

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solustri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2021 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



INCARICO

All'udienza del 13/07/2021, il sottoscritto Arch. Solustri Gabriele, con studio in [REDACTED]
[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 13 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.465454 - Longitudine 9.186516)

DESCRIZIONE

Edificio destinato a uso ricettivo facente parte del complesso alberghiero "Gentile da Fabriano" ubicato in "zona direzionale-commerciale di tipo B (BDC) del vigente PRG.

L'immobile che insiste su corte esclusiva, è distribuito su sette piani fuori terra, oltre ad attico destinato a locale tecnico e due piani sotto strada destinati a deposito; possibilità di parcheggio in prossimità dell'edificio.

Ubicato alla via Giuseppe Di Vittorio 13, nella prima periferia est del comune di Fabriano (An) dista dal centro città circa quattro chilometri, dalla stazione ferroviaria circa tre chilometri, dall'aeroporto Raffaello Sanzio cinquantasette chilometri tramite SS 76 (rilevazione google maps)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere intestato [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

Confini:
particella 708
particella 614
particella 497
particella 387
particella 624

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	318,50 mq	338,60 mq	0,35	118,51 mq	2,45 m	secondo sottostrada
Magazzino	219,40 mq	258,60 mq	0,35	90,51 mq	2,45 m	Primo Sottostrada
Reception	65,30 mq	99,00 mq	1,00	98,00 mq	2,95 m	Terra
Camere/Accessori	215,50 mq	265,70 mq	1,00	265,70 mq	2,70 m	Primo
Camere/Accessori	215,50 mq	265,70 mq	1,00	265,70 mq	2,70 m	Secondo
Camere/Accessori	215,50 mq	265,70 mq	1,00	265,70 mq	2,70 m	Terzo
Camere/Accessori	215,50 mq	265,70 mq	1,00	265,70 mq	2,70 m	Quarto
Camere/Accessori	275,00 mq	331,24 mq	1,00	331,24 mq	2,70 m	Quinto
Camere/Accessori	275,00 mq	331,24 mq	1,00	331,24 mq	2,70 m	Sesto
Vano Tecnico	137,00 mq	146,40 mq	0,15	21,96 mq	3,15 m	Settimo/Attico
Lastrico	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	Settimo/Attico
Corte esclusiva	1890,00 mq	1870,00 mq	0,15	280,50 mq	0,00 m	Terra
Scala Antincendio	112,00 mq	112,00 mq	0,15	16,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2352,76 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2352,76 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 614 Categoria D2 Rendita € 59.730,31 Piano T-1-2
Dal 30/09/1989 al 26/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 614 Categoria D2 Piano T-1-2
Dal 26/07/2004 al 21/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 840 Categoria D2 Rendita € 30.438,00 Piano S2-T-1-7
Dal 21/07/2005 al 10/11/2021		Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 840 Categoria D2 Rendita € 31.660,00 Piano S2-T-1-7

I titolari catastali corrispondono ai titolare reali.

Il fabbricato, censito al Foglio 98 - Particella 840 è stato generato dal maggior fabbricato distinto con la Particella 614 del Foglio 178 (variazione per rettifica foglio di mappa del 18/09/2000 per errata meccanizzazione) già Foglio 2 particella 614 Sezione Urbana D.
Il detto fabbricato insiste su area censita la Foglio 98 Particella 840 8ente urbano di are 24.12) generato per frazionamento della Particella 614 di complessive are 50.00.
Con frazionamento per divisione del 26/07/2004 il fabbricato censito con la particella 840 è stato diviso dal maggior fabbricato censito al Foglio 98 - Particella 614.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	98	840			D2				31660 €	S2 -T-1-7	
--	----	-----	--	--	----	--	--	--	---------	-----------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità rispetto quanto presente nelle planimetrie depositate agli atti e nel caso:

- Piano Settimo: dimensione del vano macchine ascensori
- Piano sesto: realizzazione di tramezzi in cartongesso
- Piano Terra: tamponamenti con infissi in alluminio e superfici opache
- Piano Primo Sottotrada: realizzazione di tramezzi in cartongesso

Al piano quinto è stato creato un servizio igienico in un vano segnalato come ripostiglio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sussiste congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

L'immobile risulta essere libero e in ottimo stato di conservazione.

Risulta in essere contratto di affitto di azienda stipulato a mezzo di scrittura privata tra [REDACTED] e [REDACTED] in data 05 novembre 2015 con durata di anni 9 (nove) registrato a Jesi in data 27/10/2015 al n. 1946 Serie 1T e depositato presso l'Ufficio del registro delle imprese di Ancona in data 05 novembre 2015 con certificazione del [REDACTED] Notaio.

L'autenticazione delle firme è avvenuta a cura del [REDACTED] Notaio con numero di repertorio 74176 e

n. 17281 della Raccolta Autenticazione di firme.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere libero e in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale.

Non risultano parti in comune con altre unità immobiliari.



Allo stato è presente un collegamento aereo coperto e chiuso (spazio calmo) con altro edificio facente parte del complesso alberghiero "Gentile da Fabriano".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, oggetto della procedura, di forma regolare con massimo ingombro di ml 16.30 x 16.30 (piani dal PT al P4) e di ml 18.20 x 18.20 (piani P5 e P6) presenta strutture portanti in cemento armato in elevazione costituita da pilastri, travi a spessore e orizzontamenti in laterizio e cemento precompresso.

I tamponamenti perimetrali sono stati realizzati con elementi del tipo "facciata continua" con finestre apribili a bilico, isolati termicamente; la copertura del piano sesto è a falde con manto in pannelli metallici, per il piano attico la copertura è piana.

La distribuzione ai piani avviene tramite vano scala - alla cui sommità, in copertura troviamo un lucernaio per illuminazione naturale ed evacuazioni fumi - con rampe rettilinee e rapportoalzata/pedata regolare, rivestimento in granito oltre a due ascensori, utilizzabili anche da disabili, con cabina rivestita in acciaio inox completa di sistemi di sicurezza a bordo.

La distribuzione delle camere al piano avviene grazie a corridoi - con altezza pari a cm 240.00, controsoffittati con elementi in alluminio, compartimentati da porte REI120 (zona filtro) che conducono al vano scala e alla scala esterna antincendio.

Per quanto agli impianti l'immobile dispone di impianto di produzione calore, impianto di condizionamento e ventilazione, impianto idrico, impianto elettrico e di allarme, illuminazione e illuminazione di sicurezza, impianto idrico antincendio.

La struttura, che dispone di 48 camere dimensionate in base a quanto previsto dalle vigenti norme in materia - con altezza calpestio/intradosso pari a cm 270.00 - oltre ai vani di servizio ai piani (ripostigli) risulta essere così distribuita:

- Piano Secondo Sottostrada

Lo spazio di circa mq 320.00, pavimentato in battuto di cemento con altezza all'intradosso di cm 245.00 è destinato a deposito cui si accede tramite vano scala principale e ascensori.

Il locale è collegato alla scala antincendio tramite infisso vetrato.

- Piano Primo Sottostrada

Lo spazio di circa mq 223.00, illuminato naturalmente tramite bocche di lupo perimetrali e pavimentato in mattonelle di gres con altezza all'intradosso di cm 240.00, destinato originariamente a deposito cui si accede tramite vano scala principale e ascensori. In planimetria agli atti risulta accesso dall'esterno che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare.

All'atto del sopralluogo risultava essere stata oggetto di trasformazione funzionale attraverso la realizzazione di divisorii interni, impianto di illuminazione e interventi di varia natura per permettere la fruizione agli ospiti.

I lavori risultano essere sospesi e parzialmente incompleti (tinteggiatura, finiture, etc.)

Il locale è collegato alla scala antincendio tramite infisso vetrato.

- Piano Terra

la superficie presenta una porzione aperta e coperta dal solaio del piano primo (porticato con pilotis pavimentato in porfido) e una porzione di circa mq 65.00 chiusa da muratura perimetrale e vetrate ove si apre l'atrio con altezza pari a cm 295.00 - parzialmente cm 277.00 - (pavimentato in porfido e parzialmente in granito) che distribuisce il collegamento al vano scala, agli ascensori e l'uscita sul porticato e sul giardino. Le pareti dell'atrio sono tinteggiate e per alcune parti rivestite in parato decorativo.

- Piano Primo

la superficie - al netto del vano scala e dl vano ascensori - di circa mq 215.50 è suddivisa in nove camere tutte



dotate di servizio igienico privato - con doccia o vasca - e sistema di riscaldamento e raffrescamento meccanico; la pavimentazione è in moquette in feltro, rivestimenti murali tessili e tinteggiatura. I servizi igienici dotati di areazione forzata, hanno i rivestimenti in materiale ceramico; le porte delle camere sono in legno e dotate di serrature a sblocco e dispositivo di autochiusura.

Al piano è trova spazio un ripostiglio destinato al personale di servizio.

- Piano Secondo

la superficie - al netto del vano scala e dl vano ascensori - di circa mq 215.50 è suddivisa in nove camere tutte dotate di servizio igienico privato - con doccia o vasca - e sistema di riscaldamento e raffrescamento meccanico; la pavimentazione è in moquette in feltro, rivestimenti murali tessili e tinteggiatura. I servizi igienici dotati di areazione forzata, hanno i rivestimenti in materiale ceramico; le porte delle camere sono in legno e dotate di serrature a sblocco e dispositivo di autochiusura.

Due camere sono destinate ai portatori di handicap.

In testata il corridoio principale permette l'accesso al soprapia di collegamento all'edificio principale (spazio calmo)

Al piano è trova spazio un ripostiglio destinato al personale di servizio.

- Piano Terzo/Piano Quarto

la superficie - al netto del vano scala e dl vano ascensori - di circa mq 215.50 è suddivisa in nove camere aventi le stesse caratteristiche descritte.

- Piano Quinto/Piano Sesto

la superficie - al netto del vano scala e dl vano ascensori - di circa mq 275.00 è suddivisa in sei camere delle quali quattro destinate a suite; le caratteristiche sono del tipo descritto.

- Piano Settimo (Attico)

Il piano è destinato a vano tecnico ventilato naturalmente ove sono alloggiati gli impianti di produzione calore e la sala macchine degli ascensori (altezza all'intradosso cm 210.00)

Su porzione piana esterna pavimentata trova posto l'impianto di condizionamento e ventilazione.

Tramezzi in gas beton al grezzo, pavimentato con mattonelle di gres, altezza all'intradosso cm 315.00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1984 al 08/03/2022		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/03/1984	40794	12962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		UFFICIO DELLE IPOTECHE	08/03/1984	4013	3073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FABRIANO	05/03/1984	502	199
Dal 21/07/2004 al 08/03/2022		COSTITUZIONE DI VINCOLO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/2004	101944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/08/2004	18652	11691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2005 al 08/03/2022		COSTITUZIONE DI VINCOLO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/05/2005	103828	30976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/06/2005	7681	13508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2009 al 08/03/2022		PROROGA DI VINCOLO DI DESTINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/04/2009	108776	30976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DELLE IPOTECHE DI ANCONA	24/04/2009	8899	5300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		FABRIANO	16/04/2009	555	
Dal 11/06/2009 al 08/03/2022		COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/06/2009	108909	31057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE IPOTECHE DI ANCONA	17/06/2009	13044	7667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	15/06/2009	880	

Per quanto 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ANCONA il 18/05/2005
 Reg. gen. 11970 - Reg. part. 3053
 Quota: INTERA PROPRIETA'
 Importo: € 375.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 125.000,00
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 17/05/2005



N° repertorio: 103784

N° raccolta: 28162

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 31/03/2006

Reg. gen. 8658 - Reg. part. 1882

Quota: PER LA PIENA PROPRIETA'

Importo: € 2.400.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 1.200.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 31/03/2006

N° repertorio: 105446

N° raccolta: 28847

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 18/01/2021

Reg. gen. 751 - Reg. part. 93

Quota: PIENA PROPRIETA'

Importo: € 2.169.119,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.084.559,79

Spese: € 0,00

Interessi: € 1.084.559,80

Rogante: [REDACTED]

Data: 18/01/2021

N° repertorio: 91153

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2021

Reg. gen. 119953 - Reg. part. 8075

Quota: PER LA PIENA PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese per ottenere la cancellazione dei gravami sono:

Imposta Ipotecaria dovuta in misura dello = 0,5% sulla base imponibile

(decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata tariffa n.12 o n. 13)

€ 200,00 per l'imposta ipotecaria (art.15 della tariffa allegata al DPR 347/1990)

€ 59,00 per imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al DPR 642/1972)

€ 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31 ottobre 1990, n.347)



- 1)IPOTECA VOLONTARIA 18/05/2005 - 11970 RG 3053 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 - PARTICELLA 840
- 2)IPOTECA VOLONTARIA 31/03/2006 8658 RG 1882 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 - PARTICELLA 840
- (ANNOTATO ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO IN DATA 07/12/2010 N. 5015
- 3)IPOTECA VOLONTARIA 18/01/21 - 751 RG - 93 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 - PARTICELLA 840 E DELL'ENTE URBANO FOGLIO 98 PARTICELLA 840
- 4)PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 26/05/2021 119953 RG - 8075 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 98 - PARTICELLA 840 E DELL'ENTE URBANO FOGLIO 98 PARTICELLA 840

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su area inserita in zona direzionale-commerciale del PRG vigente nel comune di Fabriano (An) approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 05 luglio 1990

Di seguito gli articoli di riferimento estratti dalle NTA del Piano Regolatore Generale:

ART. 22 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le zone direzionali e commerciali sono destinate ad edifici per uffici pubblici e privati, Istituti di Credito ed assicurazione, negozi, mostre e centri commerciali al minuto e all'ingrosso (Supermercati e simili) alberghi e motels, cinema, teatri, centri culturali, centri sanitari ed assistenziali purché destinati alla sola attività ambulatoriale, pubblica autorimessa e distribuzione di carburante. Sono ammessi altresì impianti sportivi privati; sono escluse le attività produttive e quelle di deposito. La residenza è ammessa nei limiti di 1/3 (un terzo)della superficie di piano (SP) realizzata.

ART. 22.1 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI DI TIPO "B" BDC Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 22 . All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante : Piani Particolareggiati, e singole concessioni. In mancanza del piano attuativo sopra elencato gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono regolati come segue: a) Negli edifici esistenti sono ammessi i lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione nonché interventi diversi e opere minori, tutto secondo quanto fissato nel Regolamento Edilizio esistente; b) Le aree libere ed edificabili sono soggette a singola concessione edilizia dopo approvazione del Piano Particolareggiato. Gli indici edilizi sono i seguenti : $IF = SP / SL = 0.95$ $IK = SC / SL = 0.30$ $SL \text{ Min.} = 1500 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 15 \text{ ml.}$ misurata a valle $DS \text{ min.}$ a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00. $DC = 2/3 (H + HC)$ il valore risultante non potrà comunque essere inferiore a 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei 3 muri di contenimento del terreno in sito; $DE = 4/3 (H + HE)$ il valore risultante non potrà comunque essere inferiore a 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito; Per quanto concerne la distanza $DS \text{ min.}$, DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Nella zona di progetto adiacente alla ferrovia Fabriano-Albacina e rappresentata nelle tavole n. 3.3 e 503.4, la Superficie di Piano (SP) non destinata a residenza dovrà essere riservata a servizi pubblici o di pubblico interesse per una quota non inferiore al 50% (cinquanta per cento). Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B" , in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza $DS \text{ min.}$ potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle



disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a). Costruzioni accessori : sono consentiti, nei limiti del 5% (cinque per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata fermo restando l'IF=0.95 e l'IK=0.30; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Risultano afferenti all'immobile oggetto della perizia i seguenti atti autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 17171 in data 21/01/1997
- 2) Concessione Edilizia in deroga n. 26990 in data 14/04/2000
- 3) Concessione Edilizia (rinnovo) n. 3691 in data 28/03/2001
- 4) DIA n. 47491 in data 16/12/2003
- 5) AGIBILITA' N° 5049 in data 09/04/2004 (non rinvenuta agli atti)

La richiesta di deroga, come evinto dalla relazione di progetto, è stata avanzata ai sensi dell'art.68 della Legge regionale n.34/92 ed ai sensi dell'art.4 delle NTA del PRG vigente e dell'art. 7 del Regolamento Edilizio Comunale e riguarda:

- 1) la maggior altezza dell'edificio da ml 15.00 previsti dal progetto in corso di costruzione a ml 21.00 del nuovo progetto di sopraelevazione;
- 2) la maggior superficie di piano eccedente quella consentita dalle NTA di mq 629.00 (come da conteggi a corredo della richiesta di concessione edilizia n. n. 17171 in data 21/01/1997).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità planimetriche rispetto quanto riportato negli elaborati grafici agli atti e nel caso:

- Piano Settimo: dimensione del vano macchine ascensori
- Piano sesto: realizzazione di tramezzi in cartongesso
- Piano Terra: tamponamenti con infissi in alluminio e superfici opache
- Piano Primo Sottotrada: realizzazione di tramezzi in cartongesso

Al piano quinto è stato creato un servizio igienico in un vano segnalato come ripostiglio.

Per quanto agli interventi citati si riscontra la loro parziale individuazione nel contratto di affitto d'azienda registrato a Jesi in data 27/10/2015 n. 1946 Serie 1T (allegato alla perizia) ma non è stato rinvenuto agli atti alcun documento autorizzativo afferente agli stessi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 13
Edificio destinato a uso ricettivo facente parte del complesso alberghiero "Gentile da Fabriano" ubicato in "zona direzionale-commerciale di tipo B (BDC) del vigente PRG. L'immobile che insiste su corte esclusiva, è distribuito su sette piani fuori terra, oltre ad attico destinato a locale tecnico e due piani sotto strada destinati a deposito; possibilità di parcheggio in prossimità dell'edificio. Ubicato alla via Giuseppe Di Vittorio 13, nella prima periferia est del comune di Fabriano (An) dista dal centro città circa quattro chilometri, dalla stazione ferroviaria circa tre chilometri, dall'aeroporto Raffaello Sanzio cinquantasette chilometri tramite SS 76 (rilevazione google maps)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 840, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.199.753,60

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 ottenuto, ove trattasi di struttura già edificata, può essere adeguatamente svalutato per tramite dei fattori moltiplicatori per tener conto del deprezzamento subito.

Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi che hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare.

Il criterio di stima può essere così rappresentato: $V = A + C - D$

Dove:

V = valore del bene immobile;

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.C.C.: $D_i = (A_i + 20) \text{ al quadrato} / 140 - 2,86$ dove A_i è uguale alla categoria i-esima in rapporto alla vita utile.

Per il valore dell'area è stata assunta la media sudati di mercato con un'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, provincia di Ancona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL NUOVO

La superficie costruita complessiva calcolata è pari a mq 2.483.00

IL costo di Costruzione stimato al nuovo risulta essere di €/mq 1.1160,00 al quale vanno aggiunti altri costi e oneri:



- incidenza per spese tecniche e oneri accessori pari al 10%: $1.160,00 + 10\% = \text{€/mq } 1.276,00$
- incidenza dell'area al mq di costruzione: area edificabile €/mq 140,00
- Spese notarili, altre spese pari al 5%: $140 + 5\% = \text{€/mq } 147,00$
- Interessi passivi pari ad 8% sull'area per due anni: $16\% \times 147,00 = \text{€/mq } 23,50$
- Interessi passivi pari al 10% sulla costruzione per 1.5 anni: $15\% \times 1.276,00 = \text{€/mq } 191,40$
- $1.267,00 + 23,50 + 191,40 + 147,00 = \text{€/mq } 1.629,00$
- profitto imprenditoriale pari al 10%: $1.629,00 \times 0.10 = \text{€/mq } 163,00$
- $1.629,00 + 163,00 = \text{€/mq } 1792,00$

Il valore per metro quadrato di € 1792,00 rappresenta il più probabile Costo di Costruzione riscontrabile:

€/mq 1.792,00 x mq 2.483 = € 4.449.536,00 che in arrotondamento sommano € 4.500.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEPREZZATO DELLA STRUTTURA

La determinazione del valore della struttura 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 immobile 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.C.C. citata:

EDILIZIA $(20/50 \times 100 + 20)$ al quadrato/140 -2.86 = 11.50%

STRUTTURE $(20/100 \times 100 + 20)$ al quadrato/140 -2.86 = 8.60%

IMPIANTI CIVILI $(20/35 \times 100 + 20)$ al quadrato/140 -2.86 = 39.65%

ALTRI IMPIANTI $(20/30 \times 100 + 20)$ al quadrato/140 -2.86 = 29.00%%

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO PARZIALE

EDILIZIA € 4.500.000,00 x 50.39% = € 2.267.550,00

STRUTTURE € 4.500.000,00 x 35.47% = € 1.596.150,00

IMPIANTI CIVILI € 4.500.000,00 x 4.25% = € 191.250,00

ALTRI IMPIANTI € 4.500.000,00 x 9.90% = € 445.500,00

EDILIZIA € 2.267.550,00 x 1 x 22.85/100 = € 518.135,00

STRUTTURE € 1.596.150,00 x 1 x 8.60/100 = € 134.947,00

IMPIANTI CIVILI € 191.250,00 x 1 x 39.65/100 = € 75.830,00

ALTRI IMPIANTI € 445.500,00 x 1 X 29.00% = € 129.195,00

EDILIZIA € 2.267.550,00 - € 518.135,00 = € 1.750.000,00

STRUTTURE € 1.596.150,00 - € 134.947,00 = € 1.434.000,00

IMPIANTI CIVILI € 191.250,00 - € 75.830,00 = € 115.420,00

ALTI IMPIANTI € 445.500,00 - € 129.195,00 = € 316.305,00

TOTALE VALORE DEL BENE PER COSTO DI COSTRUZIONE E SUCCESSIVO DEPREZZAMENTO € 3.615.725,00

che si arrotonda a € 3.600.000,00 (euro tremilioniseicentomila/00)

STIMA A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO PER ALBERGO

2) CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PER ALBERGO



Si determina il valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso avrà capacità di fornire avendo a disposizione 48 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 per la gestione:

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

Ricavo camera doppia € 94,00

Spese personale 30,00%

Spese gestione 27,00%

Utile camera € 40.42

Utilizzo camere 50,00%

Giorni utilizzo 182

Utile Annuo camera 7.356,44

imposte e tasse 35,00%

Utile annuo camera 4.808,70

Camere 48

Utile totale 230.817.60

Capitalizzando il reddito utile assunto al 6%: $\text{utile}/r = 230.817.60/0.06 = € 3.846.960$

VALORE DEL FABBRICATO - MEDIA TRA LE STIME -

$€ 3.600.000,00 + € 3.846.960 = € 7.446.96072 = € 3.723,480$

che si arrotonda a € 3.700.000,00 (euro tremilionisettecentomila/00)

Si è infine considerato equo applicare una riduzione del 10% che, tenendo conto della notevole superficie utile per la tipologia di immobile presa in esame, risulta essere: $3.700.000,00 - 10\% = € 3.330.000$ (euro tremilionitrecentotrentamila/00)

Alla luce di quanto descritto in merito alle difformià riscontrate si dovrà provvedere, a cura di tecnico abilitato, alla richiesta di sanatoria di opere interne ai sensi dell' art. 6bis - DPR 380/01 (interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) e per ciò che concerne la realizzazione di reception al piano terra, stante l'evidenza di superficie residua a disposizione (come da progetto di variante in corso d'opera a concessione edilizia 26990/2000), si dovrà richiedere sanatoria edilizia ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01.

Si renderà poi necessario adeguare 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 a oneri accessori e oblazioni che si ritiene pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00)

Pertanto $€ 3.330.000,00 - € 10.000,00 = € 3.320.000,00$ (euro tremilionitrecentoventimila/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Fabriano (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 13	2352,76 mq	1.360,00 €/mq	€ 3.199.753,60	100,00%	€ 3.199.753,60
				Valore di stima:	€ 3.199.753,60

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 04/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solustri Gabriele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 13

Edificio destinato a uso ricettivo facente parte del complesso alberghiero "Gentile da Fabriano" ubicato in "zona direzionale-commerciale di tipo B (BDC) del vigente PRG. L'immobile che insiste su corte esclusiva, è distribuito su sette piani fuori terra, oltre ad attico destinato a locale tecnico e due piani sotto strada destinati a deposito; possibilità di parcheggio in prossimità dell'edificio. Ubicato alla via Giuseppe Di Vittorio 13, nella prima periferia est del comune di Fabriano (An) dista dal centro città circa quattro chilometri, dalla stazione ferroviaria circa tre chilometri, dall'aeroporto Raffaello Sanzio cinquantasette chilometri tramite SS 76 (rilevazione google maps) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 840, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su area inserita in zona direzionale-commerciale del PRG vigente nel comune di Fabriano (An) approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 05 luglio 1990 Di seguito gli articoli di riferimento estratti dalle NTA del Piano Regolatore Generale: ART. 22 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le zone direzionali e commerciali sono destinate ad edifici per uffici pubblici e privati, Istituti di Credito ed assicurazione, negozi, mostre e centri commerciali al minuto e all'ingrosso (Supermercati e simili) alberghi e motels, cinema, teatri, centri culturali, centri sanitari ed assistenziali purché destinati alla sola attività ambulatoriale, pubblica autorimessa e distribuzione di carburante. Sono ammessi altresì impianti sportivi privati; sono escluse le attività produttive e quelle di deposito. La residenza è ammessa nei limiti di 1/3 (un terzo)della superficie di piano (SP) realizzata. ART. 22.1 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI DI TIPO "B" BDC Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 22 . All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante : Piani Particolareggiati, e singole concessioni. In mancanza del piano attuativo sopra elencato gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono regolati come segue: a) Negli edifici esistenti sono ammessi i lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione nonché interventi diversi e opere minori, tutto secondo quanto fissato nel Regolamento Edilizio esistente; b) Le aree libere ed edificabili sono soggette a singola concessione edilizia dopo approvazione del Piano Particolareggiato. Gli indici edilizi sono i seguenti : $IF = SP / SL = 0.95$ $IK = SC / SL = 0.30$ $SL \text{ Min.} = 1500 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 15 \text{ ml.}$ misurata a valle $DS \text{ min.}$ a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00. $DC = 2/3 (H + HC)$ il valore risultante non potrà comunque essere inferiore a 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei 3 muri di contenimento del terreno in sito; $DE = 4/3 (H + HE)$ il valore risultante non potrà comunque essere inferiore a 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito; Per quanto concerne la distanza $DS \text{ min.}$, DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Nella zona di progetto adiacente alla ferrovia Fabriano-Albacina e rappresentata nelle tavole n. 3.3 e 503.4, la Superficie di Piano (SP) non destinata a residenza dovrà essere riservata a servizi pubblici o di pubblico interesse per una quota non inferiore al 50% (cinquanta per cento). Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B" , in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza $DS \text{ min.}$ potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per $DS \text{ min.}$



punto a). Costruzioni accessori : sono consentiti, nei limiti del 5% (cinque per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata fermo restando l'IF=0.95 e l'IK=0.30; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 840, Categoria D2	Superficie	2352,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere libero e in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Edificio destinato a uso ricettivo facente parte del complesso alberghiero "Gentile da Fabriano" ubicato in "zona direzionale-commerciale di tipo B (BDC) del vigente PRG. L'immobile che insiste su corte esclusiva, è distribuito su sette piani fuori terra, oltre ad attico destinato a locale tecnico e due piani sotto strada destinati a deposito; possibilità di parcheggio in prossimità dell'edificio. Ubicato alla via Giuseppe Di Vittorio 13, nella prima periferia est del comune di Fabriano (An) dista dal centro città circa quattro chilometri, dalla stazione ferroviaria circa tre chilometri, dall'aeroporto Raffaello Sanzio cinquantasette chilometri tramite SS 76 (rilevazione google maps)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

