

HOTEL 1

particella 614

[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 rientrando 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 simili, 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

HOTEL 2

particella 624

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 rispeditte 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 (**cf. 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 (**cf. 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 (**cf. 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. Amministrata/riscossione Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. 1911 Racc. 319 del 06 giugno 2019 contro ██████████ a favore di ██████████ 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 ██████████ a favore di ██████████ 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 Vittorio – 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 Vittorio – 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):

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

Dove Ai = 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: $10\% \times 1,5 \times 1.276,00 = \text{€/mq } 191,4$
 $1.276,00 + 23,50 + 191,40 + 147,00 = \text{€/mq } 1.629,00$
- 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



HOTEL 3

particella 840

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 del 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 sopravvia 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		

