



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Avv. [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO MARTELLI

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI [REDACTED]

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Albergo Ristorante con annessa Zona Ricreativa a FOSSOMBRONE Via Parrocchia Cattedrale 124 (ex. n.79), della superficie COMMERCIALE PONDERATA di **2.481,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di una struttura Turistico Ricettiva di tipo Alberghiero, con annessa Zona Ricreativa composta da Piscina, Spogliatoi e Campi Polivalenti. Ubicata nella prima periferia del Comune di Fossombrone, precisamente in via Parrocchia Cattedrale n. 124 (prima n. 79).

Il fabbricato principale che ospita la struttura turistica-ricettiva è composto da tre piani fuori terra.

Il Piano Terra è così distribuito, Ingresso con vano ascensore, Hall, Sala Colazione sala Ristorante, sala Tv, Cucina, Bar, un Ufficio, servizi Igienici per occupanti e per il personale, suddivisi per uomini e donne, Spogliatoi per il personale. Sulla parte verso monte attraverso il passaggio da una loggia aperta, si accede ai vari locali di servizio e ausilio all'attività, con: Lavanderia, vari Magazzini, e Depositi, vari Garage, la Centrale Termica ecc.

Il Piano Primo è così distribuito, con accesso da scalone principale o dal vano ascensore, si individuano 15 Camere con annesso servizio igienico privato, Ripostiglio, vari Guardaroba, una zona Ufficio, ed una sala Pluriuso Ricreativa, con accesso diretto al bar sottostante. Alcune camere sono dotate di piccoli terrazzi.

Il Piano Secondo è così distribuito, con accesso da scalone principale o dal vano ascensore, sono individuabili 16 Camere con annesso servizio igienico privato, Ripostiglio. Alcune camere sono dotate di terrazzo

L'albergo è provvisto anche di scala di emergenza con accesso diretto ad un terrazzo che costituisce la via di fuga, ai fini della gestione delle emergenze.

Complessivamente la struttura Ricettiva ha 31 camere per lo più matrimoniali.

Sul lato sinistro della struttura principale troviamo la zona Ricreativa, composta da una zona Balneare con due Piscine di diversa dimensione, circondate da un ampio solarium pavimentato ed attrezzato, un volume al Piano Terra ad uso Spogliatoio, con diversi bagni e spogliatoi suddivisi per uomini e donne, al di sotto del quale al piano Interrato troviamo un locale ampio ad uso Magazzino.

A valle e verso la strada, della Zona Balneare, si trovano due campi Polivalenti per la pratica del calcetto e del tennis, completamente recintati.

Tutto il complesso sorge su un'ampia particella di terreno con giacitura pianeggiante, gran parte della particella è utilizzata a parcheggio, pavimentato per lo più ad asfalto, vi sono anche delle zone a verde, un'area giochi attrezzata e vari camminamenti di collegamento alle varie strutture. La particella non è ad uso esclusivo della struttura ricettiva, ma comune ad altri fabbricati, che appartengono comunque alla stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 103 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria D/2, rendita 17.019,40 Euro, indirizzo catastale: Via Parrocchia Cattedrale n. 124 (ex n. 79), piano: T-1°-2°, intestato a Albergo Ristorante Al Lago di Nicoletti Giuliano e Giuliana Snc
Confini: Ioni Gianfranco, Bertuccioli Lisa, Bartolucci Franco, Strada Statale
- bene comune non censibile BCNC, di cui al foglio 29 particella 103 sub. 8 (catasto terreni),



partita 4925, qualita/classe seminativo arb. 04, superficie 16556, reddito agrario 19,23 €, reddito dominicale 20,98 €, **Bene comune non censibile comune ai subalterni 4-5-10-11**

- indirizzo catastale: Via Parrocchia Cattedrale , intestato a [REDACTED]
- Confini: [REDACTED]

Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.481,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.465.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.465.000,00
Data della valutazione:	06/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/04/2008 a firma di notaio Giuseppe Mancini ai nn. rep. 110094/18945 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Urbino ai nn. reg Gen. 2837, reg Part. 687, a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED] contro [REDACTED] Sas, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 1.200.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Esecuzione



ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2010 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. rep. 6843/5058 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Urbino ai nn. reg Part. 1997, reg Gen. 7942, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 520000,00.

Importo capitale: Euro 260000,00.

Durata ipoteca: Anni 15.

La formalità è riferita solamente a immobili in esecuzione

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2015 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. Rep. n. 11781/8554 di repertorio, iscritta il 23/09/2015 a Urbino ai nn. reg Part. 640, reg. Gen. 4800, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: Anni 1.

La formalità è riferita solamente a immobili in Esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep. 290 di repertorio, trascritta il 17/06/2021 a Urbino ai nn. reg. Part. 2715, reg. Gen. 3634, a favore di [REDACTED]

sede di [REDACTED] contro [REDACTED] Pign. n. [REDACTED] di N. [REDACTED] Giud. [REDACTED] Civile, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a immobili in Esecuzione

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

modifica contratto di mutuo, stipulata il 09/02/2010 a firma di notaio Giuseppe Mancini ai nn. rep. 113327/21478 di repertorio, trascritta il 16/02/2010 a Urbino ai nn. reg. Gen. 1023, reg. Part. 182, a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED] contro [REDACTED] i

[REDACTED] derivante da modifica contratto di mutuo.

Atto di modifica del contratto di mutuo ipotecario ai sensi dell'Avviso comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio ai sensi D.P.R. 29 Settembre 1973 n. 601. Relativamente al mutuo concesso dalla banca con atto Rogito Notaio Giuseppe Mancini in data 15/Aprile 2008, Rep. n. 110094/18945, la parte mutuataria a richiesto la sospensione per 12 mesi il pagamento della quota capitale delle rate del mutuo con accettazione della banca

Atto di Intervento, a favore di RDS professionisti associati di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da

atto di intervento nella procedura R.G.E. n. [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a immobili in Esecuzione.

Intervento quale creditore nell'esecuzione n. [REDACTED] per la somma di €. 15.962,21

Atto di Intervento, a favore di [REDACTED] c. f. [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto di intervento nella

procedura R.G.E. n. [REDACTED]

Intervento quale creditore nell'esecuzione n. [REDACTED] per la somma di 124.960,37 come da atto di precetto notificato in data 19/10/2021

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Fusione di società per incorporazione (dal 27/07/2010), con atto stipulato il 27/07/2010 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. rep. 6272/4652 di repertorio, trascritto il 30/07/2010 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. reg. Part. 2880 reg. Gen. 4856.
Incorporazione della società [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/06/1996 fino al 27/07/2010).
La proprietà si è perfezionata con la cessione da parte del sig. [REDACTED] alla soc. [REDACTED] atti del 1992,1993-1996 l'ultimo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2002/81 (variante)**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione ed Ampliamento, presentata il 23/03/2002 con il n. prot. 2002/5779 di protocollo, rilasciata il 09/07/2002 con il n. 2002/81 di protocollo, agibilità del 27/06/2003 con il n. 425 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente [REDACTED]

Permesso di Costruire N. **120/2004** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di Copertura in legno, in sostituzione della copertura a tenda nel portico dell'albergo ristorante, presentata il 09/07/2004 con il n. prot. 13885/2004 di protocollo, rilasciata il 22/11/2004, agibilità del 10/05/2006 con il n. 380 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a sala ristorante

Concessione Edilizia N. **29 (variante alla domanda 960188 del 19/07/1996)**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di Servi Igienici e Cabine Doccia a servizio della struttura ricettiva esistente, presentata il 14/01/1999 con il n. 29 di protocollo, rilasciata il 01/03/1999, agibilità del 09/07/1999 con il n. prot. 12053 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Servizi igienici e docce a servizio della struttura ricettiva (piscina e campi polivalenti realizzati nel 1992)

Condono Edilizio N. **457**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di Locali Accessori e Piccola Tettoia, presentata il 29/04/1986 con il n. 457 di protocollo, rilasciata il 07/04/1998.
Il titolo è riferito solamente a volume con struttura in Pvc che accoglie i macchinari compressori e gruppi elettrogeni

Accertamento di conformità per abusi N. **accertamento di conformità**, intestata a [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a difformità interne e apertura porta finestra

Permesso di Costruire N. **38/2010**, intestata a [REDACTED] per lavori di Manutenzione Area Piscina, presentata il 30/04/2010 con il n. prot. 0010027 di protocollo, rilasciata il 13/05/2010.
Il titolo è riferito solamente a manutenzione area perimetrale alla piscina



Autorizzazione N. 122/95, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di CHiosco/Gazebo in legno con copertura in telo di cotone su area di pertinenza della struttura alberghiera, rilasciata il 12/06/1995 con il n. 122/95 di protocollo. L'installazione di tale struttura è da intendersi a carattere non permanente ma stagionale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 2004 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona M1 Turistica Ricettiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Limiti e Tutele: Limiti da Pozzi e Sorgenti ml. 200 (Limite 2: Sorgente Acqua Santa)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate rispetto a quanto autorizzato, lievi difformità nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, e sono regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- art 37 del DPR. 380/2001 sanzione e diritti ed oneri tecnici : €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

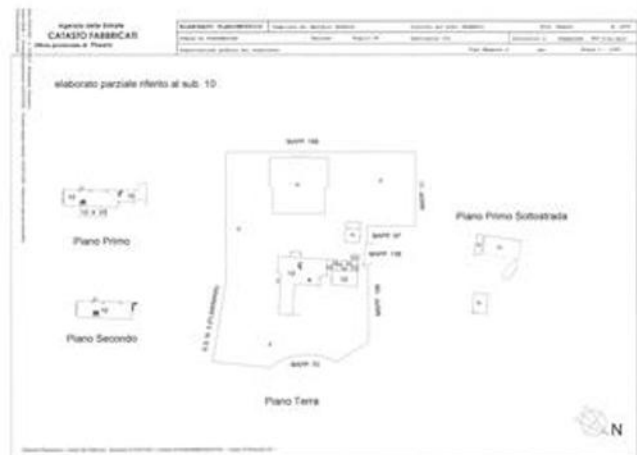
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSIGNATI

Subalterno	Descrizione	Superficie	Valore	Stato
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

ELENCO SUBALTERNI



ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO





ALBERGO-RISTORANTE P.T.



ALBERGO P.1-2



CAMPI POLIVALENTI



PISCINA SPOGLIATOI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG vigente, Norme Tecniche del regolamento Edilizio Comunale, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento alle normative ultime: €10.000,00

Si ritiene che alcune parti degli impianti, specialmente l'elettrico debba essere uniformato alle normative attuali.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PARROCCHIA CATTEDRALE 124 (EX. N.79)

**ALBERGO RISTORANTE CON ANNESSA ZONA
RICREATIVA**



DI CUI AL PUNTO A

Albergo Ristorante con annessa Zona Ricreativa a FOSSOMBRONE Via Parrocchia Cattedrale 124 (ex. n.79) della superficie COMMERCIALE PONDERATA di **2.481,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di una struttura Turistico Ricettiva di tipo Alberghiero, con annessa Zona Ricreativa composta da Piscina, Spogliatoi e Campi Polivalenti. Ubicata nella prima periferia del Comune di Fossombrone, precisamente in via Parrocchia Cattedrale n. 124 (prima n. 79).

Il fabbricato principale che ospita la struttura turistica-ricettiva è composto da tre piani fuori terra.

Il Piano Terra è così distribuito, Ingresso con vano ascensore, Hall, Sala Colazione sala Ristorante, sala Tv, Cucina, Bar, un Ufficio, servizi Igienici per occupanti e per il personale, suddivisi per uomini e donne, Spogliatoi per il personale. Sulla parte verso monte attraverso il passaggio da una loggia aperta, si accede ai vari locali di servizio e ausilio all'attività, con: Lavanderia, vari Magazzini, e Depositi, vari Garage, la Centrale Termica ecc.

Il Piano Primo è così distribuito, con accesso da scalone principale o dal vano ascensore, si individuano 15 Camere con annesso servizio igienico privato, Ripostiglio, vari Guardaroba, una zona Ufficio, ed una sala Pluriuso Ricreativa, con accesso diretto al bar sottostante. Alcune camere sono dotate di piccoli terrazzi.

Il Piano Secondo è così distribuito, con accesso da scalone principale o dal vano ascensore, sono individuabili 16 Camere con annesso servizio igienico privato, Ripostiglio. Alcune camere sono dotate di terrazzo

L'albergo è provvisto anche di scala di emergenza con accesso diretto ad un terrazzo che costituisce la via di fuga, ai fini della gestione delle emergenze.

Complessivamente la struttura Ricettiva ha 31 camere per lo più matrimoniali.

Sul lato sinistro della struttura principale troviamo la zona Ricreativa, composta da una zona Balneare con due Piscine di diversa dimensione, circondate da un ampio solarium pavimentato ed attrezzato, un volume al Piano Terra ad uso Spogliatoio, con diversi bagni e spogliatoi suddivisi per uomini e donne, al di sotto del quale al piano Interrato troviamo un locale ampio ad uso Magazzino.

A valle e verso la strada, della Zona Balneare, si trovano due campi Polivalenti per la pratica del calcetto e del tennis, completamente recintati.

Tutto il complesso sorge su un'ampia particella di terreno con giacitura pianeggiante, gran parte della particella è utilizzata a parcheggio, pavimentato per lo più ad asfalto, vi sono anche delle zone a verde, un'area giochi attrezzata e vari camminamenti di collegamento alle varie strutture. La particella non è ad uso esclusivo della struttura ricettiva, ma comune ad altri fabbricati, che appartengono comunque alla stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 103 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria D/2, rendita 17.019,40 Euro, indirizzo catastale: Via Parrocchia Cattedrale n. 124 (ex n. 79), piano: T-1°-2°, intestato a [REDACTED]
Confini: [REDACTED]
- bene comune non censibile BCNC, di cui al foglio 29 particella 103 sub. 8 (catasto terreni), partita 4925, qualità/classe seminativo arb. 04, superficie 16556, reddito agrario 19,23 €, reddito dominicale 20,98 €, **Bene comune non censibile comune ai subalterni 4-5-10-11**
- indirizzo catastale: Via Parrocchia Cattedrale, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
- Confini: [REDACTED]

Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2002.



*Albergo-Ristorante**Albergo Ristorante**Piscine**Spogliatoi**Campi Polivalenti**Area Giochi*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area ad indirizzo Turistico-Ricettivo, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze sorgono le seguenti attrazioni naturalistiche: sito fluviale denominato Marmitte dei Giganti, paesaggio agricolo circostante, le Cesane area vasta con connotazioni ambientali e paesaggistiche di notevole interesse pubblico già assoggettato a vincolo .





area limitrofa all'immobile, vista google



paesaggio



paesaggio



paesaggio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da più immobili, insistenti su un ampio lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante di circa mq 16.556,00 (comprensivo del costruito), ubicati nella periferia del Comune di Fossombrone, precisamente in via Parrocchia Cattedrale n. 124 (ex 79). Il volume maggiore è costituito dall'Albergo Ristorante, a pochi metri si trovano degli ampi Spogliatoi a servizio delle Piscine di cui una molto grande, circondata da un vasto solarium, e con annesso un volume in legno ad uso Bar Ristoro, verso la strada Flaminia si trovano dei Campi Polivalenti, ma principalmente per il calcetto e per il tennis. Altri volumi interrati quali Magazzini e vani tecnici della piscina completano la proprietà. Da precisare che sulla stessa area insistono dei volumi minori, uno utilizzato come supermercato fino a pochi anni fa ed un edificio residenziale, tutti riferiti alla stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione. Questi ultimi immobili hanno la comunione dell'area scoperta sopra descritta.

Descrizione della zona.

L'edificio si trova nella zona periferica del Comune di Fossombrone, lungo la vecchia statale Flaminia dalla quale si accede, trovandosi in prima fila e ben visibile, direttamente, inframmezzato tra il fiume



Metauro e le colline del parco delle Cesane. All'interno dell'area fluviale ed in prossimità della struttura, si trovano dei punti panoramici, frequentati dal turismo escursionistico in canoa, mentre sull'area naturalistica del parco delle Cesane numerosi sono i percorsi da Trekking sportivi e di Mountain Bike, ben attrezzati e segnalati. A sottolineare che l'area è particolarmente votata e si presta ad un turismo di tipo naturalistico, oltre che alla ricettività classica per una struttura simile. La struttura e le attrezzature risultano ben esposte e facilmente fruibili.

ALBERGO RISTORANTE.

- La prima edificazione risale al 1969, negli anni successivi dai primi anni settanta sino alla fine del decennio la struttura è stata oggetto di ampliamenti ed interventi, nel 2002-2004 ha assunto con l'ultimo ampliamento ed alcuni ammodernamenti che hanno interessato gran parte della struttura, l'esatta connotazione ora rilevata ai fini della stima. In totale la struttura dispone di 31 camere da letto ognuna provvista di servizio igienico privato, oltre una serie di spazi accessori e di servizio per l'attività ricettiva, nonché ambienti comuni quali sala ristorante, sala colazioni, soggiorno, sala Tv, bar ed altri spazi a disposizione, da utilizzare per attività varie. La struttura si sviluppa su tre piani fuori terra, così distribuiti.

- Piano Terra

Lo sviluppo del piano terra è di circa 1160 mq. di superficie commerciale, dei quali 800 mq specificatamente dedicati allo svolgimento dell'attività ricettiva, mentre circa 360 mq sono superfici di servizio a completamento della stessa (loggia, magazzini, lavanderia, centrale termica ed autorimesse varie).

Si accede alla struttura da un volume esterno, Ingresso, dove si trova anche un ascensore capiente per 6 persone, per salire ai piani superiori, la restante superficie è composta da un'ampia Hall Reception con salotto, dove è posizionata anche la scala per salire ai piani, un Ufficio, la sala Colazioni, la sala Ristorante di circa 265 mq., il Bar la sala Tivu e Ricreativa, e una serie di Bagni suddivisi per uomo e donna. Sul retro della struttura si trova la Cucina molto ampia con Bagni e Spogliatoi ad uso esclusivo del personale e le varie celle Frigo. Tutti i locali sono perfettamente collegati tra loro. Il locale Ristorante ed il Bar comunicante, sono fruibili anche da avventori esterni di passaggio, non solo dagli ospiti della struttura. La sala Ristorante per la sua dimensione e per le attrezzature è adeguata anche per celebrare dei matrimoni.

La superficie destinata a servizi e accessori è suddivisa in quattro Autorimesse due ampi Magazzini, Una grande Lavanderia, una Centrale Termica ed un Loggiato di collegamento.

- Piano Primo

A questo livello si trovano esclusivamente i locali destinati al soggiorno degli ospiti, in particolare 15 Camere quasi tutte doppie e tutte dotate di servizio Igienico privato. Alcune camere sono provviste anche di un piccolo Balcone. Altri locali sono adibiti a Guardaroba e Ripostigli vari. Lo sviluppo del piano primo è di circa 440 mq di superficie commerciale. Sul lato destro si trovano ulteriori locali, ad uso Guardaroba, Ufficio ed un'ampia sala pluriuso, ben rifinita, per una superficie commerciale di circa 92 mq.

- Piano Secondo

Livello destinato esclusivamente al soggiorno degli ospiti, suddiviso in 16 Camere quasi tutte doppie e dotate di servizio igienico privato, alcune anche di un piccolo Balcone, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 440.

Strutture e Finiture

In funzione dei vari interventi succedutesi nel tempo abbiamo diverse tipologie di struttura e di finitura. il volume iniziale costruito negli anni settanta ha una struttura portante mista in laterizio e cemento armato, l'ampliamento, separato da un giunto strutturale dalla parte più vetusta ha una struttura in c.a. tamponata, quest'ultima costruita nei primi anni duemila. La copertura è in latero cemento a doppia falda, nella sala ristorante in legno lamellare ad unico spiovente. le facciate risultano lineari e sono rivestite sino al primo solaio con uno spaccato in pietra bianca, tipico delle nostre zone, ed in mattoncino industriale a faccia vista di colore chiaro nei piani soprastanti.

Come anticipato ed in funzione degli interventi succedutesi nel tempo anche le rifiniture interne sono realizzate con vari materiali. Sulla parte più vetusta e nei locali comuni come sala colazione, sala



televisione, bar, hall, scalinata e corridoi i pavimenti sono in pietra e di buona fattura. Le camere hanno principalmente il pavimento in doghe di legno, i rivestimenti dei bagni che sono stati ristrutturati quasi tutti nei primi anni duemila sono in gres, prevalentemente di formato 10x10. I sanitari in vetro ceramica di buona fattura con box doccia in vetro acrilico. I locali di supporto quali cucine e bagni sono pavimentati con monocottura, le pareti della cucina sono rivestite come previsto dalle norme igieniche con piastrelle di colore chiaro, il pavimento della sala ristorante in gres di colore chiaro. Le porte sono in legno color noce tamburato e del tipo ignifugo nelle camere, le serrature delle camere sono classiche a chiave. Le finestre delle camere sono in legno con doppi vetri, non recenti. La sala ristorante è perimetrata su due lati da ampie vetrate in alluminio risalenti ai primi anni 2000.

Impianti

Nel complesso gli impianti sono stati mantenuti con regolare rilascio di certificazione, sino al 2019 compreso. dovrebbero abbisognare solo di piccoli interventi di adeguamento perchè in regola con le norme del primo decennio del 2000 quando l'impianto è stato realizzato ex. novo. Risultano ben strutturati, ed adeguati alla tipologia di struttura. Nello specifico, parte della zona di albergo e ristorante è dotata di terminali idronici, principalmente ventilconvettori eccetto per una sala pranzo in cui vi è una batteria termoventilante con diffusori installati in un controsoffitto; i radiatori dei bagni della zona albergo sono tutti idronici del tipo scaldasalviette in acciaio. I generatori di calore di tale porzione di immobile sono delle caldaie murali in batteria, alimentate a metano, installate in apposito locale centrale termica; per la climatizzazione estiva vi è un gruppo frigo dedicato, installato all'esterno dell'edificio al piano terra.

La restante porzione di edificio è dotato di un impianto termico a pompa di calore del tipo aria/aria, ad espansione diretta per la climatizzazione estiva ed invernale, composta da due unità esterne Toshiba in abbinamento a unità interne del tipo ventilconvettori pensili a parete e soffitto. Per la produzione di acqua calda sanitaria di tutto lo stabile, vengono utilizzate le stesse caldaie di cui sopra, in abbinamento ad un Boiler e relativi accessori (addolcitore, lampade di sanificazione UV etc.) installati in apposito locale tecnico. Su un vano esterno è posizionato un gruppo elettrogeno di emergenza, a gasolio con potenza di 130 kw. E' presente anche un accumulo di acqua come riserva per bagni, cucina e ristorante con sistema di depurazione a raggi UV e a sale. La struttura ha anche un sistema di videosorveglianza e sicurezza al piano terra ed al cancello di ingresso.

La struttura è fornita dei presidi antincendio che hanno lo scopo di domare ed estinguere fiamme libere e incendi. Su ogni piano sono posizionati Naspi ed Estintori, conforme alle norme UNI ed in funzione della capacità ricettiva.

L'impianto elettrico è stato oggetto di ammodernamento nei primi anni duemila e risulta adeguato alle norme del periodo. Sono necessari piccoli interventi di adeguamento. Il locale cucina dal punto di vista impiantistico e normativo e per i requisiti di igiene e sanità risulta regolare, dal punto di vista funzionale risulta ottimamente strutturato per servire la struttura.

Esterni

Lo spazio scoperto, perimetrale alle varie strutture risulta molto ampio (più di 11.000 mq) e perfettamente pianeggiante. La gran parte è pavimentata con asfalto, con alcune parti a verde custodite e parti a prato, oltre ai camminamenti per raggiungere le varie strutture. La disponibilità di parcheggio è molto elevata.

L'immobile nel suo insieme si presenta in un discreto stato di conservazione, i materiali sono quelli delle diverse epoche di costruzione ma ancora funzionali, non si evidenziano danni alle strutture né infiltrazioni di acqua e macchie di umidità.

SPOGLIATOI, PISCINA E CAMPI POLIVALENTI

L'area Balneare e ludico-ricreativa si sviluppa sulla sinistra dell'albergo, facilmente raggiungibile da un breve percorso esterno. La stessa area per dimensioni, struttura ed autorizzazioni comunali è funzionale ad accogliere anche avventori estranei al soggiorno nella struttura ricettiva, con ingressi giornalieri. A quest'area si può accedere anche con percorsi privati ed indipendenti dalla struttura alberghiera

PISCINA

Si compone di due invasi, il principale di forma rettangolare ha dimensioni importanti circa 12x27 con



altezza dell'acqua pari a m. 1.50, il secondo collegato al principale con un piccolo diaframma sormontato da un ponticello in legno ha un forma irregolare ed una superficie di circa mq. 60 ed un'altezza dell'acqua di 70 cm., adatta per i bambini, quest'ultimo vaso è provvisto di idromassaggio.

L'invaso è realizzato con pannelli in acciaio, posati ed ancorati su platea di fondazione in calcestruzzo armato, impermeabilizzazione con teli in pvc, "lainer" di colore chiaro.

L'area che la circonda è perfettamente attrezzata, pavimentata in parte con battuto di cemento colorato, trattato con vernice anti scivolo, e parte in marmette di graniglia, l'area a solarium ha una dimensione molto importante circa 1300 mq e può ospitare decine di persone. Le attrezzature esterne sono complete e a norma, le zone sono ben delimitate e anche l'accesso, fornito di tornielli e quant'altro. Ci sono le docce igieniche e le vasche lavapiedi. Sono presenti anche delle piante ornamentali quali palme olivi ecc. La zona solarium è circondata da una curata vegetazione che costituisce a monte il piede della collina. A valle la vista è libera sui campi polivalenti e sull'area attrezzata con giochi per bambini. La piscina ha disponibile anche di un parcheggio indipendente capiente, per gli avventori giornalieri.

La piscina ha una superficie adatta ad accogliere in acqua più di 130 persone contemporaneamente (in funzione del rapporto di una persona ogni 3 mq). Ha un sistema di filtraggio a sfioro con canalina disposta su tutto il perimetro dell'invaso. Un sistema di depurazione e trattamento a filtri adeguato alle dimensioni, situato su un vano interrato con struttura in pareti di muratura di cls e solaio in latero cemento di mq. 35 circa, con a fianco la vasca di scarico e compensazione di circa 30 mc. La Piscina dal punto di vista normativo è classificata come A: (Piscine di proprietà pubblica o privata aperte al pubblico). Lo stato di manutenzione risulta buono, la Piscina è perfettamente funzionante in ogni sua parte. E' conforme alle norme di riferimento.

SPOGLIATOI

Gli spogliatoi sono utilizzati dai soggiornanti la Piscina e dagli utilizzatori dei campi polivalenti (calcetto e tennis)

Nell'area a ridosso della Piscina e collegata direttamente ad essa, è stato realizzato un volume importante disposto su due piani, Piano Terra ed Interrato. Al piano terra con una superficie commerciale di circa 95 mq. si trovano gli spogliatoi con docce e bagni, suddivisi per Uomini e donne, completano la struttura altri bagni e spogliatoi e una stanza di primo soccorso. Al piano Interrato invece si trova un Garage, Magazzino, con una superficie commerciale di circa 150 mq.

La struttura al piano Interrato è in Muratura di Cls, e solaio in latero cemento e si presenta non rifinita internamente. La parte al piano terra ha una struttura in pilastri e travi di cemento armato, solaio in latero cemento, tamponamento in laterizio, con cortina esterna in mattoni a faccia vista del tipo industriale, la stessa finitura e materiale della struttura Albergo-Ristorante. Internamente risulta completamente rifinita, con una buona distribuzione degli spazi, funzionale all'uso e ben manotenuata.

Sul lato sinistro degli spogliatoi è stato realizzato con regolare autorizzazione edilizia un Chiosco/Bar, per la somministrazione degli alimenti agli utilizzatori della piscina e dei campi polivalenti, ha una dimensione discreta circa 20 mq, ed assolve egregiamente alle funzioni per le quali è stato realizzato. (Il chiosco è stato autorizzato come struttura a carattere stagionale e non permanente e con la copertura in telo in tessuto). Ha una struttura e tamponamento in legno non ancorata e priva di fondazioni. La copertura che è in legno va rimossa e sostituita con telo in tessuto, come previsto dall'autorizzazione.

CAMPI POLIVALENTI

Si tratta di superfici attrezzate per lo svolgimento di sport a livello amatoriale ed occasionale, nel nostro caso di due campi, uno specifico per il calcetto ed un altro tennis e calcetto. il fondo è in erba sintetica. Il fondo risulta ancora ben conservato ed utilizzabile. Sono provvisti di linee di demarcazione ben visibili adatte a svolgere le varie attività. Sono ambedue recintati con rete metallica alta e funzionale al gioco prefisso. le dimensioni sono regolari. Lo stato di manutenzione risulta discreto.





Ingresso e Ascensore



Hall



Ristorante



Cucina



Camera Tipo



Bagno Tipo

CLASSE ENERGETICA:



[376,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230206-041015-62399 registrata in data 06/02/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Albergo Ristorante	1.772,00	x	100 %	=	1.772,00
Locali Accessori (Magazzini, Garage, Ripostigli, Lavanderia, Centrale Termica)	510,00	x	50 %	=	255,00
Spogliatoi	95,00	x	100 %	=	95,00
Bar/Gazebo	20,00	x	35 %	=	7,00
Campi polivalenti	1.450,00	x	5 %	=	72,50
lastrici solari	1.348,00	x	5 %	=	67,40
Piscina	384,00	x	25 %	=	96,00
Scoperto ad uso parcheggio e verde, comune ad altri fabbricati	11.650,00	x	1 %	=	116,50
Totale:	17.229,00				2.481,40



Albergo Ristorante al Piano Terra



Albergo al Piano Primo e Secondo

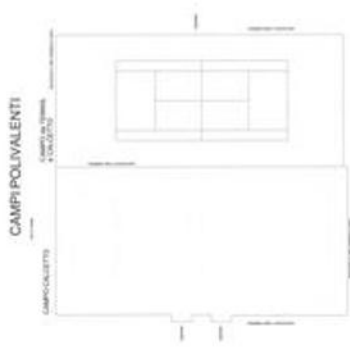


Spogliatoi e Magazzino



Piscina e Locali Tecnici





Campi Polivalenti



estratto della particella al foglio 29, n. 103

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata elaborata con metodo "Sintetico - Comparativo" e desunta da un'analisi del mercato immobiliare, tenendo conto dei seguenti principali fattori: localizzazione, destinazione d'uso dei vari cespiti, tipologia edilizia, dimensioni, vetustà, stato di conservazione.

La rilevazione dei prezzi di mercato, per quanto possibile, è stata operata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene immobile staggito. Allo scopo sono stati reperiti valori di vendita di unità simili, individuando il più probabile valore di mercato, prendendo come elemento valutativo il prezzo al mq. di superficie COMMERCIALE PONDERATA, cioè uniformata, moltiplicando la superficie rilevata per dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso dei singoli beni, essendo gli stessi diversi tra loro.

I vari coefficienti correttivi adottati sono stati personalizzati in funzione dello stato conservativo e della disponibilità del bene. Ad esempio il terreno perimetrale ai fabbricati essendo comune ad altri fabbricati è stato considerato in percentuale inferiore a quella canonica, per ottenere un valore più consoni al valore reale di mercato, e così via, (vedi Tabella delle consistenze dei singoli cespiti).

Lo sviluppo delle analisi comparabili ha preso in considerazione tre realtà simili alla nostra. Desunte da compravendite immobiliari e/o Perizie di Esecuzioni immobiliari simili. I parametri principali considerati sono: la data di rilevazione, l'ubicazione rispetto ai vari flussi turistici, le caratteristiche qualitative, lo stato di manutenzione in funzione della vetustà, il costo per il passaggio da uno stato ad uno stato superiore (ammodernamento), la dotazione di servizi e degli impianti e la loro vita utile, le condizioni limitanti l'uso (vedi terreno prospiciente), se occorrono spese per una necessaria ed inderogabile opera di manutenzione, la dotazione di camere in rapporto alla superficie, ed altri fattori.

Ciò premesso ed in funzione della contrazione del mercato delle vendite immobiliari di questi ultimi anni, e la difficoltà della vendita di beni simili si stabilisce quanto segue:

Visti i comparativi della zona e considerati i valori minimi e massimi riportati nelle tabelle delle quotazioni immobiliari, si ritiene congruo e prudente assumere un valore unitario della superficie **COMMERCIALE PONDERATA PARI A 1000,00 €/mq. (mille/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.481,40	x	1.000,00	=	2.481.400,00
-------------------------------	----------	---	----------	---	---------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-1.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.480.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.480.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Fossombrone, agenzie: della provincia, osservatori del mercato immobiliare immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Albergo				
	Ristorante				
A	con annessa	2.481,40	0,00	2.480.000,00	2.480.000,00
	Zona				
	Ricreativa				
				2.480.000,00 €	2.480.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.465.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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: **€. 2.465.000,00**

data 06/02/2023



il tecnico incaricato
ROBERTO MARTELLI

