

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

▲ albergo a APIRO Strada Pian Dell'elmo snc, frazione Località Pian Dell'Elmo, quartiere Loc. Pian Dell'Elmo, della superficie commerciale di **1.122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'Albergo oggetto della presente relazione si trova poco dopo l'ingresso alla Località di Pian Dell'Elmo sotto ampie fronde di faggi e pini all'interno di una bellissima area verde. La struttura fino al 2014 veniva utilizzata prevalentemente dalla proprietà a servizio dei clienti più affezionati e per coloro che volevano fare escursioni a piedi e a cavallo. Il fabbricato è realizzato prevalentemente con struttura in muratura, si notano alcuni cordoli e travi quindi si può dire che per una piccola percentuale è una struttura mista. La copertura è a due falde sul lato Nord (tipologia a capanna) e del tipo a padiglione sul blocco Sud con manto in coppi, ospita al disotto una ampia mansarda servita anche da bagni e camere. Sul tetto non credo ci sia presenza di coibentazione. Il fabbricato ha una sagoma abbastanza regolare come se fossero due rettangoli incastrati l'uno con l'altro. L'ingresso al PT è situato sul lato Est. appena si entra troviamo a sinistra un'ampia sala per la somministrazione dei pasti con un angolo bevande/tavernetta, a destra sono presenti due aree di cui una è la cucina e vicino un'ampia superficie per lo smistamento dei piatti usati, affettatrice, lavapiatti e tutto il necessario per il regolare funzionamento dell'attività. Dopo l'ingresso troviamo anche un'altra ampia cucina con un deposito ove è presente una cella frigorifera, i bagni per i clienti e i servizi per i dipendenti; l'altezza interna netta del PT è di 2,90 m. Sempre al PT troviamo ampie porte finestra che danno molta luminosità. Esternamente abbiamo una C.T. ed un altro manufatto ove è stato creato il forno. Tra la centrale termica e il forno è presente una scala esterna ed un'altra scala in ferro che scende dal secondo piano fino al PT a servizio della prevenzione incendi. Per andare ai piani superiori sono state costruite due scale interne una che insiste ad Ovest (tra i servizi igienico-sanitari e la cucina) e l'altra ad Est (subito dopo l'ingresso). Non vi è presenza di impianto ascensore. Al Primo Piano troviamo n. 16 camere quasi tutte servite da bagno interno, due bagnetti di servizio sul corridoio e una porta che dà su un terrazzo a livello ove è presente un piccolo manufatto a destinazione magazzino adibito a lavanderia (con unico accesso esterno dal terrazzo). Anche sul lato Ovest è presente un'altra terrazza a livello/lastricato a copertura cucina servita dalla cella frigorifera. Tutte le camere che insistono a Sud hanno in dotazione anche un piccolo balcone che si affaccia sul verde. Continuando e salendo al Piano Secondo troviamo altre 6 camere che insistono sul blocco Sud e la soffitta adibita a mansarda con altre due camere e servizi igienico-sanitari. il sotto-tetto sembra in buone condizioni pertanto presumo che ci sia presenza di un manto impermeabile sulle falde, si notano alcune muffe dagli abbaini che servono i bagni ed alcune camere. Anche in questo caso le camere a sud usufruiscono di balconi. Per quanto concerne gli impianti in dotazione, ovviamente come previsto l'Albergo è dotato di un discreto impianto antincendio (a mio parere da rivedere e ricollaudare), di impianto elettrico, riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gasolio. Allo stato attuale il fabbricato risulta completamente abbandonato e quindi dovrà essere soggetto a manutenzioni anche impegnative su finiture e impianti. Non si notano alla data del sopralluogo situazioni di criticità delle strutture dopo la crisi sismica che ha interessato il centro Italia.

SUPERFICI LORDE:

PT = 430 mq circa

P1° = 351 mq circa (esclusi i balconi lato Sud)

P2° = 341 mq circa (esclusi i balconi lato Sud)

TOTALE mq 1.122,00 circa (le verifiche sono state effettuate con un rilievo speditivo)



TOTALI mc circa = 30.000,00 (solo l'Hotel, escluso il Bar)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - P1° - P2°, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 3.975,07 Euro, indirizzo catastale: snc, piano: T+1°+2°, intestato a _____, derivante da accatastamento del 1992
Coerenze: La particella 50 confina : A NORD con le particelle 164 e 49, a SUD con particella 12, a OVEST con particelle 35, 206, 164 e a EST con le particelle 74, 75, 150, 151 e 13
La particella 164 fa parte del procedimento di esecuzione in quanto è presente il BAR sempre di proprietà del _____

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2012.

B **bar** a APIRO Strada Pian Dell'elmo snc, frazione Località Pian Dell'Elmo, quartiere Loc. Pian Dell'Elmo, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bar oggetto della presente relazione si trova in prossimità dell'Albergo (Hotel San Vicino) all'interno di una bellissima area verde del centro abitato di Pian Dell'Elmo. La struttura fino al 2014 veniva utilizzata prevalentemente dalla proprietà Sig. _____ servizio dell'Hotel, dei clienti e del personale. Il Bar è realizzato con struttura in muratura di spessore circa 60 cm. La copertura è del tipo piana non praticabile piastrellata con mattonelle tipo Klincher, sono presenti anche scarichi per la regimazione delle acque piovane, non credo ci sia presenza di coibentazione nel pacchetto di copertura. Il fabbricato ha forma rettangolare con altezza interna netta di 2,90 ml; è servito da ampie finestre compresa la porta dell'ingresso (in alluminio colore rosso) e da una porta di servizio in legno sul lato a confine con l'Hotel. internamente è distribuito come segue: appena all'ingresso troviamo un'ampia area adibita a somministrazione e vendita, un ripostiglio di altezza circa 185 cm e sul lato a confine con la strada Comunale sono presenti i servizi igienico-sanitari. Sono installati: impianto di riscaldamento con alimentazione a GPL, impianto acqua calda sanitaria e impianto elettrico. Allo stato attuale il fabbricato risulta completamente abbandonato e quindi dovrà essere soggetto a manutenzioni di finiture e impianti. Non si notano alla data del sopralluogo situazioni di criticità delle strutture dopo la crisi sismica che ha interessato il centro Italia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 164 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 114 mq, rendita 2.120,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Pian Dell'Elmo, piano: Terra, intestato a Sig. _____, derivante da Atto pubblico
Coerenze: La particella 164 confina: A NORD con la particella 29, a SUD con la particella 35, a OVEST con la particella 50 e a EST con la strada Comunale e particella 197.
La particella 50 fa parte del procedimento di esecuzione immobiliare (Albergo).

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2012.

B1 **tettoia**, composto da struttura in legno, piccola e grossa orditura e perlinato in legno., sviluppa una superficie commerciale di **49,70** Mq. La loggia era stata denunciata al comune di Apiro come struttura temporanea per il periodo estivo, ad oggi parrebbe da sanare in quanto nella SCIA del 2012 non è stato depositato il progetto statico al Genio Civile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.236,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori: 49,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 609.255,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 578.792,25
Data della valutazione: 31/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Allo stato attuale gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono parzialmente occupati da beni mobili di proprietà del _____ come è possibile verificare meglio sull'allegato fotografico "A1").

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Gli immobili sono stati acquistati con atto di compravendita il giorno 20/09/1989 trascritto a Sarnano dal Notaio Sciapichetti Benedetto, a favore della _____ R.G. 9427 e R.P. 6646.
2. Il giorno 08/11/2011 è stata sciolta la società con atto notarile presso il Notaio Sciapichetti Benedetto, a favore di _____ R.G. 15566 e R.P. 10043.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** cancellata, iscritta il 16/11/2005 a Jesi ai nn. 17937-4567, a favore di _____ derivante da IPOTECA DPR 602

DEL 29/09/73 ART. 77.

Importo ipoteca: 5768,73.

Importo capitale: 11537,46.

Durata ipoteca: -.

ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007; Servizio di P.I. di MACERATA; Registro particolare n. 2257; Registro generale n. 16759 : Tipo di atto 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 24/04/2008 a Filottrano ai nn. 7176-1739 a favore di _____

_____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 225000,00.

Importo capitale: 150000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

LA BANCA, HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 150.000,00. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO DI COMPLESSIVI EURO 150.000,00 IN ANNI 15 MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 RATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, CON CADENZA MENSILE A PARTIRE DAL 31 MAGGIO 2008, DELL'IMPORTO ATTUALMENTE DI EURO 1.353,28 PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DOVRANNO CORRISPONDERSI GLI INTERESSI DI PRE-AMMORTAMENTO, A PARTIRE DALLA DATA ODIERNA ALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO CONVENUTO. (vedi allegata ispezione Ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 18/10/2017 a Macerata ai nn. 11802-8726 a favore di _____, contro _____, derivante da atto esecutivo cautelare. _____
 Richiedente _____ o C.SO DEL
 POPOLO 49/A FILOTTRANO (AN)

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 03/10/2013 a Fabriano ai nn. 12538-1663, a favore di _____, derivante da decreto ingiuntivo.
 Pubblico Ufficiale. GIUDICE DI PACE.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo di destinazione, trascritto il 04/06/1998 a Cingoli ai nn. 6056-4463, a favore di Ente Regione Marche, contro _____ derivante da Atto-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.
 VINCOLO DI DESTINAZIONE AD USO ALBERGHIERO, PER LA DURATA DI ANNI DIECI (10) AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE REGIONE MARCHE 28 OTTOBRE 1991 N. 33.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili sono edificati in un'area con presenza di vincolo paesaggistico e idro-geologico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allegano le visure storiche delle particelle 50 e 164 ove sono identificate anche alcune piccole situazioni immobiliari, tipo variazioni e classamenti; allegati "A6" e "A7".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 17/10/2011), trascritto il 08/11/2011 a San Severino Marche (MC) ai nn. 15566-10043, in forza di atto di assegnazione. Il titolo è riferito solamente a Particelle 50 e 164.



Il giorno 14/11/2011 è partita anche la Voltura al protocollo MC0214131.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Sig. _____ per la quota di 250/1000
in forza di atto di divisione (dal 29/12/1988 fino al 11/09/1989), trascritto il 20/09/1989 a Sarnano ai nn. 9427-6646, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Particella 164.

Il Sig. _____ proprietario per la quota di 500/1000 per la sola particella 164

Il Sig. _____ per la quota di 1/4
in forza di atto di divisione (dal 29/12/1988 fino al 11/09/1989), trascritto il 20/09/1989 a Sarnano ai nn. 9427-6646, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Particella 50.

Il Sig. _____ a proprietario per la quota di 2/4 per la sola particella 50

Il Sig. _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/1989 fino al 17/10/2011), trascritto il 08/11/2011 a San Severino Marche (MC) ai nn. 15566-10043, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 50 e 164.

Scioglimento della s.n.c. nel 2011.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel 1982 (01/08/1992) la proprietà fece richiesta di una tettoia stagionale da porre in opera sul Bar, poi rimasta abusivamente permanente in quanto costruita in legno e ben ancorata al sedime di fondazione. La tettoia/loggia è stata oggetto della Sanatoria del 2015 mai integrata e successivamente decaduta.

La pratica edilizia principale di edificazione del complesso risale al 1997 Concessione Edilizia n. 108/1997.

Non è mai stata fatta richiesta di Abitabilità/Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 51/1993, intestata a _____ per lavori di Realizzazione scala esterna antincendio - modifiche delle aperture interne ed esterne - realizzazione impianto elettrico e adeguamento dell'albergo, Bar e Ristorante alla L. 818/84, rilasciata il 05/02/1993 con il n. 51 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 60 Particella 50

Sanatoria N. 82/1999, intestata a _____ per lavori di Difficoltà locali accessori, dispensa e centrale termica, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il Comune di Apiro non approvò la sanatoria con comunicazione del 31/03/2000 prot.5876/1999 (parere contrario).

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) N. 19/2012, intestata a Sig. _____ per lavori di Risanamento conservativo per adeguamento norme igienico sanitarie, presentata il 20/03/2012 con il n. prot. 2095 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 23/2015, intestata a Sig. _____ per lavori di realizzazione locali accessori dispensa/magazzino, C.T. e tettoia in legno su struttura ricettiva ex Hotel-Ristorante-Bar San Vicino, presentata il 13/03/2015 con il n. prot. 1649 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 60 particelle 50 e 164.

La pratica edilizia è decaduta poichè alla richiesta di integrazioni del 15/05/2015 non è pervenuta alcuna documentazione.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 31/07/2013, l'immobile ricade in zona Zona B1 - Sature Consolidate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 25 delle N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 60 particelle 50 e 164. Le particelle ricadono anche in ambito di zona montana ai sensi della L. 25/07/1952 n. 991. Ricadono nel vincolo idro-geologico, paesaggistico e fascia di rispetto strada Provinciale (vedi meglio allegato C.D.U. n. 22/2018)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Hotel e il Bar nel loro complesso sono potenzialmente utilizzabili con possibilità di riattivare, con molto impegno economico, l'intero complesso ricettivo che a mio parere avrebbe un ottimo potenziale, purtroppo la proprietà che lo ha posseduto fino alla dismissione totale nel 2014 lo ha lasciato in una situazione di manutenzione precaria, pertanto si consiglia di far analizzare bene tutti e due gli immobili (particella 50 e particella 164) da Tecnici del settore e ditte idoneamente certificate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: accessori non santi e distanze dai confini dei medesimi manufatti (normativa di riferimento: D.M. 5 Luglio 1975, DPR 380 del 2001 e Regolamento Edilizio Comunale Vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Deposito Sanatoria mediante Permesso di Costruire o SCIA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 60 Particella 50 Sub. 1 e Particella 164 (tettoia esterna e opere interne)..

Per sanare la distanza dalla proprietà vicina è opportuno sottoporre una richiesta/nulla osta alla distanza minima richiesta per legge (5ml dal confine).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale planimetria catastale non riporta con esattezza lo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: Regio Decreto 8 Ottobre 1931, n. 1572)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale ad approvazione della Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale e nuovo tipo mappale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 60 Particelle 50 e 164

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamenti non consentiti dall'art. 25 delle N.T.A., o concessi solo in specifici casi. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Adeguamenti alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 60 Particelle 50 e 164

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 60 Particelle 50 e 164

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamenti e riattivazione dopo il lungo periodo di dismissione (normativa di riferimento: Legge 46/90 - D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di messa a norma e ammodernamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamenti e recupero: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 60 Particelle 50 e 164.

Le opere di riattivazione dovranno essere eseguite da un tecnico certificato, sarebbe apprezzabile prima fare intervenire un ente certificatore che analizzi completamente la situazione dell'Hotel e del Bar per definire un buon progetto di parziale recupero.

BENI IN APIRO STRADA PIAN DELL'ELMO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ PIAN
DELL'ELMO, QUARTIERE LOC. PIAN DELL'ELMO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a APIRO Strada Pian Dell'elmo snc, frazione Località Pian Dell'Elmo, quartiere Loc. Pian Dell'Elmo, della superficie commerciale di **1.122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'Albergo oggetto della presente relazione si trova poco dopo l'ingresso alla Località di Pian Dell'Elmo sotto ampie fronde di faggetti e pini all'interno di una bellissima area verde. La struttura fino al 2014 veniva utilizzata prevalentemente dalla proprietà Sig. _____ a servizio dei clienti più affezionati e per coloro che volevano fare escursioni a piedi e a cavallo. Il fabbricato è realizzato prevalentemente con struttura in muratura, si notano alcuni cordoli e travi quindi si può dire che per una piccola percentuale è una struttura mista. La copertura è a due falde sul lato Nord (tipologia a capanna) e del tipo a padiglione sul blocco Sud con manto in coppi, ospita al disotto una ampia mansarda servita anche da bagni e camere. Sul tetto non credo ci sia presenza di coibentazione. Il fabbricato ha una sagoma abbastanza regolare come se fossero due rettangoli incastrati l'uno con l'altro. L'ingresso al PT è situato sul lato Est, appena si entra troviamo a sinistra un'ampia sala per la somministrazione dei pasti con un angolo bevande/tavernetta, a destra sono presenti due aree di cui una è la cucina e vicino un'ampia superficie per lo smistamento dei piatti usati, affettatrice, lavapiatti e tutto il necessario per il regolare funzionamento dell'attività. Dopo l'ingresso troviamo anche un'altra ampia cucina con un deposito ove è presente una cella frigorifera, i bagni per i clienti e i servizi per i dipendenti; l'altezza interna netta del PT è di 2,90 ml Sempre al PT



troviamo ampie porte finestra che danno molta luminosità. Esternamente abbiamo una C.T. ed un altro manufatto ove è stato creato il forno. Tra la centrale termica e il forno è presente una scala esterna ed un'altra scala in ferro che scende dal secondo piano fino al PT a servizio della prevenzione incendi. Per andare ai piani superiori sono state costruite due scale interne una che insiste ad Ovest (tra i servizi igienico-sanitari e la cucina) e l'altra ad Est (subito dopo l'ingresso). Non vi è presenza di impianto ascensore. Al Primo Piano troviamo n. 16 camere quasi tutte servite da bagno interno, due bagnetti di servizio sul corridoio e una porta che da su un terrazzo a livello ove è presente un piccolo manufatto a destinazione magazzino adibito a lavanderia (con unico accesso esterno dal terrazzo). Anche sul lato Ovest è presente un'altra terrazza a livello/lastricato a copertura cucina servita dalla cella frigorifera. Tutte le camere che insistono a Sud hanno in dotazione anche un piccolo balcone che si affaccia sul verde. Continuando e salendo al Piano Secondo troviamo altre 6 camere che insistono sul blocco Sud e la soffitta adibita a mansarda con altre due camere e servizi igienico-sanitari. il sotto-tetto sembra in buone condizioni pertanto presumo che ci sia presenza di un manto impermeabile sulle falde, si notano alcune muffe dagli abbaini che servono i bagni ed alcune camere. Anche in questo caso le camere a sud usufruiscono di balconi. Per quanto concerne gli impianti in dotazione, ovviamente come previsto l'Albergo è dotato di un discreto impianto antincendio (a mio parere da rivedere e ricollaudare), di impianto elettrico, riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gasolio. Allo stato attuale il fabbricato risulta completamente abbandonato e quindi dovrà essere soggetto a manutenzioni anche impegnative su finiture e impianti. Non si notano alla data del sopralluogo situazioni di criticità delle strutture dopo la crisi sismica che ha interessato il centro Italia.

SUPERFICI LORDE:

PT = 430 mq circa

P1° = 351 mq circa (esclusi i balconi lato Sud)

P2° = 341 mq circa (esclusi i balconi lato Sud)

TOTALE mq 1.122,00 circa (le verifiche sono state effettuate con un rilievo speditivo)

TOTALI mc circa = 30.000,00 (solo l'Hotel, escluso il Bar)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - P1° - P2°, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 3.975,07 Euro, indirizzo catastale: snc, piano: T+1°+2°, intestato a derivante da accatastamento del 1992
Coerenze: La particella 50 confina : A NORD con le particelle 164 e 49, a SUD con particella 12, a OVEST con particelle 35, 206, 164 e a EST con le particelle 74, 75, 150, 151 e 13
La particella 164 fa parte del procedimento di esecuzione in quanto è presente il BAR sempre di proprietà del Sig.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Apiro (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Passeggiate tra i faggeti di Canfaieto e trekking verso il monte San Vicino - area attrezzata per campeggi..



SERVIZI

parco giochi	0	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	1	★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	0	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILIARE:

livello di piano:	1	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	1	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	1	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	1	★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DEI TAGLIATI:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in ferro con apertura meccanica	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestra realizzati in legno	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppo	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e pietra	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i>	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portone due ante realizzato in alluminio	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muri perimetrali e tramezzi realizzato in intonaco	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna antincendio con rivestimento in ferro	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> conformità: da verificare	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antincendio:</i> estintori conformità: da verificare	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: conforme in parte	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> conformità: conforme in parte	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: conforme in parte	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a GPL conformità: conforme in parte. solo a servizio dei fuochi delle cucine.	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: conforme	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme in parte. CALDAIA A GASOLIO	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termoconvettori (solo in alcune stanze) conformità: conforme in parte. CALDAIA A	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



GASOLIO

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>copertura</i> : padiglione e a falde costruita in cemento armato	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> :. Non sono stati effettuati sondaggi si presume che ci siano dei cordoli in cemento armato povero, con probabile presenza di plinti, dai quali partono gli spiccati in muratura.	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>solai</i> : latero-cemento	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in cemento armato. non sono state effettuate verifiche si presume che per ogni livello sia stato effettuato un cordolo in cemento armato per allacciare la struttura verticale con i solai in latero-cemento (nella peggiore delle ipotesi i solai sono stati appoggiati/ammorsati alle murature perimetrali).	☆☆☆☆	☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[174,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/15362 registrata in data 31/05/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
La consistenza della superficie è stata rilevate mediante rilievo sul posto al lordo delle murature e dei tramezzi	1.122,00	x	100 %	=	1.122,00
Totale:	1.122,00				1.122,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia Entrate Provincia di Macerata

Descrizione: Albergo

Indirizzo: zona R2 extraurbana, montana mista ad agricola



Superfici principali e secondarie: 1122

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 561.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sileoni Immobiliare 2.0

Domanda: edifici adibiti ad Alberghi, Hotel in zona rurale e montana

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Note: Il valore minimo ed il valore massimo sono riferiti allo stato di conservazione dell'immobile.

www.immobiliare.it (29/05/2018)

Domanda: Attività ricettiva

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 710,00

Note: Il valore minimo ed il valore massimo sono riferiti allo stato di conservazione dell'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	561.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 561.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 561.000,00
---	----------------------

BENI IN APIRO STRADA PIAN DELL'ELMO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ PIAN DELL'ELMO, QUARTIERE LOC. PIAN DELL'ELMO

BAR

DI CUI AL PUNTO B

bar a APIRO Strada Pian Dell'elmo snc, frazione Località Pian Dell'Elmo, quartiere Loc. Pian Dell'Elmo, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il bar oggetto della presente relazione si trova in prossimità dell'Albergo (Hotel San Vicino) all'interno di una bellissima area verde del centro abitato di Pian Dell'Elmo. La struttura fino al 2014 veniva utilizzata prevalentemente dalla proprietà Sig. _____ a servizio dell'Hotel, dei clienti e del personale. Il Bar è realizzato con struttura in muratura di spessore circa 60 cm. La copertura è del tipo piana non praticabile piastrellata con mattonelle tipo Klincher, sono presenti anche scarichi per la regimazione delle acque piovane, non credo ci sia presenza di coibentazione nel pacchetto di copertura. Il fabbricato ha forma rettangolare con altezza interna netta di 2,90 ml; è servito da ampie finestre compresa la porta dell'ingresso (in alluminio colore rosso) e da una porta di servizio in legno sul lato a confine con l'Hotel. internamente è distribuito come segue: appena all'ingresso troviamo un'ampia area adibita a somministrazione e vendita, un ripostiglio di altezza circa 185 cm e sul lato a confine con la strada Comunale sono presenti i servizi igienico-sanitari. Sono installati: impianto di riscaldamento con alimentazione a GPL, impianto acqua calda sanitaria e impianto elettrico. Allo stato attuale il fabbricato risulta completamente abbandonato e quindi dovrà



essere soggetto a manutenzioni di finiture e impianti. Non si notano alla data del sopralluogo situazioni di criticità delle strutture dopo la crisi sismica che ha interessato il centro Italia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 164 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 114 mq, rendita 2.120,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Pian Dell'Elmo, piano: Terra, intestato a Sig. [redacted] ante da Atto pubblico

Coerenze: La particella 164 confina: A NORD con la particella 29, a SUD con la particella 35, a OVEST con la particella 50 e a EST con la strada Comunale e particella 197.

La particella 50 fa parte del procedimento di esecuzione immobiliare (Albergo).

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Apiro (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Passeggiate tra i faggeti di Canfaieto e trekking verso il monte San Vicino - area attrezzata per campeggi.



SERVIZI

parco giochi	5	★★★★★	★★★★★
spazi verde	5	★★★★★	★★★★★
verde attrezzato	5	★★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★★★★★	★★★★★
esposizione:	5	★★★★★	★★★★★
luminosità:	5	★★★★★	★★★★★
panoramicità:	5	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	5	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	5	★★★★★	★★★★★
servizi:	5	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in ferro con apertura meccanica	5	★★★★★	★★★★★
<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestra realizzati in alluminio pre-verniciato	5	★★★★★	★★★★★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in PVC	5	★★★★★	★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastricato con pavimento klincher	5	★★★★★	★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	5	★★★★★	★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle miste a pietra	5	★★★★★	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	5	★★★★★	★★★★★
<i>plafoni:</i>	5	★★★★★	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> portone due ante realizzato in alluminio pre-verniciato	5	★★★★★	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> saracinesca realizzate in ferro	5	★★★★★	★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	5	★★★★★	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muri perimetrali e tramezzi realizzato in intonaco	5	★★★★★	★★★★★
Degli Impianti:			
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: conforme in parte	5	★★★★★	★★★★★
<i>fognatura:</i> conformità: conforme in parte	5	★★★★★	★★★★★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a GPL conformità: conforme in parte	5	★★★★★	★★★★★
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: conforme	5	★★★★★	★★★★★



termico: con alimentazione in GPL i diffusori sono in termoconvettori conformità: conforme in parte



Delle Strutture:

copertura: lastrico costruita in latero-cemento



fondazioni: Non sono stati effettuati sondaggi si presume che ci siano dei cordoli in cemento armato povero, con probabile presenza di plinti, dai quali partono gli spiccati in muratura.



strutture verticali: costruite in muratura



CLASSE ENERGETICA:



[122,11 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/15378 registrata in data 31/05/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
consistenza mq BAR al lordo delle murature e dei tramezzi.	114,00	x	100 %	=	114,00
Totale:	114,00				114,00

ACCESSORI:

tettoia, composto da struttura in legno, piccola e grossa orditura e perlinato in legno., sviluppa una superficie commerciale di **49,70** Mq. La loggia era stata denunciata al comune di Apiro come struttura temporanea per il periodo estivo, ad oggi parrebbe da sanare in quanto nella SCIA del 2012 non è stato depositato il progetto statico al Genio Civile.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia Entrate Provincia di Macerata

Descrizione: Bar

Indirizzo: zona R2 extraurbana, montana mista ad agricola

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.200,00 pari a 400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Sileoni Immobiliare 2.0 (29/05/2018)

Domanda: edifici adibiti a Bar, negozi al dettaglio

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 450,00

Note: Il valore minimo ed il valore massimo sono riferiti allo stato di conservazione dell'immobile.

www.immobiliare.it (29/05/2018)

Domanda: attività produttiva e negozio

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 520,00

Note: Il valore minimo ed il valore massimo sono riferiti allo stato di conservazione dell'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	62.755,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 62.755,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 62.755,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari mediante sopralluogo del giorno 10/05/2018 (vedi allegato "A11"), ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata - Agenzia del Territorio - Ag. Entrate, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Apiro (MC), agenzie: Immobiliare Sileoni 2.0, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Ag. Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI.

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.122,00	0,00	561.000,00	561.000,00
B	bar	114,00	49,70	62.755,00	62.755,00
				623.755,00 €	623.755,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 14.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 609.255,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 30.462,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 578.792,25

data 31/05/2018

il tecnico incaricato
ELIO BALLESI

