

Sommario

1. PREMESSA	3
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
3.1 Dati Catastali	5
3.2 Proprietà	7
3.3 Stato di Possesso	7
3.4 Difformità Catastali	8
3.5 Confini.....	8
3.6 Vincoli ed Oneri Giuridici	8
3.7 Vincolo Soprintendenza	11
4. DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	11
4.1 Destinazione Urbanistica	11
4.2 Regolarità Urbanistico-Edilizia e Autorizzazioni Varie	12
4.2.1 - EDIFICIO LA PALAZZINA.....	12
4.2.2 - EX ESSICCATOIO	12
4.2.3 - CASA COLONICA	13
4.2.4 - CAPPELLA GENTILIZIA	13
4.2.5 - GAZEBO	14
4.2.6. SISTEMAZIONI ESTERNE E PISCINA	14
5. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	15
5.0 Generalità	15
5.1 La Palazzina o Palazzina Sabatelli – Corpo 1.....	17
5.2 Ex Essiccatoio - Corpo 2	18
5.3 Ex Casa Colonica - Corpo 3	18
5.4 La Cappella Gentilizia (Chiesetta di Sant'Abbondio) - Corpo 4	19
5.5 Gazebo (Salone) - Corpo 5.....	19
5.6 Piscina ed Accessori – Corpo 6	20
5.7 Scoperti ed Aree Esterne - Corpo 7	20
5.8 Sistema Impiantistico.....	21
5.8.1. Illuminazione Esterna.....	21
5.8.2. Impianti elettrici ed illuminazione interna.....	21
5.8.3. Sistema Smaltimento Acque Reflue.....	21
5.8.4 Forniture di E.E./Gas Metano/Acqua Potabile	21
5.8.5. Impianto di riscaldamento e produzione ACS.....	21
5.8.6. Impianto di climatizzazione	21
5.8.7. Impianto idrico.....	22
5.8.8. Rete gas – metano.....	22
5.8.9. Impianto elettrico.....	22
5.8.10. Impianto antincendio	22
5.8.11. Piscina.....	22
6. CONSISTENZA.....	23
7. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	24
7.1 Metodi di stima.....	24
7.2 Metodo comparativo.....	25
7.3 Metodo di stima in base alla Capitalizzazione dei Redditi	27
7.4 Metodo del costo di Riproduzione Deprezzato	28
8. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ	33
9. CONCLUSIONI	33

1. PREMESSA

Sulla base dell'incarico ricevuto in data 01.07.2024 in forma congiunta dal curatore Rag. Barbara Ferri della liquidazione giudiziale " X X X X X ", n° 17/2023 per la redazione di Perizia di Stima dei beni immobili di proprietà della " X X X X X ", i sottoscritti Dott. Ing. Marconi Antonio iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro Urbino al numero 616 e Geom. Indio Marco Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro Urbino con il n° 1265, in adempimento al provvedimento del Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo Grippa, espongono quanto segue.

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di complesso ricettivo per la ristorazione ed i grandi eventi denominato "Palazzina Sabatelli" o "La Palazzina", che sorge in posizione isolata sulla sponda destra del fiume Metauro al confine tra i comuni di Sant'Ippolito e Serrungarina, in prossimità della strada di grande comunicazione SCG 78 Fano - Grosseto.

Il complesso si erge su una dolce collina immersa in un bosco naturale di querce, ulivi ed altre essenze autoctone su un appezzamento di 39.407 m² tra coperti e scoperti ed è costituito dai seguenti corpi edilizi: La Palazzina (o Palazzina Sabbatelli), Ex Essiccatoio, Ex Casa Colonica, Cappella Gentilizia (Chiesetta di Sant'Abbondio), Gazebo (Salone), Piscina ed Accessori.

La Palazzina e la Cappella Gentilizia, assieme alla Ex Casa Colonica, rappresentano il nucleo originario con particolare valenza storico- architettonica, sottoposte a vincolo da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici delle Marche – D.M. del 04/07/1990 – L. 42/2004.

Il complesso si trova a 800 mt. dall'uscita di Serrungarina della S.G.C. E78 Fano-Grosseto, a 10 minuti dal casello di Fano della A14.Aeroporti: R. Sanzio - Falconara Marittima (40 min), G. Marconi - Bologna (90 min), F. Fellini - Rimini (45 min).







3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Dati Catastali

Visura catastale (*Allegato 1*)
Catasto fabbricati

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344) (PS)**

Foglio **14** Particella **13** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA PALAZZINA n. 2 Piano S1-T - 1-2 - 3-4

Dati di classamento: Rendita: **Euro 9.352,36**, Categoria **D/2a** planimetria catastale (*Allegato 2*)

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 13

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344) (PS)**

Foglio **14** Particella **13** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA PALAZZINA n. 2 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 283,53**, Categoria **C/6b**, Classe **U**, Consistenza **183 m2**

Dati di superficie: Totale: **211 m2** planimetria catastale (*Allegato 3*)

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 13**

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344) (PS)**

Foglio **14** Particella **14** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA PALAZZINA n. 2 Piano S1-T - 1-2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 15.868,46**, Categoria **D/2a** planimetria catastale (*Allegato 4*)
Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)** Foglio **14** Particella **14**

Catasto terreni estratto di mappa (Allegato 5)

Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **222**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 13,03**; agrario **Euro 13,03**

Superficie: **3.603 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **94**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,15 Lire 6.090**; agrario **Euro 1,65 Lire 3.190**

Superficie: **580 m2**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Partita: **1660**

Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **95**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,29 Lire 6.374**; agrario **Euro 1,72 Lire 3.339**

Superficie: **607 m2**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Partita: **1660**

Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **215**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,60**; agrario **Euro 1,98**

Superficie: **403 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **216**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,23**; agrario **Euro 3,97**

Superficie: **810 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **217**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,88**; agrario **Euro 1,43**

Superficie: **291 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **218**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,55**; agrario **Euro 2,70**

Superficie: **550 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **221**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,24**; agrario **Euro 1,24**

Superficie: **343 m2**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **SANT'IPPOLITO (I344B) (PS)**

Foglio **14** Particella **224**

Superficie: **1.016 m2**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Relitto di strade pubbliche

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 12

XXXXXXXXXX (CF XXXXX) sede in SANT'IPPOLITO (PU) Diritto di Proprietà per 1/1

3.2 Proprietà

La ditta XXXXX (CF XXXXX), con sede in Sant'Ippolito (PU) risulta proprietario per 1000/1000 degli immobili censiti nel Comune di Sant'Ippolito al Foglio 14, Mappale 13 -14-222-94-95-215-216-217-218-221-224.

PERVENUTO CON ATTO:

n. 397 del 25-01-84 (Compra)

Atto a rogito del not. _____ i di _____ in data _____, registrato a Fano il _____ al n. _____, vol. _____ Mod. I e trascritto ad Urbino _____ al n. _____. Mediante tale atto, _____ (S. Ippolito),

ha acquistato da

ONISS

il seguente bene:

Porzione di fabbricato in S. Ippolito, loc. La Palazzina, di piani 5 e vani 6 più gli accessori, distinta al N.C.E.U., **F. 14 MAP. 13/1**, e precisamente l'immobile descritto nella planimetria prof. n. 2937 del 18-05-82.

n. 401 del 25-01-84 (Compra)

Atto a rogito del not. _____ i di _____ in data _____, da registrare e trascritto ad Urbino _____ al n. _____. Mediante tale atto, _____ (S. Ippolito),

ha acquistato da

il seguente bene:

- Terreni con fabbricato rurale in S. Ippolito, loc. La Palazzina, distinti al C.T., F. 14 MAP. 5 - 6 (ex 6/a) - 103 (ex 6/b) - 106 (ex 6/e) - 7 (ex 7/a) - 99 (ex 7/b) - 102 (ex 7/c) - 8 (ex 8/a) - 107 (ex 8/b) - 10 (ex 10/a) - 94 (ex 10/b) - 95 (ex 10/c) - 97 (ex 10/e) - 11 (ex 11/a) - 113 (ex 11/b) - 12 (ex 12/a) - 110 (ex 12/b) - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 33 - 53 - 54 - 55 - 57 - 58 - 61, di Ha 26.07.40, (partita 213 - Sezione Serrungarina)
- Terreno in S. Ippolito, loc. La Palazzina, distinto al C.T., F. 14 MAP. 115 (ex 11/1/2) - 117 (ex 11/1/4), di Ha 0.17.01; (partita 5 - Sezione Serrungarina);
- Porzione di fabbricato in S. Ippolito, loc. La Palazzina, 15, distinta al N.C.E.U., **F. 14 MAP. 13/2**, cat. A/2, vani 7;
- Oratorio privato in S. Ippolito, loc. La Palazzina, 14, distinto al N.C.E.U., **F. 14 MAP. 14**, cat. E/7.

3.3 Stato di Possesso

Lo stato di possesso degli immobili risulta essere della stessa proprietà: _____ con sede in Sant'Ippolito (PU) Loc. La Palazzina. Non risultano essere presenti contratti di qualsiasi tipo.

3.4 Difformità Catastali

Nella planimetria catastale Foglio 14 particella 13 sub 7 - *fabbricato A (La palazzina) piano terra* - sono indicate come destinazione "Suite 1", "Suite 2" e "Office", difforme dalla destinazione urbanistica e dallo stato dei luoghi destinati a "Ufficio", "Ufficio" e "Cucinetta".

Nella planimetria catastale Foglio 14 particella 13 sub 7 - *fabbricato B (ex essicatoio) piano terra* - l'immobile risulta ultimato con suddivisioni interne e destinazioni: dallo stato dei luoghi risulta essere ancora allo stato grezzo.

Un progetto autorizzato nel 2009 p.o. 38/2009 prevedeva la realizzazione al P.T. di una sala convegni per 49 posti, una reception con servizi ed una scala di collegamento con il piano interrato destinato ad autorimessa e deposito. Le opere non sono state realizzate e l'edificio è stato accatastato al finito.

Nella planimetria catastale Foglio 14 particella 13 sub 7 - *fabbricato B (ex essicatoio) piano sottostrada* - è presente una suddivisione interna che non determina variazioni sostanziali

Nella planimetria catastale Foglio 14 particella 14 sub 4 - *(ex casa colonica) Piano sottostrada* - sono presenti leggere difformità determinate da lievi modiche di suddivisione planimetrica che non determinano variazioni sostanziali

Nella planimetria catastale Foglio 14 particella 14 sub 4 - *(ex casa colonica) Piano sottostrada* - non è indicato il collegamento interrato tra la casa colonica e il fabbricato La Palazzina;

Il percorso, completamente interrato, ha una lunghezza di circa 21.00 mt e una larghezza di mt 1.40 circa. Lungo il corridoio sono presenti due locali di servizio di mq 10 complessivi, utilizzati come locali per trattamento acqua.

Nella planimetria catastale Foglio 14 particella 14 sub 4 - *(locali accessori alla piscina) Piano sottostrada* - sono presenti leggere difformità determinate da lievi modiche di suddivisione planimetrica che non determinano variazioni sostanziali

3.5 Confini

- Il Complesso principale "La palazzina": Foglio 14 mappali 13 e 14, 221, 224, 94, 95 confina con Comune di Sant' Ippolito, _____ nata a _____ il _____ 3, _____ con sede in _____ (PU), _____ nato a _____ E (PU) il _____

- Il frustolo di terreno lato nord: Foglio 14 mappali 220 confina con _____ nata a _____ il _____

- I frustoli di terreno lato sud: Foglio 14 mappali 215, 216, 217, 218, confina con _____ nata a _____ il _____ nato a _____ E (____) il _____

3.6 Vincoli ed Oneri Giuridici

Trascrizioni e Iscrizioni Ipotecarie

Sugli immobili oggetto della presente perizia, in base alle visure effettuate in data 11/12/2024, visure ipocatastali (*allegato 7*) risultano iscritte le seguenti formalità:

Trascrizioni Contro

n. 3330 del 18-12-85 (Costituzione di servitù)

Atto a rogito del not. _____ di _____ in data _____ ed in data _____ registrato a Fano il _____ trascritto ad Urbino il _____ al n. _____. Mediante tale atto _____

ha costituito, servitù di metanodotto sui seguenti beni di proprietà di VALLE VERDE S.R.L. (S. Ippolito):

- Terreni in S. Ippolito distinti al F.14 MAP. 8 - 103 - 104 - 105 - 106 - 7 - 97.

n. 3765 del 02-11-90 (Costituzione vincoli legali)

Decreto Ministeriale del 04-07-90, notificato dal messo comunale di S. Ippolito, in data 26-09-90, trascritto ad Urbino il 02-11-90 al n. 3765,

a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI.

Mediante tale decreto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della legge 01 giugno 1939, n. 1089, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante dei seguenti beni in ditta

(S. Ippolito):

- Complesso denominato La Palazzina, con chiesetta, piccolo edificio di servizio e casale in S. Ippolito distinti al F.14 MAP.13 - 14 - 15.

n. 3491 del 18-10-97 (Convenzione amministrativa)

Atto a rogito del not. Alberto de Martino di Fano in data 18/10/97, rep. n. 1, trascritto ad Urbino il 18-10-97 al n. 1. Mediante tale atto è trascritta convenzione ai sensi della Legge 21-12-61 n. 1552 (art. 3, Comma III).

a favore del [redacted] (Roma)

e contro [redacted] (S. Ippolito), sui seguenti beni:

- Immobili in S. Ippolito distinti al N.C.E.U., F.14 MAP.13/1 - 13/2.

n. 2896 del 21-06-2002 (Convenzione amministrativa)

Atto a rogito del not. [redacted] di Fossombrone in data [redacted] 2, rep. n. [redacted] trascritto ad Urbino il [redacted] 2 al n. 5,

a favore del [redacted] (Roma)

e contro [redacted] (S. Ippolito), sui seguenti beni:

- Immobili in S. Ippolito, loc. La Palazzina, distinti al N.C.E.U., F.14 MAP. 13/4 - 14/1, *graffato*, cat. D/2.

Trattandosi di palazzo restaurato a parziale carico dello Stato, si convengono le modalità per rendere accessibile il medesimo.

n. 361 del 27-01-2020 (Cessione di fitti)

Atto a rogito del not. [redacted] di Fano in data [redacted], rep. n. [redacted] 0, trascritto ad Urbino il 27-01-2020 al n. [redacted]. Mediante tale atto,

[redacted] (Sant'Ippolito),

consente la trascrizione, ai sensi dell'art. 2643 n. 9 del c.c., della cessione dei crediti, in favore di

[redacted] (i [redacted] io).

sui seguenti beni:

- Immobili in Sant'Ippolito, distinti al N.C.E.U., F. 14 MAP. 13/7 (Cat. D/2) - 13/8 (Cat. C/6) - 14/4 (Cat. D/2).
- Terreni in Sant'Ippolito, Sez. Serrungarina, distinti al C.T., F. 14 MAP. 94 - 95 - 215 - 216 - 217 - 218 - 221 - 224 - 222.

n. 362 del 27-01-2020 (Cessione di fitti)

Atto a rogito del not. [redacted] di Fano in data [redacted] 0, rep. n. [redacted] 3, trascritto ad Urbino il [redacted] 2. Mediante tale atto,

[redacted] (Sant'Ippolito),

consente la trascrizione, ai sensi dell'art. 2643 n. 9 del c.c., della cessione dei crediti, in favore di

[redacted] (T [redacted] 3),

sui seguenti beni:

- Immobili in Sant'Ippolito, distinti al N.C.E.U., F. 14 MAP. 13/7 (Cat. D/2) - 13/8 (Cat. C/6) - 14/4 (Cat. D/2).
- Terreni in Sant'Ippolito, Sez. Serrungarina, distinti al C.T., F. 14 MAP. 94 - 95 - 215 - 216 - 217 - 218 - 221 - 224 - 222.

n. 392 del 29-01-2020 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. [redacted] in data [redacted] rep. n. [redacted], trascritto ad Urbino il [redacted] al n. 392. Mediante tale atto,

[redacted] (Sant'Ippolito), quale proprietaria dell'area in Sant'Ippolito, Sez. Serrungarina, distinta al C.T., F. 14 MAP. 216 - 218,

costituisce a carico della stessa

ed a favore dell'area acquistata da [redacted] A (i [redacted]), in Sant'Ippolito, Sez. Serrungarina, distinto al C.T., F. 14 MAP. 8 - 18 - 19 - 103 - 106 - 107 - 117 - 211 (ex 7 parte) - 223 (ex 110 parte) - 220 (ex 99 parte) - 225 (ex 115 parte) - 226 (ex 144 parte) - 227 (ex 144 parte),

servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con mezzi agricoli per consentire l'accesso ed il recesso alla pubblica viabilità.

n. 2043 del 04-05-2023 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Urbino in data 04-04-2023, rep. n. [redacted] trascritto ad Urbino il [redacted] 3 al n. [redacted]

a favore di [redacted] (Torino)

e contro [redacted] L. (Sant'Ippolito),

sui seguenti beni:

- Terreni in Sant'Ippolito, Sez. Serrungarina, distinti al C.T., F. 14 MAP. 7 – 8 – 18 – 19 – 29 – 30 – 37 – 38 – 94 – 95 – 97 – 99 – 103 – 106 – 107 – 110 – 113 – 115 – 117 – 136 – 137 – 139 – 144 – 146 – 148 – 150;
- Immobili in Sant'Ippolito, Via Palazzina, distinti al N.C.E.U., F. 14 MAP. 13/6 – 14/3, *graffato*, Cat. D/2.

Annotazione n. 63 (Modifica termine di ammortamento)

Atto a rogito del not. _____ in data _____ rep. n. _____, 2, annotato ad Urbino il _____ n. _____. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. _____ del _____ 3, è annotata la modifica del termine di ammortamento. La parte mutuataria si obbliga a rimborsare il mutuo a decorrere dal 31-12-2019 mediante pagamento di 245 mensilità.

Annotazione n. 64 (Cessione di credito)

Atto a rogito del not. Alfredo _____ ita _____, rep. n. _____, annotato ad Urbino il _____ n. _____. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. _____ del _____ 3, è annotata la cessione del credito in favore di _____ (i _____ he).

3.7 Vincolo Soprintendenza

Decreto Ministeriale del 04-07-90, notificato dal messo comunale di S. Ippolito, in data 26-09-90, trascritto ad Urbino il 02-11-90 al n. 3765, a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI.

Mediante tale decreto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della legge 01 giugno 1939, n. 1089, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante dei seguenti beni in ditta _____ (S. Ippolito):

- Complesso denominato La Palazzina, con chiesetta, piccolo edificio di servizio e casale in S. Ippolito distinti al F. 14 MAP. 13 – 14 – 15. (*Allegato 8*)

4. DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

4.1 Destinazione Urbanistica

Gli immobili (terreni e fabbricati) oggetto della presente stima sono ubicati in località La Palazzina nel Comune di Sant'Ippolito, vedi CDU (*Allegato 9*) in:

- 1) **zona agricola E (art. 18 NTA del PRG):**
Foglio 14, particelle 13- 14- 94- 95- 221- 224- 215- 216- 217- 218- 222
- 2) **zona agricola E zone vincolate H (fascia stradale HV) (art. 22 NTA del PRG):**
Foglio 14, particelle 13/p- 14/p- 94- 95- 221/p- 224/p- 215- 216/p- 217- 218- 222/p
- 3) **zona agricola E zone di rispetto ambientale tipo RA (art. 21 NTA del PRG):**
Foglio 14, particelle 13- 14- 94- 95- 221- 224- 215- 216- 217- 218- 222
- 4) **zona P parcheggi:**
Foglio 14, particelle 222
- 5) **zona agricola E fabbricati esistenti individuati come zona "A" sottozona "A2" (art. 14 NTA del PRG) :**
Foglio 14, particelle 13- 14
- 6) **zona agricola E in parte interne ad ambiti di tutela definitivi delle categorie del paesaggio HO - HI -HS - (art. 23 NTA del PRG):**
Foglio 14, particelle 13- 14- 94- 95- 221- 224
- 7) **zona agricola E in parte interne ad ambiti di tutela definitivi delle categorie del paesaggio - HI -HS - (art. 23 NTA del PRG):**
Foglio 14, particelle 13/p- 94- 95/p
- 8) **zone agricole E e zone B sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L.431/85 corsi d'acqua):**
Foglio 14, particelle 13- 14- 94- 95- 221- 224- 215- 216- 217- 218- 222
- 9) **zone agricole E e zone B sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.M.31/07/1985 – Zone di interesse pubblico, come sostituito dal D.Lgs 42/2004:**
Foglio 14, particelle 13- 14- 94- 95- 221- 224- 215- 216- 217- 218- 222
- 10) **aree incluse nella rete Natura 2000 quali : "zone di protezione speciale ZPS":**
Foglio 14, particelle 13- 14- 94- 95- 221- 224- 215- 216- 217- 218- 222

4.2 Regolarità Urbanistico-Edilizia e Autorizzazioni Varie

Vengono analizzate le pratiche edilizie e il parere degli enti preposti per ogni singolo fabbricato:

4.2.1 - EDIFICIO LA PALAZZINA

a) Consolidamento e recupero edificio la Palazzina

- Comune: Concessione edilizia 29/91 del 19/11/1991 (P.E.29/91) (Allegato 10)
- Soprintendenza: parere 956 del 28/01/1994 - Parere generale prot. 5272 del 22/02/1986

b) Consolidamento e restauro interni e cambio di destinazione d'uso da cat. A2 ad attività turistico-ricettive

- Comune: Concessione edilizia 20/97 del 29/10/1997 (P.E.20/97) (Allegato 11)
- Soprintendenza: parere 3164 del 06/05/1997 (Allegato 12)
- Genio Civile: Denuncia 1700/97 cod. EMI - Ing. S. [redacted] (collaudatore Me [redacted] ro)
- IL COLLAUDO strutturale non è stato reperito
- Inizio lavori: 03/12/1997 prot. 4209

c) VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla C.E. 20/97 del 29/1081997

- Comune: Concessione edilizia 990017 del 14/05/1997 (P.E.990020) (Allegato 13)
- Soprintendenza: parere 1428 del 21/01/1999 (Allegato 14)
- Fine Lavori: 18/05/1999 prot.2168
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107 (Allegato 45)

d) Agibilità

Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sant'Ippolito il 19/05/1999 prot. 2169/99
Sopralluogo UTC 18/05/1999 dal quale risulta la conformità (Allegato 15)

e) Modifica all'utilizzo di alcune sale interne, eseguite senza opere, dell'edificio denominato "Palazzina Sabatelli" esistente

- SUAP Urbania: pratica n. 132/2018 – prot. 3910/9.6 del 23.03.2018
- Comune: CILA prot. 1333 del 23/03/2018 (P.E.10/2018) (Allegato 16)
- ASUR: parere del 26/03/2018
- Soprintendenza: parere 14895 del 26/07/2018 (Allegato 17)

• DIFFORMITA'

Non sono presenti difformità.

4.2.2 – EX ESSICCATOIO

a) Riutilizzo della Volumetria del locale ex Essiccatoio tabacco da destinarsi a reception, amministrazione e residenza custode nell'ambito della riqualificazione del comprensorio "la Palazzina"

- Comune: Concessione edilizia 16/98 del 24/10/98 (P.E.45/1998) (Allegato 18)
- Soprintendenza: parere 12053 del 20/06/1998 (Allegato 19)
- Genio Civile: Denuncia 2087/98 cod. NIH - Arch. F. [redacted] (collaudatore S. [redacted] o)

b) Ristrutturazione dell'edificio ex Essiccatoio e cambio di destinazione d'uso - VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla C.E. 16/98 del 24/10/98

- Comune: Concessione edilizia 990008 del 14/06/1999 (P.E.990009) (Allegato 20)
- Genio Civile: Denuncia 0209/99 cod. VNIH2087/98- Arch. [redacted] (collaudatore Sabz [redacted])
- COLLAUDO prot. 6044/PC del 19/11/22

c) Completamento interno ex essiccatoio e cambio di destinazione d'uso

- Comune: Permesso di Costruire 38/2009 del 16/12/2009 (P.E.38/2009) (Allegato 21)
- SUAP Metauro: pratica n. 2009/078/SI – prot. 156/2010 del 12/01/2010
- Soprintendenza: parere 11365 del 17/09/2009 (Allegato 22)

I LAVORI NON SONO STATI COMPLETATI

• **DIFFORMITA'**

Un progetto autorizzato nel 2009 p.e. 38/2009 prevedeva la realizzazione al P.T. di una sala convegni per 49 posti, una reception con servizi ed una scala di collegamento con il piano interrato destinato ad autorimessa e deposito. Le opere non sono state ancora realizzate ma l'edificio è stato accatastato al finito. Il piano sottrada è stato ultimato; è presente una suddivisione interna che non determina variazioni sostanziali

4.2.3 – CASA COLONICA

a) Consolidamento e restauro interni e cambio di destinazione d'uso da casa colonica a ristorante del fabbricato facente parte del complesso "La Palazzina"

- Comune: Concessione edilizia 43/95 del 02/10/1995 (P.E.43/95) (Allegato 23)
- Soprintendenza: parere prot. 8351 del 15/06/1995, prot. 11791 del 12/09/1995
- Soprintendenza: parere 10174 del 11/07/1996 (Allegato 24)
- ASUR: parere prot.2224 del 27/03/1995 (Allegato 25)
- Genio Civile: Denuncia 0318 cod. EAINIJ - Ing. F. _____ - (collaudatore _____)
- Inizio lavori: 09/04/1996

b) Consolidamento e restauro interni e cambio di destinazione d'uso da cat. A2 ad attività turistico-ricettive

- Comune: Concessione edilizia 35/97 del 11/10/1997 (P.E.20/97) (Allegato 26)
- Genio Civile: Denuncia 0268 cod. VEAINIJ 0318/96 Ing. _____ - (collaudatore _____)

COLLAUDO prot. 6282/PC del 14/07/1998

- Fine Lavori: 18/05/1999 prot.2168
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107 (Allegato 45)
- Prevenzione Incendi: Nel Certificato di Agibilità è riportato il riferimento delle istanze presentate presso i Vigili Del Fuoco da parte del conduttore dell'attività (Allegato 27)

c) Agibilità

Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sant'Ippolito il 19/05/1999 prot. 1493/99
Sopralluogo UTC 18/05/1999 dal quale risulta la conformità (Allegato 28)

• **DIFFORMITA'**

- 1) Nel progetto non è indicato il collegamento interrato tra la casa colonica e il fabbricato La Palazzina; Nel parere espresso dalla soprintendenza, prot. 8351 del 15/06/1995 (Allegato 29), era indicato il collegamento tra i due edifici; non sono state reperite ulteriori pratiche o elaborati che legittimassero l'intervento.
Il percorso completamente interrato ha una lunghezza di circa 21.00 mt e una larghezza di mt 1.40 circa. Lungo il corridoio sono presenti due locali di servizio di mq 10 complessivi, utilizzati come locali per trattamento acqua (Allegato 30).
- 2) Al piano interrato (locali cucina) sono presenti leggere difformità determinate da lievi modiche di suddivisione planimetrica che non determinano variazioni sostanziali

4.2.4 - CAPPELLA GENTILIZIA

a) Consolidamento e recupero dell'edificio la Palazzina riguardante la Cappella Gentilizia

- Comune: Concessione edilizia 67/93 del 10/03/1994 (P.E.67/93) (Allegato 31)
- Soprintendenza: parere 15653 del 18/02/1994 (Allegato 32)
- Inizio lavori: 15/03/1994
- Fine Lavori: 28/02/1997 - prot.2190 del 18/05/1999
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107 (Allegato 45)

b) Agibilità

Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sant'Ippolito il 19/05/1999 prot. 2191/99
Sopralluogo UTC 18/05/1999 dal quale risulta la conformità (Allegato 33)

• **DIFFORMITA'**

Non sono presenti difformità.

4.2.5 – GAZEBO

a) Sistemazioni esterne, montaggio gazebo removibile, ampliamento deposito seminterrato e completamento interno ex essiccatoio e cambio di destinazione d'uso

- Comune: Permesso di Costruire 38/2009 del 16/12/2009 (P.E.38/2009) (*Allegato 21*)
- SUAP Metauro: pratica n. 2009/078/SI – prot. 156/2010 del 12/01/2010
- Soprintendenza: parere 11365 del 17/09/2009 (*Allegato 22*)
- ASUR: parere prot.17997 del 28/08/2009 (*Allegato 34*)
- Genio Civile: Denuncia 0300/10 cod. NIJNL - Ing. () - (collaudatore ())
- Inizio lavori strutturale: 02/04/2010
- Genio Civile: Denuncia 0502/10 cod. VNIJNL300/10 Ing. () - (collaudatore ())
- COLLAUDO prot. 3069/PC del 03/08/2010

b) SCIA variante - Sistemazioni esterne, montaggio gazebo removibile, ampliamento deposito seminterrato e completamento interno ex essiccatoio e cambio di destinazione d'uso

- SCIA prot. SUAP 6807/2011 del 22/10/2011 PE 60/2011 P.E. SUAP 172/2011

c) Agibilità

- Fine lavori totale: 15/11/2010
- Richiesta e Dichiarazioni del 16/01/2012 prot. 126
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107 (*Allegato 45*)
- Procedimento di Certificazione di Agibilità prot. 126 del 16/01/2012 (*Allegato 35*)

d) Chiusura temporanea del gazebo removibile destinato ad attività di Ristorazione all'aperto, nel periodo Ottobre-Aprile

- Comune:
 - 1) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 15/2010 del 03/08/2010 (P.E.15/2010) (*Allegato 36*)
 - 2) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 42/2013 del 28/07/2013 (P.E.42/2013)
 - 3) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 05/2016 del 05/02/2016 (P.E.05/2016)
 - 4) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 45/2016 del 09/12/2016 (P.E.45/2016)
 - 5) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 47/2017 del 05/12/2017 (P.E.47/2017)
 - 6) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 32/2018 del 23/10/2018 (P.E.32/2018)
 - 7) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 43/2019 del 06/12/2019 (P.E.43/2019)

e) Sanatoria per lievi difformità dimensionali (in diminuzione) ed estetiche mediante l'applicazione dell'art. 36 DPR 380/01

- SUAP Metauro: Titolo unico 042 del 03/04/2018 -Prot. N. 1371 del 27/03/2018 (Prot. Suap n. 4164/9.6 del 29/03/2018 (*Allegato 37*))
- Soprintendenza: parere 4213 del 26/02/2018 (*Allegato 38*)

f) Realizzazione di collegamenti funzionali tra Gazebo-casa colonica e Gazebo-depositi interrati in ampliamento al fabbricato principale ai sensi della LR 22/2009

- SUAP Metauro: Titolo unico 25/2020 del 06/03/2020 (pratica SUAP 72/2019)
- Comune: Parere urbanistico prot. 3784 del 27/08/2019 (pagamento oneri)
- Soprintendenza: parere 3785 del 27/08/2019
- Comunicazione rinuncia 03/03/2022 pratica SUAP 72/2019

• DIFFORMITA'

Non sono presenti difformità.

4.2.6. SISTEMAZIONI ESTERNE E PISCINA

a) Sistemazioni esterne delle aree a verde e sistemazione dell'area a parcheggio facente parte del complesso denominato "La Palazzina"

- Comune: Autorizzazione edilizia 25/98 del 19/12/1998 (P.E.46/1998) (*Allegato 39*)
- Soprintendenza: parere 12053 del 20/06/1998 (*Allegato 40*)
- ASUR: **parere per piscina** prot.18709 del 04/09/1999 (*Allegato 41*)
- Genio Civile: no

- Inizio lavori: 19/12/1998
- Fine Lavori :12/06/2000 prot. 2735
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107 (*Allegato 45*)

Agibilità

- Richiesta Agibilità 16/06/2000 prot. 2737 (*Allegato 42*)

b) Realizzazione opere pertinenziali interrato

- Comune: Autorizzazione edilizia 990033 del 13/12/1999 (P.E.990058) (*Allegato 43*)
- Soprintendenza: parere 12053 del 20/06/1998
- ASUR: **parere per piscina** prot.18709 del 04/09/1999
- Genio Civile: Denuncia 2087/98 cod. NIH – Arch. F. _____ o - (collaudatore _____)
- Genio Civile: Denuncia 1183/98 cod. VNIH2087/98 – Arch. _____ o - (collaudatore _____)
- COLLAUDO prot. 4426/PC del 321/04/2000
- Inizio lavori: 13/12/1999
- Fine Lavori :12/06/2020 prot.2736
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107

Agibilità

- Richiesta Agibilità 16/06/2000 prot. 2738 (*Allegato 44*)

c) Sistemazioni esterne, montaggio gazebo removibile, ampliamento deposito seminterrato e completamento interno ex essiccatoio e cambio di destinazione d'uso

- Comune: Permesso di Costruire 38/2009 del 16/12/2009 (P.E.38/2009) (*Allegato 21*)
- SUAP Metauro: pratica n. 2009/078/SI – prot. 156/2010 del 12/01/2010
- Soprintendenza: parere 11365 del 17/09/2009 (*Allegato 22*)
- ASUR: parere prot.17997 del 28/08/2009 (*Allegato 34*)
- Genio Civile: Denuncia 0300/10 cod. NIJNL - Ing. C. _____ - (collaudatore _____)
- Inizio lavori strutturale: 02/04/2010
- Genio Civile: Denuncia 0502/10 cod. VNIJNL300/10 Ing. _____ o - (collaudatore _____)
- COLLAUDO prot. 3069/PC del 03/08/2010

Agibilità

- Fine lavori totale: 15/11/2010
- Richiesta e Dichiarazioni del 16/01/2012 prot. 126
- Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107 (*Allegato 45*)
- Procedimento di Certificazione di Agibilità prot. 126 del 16/01/2012 (*Allegato 35*)

d) Recinzione del comprensorio "La Palazzina"

- Comune: Autorizzazione edilizia 990023 del 14/06/1999 (P.E.990036)

• DIFFORMITA'

Al piano interrato nei locali wc e nei magazzini sono presenti leggere difformità determinate da lievi modiche di suddivisione planimetrica interna che non determinano variazioni sostanziali

5. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

5.0 Generalità

"La Palazzina", o "Palazzina Sabattelli", è un complesso ricettivo per la ristorazione ed i grandi eventi che sorge in posizione isolata sulla sponda destra del fiume Metauro al confine tra i comuni di Sant'Ippolito e Serrungarina, in prossimità della strada di grande comunicazione SCG 78 Fano – Grosseto.

Il complesso si erge su una dolce collina immersa in un bosco naturale di querce, ulivi ed altre essenze autoctone su un appezzamento di 39.407 m² tra coperto e scoperto.

È costituito dai seguenti corpi:

- Corpo 1: La Palazzina (o Palazzina Sabbatelli)
- Corpo 2: Ex Essiccatoio
- Corpo 3: Ex Casa Colonica
- Corpo 4: Cappella Gentilizia (Chiesetta di Sant' Abbondio)
- Corpo 5: Gazebo (Salone)
- Corpo 6: Piscina ed Accessori
- Corpo 7: Aree Esterne

La Palazzina e la Cappella Gentilizia, assieme alla Ex Casa Colonica, rappresentano il nucleo originario con particolare valenza storico- architettonica, sottoposte a vincolo da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici delle Marche – D.M. del 04/07/1990 – L. 42/2004.



Il complesso si trova a 800 mt. Dall'uscita di Serrungarina della S.G.C. E78 Fano-Grosseto, a 10 minuti dal casello di Fano della A14.

Aeroporti:	R. Sanzio	Falconara Marittima (40 min)
	G. Marconi	Bologna (90 min)
	F. Fellini	Rimini (45 min)

Note:

Si evidenzia che, per l'alienazione del compendio immobiliare, relativamente ai beni sottoposti a tutela, dovranno essere effettuate le necessarie comunicazioni al Ministero ai Beni e Culturali, per l'esercizio della prelazione ai sensi delle vigenti norme (L.42/2004).

Si specifica che non sono inclusi nella presente stima le attrezzature delle cucine e gli arredi (mobilio).

Le informazioni storiche sono tratte da pubblicazioni (Palazzina Sabbatelli: una residenza nobiliare di campagna del XVII secolo – Savelli Ed Grapho 5), siti web.

5.1 La Palazzina o Palazzina Sabatelli – Corpo 1

Importante villa nobile della media valle del Metauro, costruita attorno al 1630 dal Cavaliere Sabatelli di Fossombrone (1601 – 1635) presumibilmente su un'antica "casa colombaia".

Caratterizzata dalla importante torre-colombaia di base quadrata, presenta una forma planimetrica pressoché rettangolare con corpi porticati a due piani su entrambe le facciate laterali.

Sul fronte, due scaloni simmetrici permettono l'accesso al primo piano.

I porticati sono costituiti da un ordine di colonne ed archi in muratura punto

La torre colombaia si eleva con ulteriori tre piani, di cui l'ultimo, costituisce il "bel vedere o altana" con apertura ad arco in muratura sui quattro lati oggi chiusi da vetrate fisse.

Nota come residenza nobiliare di campagna della famiglia Sabatelli (1630 ca), forse un casino di caccia, passò alla famiglia Sorbolonghi che la detenete fino al 1875 circa, quindi alle famiglie Vettori ed infine ai Falletti.

Al piano primo si trova la residenza signorile con ampi locali dotati di soffitti voltati su cui sono presenti interessanti cicli decorativi dipinti a tempera, decorazioni a "grottesche" con raffigurazioni di scene di vita campestre, immagini allegoriche di vario tipo.

Il collegamento verticale era garantito da una scala a chiocciola con gradini in pietra e dagli scaloni laterali esterni.

Al piano terra erano presenti locali a servizio della residenza;

Nel piano interrato si trovavano i cunicoli sotterranei destinati anticamente a conservazioni degli alimenti.

Attualmente l'immobile è destinato, al piano terra a reception, uffici, sala polifunzionale per banchetti e riunioni, piccola cucina, servizio igienico, collegamenti verticali quali la scala a chiocciola, il vano accessorio interno, le scale laterali esterne.

Il vano ascensore collega il piano terra con il primo piano ed il seminterrato.

Al piano primo sono collocate le sei sale polifunzionali per banchetti e riunioni.

Ai tre piani della torre, dove si trovano tre sale per banchetti, si accede attraverso scale in legno.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è in muratura portante con solai in legno.

Le superfici esterne sono parzialmente intonacate.

Il paramento murario presenta una tessitura in mattoni di laterizio ben organizzata, con presenza di lesene, cornici e marcapiani, particolarmente curati in corrispondenza della torre colombaia.

I sotterranei sono destinati alla conservazione dei vini ed al collegamento di servizio con i locali cucina, impianti e deposito, posti in corrispondenza della casa colonica.

Nel seminterrato sono collocati anche in locale macchine dell'ascensore ed i servizi igienici.

Il fabbricato presenta uno stato conservativo discreto; in alcuni tratti localizzati degli apparati murali esterni sono presenti stati fessurativi non legati alla tipologia di apparato fondale originario.

Gli interventi che hanno interessato i paramenti murari sono di tipo conservativo legato alle tutele che interessano gli immobili. Appaiono manifestazioni di risalita capillare nelle porzioni di parete muraria in prossimità del terreno.

La copertura del fabbricato e della torre presenta un discreto stato conservativo, non appaiono segni di percolazioni.

Non sono più presenti, perché oggetto di furto, le grondaie in rame della copertura del fabbricato.

Gli apparati fissi di arredo (rivestimento in rame delle pareti interessate dal vano ascensore e dei servizi, carter del termo convettori) presentano un design ricercato.

I serramenti interni ed esterni dell'edificio presentano forme e particolari costruttivi che richiamano tipologie precedenti agli interventi di restauro. Sono attualmente in buono stato di conservazione; le pitture smaltate dei portelloni esterni risultano leggermente deteriorate.

Nell'edificio sono presenti camini a legna dotati di canne fumarie e comignoli.

5.2 Ex Essiccatoio - Corpo 2

Trattasi di un edificio a due piani allo stato grezzo derivante dal riutilizzo della volumetria di un antico locale destinato ad essiccatoio del tabacco. Il corpo in esame non è sottoposto a vincolo monumentale L. 42/2004.

Il piano interrato è destinato a magazzino ed autorimessa, accessibile da una rampa esterna in trincea.

Al piano terra sono previsti la reception ed un piccolo alloggio per il personale di servizio.

La struttura è in c.a., solai in laterocemento, manto di copertura in coppi di laterizio, esternamente le pareti sono intonacate senza strati di finitura, non sono presenti i serramenti, i divisori, il sistema impiantistico.

Le grondaie in rame non sono più presenti perché oggetto di furto.

Il vialetto d'ingresso al piano interrato ha pareti in blocchi di tufo a vista.

Il piano interrato ha una pavimentazione in piastrelle, il soffitto è intonacato, le pareti in c.a. a vista. Sono installate semplici finestre in acciaio a vasistas.

I locali sono utilizzati come magazzino per derrate.

Dal punto di vista catastale, il piano terra è abbinato al sub 7 fabb.A cat. D2

La Palazzina – Corpo 1, il piano interrato è individuato come particella sub 8 fabb.B Cat. C/6.

Il corpo in esame è dotato di sistema di smaltimento delle acque bianche pluviali.

Un progetto autorizzato nel 2009 p.e. 38/2009 prevedeva la realizzazione al P.T. di una sala convegni per 49 posti, una reception con servizi ed una scala di collegamento con il piano interrato destinato ad autorimessa e deposito. Le opere non sono state realizzate e l'edificio è stato accatastato al finito.

5.3 Ex Casa Colonica - Corpo 3

Il corpo in esame è sottoposto a vincolo monumentale L. 42/2004.

Anticamente destinata ad abitazione dei conduttori del fondo è stato oggetto di profondi interventi di ristrutturazione negli anni 1997- 1999 che hanno consentito la trasformazione a destinazione ristorante e sale per eventi.

La struttura è mista, muratura e C.A.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, uno seminterrato destinato a cucine, dispense, servizi, magazzini, locali trattamento aria, centrale termica; al piano terra e primo sono collocate ampie sale dotate di servizi, guardaroba meccanizzato a carosello.

Nel piano terra e primo sono presenti locali cucina a servizio del singolo piano.

Il piano terra risulta più ampio per la presenza di corpi monopiano in adiacenza.

Il piano interrato, costituito da una struttura a pareti in c.a., ha una estensione maggiore rispetto all'edificio fuori terra.

I tre livelli sono serviti da ascensore e vano scala interni.

Per le cucine sono previsti passavivande a sali-scendi.

Le cucine al piano interrato ed ai piani superiori sono dotate di impianto di aspirazione fumi e di ricambio aria.

Al piano interrato e primo sono collocati i servizi igienici. La centrale termica è posta interrata con accesso dall'esterno attraverso una scala.

Lo stato conservativo del manufatto è discreto.

5.4 La Cappella Gentilizia (Chiesetta di Sant'Abbondio) - Corpo 4

La chiesetta fu edificata attorno al 1650 è dotata di porticato frontale a tre arcate punto

La navata ha pianta rettangolare ha un soffitto a volta in camorcanna con lunette in corrispondenza delle finestre laterali.

All'interno sono presenti cornici in pietra ed apparati decorativi fissi sul soffitto. La copertura è in legno con capriate, travature secondarie, tavolato in pianelle di cotto.

Sulla parete posteriore si trova un corpo a tre livelli, al piano terra la Sacrestia con locali deposito, al primo piano un locale magazzino, al secondo piano un sottotetto praticabile. I solai sono in legno con tavolato in pianelle di cotto.

Il campanile a vela è posto sulla parete posteriore della Chiesa.

La chiesa ha un pavimento in mattoni di laterizio con elementi disposti in diagonale ed una lapide indicante la sepoltura di Giacomo Sorbolonghi 1876.

Lo stato conservativo della Chiesa, oggetto di interventi di restauro e consolidamento sono buone punto

Il corpo sacrestia e locali di servizio presentano uno stato conservativo mediocre.

5.5 Gazebo (Salone) - Corpo 5

Trattasi di una grande sala chiamata "gazebo" in quanto realizzata attraverso un permesso di costruire a carattere temporaneo (periodo ottobre-aprile) per la realizzazione di struttura removibile costituita da struttura prefabbricata in legno con sovrastante membrana di copertura in poliestere spalmato in PVC.

La struttura è formata da archi in legno ad unica campata, elementi secondari e pilastri in legno, su plinti prefabbricati in c.a. che poggiano su strato di CLS magro.

I plinti sono collegati alla platea di fondazione.

Perimetralmente sono presenti vetrate scorrevoli in alluminio ed uscite di sicurezza dotate di maniglione antipanico.

Gli elementi della copertura in legno, in corrispondenza degli aggetti perimetrali, presentano uno stato di degrado piuttosto evidente da infiltrazioni di acque meteoriche, legato alla scarsa protezione del manto in PVC, all'assenza di scossaline, all'esposizione agli agenti esogeni.

Anche il manto in PVC presenta chiari segni di invecchiamento.

5.6 Piscina ed Accessori – Corpo 6

La piscina di forma rettangolare allungata ha una superficie di circa 92 m², è profonda 2,30 mt circa con scalinata di accesso; è presente, inoltre, una zona meno profonda di forma semicircolare. Al di sotto del solarium, seminterrati, sono collocati i locali di servizio, trattamento acque, gli spogliatoi separati uomini-donne dotati di servizi igienici e docce.

L'accesso agli spogliatoi avviene da scalinate separate.

Il solarium e la piscina si trovano più elevati rispetto alle superfici pavimentate ed alle aree verdi circostanti ed è dotato di ringhiera-parapetto metallico. I locali spogliatoi, trattamento acque e magazzini sono in parte dotati di ventilazione naturale. Gli spogliatoi ed i bagni sono completi di sanitari, rivestimenti in piastrelle di ceramica, divisori interni, porte interne, sistema di ricambio aria, impianto elettrico, idrico.

Nella zona di raccordo con il corpo 5 Gazebo, si trova un Chiosco- Bar a servizio delle aree esterne e della piscina.

I locali seminterrati presentano uno stato di conservazione mediocre; si nota il degrado delle finiture esterne legato all'azione delle acque meteoriche. Sono presenti anche lesioni dovute ad assestamenti della struttura. Sui soffitti interni si notano segni di percolazioni provenienti dal solaio sovrastante per danni al sistema di impermeabilizzazione.

Le pavimentazioni delle aree esterne dedicate agli eventi all'aperto presentano segni di sollevamento e distacco degli elementi lapidei.

5.7 Scoperti ed Aree Esterne - Corpo 7

Il complesso "La Palazzina" è calato all'interno di un'area avente una superficie di 39.407 m² tra coperti e scoperti, adagiato su un leggero rialzo rispetto alla pianura della valle del Metauro.

È posizionato a ridosso di un bosco di latifoglie in prossimità dell'impianto sportivo di Pian di Rose.

L'area è servita da un sistema di vie di accesso che permette la circolazione interna nel complesso. È dotata di un'ampia zona a parcheggio con fondo in ghiaietto stabilizzato, percorsi pavimentati di raccordo tra i vari corpi e di collegamento con il parcheggio.

Una strada di servizio corre lungo il perimetro cintato del complesso.

Al di sotto della strada comunale è posizionata un'ulteriore area destinata a parcheggio.

Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue è collocato in un appezzamento della proprietà a valle della strada comunale.

L'area su cui ricade il complesso, dotata di ampi spazi a verde, è caratterizzata dalla presenza di numerose specie arboree sia originarie, sia introdotte a seguito degli interventi di trasformazione che si sono succeduti nel tempo. L'assetto vegetazionale vede roverelle, querce, robinie anche di altezza importante oltre ad altre specie autoctone quali olivi, carpini ecc.

Arbusti e bande ornamentali sono disposte secondo la geometria lungo i bordi dei percorsi, nel parcheggio, nelle aree verdi, in prossimità dei corpi di fabbrica.

5.8 Sistema Impiantistico

5.8.1. Illuminazione Esterna

il complesso è dotato di illuminazione esterna a palo disposta in modo diffuso su tutte le aree esterne.

5.8.2. Impianti elettrici ed illuminazione interna

Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sistemi elettrici ed impiantistici in quanto non sono attivi gli allacci Enel e gas.

5.8.3. Sistema Smaltimento Acque Reflue

È di tipo centralizzato con vasche di tipo O.R.M. e trincee drenanti poste a valle della strada Comunale della Palazzina su area inclusa nei beni in oggetto; rif. Autorizzazione allo scarico del Comune di Sant'Ippolito n° 1/99.

In prossimità della strada è posta anche la piazzola per l'isola ecologica.

5.8.4 Forniture di E.E./Gas Metano/Acqua Potabile

Energia Elettrica: l'alimentazione è aerea su palo posto nel perimetro dell'area.

Potenza disponibile (in base dell'ultimo rilevamento 14.12.2021): 107 Kw

Gas Metano e Acqua Potabile: Forniture con stacco lungo la strada comunale.

5.8.5. Impianto di riscaldamento e produzione ACS

È centralizzato, installato su C.T. interrata posta in adiacenza dell'edificio casa colonica e produce anche acqua calda sanitaria.

- La produzione di calore avviene con due caldaie in acciaio pressurizzate marca THERMITAL, n° 2 bruciatori a gas metano marca RIELLO, elettropompe saracinesche marca KSB
- Tubazioni in ferro zincato coibentato
- Bollitore per ACS ad accumulo lt 500
- Corpi scaldanti costituiti da batterie termoventilate per caldo e freddo nel Corpo 3, ventilconvettore nel Corpo 1, nei servizi igienici radiatori tubolari
- Singole zone controllate da termostati
- Trasporto aria calda e fredda in tubazioni zincate coibentate ed attraverso bocchette.
- Ripresa aria parte da interno / parte da esterno
- Le termoventilanti, svolgono funzioni di UTA con parziale ripresa di aria esterna di rinnovo.

5.8.6. Impianto di climatizzazione

È centralizzato è costituito da:

- Gruppi refrigeranti marca RHOSS raffreddati ad acqua tramite pozzo

- Tubazioni in ferro zincato colbentante
- Bocchette e batterie termo ventilanti le stesse dell'impianto di riscaldamento.

5.8.7. Impianto idrico

È dotato di sistemi di decalcificazione delle acque per uso cucina, bar, office servizi igienici.

Il sistema è dotato di sistema di pompaggio a mezzo autoclave, cisterna di accumulo ed è collocato in locali interni dedicati.

5.8.8. Rete gas – metano

La rete di distribuzione serve i due bruciatori nella C.T. e le utenze della cucina.

5.8.9. Impianto elettrico

Gli impianti elettrici sono realizzati a norma CEI ed in base alla L 46/90. Per il corpo 3 dove sono ubicate la cucina, l'impianto è stato dimensionato per una potenza impiegabile di 150 Kw in B.T. trifase.

L'impianto per il Corpo 1 è stato dimensionato per una potenza impiegabile di 30 Kw.

È presente l'impianto di diffusione sonora e citofonica.

Il complesso è dotato di gruppo elettrogeno per produzione energia elettrica collocato in corrispondenza del margine lungo la strada comunale.

5.8.10. Impianto antincendio

Locale cucina costituito da bocchette antincendio distribuite (n°4).

Per gli edifici corpo 1 e 3 sono stati redatti nel 2020 i certificati di prestazione energetica (APE).

5.8.11. Piscina

La piscina è completa di gruppi di filtraggio, pompaggio ubicati in apposito locale tecnico a ridosso della stessa.



6. CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento al DPR n° 138/1998.

Foglio 14 mappale 13 sub. 7					
FABBRICATO A- Edificio "La Palazzina" CORPO 1					
descrizione	destinazione	superficie		ragguaglio	totale
interrato	accessori	109,29	mq	50%	54,65
piano terra	locali commerciali	270,73	mq	100%	270,73
piano terra	portico	89,53	mq	30%	26,86
piano primo	locali commerciali	264,92	mq	100%	264,92
piano terra	loggia	94,06	mq	30%	28,22
piano secondo- terzo e quarto	locali commerciali	80,10	mq	100%	80,10
				totale Fabbricato A	725,48
FABBRICATO B- Edificio "ex essiccatoio" CORPO 2					
descrizione	destinazione	superficie		ragguaglio	totale
interrato	accessori	206,70	mq	50%	103,35
Foglio 14 mappale 13 sub. 8					
piano terra	locali commerciali	206,07	mq	100%	206,07
				totale Fabbricato B	309,42
Foglio 14 mappale 14 sub. 4					
Casa Colonica CORPO 3					
descrizione	destinazione	superficie		ragguaglio	totale
interrato	cucina	429,00	mq	50%	214,50
interrato	cavedi	236,79	mq	30%	71,04

piano terra	sala - cucina	434,95	mq	100%	434,95
piano terra	ingresso retro	15,35	mq	30%	4,61
piano primo	sala - cucina	286,90	mq	100%	286,90
				totale Casa colonica	1.011,99
Cappella Gentilizia CORPO 4					
<i>descrizione</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>		<i>ragguaglio</i>	<i>totale</i>
terra	chiesa e sacrestia	106,93	mq	100%	106,93
terra	portico	24,15	mq	50%	12,08
plani primo e secondo	sacrestia	63,86	mq	100%	63,86
				totale Cappella Gentilizia	182,87
GAZEBO (con Aut. annuale per chiusura temporanea) CORPO 5					
<i>descrizione</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>		<i>ragguaglio</i>	<i>totale</i>
terra	gazebo per banchetti	468,61	mq	100%	468,61
terra	bar	25,33	mq	50%	12,67
				totale Gazebo	481,27
LOCALI INTERRATI servizi per piscina CORPO 6					
<i>descrizione</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>		<i>ragguaglio</i>	<i>totale</i>
interrato	cavedi e deposito	184,95	mq	50%	92,48
interrato	bagni e spogliatoi	81,75	mq	50%	40,88
				totale locali interrati	133,35
PISCINA CORPO 6					
<i>descrizione</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>		<i>ragguaglio</i>	<i>totale</i>
terra	piscina	106,60	mq	30%	31,98
terra	solarium	1520,00	mq	10%	152,00
				totale locali interrati	183,98
SCOPERTO E TERRENO CORPO 7					
<i>descrizione</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>		<i>ragguaglio</i>	<i>totale</i>
terra	frustoli vari	8203,00	mq	100%	8203,00
terra	particella 13	8437,00	mq	100%	8437,00
terra	particella 14	22767,00	mq	100%	22767,00
				totale terreni	39.407,00
				TOTALE CORPI 1+2+3+4+5+6	mq 3.028

7. STIMA DEGLI IMMOBILI

7.1 Metodi di stima

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il valore, all'attualità, dell'immobile destinato a struttura ricettiva per la ristorazione ed i grandi eventi, al fine di una vendita.

Il valore da determinare è pertanto quello di mercato.

Data la particolare natura dell'immobile ed il ridotto numero di dati di riferimento disponibili, si adottano i seguenti Metodi di Stima:

- Metodo Comparativo
- Metodo in base alla Capitalizzazione dei Redditi
- Metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato

Nel caso che i vari metodi conducano a valori congruenti, il valore finale dell'immobile sarà ricavato applicando la media.

Formazione di lotti: tenuto conto della natura dei beni, della loro destinazione urbanistico-edilizia, delle tutele a cui sono sottoposti, al sistema impiantistico e delle forniture dei servizi generali, si ritiene non percorribile la formazione di lotti, pertanto la stima viene riferita al compendio nella sua interezza.

7.2 Metodo comparativo

Permette di determinare attraverso indagine di mercato il valore unitario di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicato poi per un coefficiente correttivo che tiene conto delle sue caratteristiche specifiche.

Il mercato di tali beni non è particolarmente dinamico per la zona in argomento, ha subito inoltre forti condizionamenti dalla situazione del mercato immobiliare, sia nel settore della ristorazione e per grandi eventi, specifica dell'immobile in esame, sia nel settore ricettivo alberghiero che potrebbe rappresentare un riutilizzo dell'esistente ma con elevati costi di trasformazione.

Il mercato edilizio attuale è caratterizzato da un limitato numero di vendite aventi la tipologia e la destinazione dell'immobile in esame considerata la consistenza e soprattutto la natura di immobile di pregio architettonico ed interesse culturale.

In tale contesto si è fatto riferimento a contatti diretti con operatori del mercato immobiliare, a perizie di stima per beni analoghi ed alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare riferite a beni aventi destinazione affine.

Esso tiene conto di tutti i fattori che influiscono sul valore del fabbricato: esposizione, orientamento, rapporti aeroilluminanti, distribuzione spazi esterni ed interni, aree scoperte e loro sistemazione dal punto di vista architettonico e botanico-vegetazionale, posizione del sito rispetto alle infrastrutture, età residua dal punto di vista strutturale, caratteristiche prestazionali in termini di acustica, isolamento termico, impiantistica, tipologia costruttiva e del sistema sismo resistente.

Il coefficiente di deprezzamento tiene conto della vetustà, della vita residua dell'edificio dal punto di vista strutturale, dello stato di conservazione, della efficienza del sistema impiantistico che nel caso in esame rappresenta un aspetto significativo, dell'incidenza degli interventi che occorrono per rendere funzionali gli immobili per la destinazione specifica.

I principali parametri tecnici presi per effettuare il confronto sono:

- Ubicazione territoriale in rapporto soprattutto alle città, ai siti culturali, alle aree turistiche, al rapporto con gli aspetti paesaggistici.
- Presenza di altre strutture aventi analoghe caratteristiche nel territorio.
- Presenza di infrastrutture per il collegamento stradale ed aereoportuale.
- Caratteristiche architettoniche degli immobili e contesto in cui sono inseriti
- Caratteristiche architettoniche e paesaggistiche delle sistemazioni esterne inclusi gli aspetti botanico - vegetazionali.
- Dotazione di aree a parcheggio e spazi esterni.

- Entità delle superfici commerciali degli immobili e capacità ricettiva.
- Organizzazione funzionale e distributiva degli spazi e flessibilità per l'utilizzo
- Dotazioni impiantistiche, loro organizzazione, spazi per i servizi generali.
- Classe energetica degli edifici in rapporto anche ai costi di gestione.
- Stato di manutenzione degli immobili.
- Regolarità urbanistico edilizia anche riferito ai permessi per lo svolgimento dell'attività.

In base a quanto sopra esposto, tenendo conto di tutti i parametri citati ed anche della possibilità di riattivazione dell'attività per la quale l'immobile è destinato attualmente o per un eventuale riutilizzo per altre destinazioni, si assumono i valori unitari riportati nella tabella che segue, ricavati dalle Fonti elencate al termine del paragrafo:

Corpo		Sup. Commerc. (mq)	Ceff. Corrett.	Valore Unitario (€/mq)	Valore del Corpo (€)
La Palazzina (A)	1	725,48	1,00	1000	725.480,00
Ex Essicatoio (B)	2	309,42	1,00	400,00	123.768,00
Casa Colonica	3	1.011,99	1,00	900,00	910.791,00
Cappella Gentilizia	4	182,87	1,00	600,00	109.722,00
Gazebo	5	481,27	1,00	400,00	192.508,00
Piscina/Accessori	6	317,33	1,00	400,00	126.932,00
Scoperti e terreni	7	39.407,00	1,00	10,00	394.070,00
Valore del Complesso					2.583.271,00

Nota: Per le aree scoperte, l'importo unitario comprende il valore dell'area e quello di tutte le opere su di essa presenti (sistemazioni a verde, piantumazioni, viabilità, parcheggi, sistema di illuminazione, impianti di irrigazione ed innaffiamento).

Comune	Cod Zona	VALORI OMI					
		Residenziale		Commerciale		Terziario	
		€/mq		€/mq		€/mq	
		min	max	min	max	min	max
Fano	R1	1.050	1.550				
Colli al metauro Lucrezia	E1	850	1.150	770	1.050	800	1.100
Colli al metauro Caldinelli	E1	1.100	1.400	830	1.050	900	1.100
Fossombrone	C1			770	1.050		
Sant'Ippolito	R1	640	910				
Sant'Ippolito	B1	580	820	580	790	630	880
Valori Medi			1.005		861		902

Fonti:

- OMI, OMI Mobile.
- Valori di beni riferentesi ad Aste Immobiliari del Tribunale di Urbino.
- Struttura ricettiva in vendita (Idealista, fonti locali). Sito ricettivo con grandi sale, cucine, piscina, aree esterne, alcuni alloggi per residenza alberghiera.

SUL= mq 2000 oltre a scoperti per 2.000 mq. Importo richiesto 2.500.000€ pari a €/mq 1.250; trattasi di importo unitario riferito ad una richiesta presente sul mercato e non ad una compravendita.

7.3 Metodo di stima in base alla Capitalizzazione dei Redditi

La scelta del metodo, quale procedimento analitico, si ritiene sufficientemente appropriata in quanto il valore di qualsiasi bene si basa sulla sua potenzialità reddituale ed in particolare sulla sua interezza non scorporabile. I beni sono idonei per un loro riutilizzo nel settore della ristorazione e dei grandi eventi, naturalmente previo intervento per la riattivazione degli impianti nonché per la riqualificazione e ripristino delle finiture e sistemazioni interne.

Per la determinazione del valore di mercato dell'intero immobile si utilizza l'espressione

$$V = \frac{a}{r}$$

dove:

- a= canone annuo netto, ricavato dal canone annuo lordo al quale vanno detratte le spese di manutenzione straordinaria, le spese assicurative, incidenza per sfritti e/o mancati pagamenti, spese per imposte.
- r= saggio di capitalizzazione

Il canone anno lordo viene ricavato da una comparazione tra i valori di locazione metodi tratti da valori OMI ed i valori di locazione dei contratti di affitto:

Anno 2006 € 154.937; Anno 2009 € 106.500; Anno 2020 € 78.935 tenendo conto delle opere e condizioni previste nei contratti di affitto.

Il canone di locazione netto si ricava assegnando un'incidenza delle spese del 25%.

Canone lordo: 2.916 mq x 4,5 €/mq x 12 = 157.464 €

a= 157.464 x 0,75= € 118.098 €

Il saggio di capitalizzazione è scelto anche in base al rapporto tra i canoni annuali ed i valori unitari ricavati da OMI:

r= (valore di locazione €/mq x 12) /valore di mercato €/mq= 0.04

Valore dell'immobile = a/r = 118.098/0.04 = 2.952.450 €

A detrarre spese di riattivazione come precedentemente descritte:

2.916 mq x 150 €/mq= 437.400 €

Valore dell'immobile: 2.952.450 € - 437.400 € = 2.515.050 €

CANONE AFFITTO OMI

Comune	Cod Zona	Residenziale		Commercial e		Terziario	
		€/mq		€/mq		€/mq	
		min	max	min	max	min	max
Fano	R1	4,10	5,20				
Colli metauro							
Lucrezia	E1	4,20	4,70	4,10	6,10	3,80	5,20
Colli metauro							
Calcinelli	E1	3,20	3,70	3,30	5,00	3,30	4,20
Fossombrone	C1			5,20	7,70		
Sant'Ippolito	R1	2,50	3,60				
Sant'Ippolito	B1	2,20	3,20	3,60	5,10	2,80	4,20
Canone Medio			3,66		5,01		3,92

7.4 Metodo del costo di Riproduzione Deprezzato

Il procedimento, di tipo indiretto, prevede di determinare il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità con le tecnologie attuali e successivamente, da tale valore, di dedurre il deprezzamento dovuto alla combinazione di più fattori:

Il deterioramento fisico, dovuto al deperimento dei componenti edilizi (strutture, finiture, impianti), per effetto del tempo e dell'usura; l'obsolescenza funzionale determinata da variazioni nel tempo dei modelli di comportamento degli utenti e fruitori del bene;

l'obsolescenza economica dovuta a cause esterne dell'immobile, alla localizzazione o alle variazioni del mercato immobiliare.

Costo dell'area e degli immobili esistenti prima dell'intervento

I valori unitari sono riportati nella tabella che segue.

Sono stati ricavati in base alle quotazioni di mercato di beni simili naturalmente allo stato originario con destinazioni residenziali e agricole.

Costi tecnici di restauro, riqualificazione, nuova costruzione

I costi tecnici unitari di costruzione sono determinati in modo sintetico in base ai costi parametrici per tipologia di opera, di intervento (restauro, nuova costruzione), avanzamento dell'opera (finita o grezza), riferiti alla dotazione di impianti ed al livello di finiture.

Oneri indiretti

Sono contributi concessori, le spese generali, gli oneri professionali, non si considerano le spese di commercializzazione.

Oneri finanziari

Si ipotizza un ricorso a finanziamento esterno sull'importo dei costi, assumendo una tempistica di 2 anni ed un tasso del 3,5%

Utile del promotore sul costo di costruzione e su quello degli immobili all'origine

Si assume l'utile del 10% basato sul rischio dell'andamento dei prezzi, della commercializzazione futura dell'opera e della sua appetibilità nel tempo.

Valore di riproduzione a nuovo

Tiene conto di tutti i fattori indicati nei precedenti metodi di stima.

I costi di produzione unitari sono riportati nella Tabella riepilogativa e sono riferiti alla singola tipologia costruttiva del corpo.

Deprezzamento

Si provvede a valutare il solo deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Naturalmente si tratta del deterioramento fisico curabile, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica⁵ proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times Y_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

y_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n .

Pertanto, si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile come di seguito esemplificato:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	100	30	25

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato è tratta da fondi DEI ed è rapportata alla tipologia costruttiva del corpo.

La percentuale di deprezzamento determinata è applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area e ai fabbricati ante operam.

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
La Palazzina	1	Costo iniziale	725,48	100,00	72.548,00		
		Costo di Costr/Ristrut	725,48	1.250,00	906.850,00		
		Oneri Indiretti	906.850,00	0,150	136.027,50		
		Oneri finanziari	906.850,00	0,035	31.739,75		
		Utile del promotore	906.850,00	0,100	90.685,00		
							1.237.850,25
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrutt	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
Componente architettonico	STRU	100	1998	26	0,26	20,00	2,45
	FIN	35	1998	26	0,74	40,00	24,26
	IMP	30	1998	26	0,87	40,00	31,36
							58,07
		Deprezzamento	1.165.302,25	56,07	676.693,47		
		valore dell'immobile	1.237.850,25		676.693,47	561.156,78	

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
Ex Essicatoio	2	Costo iniziale	309,42	30,00	9.282,60		
		Costo di Costr/Ristrut	309,42	300,00	92.826,00		
		Oneri Indiretti	92.826,00	0,150	13.923,90		
		Oneri finanziari	92.826,00	0,035	3.248,91		
		Utile del promotore	92.826,00	0,100	9.282,60		
							128.564,01
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrutt	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
	STRU	100	2009	14	0,14	20,00	1,08
	FIN	35	2009	14	0,40	40,00	9,14
	IMP	30	2009	0	0,00	40,00	0,00
							10,22
		Deprezzamento	119.281,41	10,22	12.190,56		
		valore dell'immobile	128.564,01		12.190,56	116.373,45	

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
Casa Colonica	3	Costo iniziale	1.011,99	50,00	50.599,50		
		Costo di Costr/Ristrut	1.011,99	1.250,00	1.264.987,50		
		Oneri Indiretti	1.264.987,50	0,150	189.748,13		
		Oneri finanziari	1.264.987,50	0,035	44.274,56		
		Utile del promotore	1.264.987,50	0,100	126.498,75		
					1.676.108,44		
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrut	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
	STRU	100	2000	24	0,24	35,00	3,84
	FIN	35	2000	24	0,69	40,00	21,27
	IMP	30	2000	24	0,80	40,00	27,43
							52,54
		Deprezzamento	1.625.508,94	52,54	853.984,25		
		valore dell'immobile	1.676.108,44		853.984,25	822.124,19	

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
Cappella Gentizia	4	Costo Iniziale	182,87	50,00	9.140,50		
		Costo di Costr/Ristrut	182,87	400,00	73.148,00		
		Oneri Indiretti	73.148,00	0,100	7.314,80		
		Oneri finanziari	73.148,00	0,035	2.560,18		
		Utile del promotore	73.148,00	0,100	7.314,80		
					99.481,28		
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrut	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
	STRU	100	1992	25	0,25	50,00	5,80
	FIN	35	1992	25	0,71	40,00	22,74
	IMP	30	1992	25	0,83	10,00	7,34
							35,88
		Deprezzamento	90.337,78	35,88	32.415,46		
		valore dell'immobile	99.481,28		32.415,46	67.065,82	

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
Gazebo	5	Costo iniziale	0,00	0,00	0,00		
		Costo di Costr/Ristrut	481,27	700,00	336.889,00		
		Oneri Indiretti	336.889,00	0,150	50.533,35		
		Oneri finanziari	336.889,00	0,035	11.791,12		
		Utile del promotore	336.889,00	0,100	33.688,90		
					432.902,37		
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrut	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
	STRU	50	2009	15	0,30	30,00	4,50
	FIN	35	2009	15	0,43	40,00	10,14
	IMP	30	2009	15	0,50	30,00	9,64
							24,29
		Deprezzamento	432.902,37	24,29	105.133,68		
		valore dell'immobile	432.902,37		105.133,68	327.768,68	

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
Piscina ed Accessori	6	Costo iniziale	0,00	0,00	0,00		
		Costo di Costr/Ristrut	317,33	600,00	190.398,00		
		Oneri Indiretti	190.398,00	0,180	34.271,64		
		Oneri finanziari	190.398,00	0,035	6.663,93		
		Utile del promotore	190.398,00	0,100	19.039,80		
					250.373,17		
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrutt	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
	STRU	30	2009	15	0,30	30,00	4,50
	FIN	35	2009	15	0,43	35,00	8,88
	BMP	30	2009	15	0,50	35,00	11,25
							24,62
		Deprezzamento	250.373,17	24,62	61.653,68		
		valore dell'immobile	250.373,17		61.653,68	188.719,69	

Corpo	ID		mq	€/mq	€		
Scoperti ed Aree Est	7	Costo iniziale	39.407,00	2,50	98.517,50		
		Costo di Costr/Ristrut	39.407,00	8,00	315.256,00		
		Oneri Indiretti	315.256,00	0,080	25.220,48		
		Oneri finanziari	315.256,00	0,035	11.033,96		
		Utile del promotore	315.256,00	0,100	31.525,60		
					481.553,54		
		Vita Utile	Anno Costruz /Ristrutt	Età	A	Y Incidenza %	Deprezzamento %
	STRU	50	2009	15	0,30	40,00	6,00
	FIN	35	2009	15	0,43	40,00	10,14
	BMP	30	2009	15	0,50	10,00	3,21
							19,36
		Deprezzamento	383.036,04	19,36	74.146,15		
		valore dell'immobile	481.553,54		74.146,15	407.407,39	

RIEPILOGO COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO		
La Palazzina	1	561.157
Ex Essicatoio	2	116.373
Casa Colonica	3	822.124
Cappella Gentilizia	4	67.066
Gazebo	5	327.769
Piscina ed Accessori	6	188.720
Scoperti ed aree est	7	407.407
		2.490.616

8. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

- Rif. p.to 5 par. 3 delle Difformità Catastali

Locali ricavati nel collegamento interrato tra Corpo 1 e Corpo 3 presenti nel parere della Soprintendenza allegato ai titoli edilizi ma non reperito negli elaborati allegati alle licenze edilizie e non riportato nelle planimetrie catastali.

- Rif. p.to 2 delle Difformità Catastali

Accatastamento al finito della porzione al piano terra del Corpo 2, nello stato di fatto è al grezzo e non sono presenti senza divisori interni.

- Rif. 1 par.3 delle Difformità Catastali

Nella planimetria catastale Piano Terra del Corpo 1 sono indicate 2 suite, nelle doc. relative ai titoli edilizi risultano indicati locali uffici, nello stato di fatto non si rilevano suite.

- Altre lievi variazioni nella posizione dei divisori interni nei locali di servizio del Corpo 3 al piano interrato.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra occorre, presentare un accertamento di conformità presso il Comune e/o SUE/SUAP di riferimento nonché l'aggiornamento catastale.

Per i costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, ablazioni, oneri concessori, diritti, IVA e Casse Previdenziali, si prevedono € 20.000.

9. CONCLUSIONI

I valori di stima determinati con i vari metodi risultano tra loro congruenti; il valore di mercato del compendio immobiliare si può ricavare pertanto dalla media dei tre valori:

$$Vm = € (2.583.271 + 2.452.680 + 2.490.616) / 3 = € 2.508.856$$

A detrarre i costi di regolarizzazione delle difformità pari a € 20.000

$$Vm = € 2.508.856 - 20.000 = € 2.488.856$$

Valore di stima arrotondato:

$$€ 2.490.000 \quad (\text{duemilioni quattrocentonovantamila euro})$$

Fernignano, li 10/01/2025

Dott. Ing. Marconi Antonio

Geom. Indio Marco

Elenco Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura catastale Valle Verde srl
- 3) Planimetria Catastale – Comune di Sant'Ippolito (B) - Foglio14 mappale 13 sub 7
- 4) Planimetria Catastale – Comune di Sant'Ippolito (B) - Foglio14 mappale 13 sub 8
- 5) Planimetria Catastale – Comune di Sant'Ippolito (B) - Foglio14 mappale 14 sub 4
- 6) Estratto di mappa
- 7) Visure Ipcatastali
- 8) Vincolo Soprintendenza
- 9) Certificato di destinazione urbanistica

Dati urbanistici - 01 Edificio La Palazzina

- 10) Concessione edilizia 29/91 del 19/11/1991 (P.E.29/91)
- 11) Concessione edilizia 20/97 del 29/10/1997 (P.E.20/97)
- 12) Soprintendenza: parere 3164 del 06/05/1997
- 13) Variante Concessione edilizia 990017 del 14/05/1997 (P.E.990020)
- 14) Soprintendenza: parere 1428 del 21/01/1999
- 15) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sant'Ippolito il 19/05/1999 prot. 2169/99
- 16) CILA prot. 1333 del 23/03/2018 (P.E. 10/2018)
- 17) Soprintendenza: parere 14895 del 26/07/2018

Dati urbanistici - 02 Ex essicatoio

- 18) Concessione edilizia 16/98 del 24/10/98 (P.E.45/1998)
- 19) Soprintendenza: parere 12053 del 20/06/1998
- 20) Variante - Concessione edilizia 990008 del 14/06/1999 (P.E.990009)
- 21) Completamento - Permesso di Costruire 38/2009 del 16/12/2009 (P.E.38/2009)
- 22) Soprintendenza: parere 11365 del 17/09/2009

Dati urbanistici - 03 Casa Colonica

- 23) Concessione edilizia 43/95 del 02/10/1995 (P.E.43/95)
- 24) Soprintendenza: parere 10174 del 11/07/1996
- 25) ASUR: parere prot.2224 del 27/03/1995
- 26) Concessione edilizia 35/97 del 11/10/1997 (P.E.20/97)
- 27) Prevenzione Incendi: parere Vigili Del Fuoco
- 28) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sant'Ippolito il 19/05/1999 prot. 1493/99
- 29) Piano interrato (tunnel) approvato dalla Soprintendenza, prot. 8351 del 15/06/1995
- 30) Rilievo tunnel di collegamento Casa colonica – La Palazzina

Dati urbanistici - 04 Cappella Gentilizia

- 31) Concessione edilizia 67/93 del 10/03/1994 (P.E.67/93)
- 32) Soprintendenza: parere 15653 del 18/02/1994
- 33) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sant'Ippolito il 19/05/1999 prot. 2191/99

Dati urbanistici - 05 Gazebo

- 21) Completamento - Permesso di Costruire 38/2009 del 16/12/2009 (P.E.38/2009)
- 22) Soprintendenza: parere 11365 del 17/09/2009
- 34) ASUR: parere prot.17997 del 28/08/2009
- 35) Procedimento di Certificazione di Agibilità prot. 126 del 16/01/2012
- 36) Permesso di Costruire a Carattere temporaneo n. 15/2010 del 03/08/2010
- 37) Titolo unico 042 del 03/04/2018 -Prot. N. 1371 del 27/03/2018
- 38) Soprintendenza: parere 4213 del 26/02/2018

Dati urbanistici - 06 Piscina e Locali interrati

- 39) Autorizzazione edilizia 25/98 del 19/12/1998 (P.E.46/1998)
- 40) Soprintendenza: parere 12053 del 20/06/1998
- 41) ASUR: parere per piscina prot.18709 del 04/09/1999
- 42) Richiesta Agilità 16/06/2000 prot. 2737
- 43) Autorizzazione edilizia 990033 del 13/12/1999 (P.E.990058)
- 44) Richiesta Agilità 16/06/2000 prot. 2738

Autorizzazione allo scarico

- 45) Autorizzazione allo scarico 01 del 18/05/1999 prot. 2107