

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.208/2014

Procedura promossa da:

Intesa Sanpaolo SpA

Contro

“*****”

*****,

*****,

*****”

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

C.T.U.: Arch. Giovanni Ripani

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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 208/2014

CREDITORE PROCEDENTE: “**INTESA SANPAOLO S.P.A.**”

DEBITORE ESECUTATO: *****

***** nato a ***** **CINTI ANNA**

MARIA nata a *****

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

SVOLGIMENTO INCARICO

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

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

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

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

QUESITO

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

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

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

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

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Giovanni Ripani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 208/2014

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

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

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

LOTTO 2 :	Stalla equina	- Foglio n. 20, Particella 264
	Terreno	- Foglio n. 22, Particella 3
	Terreno	- Foglio n. 22, Particella 4

LOTTO 3: 5 Villini a schiera

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

LOTTO 4: 4 Villini a schiera

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

LOTTO 5: 5 Villini a schiera + autorimessa

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

LOTTO 6: 3 Autorimesse

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

LOTTO 7: Aree Comuni a servizio del Complesso

- Terreno** - Foglio n. 21, Particella 282
- Terreno** - Foglio n. 21, Particella 318

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

LOTTO 1

QUESITO

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

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

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

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

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

(come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

Descrizione Lotto

L'hotel è costituito di due fabbricati situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo (costruzioni con struttura in muratura); il primo corpo di forma rettangolare con un corpo scala esterno ed interno è formato da n.3 piani fuori terra, il secondo con forma quadrata con scala a chiocciola di collegamento interno è formato di n.2 piani fuori terra e un piano seminterrato con accesso autonomo. Nella corte sono presenti: una piscina, due campi da bocce, quattro campi da tennis scoperti in terra battuta più due campi coperti non facenti parte della presente esecuzione, un chiosco in legno.

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

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

Hotel ristorante (edificio uno) il primo edificio a uso hotel - ristorante è composto di:

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

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

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

Individuazioni superfici: *Piano*

Terra

Veranda Superficie utile netta mq 102,31;

Ristorante Superficie utile netta mq 67,73;

Bar Superficie utile netta mq 18,43;

Cucina Superficie utile netta mq 46,46;

Corridoio Superficie utile netta mq 13,34;

Bagni uomini Superficie utile netta mq 2,88;

Bagni donne Superficie utile netta mq 2,88;

Bagni del personale Superficie utile netta mq 2,30;

Dispensa Superficie utile netta mq 4,50;

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

Piano primo

Mini suite

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

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

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

Disimpegno Superficie utile netta mq 11,55;

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

Piano secondo

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

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

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

Camera 8 (mq 14,85) con bagno (mq 3,82) Superficie utile netta totale mq 18,67;
Disimpegno Superficie utile netta mq 6,52;
Superficie Utile Netta Piano Secondo: mq 68,98 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Totale Superficie Utile Netta Albergo Ristorante (edificio uno): mq 405,92
Totale Superficie Utile Lorda: mq 522,41;

Albergo (edificio due)

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

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

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

Individuazioni superfici: *Piano
interrato* Magazzino

Superficie utile netta mq
49,96;

Superficie Utile Netta Piano Interrato: mq 49,96

Piano terra

Ripostiglio Superficie utile netta mq. 9,45;

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

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

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

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

Ripostiglio Superficie utile netta mq 9,45;

Corridoio Superficie utile netta mq. 13,00;

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

Piano primo

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

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

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

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

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

Corridoio Superficie utile netta mq 6,26;

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

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

Totale Superficie Utile Lorda: mq 59,41

Totale Superficie Utile Netta Albergo (edificio due) Fuori Terra: mq 209,83

Totale Superficie Utile Lorda: mq 261,62;

Lo stato di conservazione degli immobili sopra descritti è buono.

Nelle vicinanze dei due fabbricati sono presenti:

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

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

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

Deposito

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

Proprietà (come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

Il deposito è costituito da un unico fabbricato di forma irregolare con struttura in blocchetti in laterizio e copertura in travetti in c.a. e laterizio a falda inclinata. E' situato su un terreno in declivio nelle vicinanze dell'hotel sopra descritto. E' costituito da un unico piano con quattro vani (uno dei quali chiuso su tre lati) con accessi esterni diretti. L'altezza minima è di 2,00 mentre l'altezza massima è di 2,60 m per i tre vani coperti e di 3,12 m per il vano chiuso su tre lati. La pavimentazione è in cemento con pareti interne intonacate e pareti esterne allo stato grezzo. L'intero corpo è utilizzato come deposito di attrezzature varie e vi si accede tramite una strada brecciata interna al lotto.

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

Individuazioni superfici:

Piano terra

Vano 1 Superficie utile netta mq. 4,56;

Vano 2 Superficie utile netta mq. 8,28;

Vano 3 Superficie utile netta mq. 9,00;

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Giovanni Ripani

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

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

Campo da mini golf sito nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2

Foglio n. 21, Particella 427 Proprietà (come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

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

Totale Superficie Campo da mini golf: mq. 1.700

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

Terreni

Terreni siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2 Proprietà (come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

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

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

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

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

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

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

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

Terreno - Foglio n. 21, Particella 29 classe U, superficie 11,80 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 135 classe 4, superficie 18,10 are

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

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

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

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

In particolare:

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO

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

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

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

QUESITO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I lavori hanno riguardato:

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

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

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

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

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

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

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

Deposito

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

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

- oneri comunali per sanatoria
- spese per pratica edilizia
- spese per pratica catastale per un costo totale presunto di circa 8.000€.

Campo da mini golf

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

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

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

QUESITO

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

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

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

LOTTO 2

QUESITO

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

Stalla equina

- Foglio n. 20, Particella 264

Campo di allenamento

Terreno

- Foglio n. 22, Particella 3

Terreno

- Foglio n. 22, Particella 4

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

Stalla equina

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

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

(come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

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

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

L'immobile è composto da:

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

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Giovanni Ripani

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

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

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

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

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

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

Individuazioni superfici:

Ricovero attrezzi Superficie utile netta mq 97,68;

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

Corridoio stallo Superficie utile netta mq 95,85;

Portico Superficie utile netta mq 53,21;

Centrale termica mq 6,67

Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 13,08;

Veterinario Superficie utile netta mq 3,85;

Spogliatoio uomini Superficie utile netta mq 8,34;

Bagni uomini Superficie utile netta mq 8,16;

Spogliatoio donne Superficie utile netta mq 8,34;

Bagni donne Superficie utile netta mq 8,16;

Magazzino Superficie utile netta mq 13,08;

Ufficio Superficie utile netta mq 11,38;

Ripostiglio Superficie utile netta mq 5,69; Deposito

attrezzi Superficie utile netta mq 46,61; Abitazione custode:

soggiorno Superficie utile netta mq 23,11;

cucina Superficie utile netta mq 15,59;

ripostiglio Superficie utile netta mq 4,42;

disimpegno Superficie utile netta mq 1,96;

camera Superficie utile netta mq 15,59; bagno

Superficie utile netta mq 6,55;

Totale Superficie Utile Netta Stalla: mq 645,08 – Superficie Utile Lorda: mq 728,85; tettoia

Superficie utile netta mq 177,00

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

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

Campo di allenamento

Terreni siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2 Proprietà
(come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

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

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

Superficie Totale 36'110mq

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

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

Individuazioni superfici:

box 1 - 8,75 mq; box 2 -

21,12 mq; box 3 - 44,54

mq box 4 - 5,76 mq;

tettoia in lamiera: 135mq.

Superficie Utile Lorda: mq 215,17;

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

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

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

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

QUESITO

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

L'immobile è stato realizzato e concluso da oltre 5 anni ed è pertanto soggetto a IVA. Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

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

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

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

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

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

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

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

Stalla equina

Foglio n. 20, Particella 264

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

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

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

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

Campo di allenamento

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

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

- oneri comunali per sanatoria
- spese per pratica edilizia
- spese per pratica catastale per un costo totale presunto di circa 22.000€.

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

QUESITO

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

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

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

LOTTO 3

QUESITO

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

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Giovanni Ripani

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

4 Villini a schiera con autorimessa sottostante	21
siti nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste	21
3.A. Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2, classe	21
3.B. Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2 classe	21
3.C. Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2 classe	21
3.D. Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2 classe	21

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

Proprietà (come da visura storica):

- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)
- ***** con sede in Montelparo (Proprietaria per 1/2)

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

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

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

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

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

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

Individuazioni superfici:

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

Camera Superficie utile netta mq 13,86;

Bagno Superficie utile netta mq 6,13;

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

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

piano seminterrato:

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

Totale Superficie Utile Netta Piano Seminterrato: mq 161,07

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

QUESITO

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

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

Le costruzioni sono iniziate posteriormente il 2 settembre 1967.

QUESITO ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente

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

QUESITO

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

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

- **Ufficio Tecnico del Comune di Montelparo;**

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Giovanni Ripani