



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 49/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SO.RI SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Egidio De Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Balsamini**

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2015

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **albergo** a APECCHIO Via Borgo Mazzini (angolo Via Isidoro Pazzaglia) 40, della superficie commerciale di **810,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di un complesso albergo-bar-ristorante composto da tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti: un bar, tre sale da pranzo, una cucina, una zona forno, una cantina, un locale caldaia, due zone servizi igienici, due disimpegni, vano ascensore, vano scala un portico e due scoperti esclusivi. Al piano primo sono presenti dieci camere con bagno , un disimpegno, un vano ascensore, un vano scala, un ripostiglio e due terrazzi. Al piano secondo sono presenti dieci camere con bagno, un locale adibito a sauna con bagno, un disimpegno, un vano ascensore, un locale macchine a servizio dell'ascensore, un vano scala, due ripostigli e numero quattro balconi (terrazze). Il tutto è suddiviso in numero 3 unità catastali come di seguito descritte. La descrizione sopra riportata fa riferimento allo stato rilevato del fabbricato, che risulta difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 166 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 4.882,00 Euro, indirizzo catastale: BORGOMAZZINI n. 40, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2013 protocollo n. PS0064382 in atti dal 17/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16527.1/2013)  
Coerenze: VIA BORGOMAZZINI, COMUNE DI APECCHIO, STESSA PROPRIETA' SU PIU' LATI, SALVO ALTRI.  
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94). L'unità comprende: al piano terra bar, due sale ristorante, una cucina, un disimpegno, una porzione di disimpegno, due zone servizi igienici, vano scala, vano ascensore, portico e uno scoperto esclusivo; al piano primo sette camere con bagno, una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 161 sub 1); , un disimpegno, vano scala, vano ascensore, un ripostiglio e due terrazze; al piano secondo sette camere con bagno, una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 161 sub 1); un locale adibito a sauna con bagno, un disimpegno, un vano ascensore, un locale macchine a servizio dell'ascensore, vano scala, due ripostigli e quattro terrazzi (balconi).
- foglio 47 particella 166 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 1.330,39 Euro, indirizzo catastale: VIA ISIDORO PAZZAGLIA n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 20/05/2014 protocollo n. PS0039845 in atti dal 20/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 4920.1/2014)  
Coerenze: COMUNE DI APECCHIO, STESSA PROPRIETA' SU PIU' LATI, PAZZAGLIA CHIARA, PAZZAGLIA RAFFAELLA LEA GIUSEPPINA, PAZZAGLIA ELISABETTA, SALVO ALTRI.  
effettuata con prot. n. PS0040402/2014 del 21/05/14. L'unità comprende: al piano terra una sala da pranzo.
- foglio 47 particella 161 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 1.080,00 Euro, indirizzo catastale: BORGOMAZZINI n. 40, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2013 protocollo n. PS0064382 in atti dal 17/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16527.1/2013) Indirizzo BORGOMAZZINI n. 40 piano: T-1-2;

Coerenze: VIA BORGO MAZZINI, BOCCALI GIUSEPPE E BOCCALI STEFANO E ZANCHI MARIA ESTERINA, STESSA PROPRIETA' SU PIU' LATI, SALVO ALTRI.

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94). L'unità comprende: una cantina, una porzione di disimpegno, un locale caldaia, una zona forno e uno scoperto esclusivo, al piano primo due camere con bagno e una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 166 sub 9); al piano secondo due camere con bagno e una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 166 sub 9).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>810,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 542.555,77</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 488.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/08/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile è stato liberato per intervento del custode.

## 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:*

Vincolo di destinazione d'uso albergo - bar - ristorante, stipulata il 01/07/1980 ai nn. Rep. 31333/9765 di repertorio, trascritta il 09/07/1980 a Urbino ai nn. 2191 del R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Vincolo di destinazione d'uso albergo - bar - ristorante, stipulata il 10/06/1998 ai nn. Rep. 86872 di repertorio, trascritta il 25/06/1998 a Urbino ai nn. 2145 del R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Servitù perpetua e gratuita di passaggio a carico della corte di pertinenza dei fabbricati, stipulata il 23/03/1981 ai nn. Rep. n. 46888/4983 di repertorio, trascritta il 01/04/1981 a Urbino ai nn. Reg.part. 1088

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

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 519 R.P. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Prato (PO) in data 01/07/2011 Rep. n. 30/2011.

Importo ipoteca: 800.000,00€

Importo capitale: 417.953,40€

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/05/2015 ai nn. 523 Repertorio di repertorio, trascritta il 09/06/2015 a URBINO ai nn. 2169 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobile

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1967), con atto stipulato il 25/03/1967 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 3152/454 di Rep. di repertorio, trascritto il 22/04/1967 a URBINO ai nn. 1014 di Reg. Part., in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 23/03/1981), con atto stipulato il 23/03/1981 a firma di Notaio Dalmazio Sgolacchia ai nn. 46888/4983 di Rep. di repertorio, trascritto il 01/04/1981 a URBINO ai nn. 1088 di Reg. Part., in forza di Atto di divisione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/03/1994), con atto stipulato il 08/03/1994 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 11422/2471 di repertorio, trascritto il 23/03/1994 a URBINO ai nn. 1056 di Reg. Part., in forza di Atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie **N. p.di c. 49/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento albergo e appartamenti, presentata il 29/08/1968, rilasciata il 31/08/1968, agibilità del 05/11/1977.

Non sono disponibili presso l'ufficio tecnico gli elaborati grafici del progetto autorizzato.

Concessione edilizia N. c.e. 8/1977 (p.e. n°25/1977), intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione albergo sito in via Isidoro Pazzaglia, presentata il 06/05/1977, rilasciata il 07/05/1977, agibilità del 10/06/1977.

Concessione edilizia richiesta per la ristrutturazione interna consistente nella modifica di alcuni servizi igienici. Si segnala che nei disegni di progetto è rappresentato il portico con relativa copertura a terrazza posto in aderenza agli ingressi della sala bar e della sala da pranzo; le dimensioni, deducibili dai disegni di tale manufatto, non corrispondono alle attuali dimensioni. In particolare le differenze eccedono la tolleranza del 2% ammessa per legge. Tuttavia si ritiene che detta parte di costruzione non abbia subito modifiche nel tempo (detta considerazione discende dall'osservazione del manufatto in cui si riconosce che le tecniche costruttive e lo stato di vetustà siano compatibili con l'epoca di costruzione antecedente l'anno 1977), pertanto le differenze, sono con ogni probabilità, da riferirsi ad errori di rappresentazione grafica. La parte di costruzione si deve ritenere legittima, poichè a seguito dei lavori autorizzati con la concessione edilizia di cui sopra, veniva rilasciata regolare agibilità.

Concessione edilizia N. c.e. 41/1993, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione albergo ed ampliamento ( con riuso volumi esistenti) per miglioramento qualitativo e quantitativo della ricettività, presentata il 24/09/1993, rilasciata il 29/09/1993, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. c.e. 36/1995, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento (con riuso dei volumi esistenti) per miglioramento qualitativo e quantitativo della ricettività, rilasciata il 26/09/1995, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante alla concessione edilizia n.41 del 1993

Concessione edilizia N. c.e. 01/1996, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento (con riuso di volumi esistenti) per miglioramento qualitativo e quantitativo della ricettività, rilasciata il 29/01/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra dell'edificio..

Variante alla concessione edilizia n.36 del 1995. Lavori di adeguamento alle leggi n ° 818/84, n° 13/89.

Le opere in variante riguardano solamente il piano terra dell'edificio e consistono principalmente in:

1) Realizzazione del servizio igienico per portatori di handicap e del servizio igienico più spogliatoio del personale nella tettoia in ampliamento, in modo da rispettare la prescrizione sanitaria riportata nella precedente concessione edilizia. 2) Modifica delle aperture del locale adibito ad office-lavaggio stoviglie. 3) Eliminazione dei servizi igienici precedentemente previsti nella sala ristorante principale. 4) Modifica e spostamento dell'apertura di comunicazione tra la sala ristorante principale e la nuova tettoia. 5) Eliminazione del locale olio ascensore interrato; verrà ubicato nel locale cantina. 6) La nuova tettoia avrà copertura a tetto ad una falda ( anzichè a terrazzo); il manto di copertura sarà in coppi di laterizio. Si precisa che per i titoli edilizi c.e. 41/93, c.e. 36/95 e 01/96 non è mai stata comunicata la fine dei lavori, è assente il progetto e il collaudo delle opere strutturali, non è stata presentata richiesta di agibilità con allegazione dei certificati di conformità degli impianti.

Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) N. S.C.I.A. 0007482, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia della centrale termica a servizio dell'albergo ristorante "Ghigetta", presentata il 15/12/2016, rilasciata il 16/12/2016, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a centrale termica.

La pratica edilizia non è stata conclusa, gli interventi sono stati realizzati ad esclusione del collettore solare indicato nell'elaborato grafico, non è stato presentato il collaudo finale della scia e le documentazioni riguardanti la conformità degli impianti.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona storica A2 (64%) e Zona ad uso agricolo (36%). Interamente soggetta a tutela integrale.. Il titolo è riferito solamente al particella 166. La Zona A2 comprende i Nuclei Storici extra urbani di: - Colombara; - Carlano; - Cerreto di Vignolle, - Chili Rocchi; - La Taverna. Il P.R.G, si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o mediante Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi, della Legge n. 457/78. In assenza

di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di tipo a), b) c), di cui all'Art. 1.09 delle presenti Norme.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona storica A2 (28%) e Zona ad uso agricolo (72%). Interamente sottoposta a tutela integrale. Il titolo è riferito solamente alla particella 161. La Zona A2 comprende i Nuclei Storici extra urbani di: - Colombara; - Carlano; - Cerreto di Vignolle, - Chili Rocchi; - La Taverna. Il P.R.G, si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o mediante Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi, della Legge n. 457/78. In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di tipo a), b) c), di cui all'Art. 1.09 delle presenti Norme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento a quanto riportato al § 8.4 della perizia in esame, si evidenzia che nell'atto di pignoramento sono individuate alcune unità immobiliari attualmente soppresse; nel seguito si riporta l'identificazione delle unità immobiliari che si sono originate dalla soppressione.

- l'unità immobiliare distinta al fg. 47 part. 161 è stata soppressa dal 28/08/2012, originando le unità identificate al catasto fabbricati al fg. 47 part.166 sub. 9 e sub. 7 e fg.47 part. 161 sub. 1;

- l'unità immobiliare distinta al fg. 47 part. 166 sub. 7 è stata soppressa dal 28/08/2012, originando le unità identificate al catasto fabbricati al fg. 47 part.166 sub. 9 e fg.47 part. 161 sub. 1.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Realizzazione al piano terra di una sala da pranzo, una zona forno ed una zona servizi igienici con struttura formata da travi e pilastri in legno, tamponature in laterizio e infissi, copertura in legno con manto di tegole in laterizio. 2) Apertura al piano terra di numero due porte su muratura portante e trasformazione di una finestra in porta. 3) Ampliamento della zona servizi igienici al piano terra. 4) Ampliamento del disimpegno posto al piano terra adiacente alla cucina. 5) Realizzazione del vano ascensore per collegare i tre piani del fabbricato. 6) Ampliamento della camera n° 3 del piano primo e della n° 3 del piano secondo, adiacenti al vano scala. 7) Ampliamento della camera n° 7 del piano primo e della n° 8 del piano secondo, con trasformazione di numero due finestre in altrettante aperture prive di serramento. 8) Realizzazione di numero due aperture su muratura portante, rispettivamente al piano primo e al piano secondo, per il collegamento delle camere n° 9 e n° 10 con il corridoio d'accesso. 9) Modifiche alla distribuzione interna di divisori. Le difformità descritte ai punti da 1 a 8 interessano componenti strutturali ed alterano la sicurezza dell'edificio. Non avendo prove che dimostrino che gli interventi eseguiti non provocano riduzioni del grado di sicurezza strutturale, si deve concludere che gli interventi non siano regolarizzabili. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, DPR 380/2001; norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, decreto ministeriale del 20 novembre 1987)

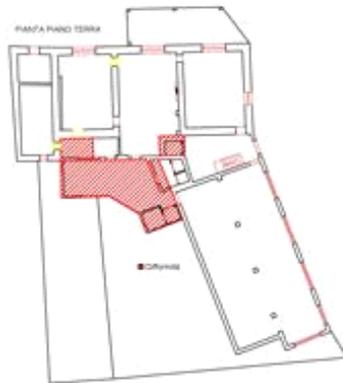
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di riduzione in pristino comprensivi di spese tecniche e iva.: €37.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 47 particella 161 sub. 1 e foglio 47 particella 166 sub. 9..

Riduzione in pristino dei volumi e dei vani porta e finestra, il tutto meglio evidenziato nelle immagini di seguito riportate.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali non corrisponde allo stato rilevato, in particolare le difformità interessano le divisioni interne ai piani primo e secondo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si dovrà procedere preliminarmente alla sanatoria delle difformità edilizie descritte, e successivamente si dovranno presentare gli atti di aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese di accatastamento: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN APECCHIO VIA BORGO MAZZINI (ANGOLO VIA ISIDORO PAZZAGLIA) 40

## ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a APECCHIO Via Borgo Mazzini (angolo Via Isidoro Pazzaglia) 40, della superficie commerciale di **810,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un complesso albergo-bar-ristorante composto da tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti: un bar, tre sale da pranzo, una cucina, una zona forno, una cantina, un locale caldaia, due zone servizi igienici, due disimpegni, vano ascensore, vano scala un portico e due scoperti esclusivi. Al piano primo sono presenti dieci camere con bagno, un disimpegno, un vano ascensore, un vano scala, un ripostiglio e due terrazzi. Al piano secondo sono presenti dieci camere con bagno, un locale adibito a sauna con bagno, un disimpegno, un vano ascensore, un locale macchine a servizio dell'ascensore, un vano scala, due ripostigli e numero quattro balconi (terrazze). Il tutto è suddiviso in numero 3 unità catastali come di seguito descritte. La descrizione sopra riportata fa riferimento allo stato rilevato del fabbricato, che risulta difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 166 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 4.882,00 Euro, indirizzo catastale: BORGO MAZZINI n. 40, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2013 protocollo n. PS0064382 in atti dal 17/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16527.1/2013)

Coerenze: VIA BORGO MAZZINI, COMUNE DI APECCHIO, STESSA PROPRIETA' SU PIU' LATI, SALVO ALTRI.

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94). L'unità comprende: al piano terra bar, due sale ristorante, una cucina, un disimpegno, una porzione di disimpegno, due zone servizi igienici, vano scala, vano ascensore, portico e uno scoperto esclusivo; al piano primo sette camere con bagno, una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 161 sub 1); , un disimpegno, vano scala, vano ascensore, un ripostiglio e due terrazzi; al piano secondo sette camere con bagno, una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 161 sub 1); un locale adibito a sauna con bagno, un disimpegno, un vano ascensore, un locale macchine a servizio dell'ascensore, vano scala, due ripostigli e quattro terrazzi (balconi).

- foglio 47 particella 166 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 1.330,39 Euro, indirizzo catastale: VIA ISIDORO PAZZAGLIA n. 1, piano: T, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 20/05/2014 protocollo n. PS0039845 in atti dal 20/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 4920.1/2014)

Coerenze: COMUNE DI APECCHIO, STESSA PROPRIETA' SU PIU' LATI, PAZZAGLIA CHIARA, PAZZAGLIA RAFFAELLA LEA GIUSEPPINA, PAZZAGLIA ELISABETTA, SALVO ALTRI.

effettuata con prot. n. PS0040402/2014 del 21/05/14. L'unità comprende: al piano terra una sala da pranzo.

- foglio 47 particella 161 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 1.080,00 Euro, indirizzo catastale: BORGO MAZZINI n. 40, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2013 protocollo n. PS0064382 in atti dal 17/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16527.1/2013) Indirizzo BORGO MAZZINI n. 40 piano: T-1-2; Coerenze: VIA BORGO MAZZINI, BOCCALI GIUSEPPE E BOCCALI STEFANO E ZANCHI MARIA ESTERINA, STESSA PROPRIETA' SU PIU' LATI, SALVO ALTRI. Classamento e rendita validati (D.M. 701/94). L'unità comprende: una cantina, una porzione di disimpegno, un locale caldaia, una zona forno e uno scoperto esclusivo, al piano primo due camere con bagno e una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 166 sub 9); al piano secondo due camere con bagno e una porzione di camera (la restante porzione fa parte del foglio 47 particella 166 sub 9).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Mercatello sul Metauro, Piobbico, Città di Castello). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un albergo-bar-ristorante, collocato in fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, composto da due unità strutturali differenti a testimonianza del fatto che durante gli anni ha subito modifiche. Una porzione è realizzata in muratura portante mista di pietra e laterizio, con ogni probabilità antecedente agli anni 60; un'altra porzione, più recente rispetto alla precedente, realizzata con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, con murature in tamponamento in blocchi di laterizio. La porzione in muratura si sviluppa da cielo a terra e comprende tre livelli fuori terra. La porzione con struttura a telaio occupa il solo piano terra di una struttura a tre piani in cui i livelli superiori sono destinati ad appartamenti, non facenti parte dei beni in trattazione.

L'intero fabbricato è collegato mediante un vano scala interno e ascensore. L'accesso principale ai locali posti al piano terra avviene tramite due portoni, uno si affaccia sul portico di proprietà sito in via Borgo Mazzini, mentre l'altro ingresso è collocato in via Isidoro Pazzaglia. Sul lato sud è presente un ampio scoperto di pertinenza ( in parte identificato catastalmente al foglio 47 particella 166 sub 9 ed in parte identificato catastalmente al foglio 47 particella 161 sub 1) pavimentato in masselli autobloccanti.

Il fabbricato ha una copertura a padiglione realizzata con manto di tegole in laterizio. Esternamente le facciate sono per lo più rifinite ad intonaco civile tinteggiato, mentre in misura minore la finitura è a faccia vista in pietra-laterizio. Le finestre sono per la maggior parte in legno, con vetro camera, dispositivi di oscuramento a tapparella avvolgibile in pvc con a protezione persiane in legno. Nel piano terra sono presenti delle porte finestra in alluminio, alcune delle quali dotate di dispositivi di chiusura (serrande) metallici. Complessivamente lo stato di manutenzione del fabbricato per quanto concerne le finiture esterne è discreto, poiché non si riscontrano evidenti segni di degrado.

Al piano terra è presente il bar- ristorante dove si trovano tre sale da pranzo, una cucina, un locale di deposito oltre ad una zona per i servizi igienici ed il locale caldaie con accesso indipendente. Ai piani primo e secondo sono presenti venti camere, tutte dotate di servizio igienico e un vano utilizzato come sauna. Al piano terra, le pavimentazioni sono realizzate in parte in ceramica di ordinaria fattura ed in parte in graniglia. Le pareti del piano terra sono rifinite in alcune zone ad intonaco civile, rivestite nella cucina con piastrelle ceramiche, mentre nella sala pranzo e nel bar sono presenti porzioni di muratura di pietra e mattoni lasciate a faccia vista. Le pavimentazioni ai piani superiori sono realizzate in parte in ceramica di ordinaria fattura ed in parte in graniglia che riflette l'epoca di costruzione. Le pareti del primo e secondo piano sono per lo più rifinite ad intonaco civile, nei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. Le porte interne sono in legno tamburato color noce scuro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa e due caldaie alimentate a gas metano, collocate nel locale caldaie posto al piano terra, di recente installazione. La sala da pranzo, realizzata con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, è dotata di tre ventilconvettori con funzione di solo riscaldamento. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico di ordinaria fattura, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario allacciato alla pubblica fognatura.

Lo stato di conservazione dei piani dove sono collocate le stanze da letto, sebbene discreto, rispecchia l'epoca di costruzione essendo caratterizzato da finiture oramai datate che conferiscono un aspetto poco accogliente e poco funzionale. Per quanto riguarda il piano terra dove sono collocati bar e ristorante, che funzionano anche indipendentemente dalla attività dell'albergo, lo stato di conservazione risulta essere accettabile, ma le irregolarità edilizie meglio descritte al relativo paragrafo, rendono necessari interventi edilizi tali da ripristinare lo stato di legittimità e conferire al tempo stesso un nuovo assetto funzionale.



CLASSE ENERGETICA:



[606,55 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 2018-22215 registrata in data 01/08/2018

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali al piano terra	386,54	x	100 %	=	386,54

vani principali al piano primo	207,97	x	100 %	=	207,97
vani principali al piano secondo	215,86	x	100 %	=	215,86
<b>Totale:</b>	<b>810,37</b>				<b>810,37</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **581.055,77**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 581.055,77**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 581.055,77**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il bene oggetto di perizia non è stato utilizzato, come procedimento di stima, il metodo comparativo, bensì il metodo del valore di ricostruzione vetustato, poiché il mercato di riferimento non è sufficientemente attivo o esteso tale da fornire elementi significativi per poter compiere un raffronto diretto. In aggiunta, la tipologia del bene è assai particolare ed è pertanto complesso un raffronto con i beni immobili generalmente compravenduti. Trattandosi di un fabbricato non nuovo, viene considerato un opportuno costo di ricostruzione deprezzato per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza. Il deprezzamento del fabbricato è legato sia alla vetustà (decremento di valore connesso al tempo intercorrente tra l'epoca della costruzione e l'attualità a causa del naturale progressivo deterioramento delle componenti edilizie ed impiantistiche) che all'obsolescenza funzionale (legata al cambiamento nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore).

Secondo il metodo estimativo del costo di ricostruzione il valore di stima è funzione di:

## 1) costo di costruzione

Comprende il costo dei materiali, della manodopera, dei noli e dei trasporti, le spese generali e l'utile del costruttore. Si considera un valore medio del costo di costruzione per alberghi a 3 stelle di 1010,55 €/mq. (il valore è stato ottenuto come media del costo di costruzione dedotto da "La stima degli immobili urbani casi" vol. 3 autori Antonio Iovine e Massimo Curatolo, editore Exeo edizioni-2014, e Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato nell'edilizia).

## 2) costo delle sistemazioni esterne

Sono comprese in questa voce tutte quelle sistemazioni esterne strettamente necessarie per la realizzazione di scoperti e balconi, quantificata in misura pari al 10% rispetto al costo di costruzione.

## 3) spese tecniche ed oneri accessori

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc. Si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione e sistemazioni esterne.

## 4) incidenza dell'area

Incidenza dell'area a metro quadro di costruzione, (15-20% del costo di costruzione).

## 5) Spese notarili

Maggiorazione per spese di registrazione ( 5% applicato all'incidenza dell'area).

6) Interessi passivi

Interessi passivi del 8% sul valore dell'area compresa di spese notarili, per due anni e complessivamente pari al 16%, (si considera che per un intervento edilizio come quello in esame occorrono circa 2 anni per completare l'intervento di trasformazione).

Interessi passivi del 10% sul costo di costruzione, sistemazioni esterne e spese tecniche, per 1,5 anni e complessivamente pari al 15%.

7) Profitto imprenditoriale

In tale voce si comprende il solo utile dell'imprenditore immobiliare escludendo l'utile del costruttore che si considera già incluso nel costo tecnico di costruzione. Si considera un profitto del 15% applicabile alla somma dei costi riportati nei punti precedenti.

Considerando i punti sopra elencati, si ottiene il valore in euro al metro quadro di un albergo a 3 stelle pari a **1864,82 €/mq**, pertanto moltiplicato per la superficie di 810,37mq si ottiene il valore complessivo a nuovo del fabbricato pari a **1.511.198,35 €**

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo delle strutture, delle finiture e degli impianti civili viene applicato un coefficiente di deprezzamento ottenuto assumendo un modello di deprezzamento lineare, che considera un valore residuo della componente strutturale pari al 30% del valore a nuovo, un valore residuo per le componenti impianti e finiture pari allo 0% del valore a nuovo. Si assume che l'incidenza sul valore complessivo delle strutture sia pari al 30%, degli impianti pari al 35% e delle finiture pari al 35%. Si considera che alla luce degli interventi manutentivi eseguiti nel corso degli anni, le componenti dell'organismo edilizio abbiano le seguenti vite effettive:

- strutture, 50 anni;
- impianti, 10 anni;
- finiture, 30 anni.

Si riporta negli allegati la tabella esplicativa del calcolo del coefficiente di deprezzamento, che risulta essere pari a **38,45%**.

In conclusione, per la determinazione del valore del complesso albergo-bar- ristorante nelle attuali condizioni di conservazione viene applicato il coefficiente di deprezzamento (38,45%) al valore a nuovo. Si ottiene pertanto un valore unitario di  $1864,82 * 0,3845 = 717,02 \text{ €/mq}$ . Il valore complessivo è dato da:  $810,37 * 717,02 = 581.055,77 \text{ €}$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di APECCHIO

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	810,37	0,00	581.055,77	581.055,77
				<b>581.055,77 €</b>	<b>581.055,77 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 38.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 542.555,77**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 54.255,58**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 300,19**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 488.000,00**

data 06/08/2018

il tecnico incaricato  
Andrea Balsamini