
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boschetti Guglielmo, nell'Esecuzione Immobiliare 620/2011 del R.G.E.

promossa da



XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX



INCARICO

Con udienza del 11/06/2014, il sottoscritto Ing. Boschetti Guglielmo, con studio in Via Cimetta, 18 - 60131 - Ancona (AN), email guglielmo.boschetti@inwind.it, PEC guglielmo.boschetti@ingpec.eu, Tel. 071 29 05 482, Fax 071 29 05 482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Zampetti Luca presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica

DESCRIZIONE

BENE 1 -IMMOBILE

Unità immobiliare destinata a terme e struttura ricettiva, ubicata nel comune di Genga (AN), in località Valonica - Frazione San Vittore SNC.

ACCESSI

L'unità immobiliare periziata (albergo) ha accesso dall'ingresso privato su corte privata che è raggiungibile dalla via comunale (piano primo sottostrada); dal piano terra si accede al piano primo, secondo e terzo; sempre tramite scale interne (sono presenti vani ascensori, ma gli impianti non sono installati); dal piano terra, primo, secondo e terzo si accede al bene sub 10 (Vedi bene Rif. 2).

DATI CATASTALI

Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Genga (AN);

intestata a:

XXXXXXX, con sede in XXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

Dati identificativi:

- foglio 56, particella 1049, sub. 9; dati di classamento: -, classe -, consistenza -, rendita € 30.086,00; indirizzo Frazione San Vittore SNC, piano: S1, T, 1, 2, 3;

CONFINI

Il bene confina al piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con il subalterno 7, 8 e 10 (vedi Rif. 2) ed esternamente con il sub 1139.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare destinata a centro termale e struttura ricettiva (albergo) in un edificio a 3 piani solo fuori terra, costruito a partire dal 1996.

Il fabbricato ha tre livelli fuori terra; la struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde e terrazze calpestabili e non; le facciate sono a mattoni a faccia vista, lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è appena sufficiente, con zone più o meno degradate per mancanza di manutenzione e/o non utilizzo dei locali.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

SUPERFICIE : mq. 640,00 circa

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano primo sottostrada è suddivisa in zone con destinazione differenti:

La zona posta a sinistra dell'accesso da rampa carrabile è suddivisa in vari locali destinati a magazzino/dispensa, celle frigo, deposito, spogliatoio, wc (sub 9).

Quanto esistente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella tavola 2 - Variante in corso del Luglio 2008..

La zona posta a destra dell'accesso da rampa carrabile, che nella tavola sopra indicata ha per la maggior parte destinazione ad ambulatori, zone diagnostiche, locali nebulazione ed inalazione, non è rappresentata nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub.9, ma nel sub 10 (che risulta ancora in fase di costruzione).

L'area destinata a locali inalazioni, anch'essa non rappresentata nella planimetria catastale, corrispondente, indicativamente a quanto indicato nella tavola dell'architettonico 2008 (sub 10), mancano le lavorazioni di finitura o le parti delle finiture sono ammalorate dalle infiltrazioni di acqua.

Tutta la zona centrale corrisponde alla tavola architettonica del 2008, è completa di divisori con destinazione d'uso spogliatoi (con locali regolari ed annessi bagni) e zone diagnostiche (sub 10).

Il piano interrato risulta accessibile dalla strada mediante rampa carrabile ed è collegata con il piano terra mediante quattro scale interne ed una esterna.

Risulta, poi un'area interrata e posta, in proiezione sotto la parte terminale della piscina esterna, di cui sono completate soltanto le strutture (locale pompe e vasche di compensazione delle piscine e vano caldaia).

L'accesso è consentito tramite scala interna dall'area a lato della piscina stessa.

Non è stato possibile verificare gli altri accessi (chiusi o impraticabili).

Si rileva un cunicolo tecnico che corre esternamente alla pianta del livello seminterrato, che è stato solo parzialmente visionato.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali posti al piano primo sottostrada presentano strutture, divisori, intonaci, pavimenti completati.

Sono installati gli infissi esterni delle bocche di lupo.

Non sono presenti gli infissi interni tranne qualche porta antincendio che separa alcuni locali.

La problematica più importante e che maggiormente si evidenzia è lo stato di conservazione dei locali.

Nella quasi totalità del piano interrato sono presenti diffuse e copiose infiltrazioni che stanno danneggiando pareti, intonaci, cassettoni ma anche pavimentazioni e creando problematiche anche alla struttura.

Molti locali presentano, infatti, corposo ristagno d'acqua sulla pavimentazione, infiltrazioni, presenza di muschio, percolazione diffusa tale da rendere quasi inaccessibili alcuni locali.

Certamente oltre alle lavorazioni che sono prevedibili per un completamento, per l'area in questione (soprattutto lavorazioni di completamento impiantistico) c'è da tenere conto degli oneri derivanti dall'eliminazione delle problematiche e del ripristino di quanto già realizzato.

IMPIANTI

Risultano collegati le colonne di scarico verticali in parte coperte con cassettoni in cartongesso.

Gli Impianti elettrici hanno soltanto la predisposizione di tubazioni e scatole di derivazione e devono essere completati (risultano cavi elettrici parzialmente rimossi).

I bagni/docce presentano completati gli impianti idrici, sono stati installati alcuni sanitari ma mancano di tutte le opere di completamento.

Sono previsti impianti ascensore in tre dei quattro vani scala interni e da quanto si è potuto riscontrare sono installate solo le porte esterne, parte dell'impianto di sollevamento, ma non risultano installate le cabine e, certamente, gran parte dell'impianto elevatore è da completare.

Le altezze rilevate sono di $h = 3,00$.

Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;
- tramezzatura interna: laterizio intonacato;
- rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina);
- serramenti interni: non presenti;
- serramenti esterni: alluminio e vetro;

L'immobile sub 9 è dotato/predisposto dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici, anti-intrusione, ma risultano incompleti o solo parzialmente realizzati.

Il riscaldamento è con centrale termica, ma la caldaia non è stata rilevata, ne sono stati rilevati i corpi scaldanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente (soprattutto a causa delle varie infiltrazioni di acqua).

PIANO TERRA

SUPERFICIE: mq. 1000,00 circa.

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano terra presenta una planimetria in cui si individuano tre zone:

Due zone, già con un buon grado di finitura, sono collegate da un disimpegno e presentano:

- nella parte a nord/ovest è presente la cucina con accessori e la zona ristorante a cui è collegata una parte con servizi (sub 9);
- nella parte sud/est sono presenti bagni/docce, il centro idropinico con spogliatoi ed un magazzino (sub 9), trattasi della porzione di immobile del quale risulta esistente un certificato di agibilità (ex sub 2, soppresso);

La distribuzione in loco corrisponde in linea di massima con quanto presente nella planimetria di progetto tavola 4 - VARIANTE IN CORSO - luglio 2008 tranne che per alcune chiusure e la destinazione di due locali ad altro uso (Ambulatorio nel catastale e locale tecnico nel progetto; Spogliatoio nel catastale e centro primo soccorso nel progetto) nella zona sud/est, che invece risultano correttamente riportati nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub. 9.

Nella tavola catastale manca, poi, la zona a nord-ovest (porzione controterra - sub 10, in fase di costruzione da come si evince dalla visura catastale) ed indicato come zona terme in grotta nella tavola di progetto (successivamente destinata con altra variante ad altro uso).

La terza zona è completata solo nella struttura e parte delle tamponature ma completamente al grezzo e non risulta nella planimetria catastale (sub 10), mentre è individuata nella planimetria di progetto (tavola 4 - area trattamenti fango terapia), anche se con alcune modifiche (non riscontrate in altre tavole di variante successive).

L'accesso ai locali può avvenire da vari ingressi che affacciano sulla ampia area circostante in gran parte già pavimentata ma, certamente, oggetto di interventi di sistemazione ed in gran parte da completare.

Si può accedere al centro idropinico sia dalla zona con piscina esterna che dalla zona pedonale che va a formare un ampio piazzale dal quale si accede anche all'area ristorante.

Il collegamento al piano superiore avviene attraverso quattro scale di cui tre posizionate nella zona ristorante-cucina ed una nella zona del centro idropinico e tre ascensori (non installati).

A questo livello si rileva la grande piscina esterna, che corre lungo parte del corpo fabbrica centrale e si collega ad altra piscina esterna posta sul lato sud-est.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del piano terra si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione, per la parte sud-est e zona cucina.

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni.

In alcuni locali (cucina e zona ristorante) sono presenti i battiscopa e sono parzialmente tinteggiati.

Mancano gli infissi interni ad eccezione di alcune chiusure antincendio.

L'area del centro idropinico, fino al corridoio/connettivo di collegamento con la zona ristorante (escluso) risulta avere un certificato di agibilità (rilasciato al sub 2, oggi soppresso).

IMPIANTI

Nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma, anche nell'area cucina in cui l'impianto è a vista, mancano tutti i cavi.

Nei locali cucina sono presenti varie prese comandate predisposte per alimentazione monofase e trifase.

Sono presenti quadri di piano completi.

PIANO PRIMO

SUPERFICIE: mq. 863,6,terrazza mq. 65 circa;

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano primo, planimetricamente, corrisponde al piano terra tranne per una area di circa mq.60,00 in cui è stata realizzata una terrazza.



Suddividendolo per i due sub 9 e 10, abbiamo la seguente rappresentazione.

Sopra alla zona cucina/ristorante del livello terra, dal progetto TAV. 05 (luglio 2008) è prevista una zona bar e sala bar nell'ampio locale ottagonale.(sub 9).

Prima della zona bar e dentro il sub 10 sono presenti due vani destinati, secondo il progetto del 2008, a palestra e sala teoria.

La zona nord facente parte del sub 10 e non riportata nella planimetria catastale (porzione controterra), è riportata sulle tavole grafiche del progetto del 2008 e si riscontrano i locali della zona terme grotte (sub 10, con livello finiture avanzato) ed un'area con camerini massaggi (sub 10, con livello finiture allo stato grezzo, solo parte strutturale e tamponature senza intonacatura e senza impianti).

Tra la palestra e i locali delle terme grotte sono presenti dei bagni e antibagno (sub 10, con livello di finiture avanzato).

La zona posta a sud/est a cui si accede da un lungo disimpegno o scala con ascensore ha la distribuzione correttamente riportata sia nella planimetria catastale (sub 9) che nella relativa tavola architettonica di progetto (tranne che la divisione di due locali accorpata in uno solo nel lato centro benessere).

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del piano primo si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione (relativamente al sub 9).

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni.

In alcuni locali sono presenti i battiscopa e le pareti sono parzialmente tinteggiate.

Mancano gli infissi interni ad eccezione di alcune chiusure antincendio.

È presente una importante infiltrazione nei locali centro benessere (v.doc. fotografica) lato sud-est.

Per il sub 10, tranne che per i locali zona grotte, la palestra ed i bagni vicini, che hanno un avanzato livello di finitura, risulta allo stato grezzo e non completato (struttura e tamponature).

IMPIANTI

Relativamente al sub 9 abbiamo che nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma mancano tutti i cavi.

Sono presenti quadri di piano completi.

Nel sub 10 gli impianti non sono presenti e neanche le tracce sono presenti.

PIANO SECONDO

SUPERFICIE: mq.297,50, Terrazzo lato sud-est mq.120,00; terrazzo lato nord est mq. 465,00; terrazze lato nord-ovest mq. 65,00 e terrazze lato sud ovest di circa 50,00 mq.;

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano secondo lato nord e nord ovest, come anche indicato nella TAV.06 (luglio 2008), presenta locali camere, con annessi bagni (sub 09).

Tale zona è riportata correttamente nella planimetria catastale, dove sono indicate correttamente tutte le distribuzioni dei locali destinati a "camere" con annessi servizi (sub 9).

Sempre nel sub 9, ricade una ampia terrazza di circa 460 mq, sulla quale si affacciano le camere e terrazzo più piccolo di circa 60,00 mq.

Segue un'area lato sud ovest, dove dalla tavola di progetto, risultano locali ambulatori e aree destinate a terrazzi (sub 10).

Anche in questa area risultano presenti, terrazzi di circa 50,00 mq. e 65,00 mq. a lato della zona "ambulatori" ed uno di mq. 142,40,0 lato sud-est.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del piano secondo si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione.

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni.

In alcuni locali sono presenti i battiscopa e le pareti sono parzialmente tinteggiate.

Mancano gli infissi interni ad eccezione di alcune chiusure antincendio.

Nei terrazzi sono state realizzate le impermeabilizzazioni ed i massetti di protezione ma, essendo assente la pavimentazione e le opere di finitura (nella terrazza più grande di circa 460,00 mq. e 60,00 mq. lato nord) si sta manifestando un importante degrado che sta provocando evidenti infiltrazioni al piano sottostante.

I restanti terrazzi sono pavimentati, ma problematiche di degrado e/o mancata manutenzione straordinaria, provoca alcune infiltrazioni di acqua.

IMPIANTI

Nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma mancano tutti i cavi.

PIANO TERZO

SUPERFICIE: mq. 297,50;

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

La distribuzione interna del piano terzo corrisponde, salvo piccoli dettagli, a quanto riportato nella planimetria catastale (sub 9).

La destinazione dei locali è "camera" con annessi servizi.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del terzo piano si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione.

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni ed in parte le porte interne

In alcuni locali sono presenti i battiscopa e le pareti sono parzialmente tinteggiate.

il terrazzo è impermeabilizzato e pavimentato ma presenta rigonfiamenti e distacchi evidenti nella pavimentazione stessa.

IMPIANTI

Nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma mancano tutti i cavi.

AREE ESTERNE

SUPERFICIE: Corte interna e connettivi esterni (sub 8) di circa 1.000,00 mq.; Corte esterna e area piscina esterna (sub 7) di circa 7.290,00 mq. ; Area urbana esterna totale di circa 6.800,00 mq.

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

L'area esterna, attualmente in gran parte delineata nella sua distribuzione ma, solo in parte, realizzata presenta un'area di ingresso carrabile, percorsi pedonali ed un ampio piazzale centrale (particella 1049, sub 8).

Nell'area compresa tra il collegamento ristorante/centro idropinico e la zona a monte risulta impostata due vasche-piscine (particella 1049, sub 7).

Le aree urbane (1136, 1137, 1138, 1139, 1140), sono destinate a parcheggio e aree pedonali e carrabili, parzialmente definiti e sistemati.

STATO DI CONSERVAZIONE

l'area presenta un abbozzo di sistemazione con un'area (piazza interna, sub 8) in cui sono già in gran parte completate le impermeabilizzazioni e le pavimentazioni. Mentre l'area piscina (sub 7), nella zona di accesso carrabile e la zona a monte sono completate soltanto le parti strutturali: muri di contenimento, struttura piscina, pensilina e ingresso.

IMPIANTI

Nell'area esterna sono realizzate parzialmente le semplici predisposizioni dell'impianto elettrico con canalizzazioni, scatole, ecc....

Nell'area urbana destinata a parcheggio, sono presenti gli impianti di illuminazione esterna.

POZZO ACQUE TERMALI E LINEA ADDUZIONE

Dai documenti presenti in Comune si evince la presenza di una concessione mineraria per l'estrazione di acqua termale e relativa linea di adduzione. Il sottoscritto non ha trovato il punto di arrivo di tale linea idrica. Il sottoscritto ritiene, dall'incarico ricevuto, che tale impianto non rientri nella stima dei due beni oggetto della presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona agricola, a circa 4 Km dal centro storico di Genga.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Le zone confinanti sono a carattere prevalentemente agricola e ricettiva/termale/turistica.

Il centro abitato più vicino è il comune di Genga, seguono poi i comuni di Sassoferrato, Fabriano.

La corte privata (B.C.N.C.) e le aree destinate ad area urbana, utilizzate sia come parcheggi sia come area a verde viene stimata insieme all'immobile sub 9, con opportuno coefficiente di riduzione della superfici (viene valutato il 20% per il sub 8 ed il 5% per il sub 7 e le aree urbane).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXX (Proprietà 1/1)
Partita IVA: XXXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX

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

- XXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con la strada comunale e le seguenti particelle:1049/10,1049/8, 1049/7, 1137, 1136, 1138, 1139, 1140.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Tecnici	129,15 mq	143,50 mq	1,00	143,50 mq	3,00 m	Piano Sotto Strada
Dispensa - Lavaggio - Attesa	446,62 mq	496,25 mq	1,00	496,25 mq	3,00 m	Piano Primo Sottostrada
Centro Idropinico - Cucina - Sala Pranzo - Magazzi	897,30 mq	997,00 mq	1,00	997,00 mq	3,00 m	Piano Terra
Centro Benessere - Sala Bar	777,24 mq	863,60 mq	1,00	863,60 mq	3,00 m	Piano Primo
Terrazza	58,50 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq	0,00 m	Piano Primo
Camere e Connettivo	267,75 mq	297,50 mq	1,00	297,50 mq	3,00 m	Piano Secondo
Terrazza Lato Nord Est - Nord Ovest	477,00 mq	530,00 mq	0,25	132,50 mq	0,00 m	Piano Secondo
Terrazza Lato Sud Est - Sud Ovest	128,16 mq	170,00 mq	0,25	42,50 mq	0,00 m	Piano Secondo
Camere e Connettivo	267,75 mq	297,50 mq	1,00	297,50 mq	3,00 m	Piano Terzo
Cortile (sub 1049/8)	949,50 mq	1055,00 mq	0,20	211,00 mq	0,00 m	Piano Terra

Aree a Destinazione Urbana, (sub 1136,1137,1138,11	6131,70 mq	6813,00 mq	0,05	340,65 mq	0,00 m	Piano Terra
Giardino (sub 1049/7)	6561,00 mq	7290,00 mq	0,05	364,50 mq	0,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				4202,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4202,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le aree esterne si opera una riduzione pari al 80% per la corte lastricata (sub 1049/8) e pari al 95% per le aree esterne a destinazione urbana (sub 1136, 1137, 1138, 1139, 1140) e per le aree a destinazione giardino (sub 1049/7).

Dai documenti presenti in Comune si evince la presenza di una concessione mineraria per l'estrazione di acqua termale e relativa linea di adduzione. Non è stato trovato il punto di arrivo di tale linea idrica presso gli immobili. Il sottoscritto ritiene, dall'incarico ricevuto, che tale impianto non rientri nella stima dei due beni oggetto della presente procedura esecutiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2008 al 30/03/2015	#####, con sede in #####, C.F./P.IVA #####, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1049, Sub. 9 Categoria D2 Rendita € 30.086,00 Piano S1 - T - 1-2-3

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1049	9		D2				30086	S1-T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la seguente corrispondenza analizzata a tutti i livelli:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il piano primo sottostrada è diviso in zone differenti, e catastalmente è suddiviso nei due sub 1049/9 (oggetto della presente stima - lotto 1) e sub 1049/10 (risulta catastalmente ancora in fase di costruzione - vedi lotto 2).

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO TERRA

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO PRIMO

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO SECONDO

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO TERZO

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PATTI

L'immobile risulta oggi disabitato e non utilizzato, in parte completato e con certificato di abitabilità, in parte completato ma senza certificato di abitabilità ed, infine, in parte allo stato grezzo e non ultimato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e non utilizzato, si riscontravano solo attività di manutenzione straordinaria e/o ordinaria su alcuni locali.

Molti locali versano in pessime condizioni di conservazione, presenza di infiltrazioni e umidità, con formazione di muffe e ammaloramenti degli intonaci (vedere descrizione dei locali più avanti).

Internamente alcuni locali risultano ultimati, ma i locali bagno sono quasi tutti sprovvisti di sanitari, così come gli impianti elettrici risultano manomessi con sparizione dei cavi di rame e, comunque, impianti da ripristinare e collaudare (elettrici, idrici e termici).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

Risultano presenti BENI COMUNI NON CENSITI all'immobile 1049/9 e 1049/10, quali la corte (1049/7) e lastrico solare (1049/8).

E' presente, infine, area urbana ai mappali 1136 di mq 3264, 1137 di mq 570, 1138 di mq 394, 1139 di mq 505, 1140 di mq 2080.

SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a travi rovescie;

Esposizione: Nord Est

Altezza interna utile 3,00 m.

Str. verticali: realizzata in cemento armato, travi e pilastri, con un piano seminterrato, un piano terra, tre piani fuori terra ed un sottotetto o terrazze (praticabili o meno).

Solai: in travetti prefabbricati.

Copertura: a falde /terrazze.

Manto di copertura: tegole a coppi in cotto coibentato e grondaie in rame.

Pareti esterne ed interne: Esterni rivestita in muratura o intonacate e tinteggiatura al quarzo, interni in muratura di con laterizio, intonacati e tinteggiati (nei bagni ed in cucina rivestimento in mattonelle).

Finiture interne, suddivise per piano e per zone (se necessario):

Piano Sottostrada:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non monatti e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (sono presenti ingresso sulla rampa e le varie vie di fuga al piano terra).

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettric), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia)e radiatori (presenti o predisposti) nei locali cucina e bagno.

Piano Terra:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres, locali ristorante e bar gres diverso colore (nero);

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non monatti e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (sono presenti ingresso sulla rampa e le varie vie di fuga al piano terra).

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettric), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia)e radiatori (presenti o predisposti) nei locali cucina e bagno.

Piano Primo

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non montati e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (sono presenti ingresso sulla rampa e le varie vie di fuga al piano terra).

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettric), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia)e radiatori (presenti o predisposti) nei locali cucina e bagno.

Piano Secondo:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;

Infissi esterni ed interni: interni in legno (mancano in parte, non montati o non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (sono presenti ingresso sulla rampa e le varie vie di fuga al piano terra).

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettric), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia)e radiatori (presenti o predisposti) nei locali cucina e bagno.

Piano Terzo:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non montati e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (sono presenti ingresso sulla rampa e le varie vie di fuga al piano terra).

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettric), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia)e radiatori (presenti o predisposti) nei locali cucina e bagno.

Terreno esclusivo: corte/giardino ad uso esclusivo.

Posto auto: al livello sottostrada era previsto un accesso carrabile e posti auto.

Soffitta, cantina o simili: al piano sottostrada abbiamo locali destinati a magazzino e ricovero mezzi, oltre a connettivi tra le varie zone.

Dotazioni condominiali: non pertinenti.

Altro: -.

Lo stato di conservazione e manutenzione è appena sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in 01.09.2014, 11.11.2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava non utilizzato e non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1975	##XXXXXX##, nato a ##XXXXXX##, il XXXXX; ##XXXXXX##, ##XXXXXX##, quota 1/3 cadauno	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Silvana Schippa	02/04/1975	5765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/02/1975		2727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1983	##XXXXXX##, nata il ##XXXXXX##, a ##XXXXXX## e ##XXXXXX##, nata a ##XXXXXX##, il XXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	17/09/1983		8535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	27/07/1983	100	438		
Dal 23/05/1990	##XXXXXXXX##	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Luisa De Angeli	23/05/1990	22297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/06/1990		6083
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1992	#####	Decreto trasferimento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	10/12/1992	2468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/01/1993		260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/1993	#####, con sede in #####, C.F./P. IVA #####, proprietà 1000/1000	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis	17/12/1993	30944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	28/12/1993		13162 e 13163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1995	#####, nata a #####, XXXXXXX##, C.F. ##### ##, proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Sabatini	08/08/1995	24611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	25/08/1995		9357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/1996	#####, con sede in #####, C.F./P. IVA #####, proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Sabatini	23/01/1996	25265	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/02/1996		1789
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1996	##XXXXXX##, con sede in ##XXXXXX##, C.F./P. IVA ##XXXXXX##	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Sabatini	16/02/1996	25360	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/03/1996		2747
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'immobile descritto è pervenuto con titolarità alla XXXXX XXXXXXXXXXXX in forza dei titoli sopra elencati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 24/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Ancona il 23/05/2000
Reg. gen. 9784 - Reg. part. 1877
Importo: € 7.230.396,59
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXX
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 10/07/2007
Reg. gen. 19111 - Reg. part. 4885
Importo: € 1.500.000,00

A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXX

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 22/04/2008
Reg. gen. 10289 - Reg. part. 2143
Importo: € 4.600.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 18/09/2008
Reg. gen. 22335 - Reg. part. 4974
Importo: € 1.000.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXX
- **Ipoteca legale** derivante da Altro atto
Iscritto a Ancona il 05/10/2009
Reg. gen. 21484 - Reg. part. 5074
Importo: € 2.046.897,36
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Ancona il 02/03/2012
Reg. gen. 4042 - Reg. part. 2935
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

CRONOLOGIA PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

- P.R.G. vigente, approvato con Dec. Presidente Provincia di Ancona n. 43 del 6/8/1999 (BUR Marche n. 84 del 26/8/1999)
- Variante al P.R.G. approvata dal C.P. con Delibera n. 95 del 1/6/2001 (destinazione area E1 - zona agricola normale)
- Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) San Vittore, Adottato con Delibera CC n. 103 del 4/8/1980.

Questo Piano ha ottenuto un precedente parere favorevole della Regione nel 1980, poi integrato ai sensi della L. 1497/1939 con nota prot. 576 del 19/2/1983 con alcune prescrizioni, tra cui una più puntuale verifica degli interventi edilizi ai sensi di quanto disposto dai decreti di vincolo.

Piano Particolareggiato (PPE) approvato con Delibera CC n. 67 del 12/6/1984

- Successivamente, il Consiglio Comunale approva i comparti edificatori e la bozza di convenzione in attuazione del PPE (Del. n. del 12/3/1985)
- In data 15/10/1987 entra in vigore il PPAR, mediante pubblicazione sul BUR Marche



- In data 15/9/1989 viene sottoscritta la convenzione che riguarda altri comparti del Piano (Fig. 56 mappali 357-358-360-410-411-534)
- Con nota prot. del 13/10/1989, la Soprintendenza di Ancona eccepisce il fatto che il parere favorevole della Regione rilasciato ai sensi della L. 1497 sul PPE avesse validità quinquennale, ai sensi del regolamento di attuazione della Legge stessa (reg. n. 1357/1940).

Questa affermazione è opinabile, poiché il regolamento riguarda i progetti edilizi sottoposti al vaglio della Legge e non i Piani attuativi, come il PPE, che ai sensi della Legge Urbanistica (1150/1942), come modificata dalla L.765/1967, hanno durata decennale; tale posizione è poi confortata dalla nota della Regione prot. 5124-5625 del 12/12/1989. La Soprintendenza intima quindi la sospensione dei lavori a meno che il Piano particolareggiato non sia stato inviato nuovamente alla Regione per il rinnovo del parere ai sensi della L. 1497/1939.

- A questo punto, il Comune di Genga con comunicazione prot. n. 2933 del 5/7/1996, pone alla Regione il quesito circa l'eventuale scadenza della decorrenza di validità per il PPE, stante l'entrata in vigore della L. 431/1985 che sospende ogni intervento nelle aree vincolate sino all'adozione del PPAR da parte della Regione (vincolo apposto con DM del 31/7/1985). Va detto che tale vincolo investe l'area in oggetto.
- L'adozione del PPAR da parte della Regione è stata pubblicata sul BUR Marche n. 106 del 15/10/1987, mentre il Decreto di vincolo è stato apposto a far data dal 11/9/1985, per cui si conteggiano 764 gg. di sospensione della decorrenza per il Piano Particolareggiato, a far data dal 12/6/1984, quindi valido sino al 15/7/1996.
- Il Comune, con Delibera di Consiglio n.23 del 2/3/1996 ha approvato lo schema di convenzione per il completamento del PPE in loc. Valonica, convenzione stipulata in data 5/3/1996 Rep. n. 25423.
- Il Co.Re.Co. con decisione prot. n. 5454 del 19/3/1996 ha annullato la suddetta delibera di consiglio del 2/3/1996 sostenendo (secondo la relazione del legale del Comune avv. XXXXXXXX) che il PPE a monte della convenzione fosse già scaduto.
- Il Comune, in data 6/3/1996, ha rilasciato concessione edilizia con la prescrizione di ripristino ex-ante dei luoghi in caso di annullamento della concessione ai sensi della L.431/1985 e l'obbligo di sottoporre il progetto alla Soprintendenza prima dell'avvio dei lavori.
- La Soprintendenza, previo parere favorevole del Ministero, annulla la concessione edilizia citata in data 1/04/1996.
- Il Comune, con Delibera di Giunta n. 37 del 24/2/1997 e seguendo le indicazioni del legale avv. XXXXXXXX approva un nuovo schema di convenzione ed autorizza gli interventi edilizi nei comparti in questione, ai sensi del Piano Attuativo (ancorché scaduto).
- Viene stipulata nuova convenzione tra la XXXXXXXXXXX ed il Comune in data 5/3/1997, nella quale si autorizza l'edificazione dei lotti in questione secondo quanto previsto nel succitato PPE.
- Il Comune rilascia la nuova Concessione Edilizia n. 803 del 5/3/1997 per la costruzione del complesso termale.
- Nel 1999, il Consiglio Provinciale rilascia parere sulla proposta di variante al PRG (poi approvato con Dec. Presidente Provincia di Ancona n. 43 del 6/8/1999) e, in assenza di elementi per determinare la vigenza del Piano attuativo sull'area in questione, stralcia la destinazione dell'area interessata da F2 e riportandola a zona agricola normale E1, in applicazione della L. 431/1985, nonostante la controdeduzione del Comune che sottolinea la vigenza del PPE all'istituzione del vincolo e, pertanto, l'esenzione dell'area in questione.

- Dal 1997 si susseguono modifiche all'iniziale P. a C. n.803/97 sino all'ultimo P. a C. n. 6610/2008, rilasciato il 2/9/2011. non risultano, dalla documentazione trasmessa, rilasci di abitabilità, nonostante la richiesta di abitabilità parziale avanzata dalla proprietà il 12/05/2003 (l'unica, per tacito assenso, vigente).
- Inoltre, risulta una proroga al termine di fine lavori rilasciata dal Comune in data 11/3/2004; tale proroga è dichiarata definitiva.

DALLE VERIFICHE ESEGUITE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI GENGA, RISULTA CHE:

- Non sono stati rilasciati ulteriori P. a C. sull'immobile in esame e tuttora validi (si ricorda che si ha la decadenza dopo tre anni, salvo proroghe motivate ed accolte dal Comune);
- è stata rilasciata l'abitabilità parziale dei locali come da richiesta (vedi sub 2) come da piantina catastale prodotta dal comune di Genga;
- non esistono verbali di accertamento delle consistenze eseguite e/o verifiche di allineamento e quote del costruito da parte dell'ufficio tecnico del Comune;
- l'iter di valutazione della variante parziale al PRG di cui alla Delibera del 2011, che prevede la destinazione dell'area a zona F2, ad oggi, non è completo (di cui alla DGR 1813/2010), per cui permane l'incertezza sulle tempistiche dell'iter di variante, anche alla luce di possibili prescrizioni che dovessero emergere in sede di eventuale procedura di V.A.S. e tali da poter modificare, sostanzialmente e in maniera ad oggi non certa, il regime urbanistico nell'area.

Tutto ciò in considerazione:

- della variante parziale al PRG loc. Vallonica del Comune di Genga (AN), di cui alla nota del Comune di Genga prot. 4156 del 10/09/2014, con la quale la suddetta Amministrazione chiede alla Provincia di Ancona di esprimere parere ai sensi dell'art.13 L. 64/1974 (parere di compatibilità geomorfologica);

e considerati:

- i D.Lgs nn. 152/2006 e 128/2010 (Norme in materia ambientale e ss. mm. ii.);
- la L.R. Marche 6/2007 (Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000) , che al capo II, artt. 18 e 19 determina l'ambito di applicazione e le autorità competenti in materia di V.A.S., e in particolare assoggettano a V.A.S. i piani e programmi concernenti la pianificazione territoriale;
- le Delibere della Giunta Regione Marche nn. 102/2008 e 1813/2010 (Linee guida per la valutazione ambientale strategica);

DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI GENGA RISULTA:

- Foglio 56, mappale 1049/parte (mq 481): B2 "Ristrutturazione urbanistica e recupero paesaggistico" - Del.C.C. n. 38 del 30.09.2011;
- Foglio 56, mappale 1049/parte: E1 "Zona del territorio agricolo normale" - Del. C.C. n. 38 del 30.09.2011;

Le particelle sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

- 1) Conc. edilizia n. 8/96, n. atto 586 del 06/03/1996;
- 2) Pratica edilizia 36/96 (non autorizzata);
- 3) Pratica edilizia 59/96 (non autorizzata);
- 4) Concessione edilizia n. 803 del 05/03/1997;
- 5) 1° Variante pratica edilizia n. 6/99, n. atto 824/99 del 12.05.1999;
- 6) 2° Variante pratica edilizia 24/99, n. atto 3684/99 del 14.06.1999;
- 7) 3° Variante pratica edilizia 38/99, n. atto 3200/2002 del 24.07.2002;
- 8) Pratica edilizia 42/2000 (non visionata);
- 9) Pratica edilizia 10/01, (negata dalla commissione edilizia);
- 10) Pratica edilizia 10001/01, "realizzazione condotta trasporto acqua termale", (non visionata);
- 11) Pratica edilizia 2004/32/PC, 4° Variante conc. 803 del 05.03.1997, (non visionata);
- 12) Pratica edilizia 2006/01, (chiusa decorrenza termini/non integrata/non ritirato);
- 13) Pratica edilizia 2006/45, Rinnovo domanda 2006/01, (pronta per attestazione di deposito DIA);
- 14) Pratica edilizia 2007/22, Proposta aree cedere comune, (disposto rilascio atto/permesso);
- 15) Pratica edilizia 2008/61, Variante domanda 2004/32/PC, (sospesa/in attesa pagamento oneri);
- 16) Pratica edilizia 2008/64, Accertamento compatibilità Paesaggistica, (archiviata fine iter);
- 17) Pratica edilizia 2010/22, Ipotesi ampliamento complesso termale, (non visionata);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato di agibilità rilasciato dal comune (per tacito assenso) è riferito solo ai locali delle planimetrie catastali 1049, sub 2 (oggi soppressa) e relativa ai seguenti locali:

- Piano Terra, Centro Idropinico, area individuata a Sud - Est (vedasi planimetria catastale allegata);
- Piano Primo, Ambulatori e corridoio (vedasi planimetria catastale allegata);
- Piano Secondo, Terrazza che si aggetta sopra i locali del piano terra e primo sopra elencati (vedasi planimetria allegata);

Riepilogando:

Non sono stati rilasciati ulteriori P. a C. sull'immobile in esame e tuttora validi (si ricorda che si ha la decadenza dopo tre anni, salvo proroghe motivate ed accolte dal Comune);

- è stata rilasciata l'abitabilità parziale dei locali come da richiesta (vedi sub 2) come da piantina catastale prodotta dal comune di Genga;
- non esistono verbali di accertamento delle consistenze eseguite e/o verifiche di allineamento e quote del costruito da parte dell'ufficio tecnico del Comune;
- l'iter di valutazione della variante parziale al PRG di cui alla Delibera del 2011, che prevede la destinazione dell'area a zona F2, ad oggi, non è completo (di cui alla DGR 1813/2010), per cui permane l'incertezza sulle tempistiche dell'iter di variante, anche alla luce di possibili prescrizioni che dovessero emergere in sede di eventuale procedura di V.A.S. e tali da poter modificare, sostanzialmente e in maniera ad oggi non certa, il regime urbanistico nell'area.

DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI GENGA RISULTA:

- Foglio 56, mappale 1049/parte (mq 481): B2 "Ristrutturazione urbanistica e recupero paesaggistico" - Del.C.C. n. 38 del 30.09.2011;
- Foglio 56, mappale 1049/parte: E1 "Zona del territorio agricolo normale" - Del. C.C. n. 38 del 30.09.2011;

Le particelle sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti Vincoli o Oneri Condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica

DESCRIZIONE

BENE 2 -IMMOBILE

Unità immobiliare destinata a terme e struttura ricettiva, ubicata nel comune di Genga (AN), in località Valonica - Frazione San Vittore SNC.

ACCESSI

L'unità immobiliare periziata (abitazione) ha accesso dall'ingresso privato su corte privata che è raggiungibile dalla via comunale (piano primo sottostrada); dal piano terra si accede al piano primo, secondo e terzo; sempre tramite scale interne (sono presenti vani ascensori, ma gli impianti non sono installati), dal piano terra, primo, secondo e terzo si accede al bene sub 9 (Vedi bene Rif. 1).

DATI CATASTALI

Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Genga (AN);

intestata a:

- XXXXXXXX, con sede in XXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

Dati identificativi:

- foglio 56, particella 1049, sub. 10; dati di classamento: -, classe -, consistenza -, rendita -; IN COSTRUZIONE, indirizzo Frazione San Vittore SNC, piano: S1, T, 1, 2, 3;

CONFINI

Il bene confina al piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con il subalterno 9 (vedi Rif. 1) ed esternamente con il sub 1139, 1049/7, 1049/8.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare destinata a centro termale e struttura ricettiva (albergo) in un edificio a 3 piani solo fuori terra, costruito a partire dal 1996.

Il fabbricato ha tre livelli fuori terra; la struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde e terrazze calpestabili e non; le facciate sono a mattoni a faccia vista, lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è appena sufficiente, con zone più o meno degradate per mancanza di manutenzione e/o non utilizzo dei locali.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

SUPERFICIE : mq. 1.472 circa

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano primo sottostrada è suddivisa in zone con destinazione differenti:

La zona posta a sinistra dell'accesso da rampa carrabile è suddivisa in vari locali destinati a magazzino/dispensa, celle frigo, deposito, spogliatoio, wc (sub 9).

Quanto esistente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella tavola 2 - Variante in corso del Luglio 2008..

La zona posta a destra dell'accesso da rampa carrabile, che nella tavola sopra indicata ha per la maggior parte destinazione ad ambulatori, zone diagnostiche, locali nebulazione ed inalazione, non è rappresentata nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub.9, ma nel sub 10 (che risulta ancora in fase di costruzione).

L'area destinata a locali inalazioni, anch'essa non rappresentata nella planimetria catastale, corrispondente, indicativamente a quanto indicato nella tavola dell'architettonico 2008 (sub 10), mancano le lavorazioni di finitura o le parti delle finiture sono ammalorate dalle infiltrazioni di acqua.

Tutta la zona centrale corrisponde alla tavola architettonica del 2008, è completa di divisori con destinazione d'uso spogliatoi (con locali regolari ed annessi bagni) e zone diagnostiche (sub 10).

Il piano interrato risulta accessibile dalla strada mediante rampa carrabile ed è collegata con il piano terra mediante quattro scale interne ed una esterna.

Risulta, poi un'area interrata e posta, in proiezione sotto la parte terminale della piscina esterna, di cui sono completate soltanto le strutture (locale pompe e vasche di compensazione delle piscine e vano caldaia).

L'accesso è consentito tramite scala interna dall'area a lato della piscina stessa.

Non è stato possibile verificare gli altri accessi (chiusi o impraticabili).

Si rileva un cunicolo tecnico che corre esternamente alla pianta del livello seminterrato, che è stato solo parzialmente visionato.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali posti al piano primo sottostrada presentano strutture, divisori, intonaci, pavimenti completati.

Sono installati gli infissi esterni delle bocche di lupo.

Non sono presenti gli infissi interni tranne qualche porta antincendio che separa alcuni locali.

La problematica più importante e che maggiormente si evidenzia è lo stato di conservazione dei locali.

Nella quasi totalità del piano interrato sono presenti diffuse e copiose infiltrazioni che stanno danneggiando pareti, intonaci, cassettoni ma anche pavimentazioni e creando problematiche anche alla struttura.

Molti locali presentano, infatti, corposo ristagno d'acqua sulla pavimentazione, infiltrazioni, presenza di muschio, percolazione diffusa tale da rendere quasi inaccessibili alcuni locali.

Certamente oltre alle lavorazioni che sono prevedibili per un completamento, per l'area in questione (soprattutto lavorazioni di completamento impiantistico) c'è da tenere conto degli oneri derivanti dall'eliminazione delle problematiche e del ripristino di quanto già realizzato.

IMPIANTI

Risultano collegati anche le colonne di scarico verticali in parte coperte con cassettoni in cartongesso.

Gli Impianti elettrici hanno soltanto la predisposizione di tubazioni e scatole di derivazione e devono essere completati (risultano cavi elettrici parzialmente rimossi).

I bagni/docce presentano completati gli impianti idrici, sono stati installati alcuni sanitari ma mancano di tutte le opere di completamento.

Sono previsti impianti ascensore in tre dei quattro vani scala interni.

Da quanto potuto riscontrare son installate le porte esterne, parte dell'impianto di sollevamento, non risultano installate le cabine e, certamente, gran parte dell'impianto è da completare.

Le altezze rilevate sono di h= 3,00.

Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;
- tramezzatura interna: laterizio intonacato;
- rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina);
- serramenti interni: non presenti;
- serramenti esterni: alluminio e vetro;

L'immobile sub 9 è dotato/predisposto dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici, anti-intrusione, ma risultano incompleti o solo parzialmente realizzati; il riscaldamento è con centrale termica, ma la caldaia non è stata rilevata, ne sono stati rilevati i corpi scaldanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente.

PIANO TERRA

SUPERFICIE: mq. 795 circa (locali fanghi); mq. 451 (locali grotte).

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano terra presenta una planimetria in cui si individuano tre zone:

Due zone, già con un buon grado di finitura, sono collegate da un disimpegno e presentano:

- nella parte a nord/ovest è presente la cucina con accessori e la zona ristorante a cui è collegata una parte con servizi (sub 9);
- nella parte sud/est sono presenti bagni/docce, il centro idropinico con spogliatoi ed un magazzino (sub 9), trattasi della porzione di immobile del quale risulta esistente un certificato di agibilità (ex sub 2, soppresso);

La distribuzione in loco corrisponde in linea di massima con quanto presente nella planimetria di progetto tavola 4 - VARIANTE IN CORSO - luglio 2008 tranne che per alcune chiusure e la destinazione di due locali ad altro uso (Ambulatorio nel catastale e locale tecnico nel progetto; Spogliatoio nel catastale e centro primo soccorso nel progetto) nella zona sud/est, che invece risultano correttamente riportati nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub. 9.

Nella tavola catastale manca, poi, la zona a nord-ovest (porzione controterra - sub 10, in fase di costruzione da come si evince dalla visura catastale) ed indicato come zona terme in grotta nella tavola di progetto (successivamente destinata con altra variante ad altro uso).

La terza zona è completata solo nella struttura e parte delle tamponature ma completamente al grezzo e non risulta nella planimetria catastale (sub 10), mentre è individuata nella planimetria di progetto (tavola 4 - area trattamenti fango terapia), anche se con alcune modifiche (non riscontrate in altre tavole di variante successive).

L'accesso ai locali può avvenire da vari ingressi che affacciano sulla ampia area circostante in gran parte già pavimentata ma, certamente, oggetto di interventi di sistemazione ed in gran parte da completare.

Si può accedere al centro idropinico sia dalla zona con piscina esterna che dalla zona pedonale che va a formare un ampio piazzale dal quale si accede anche all'area ristorante.

Il collegamento al piano superiore avviene attraverso quattro scale di cui tre posizionate nella zona ristorante-cucina ed una nella zona del centro idropinico e tre ascensori (non installati).

A questo livello si rileva la grande piscina esterna, che corre lungo parte del corpo fabbrica centrale e si collega ad altra piscina esterna posta sul lato sud-est.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del piano terra si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione, per la parte sud-est e zona cucina.

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni.

In alcuni locali (cucina e zona ristorante) sono presenti i battiscopa e sono parzialmente tinteggiati.

Mancano gli infissi interni ad eccezione di alcune chiusure antincendio.

L'area del centro idropinico, fino al corridoio/connettivo di collegamento con la zona ristorante (escluso) risulta avere un certificato di agibilità 8rilasciato al sub 2, oggi soppresso).

IMPIANTI

Nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma, anche nell'area cucina in cui l'impianto è a vista, mancano tutti i cavi.

Nei locali cucina sono presenti varie prese comandate predisposte per alimentazione monofase e trifase.

Sono presenti quadri di piano completi.

PIANO PRIMO

SUPERFICIE: mq. 110 (palestra), mq. 225 (spogliatoi + ex grotte), mq. 600 (zona fanghi, stato grezzo, mq. 320 (nuova zona grotte al grezzo);

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano primo, planimetricamente, corrisponde al piano terra tranne per una area di circa mq.60,00 in cui è stata realizzata una terrazza.



Suddividendolo per i due sub 9 e 10, abbiamo la seguente rappresentazione.

Sopra alla zona cucina/ristorante del livello terra, dal progetto TAV. 05 (luglio 2008) è prevista una zona bar e sala bar nell'ampio locale ottagonale.(sub 9).

Prima della zona bar e dentro il sub 10 sono presenti due vani destinati, secondo il progetto del 2008, a palestra e sala teoria.

La zona nord facente parte del sub 10 e non riportata nella planimetria catastale (porzione controterra), è riportata sulle tavole grafiche del progetto del 2008 e si riscontrano i locali della zona terme grotte (sub 10, con livello finiture avanzato) ed un'area con camerini massaggi (sub 10, con livello finiture allo stato grezzo, solo parte strutturale e tamponature senza intonacatura e senza impianti).

Tra la palestra e i locali delle terme grotte sono presenti dei bagni e antibagno (sub 10, con livello di finiture avanzato).

La zona posta a sud/est a cui si accede da un lungo disimpegno o scala con ascensore ha la distribuzione correttamente riportata sia nella planimetria catastale (sub 9) che nella relativa tavola architettonica di progetto (tranne che la divisione di due locali accorpata in uno solo nel lato centro benessere).

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del piano primo si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione (relativamente al sub 9).

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni.

In alcuni locali sono presenti i battiscopa e le pareti sono parzialmente tinteggiate.

Mancano gli infissi interni ad eccezione di alcune chiusure antincendio.

È presente una importante infiltrazione nei locali centro benessere (v.doc. fotografica) lato sud-est.

Per il sub 10, tranne che per i locali zona grotte, la palestra ed i bagni vicini, che hanno un avanzato livello di finitura, risulta allo stato grezzo e non completato (struttura e tamponature).

IMPIANTI

Relativamente al sub 9 abbiamo che nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma mancano tutti i cavi.

Sono presenti quadri di piano completi.

Nel sub 10 gli impianti non sono presenti e neanche le tracce sono presenti.

PIANO SECONDO

SUPERFICIE: mq.255 (ambulatori), Terrazzo mq.65,00;

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Il piano secondo lato nord e nord ovest, come anche indicato nella TAV.06 (luglio 2008), presenta locali camere, con annessi bagni (sub 09).

Tale zona è riportata correttamente nella planimetria catastale, dove sono indicate correttamente tutte le distribuzioni dei locali destinati a "camere" con annessi servizi (sub 9).

Sempre nel sub 9, ricade una ampia terrazza di circa 460 mq, sulla quale si affacciano le camere e terrazzo più piccolo di circa 60,00 mq.

Segue un'area lato sud ovest, dove dalla tavola di progetto, risultano locali ambulatori e aree destinate a terrazzi (sub 10).

Anche in questa area risultano presenti, terrazzi di circa 50,00 mq. e 65,00 mq. a lato della zona "ambulatori" ed uno di mq. 142,40,0 lato sud-est.

STATO DI CONSERVAZIONE

I locali del piano secondo si presentano in buone condizioni sia di finitura che di conservazione.

Sono state realizzate tutte le distribuzioni interne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi esterni.

In alcuni locali sono presenti i battiscopa e le pareti sono parzialmente tinteggiate.

Mancano gli infissi interni ad eccezione di alcune chiusure antincendio.

Nei terrazzi sono state realizzate le impermeabilizzazioni ed i massetti di protezione ma, essendo assente la pavimentazione e le opere di finitura (nella terrazza più grande di circa 460,00 mq. e 60,00 mq. lato nord) si sta manifestando un importante degrado che sta provocando evidenti infiltrazioni al piano sottostante.

I restanti terrazzi sono pavimentati, ma problematiche di degrado e/o mancata manutenzione straordinaria, provoca alcune infiltrazioni di acqua.

IMPIANTI

Nei bagni sono completati gli impianti idrici ma mancano i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico è predisposto con tubazioni, scatole di derivazione ma mancano tutti i cavi.

PIANO TERZO

SUPERFICIE: mq. 0;

AREE ESTERNE

SUPERFICIE: Corte interna e connettivi esterni (sub 8) di circa 1.000,00 mq.; Corte esterna e area piscina esterna (sub 7) di circa 8250,00 mq. ; Area urbana esterna totale di circa 6.800,00 mq.

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

L'area esterna, attualmente in gran parte delineata nella sua distribuzione ma, solo in parte, realizzata presenta un'area di ingresso carrabile, percorsi pedonali ed un ampio piazzale centrale (particella 1049, sub 8).

Nell'area compresa tra il collegamento ristorante/centro idropinico e la zona a monte risulta impostata due vasche-piscine (particella 1049, sub 7).

Le aree urbane (1136, 1137, 1138, 1139, 1140), sono destinate a parcheggio e aree pedonali e carrabili, parzialmente definiti e sistemati.

STATO DI CONSERVAZIONE

l'area presenta un abbozzo di sistemazione con un'area (piazza interna, sub 8) in cui sono già in gran parte completate le impermeabilizzazioni e le pavimentazioni. Mentre l'area piscina (sub 7), nella zona di accesso carabile e la zona a monte sono completate soltanto le parti strutturali: muri di contenimento, struttura piscina, pensilina e ingresso.

IMPIANTI

Nell'area esterna sono realizzate parzialmente le semplici predisposizioni dell'impianto elettrico con canalizzazioni, scatole, ecc....

Nell'area urbana destinata a parcheggio, sono presenti gli impianti di illuminazione esterna.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona agricola, a circa 4 Km dal centro storico di Genga.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Le zone confinanti sono a carattere prevalentemente agricola e ricettiva/termale/turistica.

Il centro abitato più vicino è il comune di Genga, seguono poi i comuni di Sassoferrato, Fabriano.

La corte privata (B.C.N.C.) e le aree destinate ad area urbana, utilizzate sia come parcheggi sia come area a verde viene stimata insieme all'immobile sub 9, con opportuno coefficiente di riduzione della superfici (viene valutato il 20% per il sub 8 e 5% per il sub 7 e le aree urbane).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Partita IVA: XXXXXXXX
XXXXXXXX
XXXXX (AN)

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con la strada comunale e le seguenti particelle: 1049/9, 1049/8, 1049/7, 1137, 1136, 1138, 1139, 1140.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Nebulizzazione - Ambulatori	1324,80 mq	1472,00 mq	0,80	1177,60 mq	3,00 m	Piano Sotto Strada
Connettivo - Locali Fanghi (grezzo)	715,50 mq	795,00 mq	0,70	556,50 mq	3,00 m	Piano Terra
Locale nuove grotte (grezzo)	405,90 mq	451,00 mq	0,50	225,50 mq	3,00 m	Piano Terra
Palestra - Spogliatoi ex Grotte	301,50 mq	335,00 mq	1,00	335,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Locali Fanghi (grezzo)	540,00 mq	600,00 mq	0,70	420,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Terrazza	59,40 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq	0,00 m	Piano Secondo
Ambulatori	229,50 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	3,00 m	Piano Secondo
Locale nuove grotte (grezzo)	288,00 mq	320,00 mq	0,50	160,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				3145,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3145,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici si opera una riduzione pari al 30% sulle opere grezze ma comprensive delle tamponature ed una riduzione del 50% sulle opere grezze sprovviste delle tamponature (sub 1049/9 o 1049/10), mentre per i locali nebulizzazione e ambulatori del livello piano sotto strada, si opera una riduzione del 20 %, perché privi di pavimentazione ed impianti, oltre che finitura delle pareti (intonaco di finitura e tinteggiatura).

Dai documenti presenti in Comune si evince la presenza di una concessione mineraria per l'estrazione di acqua termale e relativa linea di adduzione, non è stato trovato il punto di arrivo di tale linea idrica. Il sottoscritto ritiene, dall'incarico ricevuto, che tale impianto non rientri nella stima dei due beni oggetto della presente procedura esecutiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2008 al 30/03/2015	##XXXXXXX##, con sede in ##XXXXXXX##, C.F./P.IVA ##XXXXXXX##, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1049, Sub. 10 Categoria D2 Piano S1 - T - 1-2-3

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che il bene risulta ancora in fase di costruzione, quindi non sono disponibili né categoria né rendita.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1049	10		D2					S1-T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la seguente corrispondenza analizzata a tutti i livelli:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il piano primo sottostrada è diviso in zone differenti, e catastalmente è suddiviso nei due sub 1049/9 (oggetto della presente stima - lotto 1) e sub 1049/10 (risulta catastalmente ancora in fase di costruzione - vedi lotto 2).

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO TERRA

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO PRIMO

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PIANO SECONDO

Si è riscontrata la corrispondenza dei locali riportati nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

PATTI

L'immobile risulta oggi disabitato e non utilizzato, in parte completato e con certificato di abitabilità, in parte completato ma senza certificato di abitabilità ed, infine, in parte allo stato grezzo e non ultimato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e non utilizzato, si riscontravano solo attività di manutenzione straordinaria e/o ordinaria su alcuni locali.

Molti locali versano in pessime condizioni di conservazione, presenza di infiltrazioni e umidità, con formazione di muffe e ammaloramenti degli intonaci (vedere descrizione dei locali più avanti).



Internamente alcuni locali risultano ultimati, ma i locali bagno sono quasi tutti sprovvisti di sanitari, così come gli impianti elettrici risultano manomessi con sparizione dei cavi di rame e, comunque, impianti da ripristinare e collaudare (elettrici, idrici e termici).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

Risultano presenti BENI COMUNI NON CENSITI all'immobile 1049/9 e 1049/10, quali la corte (1049/7) e lastrico solare (1049/8).

E' presente, infine, area urbana ai mappali 1136 di mq 3264, 1137 di mq 570, 1138 di mq 394, 1139 di mq 505, 1140 di mq 2080.

SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a travi rovescie;

Esposizione: Nord Est

Altezza interna utile 3,00 m.

Str. verticali: realizzata in cemento armato, travi e pilastri, con un piano seminterrato, un piano terra, tre piani fuori terra ed un sottotetto o terrazze (praticabili o meno).

Solai: in travetti prefabbricati.

Copertura: a falde /terrazze.

Manto di copertura: tegole a coppi in cotto coibentato e grondaie in rame.

Pareti esterne ed interne: Esterni rivestita in muratura o intonacate e tinteggiatura al quarzo, interni in muratura di con laterizio, intonacati e tinteggiati (nei bagni ed in cucina rivestimento in mattonelle)SOLO PER ALCUNE PARTI, IL RESTO E' ALLO STATO GREZZO E NON E' PRESENTE NEANCHE L'INTONACATURA.

Finiture interne, suddivise per piano e per zone (se necessario):

Piano Sottostrada:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non montati e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (sono presenti ingresso sulla rampa e le varie vie di fuga al piano terra).

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettric), ma risultano incompleti o

parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia) e radiatori (presenti o predisposti) nei locali cucina e bagno.

Piano Terra:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres (locale connettivo e locali ex grotte); finitura grezza senza pavimenti (locali fanghi);

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non montati e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (solo connettivo e locali ex grotte); NEI locali fanghi non sono presenti.

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo, GLI ACENSORI NON SONO PRESENTI.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia) e radiatori (presenti o predisposti) SOLO PER I LOCALI CONNETTIVO E EX-GROTTE; MANCANO DEL TUTTO PER I LOCALI FANGHI;

Piano Primo

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres (palestra, magazzino, connettivo e locali ex grotte); finitura grezza senza pavimenti (locali fanghi);

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non montati e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (solo palestra, magazzino, connettivo e locali ex grotte); locali fanghi non sono presenti.

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia) e radiatori (presenti o predisposti) SOLO PER I LOCALI MAGAZZINO, PALESTRA, CONNETTIVO E EX-GROTTE; MANCANO DEL TUTTO PER I LOCALI FANGHI;

Piano Secondo:

Pavimentazione interna: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres (Ambulatori e connettivi);

Infissi esterni ed interni: interni in legno (ma mancano del tutto, non montati e non presenti in loco) ed esterni in alluminio anodizzato e vetro con doppia camera d'aria (Ambulatori e connettivi);

Scale/Ascensori: interne che collegano al piano terra, al piano primo, secondo e terzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare è predisposta/dotata dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici), ma risultano incompleti o parzialmente smontati, quindi sono tutti da completare e collaudare; il riscaldamento è con centrale termica (non è presente la caldaia) e radiatori (presenti o predisposti) SOLO PER I LOCALI AMBULATORI E CONNETTIVI;

Terreno esclusivo: corte/giardino ad uso esclusivo.

Posto auto: al livello sottostrada era previsto un accesso carrabile e posti auto.

Soffitta, cantina o simili: al piano sottostrada abbiamo locali destinati a magazzino e ricovero mezzi, oltre a connettivi tra le varie zone.

Dotazioni condominiali: non pertinenti.

Altro: -.

Lo stato di conservazione e manutenzione è appena sufficiente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in 01.09.2014, 11.11.2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava non utilizzato e non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1975	##XXXXXXXX##, nato a ##XXXXXXXX##, il XXXXXXXX; ##XXXXXXXX##, ##XXXXXXXX##, quota 1/3 cadauno	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Silvana Schippa	02/04/1975	5765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/02/1975		2727
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/02/1983	##XXXXXXXX##, nata il ##XXXXXXXX##, a ##XXXXXXXX## e ##XXXXXXXX##, nata a ##XXXXXXXX##, il XXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	17/09/1983		8535
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
	Fabriano	27/07/1983	100	438	
Dal 23/05/1990	##XXXXXXXX##	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Maria Luisa De Angeli	23/05/1990	22297	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/06/1990		6083
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1992	##XXXXXXXX##	Decreto trasferimento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	10/12/1992	2468	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/01/1993		260
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/1993	##XXXXXXXX##, con sede in ##XXXXXXXX##, C.F./P. IVA ##XXXXXXXX##, proprietà 1000/1000	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis	17/12/1993	30944	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	28/12/1993		13162 e 13163
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1995	##XXXXXXXX##, nata a ##XXXX##, il XXXXX##, C.F. ## ##, proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Sabatini	08/08/1995	24611	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	25/08/1995		9357
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/01/1996	##XXXXXXXX##, con sede in ##XXXXXXXX##, C.F./P. IVA ##XXXXXXXX##, proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Sabatini	23/01/1996	25265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/02/1996		1789
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/02/1996	##XXXXXXXX##, con sede in ##XXXXXXXX##, C.F./P. IVA ##XXXXXXXX##	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Sabatini	16/02/1996	25360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/03/1996		2747
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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.

L'immobile descritto è pervenuto con titolarità alla XXXXXXXXXXXX in forza dei titoli sopra elencati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 24/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Ancona il 23/05/2000

Reg. gen. 9784 - Reg. part. 1877

Importo: € 7.230.396,59

A favore di XXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXX

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 10/07/2007
Reg. gen. 19111 - Reg. part. 4885
Importo: € 1.500.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 22/04/2008
Reg. gen. 10289 - Reg. part. 2143
Importo: € 4.600.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 18/09/2008
Reg. gen. 22335 - Reg. part. 4974
Importo: € 1.000.000,00
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX
- **Ipoteca legale** derivante da Altro atto
Iscritto a Ancona il 05/10/2009
Reg. gen. 21484 - Reg. part. 5074
Importo: € 2.046.897,36
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Ancona il 02/03/2012
Reg. gen. 4042 - Reg. part. 2935
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX



NORMATIVA URBANISTICA

CRONOLOGIA PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

- P.R.G. vigente, approvato con Dec. Presidente Provincia di Ancona n. 43 del 6/8/1999 (BUR Marche n. 84 del 26/8/1999)
- Variante al P.R.G. approvata dal C.P. con Delibera n. 95 del 1/6/2001 (destinazione area E1 - zona agricola normale)
- Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) San Vittore, Adottato con Delibera CC n. 103 del 4/8/1980.



Questo Piano ha ottenuto un precedente parere favorevole della Regione nel 1980, poi integrato ai sensi della L. 1497/1939 con nota prot. 576 del 19/2/1983 con alcune prescrizioni, tra cui una più puntuale verifica degli interventi edilizi ai sensi di quanto disposto dai decreti di vincolo.

Piano Particolareggiato (PPE) approvato con Delibera CC n. 67 del 12/6/1984

- Successivamente, il Consiglio Comunale approva i comparti edificatori e la bozza di convenzione in attuazione del PPE (Del. n. del 12/3/1985)
- In data 15/10/1987 entra in vigore il PPAR, mediante pubblicazione sul BUR Marche
- In data 15/9/1989 viene sottoscritta la convenzione che riguarda altri comparti del Piano (Fig. 56 mappali 357-358-360-410-411-534)
- Con nota prot. del 13/10/1989, la Soprintendenza di Ancona eccepisce il fatto che il parere favorevole della Regione rilasciato ai sensi della L. 1497 sul PPE avesse validità quinquennale, ai sensi del regolamento di attuazione della Legge stessa (reg. n. 1357/1940).

Questa affermazione è opinabile, poiché il regolamento riguarda i progetti edilizi sottoposti al vaglio della Legge e non i Piani attuativi, come il PPE, che ai sensi della Legge Urbanistica (1150/1942), come modificata dalla L.765/1967, hanno durata decennale; tale posizione è poi confortata dalla nota della Regione prot. 5124-5625 del 12/12/1989. La Soprintendenza intima quindi la sospensione dei lavori a meno che il Piano particolareggiato non sia stato inviato nuovamente alla Regione per il rinnovo del parere ai sensi della L. 1497/1939.

- A questo punto, il Comune di Genga con comunicazione prot. n. 2933 del 5/7/1996, pone alla Regione il quesito circa l'eventuale scadenza della decorrenza di validità per il PPE, stante l'entrata in vigore della L. 431/1985 che sospende ogni intervento nelle aree vincolate sino all'adozione del PPAR da parte della Regione (vincolo apposto con DM del 31/7/1985). Va detto che tale vincolo investe l'area in oggetto.
- L'adozione del PPAR da parte della Regione è stata pubblicata sul BUR Marche n. 106 del 15/10/1987, mentre il Decreto di vincolo è stato apposto a far data dal 11/9/1985, per cui si conteggiano 764 gg. di sospensione della decorrenza per il Piano Particolareggiato, a far data dal 12/6/1984, quindi valido sino al 15/7/1996.
- Il Comune, con Delibera di Consiglio n.23 del 2/3/1996 ha approvato lo schema di convenzione per il completamento del PPE in loc. Valonica, convenzione stipulata in data 5/3/1996 Rep. n. 25423.
- Il Co.Re.Co. con decisione prot. n. 5454 del 19/3/1996 ha annullato la suddetta delibera di consiglio del 2/3/1996 sostenendo (secondo la relazione del legale del Comune avv. XXXXXXXX) che il PPE a monte della convenzione fosse già scaduto.
- Il Comune, in data 6/3/1996, ha rilasciato concessione edilizia con la prescrizione di ripristino ex-ante dei luoghi in caso di annullamento della concessione ai sensi della L.431/1985 e l'obbligo di sottoporre il progetto alla Soprintendenza prima dell'avvio dei lavori.
- La Soprintendenza, previo parere favorevole del Ministero, annulla la concessione edilizia citata in data 1/04/1996.
- Il Comune, con Delibera di Giunta n. 37 del 24/2/1997 e seguendo le indicazioni del legale avv. XXXXXXXX approva un nuovo schema di convenzione ed autorizza gli interventi edilizi nei comparti in questione, ai sensi del Piano Attuativo (ancorché scaduto).
- Viene stipulata nuova convenzione tra la XXXXXXXX ed il Comune in data 5/3/1997, nella quale si autorizza l'edificazione dei lotti in questione secondo quanto previsto nel succitato PPE.

- Il Comune rilascia la nuova Concessione Edilizia n. 803 del 5/3/1997 per la costruzione del complesso termale.
- Nel 1999, il Consiglio Provinciale rilascia parere sulla proposta di variante al PRG (poi approvato con Dec. Presidente Provincia di Ancona n. 43 del 6/8/1999) e, in assenza di elementi per determinare la vigenza del Piano attuativo sull'area in questione, stralcia la destinazione dell'area interessata da F2 e riportandola a zona agricola normale E1, in applicazione della L. 431/1985, nonostante la controdeduzione del Comune che sottolinea la vigenza del PPE all'istituzione del vincolo e, pertanto, l'esenzione dell'area in questione.
- Dal 1997 si susseguono modifiche all'iniziale P. a C. n.803/97 sino all'ultimo P. a C. n. 6610/2008, rilasciato il 2/9/2011. non risultano, dalla documentazione trasmessa, rilasci di abitabilità, nonostante la richiesta di abitabilità parziale avanzata dalla proprietà il 12/05/2003 (l'unica, per tacito assenso, vigente).
- Inoltre, risulta una proroga al termine di fine lavori rilasciata dal Comune in data 11/3/2004; tale proroga è dichiarata definitiva.

DALLE VERIFICHE ESEGUITE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI GENGA, RISULTA CHE:

- Non sono stati rilasciati ulteriori P. a C. sull'immobile in esame e tuttora validi (si ricorda che si ha la decadenza dopo tre anni, salvo proroghe motivate ed accolte dal Comune);
- è stata rilasciata l'abitabilità parziale dei locali come da richiesta (vedi sub 2) come da piantina catastale prodotta dal comune di Genga;
- non esistono verbali di accertamento delle consistenze eseguite e/o verifiche di allineamento e quote del costruito da parte dell'ufficio tecnico del Comune;
- l'iter di valutazione della variante parziale al PRG di cui alla Delibera del 2011, che prevede la destinazione dell'area a zona F2, ad oggi, non è completo (di cui alla DGR 1813/2010), per cui permane l'incertezza sulle tempistiche dell'iter di variante, anche alla luce di possibili prescrizioni che dovessero emergere in sede di eventuale procedura di V.A.S. e tali da poter modificare, sostanzialmente e in maniera ad oggi non certa, il regime urbanistico nell'area.

Tutto ciò in considerazione:

- della variante parziale al PRG loc. Vallonica del Comune di Genga (AN), di cui alla nota del Comune di Genga prot. 4156 del 10/09/2014, con la quale la suddetta Amministrazione chiede alla Provincia di Ancona di esprimere parere ai sensi dell'art.13 L. 64/1974 (parere di compatibilità geomorfologica);

e considerati:

- i D.Lgs nn. 152/2006 e 128/2010 (Norme in materia ambientale e ss. mm. ii.);
- la L.R. Marche 6/2007 (Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000) , che al capo II, artt. 18 e 19 determina l'ambito di applicazione e le autorità competenti in materia di V.A.S., e in particolare assoggettano a V.A.S. i piani e programmi concernenti la pianificazione territoriale;

- le Delibere della Giunta Regione Marche nn. 102/2008 e 1813/2010 (Linee guida per la valutazione ambientale strategica);

DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI GENGA RISULTA:

- Foglio 56, mappale 1049/parte (mq 481): B2 "Ristrutturazione urbanistica e recupero paesaggistico"
- Del.C.C. n. 38 del 30.09.2011;
- Foglio 56, mappale 1049/parte: E1 "Zona del territorio agricolo normale" - Del. C.C. n. 38 del 30.09.2011;

Le particelle sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

- 1) Conc. edilizia n. 8/96, n. atto 586 del 06/03/1996;
- 2) Pratica edilizia 36/96 (non autorizzata);
- 3) Pratica edilizia 59/96 (non autorizzata);
- 4) Concessione edilizia n. 803 del 05/03/1997;
- 5) 1° Variante pratica edilizia n. 6/99, n. atto 824/99 del 12.05.1999;
- 6) 2° Variante pratica edilizia 24/99, n. atto 3684/99 del 14.06.1999;
- 7) 3° Variante pratica edilizia 38/99, n. atto 3200/2002 del 24.07.2002;
- 8) Pratica edilizia 42/2000 (non visionata);
- 9) Pratica edilizia 10/01, (negata dalla commissione edilizia);
- 10) Pratica edilizia 10001/01, "realizzazione condotta trasporto acqua termale", (non visionata);
- 11) Pratica edilizia 2004/32/PC, 4° Variante conc. 803 del 05.03.1997, (non visionata);
- 12) Pratica edilizia 2006/01, (chiusa decorrenza termini/non integrata/non ritirato);
- 13) Pratica edilizia 2006/45, Rinnovo domanda 2006/01, (pronta per attestazione di deposito DIA);
- 14) Pratica edilizia 2007/22, Proposta aree cedere comune, (disposto rilascio atto/permesso);
- 15) Pratica edilizia 2008/61, Variante domanda 2004/32/PC, (sospesa/in attesa pagamento oneri);
- 16) Pratica edilizia 2008/64, Accertamento compatibilità Paesaggistica, (archiviata fine iter);
- 17) Pratica edilizia 2010/22, Ipotesi ampliamento complesso termale, (non visionata);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato di agibilità rilasciato dal comune (per tacito assenso) è riferito solo ai locali delle planimetrie catastali 1049, sub 2 (oggi soppressa) e relativa ai seguenti locali:

- Piano Terra, Centro Idropinico, area individuata a Sud - Est (vedasi planimetria catastale allegata);
- Piano Primo, Ambulatori e corridoio (vedasi planimetria catastale allegata);
- Piano Secondo, Terrazza che si aggetta sopra i locali del piano terra e primo sopra elencati (vedasi planimetria allegata);

Riepilogando:

Non sono stati rilasciati ulteriori P. a C. sull'immobile in esame e tuttora validi (si ricorda che si ha la decadenza dopo tre anni, salvo proroghe motivate ed accolte dal Comune);

- è stata rilasciata l'abitabilità parziale dei locali come da richiesta (vedi sub 2) come da piantina catastale prodotta dal comune di Genga;
- non esistono verbali di accertamento delle consistenze eseguite e/o verifiche di allineamento e quote del costruito da parte dell'ufficio tecnico del Comune;
- l'iter di valutazione della variante parziale al PRG di cui alla Delibera del 2011, che prevede la destinazione dell'area a zona F2, ad oggi, non è completo (di cui alla DGR 1813/2010), per cui permane l'incertezza sulle tempistiche dell'iter di variante, anche alla luce di possibili prescrizioni che dovessero emergere in sede di eventuale procedura di V.A.S. e tali da poter modificare, sostanzialmente e in maniera ad oggi non certa, il regime urbanistico nell'area.

DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI GENGA RISULTA:

- Foglio 56, mappale 1049/parte (mq 481): B2 "Ristrutturazione urbanistica e recupero paesaggistico" - Del.C.C. n. 38 del 30.09.2011;
- Foglio 56, mappale 1049/parte: E1 "Zona del territorio agricolo normale" - Del. C.C. n. 38 del 30.09.2011;

Le particelle sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti Vincoli o Oneri Condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di stima 1049/9 e 1049/10, vengono stimati in due lotti distinti, in quanto il bene immobile 1049/9 risulta accatastato e parzialmente dotato di certificato di agibilità (ex sub 2), tale bene va a costituire il LOTTO 1.

Il bene 1049/10, invece, risulta non accatastato, perché in fase di costruzione, quindi solo dopo l'ultimazione dei lavori, si procedere alla successiva fase di accatastamento e rilascio del certificato di agibilità da parte del comune, tale bene costituisce il LOTTO 2.

I BENI COMUNE NON CENSITE (sub 1049/7, 1049/8) ed i beni area urbana (sub 1136,1137, 1138, 1139, 1140), sono valutati applicando lo stesso valore di stima su una superficie ridotta (percentuale stimata pari al 20% sul lotto sub 1049/8 e pari al 5% sui restanti sub 1049/7 e 1136, 1137, 1138, 1139 e 1140) e vengono inseriti nel lotto 1 (quindi si applica lo stesso valore unitario di stima del lotto 1).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica BENE 1 -IMMOBILE Unità immobiliare destinata a terme e struttura ricettiva, ubicata nel comune di Genga (AN), in località Valonica - Frazione San Vittore SNC.
- **DATI CATASTALI** Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Genga (AN); intestata a: -XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX, proprietà per 1000/1000. Dati identificativi: - foglio 56, particella 1049, sub. 9; dati di classamento: -, classe -, consistenza -, rendita € 30.086,00; indirizzo Frazione San Vittore SNC, piano: S1, T, 1, 2, 3;
- **DESCRIZIONE** Il bene consiste in una unità immobiliare destinata a centro termale e struttura ricettiva (albergo) in un edificio a 3 piani solo fuori terra, costruito a partire dal 1996. Il fabbricato ha tre livelli fuori terra; la struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde e terrazze calpestabili e non; le facciate sono a mattoni a faccia vista, lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è appena sufficiente, con zone più o meno degradate per mancanza di manutenzione e/o non utilizzo dei locali.
 - **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA SUPERFICIE** : mq. 640,00 circa **DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA** Il piano primo sottostrada è suddivisa in zone con destinazione differenti: La zona posta a sinistra dell'accesso da rampa carrabile è suddivisa in vari locali destinati a magazzino/dispensa, celle frigo, deposito, spogliatoio, wc (sub 9). Quanto esistente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella tavola 2 - Variante in corso del Luglio 2008. La zona posta a destra dell'accesso da rampa carrabile, che nella tavola sopra indicata ha per la maggior parte destinazione ad ambulatori, zone diagnostiche, locali nebulazione ed inalazione, non è rappresentata nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub.9, ma nel sub 10 (che risulta ancora in fase di costruzione). L'area destinata a locali inalazioni, anch'essa non rappresentata nella planimetria catastale, corrispondente, indicativamente a quanto indicato nella tavola dell'architettonico 2008 (sub 10). Tutta la zona centrale corrisponde alla tavola architettonica del 2008, è completa di divisori con destinazione d'uso spogliatoi (con locali regolari ed annessi bagni) e zone diagnostiche (sub 10). Il piano interrato risulta

accessibile dalla strada mediante rampa carrabile ed è collegata con il piano terra mediante quattro scale interne ed una esterna. Risulta, poi un'area interrata e posta, in proiezione sotto la parte terminale della piscina esterna, di cui sono completate soltanto le strutture (locale pompe e vasche di compensazione delle piscine e vano caldaia). L'accesso è consentito tramite scala interna dall'area a lato della piscina stessa. Si rileva un cunicolo tecnico che corre esternamente alla pianta del livello seminterrato, che è stato solo parzialmente visionato

- PIANO TERRA SUPERFICIE: mq. 1000,00 circa. DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA Il piano terra presenta una planimetria in cui si individuano tre zone: Due zone, già con un buon grado di finitura, sono collegate da un disimpegno e presentano: • nella parte a nord/ovest è presente la cucina con accessori e la zona ristorante a cui è collegata una parte con servizi (sub 9); nella parte sud/est sono presenti bagni/docce, il centro idropinico con spogliatoi ed un magazzino (sub 9), trattasi della porzione di immobile del quale risulta esistente un certificato di agibilità (ex sub 2, soppresso); La distribuzione in loco corrisponde in linea di massima con quanto presente nella planimetria di progetto tavola 4 - VARIANTE IN CORSO - luglio 2008 tranne che per alcune chiusure e la destinazione di due locali ad altro uso (Ambulatorio nel catastale e locale tecnico nel progetto; Spogliatoio nel catastale e centro primo soccorso nel progetto) nella zona sud/est, che invece risultano correttamente riportati nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub. 9. Nella tavola catastale manca, poi, la zona a nord-ovest (porzione controterra - sub 10, in fase di costruzione da come si evince dalla visura catastale) ed indicato come zona terme in grotta nella tavola di progetto (successivamente destinata con altra variante ad altro uso). La terza zona è completata solo nella struttura e parte delle tamponature ma completamente al grezzo e non risulta nella planimetria catastale (sub 10), mentre è individuata nella planimetria di progetto (tavola 4 - area trattamenti fango terapia), anche se con alcune modifiche (non riscontrate in altre tavole di variante successive). L'accesso ai locali può avvenire da vari ingressi che affacciano sulla ampia area circostante in gran parte già pavimentata ma, certamente, oggetto di interventi di sistemazione ed in gran parte da completare. Si può accedere al centro idropinico sia dalla zona con piscina esterna che dalla zona pedonale che va a formare un ampio piazzale dal quale si accede anche all'area ristorante. Il collegamento al piano superiore avviene attraverso quattro scale di cui tre posizionate nella zona ristorante-cucina ed una nella zona del centro idropinico e tre ascensori (non installati). A questo livello si rileva la grande piscina esterna, che corre lungo parte del corpo fabbrica centrale e si collega ad altra piscina esterna posta sul lato sud-est.
- PIANO PRIMO SUPERFICIE: mq. 863,6,terrazza mq. 65 circa; DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA Il piano primo, planimetricamente, corrisponde al piano terra tranne per una area di circa mq.60,00 in cui è stata realizzata una terrazza. Suddividendolo per i due sub 9 e 10, abbiamo la seguente rappresentazione. Sopra alla zona cucina/ristorante del livello terra, dal progetto TAV. 05 (luglio 2008) è prevista una zona bar e sala bar nell'ampio locale ottagonale.(sub 9). Prima della zona bar e dentro il sub 10 sono presenti due vani destinati, secondo il progetto del 2008, a palestra e sala teoria. La zona nord facente parte del sub 10 e non riportata nella planimetria catastale (porzione controterra), è riportata sulle tavole grafiche del progetto del 2008 e si riscontrano i locali della zona terme grotte (sub 10, con livello finiture avanzato) ed un'area con camerini massaggi (sub 10, con livello finiture allo stato grezzo, solo parte strutturale e tamponature senza intonacatura e senza impianti). Tra la palestra e i locali delle terme grotte sono presenti dei bagni e antibagno (sub 10, con livello di finiture avanzato). La zona posta a sud/est a cui si accede da un lungo disimpegno o scala con ascensore ha la distribuzione correttamente riportata sia nella planimetria



catastale (sub 9) che nella relativa tavola architettonica di progetto (tranne che la divisione di due locali accorpatis in uno solo nel lato centro benessere.

- PIANO SECONDO SUPERFICIE: mq.297,50, Terrazzo lato sud-est mq.120,00; terrazzo lato nord est mq. 465,00; terrazze lato nord-ovest mq. 65,00 e terrazze lato sud ovest di circa 50,00 mq.; DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA Il piano secondo lato nord e nord ovest, come anche indicato nella TAV.06 (luglio 2008), presenta locali camere, con annessi bagni (sub 09). Tale zona è riportata correttamente nella planimetria catastale, dove sono indicate correttamente tutte le distribuzioni dei locali destinati a "camere" con annessi servizi (sub 9). Sempre nel sub 9, ricade una ampia terrazza di circa 460 mq, sulla quale si affacciano le camere e terrazzo più piccolo di circa 60,00 mq. Segue un'area lato sud ovest, dove dalla tavola di progetto, risultano locali ambulatori e aree destinate a terrazzi (sub 10). Anche in questa area risultano presenti, terrazzi di circa 50,00 mq. e 65,00 mq. a lato della zona "ambulatori" ed uno di mq. 142,40,0 lato sud-est.
 - PIANO TERZO SUPERFICIE: mq. 297,50; DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA La distribuzione interna del piano terzo corrisponde, salvo piccoli dettagli, a quanto riportato nella planimetria catastale (sub 9). La destinazione dei locali è "camera" con annessi servizi.
 - AREE ESTERNE SUPERFICIE: Corte interna e connettivi esterni (sub 8) di circa 1.000,00 mq.; Corte esterna e area piscina esterna (sub 7) di circa 7.290,00 mq. ; Area urbana esterna totale di circa 6.800,00 mq.
 - DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA L'area esterna, attualmente in gran parte delineata nella sua distribuzione ma, solo in parte, realizzata presenta un'area di ingresso carrabile, percorsi pedonali ed un ampio piazzale centrale (particella 1049, sub 8). Nell'area compresa tra il collegamento ristorante/centro idropinico e la zona a monte risulta impostata due vasche-piscine (particella 1049, sub 7). Le aree urbane (1136, 1137, 1138, 1139, 1140), sono destinate a parcheggio e aree pedonali e carrabili, parzialmente definiti e sistemati
 - CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA L'immobile è ubicato in zona agricola, a circa 4 Km dal centro storico di Genga. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.
 - La corte privata (B.C.N.C.) e le aree destinate ad area urbana, utilizzate sia come parcheggi sia come area a verde viene stimata insieme all'immobile sub 9, con opportuno coefficiente di riduzione della superfici (20% per il sub 8 e 5% per il sub 7 e le aree urbane).
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1049, Sub. 9, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 6.304.125,00

Note sul metodo di stima:

Si precisa che il criterio di valutazione adottato per la stima del complesso immobiliare della XXXXXXXXXXX, vista la peculiarità tipologica, ubicazionale e di destinazione d'uso dei vari corpi di fabbrica, che non possono, nel nostro caso, consentire una concreta comparazione con altre realtà similari in mancanza di analoghe contrattazioni di mercato, è basato necessariamente su attendibili riferimenti ai costi di costruzione attualizzati,

tenedo in debito conto, oltre al valore autonomo del terreno, l'incidenza del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche-strutturali-realizzative, del buon grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite e delle altre particolarità proprie del complesso di specie, il quale non è ancora ultimato, funzionale ed agibile secondo le previsioni dell'ultimo progetto di completamento approvato (vedasi pratiche edilizie).

Per discretizzare e dare il corretto peso allo stato di completamento e di fatto delle opere seguono le incidenze delle opere sul costo di costruzione:

1. Piazzamento cantiere, ponteggi e scavi	1,00%
2. Opere in c.a.	35,00%
3. Coperture	14,00%
4. Tamponamento esterno	15,00%
5. Divisori interni forati	5,00%
6. Canne fumarie	1,00%
7. Porte interne	2,00%
8. Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	2,00%
9. Serramenti esterni	2,00%
10. Intonaci	4,00%
11. Impianto riscaldamento	2,00%
12. Impianto idrico-sanitario	3,00%
13. Impianto elettrico	2,00%
14. Pavimenti e rivestimenti	5,00%
15. Opere in ferro	2,00%
16. Impianti ascensori	3,00%
17. Sistemazioni esterne	<u>2,00%</u>
	100%

Le opere relative al lotto 1 sono per lo più completate, a parte l'ultimazione degli impianti e loro collaudo, la mancanza degli infissi interni e dei sanitari e, in alcuni locali, la presenza di zone ammalorate per le infiltrazioni di acqua o incuria.

Per l'utilizzo di tutti i locali serve comunque un intervento minimo di manutenzione straordinaria, più o meno pesante, quale sistemazione degli intonaci e nuova tinteggiatura, oltre che a veri e propri lavori di completamento (soprattutto per gli impianti ed i bagni).

Tali ulteriori costi di sistemazione vanno ad incidere sul prezzo unitario di costruzione stimato, così come incidono in tal senso anche gli oneri di progettazione e accessori vari (Permessi di Costruzione, Autorizzazioni varie e certificazione energetica).

Dalla ricerca fatta dal sottoscritto in merito ad un equo valore di costruzione unitario, tenuto conto della specificità dell'opera, del contesto e della attuale destinazione d'uso, risulta un prezzo al mq. Già sgravato delle voci di cui sopra pari ad €/mq 1.500,00 (millecinquecentovirgolazero).

Ovviamente tale valore si riferisce per i locali che sono quasi ultimati, a parte gli infissi interni, gli impianti da completare e gli interventi di manutenzione straordinaria, e quindi corretto applicarlo per il LOTTO 1 (quasi completato e/o a buon livello di completamento).

Discorso a parte per il LOTTO 2, dove i locali sono completati al 50% (locali al grezzo con solo opere in c.a. e senza tamponature esterne ed interne, senza pavimenti, senzaintonaci, senza apparecchi ifro-sanitari e senza impianti: dal punto 1 al punto 3 dell'elenco sopra riportato) o 70 % (locali al grezzo con opere in c.a., con tamponature esterne ed interne, senza impianti, senzaintonaci, senza pavimenti e senza apparecchiature idro-sanitarie, dal punto 1 al punto 5 dell'elenco sopra riportato), a seconda delle zone ai vari piani e, dove, applicando sempre un valore unitario di € 1.500,00 al mq, si opera una riduzione delle superfici, pari a percentuali che variano dal 30 % al 50%, in base alla loro percentuale di completamento (si veda elenco sopra riportato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Albergo Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica	4202,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 6.304.125,00	100,00	€ 6.304.125,00
Totale lotto:					€ 6.304.125,00

Valore finale di stima: € 6.304.125,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica BENE 2 -IMMOBILE Unità immobiliare destinata a terme e struttura ricettiva, ubicata nel comune di Genga (AN), in località Valonica - Frazione San Vittore SNC.
- DATI CATASTALI Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Genga (AN); intestata a: -XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX, proprietà per 1000/1000. Dati identificativi: - foglio 56, particella 1049, sub. 10; dati di classamento: -, classe -, consistenza -, rendita -; IN COSTRUZIONE, indirizzo Frazione San Vittore SNC, piano: S1, T, 1, 2, 3;
- DESCRIZIONE Il bene consiste in una unità immobiliare destinata a centro termale e struttura ricettiva (albergo) in un edificio a 3 piani solo fuori terra, costruito a partire dal 1996. Il fabbricato ha tre livelli fuori terra; la struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde e terrazze calpestabili e non; le facciate sono a mattoni a faccia vista, lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è appena sufficiente, con zone più o meno degradate per mancanza di manutenzione e/o non utilizzo dei locali.

- PIANO PRIMO SOTTOSTRADA SUPERFICIE : mq. 1.472 circa DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA Il piano primo sottostrada è suddivisa in zone con destinazione differenti: La zona posta a sinistra dell'accesso da rampa carrabile è suddivisa in vari locali destinati a magazzino/dispensa, celle frigo, deposito, spogliatoio, wc (sub 9). La zona posta a destra dell'accesso da rampa carrabile, che nella tavola sopra indicata ha per la maggior parte destinazione ad ambulatori, zone diagnostiche, locali nebulazione ed inalazione, non è rappresentata nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub.9, ma nel sub 10 (che risulta ancora in fase di costruzione). L'area destinata a locali inalazioni, anch'essa non rappresentata nella planimetria catastale, corrispondente, indicativamente a quanto indicato nella tavola dell'architettonico 2008 (sub 10). Tutta la zona centrale corrisponde alla tavola architettonica del 2008, è completa di divisori con destinazione d'uso spogliatoi (con locali regolari ed annessi bagni) e zone diagnostiche (sub 10). Il piano interrato risulta accessibile dalla strada mediante rampa carrabile ed è collegata con il piano terra mediante quattro scale interne ed una esterna. Risulta, poi un'area interrata e posta, in proiezione sotto la parte terminale della piscina esterna, di cui sono completate soltanto le strutture (locale pompe e vasche di compensazione delle piscine e vano caldaia). L'accesso è consentito tramite scala interna dall'area a lato della piscina stessa. Si rileva un cunicolo tecnico che corre esternamente alla pianta del livello seminterrato, che è stato solo parzialmente visionato.
- PIANO TERRA SUPERFICIE: mq. 795 circa (locali fanghi); mq. 451 (locali grotte). DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA Il piano terra presenta una planimetria in cui si individuano tre zone: Due zone, già con un buon grado di finitura, sono collegate da un disimpegno e presentano:
 - nella parte a nord/ovest è presente la cucina con accessori e la zona ristorante a cui è collegata una parte con servizi (sub 9);
 - nella parte sud/est sono presenti bagni/docce, il centro idropinico con spogliatoi ed un magazzino (sub 9), trattasi della porzione di immobile del quale risulta esistente un certificato di agibilità (ex sub 2, soppresso);
 La distribuzione in loco corrisponde in linea di massima con quanto presente nella planimetria di progetto tavola 4 - VARIANTE IN CORSO - luglio 2008 tranne che per alcune chiusure e la destinazione di due locali ad altro uso (Ambulatorio nel catastale e locale tecnico nel progetto; Spogliatoio nel catastale e centro primo soccorso nel progetto) nella zona sud/est, che invece risultano correttamente riportati nella planimetria catastale F.56 M.1049 Sub. 9. Nella tavola catastale manca, poi, la zona a nord-ovest (porzione controterra - sub 10, in fase di costruzione da come si evince dalla visura catastale) ed indicato come zona terme in grotta nella tavola di progetto (successivamente destinata con altra variante ad altro uso). La terza zona è completata solo nella struttura e parte delle tamponature ma completamente al grezzo e non risulta nella planimetria catastale (sub 10), mentre è individuata nella planimetria di progetto (tavola 4 - area trattamenti fango terapia), anche se con alcune modifiche (non riscontrate in altre tavole di variante successive). L'accesso ai locali può avvenire da vari ingressi che affacciano sulla ampia area circostante in gran parte già pavimentata ma, certamente, oggetto di interventi di sistemazione ed in gran parte da completare. Si può accedere al centro idropinico sia dalla zona con piscina esterna che dalla zona pedonale che va a formare un ampio piazzale dal quale si accede anche all'area ristorante. Il collegamento al piano superiore avviene attraverso quattro scale di cui tre posizionate nella zona ristorante-cucina ed una nella zona del centro idropinico e tre ascensori (non installati). A questo livello si rileva la grande piscina esterna, che corre lungo parte del corpo fabbrica centrale e si collega ad altra piscina esterna posta sul lato sud-est.
- PIANO PRIMO SUPERFICIE: mq. 110 (palestra), mq. 225 (spogliatoi + ex grotte), mq. 600 (zona fanghi, stato grezzo), mq. 320 (nuova zona grotte al grezzo); DISTRIBUZIONE



PLANIMETRICA Il piano primo, planimetricamente, corrisponde al piano terra tranne per una area di circa mq.60,00 in cui è stata realizzata una terrazza. Suddividendolo per i due sub 9 e 10, abbiamo la seguente rappresentazione. Sopra alla zona cucina/ristorante del livello terra, dal progetto TAV. 05 (luglio 2008) è prevista una zona bar e sala bar nell'ampio locale ottagonale.(sub 9). Prima della zona bar e dentro il sub 10 sono presenti due vani destinati, secondo il progetto del 2008, a palestra e sala teoria. La zona nord facente parte del sub 10 e non riportata nella planimetria catastale (porzione controterra), è riportata sulle tavole grafiche del progetto del 2008 e si riscontrano i locali della zona terme grotte (sub 10, con livello finiture avanzato) ed un'area con camerini massaggi (sub 10, con livello finiture allo stato grezzo, solo parte strutturale e tamponature senza intonacatura e senza impianti). Tra la palestra e i locali delle terme grotte sono presenti dei bagni e antibagno (sub 10, con livello di finiture avanzato). La zona posta a sud/est a cui si accede da un lungo disimpegno o scala con ascensore ha la distribuzione correttamente riportata sia nella planimetria catastale (sub 9) che nella relativa tavola architettonica di progetto (tranne che la divisione di due locali accorpati in uno solo nel lato centro benessere).

- PIANO SECONDO SUPERFICIE: mq.255 (ambulatori), Terrazzo mq.65,00; DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA Il piano secondo lato nord e nord ovest, come anche indicato nella TAV.06 (luglio 2008), presenta locali camere, con annessi bagni (sub 09). Tale zona è riportata correttamente nella planimetria catastale, dove sono indicate correttamente tutte le distribuzioni dei locali destinati a "camere" con annessi servizi (sub 9). Sempre nel sub 9, ricade una ampia terrazza di circa 460 mq, sulla quale si affacciano le camere e terrazzo più piccolo di circa 60,00 mq. Segue un'area lato sud ovest, dove dalla tavola di progetto, risultano locali ambulatori e aree destinate a terrazzi (sub 10). Anche in questa area risultano presenti, terrazzi di circa 50,00 mq. e 65,00 mq. a lato della zona "ambulatori" ed uno di mq. 142,40,0 lato sud-est.
- PIANO TERZO SUPERFICIE: mq. 0;
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1049, Sub. 10, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.718.775,00

Note sul metodo di stima:

Si precisa che il criterio di valutazione adottato per la stima del complesso immobiliare della XXXXX XXXXXX, vista la peculiarità tipologica, ubicazionale e di destinazione d'uso dei vari corpi di fabbrica, che non possono, nel nostro caso, consentire una concreta comparazione con altre realtà similari in mancanza di analoghe contrattazioni di mercato, è basato necessariamente su attendibili riferimenti ai costi di costruzione attualizzati, tenendo in debito conto, oltre al valore autonomo del terreno, l'incidenza del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche-strutturali-realizzative, del buon grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite e delle altre particolarità proprie del complesso di specie, il quale non è ancora ultimato, funzionale ed agibile secondo le previsioni dell'ultimo progetto di completamento approvato (vedasi pratiche edilizie).

Per discretizzare e dare il corretto peso allo stato di completamento e di fatto delle opere seguono le incidenze delle opere sul costo di costruzione:

1. Piazzamento cantiere, ponteggi e scavi	1,00%
2. Opere in c.a.	35,00%
3. Coperture	14,00%
4. Tamponamento esterno	15,00%
5. Divisori interni forati	5,00%
6. Canne fumarie	1,00%
7. Porte interne	2,00%
8. Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	2,00%
9. Serramenti esterni	2,00%
10. Intonaci	4,00%
11. Impianto riscaldamento	2,00%
12. Impianto idrico-sanitario	3,00%
13. Impianto elettrico	2,00%
14. Pavimenti e rivestimenti	5,00%
15. Opere in ferro	2,00%
16. Impianti ascensori	3,00%
17. Sistemazioni esterne	<u>2,00%</u>
	100%

Le opere relative al lotto 1 sono per lo più completate, a parte l'ultimazione degli impianti e loro collaudo, la mancanza degli infissi interni e dei sanitari e, in alcuni locali, la presenza di zone ammalorate per le infiltrazioni di acqua o incuria.

Per l'utilizzo di tutti i locali serve comunque un intervento minimo di manutenzione straordinaria, più o meno pesante, quale sistemazione degli intonaci e nuova tinteggiatura, oltre che a veri e propri lavori di completamento (soprattutto per gli impianti ed i bagni).

Tali ulteriori costi di sistemazione vanno ad incidere sul prezzo di costruzione stimato, così come incidono in tal senso anche gli oneri di progettazione e accessori vari (Permessi di Costruzione, Autorizzazioni varie e certificazione energetica).

Dalla ricerca fatta dal sottoscritto in merito ad un equo valore di costruzione unitario, tenuto conto della specificità dell'opera, del contesto e della attuale destinazione d'uso, risulta un prezzo al mq. Già sgravato delle voci di cui sopra pari ad €/mq 1.500,00 (millecinquecentovirgolazero).

Ovviamente tale valore si riferisce per i locali che sono quasi ultimati, a parte gli infissi interni, gli impianti da completare e gli interventi di manutenzione straordinaria, e quindi corretto applicarlo per il LOTTO 1 (quasi completato e/o a buon livello di completamento).

Discorso a parte per il LOTTO 2, dove i locali sono completati al 50% (locali al grezzo con solo opere in c.a. e senza tamponature esterne ed interne, senza pavimenti, senzaintonaci, senza apparecchi idro-sanitari e senza impianti: dal punto 1 al punto 3 dell'elenco lavorazioni su riportato. LOCALI NUOVE GROTTI) o al 70 % (locali al grezzo con opere in c.a., con tamponature esterne ed interne, senza impianti, senzaintonaci, senza pavimenti e senza apparecchiature idro-sanitarie: dal punto 1 al punto 5 dell'elenco lavorazioni su riportato. LOCALI FANGHI) o, infine, al 80% (locali completati, senza impianti, senza pavimenti e senza apparecchiature idro-sanitarie: dal punto 1 al punto 10 dell'elenco lavorazioni su riportato. LOCALI NEBULIZZAZIONE).

Quindi, a seconda delle zone ai vari piani, come sopra esposto, si applica sempre un valore unitario di € 1.500,00 al mq, ma si opera una riduzione delle superfici, pari a percentuali che variano dal 20 % al 30% ed al 50%, in base alla loro percentuale di completamento.

•

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Albergo Genga (AN) - Frazione San Vittore SNC - Località Valonica	3145,85 mq	1.500,00 €/mq	€ 4.718.775,00	100,00	€ 4.718.775,00
				Totale lotto:	€ 4.718.775,00

Valore finale di stima: € 4.718.775,00

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

Ancona, li 04/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Boschetti Guglielmo



Dott. Ing. Guglielmo BOSCHETTI
Ordine degli Ingegneri di Ancona n. 2117

[Handwritten signature]

