

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



1 di 15

Firmato Da: MIRCO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a013ce8fb11820099ef98757b8d0a66



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.327.187,50	15



INCARICO

All'udienza del 20/03/2023, il sottoscritto Arch. Pandolfi Mirco, con studio in Via Dell'artigianato, 12 - 60010 - Ostra (AN), email mirco@studiotecnicodomus.it, PEC mirco.pandolfi@archiworldpec.it, Tel. 071 688206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2023 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 Senigallia (AN) - Via Rieti, 68

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un hotel posto in seconda fila rispetto al lungomare Dante Alighieri nel comune di Senigallia (An). Il manufatto si compone di un piano terra contenente la reception, la sala pranzo e la cucina con altri locali accessori; il piano primo, secondo e terzo, contengono le camere; il piano quarto dispone di un'ampia terrazza e dei locali tecnici, quali: la centrale termica e la lavanderia. I piani sono collegati mediante una scala e un ascensore interni. Da via Rieti si accede direttamente al piano primo, mentre l'accesso al piano terra avviene dall'ortogonale via Terni. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "B" - Strutture ricettive alberghiere - regolata dall'art. 16/n delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del comune di Senigallia (An).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Senigallia (AN) - Via Rieti, 68

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina a nord est con via Rieti, a nord ovest con via Terni, a sud ovest con altra proprietà e a sud est con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Reception, sala, cucina e servizi	0,00 mq	323,00 mq	1	323,00 mq	3,00 m	terra
Corte al piano terra	0,00 mq	60,00 mq	0.18	10,80 mq	3,00 m	Terra
Camere e servizi al piano primo	0,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	2,90 m	Primo
Balconi al piano primo	0,00 mq	106,60 mq	0.25	26,65 mq	2,90 m	Primo
Camere e servizi al piano secondo	0,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	2,90 m	Secondo
Balconi al piano secondo	0,00 mq	72,00 mq	0.25	18,00 mq	2,90 m	Secondo
Camere e servizi al piano terzo	0,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	3,45 m	Terzo
Balconi al piano terzo	0,00 mq	70,00 mq	0.25	21,00 mq	3,45 m	Terzo
Locali lavanderia, servizi e vano tecnico in copertura	0,00 mq	65,00 mq	0.5	32,50 mq	2,50 m	Copertura
Lastrico solare in copertura	0,00 mq	203,00 mq	0.2	40,60 mq	0,00 m	Copertura
Totale superficie convenzionale:				1066,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1066,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 428 Categoria D2
Dal 30/09/1989 al 17/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 428 Categoria D2
Dal 17/04/1996 al 14/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 428 Categoria D2
Dal 14/01/1999 al 31/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 428 Categoria D2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	428			D2				9744 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità. Tali difformità consistono in: realizzazione di un pergolato al piano terra in corrispondenza della corte; realizzazione di un pergolato sul lastricato della copertura. In copertura nel vano adiacente la lavanderia è stata ricavata una stanza. Sulle planimetrie sono state omessi due tratti di scala interna per il collegamento interpiano. Il piano terra presenta urbanisticamente una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano terra urbanisticamente non è stata regolarizzata la zona dei servizi igienici a sud della cucina, nei pressi della corte. Per sanare tali difformità occorrerà pagare una sanzione pari a circa € 2000, ripristinare la situazione urbanistica mediante la redazione di due pratiche in comune (C.I.L.A. e S.C.I.A.) redatte da un tecnico abilitato del costo pari a circa € 3000, effettuare una variazione catastale mediante pratica al Catasto Urbano redatta da un tecnico abilitato del costo pari a circa € 1000.

PRECISAZIONI

1) CHIARIMENTI E PRECISAZIONI RELATIVI ALLA PARTICELLA 428 DEL FOGLIO 11. Dalla visura storica, che si allega alla presente perizia, emerge che in origine la Particella 428 presente sul Foglio 11 al Catasto Terreni viene soppressa a seguito del riordino fondiario del 17/03/1998 diventando nello stesso Foglio la Particella



362. Tale Particella non ha nulla a che fare con l'attuale Particella 428 oggetto di perizia che ha avuto un'altra storia. Infatti il bene pignorato (attuale Particella 428) in origine era la Particella 306 del Foglio 11 che a seguito del riordino fondiario del 08/05/1998 diventerà l'attuale Particella 428. Tale Particella è stata sempre un Ente Urbano, cioè non presente al Catasto Terreni, ma solo al Catasto Fabbricati come un tutt'uno con l'immobile che insiste su di essa. E' corretto pignorare una Particella se questa è al Catasto Terreni, ma non è corretto farlo se questa è un Ente Urbano poiché non può essere intestata separatamente dall'immobile ad essa legata. Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU a proceduto ad effettuare la perizia considerando un unico Bene composto dal fabbricato e dal lotto su cui esso insiste (Ente Urbano) in quanto non scindibili. Il valore al metro quadrato indicato tiene conto anche dell'Ente Urbano.

2) CHIARIMENTI E PRECISAZIONI IN MERITO ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE. Al momento del sopralluogo effettuato a seguito dell'inizio delle operazioni peritali l'esecutato **** Omissis **** ha manifestato la volontà di poter continuare ad usufruire dell'immobile per la stagione estiva 2023. Tale richiesta è stata successivamente avanzata al G.E. **** Omissis **** (attraverso il Custode **** Omissis **** e come da relazione del 08/09/2023 depositata dallo stesso) che ha concesso la facoltà di occupazione stagionale dietro il pagamento di un canone mensile pari a € 3.000,00. Tale occupazione è avvenuta a partire dal mese di Luglio 2023. Il termine della stagione estiva dipende dalle condizioni meteo e può spingersi anche fino ad Ottobre, quindi dichiarare che l'immobile era occupato nel mese di Settembre è verosimile e infatti così è stato.

3) CHIARIMENTI E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PRESENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE). Premesso che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) riguarda unicamente i fabbricati e non i lotti su cui essi insistono, si è dichiarato in Perizia che il fabbricato in oggetto non ne era in possesso, così come appurato in sede di sopralluogo effettuato il 10 maggio 2023. Proprio per tale motivo, come richiesto dal G.E. contestualmente all'incarico, lo scrivente CTU a provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, che ho poi allegato alla perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione. Lo stesso è attualmente occupato dall'esecutato che intende gestirlo insieme al suo staff per la prossima stagione estiva (2023), in accordo col Tribunale e dietro il pagamento di un affitto mensile concordato tra parti. Per la riapertura estiva è stata controllata l'efficienza degli impianti, sono state pulite ed igienizzate tutte le camere con i relativi servizi e gli ambienti ad uso comune. E' stata rimessa in funzione la cucina con i relativi servizi dopo il fermo relativo alla pausa invernale.

PARTI COMUNI

Le parti ad uso comune si concentrano: al piano terra nella zona reception, nella sala comune e nella corte; internamente nel blocco scala e nel blocco ascensore per il collegamento ai piani; in copertura nella parte a terrazza lastricata. Tutti questi ambienti sono ben raggiungibili e dotati di buona fruibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da un albergo con struttura a telaio in cemento armato composto da quattro piani fuori terra. I tamponamenti sono costituiti da muri in laterizio intonacati e tinteggiati sui quali si aprono finestre e porte finestre in alluminio con vetri termici dotati di avvolgibili in PVC all'esterno. L'immobile presenta dei balconi con balaustra in ferro che si sviluppano su tutto il perimetro del fabbricato. All'interno una scala in cemento armato assicura il collegamento ai piani. E' presente anche un ascensore. Gli impianti, elettrico, idrico e termosantario sono realizzati completamente sotto traccia. L'immobile è coperto da un tetto piano pavimentato a lastrico solare a guisa di ampia terrazza. Qui troviamo un volume destinato a servizi e a

6 di 15



vano tecnico per il funzionamento degli impianti (quadro elettrico, caldaie, boiler ACS). Sopra il volume tecnico sono installati i macchinari per la climatizzazione estiva.

Tutte le pavimentazioni sono in gres porcellanato di recente fattura. In complesso lo stabile si trova in buono stato di conservazione dovuto al fatto di essere in funzione e quindi oggetto di una manutenzione costante.



STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****

L'esecutato Sig. **** Omissis **** intende usufruire dell'uso dell'immobile in accordo col Tribunale dietro pagamento di una quota come stabilito in questi casi.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/09/1997 al 14/01/1999	**** Omissis ****	Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			17/04/1996	71	302	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ancona	15/10/1998	10143	15747	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 14/01/1999 al 31/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giuseppe Guarracino	14/01/1999	14423	2889	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ancona	26/01/1999	1333	880	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Senigallia	02/02/1999	162	1_V			

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 16/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ostra il 02/12/1999
Reg. gen. 22941 - Reg. part. 5488
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,13
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ostra il 17/02/2005
Reg. gen. 3739 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ostra il 26/10/2012
Reg. gen. 19516 - Reg. part. 3034
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Giuseppe Guarracino
Data: 25/10/2012
N° repertorio: 34892
N° raccolta: 9900
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 07/04/2017
Reg. gen. 6649 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 88.724,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.362,22
Data: 31/03/2017
N° repertorio: 1289
N° raccolta: 317



- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e addebito esecutivo
 Iscritto a Roma il 21/06/2019
 Reg. gen. 13604 - Reg. part. 1850
 Quota: 1/1
 Importo: € 288.608,60
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 144.304,30
 Data: 14/06/2019
 N° repertorio: 1928
 N° raccolta: 319
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ostra il 01/07/2019
 Reg. gen. 14201 - Reg. part. 1963
 Quota: 1/1
 Importo: € 581.014,02
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 232.405,61
 Rogante: Notaio Giuseppe Guarracino
 Data: 26/04/1999
 N° repertorio: 14977
 N° raccolta: 3008
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ostra il 12/11/2019
 Reg. gen. 23970 - Reg. part. 3434
 Quota: 1/1
 Importo: € 309.874,14
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 154.937,07
 N° repertorio: 16183



Trascrizioni

- Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di destinazione**
 Trascritto a Ostra il 28/05/1997
 Reg. gen. 8283 - Reg. part. 5717
 Quota: 1/1
 Formalità a carico dell'acquirente
- Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di Successione**
 Trascritto a Ancona il 15/10/1998
 Reg. gen. 15747 - Reg. part. 10143
 Quota: 1/1
 Formalità a carico dell'acquirente
- Atto tra vivi - divisione**
 Trascritto a Ostra il 26/01/1999
 Reg. gen. 1333 - Reg. part. 880
 Quota: 1/1
 Formalità a carico dell'acquirente



- **Atto tra vivi**
Trascritto a Costituzione di vincolo di destinazione il 29/12/1999
Reg. gen. 24803 - Reg. part. 15029
Quota: 1/1
- **Atto tra vivi**
Trascritto a Mondolfo il 28/11/2003
Reg. gen. 25424 - Reg. part. 15748
Quota: 1/1
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 30/01/2023
Reg. gen. 1618 - Reg. part. 1099
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima, ubicato nel comune di Senigallia (An), si colloca urbanisticamente in zona omogenea "B" Strutture ricettive alberghiere. Per eventuali interventi si applicano i parametri indicati nel Art. 16/n delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il bene oggetto di perizia risulta essere stato costruito prima del 1° settembre 1967. L'immobile è stato interessato nel corso degli anni da interventi di cui si indicano di seguito le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n.229/1996 del 22/05/1996 per ampliamento e ristrutturazione (pratica 229/96);
- Concessione Edilizia C98/40 del 27/02/1998 per ampliamento e ristrutturazione ;
- Variante a Concessione Edilizia precedente n. A99/98 del 19/3/1999 (pratica 868/98);
- Fine Lavori del 31/05/1999 relative alle pratiche precedenti;
- Agibilità n.48 del 27/04/2001 prot. 20896 relativa alla pratica 868/98 con richiesta del 18/05/2000;
- D.I.A. n. S/2005/14 protocollo n. 1356 del 11/01/2005 per diversa distribuzione degli ambienti interni, ristrutturazione di balconi, tinteggiatura, modifiche ai prospetti e agli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



E' stata presentata una richiesta di ampliamento per ristrutturazione con incremento volumetrico pratica n. 542/92 non accolta con risposta del 26/03/1993.

Per quanto riguarda l'agibilità non è stato trovato il corrispondente cartaceo nelle cartelle estratte relative all'immobile a seguito dell'accesso agli atti del 18/04/2023, ma tale agibilità risulta da terminale nell'archivio del comune di Senigallia come comunicato contestualmente alla data di accesso agli atti dal tecnico del comune
**** Omissis ****.

In sede di sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità. Tali difformità consistono in: realizzazione di un pergolato al piano terra in corrispondenza della corte; realizzazione di un pergolato sul lastricato della copertura. In copertura nel vano adiacente la lavanderia è stata ricavata una stanza. Sulle planimetrie sono state omessi due tratti di scala interna per il collegamento interpiano. Il piano terra presenta urbanisticamente una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano terra urbanisticamente non è stata regolarizzata la zona dei servizi igienici a sud della cucina, nei pressi della corte. Per sanare tali difformità occorrerà pagare una sanzione pari a circa € 2000, ripristinare la situazione urbanistica mediante la redazione di due pratiche in comune (C.I.L.A. e S.C.I.A.) redatte da un tecnico abilitato del costo pari a circa € 3000, effettuare una variazione catastale mediante pratica al Catasto Urbano redatta da un tecnico abilitato del costo pari a circa € 1000.

Tutte le irregolarità sono sanabili mediante la presentazione di n. 2 pratiche edilizie come richiesto dal comune di Senigallia a seguito del quesito posto dal sottoscritto al tecnico dell'Ufficio Urbanistica.

Si indicano di seguito i dati relativi ai costi:

Pratica CILA per Sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni presente al piano terra e al piano primo

Sanzione € 1000,00

Spese tecniche per pratica urbanistica € 1000,00

Pratica SCIA per Sanatoria relativa alla regolarizzazione del pergolati (piano terra e copertura)

Sanzione € 1000,00

Spese tecniche per pratica urbanistica € 2000,00

Alle pratiche sopra citate occorre affiancare una pratica catastale, redatta anche in unica soluzione, dal costo pari ad € 1000,00.

Riassumendo quanto sopra esposto il costo totale da prevedere per l'iter di regolarizzazione è pari ad € 6000,00 da detrarre come costo da sostenere dall'importo della perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Costituzione di un vincolo di destinazione a favore di **** Omissis **** Trascrizione nn.5717/8283 del 28/05/1997 mediante scrittura privata autenticata dal notaio **** Omissis **** in data 22/05/1997 numero di repertorio 10352. (Registrato a Senigallia il 26/05/1997 al n.319, serie 29).

Costituzione di vincolo di destinazione a favore di **** Omissis **** Trascrizione nn. 15029/24803 del 29/12/1999 mediante scrittura privata autenticata dal notaio **** Omissis **** in data 03/12/1999 numero di repertorio 16212.

Tali vincoli di destinazione sono stati effettuati allo scopo di consentire all'esecutato **** Omissis **** l'erogazione del contributo ai sensi REG. U.E. 2081/93 - DOCUP OBIETTIVO 2 - AZ. 3.1. (Aiuti agli investimenti degli operatori turistici) ottenuto dalla Regione Marche.



Per tale motivo l'esecutato **** Omissis **** si obbliga di non mutare per la durata di anni 10 (dieci) dalla erogazione del contributo medesimo, l'attuale destinazione ad albergo dell'edificio oggetto di perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Senigallia (AN) - Via Rieti, 68

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un hotel posto in seconda fila rispetto al lungomare Dante Alighieri nel comune di Senigallia (An). Il manufatto si compone di un piano terra contenente la reception, la sala pranzo e la cucina con altri locali accessori; il piano primo, secondo e terzo, contengono le camere; il piano quarto dispone di un'ampia terrazza e dei locali tecnici, quali: la centrale termica e la lavanderia. I piani sono collegati mediante una scala e un ascensore interni. Da via Rieti si accede direttamente al piano primo, mentre l'accesso al piano terra avviene dall'ortogonale via Terni. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "B" - Strutture ricettive alberghiere - regolata dall'art. 16/n delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del comune di Senigallia (An).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 428, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.333.187,50

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che si avvale del più probabile valore di mercato, considerando un prezzo al metro quadrato di superficie, relativo beni simili.

Il valore unitario finale relativo al cespite è stato poi identificato considerando: l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e i materiali impiegati, l'epoca di costruzione e lo stato conservativo, nonché l'attuale momento di mercato.

In sede di sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità. Tali difformità consistono in: realizzazione di un pergolato al piano terra in corrispondenza della corte; realizzazione di un pergolato sul lastricato della copertura. In copertura nel vano adiacente la lavanderia è stata ricavata una stanza. Sulle planimetrie sono state omessi due tratti di scala interna per il collegamento interpiano. Il piano terra presenta urbanisticamente una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano terra urbanisticamente non è stata regolarizzata la zona dei servizi igienici a sud della cucina, nei pressi della corte. Per sanare tali difformità occorrerà pagare una sanzione pari a circa € 2000, ripristinare la situazione urbanistica mediante la redazione di due pratiche edilizie (C.I.L.A. e S.C.I.A.) in comune redatte da un tecnico abilitato del costo pari a circa € 3000, effettuare una variazione catastale mediante pratica al Catasto Urbano redatta da un tecnico abilitato del costo pari a circa € 1000.

Pertanto il valore complessivo del bene sarà:

€1.333.187,50 - € 6.000,00 = € 1.327.187,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Senigallia (AN) - Via Rieti, 68	1066,55 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.333.187,50	100,00%	€ 1.333.187,50
Valore di stima:					€ 1.333.187,50



Valore di stima: € 1.333.187,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 1.327.187,50



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.

Ostra, li 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfi Mirco



13 di 15

Firmato Da: MIRCO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a013ce8fb11820099ef98757b8d0a66



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Senigallia (AN) - Via Rieti, 68

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un hotel posto in seconda fila rispetto al lungomare Dante Alighieri nel comune di Senigallia (An). Il manufatto si compone di un piano terra contenente la reception, la sala pranzo e la cucina con altri locali accessori; il piano primo, secondo e terzo, contengono le camere; il piano quarto dispone di un'ampia terrazza e dei locali tecnici, quali: la centrale termica e la lavanderia. I piani sono collegati mediante una scala e un ascensore interni. Da via Rieti si accede direttamente al piano primo, mentre l'accesso al piano terra avviene dall'ortogonale via Terni. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "B" - Strutture ricettive alberghiere - regolata dall'art. 16/n delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del comune di Senigallia (An). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 428, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima, ubicato nel comune di Senigallia (An), si colloca urbanisticamente in zona omogenea "B" Strutture ricettive alberghiere. Per eventuali interventi si applicano i parametri indicati nel Art. 16/n delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente.

Prezzo base d'asta: € 1.327.187,50



14 di 15

Firmato Da: MIRCO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a013ce8fb11820099e198757b8d0a66



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.327.187,50

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Rieti, 68		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 428, Categoria D2	Superficie	1066,55 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione. Lo stesso è attualmente occupato dall'esecutato che intende gestirlo insieme al suo staff per la prossima stagione estiva (2023), in accordo col Tribunale e dietro il pagamento di un affitto mensile concordato tra parti. Per la riapertura estiva è stata controllata l'efficienza degli impianti, sono state pulite ed igienizzate tutte le camere con i relativi servizi e gli ambienti ad uso comune. E' stata rimessa in funzione la cucina con i relativi servizi dopo il fermo relativo alla pausa invernale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è costituito da un hotel posto in seconda fila rispetto al lungomare Dante Alighieri nel comune di Senigallia (An). Il manufatto si compone di un piano terra contenente la reception, la sala pranzo e la cucina con altri locali accessori; il piano primo, secondo e terzo, contengono le camere; il piano piano quarto dispone di un'ampia terrazza e dei locali tecnici, quali: la centrale termica e la lavanderia. I piani sono collegati mediante una scala e un ascensore interni. Da via Rieti si accede direttamente al piano primo, mentre l'accesso al piano terra avviene dall'ortogonale via Terni. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "B" - Strutture ricettive alberghiere - regolata dall'art. 16/n delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del comune di Senigallia (An).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato Sig.*** Omissis ****		



15 di 15

Firmato Da: MIRCO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a013ce8fb11820099e198757b8d0a66

