

[REDACTED]
[REDACTED]
Luigi Gentili

[REDACTED]
[REDACTED]
architetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 5/2021

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO UNICO

ALBERGO-HOTEL

con corte esclusiva

in Comune di **Fabriano** (AN) via Giuseppe Di Vittorio n. 13
identificato al Catasto Fabbricati **foglio 98 particella 614**

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
piena proprietà per 1000/1000

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE :

- Comune di Fabriano (AN)
via Giuseppe di Vittorio n. 13

Fabriano, 29.06.2021

IL C.T.U.
Arch. Luigi Gentili

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] è stato nominato C.T.U. dalla [REDACTED] Giudice del Tribunale Civile di Ancona, nella procedura esecutiva immobiliare n. 5/2021 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Fabriano (AN) via G. di Vittorio n.13 indicato al punto 3, sottoposto a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 21.04.2021, ha regolarmente convocato i debitori e il legale del creditore per la visita e per le operazioni di sopralluogo. Solo la raccomandata inviata a [REDACTED] è stata ritirata (allegato n. 1). Il giorno 20.05.2021 il sottoscritto si è presentato sul posto dove è ubicato l'immobile da periziare ma all'appuntamento non si è presentato nessuno e l'immobile era chiuso.

Grazie al cartello affisso all'ingresso, riportante dei numeri telefonici, è stato comunque possibile effettuare un accesso non forzoso agli immobili il giorno 27.05.2021, alla presenza del sig. [REDACTED] autorizzato dal locatario (come da verbale allegato al n. 2).

3) INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento di cui alla presente perizia riguarda il seguente immobile:

- **albergo-hotel con corte esclusiva** sito nel Comune di **Fabriano** (AN) in via Giuseppe Di Vittorio n. 13, censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 98 part. 614**, categoria **D/2**, rendita €. 59.782,00.

L'immobile descritto è in piena proprietà per l'intero della [REDACTED]

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 3 (si segnala che, alla riga "indirizzo" non compaiono il piano S1, piano primo sottostrada, e i piani 2 e 3), le planimetrie catastali vengono allegate con il n. 4 e l'estratto di mappa catastale con il n. 5.

4) DIVISIBILITA' IN LOTTI

Non si consiglia il frammentamento del fabbricato cielo-terra.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è un hotel quattro stelle di quattro piani fuori terra, un sottotetto e due piani interrati. E' stato realizzato tra il 1980 e il 1987. E' ubicato a circa 2,5 chilometri dal cuore del centro storico

di Fabriano. I due aeroporti più vicini (Falconara e Perugia) distano circa 50 km e sono raggiungibili in circa 45 minuti.

L'accesso all'immobile è sito in via G. Di Vittorio n. 13. L'accesso principale (oggi spostato sulla struttura adiacente) avveniva tramite una scalinata curvilinea di nove gradini che introduceva nell'atrio dove è posta la reception, il bar, il guardaroba, locali riservati alla direzione e servizi. Sempre al piano terra si trova la sala ristorante di circa 350 mq, comunicante con la cucina.

Ciascuno dei tre piani soprastanti il piano terra ha quattordici camere, con relativi bagni.

Nel sottotetto vi sono ulteriori undici camere con bagno la cui altezza media, però, non raggiunge il valore minimo di m 2,40 richiesta dal regolamento di igiene per poter utilizzare sottotetti mansardati come camere. Difatti l'altezza varia da m 1,20 a m 3,30, con un'altezza media di m 2,25 che non raggiunge i 2,40 necessari per le camere.

Tutta la pavimentazione del piano terra è in granito ad eccezione della cucina, in ceramica; le pareti esterne sono tutte vetrate, gli ambienti tutti controsoffittati con passaggio degli impianti di climatizzazione che però, a causa della chiusura dell'hotel da più di un anno, non è dato di sapere se funzionanti. Tutto il piano è di aspetto gradevole e con buon livello di finitura e manutenzione.

Le camere ai piano primo, secondo e terzo, tutte con bagno ed impianto di climatizzazione, sono di varie metrature, con pareti intonacate e tinteggiate, in discreto stato di conservazione.

I pavimenti delle camere e dei corridoi sono in moquette, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le scale sono rivestite con marmo. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore marrone, le porte interne in legno.

Tramite due scale, una principale affiancata da due ascensori ed una di servizio, si può accedere dall'interno ad ogni livello della struttura.

Entrambi i piani sottostrada sono raggiungibili dall'esterno. Il primo livello tramite tre rampe con quattro distinti accessi, e un quinto ingresso con una scala. Il secondo livello sottostrada è raggiungibile esternamente tramite due rampe e una scala.

Al primo livello sottostrada sono stati ricavati diversi locali. Quelli vicini alla scala di servizio che parte dall'interno della cucina, sono a disposizione della cucina come depositi alimentari, il resto del piano è diviso in ambienti predisposti per accogliere eventi o riunioni. Su tutto il piano ci sono quattro blocchi di servizi igienici, per uomini e donne. Tutto il piano è in buono stato di conservazione. La pavimentazione è prevalentemente in marmo, ad eccezione di una sala in parquet e la zona a disposizione della cucina, che è in ceramica. Il piano è controsoffittato a tre metri, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il piano secondo sottostrada è diviso in diversi locali predisposti per essere utilizzati come archivi, e come depositi di materiali di consumo quotidiano, necessari per le esigenze dell'hotel. In un locale è visibile il deposito della biancheria, un altro è adibito a lavanderia, una stanza funge d'archivio, un'altra da centrale elettrica, una è per la centrale termica. Tutto il piano secondo sottostrada non è molto rifinito ma adatto all'uso di deposito per cui è stato destinato. L'altezza degli ambienti è di 2,50 m; le pareti sono intonacate.

La corte pertinenziale catastalmente esclusiva è di 2588 mq, incluso l'ingombro del fabbricato in questione. Non essendo recintata di fatto è accessibile a tutti. Una parte è asfaltata e adibita sia a strada di accesso-passaggio per chi utilizza l'hotel o gli immobili adiacenti, sia a parcheggi. La porzione rimanente della corte, pur anch'essa non recintata, è più rifinita: pavimentata con cubetti di porfido e ornata da siepi, evidenzia una zona più esclusiva a disposizione dei clienti dell'hotel, della sala ristorante e dai partecipanti ad eventi organizzabili nei locali al piano primo sottostrada.

6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

La struttura alberghiera di cui alla presente stima è un edificio cielo-terra denominato Hotel Gentile, composto da un piano completamente interrato, un piano parzialmente interrato, un piano terra-rialzato e quattro ulteriori piani in elevazione, sottotetto compreso.

Il piano interrato è utilizzato come deposito di materiali necessari per la gestione dell'hotel, il piano seminterrato in parte è in grado di ospitare eventi ed in parte è deposito alimentare.

Al piano terra-rialzato c'è la reception, la sala da pranzo, la cucina, il bar, il guardaroba e i servizi igienici. Agli altri tre piani e nel sottotetto vi sono le camere.

La zona è semiperiferica rispetto al centro della città di Fabriano, è un'area ex industriale trasformata, oggi, prevalentemente in commerciale.

Buona è la disponibilità di parcheggi.

La qualità architettonico/costruttiva della zona è buona, così come può definirsi per l'edificio.

7) STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile, di proprietà della [REDACTED] è [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE NEL VENTENNIO.

Al ventennio il terreno (NCT al Foglio 94 Particella 614) con sopra il fabbricato allo stato grezzo di cui alla presente procedura era pervenuto in piena proprietà di [REDACTED] per atto pubblico di compravendita Notaio [REDACTED] del 1 marzo 1984 repertorio n. 40794/12962, trascritto in data 8 marzo 1984 al numero 4013 r.g. e 3073 r.p., da [REDACTED]. Si precisa che l'immobile, in fase di acquisto, risulta così descritto: "Fabbricato da cielo a terra, alla Località Santa Maria, allo stato grezzo con area scoperta annessa, della consistenza detto fabbricato di un piano interrato e quattro piani fuori terra. Detto fabbricato, essendo allo stato grezzo, non è ancora censito nel nuovo catasto edilizio urbano, l'area su cui sorge, unitamente all'area scoperta annessa per una superficie complessiva di metri quadrati 5.000 (cinquemila), andrà a distinguersi nel Catasto terreni al Foglio 98 Particella 614 (definitivo della Particella frazionata 296/c). (Allegato 7).

9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

- Ipoteca Volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 4 agosto 2011 repertorio n. 69526/14958 registrata in data 5 agosto 2011 al n. 16990 r.g. e n. 3564 r.p. a favore di [REDACTED] per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di

€ 540.000,00, a carico di [REDACTED] grava l'immobile riportato in NCEU a Foglio 98 Particella 614 sito nel comune di Fabriano (AN), di cui alla procedura.

- Ipoteca Volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 4 agosto 2011 repertorio n. 69527/14959 registrata in data 5 agosto 2011 al n. 16990 r.g. e n. 3565 r.p. a favore di [REDACTED] per capitale di € 650.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.300.000,00, a carico di [REDACTED] grava l'immobile riportato in NCEU a Foglio 98 particella 614 sito nel comune di Fabriano (AN), di cui alla procedura.
- Verbale di Pignoramento immobiliare atto [REDACTED] dell'8 gennaio 2021 repertorio n. 4362 e trascritto in data 29 gennaio 2021 al n. 1854 r.g. e n. 1220 r.p. a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] grava l'immobile riportato in NCEU Foglio 98 Particella 614 sito nel comune di Fabriano (AN) di cui alla procedura.

(Allegato 7).

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fabriano, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- Concessione edilizia n. 9615 del 22.12.1980 per la costruzione di "Posto di ristoro" - utilizzo aree di servizio generale (allegato n. 8);
- Concessione edilizia in variante n. 4643 del 02.05.1983 per sopraelevazione parziale di un piano fabbricato in costruzione "Posto di Ristoro" (allegato n. 9)
- Concessione edilizia di variante in c.o. n. 21087 del 20.12.1985 relativa ai lavori di completamento edificio alberghiero "Posto di Ristoro" (allegato n. 10)
- certificato di agibilità n. 2663 del 27.01.1987 (allegato n. 11);

La situazione reale dell'immobile non è conforme alle sopracitate autorizzazioni. Il confronto è stato effettuato in particolare con l'ultima variante, cui ha fatto seguito l'abitabilità. Le modifiche interessano le distribuzioni interne, principalmente a livello dei due piani interrati.

Anche a piano terra ci sono lievi modifiche, come di lieve entità sono le modifiche ai piani delle camere e ai prospetti, che presentano qualche finestra diversamente posizionata rispetto all'autorizzazione che ha legittimato il fabbricato e cui ha fatto seguito l'abitabilità sopra citata.

La situazione è regolarizzabile con la presentazione al Comune di Fabriano di una SCIA in accertamento di conformità urbanistica, al costo indicato approssimativamente al successivo punto 17, che può sanare la diversa distribuzione interna e le modifiche prospettiche.

Non può essere sanata, invece, la destinazione d'uso di parte del locale (taverna-saletta) al piano primo sottostrada, dove l'altezza interna è inferiore ai tre metri richiesti dalle normative d'igiene per tale utilizzo. Nello specifico è la stanza autorizzata come taverna e rifinita con un pavimento di parquet. Il locale, di circa 118 mq, è stato realizzato più grande e con diversa destinazione d'uso rispetto al progetto legittimato e in parte con un'altezza che non consente l'utilizzo in ambito commerciale. La parte di altezza inferiore a 3 metri, non potendo essere dunque utilizzata per uso commerciale, potrà essere adibita a ripostiglio, deposito, lavanderia, cantina, magazzino, o simile.

Si segnala inoltre che, a livello del secondo piano sottostrada, il locale legittimato dal Comune come autorimessa è stato invece accatastato e viene utilizzato come magazzino-deposito materiali. Anche questa situazione viene esaminata al successivo punto 17.

b) Conformità con la planimetria catastale

La situazione reale dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale per gli stessi motivi appena detti.

Anche in questo caso la situazione può essere regolarizzata, con una variazione planimetrica da presentare al Catasto Fabbricati di Ancona al costo indicato approssimativamente al successivo punto 17.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE

L'edificio è stato ultimato nel 1987, come attestato dal certificato di agibilità (allegato n. 11).

12) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non sono presenti dotazioni condominiali.

13) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Non vi sono spese condominiali.

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Per l'hotel di cui alla presente stima l'attestato di prestazione energetica non era disponibile e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 21 del verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, e ne ha inviato copia alla Regione.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: **classe C**.

L'attestato di prestazione energetica e la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 12).

15) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2020 (le ultime ad oggi disponibili) e riferite ad immobili a destinazione commerciale (quelle più simili al

nostro caso non esistendo quotazioni per alberghi-hotel) nel Comune di Fabriano, fascia/zona Periferica/Periferia EST, codice di zona D1, microzona catastale n. 4, destinazione commerciale, danno valori variabili da 480 a 720 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

16) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Non si segnalano ulteriori problemi rispetto a quanto descritto in precedenza.

17) SPESE CHE IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' SOSTENERE PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE

Prima di procedere alla valutazione del valore degli immobili si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento degli immobili stessi, e cioè:

- spese per la regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di pratica in sanatoria per accertamento di conformità al Comune di Fabriano per le difformità indicate al precedente punto 10.a:
 - sanzione, diritti di segreteria, spese del tecnico che istruisce la pratica di sanatoria, cassa prof. e iva 8.500,00 € (circa)
- spese per la regolarizzazione catastale delle difformità indicate al precedente punto 10.b mediante presentazione di variazione planimetrica all'Agenzia del Territorio di Ancona:
 - bolli catastali e parcella del tecnico, cassa prof. e iva 1.500,00 € (circa)

si quantificano dette spese in un importo complessivo ammontante approssimativamente a circa 10.000,00 euro.

Al dubbio se, a livello del secondo piano sottostrada, per il locale legittimato dal Comune come autorimessa, e invece accatastato e utilizzato come magazzino-deposito materiali, possa essere richiesto il pagamento degli oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso, l'ufficio urbanistica del Comune di Fabriano, chiuso al pubblico da più di un anno per covid, non ha fornito telefonicamente risposta certa e convincente.

A parere del sottoscritto, essendo il locale in questione pertinenziale all'utilizzo dell'hotel e rientrante quindi nella stessa categoria catastale D2, non dovrebbe necessitare di cambio di destinazione d'uso e di conseguenza non dovrebbe essere soggetto a pagamento di oneri di urbanizzazione per cambio d'uso. Si consiglia comunque l'ipotetico acquirente di sottoporre il quesito all'ufficio urbanistica del Comune di Fabriano, nella speranza che nel frattempo sia cambiato qualcosa in quest'ultimo, in positivo.

18) STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, delle quotazioni O.M.I. per zone similari, degli elementi di svalutazione indicati al punto 17, del momento ancora difficile del mercato immobiliare specialmente nella zona del fabrianese (con la chiusura o la sofferenza di numerose e importanti imprese manifatturiere),

per l'unità immobiliare individuata catastalmente come segue:

- **albergo-hotel con corte esclusiva** sito nel Comune di Fabriano (AN) in via G. Di Vittorio n. 13, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 98 part. 614**, categoria D/2,

ritiene di attribuire il valore di stima di:

piano secondo sottostrada: circa mq 1.057 x € 300,00/mq	= € 317.100,00
piano primo sottostrada: circa mq 1.057 x € 500,00/mq	= € 528.000,00
piani terra, primo, secondo, terzo, sottotetto: circa mq 2.473 per € 700,00/mq	= € 1.731.100,00
per un totale complessivo di	€ 2.576.700,00

se si fosse trattato di immobili regolari dal punto di vista urbanistico e catastale.

Per cui a detto importo vanno detratte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per i motivi descritti al precedente punto 17 e quantificate, a livello indicativo, approssimativamente in circa 10.000,00 euro.

Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto all'immobile suddetto, ridotto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di:

€ 2.566.700,00

(duemilionicinquecentosessantaseimilasettecento/00)

Fabriano, 29.06.2021

IL C.T.U.
Arch. Luigi Gentili