

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chrissanthakopoulos Andreas, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 21/01/2025, il sottoscritto Arch. Chrissanthakopoulos Andreas, con studio in Via Siracusa, 2 - 65010 - Spoltore (PE), email archeopescara@libero.it, PEC archeopescara@pcert.postecert.it, Tel. 085 413849, Fax 085 2406097, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA SELVA DEL MORO n.16, piano S1-T-1-2-3-4

Lo stabile in esame è composto da un edificio principale formato da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, inoltre, vi è presente un'altra struttura composta da unico piano terra destinato a locali tecnici a servizio della struttura principale. Gli edifici sono inseriti in un'ampia area di corte formata da parcheggi, camminamenti ed aree verdi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA SELVA DEL MORO n.16, piano S1-T-1-2-3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si fa presente che l'amministratore unico e legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Chieti in Via Feltrino n.6/B è **** Omissis **** nata a Rimini il 30/03/1955.

CONFINI

La struttura è esposta a lato nord con p.lla 1010, sul lato esposto ad ovest con strada denominata Via Selva del Moro, sul lato esposto a sud con le p.lle 1064-1000-789-652, mentre sul lato ovest confina con p.lla 748 ed in minor parte con la p.lla 1010, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
CASA DI RIPOSO PER ANZIANI	1481,30 mq	1829,70 mq	1	1829,70 mq	3,20 m	T-1-2-3-4
Balcone scoperto	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	3
Terrazza	214,00 mq	214,00 mq	0,20	42,80 mq	0,00 m	TERRA
Cortile	57,90 mq	57,90 mq	0,15	8,68 mq	0,00 m	TERRA
Giardino	5976,25 mq	5976,25 mq	0,18	1075,72 mq	0,00 m	TERRA
Locale di deposito	585,15 mq	654,00 mq	0,50	327,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3285,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3285,45 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali il sottoscritto precisa che sia le superfici lorde che quelle nette sono state desunte da rilievo effettuato in loco tramite rotella metrica e laser elettronico. Durante i rilievi del caso, si sono riscontrate alcune modifiche riferite all'ultimo ampliamento dell'immobile autorizzato con C.E. n.137 del 04/10/2004 e riguardante la realizzazione di locali accessori al lato nord ed altre opere oltre alla realizzazione di una piscina, il tutto come evidenziato in colorazione rossa negli elaborati grafici allegati. Tale ampliamento è costituito da un locale ripostiglio, un locale accessorio (attualmente a deposito con forno) e altro locale a deposito (autorizzato a portico), inoltre si è riscontrato anche un ulteriore ampliamento ai locali tecnici. L'ampliamento e le modifiche di cui sopra non risultano dichiarate al Catasto fabbricati. Per quanto riguarda le attestazioni di agibilità, risulta agli atti soltanto quella relativa al piano terra e rilasciata in data 05/11/1995 e riferita alla C.E. n.263/89 del 17/03/1990 e successive varianti. Inoltre risulta agli atti un ulteriore certificato

di agibilità del 03/04/2000 prot.n.5 ed è riferita al piano terzo dell'edificio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1995 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 554 Categoria D2 Rendita € 16.991,43 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 17/02/2000 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 554, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 17.869,41 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 11/07/2011 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 554, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 17.869,41 Piano S1-T-1-2-3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	554	1		D2				17869,41 €	S1-T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da una attenta ricognizione visiva e dal confronto con le piantine catastali depositate, sono state riscontrate alcune piccole difformità come in appresso esposte:

- Al piano seminterrato è stato riscontrato la destinazione dei locali principali ad uso deposito pur rimanendo un locale attrezzato per sala da ballo;

- Al piano terra si riscontra la realizzazione di alcuni locali letto con annessi bagni anziché sala di intrattenimento, oltre ad alcuni diffusi cambi di utilizzo all'interno di alcuni vani.

Inoltre, per quanto riguarda l'intera struttura in ampliamento a piano terra, non risulta censita catastalmente.

- Al piano primo risultano eliminate le scale che collegano i soppalchi. Pertanto essi risultano inaccessibili ed inutilizzati.

- Relativamente ai piani secondo, terzo e quarto, non si riscontrano modifiche, ma solo nell'uso dei locali.

Inoltre, ai fa presente che a piano terra risultano edificati alcuni ampliamenti autorizzati e modificati

parzialmente ma non censiti in Catasto.

Nelle vicinanze dell'edificio, vi è la presenza di una piscina in stato di semiabbandono e non censita catastalmente.

PRECISAZIONI

Stanti le disposizioni del G.E. di cui al verbale di udienza in data 21/01/2025 n.241/2024 R.G.E. il sottoscritto, accettando l'incarico, proseguiva attività peritali recandomi presso l'immobile in oggetto di procedura in data 28/02/2025, dove è stato possibile accedere presso l'immobile sito in Città S. Angelo (PE) alla via Selva del Moro n.16. Nella suddetta data ho avuto libero accesso ed ho provveduto ad espletare le mie mansioni peritali nell'immobile. Venivano successivamente quindi, completate presso gli uffici pubblici competenti e non, le attività di acquisizione di documentazione di interesse all'esito delle quali il sottoscritto allega alla presente disamina:

- documentazione tecnico amministrativa coincidente con gli unici titoli edilizi e relativi stralci progettuali acquisiti presso gli Uffici tecnici del Comune di Città Sant'Angelo (PE);
- certificazione di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco del Comune di Città Sant'Angelo (PE);
- documentazione catastale riferito a quanto in atti;
- documentazione richiesta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pescara, dalla quale si evince l'iscrizione di ipoteche legali;
- certificato di residenza e stato civile dell'esecutata.

PATTI

L'immobile risulta da oggi occupato e come verificato in sede di sopralluogo in data 28/02/2025, dalla società **** Omissis **** con amministratore unico e legale rappresentante il sig. **** Omissis **** nato a Chieti il 07/11/1949. Risultano contratti di locazione in essere tra **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato in Atri (TE) in data 04/08/2023 al prot.n.806 e trascritto a Pescara il 07/08/2023 al reg. gen. n.12445 reg. part. n.8782.

E' da notare che nel suddetto contratto all'art.3, viene precisato che la durata della locazione viene stabilita dalle parti in anni 25 e a decorrere tra due anni a partire dalla data di stipula.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è stata edificata all'inizio degli anni novanta, con C.E. n.263/89 del 17/03/1990 e con successive varianti ed è stato realizzato come struttura alberghiera e successivamente adibita a casa di riposo per persone anziane. Attualmente l'immobile risulta in discreto stato di conservazione ma con diffuse presenze di cedimenti fondali, come sul lato anteriore, dove attualmente vi insiste il terrazzo. Esso, infatti, risulta posizionato per circa 30 cm. più in basso rispetto al livello di accesso alla struttura. Ancora si riscontrano varie lesioni sui muri del primo piano dove sono localizzate le camere degli ospiti. Inoltre, lo stabile trovasi parzialmente in regola con le autorizzazioni comunali in quanto sono state riscontrate alcune piccole modifiche negli ampliamenti e non è stata rinvenuta nessuna agibilità per l'intera struttura, ma soltanto due certificati di agibilità riferite a due periodi diversi e non a tutta la struttura, riferite soltanto al piano terra ed al piano terzo. Nella visione degli atti catastali si è riscontrato un parziale accatastamento in quanto gli ampliamenti rinvenuti non risultano censiti. La struttura portante è realizzata in c.a. e con muratura in laterizio nelle tamponature e tramezzature, il tutto intonacato e tinteggiato. nella parte centrale dell'edificio si erge per tre piani in più una torre con rifinitura esterna in mattoni a vista. Gli infissi esterni sono realizzati da finestre in legno e porte

esterne anch'esse in legno, le porte interne in legno tamburato. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di monocottura. I servizi igienici privati e pubblici sono in buono stato con rivestimenti in piastrelle, come anche le pareti della cucina.

Nella zona posteriore dello stabile vi è presente un manufatto distribuito a piano terra ove sono posizionati tutti i locali tecnici (C.T., cabina elettrica, autoclave, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto risulta autonoma negli ingressi sia pedonale che carrabile, in quanto l'immobile è sito al centro di una ampia area esclusiva raggiungibile tramite una stradina privata collegata alla via principale denominata Via Selva del Moro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/02/2025, per quanto è stato possibile verificare in loco e dai documenti acquisiti dagli uffici competenti, si dichiara quanto segue:

- L'esposizione della facciata principale del fabbricato è a sud-est con vista su ampio giardino di proprietà;
- L'altezza interna dei locali è variabile da piano a piano e come meglio specificato nelle allegate planimetrie;
- Le strutture verticali sono realizzate in c.a. e le tamponature in laterizio, e con alcuni tratti interni con pietra faccia a vista;
- manto di copertura realizzato in tegola del tipo "portoghese";
- I solai in latero-cemento e le coperture in legno;
- La pavimentazione prevalente è in piastrelle di monocottura e alcune zone in parquet;
- Gli infissi esterni (finestre e porte) sono in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia a 220V, impianto di riscaldamento a gas-metano, impianto solare-termico per acqua calda, ecc.;
- Impianto ascensore che collega il piano seminterrato, piano terra e piano primo;
- presenza di diversi vani scala per il collegamento di tutti i piani.

Inoltre, sul lato sinistro dell'ingresso vi è presente un ampio terrazzo con tettoia mobile per eventuali intrattenimenti.

Si nota, inoltre, la presenza di due ampie scalinate esterne situate una a nord e l'altra al lato sud-ovest che collegano il piano seminterrato all'esterno per vie di fuga in casi di emergenza.

nelle vicinanze dello stabile principale e posta al lato sud, vi è la presenza di una piscina realizzata in c.a. in stato di abbandono.

In corrispondenza del lato a nord dell'immobile sono localizzati i locali tecnici costruiti in muratura ed essi sono collegati con gli ampliamenti dell'edificio principale, questi ultimi non dichiarati catastalmente.

Si nota anche la presenza di forni e braciere per arrosti.

Tutto il manufatto sopradescritto trovasi immerso in un'ampia area adibita a verde.

Non risulta la presenza di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile ad oggi risulta occupato dalla società **** Omissis **** rappresentata dal sig. **** Omissis **** quale legale rappresentante ed amministratore unico. Da informazioni attinte, risulta in essere un contratto di affitto tra la società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** e registrato ad Atri (TE) in data 04/08/2023 al n.806 e trascritto a Pescara in data 07/08/2023 con reg.gen. n.12445 e reg. part. n.8782. Si precisa che nel presente contratto di affitto all'art. 3 si stabilisce che la locazione avrà durata per anni 25 ma con inizio tra due anni dalla data di stipula, pertanto risulterebbe ad oggi non esecutivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1995 al 19/02/2025	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a CHIETI il 10/02/1997
Reg. gen. 1051 - Reg. part. 137
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.827,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI
Iscritto a CHIETI il 18/08/2006
Reg. gen. 21312 - Reg. part. 5424
Quota: 1/1
Importo: € 305.322,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 152.661,16
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999
Iscritto a PESCARA il 22/09/2009
Reg. gen. 16047 - Reg. part. 4067
Quota: 1/1
Importo: € 33.035,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.517,62
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI
Iscritto a PESCARA il 24/03/2010
Reg. gen. 5678 - Reg. part. 1228
Quota: 1/1
Importo: € 68.423,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.211,51
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999
Iscritto a PESCARA il 19/04/2010
Reg. gen. 8326 - Reg. part. 1954
Quota: 1/1
Importo: € 17.795,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.897,77
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA DELL'ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999
Iscritto a PESCARA il 28/06/2011
Reg. gen. 10234 - Reg. part. 1853
Quota: 1/1
Importo: € 19.511,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.755,82

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER DL N.70)
Iscritto a CITTA' SANT'ANGELO (PE) il 15/10/2013
Reg. gen. 9449 - Reg. part. 1266
Quota: 1/1
Importo: € 2.970,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.485,00
Spese: € 231,97
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA 2, LETTERA GG QUATER DL N.70)
Iscritto a CITTA' SANT'ANGELO (PE) il 13/07/2015
Reg. gen. 9450 - Reg. part. 1267
Quota: 1/1
Importo: € 9.960,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.980,00
Spese: € 528,03
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA 2, LETTERA GG QUATER DL N.70)
Iscritto a CITTA' SANT'ANGELO (PE) il 24/10/2016
Reg. gen. 9451 - Reg. part. 1268
Quota: 1/1
Importo: € 95.030,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.515,00
Spese: € 4.030,75
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999
Iscritto a PESCARA il 03/04/2017
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 814
Quota: 1/1
Importo: € 41.949,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.974,88

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 22/10/2024
Reg. gen. 17216 - Reg. part. 12407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che il soggetto a favore risulta essere la seguente ditta: **** Omissis **** con sede a Roma (RM), cf/p.iva 14108641003, relativamente all'unità negoziale n.1 e per diritto di proprietà per la

quota di 1/1. Inoltre, in data 23/09/2024 è stato notificato atto di precetto a **** Omissis **** per l'importo complessivo di euro 528.910,21 oltre a spese ed interessi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile interessato risulta ubicato nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) ed individuato catastalmente al foglio di mappa n.15 particella n.554 e ricade all'interno del PRG vigente in "Zone per attrezzature ricettive di tipo A" normata dall'art.49 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di formale istanza presso i competenti uffici tecnici del comune di Città Sant'Angelo (PE), il sottoscritto, con riferimento al fabbricato in questione ha individuato i seguenti titoli abitativi acquisendone stralci progettuali:

- Concessione n.263/89 prot.n.12719/89 del 27/11/1989 per eseguire attività edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso alberghiero;
 - Concessione in variante n.207/93 prot.n.4290/93 del 13/04/1993 per completamento costruzione di fabbricato ad uso alberghiero;
 - Concessione in variante n.123/94 prot.n.0830/94 del 14/03/1994 per completamento ed ampliamento di fabbricato ad uso alberghiero;
 - Concessione in variante n.354/95 prot.n.2823/95 del 17/10/1995 per completamento costruzione di fabbricato ad uso alberghiero;
 - Concessione Edilizia n.236/99 prot.n.5927/99 del 03/06/1999 per l'esecuzione di modifiche interne;
 - Concessione Edilizia n.137/SUAP prot.n.18499 del 04/10/2004 per ampliamento fabbricato e costruzione piscina;
 - S.C.I.A. n.144/2019 prot.n.33472 del 16/12/2019 per adeguamento della struttura alberghiera a struttura residenziale per anziani autosufficiente o per anziani non autosufficienti ai sensi del D.M. 308 del 21/05/2011
 - C.I.L.A. n.0010727 del 19/06/2024 per modifiche interne al piano terra.
 - certificato di abitabilità-agibilità parziale relativo al piano terra e piano seminterrato del 25/11/1995;
 - certificato di agibilità n.5 del 03/04/2000 relativamente alle modifiche interne dell'ultimo piano dell'edificio.
- Si precisa che non ci è stata fornita alcuna agibilità per l'intera struttura.
Inoltre, non risultano fornite alcun tipo di certificazioni di conformità per l'intera struttura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Tra la documentazione reperita, vi è un attestazione di prestazione energetica allegata ad un contratto di locazione tra la **** Omissis **** e la **** Omissis **** che però risulterebbe scaduta essendo trascorsi oltre 10 anni di validità.

Per quanto riguarda la corrispondenza dello stato dei luoghi si fa presente che sono stati riscontrati piccole difformità come meglio evidenziati in colorazione rossa negli elaborati grafici allegati.
In riferimento alle conformità degli impianti tecnologici si fa presente che gli stessi non sono stati forniti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza sulla presenza di vincoli ed oneri condominiali, pertanto non risulta alcun condominio.
Tra i documenti reperiti, risulta stipulato e depositato un contratto di affitto venticinquennale tra la società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** che però avrà inizio tra due anni e precisamente a partire dal 04/08/2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Albergo ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA SELVA DEL MORO n.16, piano S1-T-1-2-3-4
Lo stabile in esame è composto da un edificio principale formato da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, inoltre, vi è presente un'altra struttura composta da unico piano terra destinato a locali tecnici a servizio della struttura principale. Gli edifici sono inseriti in un'ampia area di corte formata da parcheggi, camminamenti ed aree verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 554, Sub. 1, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.018.489,50
Natura e consistenza dell'immobile in oggetto - coincidente con D2 "Alberghi e Pensioni". Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione e completamento, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile di compravendita da attribuite all'immobile oggetto della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Città Sant'Angelo (PE) - VIA SELVA DEL MORO n.16, piano S1- T-1-2-3-4	3285,45 mq	310,00 €/mq	€ 1.018.489,50	100,00%	€ 1.018.489,50
Valore di stima:					€ 1.018.489,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Spoltore, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chrissanthakopoulos Andreas

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATI aGIBILITA'
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PIANTINE CATASTALI
- ✓ N° 7 Google maps - VISTA AEREA
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - VISURE VARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 12 Altri allegati - PERIZIA FORMATO PRIVACY
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA SELVA DEL MORO n.16, piano S1-T-1-2-3-4
Lo stabile in esame è composto da un edificio principale formato da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, inoltre, vi è presente un'altra struttura composta da unico piano terra destinato a locali tecnici a servizio della struttura principale. Gli edifici sono inseriti in un'ampia area di corte formata da parcheggi, camminamenti ed aree verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 554, Sub. 1, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile interessato risulta ubicato nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) ed individuato catastalmente al foglio di mappa n.15 particella n.554 e ricade all'interno del PRG vigente in "Zone per attrezzature ricettive di tipo A" normata dall'art.49 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - VIA SELVA DEL MORO n.16, piano S1-T-1-2-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 554, Sub. 1, Categoria D2	Superficie	3285,45 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è stata edificata all'inizio degli anni novanta, con C.E. n.263/89 del 17/03/1990 e con successive varianti ed è stato realizzato come struttura alberghiera e successivamente adibita a casa di riposo per persone anziane. Attualmente l'immobile risulta in discreto stato di conservazione ma con diffuse presenze di cedimenti fondali, come sul lato anteriore, dove attualmente vi insiste il terrazzo. Esso, infatti, risulta posizionato per circa 30 cm. più in basso rispetto al livello di accesso alla struttura. Ancora si riscontrano varie lesioni sui muri del primo piano dove sono localizzate le camere degli ospiti. Inoltre, lo stabile trovasi parzialmente in regola con le autorizzazioni comunali in quanto sono state riscontrate alcune piccole modifiche negli ampliamenti e non è stata rinvenuta nessuna agibilità per l'intera struttura, ma soltanto due certificati di agibilità riferite a due periodi diversi e non a tutta la struttura, riferite soltanto al piano terra ed al piano terzo. Nella visione degli atti catastali si è riscontrato un parziale accatastamento in quanto gli ampliamenti rinvenuti non risultano censiti. La struttura portante è realizzata in c.a. e con muratura in laterizio nelle tamponature e tramezzature, il tutto intonacato e tinteggiato. nella parte centrale dell'edificio si erge per tre piani in più una torre con rifinitura esterna in mattoni a vista. Gli infissi esterni sono realizzati da finestre in legno e porte esterne anch'esse in legno, le porte interne in legno tamburato. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di monocottura. I servizi igienici privati e pubblici sono in buono stato con rivestimenti in piastrelle, come anche le pareti della cucina. Nella zona posteriore dello stabile vi è presente un manufatto distribuito a piano terra ove sono posizionati tutti i locali tecnici (C.T., cabina elettrica, autoclave, ecc.).		
Descrizione:	Lo stabile in esame è composto da un edificio principale formato da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, inoltre, vi è presente un'altra struttura composta da unico piano terra destinato a locali tecnici a servizio della struttura principale. Gli edifici sono inseriti in un'ampia area di corte formata da parcheggi, camminamenti ed aree verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		