

Tribunale di Ancona

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n° 31/2023

Giudice dell'esecuzione immobiliare

[REDACTED]

Esperto Stimatore
dott. ing. Nicola Giambattista

Giuramento Esperto: 20/09/2023 – Prossima Udienza: 11/06/2024

Relazione Peritale Generale
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Immobili ubicati in Fabriano (AN) via G. Di Vittorio n° 5 e 7

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i seguenti immobili:

LOTTO N° 1: Hotel con annessa autorimessa e sale riunioni Via G. Di Vittorio n° 5 – Fabriano (AN)



Premessa – Quesiti ed Incarico Esperto Stimatore

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Giambattista, residente in [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al [REDACTED] ed all'albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, nominato quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. del presente procedimento espropriativo immobiliare, il 20/09/2023 accettava l'incarico trasmettendolo telematicamente e contestualmente veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito (gg. 45 dal deposito dell'istanza di vendita) e la completezza dei documenti di cui all.art. 567 secondo comma del c.p.c. ;

- 1. esaminati gli atti del procedimento, inizio operazioni, previa comunicazione scritta alle parti;*
 - a. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*
- 2. Rediga quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi; ciascun immobile sarà identificato da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
 - b. Una breve descrizione del bene, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione impiantistica ecc...):*
 - Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte;*
 - Le superfici, altezze e volumi;*
 - Lo stato di manutenzione e conservazione;*
 - L'ubicazione economica;*
 - Ogni altra informazione che l'esperto riterrà opportuna od utile;*
 - c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali;*



- d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla “denuncia di variazione” all’Agenzia del Territorio se ritenuto necessario per la procedura alla vendita – previa comunicazione al giudice;*
- e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore – ove siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza dei contratti, la data di scadenza per eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto;*
- f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedente alla data di pignoramento ecc..) ne dia immediata comunicazione al giudice;*
- g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;*
- g1. Peri i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni “propter rem” servitù, uso abitazione, ecc..);*
- g2. Peri i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:*
- *Iscrizioni;*
 - *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- g3. Per eventuali difformità urbanistiche – catastali:*
- *Difformità urbanistiche – edilizie (come al punto l);*
 - *Difformità catastali;*



- *L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- h.** *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
- *Millesimi condominiali del lotto periziato;*
 - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *Eventuali cause in corso;*
 - *L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- i.** *Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. Fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originale formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità;*
- Al fine della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della doppia conformità di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria);*



In caso di parziale difformità, il CTU dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

In difetto di istanza di condono già pendenti il ctu provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle Leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predetti leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il ctu dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 D.P.R. 380/2001 " pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge n. 392 del 27 luglio 1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

- j. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio;*
- k. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.*
- l. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali*



i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi;

- m. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile;*

***ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");*

***ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali);*

- 3. **DEPOSITI** la perizia **ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA**: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alla prescrizione della L. 196/03;*
- 4. Invii copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentanti, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo; il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento;*
- 5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza;*
- 6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*



7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
8. **FORMULI** tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

il G.E.

Concede termine sino a TRENTA giorni prima dell'udienza di prima comparizione già fissata per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà nei suoi confronti all'esclusione da ulteriori incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1/4 in caso di ritardo nel deposito;

Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il CTU, in ogni caso, dovrà comparire per illustrare le difficoltà incontrate. La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU;

Dispone che il CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitegli. In caso contrario non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo;

Ai sensi dell'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c. "le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per i chiarimenti; Autorizza l'uso del mezzo proprio;

Concede acconto – fondo spese di € 500,00 – (a carico del creditore procedente).

Il Giudice concedeva al CTU come termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, un periodo pari a trenta giorni antecedenti la successiva udienza fissata per il 26 marzo 2024, poi posticipata all'11 giugno 2024 a seguito della richiesta di proroga.



Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

Esaminata la documentazione depositata agli atti (certificato notarile) e verificata la tempestività del deposito (effettuata entro 45 giorni dal deposito dell'istanza di vendita) nonché la completezza della stessa, lo scrivente procedeva all'espletamento del proprio incarico.

1. Esame degli atti, inizio operazioni, previa comunicazione

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante, come da art.li 567 co.2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co.2, onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Dopo l'accettazione dell'incarico (20/09/2023) e l'acquisizione dei fascicoli, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente procedeva in via telematica a reperire le visure storiche catastali per subalterni (**cfr. Allegato n. 1**), l'estratto di mappa catastale (vax) (**cfr. Allegato n. 1**), e le planimetrie catastali dei beni (**cfr. Allegato n. 1**).

Con lettera raccomandata A/R del 22/09/2023 (**cfr. Allegato n. 2**), inviata all'esecutato e trasmessa via pec al creditore procedente, nonché al custode, il sottoscritto comunicava di essere stato nominato esperto stimatore nella procedura in oggetto, e fissava per il 27/09/2023 alle ore 15:00 la data di inizio delle operazioni peritali, con un sopralluogo presso l'immobile in questione.

Purtroppo per motivi di salute lo scrivente non è potuto intervenire, tuttavia il custode l'avv. [REDACTED] ha comunque visionato i beni oggetto di pignoramento e provveduto alla sostituzione della serratura nei locali identificati catastalmente con il sub. 30 e 31, che risultavano parzialmente occupati; il locale individuato catastalmente con il sub. 32, risultava occupato da terze persone con regolare contratto di affitto (**cfr. Allegato n. 5**).

Una parte dei locali identificata al catastale sub. 31, precisamente il locale interrato, utilizzato come autorimessa, risultava occupata da terze persone con regolare contratto di affitto (**cfr. Allegato n. 5**).

Le operazioni di sopralluogo proseguivano presso i beni oggetto di pignoramento, sempre previa comunicazione con raccomandata A/R il giorno 17/10/2023 (**cfr. Allegato n. 2**)



all'esecutato e via pec al creditore procedente, nonché al custode, il giorno 24/10/2023 alle ore 9:30 per effettuare il rilievo metrico (**cfr. Allegato n. 6**) e fotografico (**cfr. Allegato n. 7**). Si precisa che le raccomandate A/R, recapitate all'esecutato sono state rispeditate al mittente (**cfr. Allegato n. 2**) e nel secondo sopralluogo, oltre al sottoscritto era presente soltanto il custode avv. [REDACTED]

Durante i suddetti sopralluoghi lo scrivente provvedeva a stilare un verbale allegato alla presente relazione (**cfr. Allegato n. 3**).

Poiché durante i primi due sopralluoghi sono emerse delle criticità, è stato necessario esperire, in data 27/03/2024, un terzo sopralluogo alla presenza del sottoscritto e del custode avv. [REDACTED] per visionare:

- Distacco del calcestruzzo ammalorato in corrispondenza dei cornicioni;
- Perdita di aderenza della guaina impermeabilizzante in copertura;
- Crescita di vegetazione infestante sui canali di gronda con conseguente ostruzione del naturale deflusso delle acque meteoriche.

Al fine di non aggravare lo stato di manutenzione degli immobili, e salvaguardare l'incolumità delle persone che si trovano a transitare nelle vicinanze dei medesimi, è necessario effettuare una serie di lavorazioni urgenti, che il sottoscritto ha individuato e valutato (**cfr. Allegato n. 4**) e che ha prontamente fatto presente al custode avv. [REDACTED] il quale a sua volta ha segnalato il tutto al Giudice dell'esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto di pignoramento, vengono individuati come di seguito:

- Foglio 98 Particella 624 Sub. 30: piano terra utilizzato come sale riunioni;
- Foglio 98 Particella 624 Sub. 31: piano interrato, piano terra, primo e secondo utilizzato come autorimessa ed hotel;



Con la suddivisione in due lotti si raggiunge l'obiettivo di massimizzare sia la commercialità dei beni in vendita come pure la somma dei valori senza richiedere in questa fase particolari variazioni catastali.

Sarebbe stato opportuno predisporre la suddivisione in quattro lotti, precisamente:

- Lotto n° 1: Hotel ed autorimessa (sub. 31);
- Lotto n° 2 e 3: Sale Riunioni (sub. 30) al piano terra, da destinare a due differenti uffici;

Ciò comporterebbe tuttavia un nuovo frazionamento del Sub. 30, allo scopo di convertire le attuali sale riunioni, poste al piano terra, in due uffici. Tale trasformazione è urbanisticamente possibile, ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PRG, ma comporta un'insieme di spese costituite da oneri tecnici, oneri per il cambio d'uso, oneri per il costo di costruzione oltre alle spese per i lavori edili ed impiantistici necessari a rendere le singole parti di immobili indipendenti ed agibili.

Ragion per cui si propone la suddivisione in due lotti:

- Lotto 1: Sale Riunioni - Hotel - Autorimesa

A) Sale Riunioni: Unità immobiliare sita nel Comune di Fabriano (AN) in Via Giuseppe di Vittorio n. 5, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D451, Catasto U, Foglio 98, Particella 627, sub 30, Categoria C/4, Classe 4, Consistenza 310mq, Rendita € 1.208,81 – PIANO TERRA;

B) Hotel e Autorimessa: Unità immobiliare sita nel Comune di Fabriano (AN) in Via Giuseppe di Vittorio n. 5, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D451, Catasto U, Foglio 98, Particella 627, sub 31, Categoria D/2, Rendita € 26.200,00 – PIANO INTERRATO-PRIMO-SECONDO E TERZO;



alla presenza di una buona viabilità, è dotato di tutti i servizi di prima necessità come facilmente verificabile dall'estratto planimetrico di Google Maps, sopra allegato.

La zona inoltre risulta ben urbanizzata.

Non si rilevano elementi artificiali con impatto visivo negativo ma neanche scorci caratteristici.

L'identificazione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Gli immobili in questione realizzati negli anni novanta, hanno una struttura portante in calcestruzzo cementizio armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento e sporto di gronda in c.a.. Le facciate esterne degli immobili risultano in cemento a faccia vista tinteggiate e sono in discreto stato di conservazione. Gli immobili sono dotati dei seguenti impianti:

- Impianto idrico - sanitario;
- Impianto termico con caldaia a gas, posizionata al piano terzo;
- Impianto di raffrescamento con pompa di calore;
- Impianto elettrico;
- Impianto antincendio;
- Ascensore di collegamento dei vari piani.

Al 22/10/2023, data del sopralluogo, nessuno degli impianti, era in funzione, (acqua, luce e gas non sono allacciati).

Non è stato possibile reperire le certificazioni della conformità degli impianti, in quanto non risultano agli atti nelle pratiche visionate in Comune, pur essendo stata dichiarata l'esistenza delle certificazioni dei medesimi all'interno dell'autorizzazione di abitabilità (**cfr. Allegato n. 10**)

Tutti gli impianti necessitano di una verifica generale e precisamente:

- La caldaia è da revisionare e il locale che la ospita deve essere adeguatamente sistemato; in sede di sopralluogo è emerso un grave stato di degrado e abbandono (vedi foto n° 122 allegato n. 6);
- Tutti gli impianti, riscaldamento, raffrescamento dei vari locali posti al piano terra, primo e secondo sono da revisionare, adeguare e ammodernare;
- L'impianto idrico presenta vistose perdite in alcuni punti (vedi foto n° 76-77-78 allegato n. 6);
- Nulla si può dire circa l'impianto antincendio e quello dell'ascensore dato che non è stato possibile verificarli né reperire i relativi certificati o controlli periodici; L'ultima revisione degli estintori risulta effettuata nel 2019 (vedi foto n° 119



allegato n. 6);

Il fabbricato risponde alle prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/1989) vista la presenza dell'ascensore e dei locali igienici adeguati alla norma ed è inoltre caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminati (**cfr. Allegato n. 6**).

b. Descrizione analitica dei beni A e B

Il bene individuato come A, identificato al N.C.E.U. al Foglio 98, Particella 627, sub 30 è così composto:

- PIANO TERRA:

- Sale riunioni

Superficie utile = 334,92m²

h=3,10m.

Il bene individuato come B, identificato al N.C.E.U. al Foglio 98, Particella 627, sub 31 è così composto:

- PIANO INTERRATO, PRIMO, SECONDO E TERZO:

- Hotel (piano primo, secondo e terzo)

Superficie utile = 1004,41m²

h=2,90m.

- Autorimessa (piano interrato)

Superficie utile = 691,76m²

h=4,20m.

Bene A – Sale Riunioni:

Il bene oggetto di stima è costituito da due sale riunioni posizionate al piano terra, con accesso dalla corte comune dell'intero complesso edilizio.

Attraverso la scala in comune si accede, all'autorimessa posta al piano interrato, e all'hotel distribuito ai piani superiori (Bene B).

Le finiture sono costituite da pavimenti, battiscopa e riverstimenti in gress, porte interne tamburate, pareti intonacate e tinteggiate. Le soglie delle finestre son in lamiera. I sanitari dei bagni e le rubinetterie risultano di buona qualità. L'impianto di riscaldamento, già illustrato al punto precedente, risulta alimentato da una caldaia a gas di cui è stato reperito il relativo libretto (**cfr. Allegato n. 11**), mentre l'impianto di raffrescamento è centralizzato e risulta alimentato da una pompa di calore di cui non è stato possibile reperire alcun documento.



Gli impianti in generale risultano in buone condizioni, anche se andrebbero revisionati e ammodernati.

Le controsoffittature in lamiera sono in buone condizioni.

E' comunque necessaria una verifica a tutte le finiture compresi i vari impianti.

Gli infissi esterni in alluminio sono in buono stato.

Il fabbricato risulta rispondere alle prescrizioni in materia di contenimento energetico ai sensi della norma vigente all'epoca della sua realizzazione, ed inoltre è caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminati (**cfr. Allegato n. 6**).

I locali, liberi su due lati confinano su un lato (Sud-Est) al piano terra con il sub. 11 e su un lato (Nord-Ovest) sempre al piano terra con il sub. 32 (**cfr. Allegato n. 6**).

Alla data del sopralluogo (24/10/2023) i locali risultavano liberi da occupanti.

Bene B – Autorimessa ed Hotel:

Il bene oggetto di stima è un hotel posizionato al piano primo, secondo e terzo, con accesso dalla corte comune dell'intero complesso edilizio.

Attraverso la scala in comune si accede, al piano interrato all'autorimessa, e ai piani superiori all'hotel; al piano secondo è presente una passerella che collega l'immobile in questione con una parte del complesso edilizio, non oggetto del presente procedimento (vedi foto n° 1 e 106 allegato n. 6).

- Hotel:

Le finiture sono costituite da pavimenti in gran parte in moquet e in parte in piastrelle di gress e parquet, mentre i rivestimenti dei bagni sono tutti in gress, le porte interne tamburate, le pareti intonacate e tinteggiate e i battiscopa in gress. Le soglie delle finestre sono in lamiera. I sanitari dei bagni e le rubinetterie risultano di buona qualità. L'impianto di riscaldamento, già illustrato al punto precedente, risulta alimentato da una caldaia a gas di cui è stato reperito il relativo libretto (**cfr. Allegato n. 11**), mentre l'impianto di raffrescamento è centralizzato e risulta alimentato da una pompa di calore di cui non è stato possibile reperire alcun documento.

Gli impianti in generale risultano in buone condizioni, anche se andrebbero revisionati e ammodernati.

Le controsoffittature in lamiera sono in buone condizioni.

Le finiture interne anche se sono in discreto presentano dei punti con vizi dovuti alla rottura dell'impianto idrico e di scarico (vedi foto n° 76-77-78 allegato n. 6) e alle infiltrazioni dovute alle acque piovane che si depositano in copertura (vedi foto n° 113 e 114 allegato n.



6).

Pertanto si ritiene opportuno effettuare delle verifiche a tutte le finiture compresi i vari impianti.

Gli infissi esterni in alluminio sono in buono stato.

Il fabbricato risulta rispondere alle prescrizioni in materia di contenimento energetico ai sensi della norma vigente all'epoca della sua realizzazione, ed inoltre è caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminati (**cf. Allegato n. 6**).

I locali liberi su tre lati confinano su un lato (Sud-Est) al piano primo con i sub. 14 e 15, al piano secondo con il sub. 16 e al piano terzo con il sub. 28., (**cf. Allegato n. 6**).

Alla data del sopralluogo (24/10/2023) i locali risultavano liberi da occupanti.

- Autorimessa:

L'accesso al locale autorimessa avviene esternamente tramite una rampa ubicata nella corte dell'immobile; internamente attraverso una scala.

Le finiture di tale locale sono inesistenti.

L'infisso dell'accesso dell'autorimessa è una serranda in alluminio.

Il locale è dotato di impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione del locale risulta sufficiente.

Il locale confina su un lato (Sud-Est) con un'altra autorimessa individuata con il sub. 19, su due lati con terrapieno e il quarto lato è quello accesso tramite la rampa (**cf. Allegato n. 6**).

Attualmente tale locale risulta affittato, con regolare contratto (**cf. Allegato n. 5**).

c. Eventuali dotazioni condominiali e cause in corso

Le uniche dotazioni condominiali sono la corte comune esterna e il lastrico di copertura.

Non esiste un amministratore di condominio.

Non sono presenti tabelle millesimali condominiali dei lotti periziati;

Non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non sono presenti spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;

Non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non sono presenti cause in corso.



d. Stato di possesso

Gli immobili al momento del sopralluogo (24/10/2023) risultavano come di seguito:

- sale riunioni e l'hotel liberi,
- autorimessa occupata con regolare contratto di affitto, come già specificato al punto precedente 2b.

e. Risultanze delle visure catastali

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, al catasto fabbricati del Comune di Fabriano, risulta che:

- Lotto 1: Hotel – Autorimesa – Sale Riunioni

A) Unità immobiliare sita nel Comune di Fabriano (AN) in Via Giuseppe di Vittorio n. 5, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D451, Catasto U, Foglio 98, Particella 627, sub 30, Categoria C/4, Classe 4, Consistenza 310mq, Rendita € 1.208,81;

Unità intestata al debitore per l'intera piena proprietà, dal 02/10/1992 a seguito di atto di acquisto notaio [REDACTED] del 02/10/1992 rep. 77024.

B) Unità immobiliare sita nel Comune di Fabriano (AN) in Via Giuseppe di Vittorio n. 5, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D451, Catasto U, Foglio 98, Particella 627, sub 31, Categoria D/2, Rendita € 26.200,00;

Unità intestata al debitore per l'intera piena proprietà, dal 02/10/1992 a seguito di atto di acquisto notaio [REDACTED] del 02/10/1992 rep. 77024.

Cronistoria dati catastali:

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 06/09/1993 al 05/12/2007	[REDACTED]	Catasto: Fabbricati Fg. 98 Part. 624 Sub. 10 Rendita: 27.387,45 € Piano: S1-T-1-2-3
dal 05/12/2007 al 01/04/2015	[REDACTED]	Catasto: Fabbricati Fg. 98 Part. 624 Sub. 26 Rendita: 27.440,00 € Piano: S1-T-1-2-3



dal 01/04/2015 al 07/03/2016		Catasto: Fabbricati Fg. 98 Part. 624 Sub. 30 Rendita: 1.280,81 € Piano: T
dal 01/04/2015 al 15/05/2015		Catasto: Fabbricati Fg. 98 Part. 624 Sub. 29 Rendita: 21.914,00 € Piano: S1-T-1-2-3
dal 15/05/2015 al 18/04/2016		Catasto: Fabbricati Fg. 98 Part. 624 Sub. 31 Rendita: 26.200,00 € Piano: S1-T-1-2-3

Dati Catastali

Catasto Fabbricati										
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
	98	624	30		C/4	4	310 mq	325mq	1 280,81 €	T
	98	624	31		D/2				26 200,00 €	S1-T-1-2-3

f. Risultanze delle ispezioni ipotecarie

Dalle visure ipotecarie (cfr. **Allegato n. 8**) effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Ancona, aggiornate all’11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

g. Precedenti proprietari nel ventennio

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 20/10/1992 al 11/03/2024		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
			02/10/1992	77024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			20/10/1992	15912	10726



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
dal 20/10/1992 al 11/03/2024		COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
			02/10/1992	77024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			20/10/1992	15913	10727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
dal 12/07/1993 al 11/03/2024		PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
			05/07/1993	68335	19583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			12/07/1993	10285	7175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
dal 13/06/1997 al 11/03/2024		COSTITUZIONE DI VINCOLO			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
			06/06/1997	79590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			13/06/1997	9352	6455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

Per quando riguarda l’immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

h. Formalità pregiudizievoli

1. Iscrizione e Pignoramenti nel ventennio:

- **Iscrizione** con registro generale n. 15031 e registro particolare n. 2244 in data 18 ottobre 1993, Ipoteca volontaria Notaio [REDACTED] di Fabriano Rep. 69212 Racc. 19759 del 14 ottobre 1993 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Tale ipoteca si riferisce all'ex Sub. 10 nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32. Derivante da Concessione a garanzia di finanziamento Capitale: € 1.373.000,00 Tasso interesse annuo 10,75% Spese 2.334.000,00 Totale compreso sanzioni ed interessi € 3.707.000,00.
- **Iscrizione** con registro generale n. 8658 e registro particolare n. 1882 in data 31 marzo 2006, Ipoteca volontaria Notaio [REDACTED] di Fabriano Rep. 105446 Racc. 28847 del 29 marzo 2006 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Tale ipoteca si riferisce all'ex Sub. 10 nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo Capitale: € 1.200.000,00 Tasso interesse annuo 4,366% Spese 1.200.000,00 Totale compreso sanzioni ed interessi € 2.400.000,00.
- **Annotazione ad Iscrizione** con registro generale n. 26888 e registro particolare n. 5015 in data 07 dicembre 2010. Annotazione ad iscrizione Atto modificativo di contratto di mutuo Notaio [REDACTED] di Fabriano.
- **Iscrizione** con registro generale n. 8318 e registro particolare n. 1139 in data 26 maggio 2014, Ipoteca legale Pubblico ufficiale Equitalia centro s.p.a. Rep. 338 Racc. 314 del 12 maggio 2014 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Tale ipoteca si riferisce all'ex Sub. 26 nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32. Derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) Capitale: € 31.922,94 Totale compreso sanzioni ed interessi € 63.845,88.
- **Iscrizione** con registro generale n. 7194 e registro particolare n. 1127 in data 21 aprile 2016, Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Pubblico ufficiale [REDACTED]



██████ Rep. 933 Racc. 316 del 20 aprile 2016 contro ██████████ a favore di ██████████
██████████ Tale ipoteca si riferisce ai Sub. 30,31 e 32.
Derivante da Ruolo Capitale: € 105.511,36 Totale compreso sanzioni ed interessi € 211.022,72.

- **Iscrizione** con registro generale n. 12362 e registro particolare n. 1686 in data 07 giugno 2019, Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. 1911 Racc. 319 del 06 giugno 2019 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] Tale ipoteca si riferisce al Sub. 31. Derivante da Ruolo ed avviso di acceramento esecutivo Capitale: € 699.951,71 Totale compreso sanzioni ed interessi € 1.399.903,42.
- **Pignoramento** con registro generale n. 6149 e registro particolare n. 4238 in data 23 marzo 2023, atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale Rep. 3330 del 13 marzo 2023 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] Tale Pignoramento si riferisce ai Sub. 30,31 e 32.

2. Trascrizioni:

- **Trascrizione** con registro generale n. 15912 e registro particolare n. 10726 in data 20 ottobre 1992, Atto tra vivi – compravendita Notaio [REDACTED] di Fabriano Rep. 77024 del 02 ottobre 1992 contro [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] I riferimenti catastali riportati in tale atto sono Foglio 98 Particella 624 Sub. 2; il sub. 2 successivamente, nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32.
- **Trascrizione** con registro generale n. 15913 e registro particolare n. 10727 in data 20 ottobre 1992, Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Notaio [REDACTED] di Fabriano Rep. 77024 del 02 ottobre 1992 contro [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] Tale trascrizione si riferisce ad una servitù di passaggio sul Foglio 98 Particella 624 Sub. 2 che successivamente, nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32.
- **Trascrizione** con registro generale n. 10285 e registro particolare n. 7175 in data 12 luglio 1993, Permuta Notaio [REDACTED] di Fabriano Rep. 68335 Racc. 19583 del 05 luglio 1993 contro [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] Tale permuta si riferisce all'ex Sub. 7 nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32.
- **Trascrizione** con registro generale n. 9352 e registro particolare n. 6455 in data 13 giugno 1997, Costituzione di vincolo di destinazione d'uso Notaio [REDACTED] di Fabriano Rep. 79590 del 06 giugno 1997 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED] Tale trascrizione si riferisce all'ex sub. 10 nel corso degli anni è diventato sub. 30,31 e 32.

i. Vincoli ed oneri giuridici

1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

- Oneri di cancellazione

Per le restrizioni delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito è prevista l'esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui l'esecuzione della formalità sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00;

Per tutte le altre ipoteche la restrizione è soggetta a:

- alla tassa ipotecaria (€. 35,00);
- all'imposta di bollo (€. 59,00);
- all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347). L'aliquota dello 0,50% va applicata al valore minore individuato tra: prezzo di vendita del bene e totale del credito garantito dall'ipoteca;

Infine, per le restrizioni delle trascrizioni (es. pignoramento, sentenza dichiarativa di fallimento) sono previsti i seguenti tributi:

- €.200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
- €. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

1. **Ipoteca volontaria** del 18 ottobre 1993 – 15031 RG 2244 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 PARTICELLA 624 SUB. 10 NEL CORSO DEGLI ANNI DIVENTATO SUB. 30,31 e 32;
2. **Ipoteca volontaria** del 31 marzo 2006 – 8658 RG 1882 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 PARTICELLA 624 SUB. 10 NEL CORSO DEGLI ANNI DIVENTATO SUB. 30,31 e 32;
3. **Ipoteca legale** del 26 maggio 2014 – 8318 RG 1139 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 PARTICELLA 624 SUB. 26 NEL CORSO DEGLI ANNI DIVENTATO SUB. 30,31 e 32;



4. **Ipoteca legale** del 21 aprile 2016 – 7194 RG 1127 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 PARTICELLA 624 SUB. 30,31 e 32;
5. **Ipoteca legale** del 07 giugno 2019 – 12362 RG 1686 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 PARTICELLA 624 SUB. 31;
6. **Pignoramento** del 23 marzo 2023 – 6149 RG 4238 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 PARTICELLA 624 SUB. 30,31 e 32.

j. Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile

Lo scrivente ha potuto verificare la situazione edilizio - urbanistica degli immobili, dall'esame della documentazione in atti nel fascicolo della procedura, e mediante l'accesso agli atti autorizzato dal G.E. in data 31/10/2023 presso l'ufficio del Comune di Fabriano (**cfr. Allegato n. 9**).

L'immobile insiste su un area inserita in zona Direzionale-Commerciale del PRG vigente, regolata dall'art. 22 delle NTA, nel Comune di Fabriano (AN) approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 05 luglio 1990.

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio – urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 10004 del 27/05/1989 per i lavori di completamento edificio in zona industriale in via G. Di Vitttorio – S. Maria a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fabriano;
- Concessione edilizia n° 26546 del 06/05/1992, quale Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 10004 del 27/05/1989, per i lavori di completamento edificio in zona industriale in via G. Di Vitttorio – S. Maria a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fabriano;
- Concessione edilizia n° 16746 del 30/09/1993, quale Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 26546 del 06/05/1992, per i lavori concernenti modeste modifiche interne ed esterne all'edificio in zona industriale in via G. Di Vitttorio – S. Maria a nome di [REDACTED] e [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fabriano;
- Autorizzazione n° 11715 del 19/05/1994, per i lavori di manutenzione straordinaria edificio in zona industriale in via G. Di Vitttorio – S. Maria a nome [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fabriano;



- D.I.A. Prot. n° 37023 del 06/08/2007, per i lavori di manutenzione straordinaria edificio in zona industriale in via G. Di Vitttorio – S. Maria a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fabriano;
- D.I.A. Prot. n° 10858 del 05/03/2008, per i lavori di manutenzione straordinaria edificio in zona industriale in via G. Di Vitttorio – S. Maria a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fabriano;
- Agibilità Prot n° 7431 del 26/03/1994 (**cfr. Allegato n. 10**).

Dal confronto tra lo stato di fatto dei beni (**cfr. Allegato n. 6**) e i titoli abilitativi (**cfr. Allegato n. 9**), risultano delle lievi difformità e precisamente:

- Piano Interrato: Autorimessa:
Diversa distribuzione interna per la presenza di un ripostiglio.
- Piano Terra: Sale riunioni:
Lieve differenza del posizionamento della porta per accedere alla saletta.
- Piano Primo: Hotel
Lieve differenza nel posizionamento delle porte per accesso alle stanze e di un tramezzo (camera 2).
- Piano Secondo Hotel
Non ci sono differenze tra il rilievo e le concessioni edilizie.
- Piano Terzo Hotel
Presenza di un Ripostiglio in lamiera aggiunto alla centrale termica e facilmente rimovibile.

L'immobile risulta regolare per la Legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o albergheri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

L'immobile risulta agibile.



k. Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato di fatto dei beni (**cfr. Allegato n. 5**) e le planimetrie catastali (**cfr. Allegato n. 1**) risultano delle lievi difformità e precisamente:

- Piano Terra: Sale riunioni:
Diversa distribuzione interna attraverso la realizzazione di tramezzi in cartongesso.
- Piano Primo: Hotel
Diversa distribuzione interna attraverso la realizzazione di un tramezzo in cartongesso.
- Piano Secondo Hotel
Diversa distribuzione interna attraverso aperture di porte su tramezzi differenti.
- Piano Terzo Hotel
Presenza di un Ripostiglio in lamiera aggiunto alla centrale termica e facilmente rimovibile.

l. Altre informazioni per l'acquirente

L'intero immobile non risulta gestito da alcun amministratore condominiale pertanto non risultano alcuni dei seguenti dati:

- Millesimi condominiali: NO;
- Importo annuo spese condominiali ordinarie: NO;
- Spese condominiali straordinari deliberate ma non ancora scadute: NO
- spese condominiali scadute non pagate: NO.

m. Certificazione energetica d.lgs. 192/05

Bene A – Sala Riunione:

Attraverso l'accesso agli atti in Regione è stato possibile reperire l'A.P.E. (**cfr. Allegato n. 11**).

Bene B – Autorimessa ed Hotel:

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05, pertanto il sottoscritto curerà la stesura della stessa (**cfr. Allegato n. 11**).



n. Stima dell'immobile – Lotto n° 1

- **- Lotto 1: Hotel – Autorimesa – Sala Riunione**

- **Sala Riunione:** Unità immobiliare sita nel Comune di Fabriano (AN) in Via Giuseppe di Vittorio n. 5, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D451, Catasto U, Foglio 98, Particella 627, sub 30, Categoria C/4, Classe 4, Consistenza 310mq, Rendita € 1.208,81;

- **Hotel ed Autorimesa:** Unità immobiliare sita nel Comune di Fabriano (AN) in Via Giuseppe di Vittorio n. 5, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D451, Catasto U, Foglio 98, Particella 627, sub 31, Categoria D/2, Rendita € 26.200,00;

Per la stima del bene vengono usate due metodologie:

1. Stima Analitica con il metodo del costo di costruzione

La prima valutazione è stata effettuata mediante la stima per costo di riproduzione che consiste nel determinare il valore di un bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti. Il valore così ottenuto, nel caso di una struttura già edificata, come nel nostro caso specifico, andrà adeguatamente svalutato, attraverso dei fattori moltiplicatori per tener conto del deprezzamento subito.

Il criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$

Dove:

A = Valore dell'area;

C = Costo di costruzione;

D = Deprezzamento;

Nella determinazione del valore economico da attribuire a ciascun fattore di deprezzamento, viene adottata la formula U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili):

$$\text{U.E.E.C. : } D_{ti} = \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove A_i = categoria i-esima in rapporto alla vita utile

Per il valore dell'area è stata assunta la media su dati di mercato con incidenza pari a circa il 9,50%.



Per la determinazione del costo di costruzione è stato adottato l'applicativo AWN-CRESME riferito ai parametri giudiziari del DM 140/2012 per hotel a 4 stelle nel Comune di Fabriano.

Determinazione del Valore al Nuovo:

La superficie costruita complessiva arrotondata è pari a mq 2.000mq

Il costo di costruzione stimato risulta essere di €/mq 1.116,00 al quale vanno aggiunti altri costi ed oneri:

- Incidenza spese tecniche ed oneri accessori al 10%: $1.160,00 + 10\% = \text{€/mq } 1.276,00$
- Incidenza dell'area al mq di costruzione: area edificabile €/mq 140
- Spese notarili, altre spese pari al 5%: $140 + 5\% = \text{€/mq } 147,00$
- Interessi passivi pari all' 8% sull'area per due anni: $2 \times 8\% \times 147,00 = \text{€/mq } 23,50$
- Interessi passivi pari al 10% sulla costruzione per 1,5 anni: $10\% \times 1,5 \times 1.276,0 = \text{€/mq } 191,4$
 $1.276,00 + 23,50 + 191,40 + 147,00 = \text{€/mq } 1.629,00$
- profitto imprenditoriale pari al 10%: $1.629,00 + 10\% = \text{€/mq } 1.792,00$

Il valore di 1.792,00 €/mq rappresenta il più probabile Costo di Costruzione riscontrabile: per cui:

$$1.792,00 \text{ €/mq} \times 2.000 \text{ mq} = 3.584.000,00 \text{ che si arrotonda a } \mathbf{3.460.000,00 \text{ €}}$$

Determinazione del Valore Deprezzato:

La determinazione del valore del bene nelle attuali condizioni di conservazione, avviene applicando sul "valore al nuovo" la detrazione del deprezzamento, dovuto alla vetustà del compendio, operando con il metodo della scomposizione, individuando quattro categorie di opere afferenti all'immobile la cui incidenza percentuale sull'intero bene risulta essere:

EDILIZIA 50,39% - Vita Utile anni 50 - Vetustà anni 20

STRUTTURE 35,47% - Vita Utile anni 100 - Vetustà anni 20

IMPIANTI CIVILI 4,25% - Vita Utile anni 35 - Vetustà anni 20

ALTRI IMPIANTI 9,90% - Vita Utile anni 30 - Vetustà anni 20

Viene quindi calcolato il deprezzamento applicando la formula U.E.E.C. citata:

$$\text{EDILIZIA} = \frac{(Ai+20)^2}{140} - 2.86$$

$$\text{STRUTTURE} = \frac{(Ai+20)^2}{140} - 2.86$$

$$\text{IMPIANTI CIVILI} = \frac{(Ai+20)^2}{140} - 2.86$$

$$\text{ALTRI IMPIANTI} = \frac{(Ai+20)^2}{140} - 2.86$$



$$\text{EDILIZIA} = \frac{\left(\frac{20}{50} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86 = 22.85$$

$$\text{STRUTTURE} = \frac{\left(\frac{20}{100} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86 = 8.60$$

$$\text{IMPIANTI CIVILI} = \frac{\left(\frac{20}{35} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86 = 39.65$$

$$\text{ALTRI IMPIANTI} = \frac{\left(\frac{20}{30} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86 = 50.80$$

EDILIZIA € 3.460.000,00 x 50,39% = € 1.743.494,00

STRUTTURE € 3.460.000,00 x 35,47% = € 1.227.262,00

IMPIANTI CIVILI € 3.460.000,00 x 4,25% = € 147.050,00

ALTRI IMPIANTI € 3.460.000,00 x 9,90% = € 342.540,00

EDILIZIA € 1.743.494,00 x 1 x 22,85/100 = € 398.388,00

STRUTTURE € 1.227.262,00 x 1 x 8,60/100 = € 105.544,00

IMPIANTI CIVILI € 147.050,00 x 1 x 39,65/100 = € 58.305,00

ALTRI IMPIANTI € 342.540,00 x 1 x 50,80/100 = € 174.010,00

EDILIZIA € 1.743.494,00 - € 398.388,00 = € 1.345.106,00

STRUTTURE € 1.227.262,00 - € 105.544,00 = € 1.121.718,00

IMPIANTI CIVILI € 147.050,00 - € 58.305,00 = € 88.745,00

ALTRI IMPIANTI € 342.540,00 - € 174.010,00 = € 168.530,00

Totale valore del bene per costo di costruzione e successivo deprezzamento € 2.724.099,00

Che si arrotonda a € **2.700.000,00** (euro duemilionesettecentomila/00)



2. Stima con la capitalizzazione del reddito

Si determina il valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso avrà capacità di fornire avendo a disposizione 32 camere.

Si utilizzano i dati ed il procedimento già utilizzato dalla Provincia di Ancona – Hotel Marche Stima – del settembre 2011, ipotizzando però un prezzo medio giornaliero a camera doppia di € 94,00, visti i prezzi massimi dichiarati per gli hotel a 4 stelle nelle immediate vicinanze.

L'occupazione annua è assunta pari al 50% (percentuale medio bassa di utilizzo, visto che la stagione estiva di intenso utilizzo è ridotta ad un massimo di 4 mesi e per il resto l'utilizzo è più limitato o destinato a convegni, conferenze, soggiorni di lavoro, ecc...)

Alle entrate così determinate andranno dedotte le spese ed i costi di gestione:

- lavanderia e oggetti cortesia 5%
- energia e clima 5%
- manutenzioni 6%
- amministrazione e varie 5%
- assicurazioni 3%
- imposte e tasse su spese 3%
- Totale 27,00%

Ricavo camera doppia € 94,00

Spese personale 30%

Spese gestione 27%

Utile camera = € 40,42

Utilizzo camera 50%

Giorni utilizzo annuo 182

Utile Annuo camera = € 40,42 x 182 x = 7.356,44

Imposte e tasse 35%

Utile annuo camera = 4.808,70

Camere 32

Utile totale = 32 x 4.808,70 = € 153.856,00

Capitalizzando il reddito: Utile/saggio di capitalizzazione

Valore di stima = 153.856,00/6% = € 2.564.640,00

Che si arrotonda a € **2.600.000,00** (euro duemilioneisecentomila/00)



VALORE DEL BENE = MEDIA TRA LE STIME

(€ 2.700.000,00 + 2.600.000,00) / 2 = € 2.650.000,00

Che si arrotonda a: **€ 2.650.000,0** (euro duemilioneisecentocinquantamila/00)

Si è infine considerato equo applicare una riduzione del 10% , per tener conto della notevole superficie utile per la tipologia di immobile preso in esame:

2.650.000,00 – 10% = € 2.385.000,00 (euro duemilionitrecentottantacinquemila/00)

Alla luce di quanto descritto in merito alle difformità riscontrate si dovrà provvedere, a cura di un tecnico abilitato, alla richiesta di sanatoria di opere interne ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/01.

Si renderà poi necessario aggiornare le planimetrie catastali all'effettivo stato dei luoghi.

Nella determinazione del valore finale dell'immobile si terrà conto dell'importo da destinare alle richieste autorizzative, oltre agli oneri accessori e oblazioni per un importo pari a € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Pertanto € 2.385.00-10.000 = **€ 2.375.000** (euro duemilionitrecentosettantacinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Quota di vendita	Totale
Lotto n° 1 - Hotel, Autorimessa e Sale Riunioni	2000		2 375 000,00 €	100%	2 375 000,00 €
Valore di stima arrotondato					2 375 000,00 €



Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 45 pagine dattiloscritte oltre che di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata (invio telematico):

- 1 copia in Tribunale completa di allegati;
- 1 copia in Tribunale epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03;
- 1 copia priva di allegati al creditore e al debitore;

Fabriano, 29 aprile 2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Nicola Giambattista

