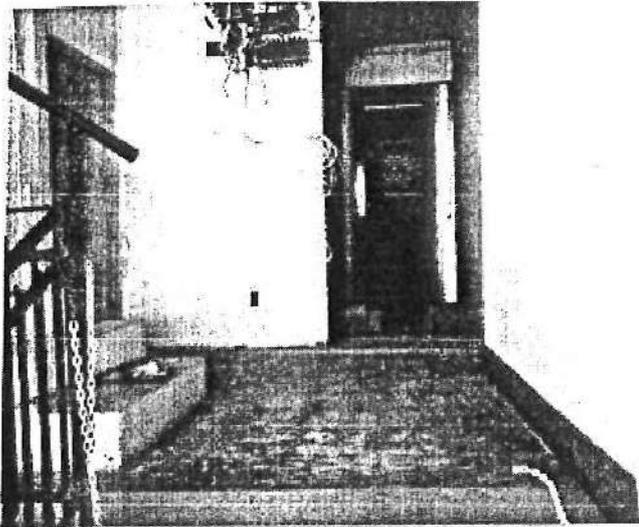
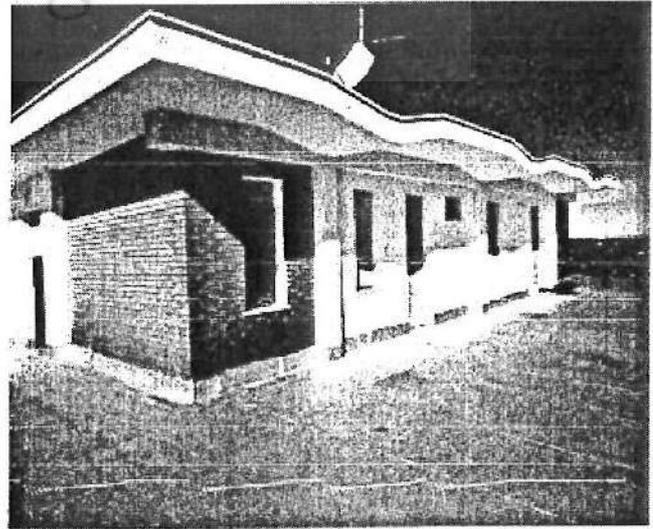
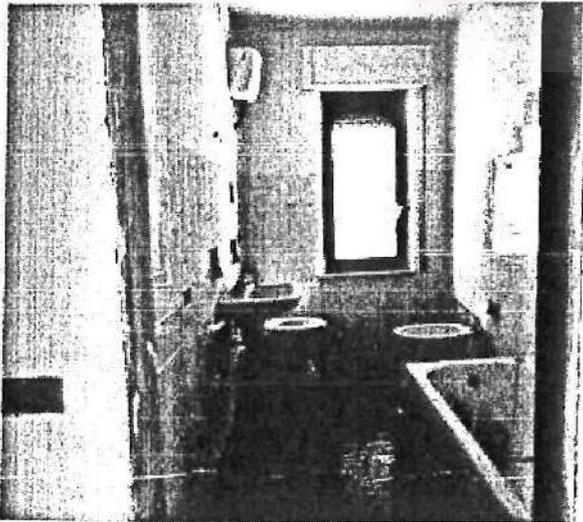


ASTALEGALE.NET

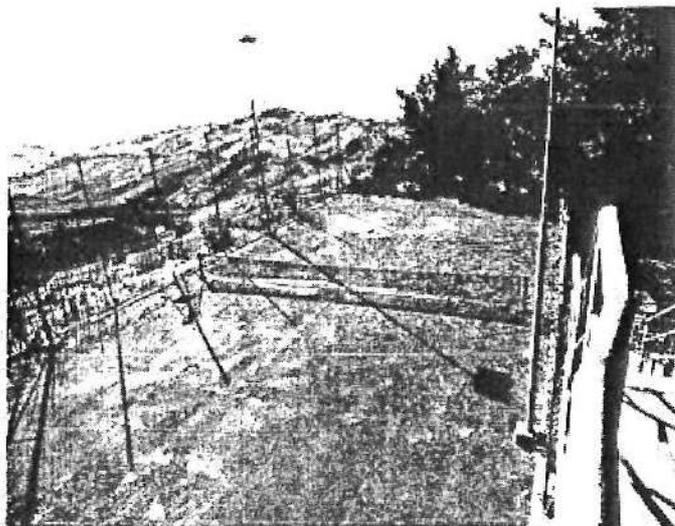
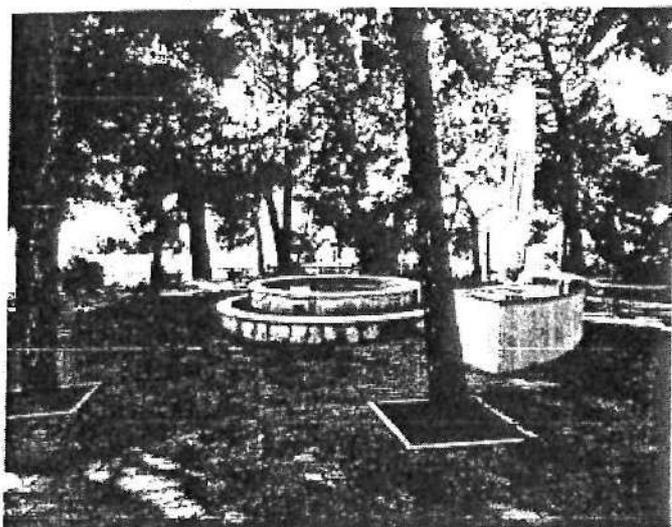
STRUTTURA ALBERGHIERA – PIANO 6°



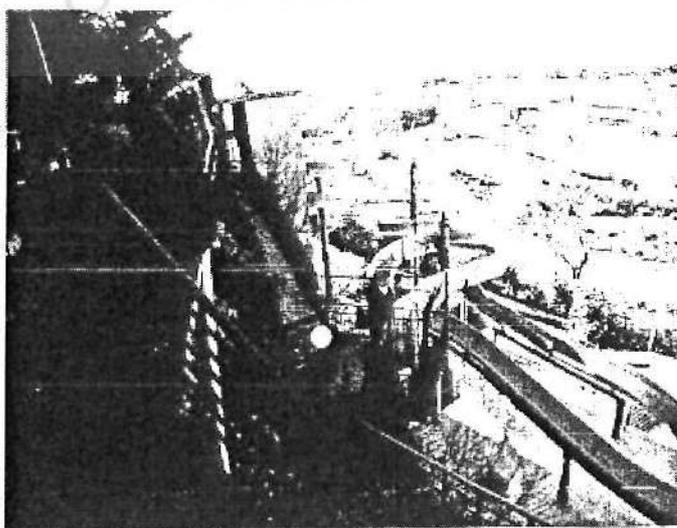
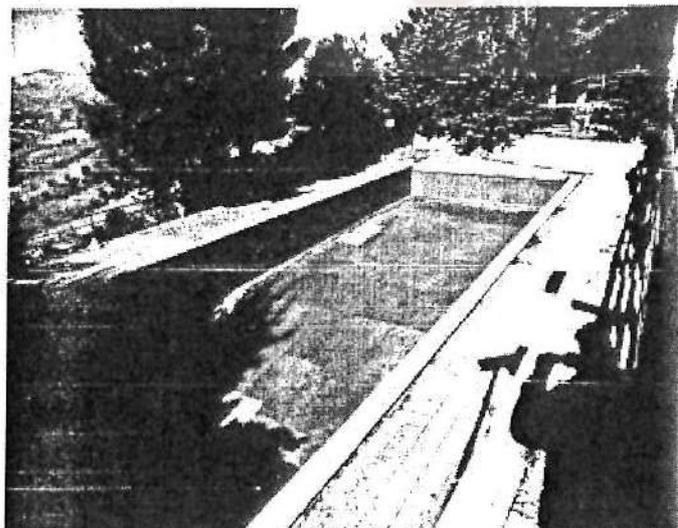
 ASTAlegale.net



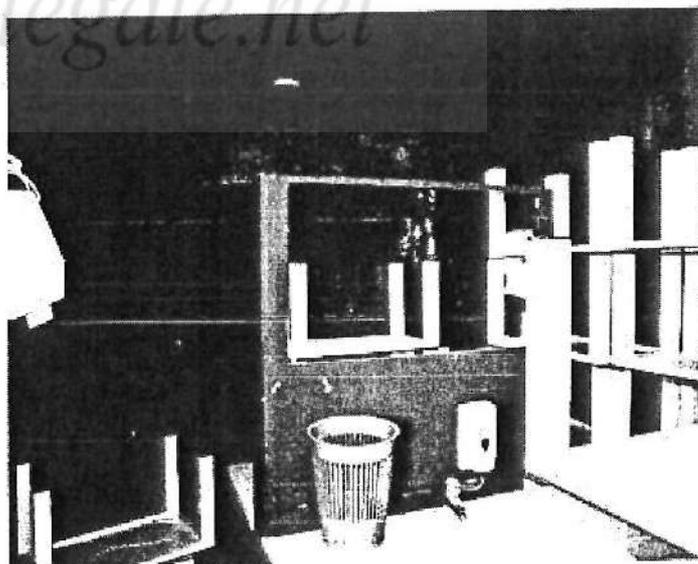
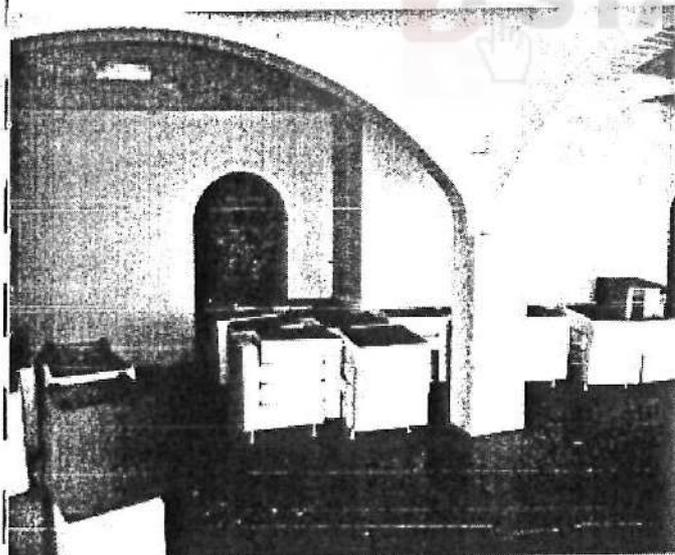
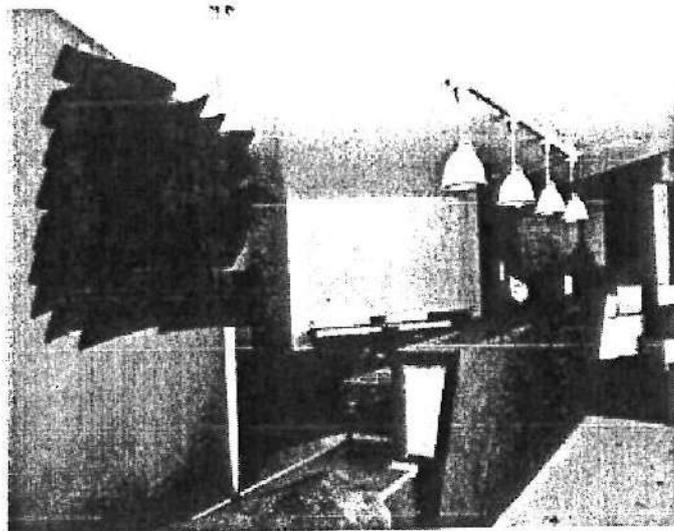
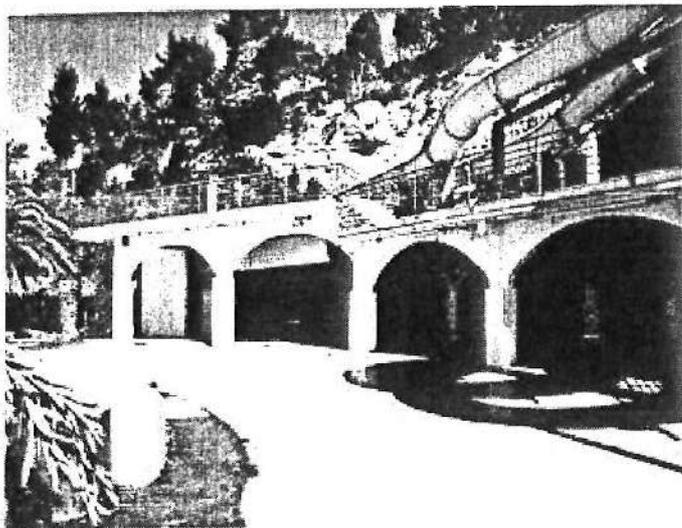
SPAZI ESTERNI ATTREZZATI

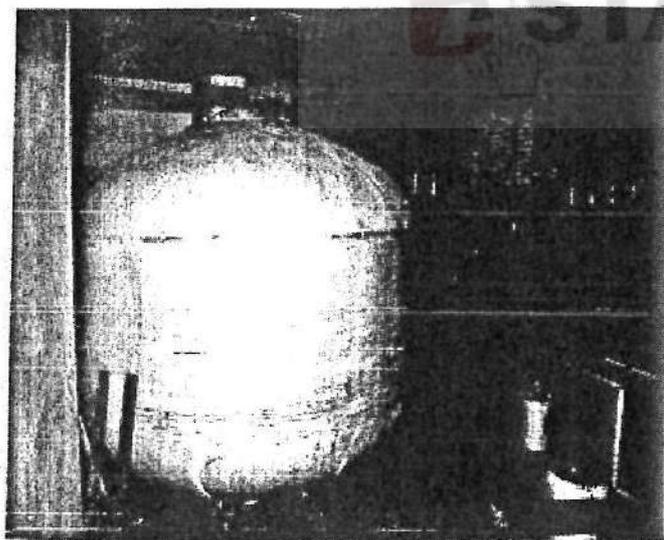
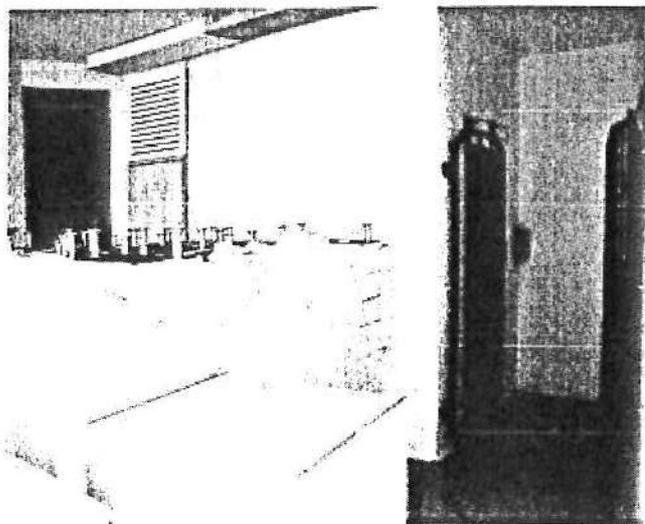
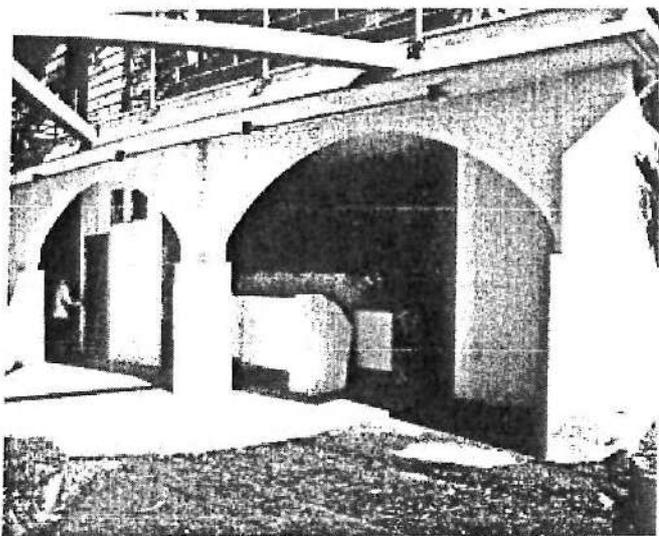


 **ASTA**legale.net



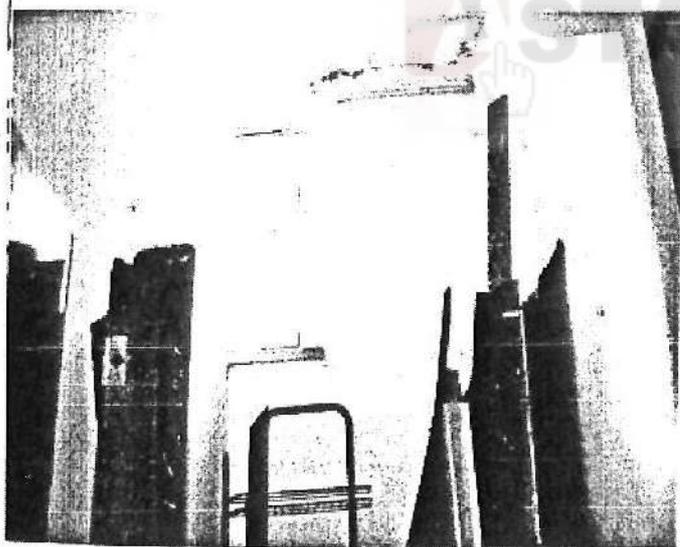
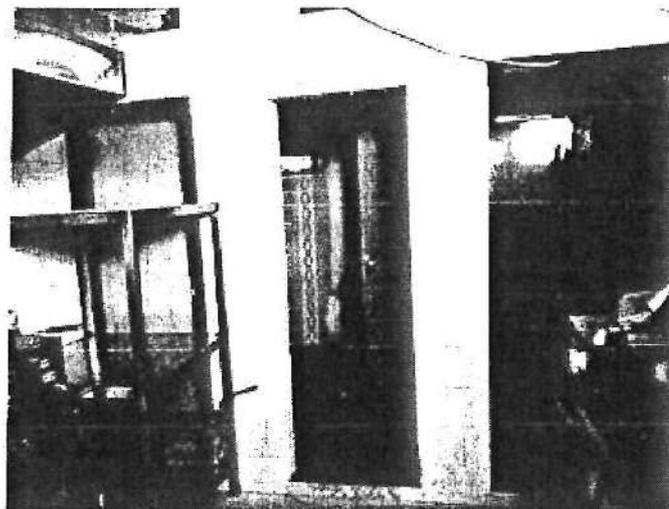
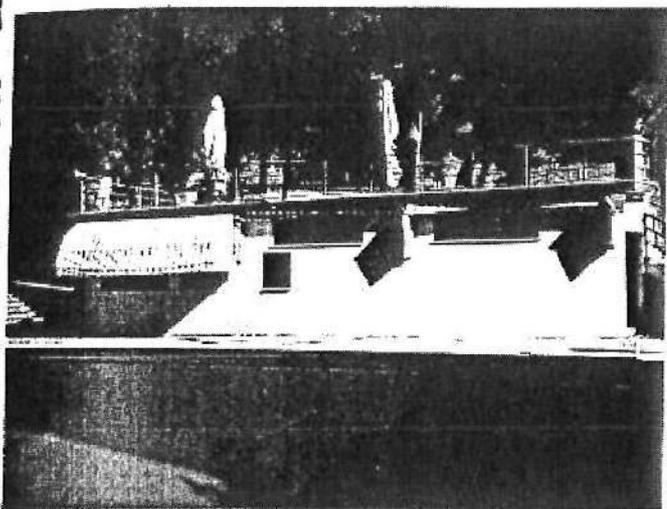
SPOGLIATOIO AQUASCIVOLO

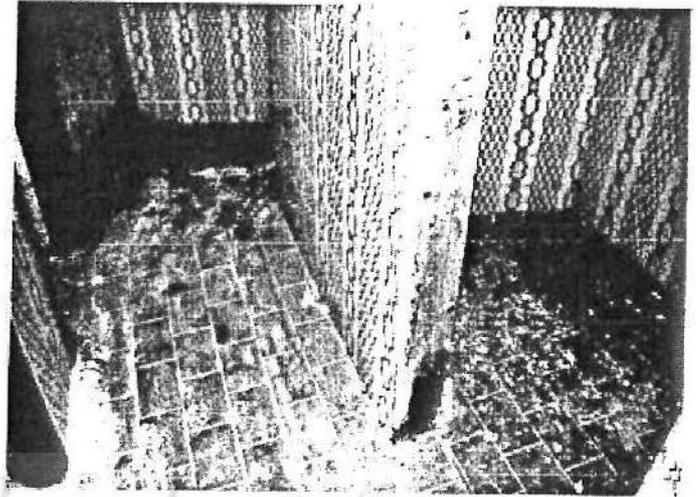
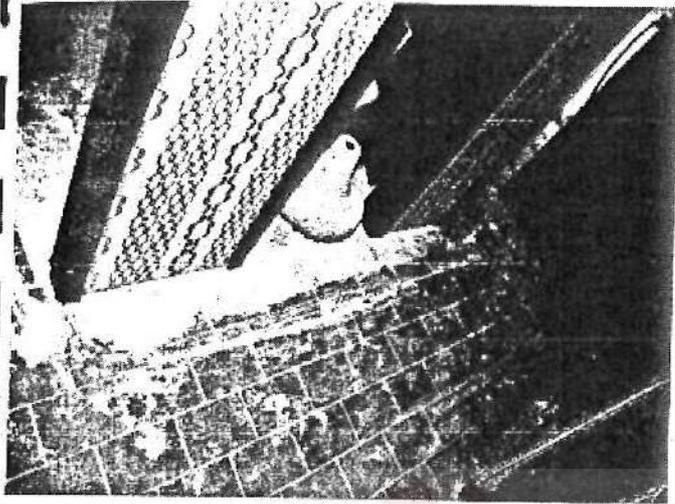




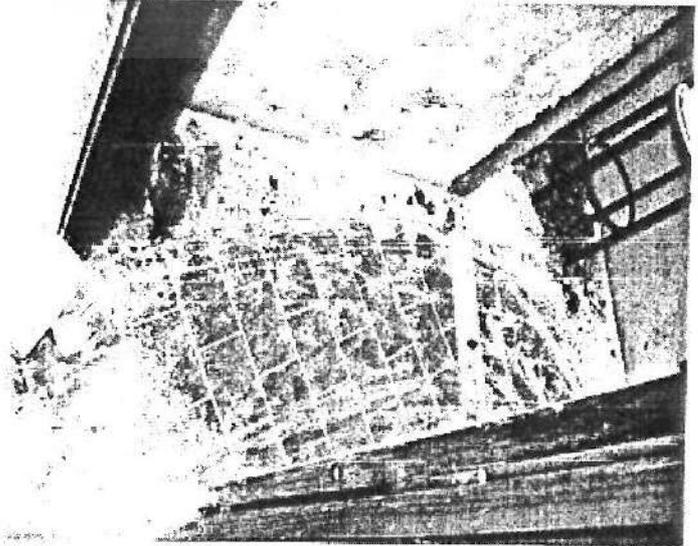
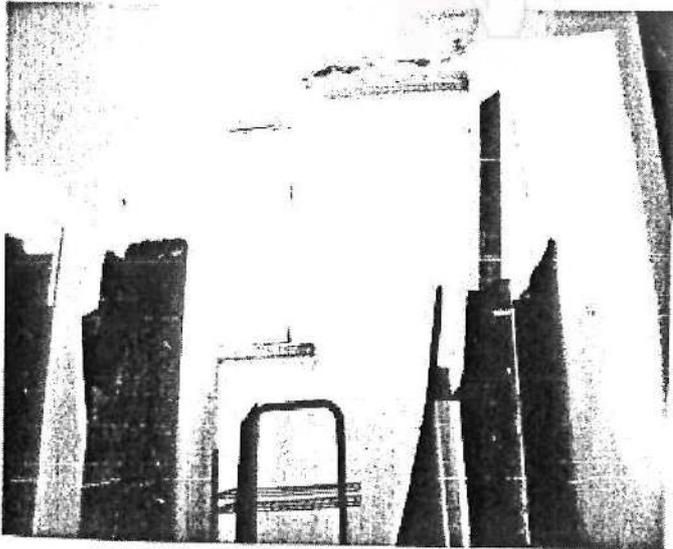
ASTAlegale.net

SPOGLIATOIO PISCINA ADULTI





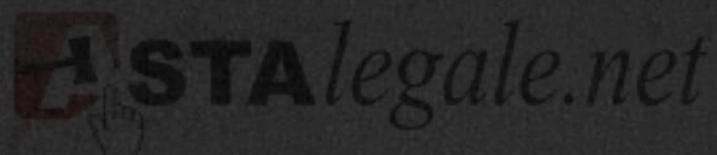
 Astalegale.net







 **ASTA** *legale.net*



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

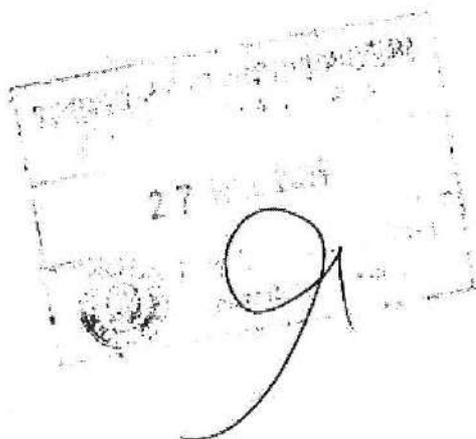
Consulenza Tecnica d'Ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 196/2010 promossa da:

BANCA DI TERAMO

contro



INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Enrico Cucchiaroni

A handwritten signature in black ink.

PREMESSO

Che il Sig. Giudice Istruttore, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 196/10, promosso da BANCA DI TERAMO nei confronti di [REDACTED] disponeva che il sottoscritto Arch. Enrico Cucchiaroni con breve elaborato scritto, provvedesse all'integrazione della CTU depositata.

TUTTO CIO' PREMESSO,

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari accertamenti, provvedeva ad integrare la Consulenza tecnica d'Ufficio del 14/05/2012 depositata.

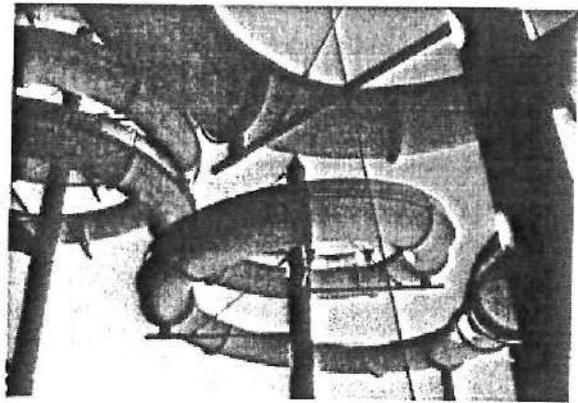
In primo luogo va evidenziato che le osservazioni formulate nella Istanza d'integrazione CTU si fondano sul presupposto che il sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto sia stato svolto in condizioni meteorologiche proibitive, tanto da non consentire la visione globale dei beni costituenti il complesso alberghiero.

In realtà poiché alla data del primo sopralluogo le condizioni meteorologiche apparivano alquanto avverse, si rinviavano i sopralluoghi concordando e verbalizzando le nuove date di accesso agli immobili.

Successivamente gli accessi avvenivano in diverse date, come già evidenziato nella relazione depositata e venivano effettuati in condizioni meteorologiche particolarmente favorevoli tanto da svolgere nella piena efficienza le operazioni di rilievo e poter visionare senza alcun impedimento tutte le porzioni costituenti la struttura del complesso alberghiero.

La documentazione fotografica allegata alla CTU e di seguito riproposta, a conferma di quanto espresso, dimostra che, diversamente da quanto sostenuto in sede di osservazioni critiche, le giornate scelte per i sopralluoghi apparivano particolarmente indicate per lo svolgimento di tali funzioni.





CHIARIMENTI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI

Punto 1)

Come sopra espresso i sopralluoghi sono stati effettuati in condizioni metereologiche particolarmente favorevoli tali da consentire una piena e puntuale visione della struttura alberghiera nel suo complesso. Il parco acquatico con le strutture annesse, visionato e rilevato in fase di sopralluogo, risulta individuato e descritto nel punto 1 della relazione depositata:

"IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - Descrizione dell'unità immobiliare 1, il sottoscritto individuava i seguenti beni - Strutture sportive costituite da piscina scoperta, acquascivolo e relative piscine con ascensore di risalita, campo da tennis, campo da bocce e minigolf a servizio del complesso alberghiero.

Locali accessori e di pertinenza costituiti da manufatti ad un solo piano fuori terra destinati a spogliatoio a servizio della piscina, spogliatoio acquascivolo con annesso portico, taverna con portico, bar e locali deposito, servizi igienici e centrale termica. Spazi esterni costituiti da giardini attrezzati con fontane, panchine e camminamenti, parcheggi alberati, percorsi carrabili e spazi di manovra, area residuale a verde."

Il sottoscritto ha visionato i beni, ne ha fornito ampia ed adeguata documentazione fotografica, descrizione e valutazione.

Le strutture sopra descritte nella determinazione del loro valore commerciale sono state considerate come beni costituenti un'unica entità, tale indicazione deriva dal fatto che la proprietà ha censito tali beni e la struttura alberghiera con un unico subalterno.

Il valore attribuito alle aree esterne ed alle strutture annesse al complesso alberghiero nella relazione depositata risulta il seguente:

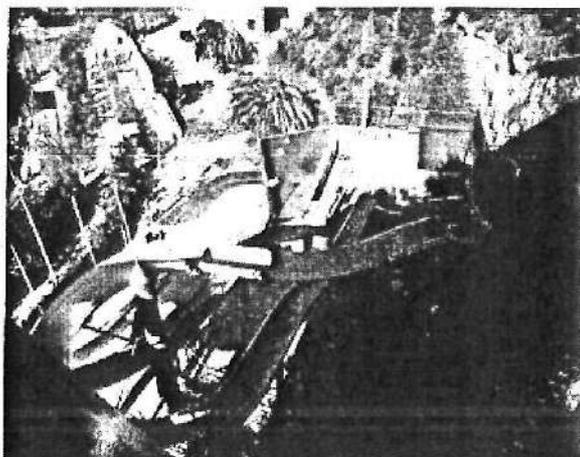
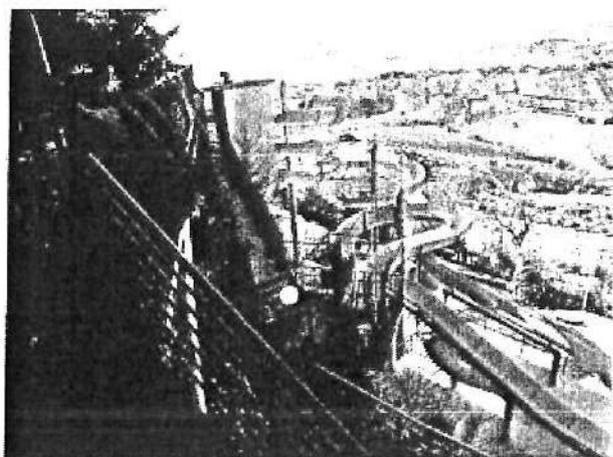
<i>Strutture sportive - ricreative</i>			
Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
Locali accessori acquascivolo	171,97	700,00	120.379,00
Superfici a portico	259,10	200,00	51.820,00
Locali a servizio piscina	88,58	700,00	62.006,00
Area residua attrezzata (Piscine, campo da tennis etc.)	8293,95	50,00	414.697,50

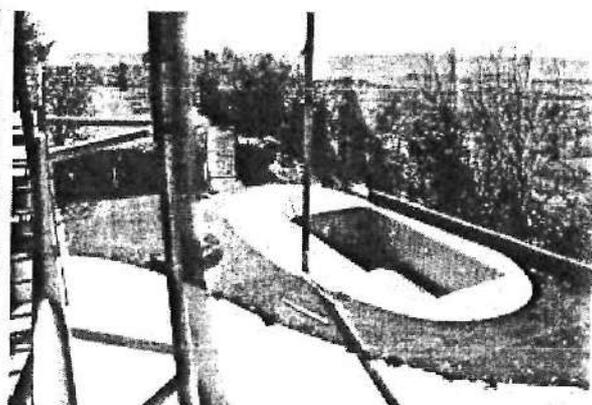
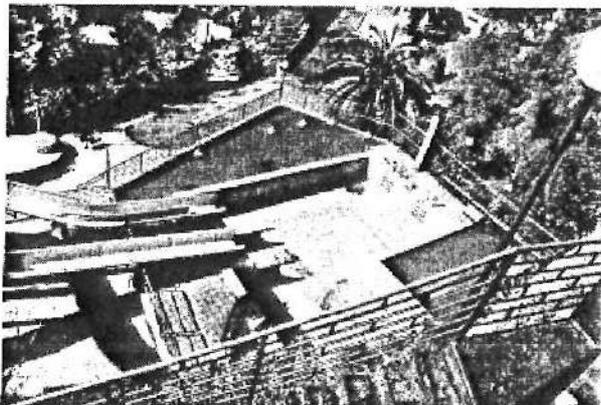
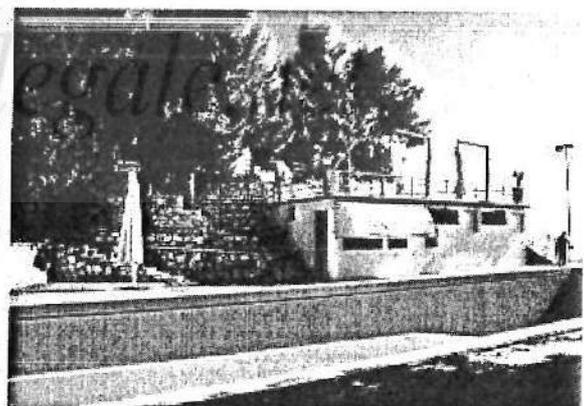
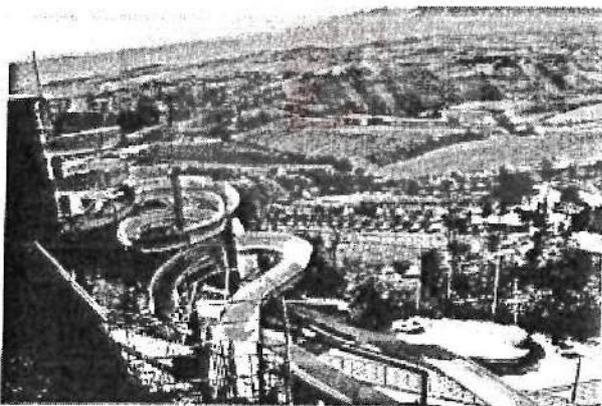
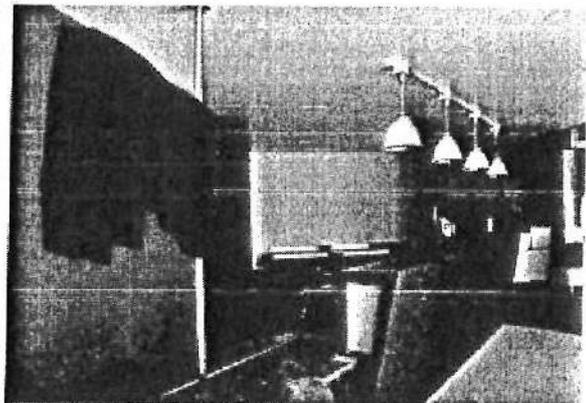
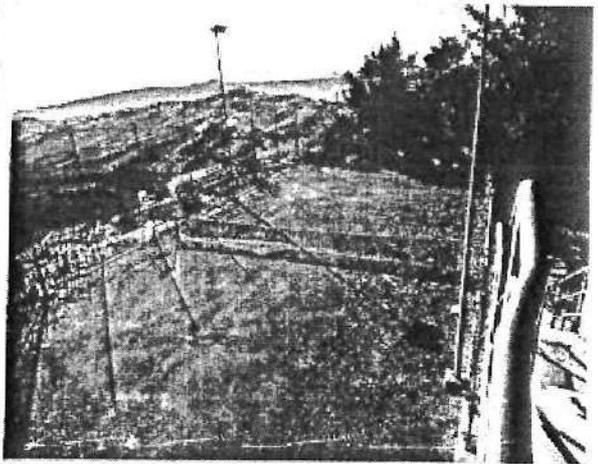
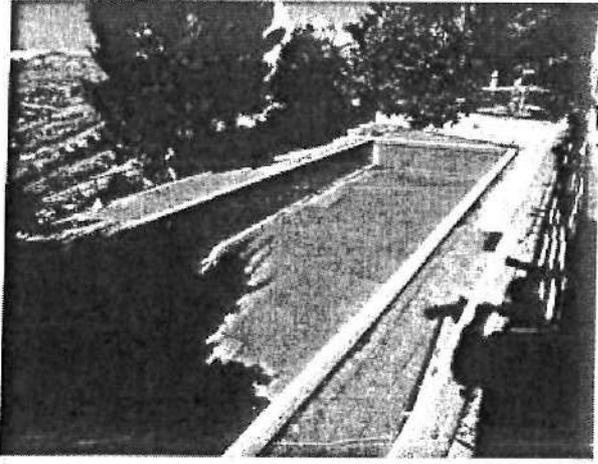
TOTALE

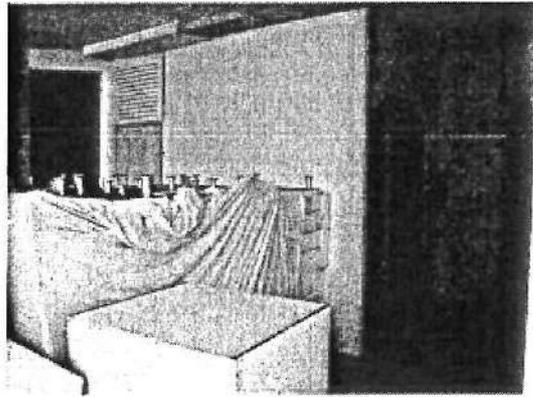
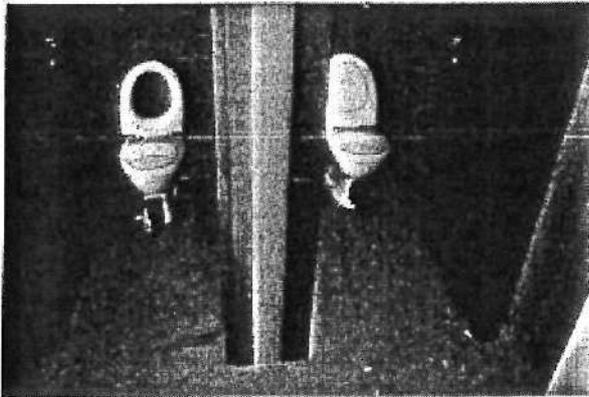
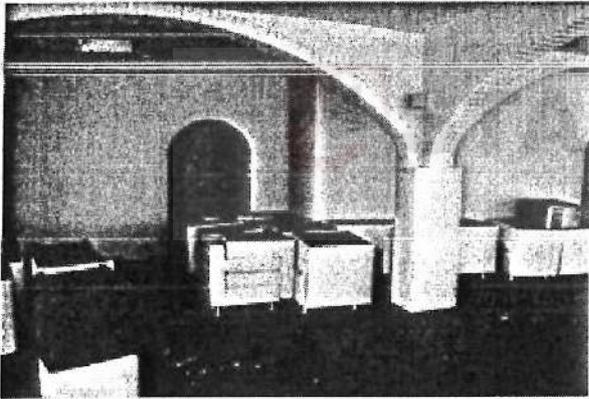
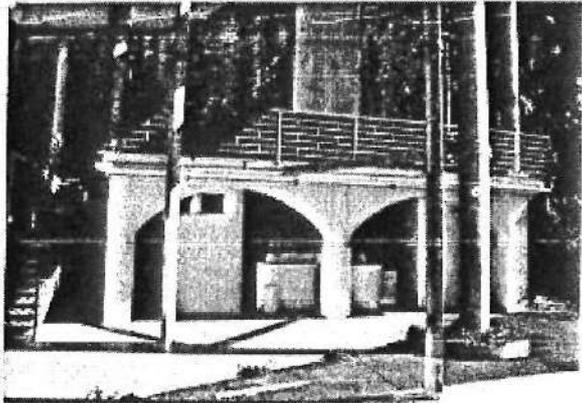
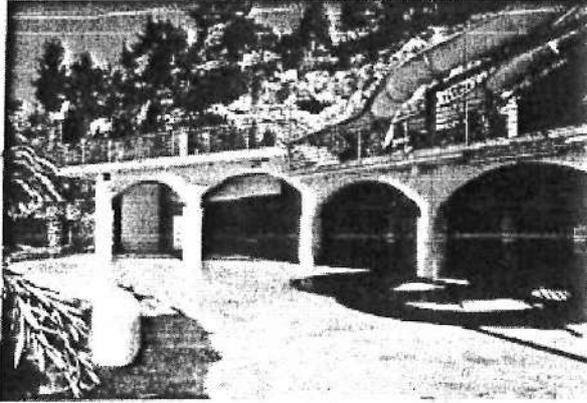
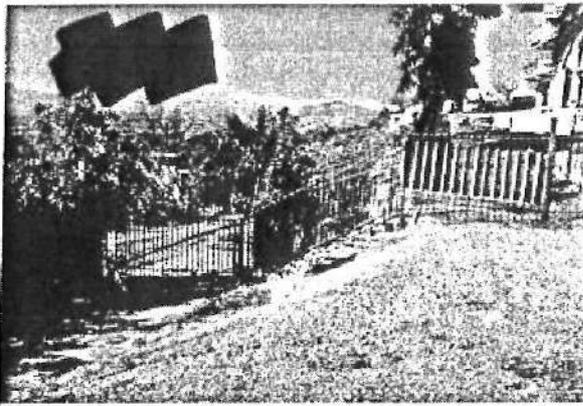
€ **648.902,50**

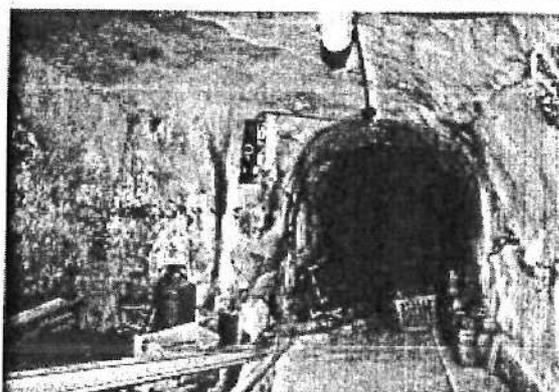
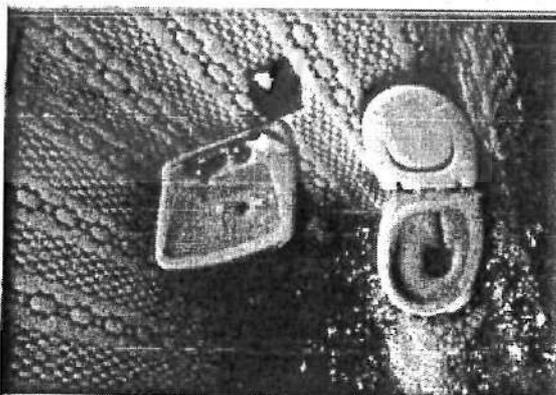
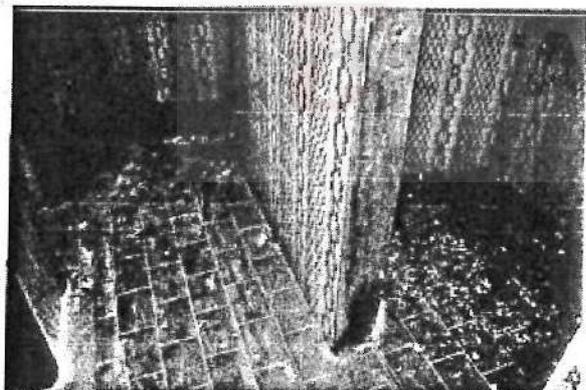
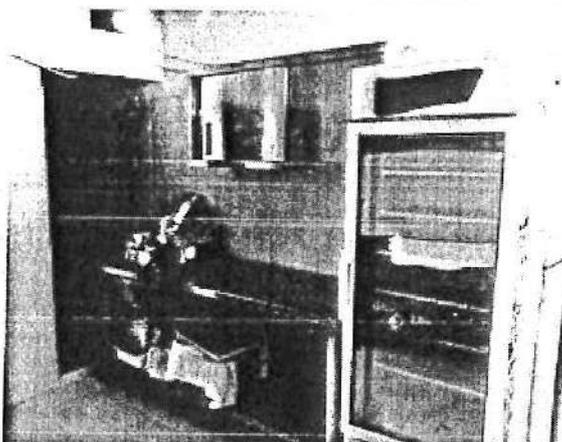
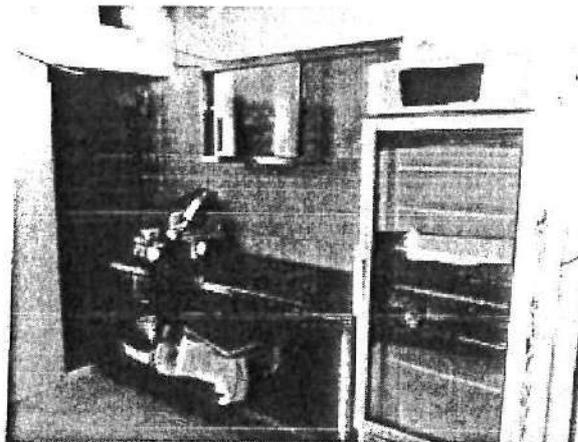
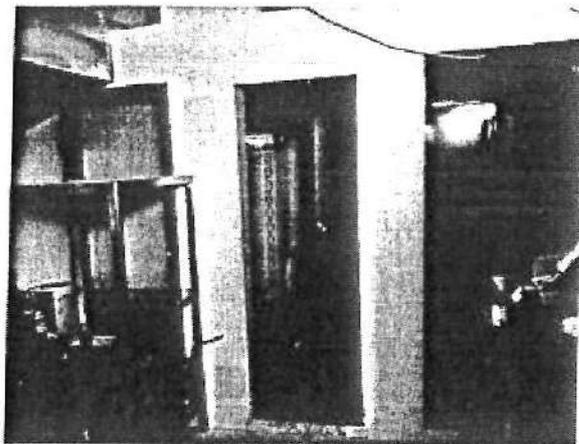
Si riporta documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo che conferma la presa visione di tutti i beni accessori oggetto di stima.

“PARCO ACQUATICO” – IMPIANTO ACQUASCIVOLI, BAR, RISTORANTE E DISCOTECA, SPOGLIATOI, STRUTTURE SPORTIVE, CUCINA, LOCALI ACCESSORI, GALLERIA.









Punto 2)

Si conferma la valutazione effettuata nella CTU del 14/05/2012 depositata.

Al riguardo si rileva che in merito alla scelta del criterio di stima adottato nella "Istanza di integrazione CTU" al punto 7 si fa riferimento alla "richiesta [REDACTED]...per un'eventuale trasformazione della struttura in residenze turistiche, cosa che ne potrebbe aumentare notevolmente il valore..... Varrebbe certamente la pena inserire nella relazione di stima anche questa prospettiva..... che potrebbe costituire certamente un ulteriore valore aggiunto e motivo di interesse per gli offerenti."

Punto 3)

a) La piscina

In merito al rifacimento della piscina autorizzato con SCIA PROT. N. 2483 DEL 08/04/2013 depositata presso il Comune di Acquaviva Picena ed i lavori realizzati, essendo avvenuti in data successiva al deposito della CTU del 14/05/2012, il sottoscritto non è in grado di relazionare. *Qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenga necessario, ci si rende disponibili a redigere perizia di stima supplementare relativamente alle opere realizzate successivamente al deposito della CTU.*

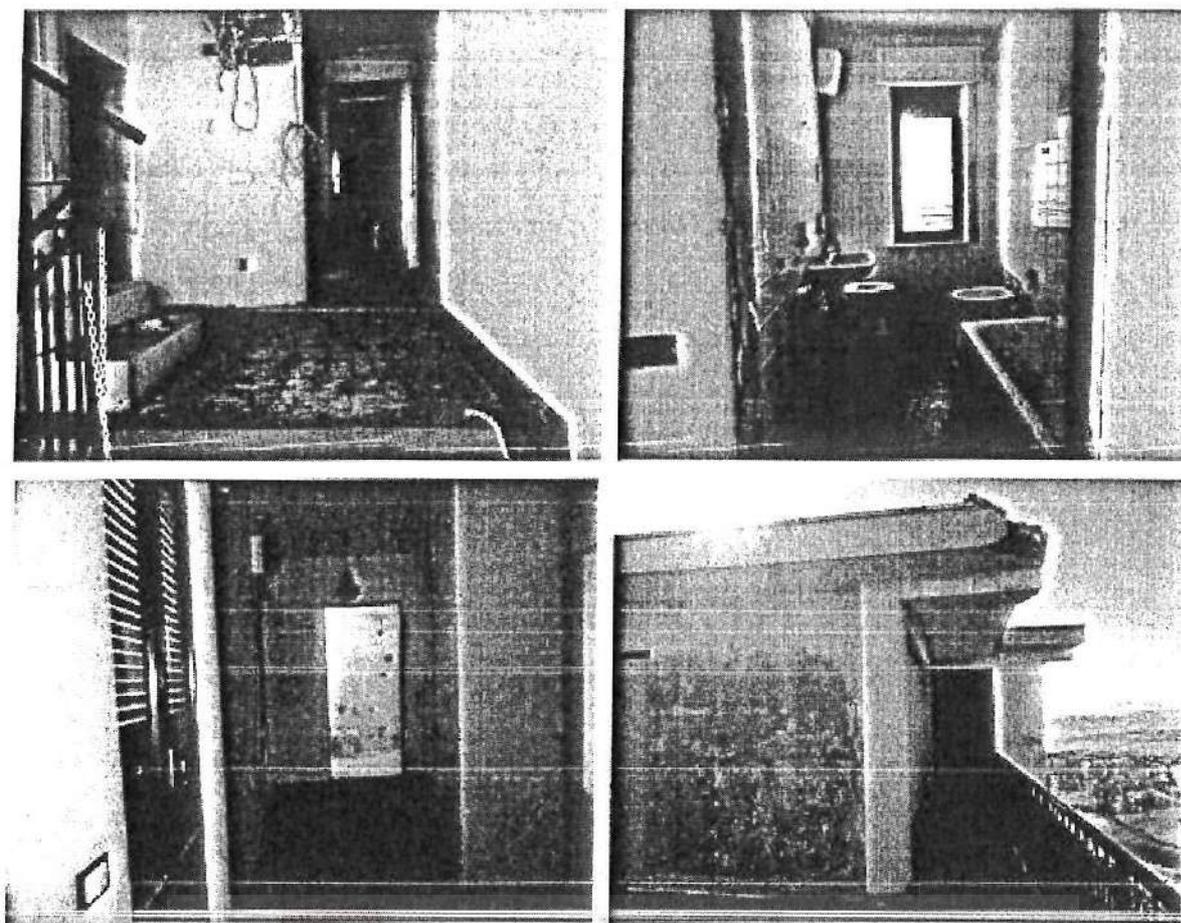
b) L'hotel

In merito ai lavori realizzati successivamente agli accessi effettuati ed al deposito della CTU del 14/05/2012, il sottoscritto non è in grado di relazionare. *Qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenga necessario, ci si rende disponibili a redigere perizia di stima supplementare relativamente alle opere realizzate successivamente al deposito della CTU.*

c) Gli appartamenti al VI piano

Alla data di accesso agli immobili, al piano sesto del complesso alberghiero erano in corso lavori di ristrutturazione. In merito alle eventuali opere di completamento realizzate, poichè successive agli accessi effettuati ed al deposito della CTU del 14/05/2012, il sottoscritto non è in grado di relazionare. *Qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenga necessario, ci si rende disponibili a redigere perizia di stima supplementare relativamente alle opere realizzate successivamente al deposito della CTU.*

Si riporta documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo che conferma la presenza di lavorazioni in essere non completate.



Punto 4)

La valutazione dell'area parcheggi risulta individuata come "Area residua attrezzata" e oggetto di valutazione nella CTU depositata.

Punto 5)

La procedura di esproprio in atto per porzioni della proprietà, come già enunciato nella stessa "*Istanza di integrazione della CTU*" risulta essere stata avviata dal Comune espropriante in data successiva al sopralluogo effettuato.

Punto 6)

Le cabine ENEL risultano intestate alla proprietà [REDACTED] quindi sono state oggetto di valutazione.

Punto 7)

La richiesta [REDACTED] al Comune di Acquaviva Picena di trasformare la struttura alberghiera in residenze turistiche è stata redatta in data 14/06/2012, quindi successivamente al deposito della CTU del 14/05/2012.

Punto 8)

La destinazione urbanistica delle aree è stata esplicitata nel capitolo "RISPOSTA AL QUESITO N. 1e Immobile n. 1" della CTU precedentemente depositata.

Punto 9)

Relativamente a quanto previsto nel punto 9 si fa presente che nei trasferimenti immobiliari la tassazione calcolata sulla rendita catastale è limitata esclusivamente al trasferimento d'immobili ad uso abitativo e loro pertinenze.

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione integrativa, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Ascoli Piceno li 26/03/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Enrico Cucchiaroni

 **ASTAlegale.net**



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 196/2010 promossa da:

BANCA DI TERAMO
contro



ASTAlegale.net

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the technical consultant.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Enrico Cucchiaroni

A smaller handwritten signature in black ink, corresponding to the name Arch. Enrico Cucchiaroni.

PREMESSO

Che il Sig. Giudice Istruttore, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 196/10, promosso da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] disponeva che il sottoscritto Arch. Enrico Cucchiaroni "renda puntuale riscontro alle osservazioni depositate dalla parte debitrice in data 10 Febbraio e 17 Aprile 2014 depositando in cancelleria nuova integrazione al proprio elaborato".

TUTTO CIO' PREMESSO,

il sottoscritto CTU, in data 2 Settembre 2014 si recava presso l'immobile di cui all'esecuzione e alla presenza dei [REDACTED] e [REDACTED] accoglieva la richiesta formulata dalla [REDACTED] di rinviare l'operazione per il giorno 22 Settembre 2014.

In data 22 Settembre 2014 si recava presso l'immobile e alla presenza di [REDACTED] e [REDACTED] e prendeva visione delle opere realizzate successivamente alla CTU del 14 Maggio 2012.

Successivamente si recava presso il Comune di Acquaviva Picena dove, in data 22 Settembre 2014, presentava istanza di accesso agli atti relativamente alle pratiche edilizie degli immobili individuati catastalmente nel Comune di Acquaviva Picena al Foglio 19 Part. 48 - 414.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL 10 FEBBRAIO 2014

Si ribadisce e conferma quanto già enunciato nella prima integrazione del 26 Marzo 2014.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL 17 APRILE 2014

Punto 1)

Si conferma quanto già enunciato nella prima integrazione del 26 Marzo 2014 ribadendo che, presso gli immobili, sono stati effettuati diversi accessi documentati dai verbali redatti e sottoscritti dalle parti e dalla documentazione fotografica allegata alla CTU; pertanto appare improbabile che la società esecutata "non ne conservi memoria".

Le strutture facenti parte del complesso alberghiero [REDACTED] nella determinazione del loro valore commerciale, sono state considerate come beni costituenti un'unica entità; tale indicazione è supportata dal fatto che la proprietà ha censito la struttura alberghiera nella sua interezza con un unico subalterno.

Inoltre, la possibilità che l'area individuata come parco acquatico "abbia una propria autonomia" è limitata dalla carenza di accessi non idonei. Il parco acquatico attualmente presenta accessi a valle non adeguati ad una normale fruizione.

L'accesso localizzato sulla proprietà confinante, non è individuato catastalmente e sulla proprietà in oggetto non risulta inserita alcuna servitù relativa al passaggio.

Punto 2)

Si conferma la valutazione effettuata nella CTU del 14/05/2012 depositata.

Punto 3)

Nel sopralluogo effettuato in data 22 Settembre 2014 alla presenza del [REDACTED] è stata presa visione delle opere realizzate successivamente alla prima perizia del 14 Maggio 2012.

Altresì è stata formulata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Acquaviva Picena relativamente agli immobili per opere realizzate a partire dall'anno 2012; tale ricerca ha evidenziato che, successivamente all'anno 2012, sono state autorizzate dal Comune di Acquaviva Picena le seguenti pratiche edilizie (cfr. allegato 5 della presente relazione integrativa):

1. Comunicazione attività edilizia libera:
Prot. N° 0000951 del 24 Febbraio 2012 – opere di manutenzione straordinaria –
2. Comunicazione attività edilizia libera:
Prot. N° 2113 del 5 Aprile 2012 – opere di manutenzione ordinaria -
3. Comunicazione attività edilizia libera:
Prot. N° 0000752 del 30 Gennaio 2013 – opere di straordinaria manutenzione -
4. Segnalazione certificata di inizio attività:
Prot. N° 0002483 del 8 Aprile 2013 – opere di straordinaria manutenzione -
riguardante lavori di manutenzione spazi esterni e adeguamento piscina.

Dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato si rileva che l'opera di maggiore entità, che sicuramente potrà comportare un incremento del valore di stima del complesso

alberghiero, risulta essere l'adeguamento della piscina, con relativa impiantistica e sistemazione dell'area esterna.

I lavori di adeguamento della piscina hanno comportato la riduzione della profondità e delle dimensioni planimetriche della stessa, nuovo impianto di tipo a sfioro con una realizzazione di un'area natatoria e rifacimento della pavimentazione, rampa di accesso all'impianto per soggetti diversamente abili, adeguamento degli impianti tecnologici.

La piscina realizzata si configura come un impianto di Categoria "B", a "bordo sfioro" e l'intero bacino (nuoto e area benessere).

Al fine di un suo adeguamento alle normative vigenti, la piscina risulta l'adattamento di una piscina esistente di cui sono state ridotte le dimensioni per destinare maggiore spazio al "solarium".

L'impianto risulta caratterizzato da due zone distinte ma connesse tra di loro:

Una vasca principale, con due corsie semi olimpioniche, destinata principalmente all'attività del nuoto, la cui profondità è a fondo costante;

Una vasca secondaria, adiacente e comunicante con quella principale, dedicata al "benessere".

Questa zona a sua volta è divisa in due parti: quella principale presenta, oltre alla scalinata di accesso, una serie di accessori dedicati al benessere quali doppi lettini idromassaggio ad aria, sedute ad idromassaggio etc. La zona restante è rappresentata da un ingresso in pendenza la cui profondità risulta variabile. Le pareti della piscina sono state realizzate con struttura mista in acciaio e calcestruzzo e il canale di sfioro in acciaio plastificato a caldo.

Le opere realizzate sono documentate nel report fotografico (cfr. allegato 3 della presente relazione integrativa).

La struttura alberghiera allo stato attuale presenta evidenti carenze manutentive ed impiantistiche, le lavorazioni effettuate successivamente all'anno 2012, sicuramente non determinano un aumento di valore del complesso alberghiero rispetto a quanto precedentemente determinato. Relativamente agli immobili al piano sesto del complesso alberghiero, in corso di ristrutturazione al momento dei sopralluoghi effettuati per la redazione della CTU del 14/12/2012, si rileva che gli stessi risultano essere non ancora ultimati, ad oggi si presentano allo stato grezzo.

Le carenze manutentive e le lavorazioni non completate al piano sesto sono documentate nel report fotografico redatto nel sopralluogo del 22 Settembre 2014 (cfr. allegato 3 della presente relazione integrativa).

Punto 4)

La valutazione dell'area parcheggio risulta individuata come " Area residua attrezzata" e oggetto di valutazione nella CTU depositata. Nella valutazione di stima si sono considerate le superfici con diversa funzione e utilizzo, arrivando a formulare una media dei valori.

Punto 5)

Si specifica che il sottoscritto con istanze di accesso agli atti depositate presso il Comune di Acquaviva Picena del 14/2/2012 prot. n. 0000759 e del 22/9/2014 prot. n. 0006529 richiedeva elenco pratiche edilizie al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi relativamente agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Nella prima istanza veniva richiesta documentazione per il periodo antecedente al 2012, anno in cui è stata depositata la CTU. Nella istanza successiva richiesta documentazione per il periodo successivo al 2012 al fine di redigere perizia integrativa.

Inspiegabilmente le parti sostengono che il sottoscritto non ha richiesto presso il detto Comune nessuna informazione circa l'hotel oggetto di perizia; le note allegate dalle parti presentano le seguenti evidenti incongruenze:

- [redacted] con lettera del [redacted] chiedeva [redacted] responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Acquaviva Picena se "l'Arch. Cucchiaroni è stato in visita presso i vostri uffici o se per via telefonica o scritta, ha richiesto informazioni in merito al complesso alberghiero [redacted]."

- Il responsabile del servizio, [redacted] in relazione alla richiesta precisava che "l'Arch. Cucchiaroni, nel corrente anno 2014 non ha chiesto informazioni in merito al Complesso alberghiero [redacted] né si è presentato di persona presso l'Ufficio Urbanistico con questo fine."

Appare evidente che nell'anno 2014 nessuna richiesta relativamente all' [redacted] leva essere fatta al Comune di Acquaviva Picena poiché la CTU è stata deposita in data 14/5/2012.

Nelle note autorizzate, depositate presso il Tribunale di Ascoli Piceno, le parti, hanno rilevato che il sottoscritto non ha chiesto "presso il detto Comune alcuna informazione circa [redacted] oggetto di perizia" omettendo però l'anno di riferimento ossia il 2014 indicato espressamente [redacted] nella missiva sopra indicata.

Si ribadisce che il sottoscritto faceva istanza di accesso agli atti depositati presso il Comune di Acquaviva Picena alla data del 14/2/2012 prot. n. 0000759, la documentazione acquisita risulta inserita e individuata come allegato n. 10 nella CTU depositata il 14/5/2012.

Nella documentazione acquisita presso il Comune di Acquaviva Picena negli anni 2012 e 2014 non risulta alcun riferimento a eventuali procedure di esproprio per porzioni della proprietà, in corso di attuazione.

Punto 6)

Le cabine ENEL risultano intestate [redacted] e quindi sono state oggetto di valutazione.

Punto 7)

La richiesta [redacted] al Comune di Acquaviva Picena di trasformare la struttura alberghiera in residenze turistiche è stata redatta in data 14/06/2012, quindi successivamente al deposito della CTU del 14/05/2012. La risposta del Comune di Acquaviva Picena avveniva in data 27/6/2012 Prot. 4139:

"A conclusione della disamina, il parere espresso dal sottoscritto Responsabile del Servizio, si articola in risposta alle due ipotesi sollevate, come espresso sintetizzato:

1) se la struttura alberghiera esistente conserva la gestione unitaria e non è sottoposta a frazionamento immobiliare, ma soltanto a parcellizzazione delle quote di proprietà, non si muta la destinazione di zona e non si altera la funzione turistico - ricettiva prevista dallo strumento urbanistico vigente, per cui il passaggio da albergo a residenze turistiche e/o a funzioni similari (art.10 L.R. n. 9/2006) è consentito dalla normativa vigente e non richiede speciali autorizzazioni, salvo il conseguimento del permesso di costruire per i lavori di ristrutturazione che sarà necessario effettuare;

2) se la stessa struttura alberghiera viene, invece, sottoposta a frazionamento della proprietà immobiliare, eliminando in tal modo il carattere unitario della gestione e dell'offerta, si realizzerrebbe automaticamente il mutamento della destinazione d'uso della zona, facendola divenire squisitamente residenziale, così evidenziando l'obbligo di raggiungere un preventivo accordo con l'Amministrazione Comunale per conseguire la variante puntuale dello strumento urbanistico in vigore o per ancorarsi alla più perigliosa deroga di cui all'art. 14, DPR n. 380/2001, con tempi e modalità che, al momento, non sono esattamente quantificabili."

Da quanto espresso dal Tecnico comunale risulta evidente che ad oggi la determinazione del valore di mercato degli immobili non può che far riferimento all'attuale destinazione d'uso (cfr. allegato 5 della presente relazione integrativa).

Punto 8)

La destinazione urbanistica delle aree è stata esplicitata nel capitolo "RISPOSTA AL QUESITO N. 1e Immobile n. 1" della CTU precedentemente depositata.

Punto 9)

Si fa presente che nei trasferimenti immobiliari la tassazione calcolata sulla rendita catastale è limitata esclusivamente al trasferimento d'immobili ad uso abitativo e loro pertinenze.

Conclusioni

In virtù di quanto sopra espresso, a seguito del sopralluogo effettuato e dalla documentazione acquisita presso il Comune di Acquaviva Picena, si rileva, che l'opera di maggiore entità, che sicuramente potrà comportare un incremento del valore di stima del complesso alberghiero, risulta essere l'adeguamento della piscina, con relativa impiantistica e sistemazione dell'area esterna.

Le nuove opere realizzate in epoca successiva al deposito della CTU del 14/05/2012 risultano determinate sulla base di lavorazioni effettuate e documentate mediante fatturazioni consegnate al sottoscritto dalla proprietà e di seguito elencate (cfr. allegato 4 della presente relazione integrativa):

FATTURAZIONI COSTO

ADEGUAMENTO DELLA PISCINA, CON RELATIVA IMPIANTISTICA E SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA

<i>FATTURE</i>	<i>n.</i>	<i>DATA</i>	<i>IMPORTO €</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	13552
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7148
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4347
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	25047
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7090,6
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	771,5
[REDACTED]	[REDACTED]	<i>totale</i>	57956,1
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1000
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1210
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1210
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1210
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1210
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1220
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1220
[REDACTED]	[REDACTED]	<i>totale</i>	8280
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	440
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11000
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	16005

		<i>totale</i>	27005
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	907,5
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11434
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1119
COSTO TOTALE			107.141,6

Pertanto il valore di mercato della struttura alberghiera precedentemente determinato in € 3.429.000,00 viene incrementato del costo sostenuto per l'adeguamento della piscina, per un totale di € 107.141,60.

Il nuovo valore determinato risulta pari a:

valore struttura alberghiera € 3.429.000,00 + € 107.141,60 = tot. € 3.536.141,60

A CIFRA TONDA € 3.537.000,00 (Euro tremilionicinquecentotrentasettemila/00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Per la vendita, lo scrivente C.T.U. ritiene che il lotto A, precedentemente individuato nella CTU del 14/5/2012, debba essere adeguato in virtù delle osservazioni sopra descritte. Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni e del valore stimato.

LOTTO A "immobile n.1"

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da complesso alberghiero, con area di pertinenza sita nel Comune di Acquaviva Picena, Contrada Abbadetta n. 36, censita all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Contrada Abbadetta n. 36, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, Foglio 19, part. 48, sub 4 cat. D/2, rendita € 32.078,00.

- Cabina elettrica con annessa piccola corte sita nel Comune di Acquaviva Picena, Contrada Abbadetta, censita all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Contrada Abbadetta, piano T, Foglio 19, part. 414, sub 2 -3 cat. D/1, rendita € 41,32 e rendita € 51,65.

Intestata a:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Confini: Strada Provinciale n. 175, [REDACTED] salvo altri.

A CIFRA TONDA 3.537.000,00 (Euro tremilionicinquecentotrentasettemila/00)

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione integrativa, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- All. 1 Verbali sopralluogo del 02/09/2014 e del 22/09/2014;*
- All. 2 Copia istanza di accesso agli atti Comune di Acquaviva Picena prot.0000759 del 14/02/2012 e prot. 0006529 del 22/09/2014;*
- All. 3 Report fotografico;*
- All. 4 Elenco fatture lavori adeguamento piscina;*
- All. 5 Copia Pratiche Edilizie.*

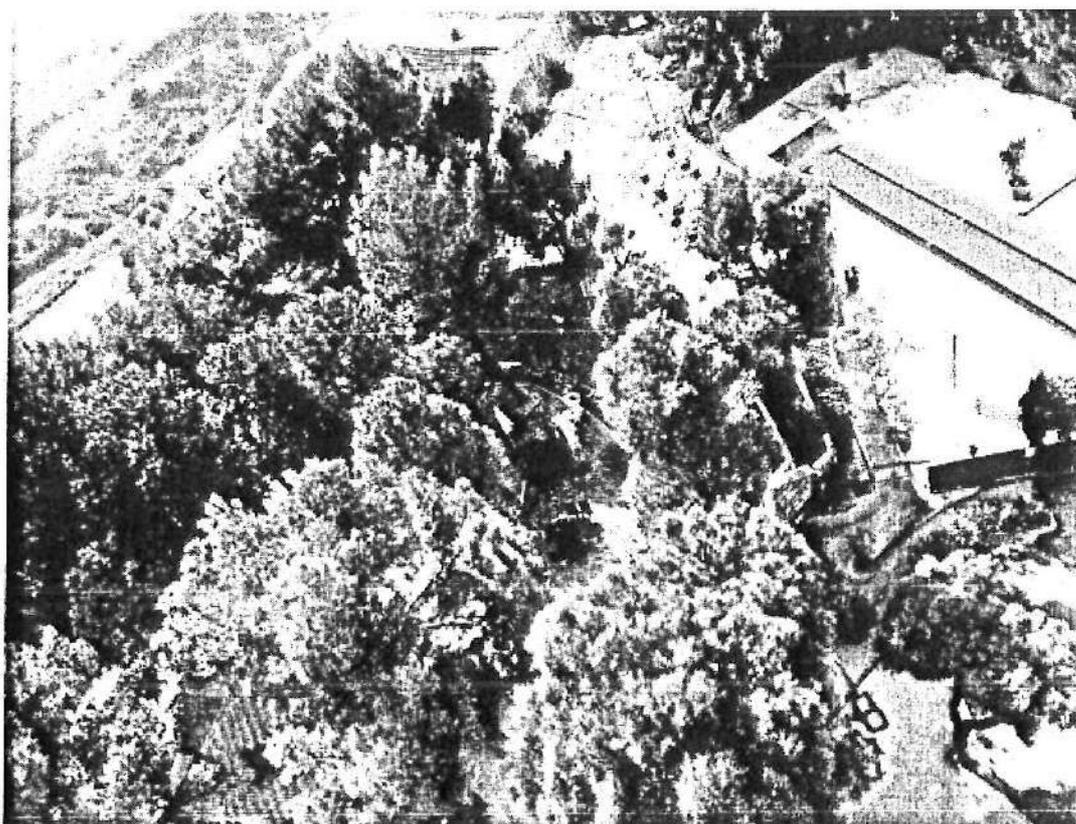
ASTAlegale.net

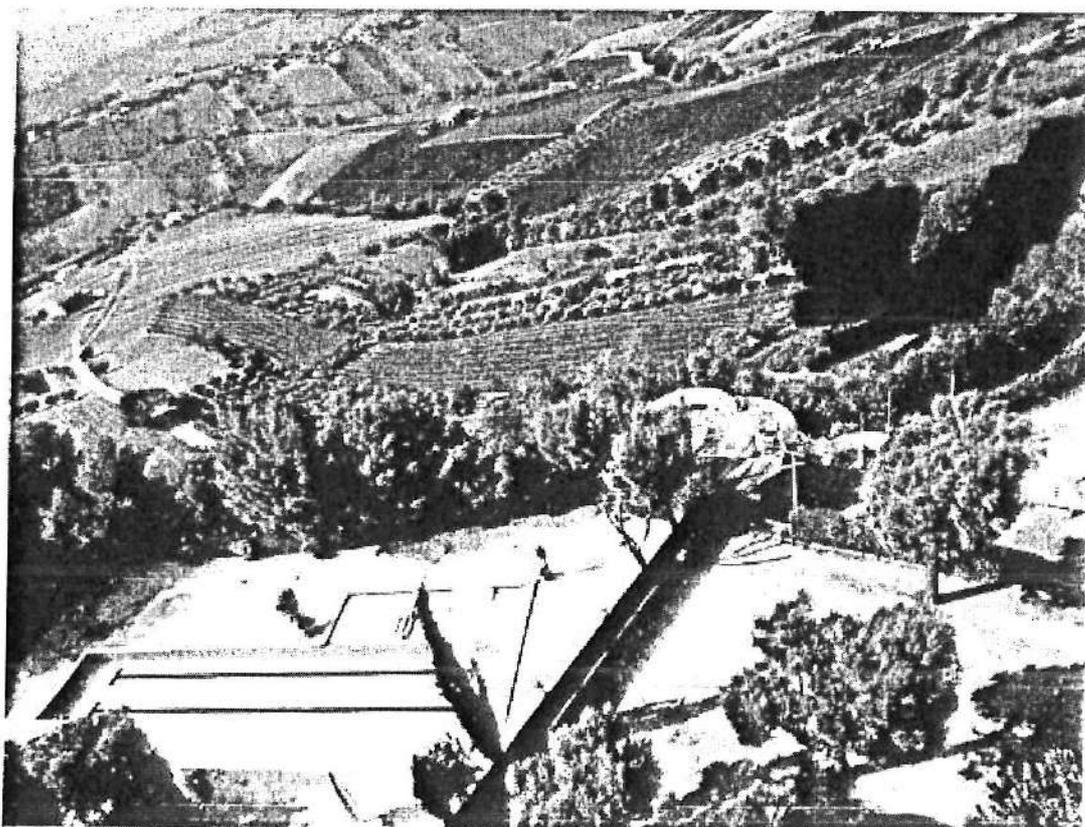
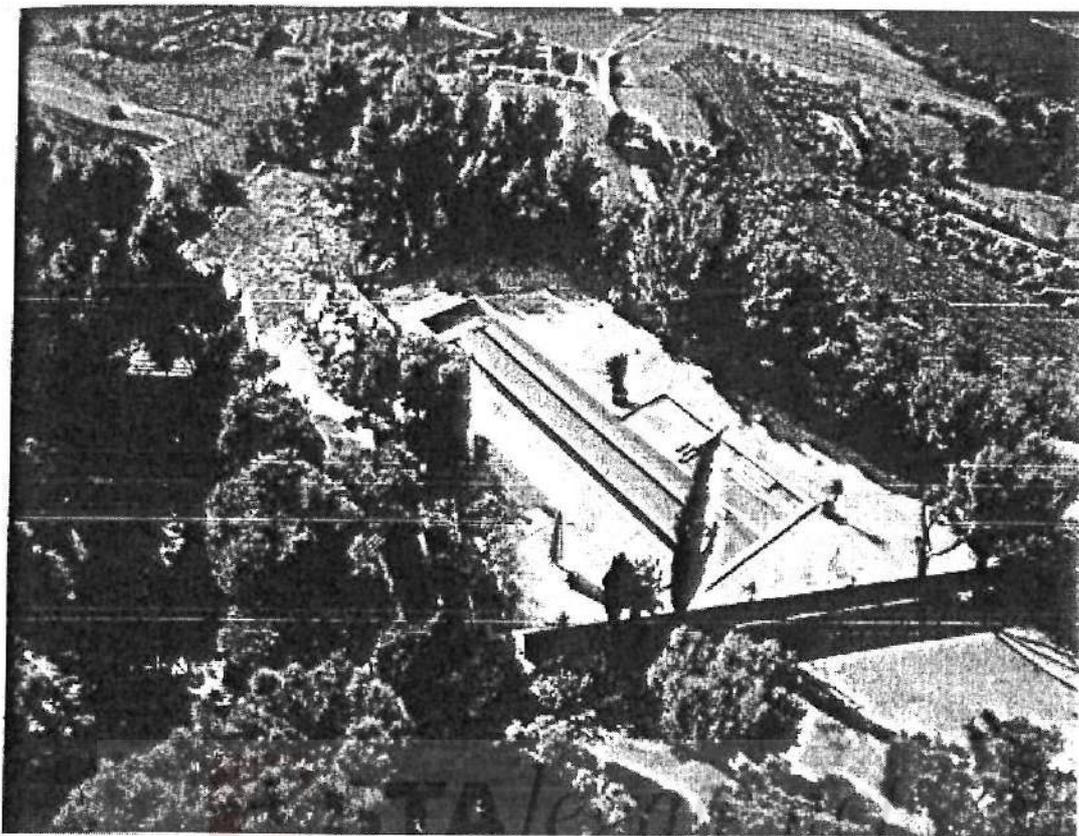
Ascoli Piceno li 29/10/2014

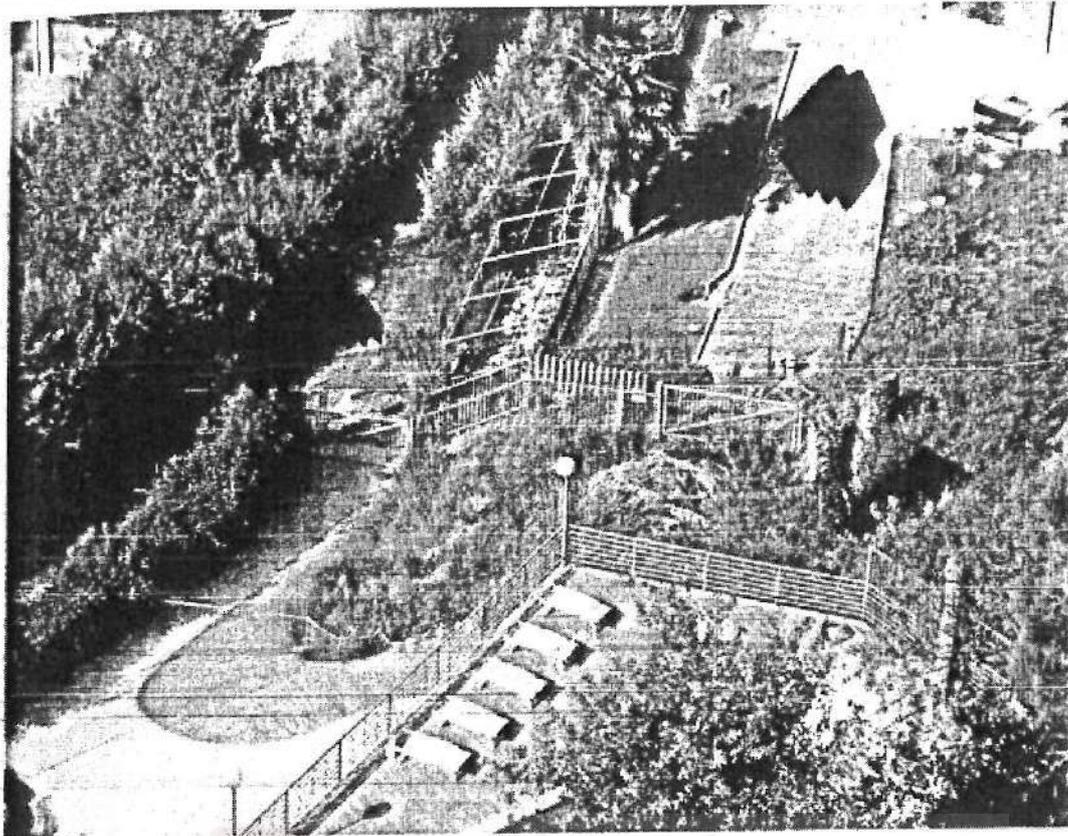
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Enrico Cucchiaroni



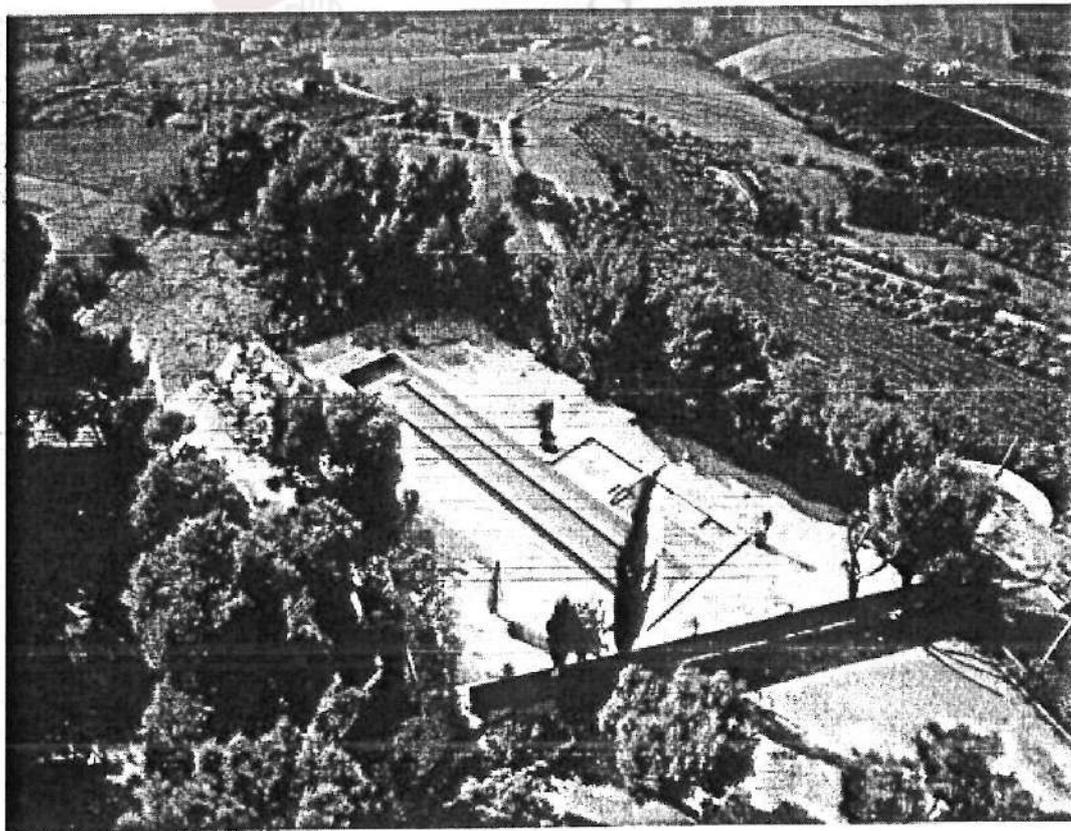
**Report fotografico dell'adeguamento della piscina
con relativa impiantistica e sistemazione dell'area esterna**

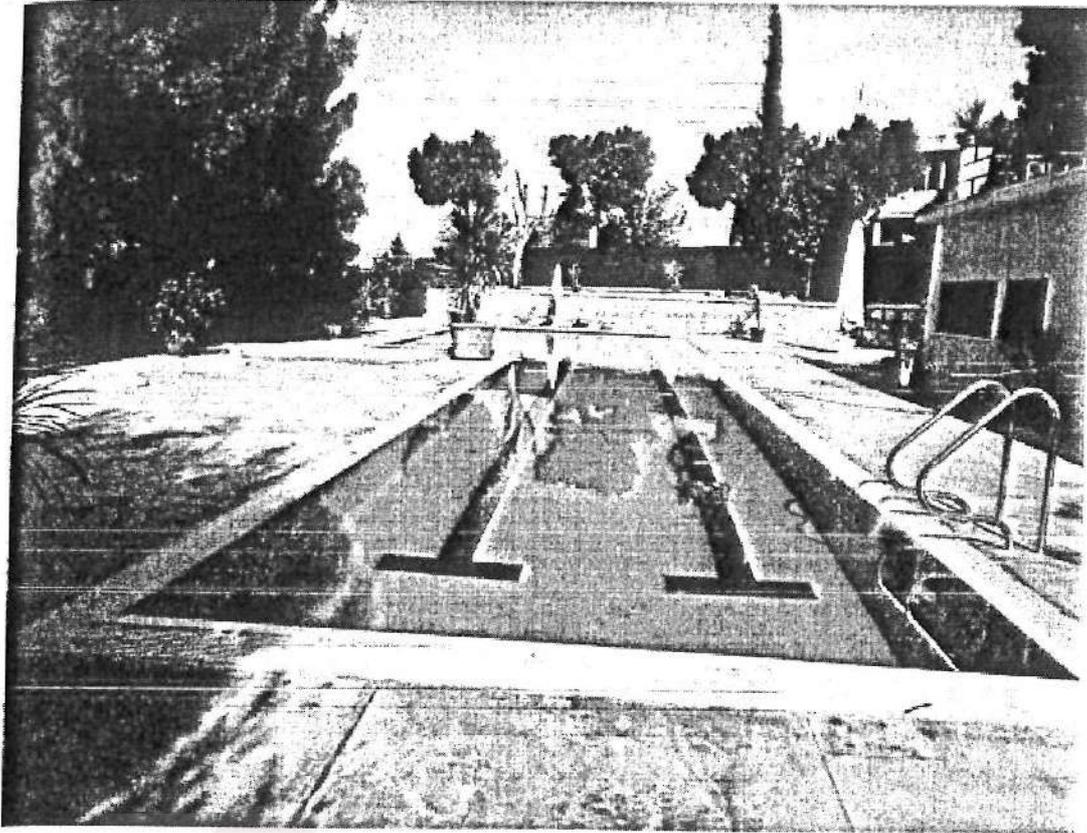




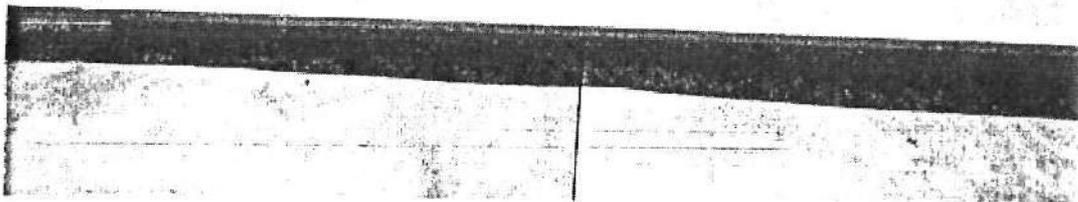
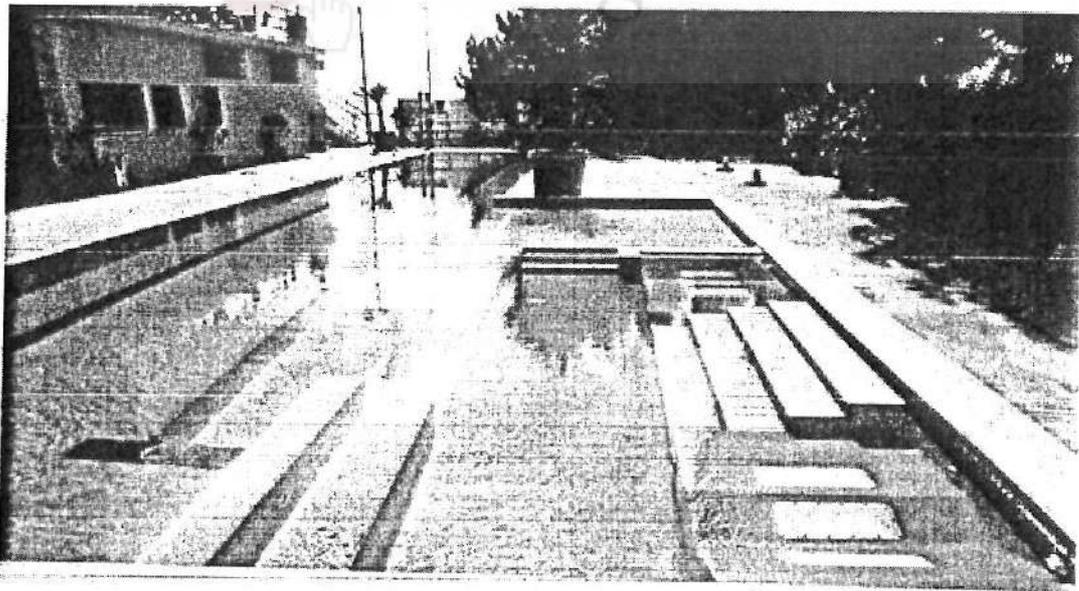


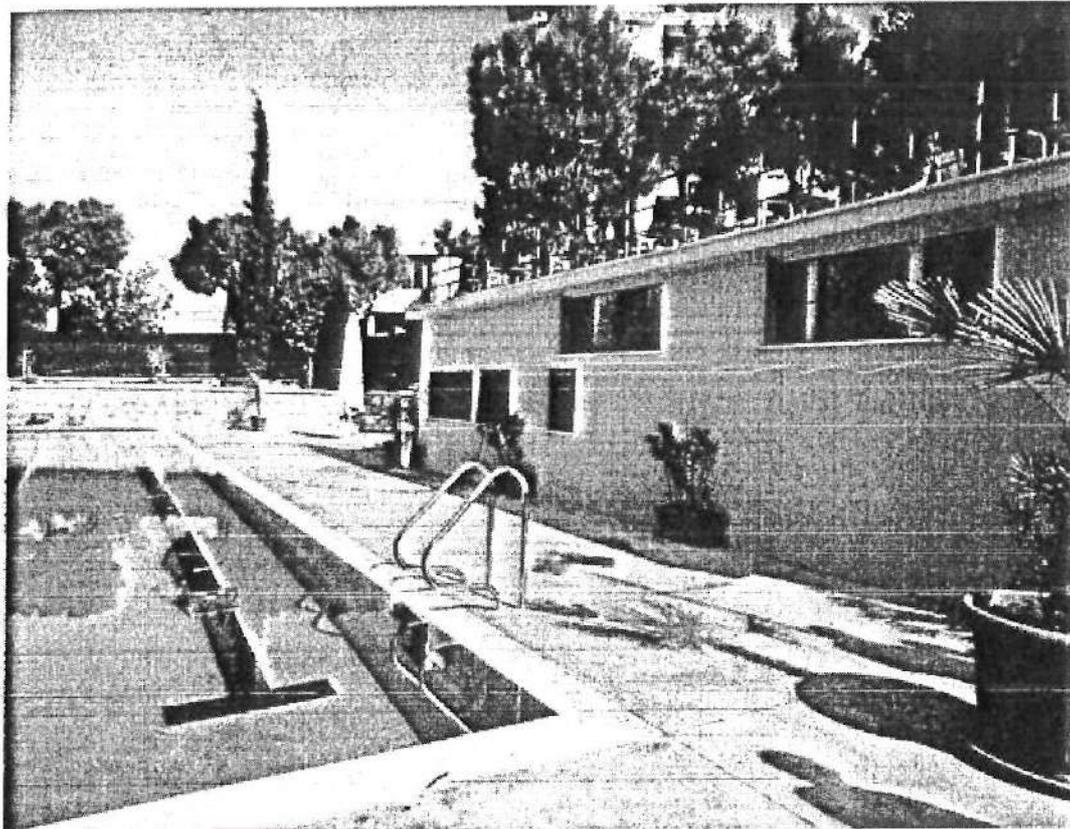
 **ASTA**legale.net



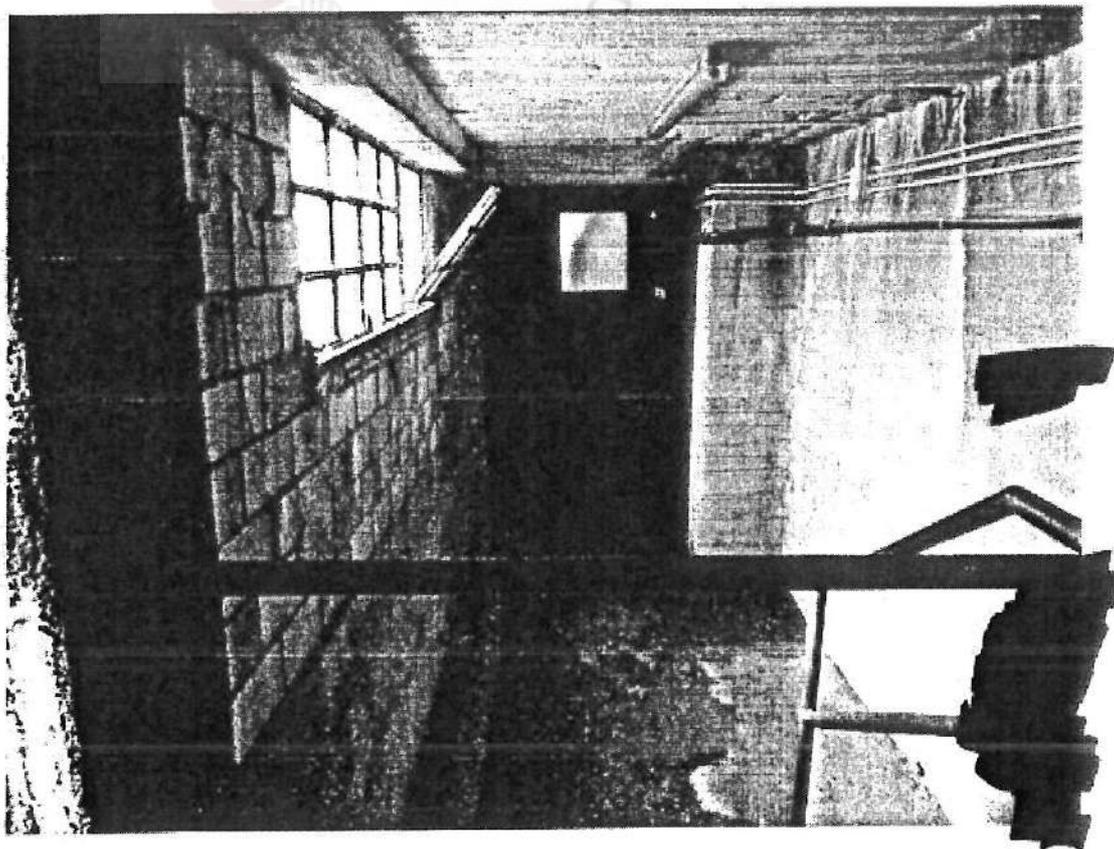


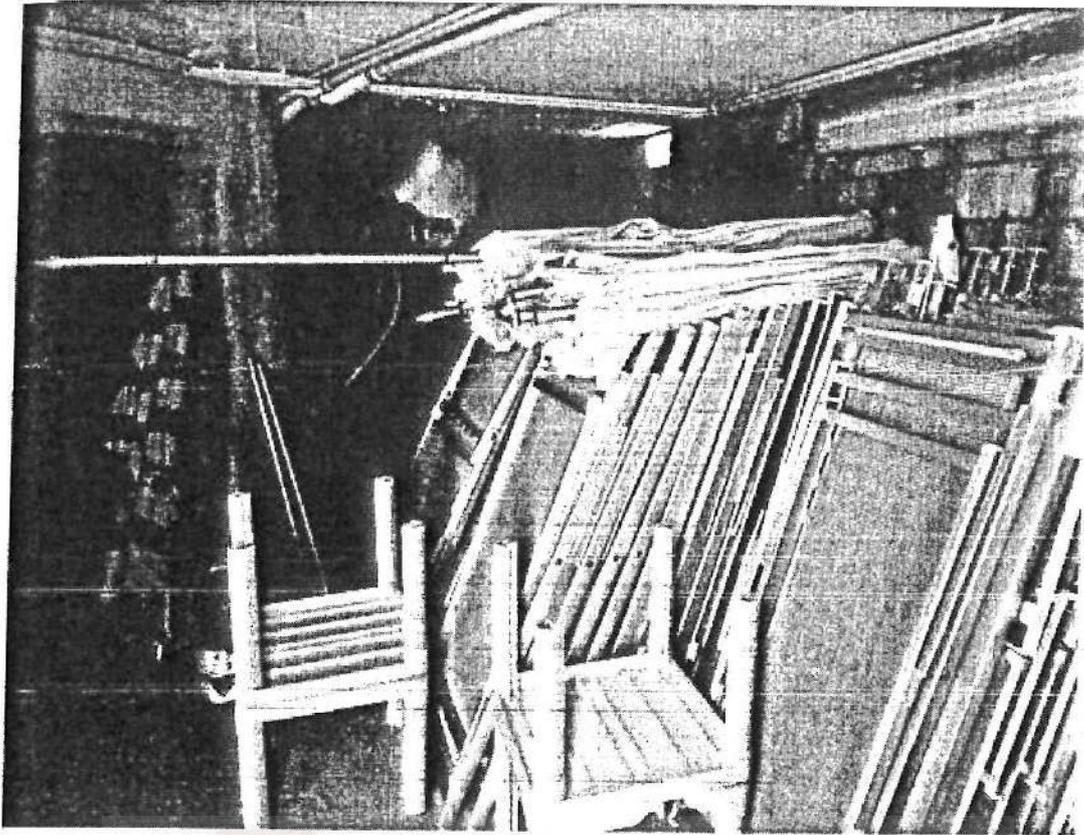
ASTAlegale.net



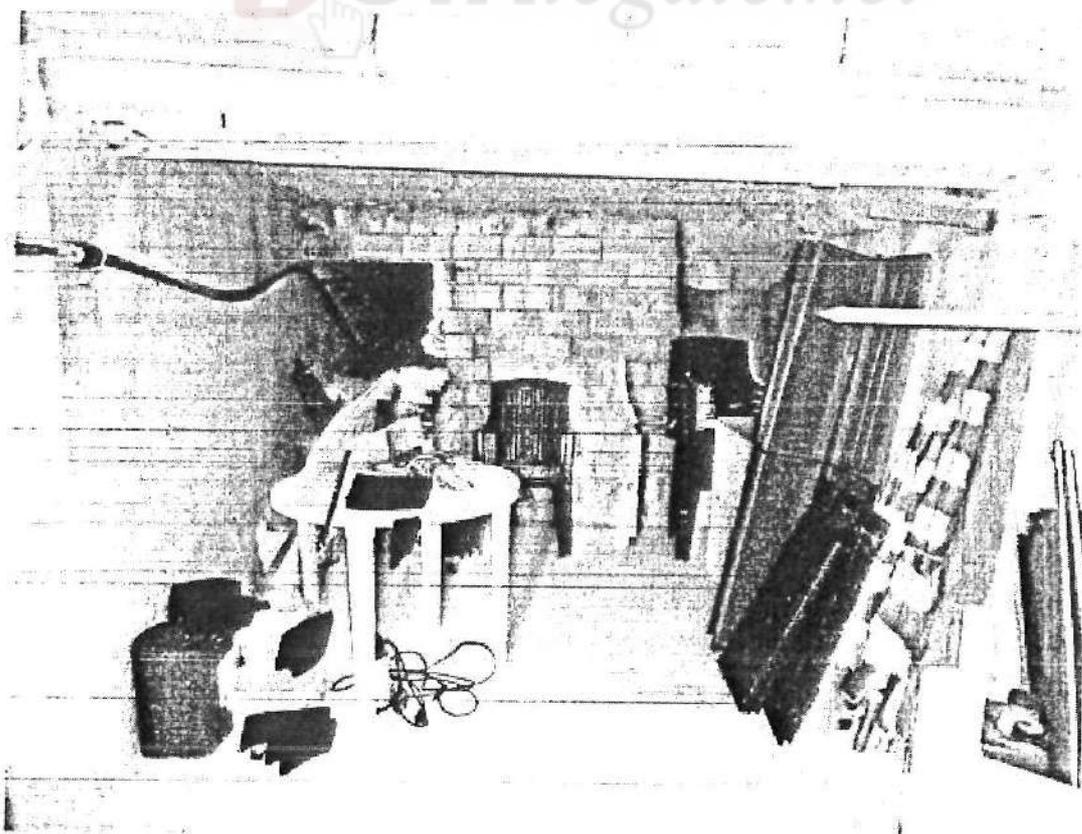


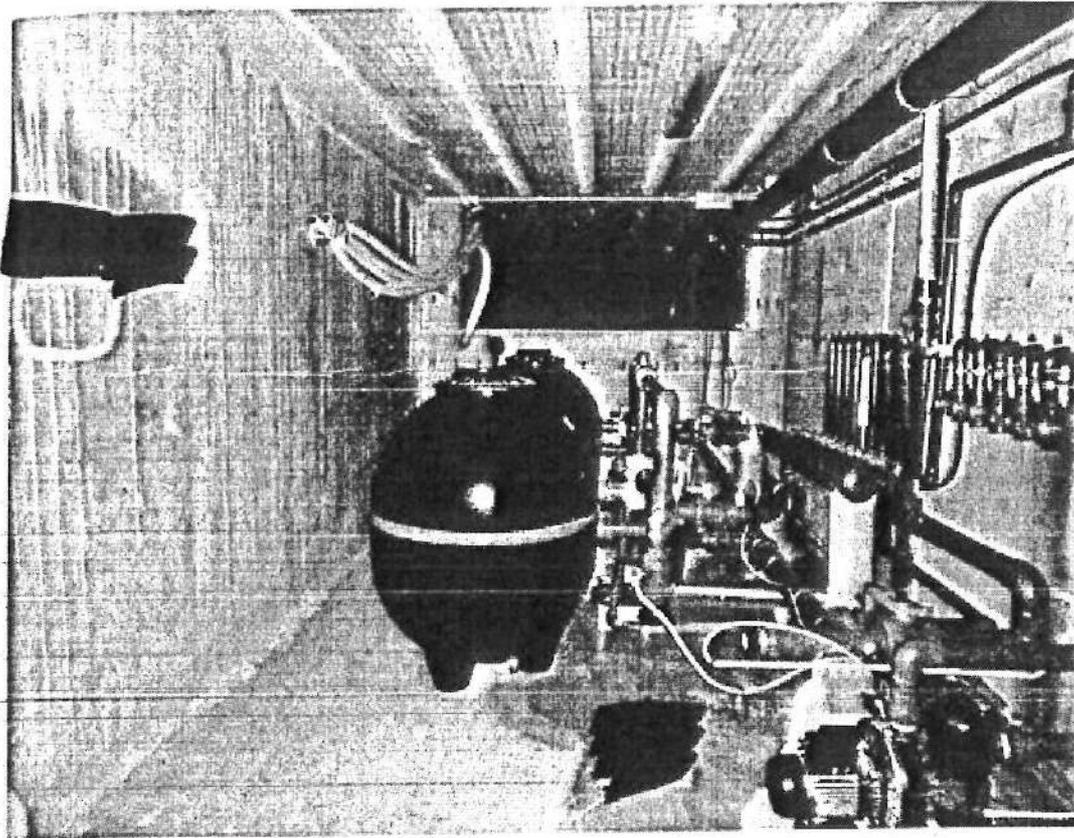
ASTAlegale.net



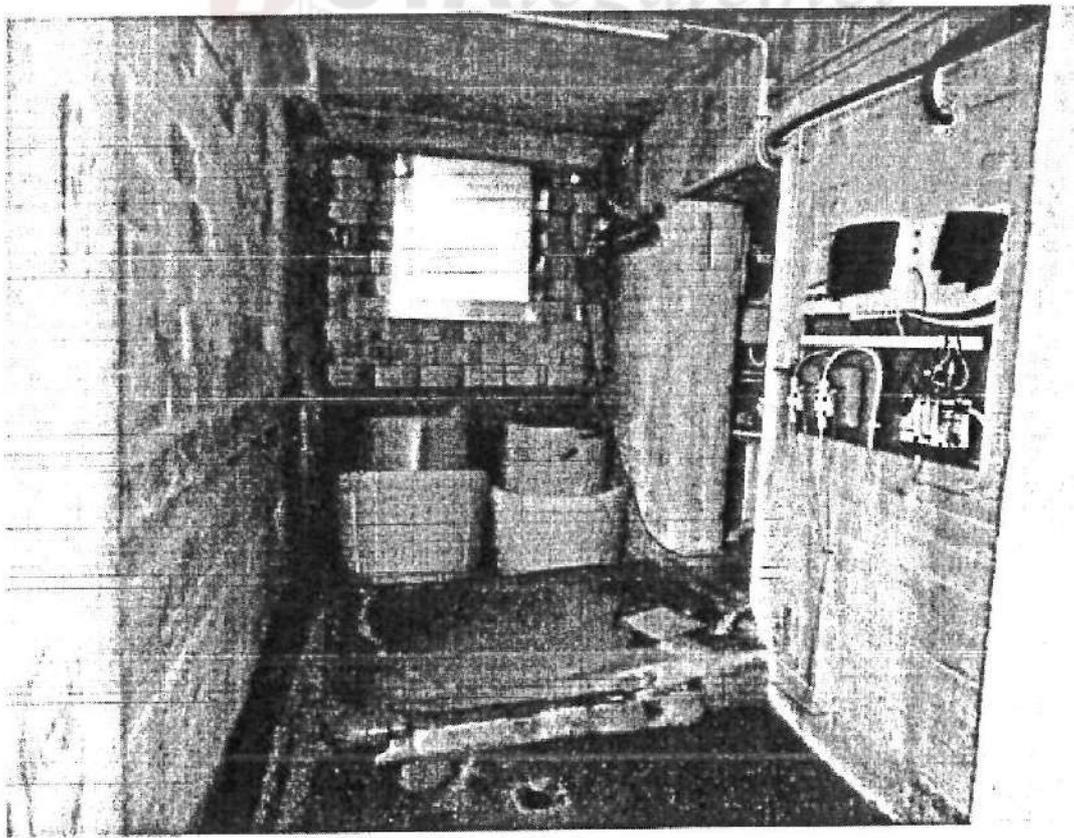


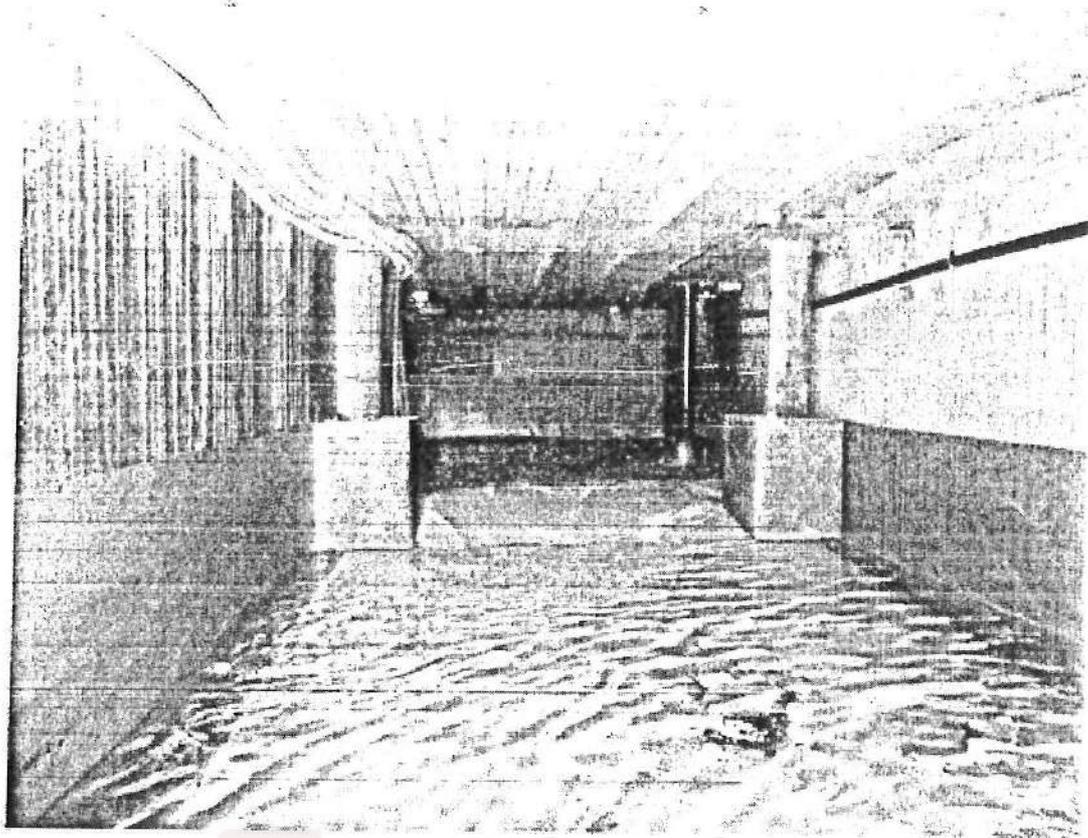
 **ASTAlegale.net**



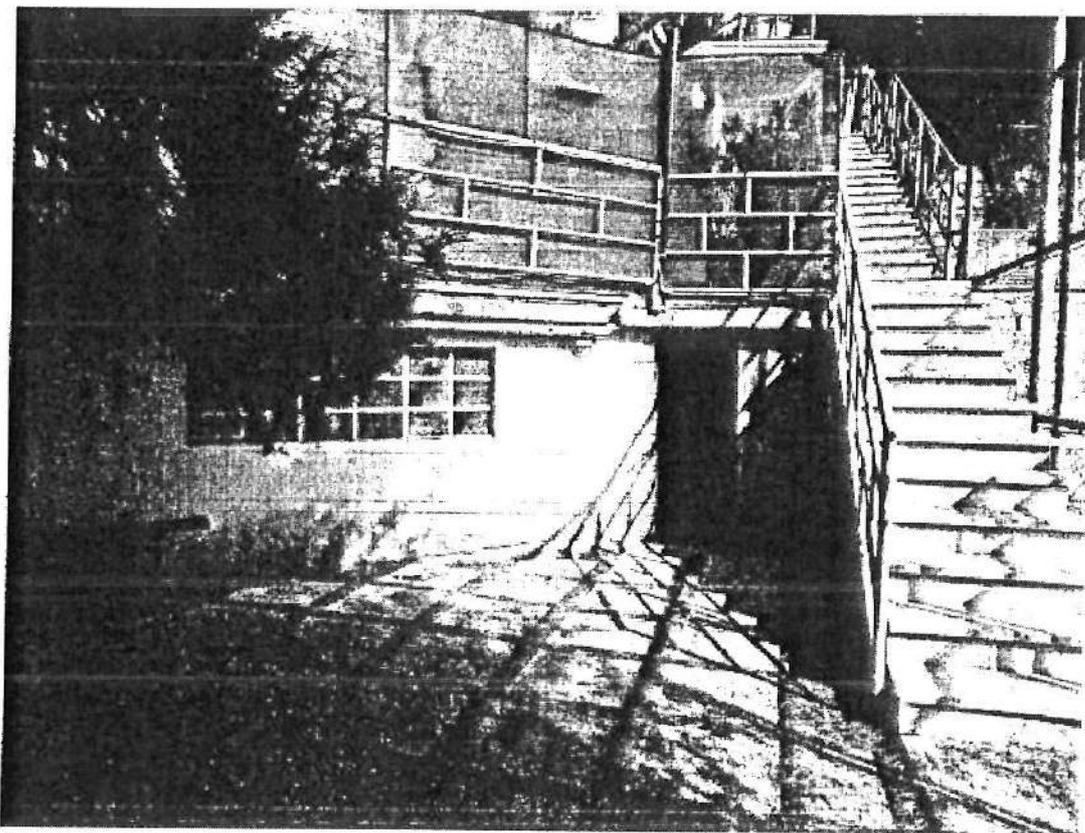


ASTAlegale.net

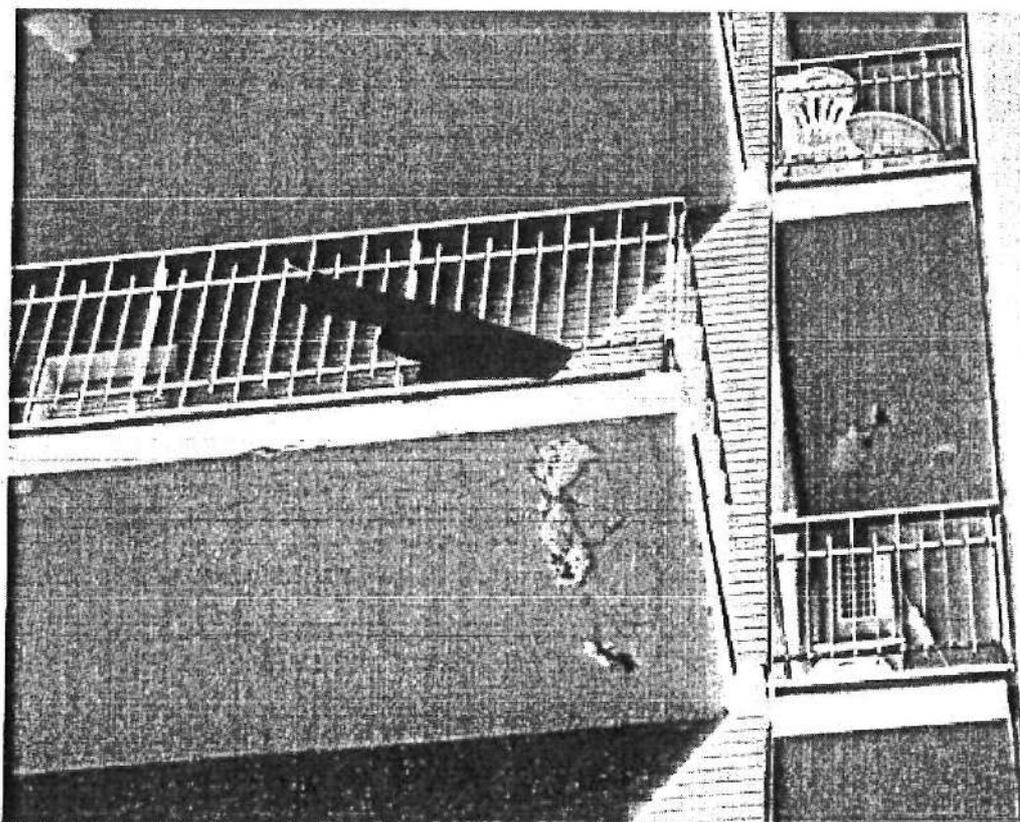
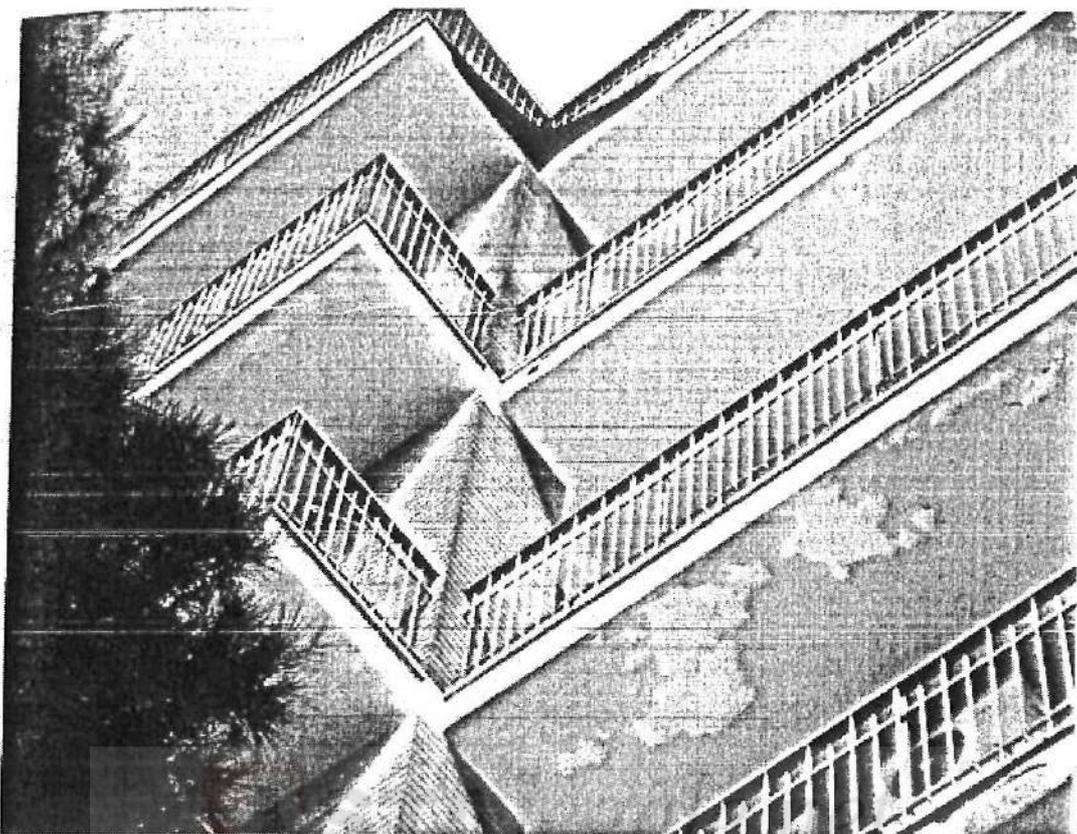




 **ASTAlegale.net**

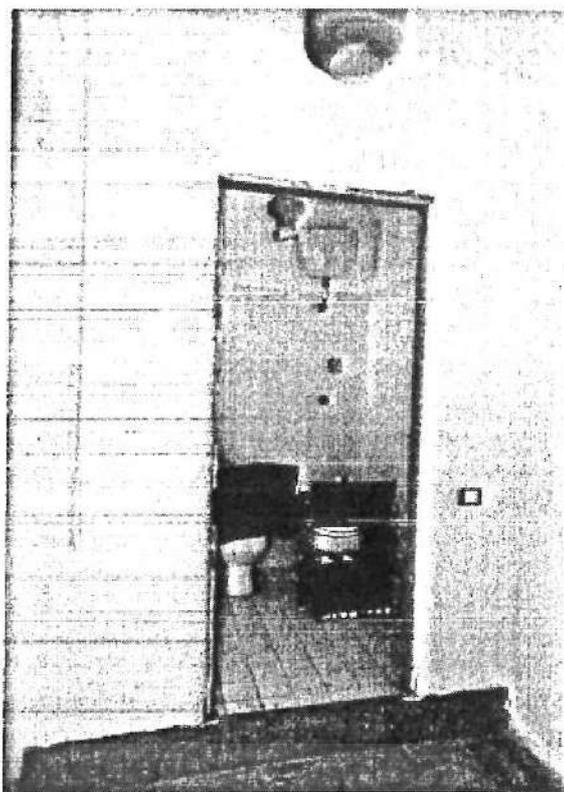
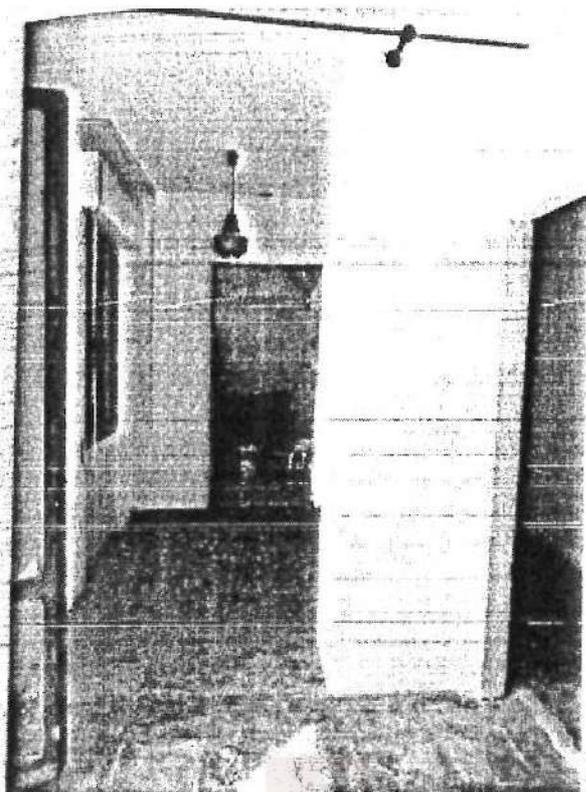


Report fotografico carenze manutentive



Report fotografico stato lavori immobili piano sesto





 Astalegale.net



