Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DEUTSCHE BANK MUTUI SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **252/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Luca Venzano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Emiliano Paoletti**
Codice fiscale: PLTMLN73D18G148D
Partita IVA: 00732440557
Studio in: Via Garibaldi 9 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-344633
Fax: 0763-344633
Email: ranchinopaoletti@tiscali.it
Pec: emiliano.paoletti@geopec.it

Beni in **San Gemini (Terni)**
Località/Frazione **Centro storico**
Piazza del Duomo n. 4

Lotto: LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ALBERGO.

Alberghi e pensioni [D2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione:Centro Storico, Piazza del Duomo n. 4

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [illegible] **proprietà**
Cod. [illegible]

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [illegible] IA, C.F. [illegible]

foglio **10**, particella **327**, indirizzo Piazza del Duomo n. 3, piano s1, terra, primo, secondo, terzo, categoria D/2, rendita € 20.309,67
Derivante da:ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1997, Voltura n. 914.1/1999 in atti dal 28/10/1999, Repertorio n. 22548, Rogante: FABIANI PIERANDREA, Sede: ROMA, Registrazione: COMPRAVENDITA

Confini:Piazza del Duomo (o via G. Marconi), Parrocchia dei SS. Gemine e Giovanni Battista (p.lla 329 e 328), viale Garibaldi, porzione di fabbricato di proprietà della stessa [illegible] 1 (p.lla 326).
Il tutto come rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente Consulenza.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I dati specificati nell'atto di pignoramento (dati catastali e confinanti) identificano con certezza gli immobili posti a garanzia del mutuo, ma non li rappresentano con precisione.

ANOMALIE CATASTALI ACCERTATE

1) La rappresentazione nella mappa catastale in scala 1:1.000 dell'Albergo (particella 327) è errata, comprendendo essa una porzione di terreno ad orto di proprietà e in possesso della Parrocchia dei SS. Gemine e Giovanni Battista. Tale porzione di terreno è rappresentata nella planimetria (ALLEGATO 1) allegata alla presente relazione ed evidenziata con colorazione rossa. Tale anomalia può essere risolta con la presentazione di una denuncia di variazione al Catasto Terreni (tipo mappale), avente per oggetto anche il riposizionamento dell'annesso del parco e l'inserimento

della piscina sempre nel parco, in modo che si possa cancellare la porzione di fabbrica inesistente e rappresentare la sua area di sedime come area scoperta graffata con la restante parte della p.lla 327.

2) Le planimetrie catastali dell'Albergo attualmente esistenti agli atti del Catasto Fabbricati, presentate nell'anno 1976, non rappresetano il reale stato di fatto dell'immobile, sia perché non aggiornate delle numerose variazioni interne apportate nei vari piani e sia perché ancora non denunciata la recente variazione conseguente alla ristrutturazione dell'intero terzo piano.
Tale situazione determina la necessità di presentazione di denuncia di variazione al catasto fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

DIFFORMITA' CATASTALI

ALBERGO

Le planimetrie attualmente esistenti nel Catasto Fabbricati presentate nel 1976, non riportano le variazioni subite dall'immobile con gli interventi iniziati con le autorizzazioni già citate sopra e attualmente sono ancora in corso di completamento.
Sia nel caso di ultimazione dei lavori previsti, che nel caso di rinuncia, dovranno essere presentate a cura dell'acquirente, le planimetrie dei 5 piani mediante denuncia di variazione catastale.
La rappresentazione attuale dell'intero edificio è quella risultante nelle planimetrie allegate alla presente Consulenza (ALLEGATO 2 – PLANIMETRIE).
La presentazione delle nuove planimetrie e della relativa denuncia di variazione, comporterà una spesa preventivata in una somma complessiva, comprese anticipazioni, spese, IVA, Cassa Geometri di € 1.900,00.
L'aggiornamento della mappa al catasto terreni per staccare una porzione del fabbricato e rappresentarla come area scoperta, nonché per riportare in mappa le opere in corso nel parco, comporterà una spesa preventivata in una somma complessiva, comprese anticipazioni, spese, IVA, Cassa Geometri di € 1.639,24.
Regolarizzabili mediante: Sono stati allegati alla presente ctu n. 3 preventivi delle pratiche necessarie per la regolarizzazi
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Tipo mappale per aggiornamento mappa 1:1000 : €1.639,24

Denuncia di variazione per aggiornamento pianta albergo : €1.900,00

Oneri totali : **€ 3.539,24**

Note: Le pratiche per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'albergo e l'aggiornamento della mappa per l'inserimento dei due corpi di fabbrica in corso di costruzione nel parco di pertinenza che dovranno essere presentate a cura e spese dell'acquirente, comportano una spesa complessiva preventivata in ragione di **€ 3.842,81** anticipazioni, spese, IVA e Cassa Nazionale Geometri incluse, come verrà di seguito meglio specificato.

LA SPESE DEL TIPO MAPPALE PER L'AGGIIORNAMENTO DELLA MAPPA CATASTALE COMPRENDE ANCHE L'AGGIORNAMENTO DEL PARCO + ANNESSI.
Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: *Albergo – Ristorante costituito da porzione di fabbricato di cinque piani da cielo a terra (seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo) posto in SAN GEMINI (TR) piazza del Duomo (o via G. Marconi) con accesso dal civico n. 4.*

Identificativo corpo: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI.

vincolato a standard sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione:Centro, Piazza del Duomo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [illegible] **roprietà**
Cod. F[illegible]

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: [illegible]
- Proprietà del 1000/1000, foglio **10**, particella **444** qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 0,3490, reddito dominicale: € 17,12, reddito agrario: € 9,01
Derivante da:ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1997. Trascrizione n. 2460.1/1997 in atti dal 27/10/1999 Repertorio n.: 22548 Rogante: Fabiani Pierandrea Sede: ROMA

Confini:Confinanti

Piazza del Duomo (o via G. Marconi), proprietà ed altri (da due lati) (p.lla 273), Comune di San Gemini (p.lla 272), Parrocchia dei SS. Gemine e Giovanni Battista (p.lla 328 e E), salvo altri.
Il tutto come rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente Consulenza.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ANOMALIE CATASTALI ACCERTATE

Nel parco di pertinenza dell'albergo esistono due opere in corso di costruzione destinate una a bar-spogliatoio- servizi igienici e l'altra a piscina scoperta, che vengono in seguito descritte e rappresentate, che non risultano riportate nella mappa catastale e non censite, per le quali si rende necessaria la presentazione del tipo mappale al Catasto Terreni e della denuncia di fabbricati in corso di costruzione.

Le pratiche per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'albergo e l'aggiornamento della mappa per l'inserimento dei due corpi di fabbrica in corso di costruzione nel parco di pertinenza che dovranno essere presentate a cura e spese dell'acquirente, comportano una spesa complessiva preventivata in ragione di € 3.842,81 anticipazioni, spese, IVA e Cassa Nazionale Geometri incluse, come verrà di seguito meglio specificato.

PARCO

Nel terreno di pertinenza adibito a parco dell'albergo, identificato al Foglio 10 con la particella 444, sono in corso di costruzione lavori per la realizzazione di una piscina all'aperto e di ampliamento e ristrutturazione di un manufatto per adibirlo a bar, spogliatoio e servizi igienici, che non

risultano denunciati né riportati in mappa.
La denuncia al Catasto Fabbricati e l'aggiornamento della mappa.
La denuncia al Catasto Fabbricati e l'aggiornamento della mappa dovranno essere eseguiti sempre dall'acquirente prima dell'asta pubblica.
La presentazione delle planimetrie e della relativa denuncia di accatastamento del manufatto e della piscina in corso di costruzione comporterà una spesa preventivata in una somma complessiva, comprese anticipazioni, spese, IVA, Cassa Geometri di € 303,57.
Regolarizzabili mediante: Vengono allegati alla presente c.t.u. n. 3 preventivi delle pratiche necessarie per la regolarizzazione catastale.
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Denuncia di nuova costruzione per denuncia annesso in corso di costruzione : €303,57

Oneri totali : € 303,57

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: *Terreno di pertinenza dell'albergo adibito a parco con due manufatti in corso di costruzione posto come sopra con accesso da piazza del Duomo (o via G. Marconi) distante circa m 25 dall'ingresso dell'albergo.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Con Decreto di fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c. l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei, nominava il sottoscritto Geom. Emiliano Paoletti, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n. 907, con studio in Orvieto, via Garibaldi n. 9, Consulente Tecnico nella Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, ordinando la sua comparizione alla Udienza del 02 Luglio 2014, per il conferimento dell'incarico, formulazione dei quesiti e giuramento.

All'Udienza del 02 Luglio 2014, dopo avere dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto prendeva atto delle disposizioni e dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e riportati nel verbale di giuramento dell'esperto.

Procedeva inoltre a ritirare la documentazione esistente in atti relativa all'immobile pignorato.

In data 15 Luglio 2014, previo accordi con il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società debitrice e dopo averlo comunicato ai creditori, veniva effettuato il primo accesso negli immobili oggetto di esecuzione e venivano effettuati vari rilievi sia architettonici che fotografici.

In data 22 Luglio 2014 e 04 Settembre 2014 venivano effettuati dal sottoscritto altri due sopralluoghi e sono stati terminati i rilievi e gli accertamenti negli immobili.
Sempre in data 04 Settembre veniva effettuato l'accesso presso l'ufficio urbanistica del Comune di SAN GEMINI e venivano estratte copie delle concessioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione e degli elaborati del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Nel verbale di Pignoramento trascritto in data 29/01/2014 al n. 844 R.G. e al n. 722 R.P. gli immobili soggetti al pignoramento sono indicati:

Porzione immobiliare sita in Comune di SAN GEMINI (TR) avente accesso da piazza del Duomo n. 4, già n. 3 (Catastalmente piazza Duomo n. 5) e precisamente – Immobile adibito ad albergo ristorante
composto di piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano soffitte, con annessa rata di terreno della superficie di mq 3.490 circa, asservita alla costruzione di cui costituisce pertinenza, adibita a verde privato - parco, il tutto confinante con Chiesa Parrocchiale, giardini pubblici, salvo altri.

L'immobile sopra indicato risulta distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al

Foglio 10 con la particella 327, Categoria D/2, Rendita Catastale € 20.309,67
Mentre il terreno annesso ed asservito risulta distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al
Foglio 10 con la particella 444.

Gli immobili che compongono l'unico lotto come già precisato sono due:

a) il fabbricato adibito ad albergo – ristorante
b) e il terreno staccato adibito a parco di pertiennza dell'albergo.

I dati catastali e i confinanti sono stati riportati nelle pagine precedenti

Ubicazione e collegamenti

Gli immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di SAN GEMINI (TR), cittadina posta a circa 15 Km da Terni, raggiungibile percorrendo circa 2 Km dalla E45 Orte – Ravenna e circa 1 km dalla Stazione della Ferrovia Centrale Umbra.
L'edificio fu costruito dalla Famiglia dei Principi di Santacroce nella prima metà del secolo XVIII quale residenza estiva.

FORMAZIONE LOTTI

Nella relazione notarile del Dott. Angelo Fenoaltea, tra l'altro, risultano le seguenti trascrizioni:

A) Con atto notaio M. Pirone di Spoleto del 07/11/1997 Rep. 36085, trascritto il 12/11/1997 al n. 10516 del R.G. e al n. 7845 del R.P. è stato costituito a favore dell'Amministrazione Provinciale di Terni, vincolo di destinazione a carico della società attualmente proprietaria, relativamente agli immobili in SAN GEMINI, Foglio 10 particelle 327 (albergo) e 444 (parco).

B) Con atto dello stesso Notaio M. Pirone in data 07/11/1997 repertorio n. 36084, trascritto il 12/11/1997 al n. 10518 del R.G. e al n. 7846 del R.P. è stato costituito altro vincolo di destinazione a favore dell'Amministrazione Provinciale di Terni a carico della Società attualmente proprietaria e relativamente all'immobile sito in Comune di San Gemini, albergo e pensione, oltre a maggiore consistenza.

Nella nota di trascrizione gli immobili oggetto della costituzione di vincolo di destinazione sono indicati nel Catasto Fabbricati di San Gemini come albergo

– pensione: Scheda 2376 dell'anno 1975;
Nel Catasto Terreni di San Gemini
Foglio 1 p.lla 99 – terreno
Foglio 1 p.lla 189 – terreno
Foglio 1 p.lla 191 – terreno
Foglio 1 p.lla 193 – fabbricato rurale

Dal controllo effettuato presso il Catasto è risultato che i beni oggetto del vincolo imposto con l'atto di cui alla lettera B (rep.rio 36084) sono estranei alla procedura esecutiva, non compresi nell'atto di pignoramento e in parte non sono più in proprietà delle essendo stati venduti (albergo e pensione) al Monte dei Paschi di Siena – Leasing e Factoring – Banca per i servizi finanziari alle imprese spa con sede in Siena, con atto Notaio Clericò Filippo di Terni, rep.rio 2453 del 29/03/2006.

Il vincolo di destinazione imposto con l'atto di cui alla lettera A) rep.rio 36085 che resterà a carico degli immobili esecutati, non rende possibile cambiamenti della loro destinazione che preclude quindi qualsiasi ipotesi della loro trasformazione e del loro frazionamento e della loro separazione.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

L'albergo è stato anche dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a, del D.Lgs n. 42/2004 con D.D.R. per i Beni Culturali e Paesistici emesso il 06 Giugno 2006 dal Ministero Beni e Attività Culturali, trascritto il 27/03/2012 al n. 3468 R.G. e al n. 2682 del R.P.

Si procederà quindi alla formazione di un unico lotto comprendente i due immobili esecutati, anche perché ritenuto più conveniente dal punto di vista della valutazione in quanto un frazionamento in più parti, richiederebbe l'esecuzione di gravosi e complessi lavori per renderli autonomamente funzionali.
Caratteristiche zona:in centro storico normale
Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: TERNI a circa 15 chilometri di distanza.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: colline umbrie e valle del fiume Nera tra Narni e Terni .
Attrazioni storiche: Centro storico San Gemini - Chiesa dei SS. Gemine e Giovanni Battista .
Principali collegamenti pubblici: Strada di grande comunicazione (Super strada) E45
Servizi offerti dalla zona: Sorgente Acque minerali di San Gemini e terme di S

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ALBERGO
Alberghi e pensioni [D2] sito in San Gemini (Terni), Piazza del Duomo n. 4
Occupato da ni, via della Ca con contratto di locazione stipulato in data 27/03/2013 per l'importo di euro 2000 con scadenza 27/03/2015.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: STATO DI POSSESSO

Il Ristorante, le cucine e tutti i locali al piano terra di pertinenza dell'attività del ristorante sono stati affittati alla con sede in , con contratto di affitto di ramo d'azienda, repertorio n. 332, Raccolta n. 246, del 27 Marzo 2013, con scadenza 27/03/2015.
Il contratto prevede la gestione del ristorante e del bar occupante una porzione del piano terra, come alla pianta allegata al contratto stesso.
Il canone annuo è stato pattuito in Euro 24000,00, da versare in rate mensili anticipate di Euro 2000,00.

Come da incarico integrativo ricevuto dal sottoscritto si determina, con riferimento alla rata mensile di Euro 2000,00, la quota relativa all'affitto dell'immobile e la quota relativa all'affitto delle attrezzature e mobilio necessarie per lo svolgimento dell'attività di ristorazione e bar.
Da una indagine effettuata presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso la Camera di Commercio si è accertato che l'affitto del solo immobile si può quantificare in Euro 4 al mq per mese.
Essendo la superficie ceduta in affitto di mq 314,63
€ 4 x mq 314,63 = Euro 1258,52.
In conclusione si può affermare che dei 2.000,00 euro pattuiti di affitto di ramo d'azienda 1.200,00 euro si possono considerare per l'immobile e 800,00 euro per le attrezzature, mobilio, ecc necessarie per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

Identificativo corpo: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI vincolato a standard sito in San Gemini (Terni), Piazza del Duomo
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
- Descrizione onere: Vincolo di destinazione
rogito Notaio Marco Pirone in data 07/11/1997 ai nn. 36085
iscritto/trascritto a TERNI in data 12/11/1997 ai nn. 10516 7845
Vincolo di destinazione a favore dell'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI TERNI ed a carico della
relativamente all'immobile sito in SAN GEMINI, piazza del Duomo n. 4, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 p.lla 327 ed in Catasto Terreni al Foglio 10 p.lla 444.
Dati precedenti relativi ai corpi: A – ALBERGO – B – PARCO ANNESSO
- Descrizione onere: Vincolo di destinazione

rogito Notaio Marco Pirone in data 07/11/1997 ai nn. 36084
iscritto/trascritto a TERNI in data 12/11/1997 ai nn. 10518 7846
Costituzione di Vincolo di destinazione in favore dell'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI TERNI a carico della relativamente all'immobile sito in SAN GEMINI, Albergo e Pensione, scheda 2376 anno 1975, oltre a maggior consistenza

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

- Descrizione onere: Vincolo in favore del Ministero per i beni e le attività culturali

rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 05/02/2007 ai nn. 67689
iscritto/trascritto a TERNI in data 10/02/2007 ai nn. 1858 1167
Vincolo in favore del Ministero per i beni e le attività culturali - Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggio, Patrimonio, Stor., Artist. ed Etnoantropol. dell'Umbria con sede in Perugia ed a carico dell relativamente all'immobile sito in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 p.lla 327
Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato:
in riferimento a quanto stabilito dal D. Lgs n. 42/2004 art. 38, visto il D.P.R. del 26/10/2004 tra il Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza dell'Umbria e la Immobiliare Altichiero, proprietaria dell'Immobile artistico e storico di cui al quadro B, restaurato con oneri a parziale carico dello Stato, si è impegnata a rendere accessibile il bene oggetto con le seguenti modalità concordate con la Soprintendenza. La visita dell'immobile in oggetto potrà avvenire tutti i Lunedì di ogni mese dell'anno dalle ore 10:00 alle ore 13:00 per la durata di 20 anni a decorrere dalla presente trascrizione; ogni eventuale onere derivante dall'applicazione dell'atto di convenzione in oggetto, farà carico al proprietario. In caso di mancato o inesatto adempimento degli obblighi oggetto dell'atto il Ministero per i Beni e le attività culturali, Soprintendenza dell'Umbria, provvederà all'integrale recupero, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, delle somme elargite per le opere di conservazione e restauro dell'immobile in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

- Descrizione onere: Vincolo legale in favore del Ministero per i beni e le attività culturali

rogito Ufficiale rogante presso Ministero in data 06/06/2006 ai nn. 13317 iscritto/trascritto a TERNI in data 27/03/2012 ai nn. 3468 2682
Costituzione di vincoli legali in favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed a carico dell'
relativamente all'immobile sito in San Gemini, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 p.lla 327, oltre a maggiore consistenza.
Nel quadro D è riportato: "Foglio 10 n. 326/3 e 327 è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera A DEL d.Lgs n. 42/2004 con D.P.R. per i Beni Culturali e Paesistici emesso il 06 Giugno 2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA con derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 5310000 - Importo capitale: € 2950000

rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 20/03/2007 ai nn. 68251
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/03/2007 ai nn. 3564 853
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO
- Ipoteca legale attiva a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA contro derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 681984 - Importo capitale: € 378880
rogito Andrea Positano in data 19/03/2008 ai nn. 2925
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/03/2008 ai nn. 3622 661
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO
- Ipoteca legale attiva a favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro derivante da apertura di credito - Importo ipoteca: € 800000 - Importo capitale: € 400000
rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 19/03/2009 ai nn. 73733
iscritto/trascritto a TERNI in data 23/03/2009 ai nn. 3532 514
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO
- Ipoteca legale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 2000000 - Importo capitale: € 1000000
rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 27/05/2010 ai nn. 77282
iscritto/trascritto a TERNI in data 03/06/2010 ai nn. 6765 1223
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO
- Ipoteca legale attiva a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA [illegible] derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 5310000 - Importo capitale: € 2950000
rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 20/03/2007 ai nn. 68251
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/03/2007 ai nn. 3564 853
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI
- Ipoteca legale attiva a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA contro derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 681984 - Importo capitale: € 378880
rogito Andrea Positano in data 19/03/2008 ai nn. 2925
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/03/2008 ai nn. 3622 661
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI
- Ipoteca legale attiva a favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro derivante da apertura di credito - Importo ipoteca: € 800000 - Importo capitale: € 400000
rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 19/03/2009 ai nn. 73733
iscritto/trascritto a TERNI in data 23/03/2009 ai nn. 3532 514
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI
- Ipoteca legale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 2000000 - Importo capitale: € 1000000
rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 27/05/2010 ai nn. 77282
iscritto/trascritto a TERNI in data 03/06/2010 ai nn. 6765 1223
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pianoramento a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA contro [illegible] derivante da atto di pignoramento
rogito Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 1349
iscritto/trascritto a TERNI in data 29/01/2014 ai nn. 844 722
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

- Pignoramento a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA contro derivante da atto di pignoramento rogito Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 1349 iscritto/trascritto a TERNI in data 29/01/2014 ai nn. 844 722
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ALBERGO
sito in San Gemini (Terni), Piazza del Duomo n. 4
Spese medie annue

Spese scadute:
Millesimi di proprietà:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: classe energetica E
Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dall'Arch. Maria Elena COLETTI in data -1 Ottobre 2014 su incarico della società Immobiliare Altichiero (debitore). Consegnato al sottoscritto viene allegato alla presente relazione.
Avvertenze ulteriori:

Identificativo corpo: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI
vincolato a standard sito in San Gemini (Terni), Piazza del Duomo
Spese medie annue

Spese scadute:
Millesimi di proprietà:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica:
Note Indice di prestazione energetica:
Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] al **22/06/1990 al 28/04/1995** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò in data 22/06/1990 ai nn. 51991 trascritto a TERNI in data 11/07/1990 ai nn. 5433 RG, 4019 RP

Titolare/Proprietario: **21/06/1990 al 22/06/1990**
In forza di atto mutamento ragione sociale a rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 21/06/1990 ai nn. 1604 trascritto a TERNI in data 10/02/1994 ai nn. 1195 RG, 957 RP

Titolare/Proprietai **28/04/1995 al 19/03/1997** In forza di atto mutamento ragione sociale a rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 28/04/1995 ai nn. 15125 trascritto a TERNI in data 18/09/1995 ai nn. 7926 RG, 5798 RP

Titolare/Proprietario: dal **19/03/1997 al 14/11/2014 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 19/03/1997 ai nn. 22548 trascritto a TERNI in data 12/04/1997 ai nn. 3300 RG, 2460 RP

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

Titolare/Proprietario: sede i al **22/06/1990 al 28/04/1995** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò in data 22/06/1990 ai nn. 51991 trascritto a TERNI in data 11/07/1990 ai nn. 5433 RG, 4019 RP

Titolare/Proprietario: al **21/06/1990 al 22/06/1990**
In forza di atto mutamento ragione sociale a rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 21/06/1990 ai nn. 1604 trascritto a TERNI in data 10/02/1994 ai nn. 1195 RG, 957 RP

Titolare/Proprietario: dal **28/04/1995 al 19/03/1997** In forza di atto mutamento ragione sociale a rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 28/04/1995 ai nn. 15125 trascritto a TERNI in data 18/09/1995 ai nn. 7926 RG, 5798 RP

Titolare/Proprietario: al **19/03/1997 al 14/11/2014 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierandrea Fabiani in data 19/03/1997 ai nn. 22548 trascritto a TERNI in data 12/04/1997 ai nn. 3300 RG, 2460 RP

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Alberghi e pensioni [D2] sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro Storico, Piazza del Duomo n. 4**
Identificativo: PROT. 4690 del 04/03/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: Autorizzazione Soprintendenza propedeutica a D.I.A.
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo nell'Albergo in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4
Rilascio in data 04/03/2005 al n. di prot. 4690
NOTE: Autorizzazione Preventiva della Soprintendenza per lavori di restauro e risanamento conservativo nell'albergo
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

Alberghi e pensioni [D2] sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro Storico, Piazza del Duomo n. 4**
Identificativo: PROT. 6/5489 del 17/05/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo nell'Albergo in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4
Presentazione in data 01/04/2005 al n. di prot. 2076
Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 6/5489
NOTE: Autorizzazione Paesaggistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

Alberghi e pensioni [D2] sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro Storico, Piazza del Duomo n. 4**
Identificativo: n. 5/2006 del 02/01/2006
Intestazione: '
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo nell'Albergo in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4
Presentazione in data 02/01/2006 al n. di prot. 5/2006
Rilascio in data 02/01/2006 al n. di prot. 5/2006
NOTE: denuncia di inizio attività per restauro e risanamento conservativo albergo
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

Alberghi e pensioni [D2] sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro Storico, Piazza del Duomo n. 4**
Identificativo: n. 10528 del 31/12/2009
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Note tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo nell'Albergo in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4
Presentazione in data 31/12/2009 al n. di prot. 10528
Rilascio in data 31/12/2009 al n. di prot. 10528
NOTE: denuncia di inizio attività (opere non ultimate con D.I.A. n. 5/2006)
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

Alberghi e pensioni [D2] sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro**

Storico, Piazza del Duomo n. 4
Identificativo: n. 12787 del 11/06/2012
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: Autorizzazione Soprintendenza
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo nell'Albergo in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4
Rilascio in data 11/06/2012 al n. di prot. 12787
NOTE: Autorizzazione della Soprintendenza
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

Alberghi e pensioni [D2] sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro Storico, Piazza del Duomo n. 4**
Identificativo: n. 22/2013 del 30/05/2013
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Note tipo pratica: S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo nell'Albergo in SAN GEMINI, piazza Duomo n. 4
Presentazione in data 30/05/2013 al n. di prot. 22/2013
Rilascio in data 30/05/2013 al n. di prot. 22/2013
NOTE: S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. n. 10528 del 31/12/2009
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

vincolato a standard sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro, Piazza del Duomo**
Identificativo: D.I.A. n. 16/2009 del 28/04/2009 (previo Autorizzazione Paesaggistica n. 58/21/2008 del 11/11/2008)
Intestazione
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Note tipo pratica: D.I.A. (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA')
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo e rifunzionalizzazione del parco del palazzo albergo Duomo
Presentazione in data 28/04/2009 al n. di prot. 16/2009
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

vincolato a standard sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Centro, Piazza del Duomo**
Identificativo: S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) (Variante in corso d'opera alla D.I.A. 16/2009 del 28/04/2009)
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo e rifunzionalizzazione del parco del palazzo albergo Duomo
Oggetto: variante
Presentazione in data 14/05/2012 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

Per quanto riguarda la Prevenzione Incendi, l'immobile è sottoposto al rilascio del relativo Certificato.
Da una indagine effettuata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni è risultato che è stata presentata una domanda con progetto allegato da parte della Società proprietaria, in data 13 Settembre 2005, in variante a precedente parere prot. 14075 del 11 Dicembre 2001.
A seguito della domanda è stato rilasciato dal corpo Parere di Conformità di

Prevenzione Incendi prot. n. 19144 (pratica n. 3134) in data 10 Novembre 2005.
Gli elaborati progettuali allegati al suddetto Parere rappresentano l'immobile nella penultima versione del progetto presentato al Comune di San Gemini.
E' necessario pertanto, prima della ultimazione dei lavori procedere alla presentazione di una nuova domanda con progetto definitivo, in base all'effettivo stato dell'immobile a quella data.
Si ritiene che questa difformità tra il parere rilasciato e lo stato dei luoghi non costituisca un ostacolo alla vendita in asta pubblica per lo stesso motivo esposto per le pratiche edilizie in Comune, in quanto i lavori sono ancora in corso e la regolarizzazione potrà avvenire solo a lavori ultimati.

7.1 *Conformità edilizia:*

Alberghi e pensioni [D2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' URBANISTICHE

Sopralluogo si è eseguito un controllo dell'intero edificio mediante il confronto con la sua rappresentazione nelle planimetrie catastali redatte in data 26/02/1976 e attualmente in atti del Catasto Fabbricati.
Dal controllo sono risultate varie difformità con la realtà soprattutto al piano terzo sottoposto recentemente ad intera ristrutturazione.

ALBERGO

I lavori nell'Albergo, autorizzati con:

• D.I.A. n. 5/2006 del 02 Gennaio 2006 (previo Nulla Osta della Soprintendenza n. 4690 del 04/03/2005 e Autorizzazione Paesaggistica n. 6/5489 del 17/05/2005);

• D.I.A. n. 10528/2009 del 31/12/2009 (opere non ultimate con D.I.A. n. 5/2006);

• S.C.I.A. n. 22/2013 (variante) (previo Autorizzazione Soprintendenza n. 12787 del 11/06/2012,

hanno avuto inizio nel 2006 e sono tutt'ora in corso

PIANO SEMINTERRATO
Il progetto prevede la realizzazione di un centro benessere con spogliatoi, wc, sauna, bagno turco, cabina trattamenti, piscina coperta, idromassaggio, ecc.
Di questi lavori è stata realizzata la centrale termica e idrica a servizio degli impianti, mentre i locali dove è previsto il centro benessere sono rimasti come magazzini nello stato originario.

PIANO TERRENO
I lavori progettati sono stati quasi tutti eseguiti, tranne che nella zona sala massaggi ove era ubicata la vecchia cucina ed accessori.

PIANO PRIMO
Al momento del primo sopralluogo si è accertata l'esecuzione di una nuova parte dei lavori di manutenzione ordinaria previsti nei progetti, mancando soltanto l'intervento in due camere, che poi, in successivi sopralluoghi è risultato anch'esso eseguito.

PIANO SECONDO
Come per il piano primo, molti degli interventi progettati sono finiti, mancando

da modificare solo qualche camera per gli ospiti.

PIANO TERZO
I lavori al piano terzo sono stati completamente eseguiti in perfetta conformità con il progetto presentato. Originariamente (come riportato nella planimetria catastale in atti dal 1976) era destinato a soffitte. E' stato completamente recuperato ai fini abitativi con la realizzazione di camere e servizi igienici per gli ospiti.

In fase di accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Gemini, si è accertato con i funzionari tecnici, che non vi sono difformità urbanistiche in quanto le pratiche sopra elencate sono ancora in corso di validità fino all'anno 2017.
Quindi ai fini della vendita in asta pubblica, non vi sono difformità da sanare e basta citare le pratiche edilizie presentate e in corso.
Il futuro acquirente, se intende mantenere inalterato il progetto e non potesse portare a termine i lavori nei termini di tempo previsti, dovrà richiedere alla scadenza (fissata per il 2017) una proroga per l'ultimazione.
Se invece intendesse apportare delle modifiche dovrà presentare una variante che potrà anche, se necessario, procrastinare l'ultimazione delle opere.
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Non vi sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ALBERGO

PARCO

I lavori in corso di esecuzione e non ultimati nel parco annesso all'Albergo, sono stati autorizzati:

- **D.I.A. n. 16/2009** del **28/04/2009** (previo Autorizzazione Paesaggistica n. **58/21/2008** del **11/11/2008**) e successiva variante in corso d'opera

- **S.C.I.A. n. 2336** del **14/05/2012.**

E sono relativi all'ampliamento e alla ristrutturazione di un corpo di fabbrica esistente originario, da destinare a bar, spogliatoio e wc, nonché la costruzione di una piscina e la sistemazione del parco con vialetti, piantumazioni verde e pratino.

L'intervento all'annesso ha avuto inizio nel 2009 ed è tutt'ora in corso.
Anche la piscina è stata iniziata con scavo del terreno e realizzazione delle pareti in cemento armato.

Anche per queste opere vale quanto già detto sopra, in quanto le pratiche edilizie sono ancora in corso di validità fino al 2016 e quindi non sono riscontrabili difformità da sanare. Come già detto sopra per l'albergo il futuro acquirente potrà prolungare la validità con domanda nuova o con la presentazione di una pratica di variante.

vincolato a standard

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

7.2 *Conformità urbanistica:*

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A - CENTRO STORICO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALBERGO

vincolato a standard

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A - CENTRO STORICO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI

Descrizione :**Alberghi e pensioni [D2]**di cui al punto **A - ALBERGO**

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ALBERGO-RISTORANTE

Descrizione

Edificato su 5 piani, ha struttura portante in muratura con le facciate esterne intonacate con riquadrature delle aperture e fregi, caratteristici dei fabbricati signorili dell'epoca.

L'immobile è dotato di vari accessi

Al PIANO TERRENO per mezzo dell'ingresso principale al civico 4 di Piazza del Duomo; da viale Garibaldi da ingresso secondario con scala esterna; al locale ristorante da piazza del Duomo attraverso un tratto di area di proprietà della Parrocchia dei S.S. Gemine e Giovanni Battista e il piccolo giardino del ristorante.

Al PIANO SEMINTERRATO da viale Garibaldi per mezzo di quattro porte di accesso

Tutti e cinque i piani sono collegati tra loro mediante un vano scala, un impianto di ascensore posti entrambi in posizione centrale del fabbricato.

Il piano terra è collegato con il piano seminterrato anche da altre due scale interne.

PIANO SEMINTERRATO

E' composto di una porzione del piano di sedime del fabbricato e risulta a quota del terreno esterno dal lato di viale Garibaldi e pressochè interamente interrato dal lato di via Marconi (piazza del Duomo).
E' costituito da sei locali comunicanti tra loro posti in un lato del fabbricato attualmente utilizzati soltanto come magazzini, in stato di manutenzione mediocre e destinati, nel progetto presentato e approvato ma non ultimato, ad accogliere il centro benessere dell'albergo.
La superficie utile calpestabile di questi locali accessibili dal piano terra mediante tre scale interne e dall'ascensore e da viale Garibaldi per mezzo di due porte è di **mq 208,36.**

Nello stesso piano seminterrato, nel lato opposto del fabbricato e sottostanti la sala del Ristorante, esistono due locali, accessibili da Viale Garibaldi e dal piano terreno per mezzo di una scala coperta partente dal giardino del ristorante, adibiti uno a centrale termica e l'altro a centrale idrica.

La superficie utile calpestabile di questa porzione del piano seminterrato è di **mq 64,87.**

La superficie utile calpestabile complessiva del'intero piano seminterrato, compresi scale e ascensore, è pertanto di **mq 289,60.**
Di cui **mq 273,23** di locali vari e accessori;
mq **10,12** di vano scala;
mq **6,25** di vano ascensore;

PIANO TERRENO

Dal civico 4 di piazza del Duomo si accede nella parte centrale del fabbricato dove si trova la hall dell'albergo e da questa alla ricezione, al vano scala, all'ascensore ed una delle sale di soggiorno.
Nel lato NORD del fabbricato vi sono altre due sale soggiorno, il bar, e due saloni per riunioni e conferenze.
Nel lato SUD un corridoio da accesso alla Sala del Ristorante e ai servizi igienici, ad un locale di sgombero e ai locali cucina, lavaggio, celle frigorifere e preparazione dei cibi, spogliatoi e servizi igienici esterni.
Dalla Sala del Ristorante si accede al piccolo giardino da quale una scala esterna conduce alla terrazza panoramica che fa da copertura dello stessa sala.
La superficie utile calpestabile del piano terreno è di **mq 492,96** di cui **mq 425,36** facenti parte del fabbricato originale e **mq 67,60** facenti parte del locale Ristorante, ala costituita dei piani seminterrato e terreno, costruita successivamente in aderenza.
Mq 492,96
Di cui **mq 410,21** di locali abitabili;
mq 39,22 di vano scala:
mq 4,57 di vano ascensore;
mq 8,96 di balconi;
e **mq 30,00** di giardino scoperto.

PIANO PRIMO

Al piano primo vi sono n. 9 camere tutte munite di servizi igienici disimpegnate da un lungo corridoio.
Le camere sono disimpegnate da un lungo corridoio centrale che al termine da accesso alla grande terrazza panoramica di copertura della sala ristorante. Dal lato opposto del corridoio si accede al salone principale dell'albergo utilizzato per riunioni e banchetti, con pareti con affreschi raffiguranti la battaglia per la liberazione di Gerusalemme.
Dal salone si può accedere all'ultimo locale, diviso in due parti adibite, una ad altra sala riunioni e la seconda munita di piccolo servizio igienico e di parziale soppalco adibita a ufficio della direzione.
La superficie utile calpestabile complessiva del piano è di **mq 506,23**
Di cui **mq 376,02** di camere, servizi igienici, corridoi, salone, ufficio e servizi igienici comuni;
mq 8,64 di soppalco;
mq 31,99 di vano scala:
mq 4,41 di vano ascensore;
mq 77,43 di terrazza;
e **mq 7,74** di balconi.

PIANO SECONDO

L'intero piano è destinato a camere con servizi.

L'accesso alle camere avviene per mezzo di un lungo corridoio che attraversa, centralmente, l'intero piano. Nel lato SUD-EST il corridoio è munito di una finestra che si affaccia sulla terrazza di copertura del ristorante; dal lato opposto il corridoio termina con una porta che da accesso all'ultimo piano del vano scala di un altro fabbricato, confinante con l'albergo e da esso diviso da cielo a terra e distinto in Catasto al Foglio 10 con la particella 326/3, Categoria D/2, rendita € 20.309,67, anch'esso di proprietà della
, che non risulta compreso nell'atto di pignoramento.

La superficie utile calpestabile complessiva del piano secondo è di **mq 417,88**, di cui **mq 377,34** di camere, relativi servizi igienici e corridoi;
mq 31,99 di vano scala;
mq 4,41 di vano ascensore;
mq 4,14 di balconi.

PIANO TERZO

L'intero piano è stato oggetto di un notevole intervento di ristrutturazione e consolidamento approvato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici dell'Umbria con nulla osta del 07/03/2005 prot. 4690.
Tale intervento, eseguito in base alle vigenti norme antisismiche senza alterare le caratteristiche dell'immobile, ha permesso la realizzazione di 10 camere nuove e relativi servizi igienici, utilizzando il piano originario adibito a soffitte.
Anche in questo piano esiste un corridoio centrale che da accesso alle camere poste sui due lati e alle grandi camere poste nei due lati terminali del fabbricato.
Tutte le camere prendono aria e luce per mezzo di cavedi a livello posti nei due lati del fabbricato, parzialmente utilizzati anche come terrazze.
La superficie utile calpestabile complessiva del piano terzo è di **mq 338,29**
Di cui **mq 283,58** di camere, servizi igienici, corridoi;
mq 28,44 di terrazzi scoperti;
mq 26,27 del vano scale e vano ascensore

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ALBERGO

La superficie commerciale dell'Albergo è stata riportata in una tabella distinta per piano e allegata alla presente relazione

Complessivamente l'albergo dispone di n. 31 camere, distribuite n. 9 al piano primo; n. 12 al piano secondo e n. 10 al piano terzo, divise in diverse categorie: standard, classic e confort, superior, suites.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dell'immobile è diverso sui vari piani.

Il piano seminterrato, diviso in due zone e adibito in parte a locali tecnici (centrale termica e centrale idrica) completamente funzionali e idonei per il loro esercizio e in parte risulta di fatto non utilizzato e in condizioni di manutenzione precarie.
Il progetto presentato ed approvato e non ultimato prevede la sua trasformazione in centro benessere dell'albergo con piscina coperta, sauna, bagno turco, sala massaggi, spogliatoi, servizi igienici.
In un locale pressochè centrale del fabbricato è ubicato il quadro generale di distribuzione elettrica all'intero edificio.

PIANO TERRENO

Il piano terreno è stato oggetto di recenti lavori di modifiche di destinazione in vari locali con interventi diretti all'ammodernamento degli spazi e al consolidamento della struttura del fabbricato.
In particolare è stata spostata la cucina e i locali accessori (preparazione, cella frigorifera, lavaggio, dispensa, spogliatoi e servizi igienici) nel lato SUD EST del fabbricato, adiacente alla sala ristorante, ed è stata prevista l'utilizzazione del grande vano che era originariamente adibito a cucina per sala massaggi da collegare al centro benessere del piano seminterrato mediante la scala con andamento ellittico esistente.
Lo stato di manutenzione dei locali del piano terra è da considerarsi pertanto semi-nuovo per quanto riguarda la sala ristorante, la cucina e i locali accessori, ottimo nella parte centrale del piano, ove si trovano l'atrio, la ricezione e quattro sale di soggiorno con soffitti a volta, con disegni e fregi originali.
Il locale nel quale era ubicata la cucina e destinato nel progetto a sala per massaggi deve essere ristrutturato secondo la destinazione che verrà decisa.
I pavimenti sono nella maggior parte in segato di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti a volta con tinteggiatura e decorazioni nei vani adibiti a soggiorno. I servizi igienici del piano sono pressochè nuovi, con pareti rivestite per un metro di altezza con marmo.
L'ultimo vano dove era ubicata la vecchia cucina ha pavimento in mattonelle di graniglia.
Le scale di collegamento con il piano primo e il piano seminterrato hanno gradini in marmo.
I due balconi di piano hanno la pavimentazione in lastre di pietra sorrette da mensole di pietra e ringhiera in elementi in ghisa prefabbricati.
Gli infissi interni in legno sono in ottimo stato di mantenzione. Le finestre esterne con infissi in legno, vetri doppi, persiane sempre in legno all'esterno pressochè nuovi.

PIANO PRIMO

Si accede al piano primo tramite la scala e l'ascensore che immettono nel corridoio centrale che disimpegna tutte le nove camere esistenti nel piano e il salone principale dell'albergo con gli affreschi e la terrazza di copertura del ristorante.
Il corridoio ha pavimentazione in marmitte di graniglia di cemento con disegni e decorazioni, in ottimo stato di manutenzione.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
In corrispondenza dell'arrivo della scala esiste uno spazio di sosta con finestra e balcone su Viale Garibaldi che unitamente alla porta che da sulla terrazza danno aria e luce al corridoio. Il pavimento in marmette di graniglia di cemento con decorazioni in ottimo stato.
In due delle 9 camere del piano, sono in corso di esecuzione lavori di manutenzione consistenti nella demolizione e rifacimento dei pavimenti, sostituzione dei pezzi sanitari igienici dei servizi, lavori che sono risultati ultimati in un successivo sopralluogo.
Le altre camere hanno pavimento in genere di piastrelle di gres rosso 16 x 16 cm, pareti intonacate e tinteggiate, servizi igienici muniti di lavandino, bidet, tazza igienica e doccia con pareti rivestite con maioliche, tranne il servizio igienico di una camere che ha pavimento in cemento e graniglia arrotato e pareti verniciate a smalto.
Le condizioni di manutenzione di tutte le camere sono ottime.
Esistono , con accesso dal corridoio, due servizi igienici di piano con antibagno, pressochè nuovi con pavimenti di lastre di travertino, pareti rivestite fino ad 1 metro di altezza con travertino; porte in legno, maniglie in ottone, servizi muniti di tazza igienica e lavandino e altro lavandino nell'antibagno.
Al termine del corridoio si accede al salone principale dell'albergo utilizzato per

riunioni, banchetti e concerti avente pareti completamente affrescate da dipinti del 700, soffitto originale con travi di legno, rinforzato mediante messa in opera di putrelle di ferro, pavimento in mattonelle di graniglia di cemento, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.
Dal salone si accede sia all'Ufficio di Direzione, fornito di soppalco in legno, servizio igienico e ad altra sala anch'essa per riunioni e di supporto al salone, avente pavimento in parquet pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni in legno. Infissi esterni con doppio vetro e persiane.
Stato di manutenzione ottimo.

PIANO SECONDO

La distribuzione dei locali è simile a quella del primo piano con la differenza che un corridoio centrale percorre l'intero edificio; dalla finestra che si affaccia sulla terrazza del ristorante alla porta che immette nella scala esistente nell'altro fabbricato di proprietà della stessa società ed escluso dal pignoramento. Il piano è interamente destinato a camere e relativi servizi.
Il corridoio fino all'altezza dell'arrivo della scala centrale, compresa la zona di attesa che si affaccia su viale Garibaldi, ha pavimento in mattonelle di graniglia di cemento con decorazioni e riquadrature, mentre la restante parte ha pavimento in cotto arrotato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione ottimo.
Le camere hanno in parte pavimento in piastrelle 16 x 16 cm di gres rosso e in parte in cotto arrotato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
I servizi igienici sono dotati tutti di lavandino, bidet, tazza igienica, doccia.
In particolare una camera è dotata di vasca circolare per idromassaggio posta nella camera da letto stessa e di cabina per sauna, rivestita con lastre di travertino e pareti in vetro.
Alcuni servizi igenici hanno le pareti di lastre di travertino e lavandino in monoblocco di travertino.
Gli infissi interni in legno. Infissi esterni con doppio vetro e persiane.
Le condisioni di manutenzione dell'intero piano sono da considerarsi ottime.

PIANO TERZO

L'intero piano è stato recentemente sottoposto ad un intervento, secondo le normative antisismiche, rivolto all'ammodernamento e ampliamento degli spazi utilizzabili e al consolidamento della struttura consistente nel rifacimento totale del tetto di copertura in base a regolare autorizzazione, senza alterare in alcun modo la sagoma e i prospetti dell'edificio.
Anche in questo piano un corridoio centrale disimpegna le dieci camere esistenti.
Al corridoio si accede tramite il vano scala e l'ascensore.
Lo stato di manutenzione dell'intero piano è da considerarsi pressochè nuovo.
I pavimenti delle camere sono in parquet di legno, le pareti intonacate e tinteggiate; il soffitto a tetto in pendenza realizzato con travi lamellari di legno e tavolato sempre in legno, e isolamento termico.
Gli infissi esterni in legno con vetri doppi.
I servizi igienici sono tutti dotati di lavandino, bidet, tazza igienica, doccia e hanno pavimento e pareti rivestiti parzialmente con gres 40 x 40 cm.
Due delle 10 camere, ubicate alle due estremità del corridoio, sono molto grandi, disponendo anche di una zona salotto – soggiorno.
Hanno pavimento in parquet, soffitto in pendenza a semipadiglione, con travi di legno lamellare e tavolato e isolamento termico.
Gli infissi sono in legno con vetri doppi.
I servizi igienici di entrambe le camere sono forniti di lavabo, tazza igienica, bidet e doccia. Una delle due camere dispone anche di vasca per idromassaggio.
Tutte le camere dispongono di un limitato spazio scoperto a terrazza chiusa sui

quattro lati.

L'EDIFICIO ALBERGO-RISTORANTE E' DOTATO DEI SEGUENTI IMPIANTI:

Elettrico, Riscaldamento, Condizionamento, Impianto di rilevazione fumi e antincendio, Domotica, Scarichi-Fognature.
Lo stato di manutenzione di detti impianti è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Descrizione :**vincolato a standard**di cui al punto **B - PARCO ANNESSO ALL'ALBERGO + ANNESSI**

DESCRIZIONE ANALITICA DEL PARCO

Si tratta di un parco della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 3.490, di forma pressoché circolare, con accesso da piazza del Duomo, distante circa 25 metri dall'ingresso dell'Albergo di cui costituisce una pertinenza. Esso è costituito da alberi di alto fusto, con siepi, vialetti, sentieri e spazi a verde.

Esiste un manufatto originario in cui sono in corso lavori di ampliamento e ristrutturazione, per adibirlo a bar, spogliatoio e servizi igienici.
Il manufatto è con fondazioni in cemento armato, muratura con blocchi di laterizio, tetto di copertura in legno e manto di copertura in coppi.
Internamente vi sono pavimenti, intonaco, rivestimenti alle pareti, tinteggiatura.
Mancano i pezzi sanitari nei wc e mancano da completare tutti gli impianti.
La superficie utile calpestabile complessiva del manufatto è di mq 56,69.

E' in corso, nella parte Nord, anche la costruzione di una piscina all'aperto.
Le pareti e la platea di sottofondo sono in cemento armato e manca ancora da realizzare tutti gli impianti, le rifiniture e il locale tecnico interrato previsto nel progetto approvato.
La superficie utile calpestabile complessiva della piscina è di mq 124,41.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

---

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

CRITERIO DI STIMA

La natura del fabbricato, unita alla sua destinazione, può rendere inapplicabile alcuni dei criteri di stima esistenti.
Il vincolo di destinazione imposto al fabbricato adibito ad Albergo-Ristorante e al terreno a parco, oltre a rendere indivisibili i

due beni, non permette alcuna ipotesi di modifica della loro destinazione d'uso e ciò rende inapplicabili i criteri di stima per:
Valore di trasformazione
Valore di surrogazione
Valore complementare

Non risultano applicabili nemmeno il criterio di stima Sintetica Comparativa in quanto presuppone l'esistenza di un mercato dei fabbricati da stimare aventi natura identica e analoga a quello da stimare e quindi formazione di prezzi e di Stima Analitica con la quale il valore del bene viene determinato eseguendo la capitalizzazione a saggio di interesse adeguato del reddito ritraibile ordinariamente dall'immobile.
Questo metodo prevede pertanto l'immobile funzionante e quindi compresi tutti gli arredi, attrezzature, ecc., che nel caso specifico sono esclusi dal pignoramento, nonché l'esistenza di un mercato di immobili simili per la determinazione del saggio di capitalizzazione della rendita.

Rimane pertanto applicabile il criterio del VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE che consiste nel determinare la spesa che ordinariamente dovrebbe spendersi nella ipotesi di ricostruzione mediante una analisi di tutti gli elementi componenti il costo stesso, previo misura di essi e quindi apposita applicazione di appositi valori unitari ad ogni categoria.

La valutazione è stata pertanto eseguita sulla scorta degli elaborati tecnici rilevati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Gemini e misurazioni integrative eseguite sopralluogo e l'applicazione dei prezzi unitari riportati nel Prezziario per lavori edili della Regione Umbria dell'anno 2012.

Al costo di costruzione o ricostruzione si può pervenire per via sintetica e per via analitica.
Si chiama sintetica la stima del costo fondata su alcuni parametri: cubatura, superficie coperta o numero dei vani. Tale metodo può essere applicato quando si conosce il costo complessivo di molti fabbricati di tipo omogenei, e quindi non applicabile nel caso in oggetto.
Per la valutazione rimane applicabile il metodo per via analitica alla quale si perviene in base ad un computo metrico estimativo, applicando alle quantità di tutte le categorie di opere da compiere i rispettivi costi unitari.

Per la valutazione è stato pertanto adottato il metodo di stima del costo di costruzione per via analitica, applicandolo piano per piano, non essendo lo stato di manutenzione omogeneo per tutti i piani.
Le quantità delle varie categorie di lavori e il loro costo distinte per piano sono riportate nell'allegato "TABELLA SINTETICA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – COSTO DI COSTRUZIONE" , nel quale sono anche riportate le quantità e i costi delle categorie di lavori comuni e degli impianti comuni a tutti i piani.

PIANO SEMINTERRATO

La parte del piano sottostante il Ristorante è costituita da due locali nei quali sono ubicate la centrale termica e la centrale idrica, per questo è stato determinato il costo di costruzione nello stato in cui si trova.
La restante porzione di piano sottostante l'Albergo è attualmente non utilizzata e oggetto di un progetto di ristrutturazione per la formazione di un centro benessere dell'Albergo stesso.
Il costo di questa porzione di piano è stato determinato limitatamente alla struttura grezza (scavi, fondazione, muratura in elevazione, solai) senza tener presenti le rifiniture (pavimenti, intonaci, tinteggiatura, infissi interni) in quanto in cattivo stato.

PIANO TERRENIO

Per il piano terreno si è proceduto alla determinazione del costo di costruzione di tutte le categorie di opere in esso esistenti, con esclusione dei locali ove era la vecchia cucina per i quali non sono stati valutati i tramezzi, gli intonaci, i pavimenti, in quanto soggetti ad essere ristrutturati con cambiamento della destinazione.

PIANI PRIMO, SECONDO, TERZO

E' stato determinato il costo di costruzione di tutti e tre i piani nello stato in cui si trovano in quanto in alcune camere dei piani primo e secondo, che al momento del primo sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione ordinaria, sono stati poi ultimati.
Il piano terzo, ristrutturato recentemente con esecuzione anche dell'intera copertura, si presenta pressochè nuovo e pertanto anche per questo piano è stato determinato il costo di costruzione nello stato in cui si presenta.

Sono stati poi determinati i costi dei beni e delle categorie di opere comuni a tutti i piani e precisamente:

1. Costo di acquisizione di area edificabile per l'intero edificio
2. Costo per impianto ascensore comprese opere murarie
3. Intonaco esterno dell'edificio
4. Tetto delle tre mezze torri su via Garibaldi
5. Canali di gronda e discendenti pluviali del tetto
6. Comignoli di camini
7. Riquadratura e fregi finestre e porte finestre esterne
8. Infissi esterni

IMPIANTI

9. Elettrico
10. Riscaldamento
11. Condizionamento
12. Domotica
13. Rilevazione fumi e antincendio
14. Scarichi e fognature
15. Attrezzature di cantiere (Ponteggio – Noleggio gru)

Sul costo complessivo dell'immobile sono state infine comprese le spese di:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, contabilità, sicurezza, ecc.

Infine si è ritenuto di attribuire una quota come beneficio spettante alla figura dell'imprenditore che consuetudinariamente è fissata nel 10% delle spese di costruzione escluso il valore delle aree.

VALUTAZIONE

A) Area di sedime dell'Albergo – Ristorante

Trattasi di attribuire un valore ad un appezzamento di terreno edificabile sufficiente per la realizzazione di un fabbricato di complessivi mc 7.755.
Il valore viene pertanto attribuito con l'applicazione dei valori unitari al mc edificabile stabilito dall'Agenzia del Territorio di Terni e dalla Camera di Commercio Industria Artigianato dell'Umbria per il Comune di SAN GEMINI – Per l'anno 2013, da stabilire un minimo di € 60/mc ed un massimo di € 110/mc.

Valore dell'Albergo- Ristorante mc 7.755 x €/mc 95 = **€ 736.725,00**

B) Costo di costruzione del piano seminterrato

Trattasi della porzione di fabbricato posta pressochè a livello di viale Garibaldi, sottostante il locale Ristorante, dove sono ubicate la centrale di riscaldamento e la centrale idrica e sottostante porzione del piano terra Albergo, costituita da n. 6 locali attualmente inutilizzati e in cattivo stato di manutenzione.
Nel progetto approvato, ma non ancora realizzato, è prevista la sua utilizzazione quale centro di benessere nell'Albergo.
Ai fini della valutazione, per la porzione di fabbricato sottostante l'Albergo, che dovrà essere sottoposta a ristrutturazione, è stato pertanto determinato soltanto il costo di costruzione della struttura grezza con esclusione delle rifiniture (pavimenti, intonaci, servizi, impianti).

Di conseguenza il coefficiente di riduzione applicato al costo di costruzione è pari a zero

Valore del costo di costruzione del piano seminterrato = **€ 167.424,00**

C) PIANO TERRENO

Al piano terreno è ubicata la sala ristorante soprastante i locali centrale termica e centrale idrica, nonché una piccola zona a giardino – cortile.
Il tutto si presenta in stato di manutenzione ottimo, in quanto recentemente ristrutturato.
Nella porzione di fabbricato antica di 5 piani si accede da piazza del Duomo nella Hall dell'Albergo, posta in posizione centrale, alla cui destra si trova il vano scala che collega tutti e cinque i piani, tre sale e un salone ed in fondo un ampio vano tramezzato, dove era ubicata la cucina e i vani accessori, ancora da ristrutturare

dopo il recente trasferimento della cucina e sala ristorante nella parte opposta del fabbricato.
In questa porzione di fabbricato di fabbricato (ex cucina e accessori) non è stato valutato il costo delle rifiniture, in quanto dovrà essere oggetto di lavori di ristrutturazione.
Dalla Hall si accede ad un salone di disimpegno, al quale si può accedere anche da Viale Garibaldi per mezzo della scala a doppia rampa esterna e da questo salone andando verso sinistra, per mezzo di un corridoio, si accede al ristorante, alla cucina, ai locali accessori e ai servizi igienici di piano.

Lo stato di manutenzione di tutto il piano è da considerarsi ottimo, per la parte saloni di rappresentanza e Hall, vano scala e seminuovo per la parte cucina e ristorante; mediocre per la parte ove era ubicata la cucina vecchia, per la quale non sono state valutate le rifiniture (pavimenti, intonaci, tinteggiatura).

Il coefficiente di riduzione applicato quindi al costo di costruzione per questo piano è pari a zero

Valore del costo di costruzione del piano terra **= € 293.611,00**

D) PIANO PRIMO

Al piano primo vi sono nove camere, tutte dotate di bagno privato, il Salone utilizzato per riunioni e banchetti con gli affreschi rappresentanti la battaglia per la liberazione di Gerusalemme, un'altra sala per riunioni, l'ufficio della Direzione dell'Albergo e dal lato opposto dell'edificio, facente funzione di copertura del locale ristorante, vi è un'ampia terrazza panoramica che affaccia sulla valle di Terni.
Anche in questo piano sono stati eseguiti recenti lavori di ristrutturazione e manutenzione ordinaria nelle camere e nei servizi igienici.
E' stato anche attribuito il valore di 15.000 euro per la presenza degli affreschi nel Salone.

Lo stato generale di manutenzione è da considerarsi ottimo e ai fini della valutazione di valutarlo al 90 % del costo di costruzione.

Valore del costo di costruzione del piano primo **= € 278.014,00 x 0,90 = € 250.212,60.**

E) PIANO SECONDO

L'intero piano è destinato a camere con bagno privato, tutte disimpegnate da un lungo corridoio centrale che percorre l'intero edificio.
Alcune delle camere e relativo servizio igienico sono state recentemente sottoposte a lavori di manutenzione ordinaria.
Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo e si ritiene di dover applicare al costo di costruzione una riduzione del 10%.

Valore del costo di costruzione del piano secondo **= € 243.385,00 x 0,90 = € 219.046,50**

F) <u>PIANO TERZO</u>

Recentemente sottoposto a intera ristrutturazione, con rifacimento completo del tetto di copertura, ridistribuzione interna e dotazione di nuovi impianti.
Il pavimento delle camere e corridoio è in legno parquet; il tetto a vista e in pendenza, ha struttura portante di travi lamellari e tavolato.
I servizi igienici risultano pressoché nuovi, forniti di pezzi igienici di buona fattura e rivestimenti di pregio.
Si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione al costo di costruzione.

Valore del costo di costruzione del piano terzo **= € 257.293,34 x 1,00 = € 257.293,34**

G) OPERE E LAVORI COMUNI A TUTTI I PIANI

VANO SCALA da Piano Seminterrato a Piano Terzo

Scavo, fondazione e muratura del muro di spina; solaio rampe e pianerottoli; formazione gradini; gradini e pavimentazione pianerottoli. Intonaco pareti e soffitti, tinteggiatura, corrimano di ottone.
Si applica una riduzione dell 8% al costo di costruzione.

Valore del costo di costruzione **= € 39.741,66 x 0,92 = € 36.562,32**

H) IMPIANTO ASCENSORE E OPERE MURARIE

Valore del costo di costruzione € 45.072,43 riduzione 0% = **€ 45.072,43**

I) INTONACI – TINTEGGIATURA – TETTO DELLE TRE TORRI

CANALI DI GRONDA – DISCENDENTI – RIQUADRATURE E FREGI PER FINESTRE E PORTE FINESTRE – INFISSI ESTERNI – VETRI – COMIGNOLI – PONTEGGIO E NOLEGGIO GRU
Si applica una riduzione del 10% al costo di costruzione.

Valore del costo di costruzione **= € 365.128,00 x 0,90 = € 328.615,20**

IMPIANTO ELETTRICO
Costo complessivo € 70.458,00 x 1,00 = **€ 70.458,00**

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Costo complessivo € 105.595,00 x 0,90 = **€ 95.035,50**

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
Costo complessivo € 178.968,00 x 1,00 = **€ 178.968,00**

IMPIANTO RILEVAZIONE FUMI E ANTINCENDIO
Costo complessivo € 11.699,00 x 1,00 = **€ 11.699,00**

POZZETTI, FOSSE BIOLOGICHE, TUBAZIONI SCARICHI ACQUE BIANCHE E NERE, ACQUE METEORICHE
Costo complessivo € 55.360,00 x 0,90 = **€ 49.824,00**

IMPIANTO DOMOTICA
Costo complessivo € 63.353,48 x 1,00 = **€ 63.352,48**

Spese tecniche (Progettazione, Direzione Lavori, contabilità, sicurezza) 8% del costo di costruzione, escluso valore area edificabile dell'Albergo.

€ 2.175.101,91 x 0,08 = **€ 232.946,15**

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 10,23/mc)

Mc 7.755 x €/mc 10,23 = **€ 79.333,00**

ALBERGO – RISTORANTE
Valore complessivo del costo di costruzione **€ 3.116.178,52**

Valutazione del terreno a parco di pertinenza dell'Albergo – Ristorante e opere in corso di costruzione

Come già precedentemente fatto presente, il terreno a parco posto in prossimità dell'Albergo – Ristorante, nel centro abitato di San Gemini, è stato assoggettato a vincolo di destinazione quale area verde a servizio dell'Albergo – Ristorante e pertanto non potendo essere oggetto di mercato separatamente, deve essere valutato come accessorio dell'Albergo – Ristorante quale area verde. Nel terreno è stata progettata e autorizzata la costruzione di una piscina scoperta e di un fabbricato (originario e ristrutturato) da destinare a bar, spogliatoio e servizi igienici i cui lavori iniziati sono attualmente sospesi.
Per la piscina, interamente interrata, risultano eseguiti lo scavo e le pareti.
Il fabbricato risulta eseguito nella struttura grezza (fondazioni, murature, tetto, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura interna e esterna).
Per la valutazione si fa riferimento al valore di mercato di aree a verde (giardini), tenendo anche presente la notevole superficie, aumentato delle spese di costruzione sostenute fino ad ora per la realizzazione della piscina e del fabbricato destinato a bar-spogliatoio e wc, che certamente, unitamente alla sistemazione del parco, porteranno un aumento di interesse al soggiorno nell'Albergo.

Valore area parco (terreno e opere in corso)
Mq 3.490 x € 16,33/mq = **€ 56.991,70**

Valore del costo di costruzione bar, spogliatoio e wc
€ 66.438,63 x 1,00 = **€ 66.438,63**

Valore del costo di costruzione piscina
€ 35.110,05 x 1,00 = **€ 35.110,05**

Spese tecniche (Progettazione, Direzione Lavori, contabilità, sicurezza) 8% del costo di costruzione, escluso valore area edificabile dell'Albergo.

€ 101.548,68 x 0,08 = **€ 8.123,89**

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 10,23/mc)

Mc 200,78 x €/mc 10,23 = **€ 2.053,98**

PARCO
Valore complessivo del costo di costruzione **€ 168.718,25**

Il concetto di costo di costruzione non è determinato se oltre a determinare l'entità fisica del fabbricato non si determina la figura dell'imprenditore che si deve intendere sostenitore di tutte le spese di produzione che nel loro complesso costituiscono il costo considerato.
Incide quindi sul costo anche il profitto spettante all'imprenditore per cui la determinazione non c'è uno specifico metodo di valutazione ma che viene consuetudinariamente fissata in ragione del 10% sulle spese necessarie per la costruzione dell'immobile.

Ciò premesso al valore di costo del fabbricato Albergo – Ristorante : delle opere in corso di costruzione esistenti sul terreno a parco, con esclusione del valore delle relative aree, va applicata la quota del 10% in aggiunta per determinare il valore complessivo dell'unico lotto.

Valore costo di costruzione Albergo – Ristorante (Escluse le aree)	€	2.175.101,91
Utile dell'imprenditore € 2.175.101,91 x 0,10 =	**€**	**217.510,19**

Valore costo di costruzione annesso e piscina parco (Escluse le aree)	€	101.548,68
Utile dell'imprenditore € 101.548,68 x 0,10 =	**€**	**10.154,86**
Totale Utile dell'imprenditore	**€**	**227.665,05**

Valore complessivo del lotto albergo-ristorante + parco
€ 3.116.178,52 + € 168.718,25 = € 3.284.896,77 + Utile Imprenditore (€ 227.665,05) = € 3.512.561,82

Detrazioni da apportare:
Spese tecniche per regolarizzazione catastale **€ 3.842,81**

€ 3.512.561,82 - € 3.842,81 = € 3.508.719,01
(Diconsi Euro
Tremilionicinquecentoottomilasettecentodiciannove/01)
Valore prezzo base d'asta LOTTO UNICO

Allegati

ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Documentazione

1. Visura catastale
2. Stralcio planimetria catastale terreni – Scala 1:1.000
3. Planimetria catastale fabbricati – Scala 1:200
4. Fotografia satellitare
5. Autorizzazione Soprintendenza n. 4690 – 2005
6. Autorizzazione Paesaggistica n. 6/5489 del 2005
7. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 5/2006 del 02/01/2006
8. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 10528 del 31/12/2009
9. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) variante del 30/05/2013
10. Stralcio mappa Piano Regolatore Generale e legenda
11. Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (zona A)
12. Stralcio mappa Piano Regolatore Generale vincoli e legenda
13. Copia atto di provenienza rep.rio n. 22548 del 19 Marzo 1997
14.
15. Contratto di affitto di ramo d'azienda Ristorante piano terra
16. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 16/2009 del 28/04/2009 (PARCO)
17. S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) n. 2336 del 14/05/2012 (variante parco)
18. Elaborati (piante) allegati alla S.C.I.A. 22 del 30/05/2013.
19. Elaborato S.C.I.A. n. 2336 del 2012
20. Parere di conformità di prevenzione incendi

ALLEGATO 2 : PIANTE, PROSPETTO SUPERFICIE COMMERCIALE, SINTESI COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

1. Planimetria di insieme catastale scala 1:1.000
2. Pianta piano seminterrato albergo
3. Pianta piano terra albergo
4. Pianta piano primo albergo
5. Pianta piano secondo albergo
6. Pianta piano terzo albergo
7. Pianta accessorio parco e piscina
8. Planimetria di insieme parco
9. Stralcio planimetria catastale 1:500 con evidenziazione porzione p.lla 327 destinata a giardino di pertinenza della parrocchia
10. Tabella superficie commerciale immobili
11. Tabella di sintesi computo metrico estimativo / costo di costruzione

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Fotografie esterne albergo
2. Fotografie interne piano primo albergo
3. Fotografie interne piano secondo albergo
4. Fotografie interne piano seminterrato albergo
5. Fotografie interne piano terra albergo
6. Fotografie interne piano terzo albergo
7. Fotografie area a giardino in possesso parrocchia

Bozza del biglietto di cancelleria
N. 3 preventivi per regolarizzazione catastale

Attestato di Prestazione Energetica
Relazione catastale per l'atto di vendita
Testo relazione c.t.u. senza nomi per pubblicità
Attestazioni di avvenuta trasmissione c.t.u. alle parti
Specifica spese e competenze spettanti al c.t.u.

Data generazione:
14-11-201416:11:54

L'Esperto alla stima
Geom. Emiliano Paoletti