
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brandoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

e

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2	22
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	25
Precisazioni	25
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26

Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	49
Riserve e particolarità da segnalare	58
Riepilogo bando d'asta	61
Lotto 1	61
Lotto 2	69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	79

INCARICO

All'udienza del 14/06/2023, il sottoscritto Ing. Brandoni Fabrizio, con studio in Via Jesi, 27 - 60026 - Numana (AN), email studiotecnicobrandoni@gmail.com, PEC fabrizio.brandoni@ingpec.eu, Tel. 071 78 466, Fax 071 78 25 990, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Corso T. Boccalini n.60/62

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera realizzata su 6 livelli di piano, tra via Trieste (accesso parcheggio) e via G. Marconi, che si può considerare l'accesso principale, in quanto corrispondente alla reception. La parte che si affaccia su via G. Marconi è quella storica (d'ora in avanti "corpo Nord"), mentre quella su via Trieste (d'ora in avanti "corpo Sud") è stata costruita successivamente (lo si desume dalla tipologia strutturale, in quanto non si ha una evidenza documentale chiara dagli atti presenti in Comune).

Il piano della reception comprende un ampio salone con divani e tavoli, zona TV, area bar, ripostiglio, i bagni comuni, una stanza dedicata al deposito bagagli e la reception appunto, con gli uffici della direzione sul retro.

Da qui partono due vani scala, uno per accedere ai livelli superiori (piano primo sopra strada con n.10 camere ed il sottotetto non abitabile), l'altro per i due livelli di piano sotto via G. Marconi, che comprendono 8 camere (piano -1) e 3 camere (piano -2). Il pianerottolo intermedio da accesso al giardino esterno.

Il corpo Nord ed il corpo Sud sono collegati con corridoi, lungo i quali sviluppano parte delle camere, altresì un ampio vano scala affiancato da due ascensori (di cui uno riservato al personale) consente di raggiungere il piano terra su via Trieste (piano -3 rispetto a via Marconi) ed altro sottotetto non abitabile (piano quinto sopra via Trieste).

All'interno del corpo Sud si trovano in totale 51 camere così disposte: 18 al piano secondo (piano -1 rispetto a via G. Marconi), 18 al piano terzo (complanare con la reception) e 15 al piano quarto (piano primo sopra via Marconi).

Al piano primo sopra la reception, il collegamento con il corpo Sud è possibile tramite terrazza calpestabile dove sono installati i pannelli solari termici. Mentre i due sottotetti non abitabili sono distinti tra le due ali dell'albergo.

La particolarità di questa struttura è la presenza di una chiesa, la cui entrata è lungo il corridoio del piano -2 rispetto alla reception, che comprende anche un piccolo magazzino e l'ex sacrestia; ora i suddetti locali non

sono più utilizzati per fini religiose. Allo stesso livello si trovano due sale conferenza, l'ex centro estetico ed bagni comuni.

Il piano terra fronte via Trieste è destinato alla ristorazione, con le cucine, il salone ed una sala pranzo più piccola, l'ex lavanderia (oggi zona di stoccaggio della biancheria) e la centrale termica (raggiungibile tramite corridoio esterno). Tra il salone e le cucine si trovano i locali destinati alla preparazione delle bevande, delle stoviglie, le dispense, gli spogliatoi dei dipendenti ed i bagni per gli ospiti della struttura/ristorante.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Le finiture esterne sono differenti tra i due prospetti principali: su via G. Marconi il tamponamento è tinteggiato sulla tonalità del rosa, con gli infissi in parte in legno ed in parte con serrande avvolgibili. Al livello stradale le finestre hanno la griglia di protezione in acciaio. Il prospetto su via Trieste è realizzato in cemento a vista per i primi due livelli di piano ed in laterizio per i restanti, con infissi a mezzo serrande avvolgibili.

Le finiture interne sono differenti a seconda dei livelli di piano e degli ambienti; per i pavimenti si alternano ceramiche, marmettoni e simil parquet, mentre le pareti sono in linea di massima tinteggiate di colore bianco o bicolore bianco/beige; nelle scale troviamo un rivestimento in marmettoni. Gli infissi interni ad eccezione di alcune porte finestrate, le restanti sono interamente di colore marrone in legno; le finestre sono con telaio in acciaio, legno oppure alluminio, con vetro singolo o doppio. I termosifoni sono in ghisa o acciaio, integrati o sostituiti con climatizzatori split.

ASPETTI STRUTTURALI

L'immobile è realizzato con due tipologie strutturali continue senza giunto tecnico o comunque non visibile dalle ispezioni effettuate: mista muratura / cemento armato per il corpo Nord ed in cemento armato per il corpo Sud. La copertura è in entrambi i casi in latero cemento con travi in c.a.. Le tamponature sono in laterizio. Il corpo Nord è la testa di un aggregato in muratura che si sviluppa lungo via Marconi.

ASPETTI IMPIANTISTICI

Le aree comuni sono prevalentemente servite da termosifoni in ghisa o acciaio o termoconvettori, mentre nelle camere o nelle sale riunioni come anche nel ristorante, gli ambienti sono integrati dai climatizzatori split. L'impianto termico è costituito da tre generatori, più il solare termico. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.

ASPETTI URBANISTICI

La struttura sorge poco fuori il centro storico (anche se il PRG la ricomprende, definendola come avente tipologia "in contrasto" con il centro storico), a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via G. Marconi che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi residenziali e servizi commerciali. Il traffico è generalmente moderato, ad eccezione delle festività religiose, dove si rileva l'affluenza anche di autobus turistici. La manutenzione dell'area urbana, sia delle aree verdi che asfaltate, non presenta criticità e può ritenersi accettabile.

SERVIZI

I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via G. Marconi, ad Est con il civico 24 del medesimo aggregato di cui fa parte e con la corte del condominio residenziale del civico 41, a Sud con Via Trieste, ad Ovest con altro condominio residenziale di cui al civico 35 (su via Trieste) e con la strada di servizio del cortile del civico 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali commerciali	3685,90 mq	4349,36 mq	1	4349,36 mq	0,00 m	
Balcone/Terrazza coperti	18,69 mq	22,06 mq	0,35	7,72 mq	0,00 m	
Balcone/Terrazza scoperti	188,83 mq	222,82 mq	0,25	55,70 mq	0,00 m	
Locali tecnici / Vani servizio interni	666,10 mq	786,00 mq	0,50	393,00 mq	0,00 m	
Vani servizio esterni	114,87 mq	135,55 mq	0,25	33,89 mq	0,00 m	
Box	26,92 mq	31,76 mq	0,20	6,35 mq	0,00 m	
Cortile	554,85 mq	704,00 mq	0,15	105,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4951,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4951,63 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nota in merito al calcolo della consistenza: In relazione alle grandi dimensioni dell'immobile, per ottimizzare il calcolo della consistenza i singoli locali sono stati raggruppati in funzione della destinazione d'uso:

- Locali commerciali = Sale, uffici, corridoi, bagni in comune, camere, ripostigli/magazzini a servizio dell'attività alberghiera e di ristorazione;
- Balconi/Terrazze scoperte o coperte = La terrazza del piano secondo, i balconi alle estremità del corridoio camere su via Trieste che si ripetono dal piano primo fino al piano -1 (sottostrada rispetto a via Marconi), la terrazza della sala al piano -2 lato Sud Ovest;
- Locali tecnici = locali motori degli ascensori, locale cisterna esterno, locale centrale termica e quadri elettrici;
- Soffitta = piano secondo sopra via Marconi;
- Box = garage su via Trieste;
- Cortile = cortile interno al piano -3, marciapiede che costeggia l'immobile sul lato Est al piano -3, ingresso da via Trieste;

Nota in merito al fatto che il bene sia comodamente divisibile in natura:

- In base alla struttura portante del corpo Nord (in muratura portante) e del corpo Sud (telaio in c.a.), in base ai due distinti accessi alla via pubblica ed all'attuale destinazione d'uso dei locali (non tenendo conto delle problematiche legate alla sezionabilità degli impianti), si ritiene che i suddetti corpi siano comodamente divisibili in natura, dopo un attento studio del volume che comprende i corridoi di collegamento tra ala Nord e Sud. Altresì l'attività di ristorazione (che si sviluppa al piano terra su via Trieste), si ritiene possa essere distinta rispetto all'attività alberghiera dei restanti livelli di piano. Viste le dimensioni dell'immobile, le soluzioni di frazionamento possono essere molteplici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1990 al 08/11/2023	**** Omissis **** SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede in MILANO	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 180 Categoria D2, Cons. 14057 Rendita € 20.662,00 Piano T, -1, -2, S3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	180			D2		14057		20662 €	T, -1, -2, S3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale è stata verificata in occasione delle operazioni peritali e la partizione interna degli ambienti presenta delle irregolarità rispetto alle planimetrie catastali, pertanto se ne necessita l'aggiornamento (variazione catastale).

PRECISAZIONI

Con disposizione del 10/11/2023 il G.E. ha autorizzato l'occupazione dell'immobile da parte della **** Omissis **** srl, all'esito del contratto di affitto d'azienda, ritenuta l'utilità per la procedura e dunque per i creditori dell'occupazione in questione.

PATTI

Nulla da dichiarare.

STATO CONSERVATIVO

STATO CONSERVATIVO GENERALE

La struttura alberghiera è regolarmente in attività e pertanto la manutenzione generale minima è garantita, in termini di salubrità degli ambienti e sicurezza, con alcuni distinguo.

STATO CONSERVATIVO ARHCITETTONICO

Le finiture esterne non mostrano criticità, risultano integre e funzionali. Internamente il livello di piano corrispondente con i sottotetti Nord e Sud, come anche il piano terra su via Trieste, mostrano una mancanza di manutenzione ordinaria, igienizzazione e disinfestazione di alcuni ambienti. I muri contro terra del piano terzo sottostrada (piano terra rispetto a via Trieste) hanno aree colpite da umidità, con rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura.

STATO CONSERVATIVO STRUTTURALE

Da un'indagine visiva non si rileva alcun quadro fessurativo rilevante ai fini della stabilità strutturale, sia per il corpo in muratura che per la parte in cemento armato.

STATO CONSERVATIVO IMPIANTISTICO

Gli impianti hanno differenti epoche costruttive e di difficile distinzione, in quanto le operazioni peritali (O.P.) hanno evidenziato come gli stessi siano funzionanti in parte; alcuni generatori e corpi riscaldanti sono fuori uso anche se non disinstallati e demoliti. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Loreto, non si è trovata alcuna documentazione tecnica in merito. Per verificare lo stato conservativo di un impianto è necessario avere a disposizione la documentazione di progetto, le dichiarazioni di conformità, le verifiche anche degli impianti elettrici di messa a terra (DPR 462/01) e gli interventi eseguiti, ma in sede di O.P. non si ha avuto alcun riscontro in tal senso. Stesso discorso per l'assenza del certificato di prevenzione incendi in corso di validità. L'impianto termico è corredato di libretto impianti e regolarmente registrato al catasto termico della Regione Marche. Il locale caldaia che si trova al terzo livello sottostrada, con accesso dalla corte Est, non è in buone condizioni di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'ingresso su via Trieste è condiviso con il condominio di cui al civico 24 (confine Est), pertanto gli abitanti devono attraversare la corte dove parcheggiano i clienti dell'hotel, prima di attraversare la sbarra che delimita il confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito al passaggio dei residenti del condominio confinante sul lato Est attraverso l'area esterna dell'hotel, non risulta alcuna servitù in ordine al fatto che trattasi di una diramazione di via Trieste, quindi via pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non si ha alcuna informazione in merito dalla documentazione reperita presso il Comune di Loreto, ma in base all'epoca costruttiva ed alla struttura fuori terra, è ipotizzabile che siano continue superficiali quelle del corpo Nord, mentre puntuali superficiali quelle del corpo Sud;

Esposizione: Gli accessi principali sono esposti a Nord (via G. Marconi) ed a Sud (via Trieste), le camere principalmente si sviluppano sul prospetto Est e Sud, in minima parte anche ad Ovest.

Altezza interna utile: Differisce rispetto ai vari livelli di piano, al corpo a Nord o a Sud ed alle destinazioni d'uso degli ambienti. Ad esclusione della cappella e del sottotetto, la media si attesta su 3,00 m.

Strutture verticali: Il corpo a Nord è in mista muratura - cemento armato, il corpo a Sud in cemento armato, con tamponature e tramezzi in laterizio. Localmente alcune separazioni verticali sono anche in cartongesso.

Solai: Latero cemento.

Copertura: Solai di copertura a falde inclinate, ad eccezione del solaio di collegamento tra il corpo a Nord ed a Sud, che è piano e praticabile.

Manto di copertura: Manto in coppi per le falde inclinate, ad eccezione del solaio di collegamento tra il corpo a Nord ed a Sud, che è in ceramica.

Pareti esterne ed interne: Gli interni sono tinteggiati prevalentemente di colore bianco per le aree comuni, mentre alcuni saloni e le camere, si presentano anche con tonalità del giallo, del marrone e del celeste. Esternamente il prospetto su via Marconi è tinteggiato di rosa scuro, ad Est ed Ovest mattoni faccia a vista, mentre a Sud su via Trieste il tamponamento del piano terra è in cemento, i livelli di piano superiori sempre in mattoni faccia a vista.

Pavimentazione interna: Ogni livello di piano e tipologia di ambiente, ha pavimentazioni diverse, nello specifico:

- Piano primo soprastrada: Prevalentemente ceramica di colore chiaro;
- Piano terra: Reception in pietra, marmettoni per i corridoi del corpo a Nord, legno e marmettoni per i corridoi del corpo a Sud, marmettoni e ceramica per le camere;
- Piano primo sottostrada: Marmettoni per il corpo più a Nord, in resina per il corpo a Sud e ceramica per le camere;
- Piano secondo sottostrada: Marmettoni e legno per il corpo a Nord, marmettoni e ceramica per il corpo a Sud, la sala conferenze è l'unico ambiente con la moquette;
- Piano terzo sottostrada: Pietra e ceramica per l'atrio di ingresso su via Trieste, la sala da pranzo, le cucine ed i servizi igienici;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno con vetro singolo, ma alcuni ambienti hanno anche telai in acciaio con vetro singolo. In minima parte anche in alluminio o pvc. Gli infissi interni sono in legno.

Volte: Solo alcune camere hanno delle volte in muratura di separazione tra gli ambienti.

Scale: Struttura in c.a. con pavimentazione in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia, in quanto a seguito degli ampliamenti e delle manutenzioni, molte linee si sono sviluppate in canalette esterne. L'impianto termico è composto da tre generatori di calore della tipologia a caldaia murale a gas, abbinati a termosifoni in ghisa o acciaio e da pompe di calore (soprattutto negli ambienti dove non ci sono termosifoni o non sono più funzionanti). In copertura sono presenti 6 moduli di pannelli solari termici che integrano l'impianto termo idraulico. Presente impianto di video sorveglianza.

Terreno esclusivo: Nel prospetto Ovest la corte è attrezzata con aree verdi e pavimentate e arredo mobile da giardino, accessibile dal pianerottolo intermedio della scala di collegamento tra il piano terra su via Marconi ed il piano primo sottostrada. Nell prospetto Est e Sud la corte si traduce rispettivamente in un marciapiede cementato ed una scalinata rivestita con piastrelle, che consente l'accesso a via Trieste.

Posto auto: Su via Trieste sono presenti posti auto scoperti riservati alla clientela della struttura ricettiva. Per la proprietà vi è un garage in prossimità delle scale esterne, sempre su via Trieste.

Soffitta: Il piano secondo sopra via Marconi e l'ultimo livello sopra via Trieste, è costituito da sottotetto non rifinito, allo stato grezzo, dove si trova il locale tecnico di uno degli ascensori e due pompe di calore; il resto della superficie è parzialmente usata come deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'accesso agli ambienti da parte del sottoscritto, è stato garantito dal debitore. L'attività alberghiera è proseguita regolarmente durante tutte le operazioni peritali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1990 al 08/11/2023	**** Omissis **** SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, sede in Milano Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellotti Dr. Cesare	09/07/1990	75882	6917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	20/07/1990	11036	7765
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 18/05/2001
Reg. gen. 8997 - Reg. part. 1712
Importo: € 516.456,90
A favore di Carilo Cassa di Risparmio di Loreto spa
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 516.456,90
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 04/02/2003
Reg. gen. 2373 - Reg. part. 391
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 15/03/2004
Reg. gen. 6068 - Reg. part. 1158
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Tributi
Iscritto a Ancona il 06/12/2005
Reg. gen. 29934 - Reg. part. 7951
Importo: € 183.519,06
A favore di **** Omissis ****
Contro Mi.Sa. Hotels s.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.759,53
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 22/04/2006

Reg. gen. 10710 - Reg. part. 2394

Importo: € 4.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.000.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 14/11/2008
Reg. gen. 27393 - Reg. part. 6199
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 10/12/2008
Reg. gen. 29364 - Reg. part. 6725
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Tributi
Iscritto a Ancona il 03/07/2009
Reg. gen. 14711 - Reg. part. 3527
Importo: € 894.234,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 447.117,19
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 01/09/2010
Reg. gen. 19180 - Reg. part. 4506
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 24/11/2010
Reg. gen. 25821 - Reg. part. 5951
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 27/12/2010
Reg. gen. 28806 - Reg. part. 6629
Importo: € 140.000,00
A favore di Banca delle Marche spa

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Tributi

Iscritto a Ancona il 23/12/2015

Reg. gen. 21829 - Reg. part. 3438

Importo: € 681.938,62

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 340.969,31

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Tributi

Iscritto a Ancona il 04/03/2016

Reg. gen. 3908 - Reg. part. 576

Importo: € 188.902,69

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 94.451,34

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione

Iscritto a Ancona il 14/04/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 1081

Importo: € 2.788.867,25

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Tributi

Iscritto a Ancona il 21/12/2021

Reg. gen. 30846 - Reg. part. 3999

Importo: € 539.009,75

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 296.504,88

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 03/04/2023

Reg. gen. 7010 - Reg. part. 4854

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Spese trasferimento immobile:

- imposta di registro o (7% sul valore aggiudicazione dell'immobile):
- tassa fissa ipotecaria (168,00 euro)
- tassa fissa catastale (168,00 euro)
- trascrizione imposta fissa (149,00 euro)

- per ogni annotamento da eseguire calcolare:
 - cancellazione pignoramento (262,00 euro)
 - cancellazione ipoteca volontaria (35,00 euro)
 - cancellazione ipoteca giudiziale euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, con un minimo fisso (pari a 168,00 euro)

Nota bene: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'agenzia del territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del PRG vigente e delle NTA, è emerso che l'immobile ricade nel seguente articolo:

ART.14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards.
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al seguente stralcio:

Parte Seconda - Beni culturali

TITOLO I - Tutela

Capo I - Oggetto della tutela

Articolo 10

Beni culturali

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (1).

2. Sono inoltre beni culturali:

- a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni

altro ente ed istituto pubblico;

c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (2).

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;

b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;

c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;

d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (3);

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricompense fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica rivestano come complesso un eccezionale interesse (2).

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio (2);

c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;

i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;

l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale (4).

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata precedentemente dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e successivamente dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 11

Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela (1)

1. Sono assoggettate alle disposizioni espressamente richiamate le seguenti tipologie di cose (2):

a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui all'articolo 50, comma 1 (3);

b) gli studi d'artista, di cui all'articolo 51;

c) le aree pubbliche di cui all'articolo 52;

d) le opere di pittura, di scultura, di grafica e qualsiasi oggetto d'arte di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, a termini degli articoli 64 e 65, comma 4 (4);

e) le opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico, a termine dell'articolo 37 (4);

f) le fotografie, con relativi negativi e matrici, gli esemplari di opere cinematografiche, audiovisive o di sequenze di immagini in movimento, le documentazioni di manifestazioni, sonore o verbali, comunque realizzate, la cui produzione risalga ad oltre venticinque anni, a termine dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

g) i mezzi di trasporto aventi più di settantacinque anni, a termine degli articoli 65, comma 3, lettera c), e 67, comma 2 (4);

h) i beni e gli strumenti di interesse per la storia della scienza e della tecnica aventi più di cinquanta anni, a termini dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

i) le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale, di cui all'articolo 50, comma 2.

1bis. Per le cose di cui al comma 1, resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, qualora sussistano i presupposti e le condizioni stabiliti dall'articolo 10 (5).

(1) Rubrica modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Periodo sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(5) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 12

Verifica dell'interesse culturale

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 (1).

2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

3. Per i beni immobili dello Stato, la richiesta di cui al comma 2 è corredata da elenchi dei beni e dalle relative schede descrittive. I criteri per la predisposizione degli elenchi, le modalità di redazione delle schede descrittive e di trasmissione di elenchi e schede sono stabiliti con decreto del Ministero adottato di concerto con l'Agenzia del demanio e, per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa, anche con il concerto della competente direzione generale dei lavori e del demanio. Il Ministero fissa, con propri decreti i criteri e le modalità per la predisposizione e la presentazione delle richieste di verifica, e della relativa documentazione conoscitiva, da parte degli altri soggetti di cui al comma 1.

4. Qualora nelle cose sottoposte a schedatura non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.

5. Nel caso di verifica con esito negativo su cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, la scheda contenente i relativi dati è trasmessa ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione, qualora, secondo le valutazioni dell'amministrazione interessata, non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.

6. Le cose di cui al comma 4 e quelle di cui al comma 5 per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice (1).

7. L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento è trascritto nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.

8. Le schede descrittive degli immobili di proprietà dello Stato oggetto di verifica con esito positivo, integrate con il provvedimento di cui al comma 7, confluiscono in un archivio informatico, conservato presso il Ministero e accessibile al Ministero e all'agenzia del demanio, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali (2).

9. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse

appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

10. Il procedimento di verifica si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta (3).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Comma sostituito dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 13

Dichiarazione dell'interesse culturale

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

Articolo 14

Procedimento di dichiarazione

1. Il soprintendente avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale, anche su motivata richiesta della regione e di ogni altro ente territoriale interessato, dandone comunicazione al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto.

2. La comunicazione contiene gli elementi di identificazione e di valutazione della cosa risultanti dalle prime indagini, l'indicazione degli effetti previsti dal comma 4, nonché l'indicazione del termine, comunque non inferiore a trenta giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni.

3. Se il procedimento riguarda complessi immobiliari, la comunicazione è inviata anche al comune e alla città metropolitana (1).

4. La comunicazione comporta l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

5. Gli effetti indicati al comma 4 cessano alla scadenza del termine del procedimento di dichiarazione, che il Ministero stabilisce ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo (2).

6. La dichiarazione dell'interesse culturale è adottata dal Ministero.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 15

Notifica della dichiarazione

1. La dichiarazione prevista dall'articolo 13 è notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Ove si tratti di cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare, il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

2bis. Dei beni dichiarati il Ministero forma e conserva un apposito elenco, anche su supporto informatico (1).

(1) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 16

Ricorso amministrativo avverso la dichiarazione

1. Avverso il provvedimento conclusivo della verifica di cui all'articolo 12 o la dichiarazione di cui all'articolo 13 è ammesso ricorso al Ministero, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione (1).

2. La proposizione del ricorso comporta la sospensione degli effetti del provvedimento impugnato. Rimane ferma l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

3. Il Ministero, sentito il competente organo consultivo, decide sul ricorso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello stesso.
4. Il Ministero, qualora accolga il ricorso, annulla o riforma l'atto impugnato.
5. Si applicano le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 17

Catalogazione

1. Il Ministero, con il concorso delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, assicura la catalogazione dei beni culturali e coordina le relative attività.
2. Le procedure e le modalità di catalogazione sono stabilite con decreto ministeriale. A tal fine il Ministero, con il concorso delle regioni, individua e definisce metodologie comuni di raccolta, scambio, accesso ed elaborazione dei dati a livello nazionale e di integrazione in rete delle banche dati dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali.
3. Il Ministero e le regioni, anche con la collaborazione delle università, concorrono alla definizione di programmi concernenti studi, ricerche ed iniziative scientifiche in tema di metodologie di catalogazione e inventariazione.
4. Il Ministero, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali, con le modalità di cui al decreto ministeriale previsto al comma 2, curano la catalogazione dei beni culturali loro appartenenti e, previa intese con gli enti proprietari, degli altri beni culturali.
5. I dati di cui al presente articolo affluiscono al catalogo nazionale dei beni culturali in ogni sua articolazione (1).
6. La consultazione dei dati concernenti le dichiarazioni emesse ai sensi dell'articolo 13 è disciplinata in modo da garantire la sicurezza dei beni e la tutela della riservatezza.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Capo II

Vigilanza e ispezione

Articolo 18

Vigilanza

1. La vigilanza sui beni culturali, sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, nonché sulle aree interessate da prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'articolo 45, compete al Ministero (1).
2. Sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, che appartengano alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, il Ministero provvede alla vigilanza anche mediante forme di intesa e di coordinamento con le regioni medesime (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 19

Ispezione

1. I soprintendenti possono procedere in ogni tempo, con preavviso non inferiore a cinque giorni, fatti salvi i casi di estrema urgenza, ad ispezioni volte ad accertare l'esistenza e lo stato di conservazione o di custodia dei beni culturali (1).
- 1bis. Con le modalità di cui al comma 1 i soprintendenti possono altresì accertare l'ottemperanza alle prescrizioni di tutela indiretta date ai sensi dell'articolo 45 (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Capo III - Protezione e conservazione

Sezione I - Misure di protezione

Articolo 20

Interventi vietati

1. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione (1).
2. Gli archivi pubblici e gli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 non possono essere smembrati (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 21

Interventi soggetti ad autorizzazione

1. Sono subordinati ad autorizzazione del Ministero:

- a) la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, dei beni culturali (1);
 - b) lo spostamento, anche temporaneo, dei beni culturali mobili, salvo quanto previsto ai commi 2 e 3 (1);
 - c) lo smembramento di collezioni, serie e raccolte;
 - d) lo scarto dei documenti degli archivi pubblici e degli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13, nonché lo scarto di materiale bibliografico delle biblioteche pubbliche, con l'eccezione prevista all'articolo 10, comma 2, lettera c), e delle biblioteche private per le quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2);
 - e) il trasferimento ad altre persone giuridiche di complessi organici di documentazione di archivi pubblici, nonché di archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2).
2. Lo spostamento di beni culturali, dipendente dal mutamento di dimora o di sede del detentore, è preventivamente denunciato al soprintendente, che, entro trenta giorni dal ricevimento della denuncia, può prescrivere le misure necessarie perché i beni non subiscano danno dal trasporto.
3. Lo spostamento degli archivi correnti dello Stato e degli enti ed istituti pubblici non è soggetto ad autorizzazione, ma comporta l'obbligo di comunicazione al Ministero per le finalità di cui all'articolo 18 (3).
4. Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1 (4).
5. L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni. Se i lavori non iniziano entro cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione, il soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione (4).

(1) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(3) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Altresì ricade nell'ambito di tutela paesaggistica e del Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico Extra Moenia (Delibera Consiglio Comunale N. 25 del 12.05.2005. Integrate con prescrizioni della Soprintendenza prot. n.3172 del 24/10/2005. Aggiornamento: Variante PPCS EXTRAMOENIA Delibera G.C. n.142 del 21/07/2022). Il corpo Nord che si affaccia su via G. Marconi è inquadrato dalla lettera "d" delle N.T.A. delle categorie di immobili, tale che:

Edificio recente o ristrutturato di recente in contrasto con l'ambiente per gli elementi architettonici esterni, ma non per ubicazione e volume.

Sono consentite opere di ristrutturazione che non alterino le dimensioni dell'edificio.

Ogni concessione per interventi sull'immobile deve essere subordinata all'impegno di adeguarsi per quanto riguarda le facciate e le coperture a quanto stabilito nel successivo punto "h" delle Norme Generali del Piano.

Il corpo centrale, la chiesa ed il corpo a Sud che si affaccia su via Trieste è inquadrato dalla lettera "i" delle suddette N.T.A. delle Norme Generali del Piano, tale che:

Edificio recente in contrasto con l'ambiente per volume e/o per i caratteri architettonici.

In caso di riedificazione la progettazione è regolata dalla voce "h". E' indicata l'altezza massima ammissibile riferita alla media delle quote della strada prospiciente il lotto considerate in un tratto non superiore ai ml. 6,00.

Laddove non è indicato il numero dei piani e l'altezza massima, in caso di riedificazioni bisognerà mantenere inalterate l'attuale volumetria ed altezze - seguendo per la progettazione le norme indicate nella voce "h".

A seguire la suddetta voce "h" di codeste N.T.A.:

Area attualmente non edificata sulla quale è consentita l'edificazione per il completamento dell'impianto urbanistico esistente o dell'ambiente urbano. La densità fondiaria in nessun caso potrà superare i 5 mc/mq.

L'edificio deve avere l'aspetto tipico della zona. Le altezze massime degli edifici sono indicate in planimetria e sono tassative. Esse debbono essere riferite alla media delle quote stradali prospicienti il lotto considerate in un tratto non superiore ai ml 6,00.

Non sono ammessi bow-window.

Nelle facciate sulle vie pubbliche sono ammessi parapetti di balconcini delle finestre a ringhierino che potrà sporgere dalla facciata non più di 10 cm.

La copertura deve essere a tetto con manto di coppi, con inclinazione non superiore al 33%.

Sporgenza dei tetti massima, compreso il canale di gronda cm.50.

Le finestre avranno larghezza massima al rustico di ml. 1,15 e le aperture su strada al piano terreno larghezza massima al rustico di ml. 2,40.

Per l'oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana. Per il parametro esterno si consiglia l'uso delle cortine di mattoni pieni.

NB.01:

- $V_{max} = 1250 \text{ mc}$ - $H_{max} = 6,80 \text{ ml}$

- Il volume dovrà essere localizzato all'interno dell'area perimetrata.

NB.02:

- $H_{max} = 3,00 \text{ ml}$

- Il nuovo volume sarà subordinato all'obbligo della monetizzazione degli standard urbanistici.

Nella Perimetrazione Definitiva degli Ambiti di Tutela delle Risorse Paesaggistiche del Dicembre 2008, l'intero immobile ricade all'interno del Centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto in data 16/11/2023 e l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 9/1/2024, è emerso quanto segue:

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985: Dalle operazioni peritali è emerso che la volumetria generale è correttamente rappresentata rispetto all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto in data 16/11/2023 ad eccezione del locale tecnico ricavato sulla corte esterna con struttura in legno; altresì internamente la partizione degli spazi è regolare solo in parte rispetto allo stato attuale.

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967: L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto in data 16/11/2023 ha evidenziato come, facendo riferimento agli intestatari desunti dal certificato notarile della presente procedura, entrambi i corpi di fabbrica (quello che si affaccia su Via Marcone e quello su Via Trieste) risultano edificati approssimativamente nel 1962, come dichiarato nella relazione tecnica della pratica 205/79, ma non si è in grado di risalire al suddetto titolo abilitativo iniziale.
- Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri: L'immobile rientra nei vincoli monumentali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e nell'Ambito di tutela paesaggistica.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (salubrità ambienti) dalle ispezioni eseguite in sede di O.P.: Tuttavia dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto in data 16/11/2023 non è emerso alcun certificato/istanza di agibilità, nemmeno riferito agli interventi edili più recenti, degli anni '90, del 2002 o del 2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Gazebo in legno per impianto termico esterno: Non risulta alcuna pratica edilizia depositata in Comune.

Partizioni interne degli ambienti: in parte non rispondenti all'ultimo stato di progetto approvato ed alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Corso T. Boccalini n.60/62

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera sita in pieno centro storico, a pochi metri dalla basilica, realizzata su 7 livelli di piano, tra Corso T. Boccalini (accesso principale in quanto corrispondente alla reception) e via Asdrubali, che si può considerare l'accesso al magazzino/cucine/ex bar pizzeria. Sviluppandosi in pieno centro storico entro le mura, trattasi di immobile dal valore storico e particolarmente datato nelle sue origini. Il piano della reception comprende un piccolo atrio d'ingresso e sul retro un'ampia sala ristorante, con soffitto di pregio, bagni comuni, un locale ufficio ed un retro sala dedicato alla preparazione degli alimenti e di collegamento con le sottostanti cucine. Il suddetto collegamento è a mezzo montacarichi per i prodotti della ristorazione ed a mezzo scala a chiocciola per il personale di servizio. Dalla reception si accede al vano scale che consente di raggiungere i piani superiori: Il piano primo sopra Corso T. Boccalini comprende n.22 camere, il secondo piano n.17 camere ed una scala di accesso alla terrazza, il terzo piano n.7 camere ed il quarto con una sola camera; tra vano scale e quest'ultima camera, c'è un piccolo corridoio da dove si esce sulla terrazza esterna, dalla quale si ha un affaccio quasi a 360 gradi sul centro di Loreto e da cui si accede al locale tecnico dell'ascensore, ascensore che copre tutti i livelli di piano, anche quelli seminterrati.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Le finiture esterne sono in linea con i parametri del centro storico, riferendoci al tamponamento tinteggiato sulla tonalità del rosa e gli infissi in legno con le persiane. Le finiture interne sono uniformi in tutta la struttura sopra Corso T. Boccalini, con le camere ed i corridoi tinteggiati di colore bianco e pavimentazione in ceramica, ad eccezione di una parte del corridoio del primo, secondo e terzo piano, dove sull'ala Est troviamo la moquette. Le camere per gli ospiti sono arredate con mobili datati e non di pregio, alcune hanno una o due pareti colorate con tinte calde. Al terzo piano, prospetto Sud, c'è un locale sottotetto destinato al personale di servizio, per il deposito e smistamento della biancheria delle camere e dei prodotti per le pulizie. Al primo piano seminterrato si trovano le cucine, non in buono stato di conservazione e dalle quali si accede al piano secondo sottostrada che è un locale tecnico ed agli ambienti una volta destinati a bar/pizzeria, ora dismessi ed utilizzati come magazzino.

ASPETTI STRUTTURALI

L'immobile è realizzato in muratura di laterizio e datato al secolo scorso, con la sopraelevazione del quarto livello che invece è di più recente edificazione. Valutare lo stato della muratura portante è difficile in quanto le pareti sono tutte tinteggiate, ma comunque da un'indagine visiva non sono stati riscontrati quadri fessurativi, dissesti o cedimenti alcuno.

ASPETTI IMPIANTISTICI

Le aree comuni sono prevalentemente servite termoconvettori ed in minima parte da termosifoni in ghisa, mentre nelle camere gli ambienti sono in generale senza climatizzazione, ad eccezione di un piccolo numero. L'impianto termico è costituito da un generatore situato nel locale caldaia al quarto piano, il cui accesso avviene dal corridoio del livello terzo. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono

prevalentemente sotto traccia.

ASPETTI URBANISTICI

La struttura sorge in pieno centro storico e ne rispecchia le caratteristiche, a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via Asdrubali che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi storici e servizi commerciali. Il traffico veicolare è ridottissimo, ad eccezione di chi ha permessi di lavoro o residenza.

SERVIZI

I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura essendo parte di un aggregato nel pieno del centro storico, ha il prospetto Nord (ingresso principale) che confina con il Corso T. Boccalini, ad Est con altra attività commerciale al piano terra e residenza al piano primo. A sud con Via Asdrubali, ad Ovest con altra proprietà a carattere commerciale e residenziale per quanto riguarda il piano terra, i livelli di piano superiori sono di proprietà dell'esecutato e si affacciano sulla scalinata che collega Corso T. Boccalini e Via Asdrubali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Aree pubbliche/camere	149,79 mq	176,75 mq	1	176,75 mq	3,00 m	Terra
Vani servizio interni	1,03 mq	1,21 mq	0,5	0,61 mq	3,00 m	Terra
Aree pubbliche/camere	385,51 mq	454,16 mq	1	454,16 mq	3,00 m	Primo
Balconi scoperti	2,14 mq	3,26 mq	0,25	0,81 mq	0,00 m	Primo
Vani servizio interni	1,30 mq	1,53 mq	0,5	0,77 mq	3,00 m	Primo
Vani servizio esterni	33,94 mq	40,05 mq	0,15	6,01 mq	3,00 m	Primo
Aree pubbliche/camere	319,27 mq	376,74 mq	1	376,74 mq	3,00 m	Secondo
Balconi scoperti	30,30 mq	35,75 mq	0,25	8,94 mq	0,00 m	Secondo
Aree pubbliche/camere	172,72 mq	203,80 mq	1	203,80 mq	3,00 m	Terzo
Balconi scoperti	107,00 mq	126,26 mq	0,25	31,57 mq	0,00 m	Terzo
Vani servizio esterni	11,82 mq	13,95 mq	0,15	2,09 mq	3,00 m	Terzo
Vani servizio esterni	8,92 mq	10,52 mq	0,25	2,63 mq	3,00 m	Terzo
Aree pubbliche/camere	32,95 mq	38,88 mq	1	38,88 mq	3,00 m	Quarto
Balconi scoperti	44,85 mq	52,92 mq	0,25	13,23 mq	0,00 m	Quarto
Vani servizio esterni	5,36 mq	6,32 mq	0,25	1,58 mq	3,00 m	Quarto
Aree pubbliche/Cucine	139,71 mq	164,85 mq	1	164,85 mq	3,00 m	Primo sottostrada
Vani servizio interni	1,15 mq	1,36 mq	0,5	0,68 mq	3,00 m	Primo sottostrada
Aree pubbliche	4,39 mq	5,18 mq	1	5,18 mq	3,00 m	Secondo sottostrada
Vani servizio interni	21,34 mq	25,18 mq	0,5	12,59 mq	3,00 m	Secondo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				1501,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1501,87 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nota in merito al calcolo della consistenza:

- PIANO PRIMO: Per i vani servizio esterni si considera un coeff.=0,15 (Cavedio esterno centrale e camminatoio eterno centrale);
- PIANO TERZO: Per i vani servizio esterni si considera coeff.=0,15 (Scale servizio esterne e camminatoio centrale termica);

Nota in merito al fatto che il bene sia comodamente divisibile in natura:

- In base alla struttura portante, agli accessi alla via pubblica ed all'attuale destinazione d'uso dei locali (non tenendo conto delle problematiche legate alla sezionabilità degli impianti), si ritiene comodamente divisibile l'attività di ristorazione (parte del piano terra - Via Traiano Boccalini, piano seminterrato - Via Asdrubali e piano sotto strada Via Asdrubali), rispetto a quella alberghiera che si sviluppa dal piano terra - Corso Traiano Boccalini fino al quarto piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1991 al 14/09/1998	**** Omissis **** S.P.A. Sede in RECANATI (MC)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 62 e 63, Sub. 10 e 12 Categoria D2 Rendita € 13.841,04
Dal 14/09/1998 al 12/07/2023	**** Omissis **** Sede in LORETO (AN)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 62 e 63, Sub. 10 e 12 Categoria D2 Rendita € 13.841,04

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	
	5	62	10		D2				13841,04 €			
	5	63	12		D2				13841,04 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate rispetto allo stato attuale riguardano alcune partizioni interne.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

Nessun patto da riportare.

STATO CONSERVATIVO

STATO CONSERVATIVO GENERALE

La struttura alberghiera è regolarmente in attività e pertanto la manutenzione generale minima è garantita, in termini di salubrità degli ambienti e sicurezza, con alcuni distinguo, riguardo la pulizia ordinaria del cavedio al piano primo, il terrazzo al piano secondo, più la manutenzione ordinaria, l'igienizzazione e la disinfestazione dei locali seminterrati.

STATO CONSERVATIVO ARCHITETTONICO

Le finiture esterne non mostrano criticità, risultano integre e funzionali. Internamente i muri contro terra del piano primo e secondo sottostrada sono colpiti da umidità, con rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura. Gli infissi esterni del locale cucina sono danneggiati, mentre in linea generale gran parte delle finestre (prevalentemente in legno con vetro singolo) e delle porte (in legno tamburate) sono vetuste, ma funzionali.

STATO CONSERVATIVO STRUTTURALE

Da un'indagine visiva, nella muratura portante non si rileva alcun quadro fessurativo rilevante ai fini della stabilità strutturale.

STATO CONSERVATIVO IMPIANTISTICO

Gli impianti hanno differenti epoche costruttive e di difficile distinzione. Le operazioni peritali (O.P.), ad esclusione degli impianti della cucina, hanno evidenziato come gli stessi siano funzionanti anche se datati. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Loreto, le manutenzioni straordinarie più recenti risalgono al 2002 ed hanno riguardato anche gli impianti, senza comunque essere allegata alcuna documentazione tecnica in merito. Per verificare lo stato conservativo di un impianto è necessario avere a disposizione la documentazione di progetto, le dichiarazioni di conformità, le verifiche anche degli impianti elettrici di messa a terra (DPR 462/01) e gli interventi eseguiti, ma in sede di O.P. non si ha avuto alcun riscontro in merito. Stesso discorso per il certificato di prevenzione incendi in corso di validità. L'impianto termico è corredato di libretto impianti e regolarmente registrato al catasto termico della Regione Marche. Il locale caldaia che contiene anche i serbatoi di accumulo dell'acqua, è posto in sommità al terzo livello sopra Corso T. Boccalini.

PARTI COMUNI

Da intendersi come parti comuni, sono le murature ad Est e ad Ovest di separazione tra l'immobile in oggetto e le restanti porzioni dell'aggregato di cui fa parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle operazioni peritali non sono state riscontrate servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non si ha alcuna informazione in merito dalla documentazione reperita presso il Comune di Loreto, ma dall'epoca costruttiva è intuibile che siano della tipologia superficiale continua;

Esposizione: Gli accessi principali sono esposti a Nord (Corso T. Boccalini) ed a Sud (Via Asdrubali), le camere principalmente si sviluppano su tutti i prospetti (ad esclusione del prospetto Est dove non si ha alcun affaccio).

Altezza interna utile: Differisce rispetto ai vari livelli di piano ed al tipo dei locali, la media si attesta su 3,00 m ma nel dettaglio si rimanda agli allegati catastali.

Strutture verticali: Struttura in muratura di laterizi.

Solai: Latero cemento.

Copertura: Solai di copertura piani in latero cemento.

Manto di copertura: Manto prevalentemente pavimentato in ceramica calpestabile.

Pareti esterne ed interne: Gli interni sono tinteggiati di vari colori. Esternamente è tinteggiato di rosa scuro.

Pavimentazione interna: Prevalentemente ceramica di vari colori, ad eccezione dei corridoi dei livelli superiori dove troviamo a moquette sulla tonalità del marrone chiaro.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi in linea generale sono particolarmente datati e mostrano una certa vetustà, anche se funzionali; esternamente sono prevalentemente costituiti da persiane in legno, le finestre hanno telaio in legno con vetro singolo. Internamente le porte sono in legno tamburate.

Volte: i locali seminterrati hanno volte in muratura che da un'ispezione visiva, non mostrano segni di fessure o criticità strutturali.

Scale: Struttura in c.a. con pavimentazione in moquette per quelle che asservono i livelli di piano con le camere per gli ospiti; mentre per quella di servizio di collegamento tra il retro sala da pranzo e le cucine sottostanti, è presente una scala a chiocciola in acciaio sottodimensionata per un passaggio agevole dei lavoratori. Un'altra scala in acciaio è fissata in copertura, per il raggiungimento dei locali tecnici dell'ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è in traccia, ma a seguito degli ampliamenti e delle manutenzioni, alcune linee si sono sviluppate in canalette esterne. L'impianto termico è composto da un generatore di calore di tipo industriale con serbatoi di accumulo per l'acqua calda, abbinato a termosifoni in ghisa, più termoconvettori e split (solo in alcuni ambienti). Presente impianto di video sorveglianza.

Terreno esclusivo: la struttura non ha un terreno esclusivo, ma il perimetro coincide con le vie del centro storico.

Posto auto: assenti per gli ospiti dell'albergo.

Soffitta: Le coperture sono piane e l'ultimo solaio coincide con il soffitto delle camere degli ospiti, quindi non è presente alcuna soffitta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'attività alberghiera è in funzione e gestita dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancina il 18/05/2001
Reg. gen. 8998 - Reg. part. 1713
Quota: 100%
Importo: € 516.454,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 04/02/2003
Reg. gen. 2373 - Reg. part. 391
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 15/03/2004
Reg. gen. 6068 - Reg. part. 1158
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 22/04/2006
Reg. gen. 10710 - Reg. part. 2394
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 14/11/2008
Reg. gen. 27393 - Reg. part. 6199
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 10/12/2008
Reg. gen. 29364 - Reg. part. 6725
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 01/09/2010
Reg. gen. 19180 - Reg. part. 4506
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 24/11/2010
Reg. gen. 25821 - Reg. part. 5951
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 27/12/2010
Reg. gen. 28806 - Reg. part. 6629
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione
Iscritto a Ancona il 24/12/2018
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 3872
Quota: 100%
Importo: € 1.936.713,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione
Iscritto a Ancona il 14/04/2021
Reg. gen. 8210 - Reg. part. 1080

Quota: 100%
Importo: € 2.788.867,25
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 03/04/2023
Reg. gen. 7010 - Reg. part. 4854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite, le spese per il trasferimento dell'immobile possono essere riassunte come a seguire:

- imposta di registro 7% sul valore aggiudicazione dell'immobile;
- tassa fissa ipotecaria 168,00 euro;
- tassa fissa catastale 168,00 euro;
- trascrizione imposta fissa 149,00 euro;

Per ogni annotamento da eseguire calcolare:

- cancellazione pignoramento 262,00 euro;
- cancellazione ipoteca volontaria 35,00 euro;
- cancellazione ipoteca giudiziale 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a 168,00 euro;

Nota Bene: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'agenzia del territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del PRG vigente e delle NTA, è emerso che l'immobile ricade nel seguente articolo:

ART.14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M.. Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO. Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero;

- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards;
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al seguente stralcio:

Parte Seconda - Beni culturali

TITOLO I - Tutela

Capo I - Oggetto della tutela

Articolo 10

Beni culturali

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (1).

2. Sono inoltre beni culturali:

a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (2).

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;

b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;

c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;

d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (3);

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricompense fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica rivestano come complesso un eccezionale interesse (2).

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio (2);

c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

- h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;
- i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;
- l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale (4).

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata precedentemente dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e successivamente dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 11

Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela (1)

1. Sono assoggettate alle disposizioni espressamente richiamate le seguenti tipologie di cose (2):

a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui all'articolo 50, comma 1 (3);

b) gli studi d'artista, di cui all'articolo 51;

c) le aree pubbliche di cui all'articolo 52;

d) le opere di pittura, di scultura, di grafica e qualsiasi oggetto d'arte di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, a termini degli articoli 64 e 65, comma 4 (4);

e) le opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico, a termine dell'articolo 37 (4);

f) le fotografie, con relativi negativi e matrici, gli esemplari di opere cinematografiche, audiovisive o di sequenze di immagini in movimento, le documentazioni di manifestazioni, sonore o verbali, comunque realizzate, la cui produzione risalga ad oltre venticinque anni, a termine dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

g) i mezzi di trasporto aventi più di settantacinque anni, a termine degli articoli 65, comma 3, lettera c), e 67, comma 2 (4);

h) i beni e gli strumenti di interesse per la storia della scienza e della tecnica aventi più di cinquanta anni, a termini dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

i) le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale, di cui all'articolo 50, comma 2.

1bis. Per le cose di cui al comma 1, resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, qualora sussistano i presupposti e le condizioni stabiliti dall'articolo 10 (5).

(1) Rubrica modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Periodo sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(5) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 12

Verifica dell'interesse culturale

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 (1).

2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

3. Per i beni immobili dello Stato, la richiesta di cui al comma 2 è corredata da elenchi dei beni e dalle relative

schede descrittive. I criteri per la predisposizione degli elenchi, le modalità di redazione delle schede descrittive e di trasmissione di elenchi e schede sono stabiliti con decreto del Ministero adottato di concerto con l'Agenzia del demanio e, per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa, anche con il concerto della competente direzione generale dei lavori e del demanio. Il Ministero fissa, con propri decreti i criteri e le modalità per la predisposizione e la presentazione delle richieste di verifica, e della relativa documentazione conoscitiva, da parte degli altri soggetti di cui al comma 1.

4. Qualora nelle cose sottoposte a schedatura non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.

5. Nel caso di verifica con esito negativo su cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, la scheda contenente i relativi dati è trasmessa ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione, qualora, secondo le valutazioni dell'amministrazione interessata, non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.

6. Le cose di cui al comma 4 e quelle di cui al comma 5 per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice (1).

7. L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento è trascritto nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.

8. Le schede descrittive degli immobili di proprietà dello Stato oggetto di verifica con esito positivo, integrate con il provvedimento di cui al comma 7, confluiscono in un archivio informatico, conservato presso il Ministero e accessibile al Ministero e all'agenzia del demanio, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali (2).

9. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

10. Il procedimento di verifica si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta (3).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Comma sostituito dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 13

Dichiarazione dell'interesse culturale

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

Articolo 14

Procedimento di dichiarazione

1. Il soprintendente avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale, anche su motivata richiesta della regione e di ogni altro ente territoriale interessato, dandone comunicazione al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto.

2. La comunicazione contiene gli elementi di identificazione e di valutazione della cosa risultanti dalle prime indagini, l'indicazione degli effetti previsti dal comma 4, nonché l'indicazione del termine, comunque non inferiore a trenta giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni.

3. Se il procedimento riguarda complessi immobiliari, la comunicazione è inviata anche al comune e alla città metropolitana (1).

4. La comunicazione comporta l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

5. Gli effetti indicati al comma 4 cessano alla scadenza del termine del procedimento di dichiarazione, che il Ministero stabilisce ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo (2).

6. La dichiarazione dell'interesse culturale è adottata dal Ministero.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 15

Notifica della dichiarazione

1. La dichiarazione prevista dall'articolo 13 è notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Ove si tratti di cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare, il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

2bis. Dei beni dichiarati il Ministero forma e conserva un apposito elenco, anche su supporto informatico (1).

(1) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 16

Ricorso amministrativo avverso la dichiarazione

1. Avverso il provvedimento conclusivo della verifica di cui all'articolo 12 o la dichiarazione di cui all'articolo 13 è ammesso ricorso al Ministero, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione (1).

2. La proposizione del ricorso comporta la sospensione degli effetti del provvedimento impugnato. Rimane ferma l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

3. Il Ministero, sentito il competente organo consultivo, decide sul ricorso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello stesso.

4. Il Ministero, qualora accolga il ricorso, annulla o riforma l'atto impugnato.

5. Si applicano le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199. (1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 17

Catalogazione

1. Il Ministero, con il concorso delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, assicura la catalogazione dei beni culturali e coordina le relative attività.

2. Le procedure e le modalità di catalogazione sono stabilite con decreto ministeriale. A tal fine il Ministero, con il concorso delle regioni, individua e definisce metodologie comuni di raccolta, scambio, accesso ed elaborazione dei dati a livello nazionale e di integrazione in rete delle banche dati dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali.

3. Il Ministero e le regioni, anche con la collaborazione delle università, concorrono alla definizione di programmi concernenti studi, ricerche ed iniziative scientifiche in tema di metodologie di catalogazione e inventariazione.

4. Il Ministero, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali, con le modalità di cui al decreto ministeriale previsto al comma 2, curano la catalogazione dei beni culturali loro appartenenti e, previa intese con gli enti proprietari, degli altri beni culturali.

5. I dati di cui al presente articolo affluiscono al catalogo nazionale dei beni culturali in ogni sua articolazione (1).

6. La consultazione dei dati concernenti le dichiarazioni emesse ai sensi dell'articolo 13 è disciplinata in modo da garantire la sicurezza dei beni e la tutela della riservatezza.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Capo II Vigilanza e ispezione

Articolo 18

Vigilanza

1. La vigilanza sui beni culturali, sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, nonché sulle aree interessate da prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'articolo 45, compete al Ministero (1).

2. Sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, che appartengano alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, il Ministero provvede alla vigilanza anche mediante forme di intesa e di coordinamento con le regioni medesime (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 19

Ispezione

1. I soprintendenti possono procedere in ogni tempo, con preavviso non inferiore a cinque giorni, fatti salvi i casi di estrema urgenza, ad ispezioni volte ad accertare l'esistenza e lo stato di conservazione o di custodia dei beni culturali (1).

1bis. Con le modalità di cui al comma 1 i soprintendenti possono altresì accertare l'ottemperanza alle prescrizioni di tutela indiretta date ai sensi dell'articolo 45 (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Capo III - Protezione e conservazione

Sezione I - Misure di protezione

Articolo 20

Interventi vietati

1. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione (1).

2. Gli archivi pubblici e gli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 non possono essere smembrati (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 21

Interventi soggetti ad autorizzazione

1. Sono subordinati ad autorizzazione del Ministero:

a) la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, dei beni culturali (1);

b) lo spostamento, anche temporaneo, dei beni culturali mobili, salvo quanto previsto ai commi 2 e 3 (1);

c) lo smembramento di collezioni, serie e raccolte;

d) lo scarto dei documenti degli archivi pubblici e degli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13, nonché lo scarto di materiale bibliografico delle biblioteche pubbliche, con l'eccezione prevista all'articolo 10, comma 2, lettera c), e delle biblioteche private per le quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2);

e) il trasferimento ad altre persone giuridiche di complessi organici di documentazione di archivi pubblici, nonché di archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2).

2. Lo spostamento di beni culturali, dipendente dal mutamento di dimora o di sede del detentore, è preventivamente denunciato al soprintendente, che, entro trenta giorni dal ricevimento della denuncia, può prescrivere le misure necessarie perché i beni non subiscano danno dal trasporto.

3. Lo spostamento degli archivi correnti dello Stato e degli enti ed istituti pubblici non è soggetto ad

autorizzazione, ma comporta l'obbligo di comunicazione al Ministero per le finalità di cui all'articolo 18 (3).

4. Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1 (4).

5. L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni. Se i lavori non iniziano entro cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione, il soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione (4).

(1) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(3) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Altresì ricade nell'ambito di tutela paesaggistica e del Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico Città Murata - Unità Urbana 14.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto in data 16/11/2023 e l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 9/1/2024, è emerso quanto segue:

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985: La volumetria generale è correttamente rappresentata mentre internamente la partizione degli spazi è regolare solo in parte rispetto allo stato attuale autorizzato.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967: Facendo riferimento agli intestatari desunti dal certificato notarile della presente procedura ed alle ricerche catastali, l'immobile risulta edificato ante 01/09/1967 e non si è in grado di risalire al primo titolo abilitativo iniziale. Per le vie brevi il Comune stima nel 1813 l'anno di prima edificazione.
- Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri: L'immobile rientra nei vincoli monumentali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e nell'ambito di tutela paesaggistica.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile: In data 5/12/1991 il Comune certifica che la richiesta di agibilità è stata presentata dalla PICAR spa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La partizione interna dei locali non corrisponde allo stato autorizzato: nella stima si tengono conto delle spese per la regolarizzazione.

Dalle operazioni peritali non sono emersi i certificati di conformità degli impianti: Dalla consultazione degli atti presso il Comune di Loreto, le ristrutturazioni che hanno interessato gli impianti, risultano datate ante DM 37/08 ed in parte ante Legge 46/90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono due strutture ricettive completamente indipendenti sia dal punto di vista funzionale che commerciale, oltre che strutturalmente edificate in siti distinti anche se entrambe all'interno del centro storico del Comune di Loreto, **** Omissis **** fuori dalla "città murata" mentre **** Omissis **** all'interno delle mura. Pertanto i due beni vanno a costituire naturalmente due lotti di vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera realizzata su 6 livelli di piano, tra via Trieste (accesso parcheggio) e via G. Marconi, che si può considerare l'accesso principale, in quanto corrispondente alla reception. La parte che si affaccia su via G. Marconi è quella storica (d'ora in avanti "corpo Nord"), mentre quella su via Trieste (d'ora in avanti "corpo Sud") è stata costruita successivamente (lo si desume dalla tipologia strutturale, in quanto non si ha una evidenza documentale chiara dagli atti presenti in Comune).

Il piano della reception comprende un ampio salone con divani e tavoli, zona TV, area bar, ripostiglio, i bagni comuni, una stanza dedicata al deposito bagagli e la reception appunto, con gli uffici della direzione sul retro.

Da qui partono due vani scala, uno per accedere ai livelli superiori (piano primo sopra strada con n.10 camere ed il sottotetto non abitabile), l'altro per i due livelli di piano sotto via G. Marconi, che comprendono 8 camere (piano -1) e 3 camere (piano -2). Il pianerottolo intermedio da accesso al giardino esterno.

Il corpo Nord ed il corpo Sud sono collegati con corridoi, lungo i quali sviluppano parte delle camere, altresì un ampio vano scala affiancato da due ascensori (di cui uno riservato al personale) consente di raggiungere il piano terra su via Trieste (piano -3 rispetto a via Marconi) ed altro sottotetto non abitabile (piano quinto sopra via Trieste).

All'interno del corpo Sud si trovano in totale 51 camere così disposte: 18 al piano secondo (piano -1 rispetto a via G. Marconi), 18 al piano terzo (complanare con la reception) e 15 al piano quarto (piano primo sopra via Marconi).

Al piano primo sopra la reception, il collegamento con il corpo Sud è possibile tramite terrazza calpestabile dove sono installati i pannelli solari termici. Mentre i due sottotetti non abitabili sono distinti tra le due ali dell'albergo.

La particolarità di questa struttura è la presenza di una chiesa, la cui entrata è lungo il corridoio del piano -2 rispetto alla reception, che comprende anche un piccolo magazzino e l'ex sacrestia; ora i suddetti locali non sono più utilizzati per fini religiose. Allo stesso livello si trovano due sale conferenza, l'ex centro estetico ed bagni comuni.

Il piano terra fronte via Trieste è destinato alla ristorazione, con le cucine, il salone ed una sala pranzo più piccola, l'ex lavanderia (oggi zona di stoccaggio della biancheria) e la centrale termica (raggiungibile tramite corridoio esterno). Tra il salone e le cucine si trovano i locali destinati alla preparazione delle bevande, delle stoviglie, le dispense, gli spogliatoi dei dipendenti ed i bagni per gli ospiti della struttura/ristorante.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Le finiture esterne sono differenti tra i due prospetti principali: su via G. Marconi il tamponamento è tinteggiato sulla tonalità del rosa, con gli infissi in parte in legno ed in parte con serrande avvolgibili. Al livello stradale le finestre hanno la griglia di protezione in acciaio. Il prospetto su via Trieste è realizzato in cemento a vista per i primi due livelli di piano ed in laterizio per i restanti, con infissi a mezzo serrande avvolgibili.

Le finiture interne sono differenti a seconda dei livelli di piano e degli ambienti; per i pavimenti si alternano ceramiche, marmettoni e simil parquet, mentre le pareti sono in linea di massima tinteggiate di colore bianco o bicolore bianco/beige; nelle scale troviamo un rivestimento in marmettoni. Gli infissi interni ad eccezione di alcune porte finestrate, le restanti sono interamente di colore marrone in legno; le finestre sono con telaio in acciaio, legno oppure alluminio, con vetro singolo o doppio. I termosifoni sono in ghisa o acciaio, integrati o sostituiti con climatizzatori split.

ASPETTI STRUTTURALI

L'immobile è realizzato con due tipologie strutturali continue senza giunto tecnico o comunque non visibile dalle ispezioni effettuate: mista muratura / cemento armato per il corpo Nord ed in cemento armato per il corpo Sud. La copertura è in entrambi i casi in latero cemento con travi in c.a.. Le tamponature sono in laterizio. Il corpo Nord è la testa di un aggregato in muratura che si sviluppa lungo via Marconi.

ASPETTI IMPIANTISTICI

Le aree comuni sono prevalentemente servite da termosifoni in ghisa o acciaio o termoconvettori, mentre nelle camere o nelle sale riunioni come anche nel ristorante, gli ambienti sono integrati dai climatizzatori split. L'impianto termico è costituito da tre generatori, più il solare termico. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.

ASPETTI URBANISTICI

La struttura sorge poco fuori il centro storico (anche se il PRG la ricomprende, definendola come avente tipologia "in contrasto" con il centro storico), a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via G. Marconi che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi residenziali e servizi commerciali. Il traffico è generalmente moderato, ad eccezione delle festività religiose, dove si rileva l'affluenza anche di autobus turistici. La manutenzione dell'area urbana, sia delle aree verdi che asfaltate, non presenta criticità e può ritenersi accettabile.

SERVIZI

I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 180, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: 3.682.993,00 €

INTRODUZIONE ALLA STIMA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima viene richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo:

- Approccio di mercato: ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- Approccio tecnico: che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- Approccio finanziario: che permette la capitalizzazione attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di concorrenza perfetta. Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse, quello cui è necessario pervenire allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, diretta ed indiretta:

- La metodologia diretta, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:
 - l'esistenza di beni dalle caratteristiche similari al bene oggetto di stima;
 - la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima.

La comparazione viene declinata in tutti i procedimenti che ad esso possono ricondursi siano essi mono parametrici che pluri-parametrici.

- Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, questo approccio consente, ad esempio, di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono, infine, ulteriori aspetti economici che possono essere considerati in quanto derivati da quelli già citati e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- Il valore di trasformazione, che va considerato quando il bene è suscettibile di essere trasformato (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è, invece, apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario alla trasformazione;
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la considerazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto fornendo le medesime utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento utilizzabile è riconducibile al valore di costo di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, da utilizzare allorché la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo, come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Ovviamente la scelta del tipo di metodologia da utilizzare non è una libera scelta, ma indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

1. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'immobile al fine di una compravendita.

2. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

Le metodologie utilizzate per stimare il più probabile valore di mercato del bene sono due, da cui ne segue la media matematica:

- La metodologia diretta attraverso i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci di vendita di immobili simili all'oggetto di stima;
- La metodologia indiretta basata sul procedimento analitico del valore di trasformazione;

2.1.1 METODOLOGIA DIRETTA – VALORI OMI

Metodologia basata sui valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2023:

- Comune Loreto
- Fascia Centrale / Centro storico
- Codice zona B1
- Microzona catastale n.1
- Tipologia prevalente Abitazioni civili
- Destinazione Commerciale
- Tipologia Negozi
- Stato conservativo normale

Tale che l'Agenzia delle Entrate riporta:

Valore mercato min = 1.300,00 €/mq; max = 2.100,00 €/mq; medio = 1.700,00 €/mq;

In base al bene oggetto della presente stima, al grado di conservazione, alla posizione strategica commerciale, alle dimensioni, alle possibilità di trasformazione, si considera consono il valore OMI medio.

Pertanto, moltiplicando il suddetto valore OMI medio per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto della presente procedura, pari a 4.951,63 mq, si stima un probabile valore di mercato del compendio pignorato, in base alla **metodologia diretta basata sui valori OMI, pari a 8.417.772,11 €.**

2.1.2 METODOLOGIA DIRETTA – VALORI IMMOBILIARE.IT

Metodologia basata sulla ricerca di mercato di beni in vendita con caratteristiche simile, possibilmente all'interno dello stesso Comune, in epoca costruttiva non troppo lontana e con servizi e finiture del tutto paragonabili.

La ricerca on line ha permesso la selezione di diverse strutture alberghiere in vendita sul territorio della provincia di Ancona ed analizzandone le caratteristiche, ci si è concentrati sul seguente immobile pubblicato sul sito web www.immobiliare.it:

- Hotel “**** Omissis ****” in Via San Girolamo – Loreto:
Immobile ricettivo alberghiero a quattro piani oltre il piano terra, così disposto: al piano terra 634,00 mq adibito a ristorante con cucina, sala, lavanderia, reception più parcheggio auto privato, primo piano 428,00 mq adibito a sala ristorante più terrazzo di 200,00 mq, secondo piano di 408,00 mq adibito albergo con 12 camere, terzo piano di 221,0 mq adibito ad albergo con 5 camere più terrazzo di 200,00 mq, quarto piano adibito a soffitta di 173,00 mq. Completa la proprietà il terreno. Posizione strategica tra Loreto e Recanati, con una vista panoramica a 360 gradi, l'albergo è completamente da ristrutturare, predisposto per tanti tipi di format (casa RSA, Albergo, B&B, ecc...):
 - superficie: 1.708,00 mq
 - altezza soffitti: 3,00 m
 - anni di attività: 30 anni
 - attrezzatura per l'attività: compresa
 - posti auto: 12 in parcheggio/garage comune
 - stato: da ristrutturare
 - riscaldamento: autonomo, a radiatori, alimentato a metano
 - climatizzatore: autonomo, freddo/caldo
 - efficienza energetica g= 175 kwh/m² anno
 - prezzo € 990.000,00 (579,63 €/mq)

Pertanto, moltiplicando il suddetto valore 579,63 €/mq per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto della presente procedura, pari a 4.951,63 mq, si stima un probabile valore di mercato del compendio pignorato, in base alla **metodologia diretta basata sui valori di cui alla ricerca web, pari a 2.870.113,68 €.**

La media dei valori stimati con il metodo diretto è pari a 5.643.942,89 €.

2.2 METODOLOGIA INDIRETTA: COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

A seguito delle operazioni peritali svolte in sito, essendo l'attività gestita direttamente senza alcun contratto di locazione e non avendo la possibilità di consultare la documentazione contabile, si considera un approccio tecnico in luogo di quello finanziario, ricercando pertanto il valore del costo di costruzione. Si esclude il calcolo del valore di trasformazione e di surrogazione, in quanto la ristrutturazione o il bene che potrebbe andare a sostituire, dovrebbe prevedere analisi edilizie ed indagini di mercato, strettamente legate all'interesse soggettivo dell'acquirente.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si adotta il criterio del valore di ricostruzione deprezzato, tale che si perviene al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi si formula il giudizio di stima sulla base del valore del costo di

ricostruzione. Nella fattispecie in esame si tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

Il metodo analitico del “valore di ricostruzione” consiste nello stimare il più probabile valore di mercato dell’immobile, considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene. La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$VM = [CA + CC + UP] - \Delta$$

Tale che:

2.2.1. CA = Costo di acquisto dell’area (costi diretti ed indiretti, costi e oneri di acquisto);

2.2.2. CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costi delle opere di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici);

2.2.3. Up = Utile del promotore;

2.2.4. Δ = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica, per regolarizzazione edilizia);

Quindi,

2.2.1 COSTI DELL’AREA “CA” (DIRETTI E INDIRETTI)

- Il costo diretto dell’area è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. L’indagine di mercato condotta sul web ha condotto al seguente risultato:
 - Fonte - <https://www.immobiliare.it/annunci/106582747/>
Terreno edificabile commerciale all’asta via Fonte delle Bellezze, Loreto per € 66.136,00 superficie 6.277 mq. Pertanto il costo unitario è pari a 10,53 € / mq.
 - Fonte - <https://www.immobiliare.it/annunci/103712182/>
Terreno edificabile in vendita in via Jesina, Castelfidardo per € 219.000 superficie 8.320 mq. Pertanto il costo unitario è pari a 26,32 € / mq.
 - Fonte - <https://www.immobiliare.it/annunci/103581578/>
Terreno edificabile in vendita in località Acquaviva, Castelfidardo, per € 365.000 superficie 6.800 mq. Pertanto il costo unitario è pari a 53,68 € / mq.

Riassumendo i costi diretti dell’area di cui alle suddette tre fonti: La media dei costi unitari conduce ad importo unitario pari a 31,07 € / mq. Dai rilievi effettuati l’area è circa pari a 2.716,48 mq, pertanto i costi diretti dell’area ammontano a 84.401,10 €.

- Il costo indiretto legato all’operazione di acquisto di un bene immobiliare, è rappresentato da:
 - Oneri fiscali: trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell’ipotesi ordinaria che il rogito sia soggetto ad IVA (tale che l’acquirente sia un’impresa), avremo le seguenti imposte sul valore dell’area, IVA 22%, registro 8%, ipotecaria 2% e catastale all’1%;
 - Oneri di mediazione, oneri notarili, oneri per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche: si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell’area.

Quindi l’incidenza degli oneri si stima sia nell’ordine del 37% del valore dell’area. Considerando un costo diretto unitario medio pari a 31,07 € / mq, i costi indiretti dell’area si stimano in un importo pari a 11,50 € /mq. Dai rilievi effettuati l’area è circa pari a 2.716,48 mq, tale che i costi indiretti dell’area ammontano a 31.228,41 €.

Pertanto,

la somma dei valori stimati per i costi diretti ed indiretti dell’area è pari a 115.629,51 €.

2.2.2 COSTI DI COSTRUZIONE "CC" (DIRETTI E INDIRETTI)

Si considerano i costi necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare:

- a) Costo tecnico di costruzione (superfici coperte ed esterne scoperte) - Diretto
- b) Oneri di urbanizzazione - Indiretto
- c) Onorari professionali - Indiretto
- d) Allacciamenti ai servizi pubblici - Indiretto
- e) Costi commercializzazione - Indiretto

Quindi,

a) COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE ED ESTERNE SCOPERTE

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura (finiture ed impianti) ed il costo di sistemazione delle superfici esterne (occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio, come percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...).

- I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti da:
 - Prospetto pubblicato dall'Ordine degli Ingegneri per il 2023, dove per gli alberghi è previsto un costo minimo pari a 686,00 € / mq;
 - Prontuario dei valori unitari di costo per tipologie edilizie ed opere ricorrenti - categorie D ed E" di Giugno 2021, dove per gli alberghi è previsto un costo Min. pari a 400,00 € / mq e Max. pari ad 800,00 € / mq. Pertanto si considera in costo medio pari a 600,00 € / mq.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali e la media di detti valori, conduce ad una stima del costo tecnico di costruzione pari a 643,00 € / mq. Dai rilievi effettuati l'area coperta è circa pari a 5.324,74 mq, pertanto il costo tecnico di costruzione dell'area coperta ammonta a 3.423.805,59 €.

- I costi di costruzione di sistemazione delle aree esterne, sono stati dedotti dal documento prodotto dall'Agenzia delle Entrate "Prontuario dei valori unitari di costo per tipologie edilizie ed opere ricorrenti - categorie D ed E" di Giugno 2021, al fine di realizzare il marciapiede sul lato Est e l'ingresso sul lato Sud, per la fruibilità del perimetro dello stabile:
 - Superfici esterne cementate = 15,00 € / mq: Dai rilievi effettuati l'area è circa pari a 704,00 mq, pertanto il costo tecnico di costruzione dell'area esterna cementata ammonta a 10.559,96 €;
 - Recinzione in rete metallica lato Est = 25,00 € / m: Dai rilievi effettuati il confine Est da recintare è lungo circa 48,05 m, pertanto il costo tecnico di costruzione della recinzione ammonta a 1.201,20 €.

(La superficie pavimentata del lato Sud in corrispondenza dell'ingresso su via Trieste, essendo parte della struttura intelaiata in c.a., viene conteggiata come "costo di costruzione superfici coperte").

Pertanto,

sommando i costi di costruzione delle aree coperte e scoperte, si può stimare il **costo tecnico di costruzione delle superfici pari a 3.435.566,75 €.**

b) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della legge 10/77 e ss.mm.aa. e D.G.C. . Nel caso in esame, sentito il Comune di Loreto, per gli oneri di urbanizzazione primari e secondari si considera

l'80% di 15,00 €/mc ovvero 12,00 €/mc dell'edificato; a cui aggiungere la quota riferita al costo di costruzione pari a 23,60 €/mq dell'edificato.

Pertanto,
essendo la volumetria dell'edificato pari a 17.286,33 mc e la superficie dell'edificato pari a 6.219,79 mq,
gli **oneri di urbanizzazione si possono stimare in 354.223,13 €.**

c) ONORARI PROFESSIONALI

Rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base delle ex tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare ed in base all'esperienza del sottoscritto CTU ed altresì in base alla libera contrattazione tra privati, sulla base dell'esperienza personale.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 7% del Costo Tecnico di Costruzione.

Pertanto,
si stima che il **costo dell'onorario professionale possa ammontare a 240.489,67 €.**

d) ALLACCIAMENTI E PUBBLICI SERVIZI

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

In base all'esperienza tali costi si assumono complessivamente pari al 0,5% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Pertanto,
si stima che il **costo per gli allacciamenti ai pubblici servizi possa ammontare a 18.948,95 €.**

e) SPESE COMMERCIALIZZAZIONE

Trattasi dei costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita dell'immobile e comprende generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare dei suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato; in forma sommaria, si ritiene essere in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame ed in base all'esperienza, tali costi si assumono pari all'0,5 % della somma del costo tecnico di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, dei costi professionali e di allacciamento.

Pertanto,
si stima che il **costo di commercializzazione possa ammontare a 20.246,14 €.**

QUADRO RIASSUNTIVO COSTO DI COSTRUZIONE "CC"

- a) Costo tecnico di costruzione = 3.435.566,75 €
- b) Oneri di urbanizzazione = 354.223,13 €
- c) Onorario professionale = 240.489,67 €
- d) Allacciamenti ai pubblici servizi = 18.948,95 €
- e) Costo di commercializzazione = 20.246,14 €

Pertanto,

Totale costi di costruzione (valore di riproduzione a nuovo) = 4.069.474,64 €.

2.2.3 UTILE DEL PROMOTORE "UP"

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. Sovente l'UP è determinato in percentuale ai costi di costruzione diretti ed indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 10%.

Pertanto,

si stima che **l'utile del promotore possa ammontare a 406.947,46 €.**

2.2.4 DEPREZZAMENTO

Tale deprezzamento è combinazione di quattro fattori:

- I. Deterioramento fisico;
- II. Obsolescenza funzionale;
- III. Obsolescenza economica;
- IV. Regolarizzazione edilizia

I DETERIORAMENTO FISICO

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti, per effetto dell'usura (vetustà). Considerando la circolare n. 6/2012 prot. n° 61331 dell'Agenzia del Territorio, ipotizzando:

- Vita utile immobile 80 anni in quanto la struttura è in parte in calcestruzzo armato ed in quota minore in muratura di laterizi;
- Vita effettiva 44 anni, calcolati a partire dall'importante ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n.205 del 30/11/1979 (quindi non rispetto al biennio di riferimento catastale 1988/1989 che invece la suddetta circolare dell'Agenzia del territorio considera, in quanto è finalizzata alla determinazione della rendita catastale), fino alla data della presente procedura ovvero il 2023;
- Valore residuo al termine della vita utile (ipotesi a seguito delle operazioni peritali) = 30%;

La tabella 1 dell'Allegato Tecnico III del suddetto documento dell'Agenzia del Territorio, riporta che il coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico da applicare al valore di riproduzione a nuovo (sommatoria dei costi di costruzione precedentemente determinati e pari a 4.069.474,64 €) è del 65 %,

Pertanto,

si stima che **il deprezzamento per deterioramento fisico è pari a 2.645.158,52 €.**

II OBSOLESCENZA FUNZIONALE

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene (obsolescenza funzionale), oppure modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche.

Considerando la circolare n. 6/2012 prot. n° 61331 dell’Agenzia del Territorio, l’obsolescenza funzionale (rimediabile) è identificabile nelle spese di manutenzione ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l’unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano gli immobili della stessa categoria, nel segmento territoriale di riferimento.

In base a quanto si è appurato in sede di o.p. per le vie brevi, si considerano circa 5.000euro annui.

Pertanto,

si stima che **l’obsolescenza funzionale in relazione alla vita effettiva (44 anni) possa ammontare a 220.000,00 €.**

III OBSOLESCENZA ECONOMICA

L’obsolescenza economica invece, deriva da cause esogene all’immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d’uso, non trovano domanda di utilizzo.

Dalle operazioni peritali di cui alle informazioni acquisite dalla proprietà (informazioni acquisite per le vie brevi) e dalla ricerca sul web (<https://www.centropagina.it/ancona/loreto-record-pellegrini-visita-citta-2023/>), il turismo religioso nel Comune di Loreto nella fase post pandemia è in forte crescita e quindi in contrasto con il calo riscontrato dalla proprietà per la propria struttura.

Pertanto,

si stima che **l’obsolescenza economica possa essere trascurabile, in quanto la localizzazione e le condizioni del mercato sono favorevoli.**

IV REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Al fine di regolarizzare la diversa partizione interna di alcuni ambienti e la struttura in legno che insiste sulla corte Ovest, che delimita il volume di alcuni componenti della centrale termica (come nel dettaglio specificato nel precedente paragrafo “REGOLARITA’ EDILIZIA” e “DATI CATASTALI”), si stimano i costi per l’istruttoria e la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria presso il S.U.E. del Comune di Loreto, oltre ai costi vivi per la demolizione e ricostruzione. Il sottoscritto CTU non ritiene necessario il deposito presso l’ufficio Rischio Sismico della Regione Marche, in quanto trattasi di opere/difformità “prive di rilevanza” (Decreto 30 Aprile 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Approvazione delle linee guida per l’individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui all’articolo 94-bis, c.1 del DPR 380/01) e perché per la suddetta struttura in legno, è economicamente più vantaggioso lo smontaggio e lo smaltimento dei materiali come rifiuti.

La diversa partizione interna degli ambienti (tramezzi) rientra nell’ambito di applicazione dell’Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, tale che la sanzione è da ritenersi nella misura minima pari a 516,00 €.

La realizzazione del pergolato in legno rientra nell’ambito di applicazione dell’Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali del D.P.R. 380/01 e pertanto, ai sensi dell’Art. 4-bis l’autorità competente, constatata l’inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 € e 20.000,00 €, si ritiene poter applicare la sanzione minima, in quanto la volumetria è esigua ed a servizio di un vano tecnico.

La suddetta pratica di sanatoria prevede:

- Rilievo dello stato attuale;
- Elaborati grafici per la S.C.I.A.;
- Relazione tecnica e modulistica per la S.C.I.A.;
- Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione per il calcolo della sanzione da parte del Comune di Falconara M.ma;
- Diritti di segreteria SCIA;
- Variazione catastale;

- Tributi catastali;
- Demolizioni/ricostruzioni tramezzi;
- Demolizione/smontaggio struttura in legno esterna
- Trasporto in discarica materiale di risulta;

Pertanto,
si stima che la **spesa per la regolarizzazione edilizia possa ammontare a 4.850,00 €**

TOTALE DEPREZZAMENTO

Sommando il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, economica e la regolarizzazione edilizia, il totale deprezzamento è stimato in 2.870.008,52 €.

Quindi

TOTALE VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato VM dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato:

$$VM = [CA + CC + UP] - \Delta$$

$$VM = (115.629,51 \text{ €} + 4.069.474,64 \text{ €} + 406.947,46 \text{ €}) - 2.870.008,52 \text{ €} = 1.722.043,10 \text{ €}$$

In fine,

MEDIA METODOLOGIE DI STIMA DIRETTA ED INDIRETTA

Riportando rispettivamente i valori di cui alle metodologie dirette ed indirette di stima:

- Metodologia n.1 – Probabile valore di mercato pari a 5.643.942,89 €;
- Metodologia n.2 – Probabile valore di mercato pari a 1.722.043,10 €;

Considerandone la media, il più probabile valore di mercato è pari a 3.682.993,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - **** Omissis **** - Via Guglielmo Marconi n.22	4951,63 mq	743,79 €/mq	€ 3.682.993,00	100,00%	€ 3.682.993,00
				Valore di stima:	€ 3.682.993,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Corso T. Boccalini, 60/62

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera sita in pieno centro storico, a pochi metri dalla basilica, realizzata su 7 livelli di piano, tra Corso T. Boccalini (accesso principale in quanto corrispondente alla reception) e via Asdrubali, che si può considerare l'accesso al magazzino/cucine/ex bar pizzeria. Sviluppandosi in pieno centro storico entro le mura, trattasi di immobile dal valore storico e particolarmente datato nelle sue origini. Il piano della reception comprende un piccolo atrio d'ingresso e sul retro un'ampia sala ristorante, con soffitto di pregio, bagni comuni, un locale ufficio ed un retro sala dedicato alla preparazione degli alimenti e di collegamento con le sottostanti cucine. Il suddetto collegamento è a mezzo montacarichi per i prodotti della ristorazione ed a mezzo scala a chiocciola per il personale di servizio. Dalla reception si accede al vano scale che consente di raggiungere i piani superiori: Il piano primo sopra Corso T. Boccalini comprende n.22 camere, il secondo piano n.17 camere ed una scala di accesso alla terrazza, il terzo piano n.7 camere ed il quarto con una sola camera; tra vano scale e quest'ultima camera, c'è un piccolo corridoio da dove si esce sulla terrazza esterna, dalla quale si ha un affaccio quasi a 360 gradi sul centro di Loreto e da cui si accede al locale tecnico dell'ascensore, ascensore che copre tutti i livelli di piano, anche quelli seminterrati.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Le finiture esterne sono in linea con i parametri del centro storico, riferendoci al tamponamento tinteggiato sulla tonalità del rosa e gli infissi in legno con le persiane. Le finiture interne sono uniformi in tutta la struttura sopra Corso T. Boccalini, con le camere ed i corridoi tinteggiati di colore bianco e pavimentazione in ceramica, ad eccezione di una parte del corridoio del primo, secondo e terzo piano, dove sull'ala Est troviamo la moquette. Le camere per gli ospiti sono arredate con mobili datati e non di pregio, alcune hanno una o due pareti colorate con tinte calde. Al terzo piano, prospetto Sud, c'è un locale sottotetto destinato al personale di servizio, per il deposito e smistamento della biancheria delle camere e dei prodotti per le pulizie. Al primo piano seminterrato si trovano le cucine, non in buono stato di conservazione e dalle quali si accede al piano secondo sottostrada che è un locale tecnico ed agli ambienti una volta destinati a bar/pizzeria, ora dismessi ed utilizzati come magazzino.

ASPETTI STRUTTURALI

L'immobile è realizzato in muratura di laterizio e datato al secolo scorso, con la sopraelevazione del quarto livello che invece è di più recente edificazione. Valutare lo stato della muratura portante è difficile in quanto le pareti sono tutte tinteggiate, ma comunque da un'indagine visiva non sono stati riscontrati quadri fessurativi, dissesti o cedimenti alcuno.

ASPETTI IMPIANTISTICI

Le aree comuni sono prevalentemente servite termoconvettori ed in minima parte da termosifoni in ghisa, mentre nelle camere gli ambienti sono in generale senza climatizzazione, ad eccezione di un piccolo numero. L'impianto termico è costituito da un generatore situato nel locale caldaia al quarto piano, il cui accesso avviene dal corridoio del livello terzo. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.

ASPETTI URBANISTICI

La struttura sorge in pieno centro storico e ne rispecchia le caratteristiche, a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via Asdrubali che costeggia le mura del

suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi storici e servizi commerciali. Il traffico veicolare è ridottissimo, ad eccezione di chi ha permessi di lavoro o residenza.

SERVIZI

I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 10, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 63, Sub. 12, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 990.182,89

INTRODUZIONE ALLA STIMA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima viene richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo:

- Approccio di mercato: ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- Approccio tecnico: che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- Approccio finanziario: che permette la capitalizzazione attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di concorrenza perfetta. Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse, quello cui è necessario pervenire allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, diretta ed indiretta:

- La metodologia diretta, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:
 - l'esistenza di beni dalle caratteristiche similari al bene oggetto di stima;
 - la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima.

La comparazione viene declinata in tutti i procedimenti che ad esso possono ricondursi siano essi mono parametrici che pluri-parametrici.

- Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, questo approccio consente, ad esempio, di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono, infine, ulteriori aspetti economici che possono essere considerati in quanto derivati da quelli già citati e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- Il valore di trasformazione, che va considerato quando il bene è suscettibile di essere trasformato (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è, invece, apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario alla trasformazione;
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la considerazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto fornendo le medesime utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento utilizzabile è riconducibile al valore di costo di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, da utilizzare allorché la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo, come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Ovviamente la scelta del tipo di metodologia da utilizzare non è una libera scelta, ma indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

1.SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'immobile al fine di una compravendita.

2.CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

Le metodologie utilizzate per stimare il più probabile valore di mercato del bene sono due, da cui ne segue la media matematica:

- La metodologia diretta attraverso i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci di vendita di immobili simili all'oggetto di stima;
- La metodologia indiretta basata sul procedimento analitico del valore di trasformazione;

2.1.1 METODOLOGIA DIRETTA – VALORI OMI

Metodologia basata sui valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2023:

- Comune Loreto
- Fascia Centrale / Centro storico
- Codice zona B1
- Microzona catastale n.1
- Tipologia prevalente Abitazioni civili
- Destinazione Commerciale
- Tipologia Negozi
- Stato conservativo normale

Tale che l'Agenzia delle Entrate riporta:

Valore mercato min = 1.300,00 €/mq; max = 2.100,00 €/mq; medio = 1.700,00 €/mq;

In base al bene oggetto della presente stima, al grado di conservazione, alla posizione strategica

commerciale, alle dimensioni, alle possibilità di trasformazione, si considera consono il valore OMI medio.

Pertanto, moltiplicando il suddetto valore OMI medio per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto della presente procedura, pari a 1.501,87 mq, si stima un probabile valore di mercato del compendio pignorato, in base alla **metodologia diretta basata sui valori OMI, pari a 2.553.175,49 €.**

2.1.2 METODOLOGIA DIRETTA – VALORI IMMOBILIARE.IT

Metodologia basata sulla ricerca di mercato di beni in vendita con caratteristiche simile, possibilmente all'interno dello stesso Comune, in epoca costruttiva non troppo lontana e con servizi e finiture del tutto paragonabili.

La ricerca on line ha permesso la selezione di diverse strutture alberghiere in vendita sul territorio della provincia di Ancona ed analizzandone le caratteristiche, ci si è concentrati sul seguente immobile pubblicato sul sito web www.immobiliare.it:

- Hotel “**** Omissis ****” in Via San Girolamo – Loreto:

Immobile ricettivo alberghiero a quattro piani oltre il piano terra, così disposto: al piano terra 634,00 mq adibito a ristorante con cucina, sala, lavanderia, reception più parcheggio auto privato, primo piano 428,00 mq adibito a sala ristorante più terrazzo di 200,00 mq, secondo piano di 408,00 mq adibito ad albergo con 12 camere, terzo piano di 221,0 mq adibito ad albergo con 5 camere più terrazzo di 200,00 mq, quarto piano adibito a soffitta di 173,00 mq. Completa la proprietà il terreno. Posizione strategica tra Loreto e Recanati, con una vista panoramica a 360 gradi, l'albergo è completamente da ristrutturare, predisposto per tanti tipi di format (casa RSA, Albergo, B&B, ecc...):

- superficie: 1.708,00 mq
- altezza soffitti: 3,00 m
- anni di attività: 30 anni
- attrezzatura per l'attività: compresa
- posti auto: 12 in parcheggio/garage comune
- stato: da ristrutturare
- riscaldamento: autonomo, a radiatori, alimentato a metano
- climatizzatore: autonomo, freddo/caldo
- efficienza energetica g= 175 kwh/m² anno
- prezzo € 990.000,00 (579,63 €/mq)

Pertanto, moltiplicando il suddetto valore 579,63 €/mq per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto della presente procedura, pari a 1.501,87 mq, si stima un probabile valore di mercato del compendio pignorato, in base alla **metodologia diretta basata sui valori di cui alla ricerca web, pari a 870.527,71 €.**

La media dei valori stimati con il metodo diretto è pari a 1.711.851,60 €

2.2 METODOLOGIA INDIRETTA: COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

A seguito delle operazioni peritali svolte in sito, essendo l'attività gestita direttamente senza alcun contratto di locazione e non avendo la possibilità di consultare la documentazione contabile, si considera un approccio tecnico in luogo di quello finanziario, ricercando pertanto il valore del costo di costruzione. Si esclude il calcolo del valore di trasformazione e di surrogazione, in quanto la ristrutturazione o il bene che potrebbe andare a sostituire, dovrebbe prevedere analisi edilizie ed indagini di mercato, strettamente legate all'interesse soggettivo dell'acquirente.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si adotta il criterio

del valore di ricostruzione deprezzato, tale che si perviene al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi si formula il giudizio di stima sulla base del valore del costo di ricostruzione. Nella fattispecie in esame si tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

Il metodo analitico del “valore di ricostruzione” consiste nello stimare il più probabile valore di mercato dell’immobile, considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene. La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$VM = [CA + CC + UP] - \Delta$$

Tale che:

2.2.1. CA = Costo di acquisto dell’area (costi diretti ed indiretti, costi e oneri di acquisto);

2.2.2. CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costi delle opere di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici);

2.2.3. Up = Utile del promotore;

2.2.4. Δ = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica, per regolarizzazione edilizia);

Quindi,

2.2.1 COSTI DELL’AREA “CA” (DIRETTI E INDIRETTI)

- Il costo diretto dell’area è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. L’indagine di mercato condotta sul web ha condotto al seguente risultato:
 - Fonte - <https://www.immobiliare.it/annunci/106582747/>
Terreno edificabile commerciale all’asta via Fonte delle Bellezze, Loreto per € 66.136,00 superficie 6.277 mq. Pertanto il costo unitario è pari a 10,53 € / mq.
 - Fonte - <https://www.immobiliare.it/annunci/103712182/>
Terreno edificabile in vendita in via Jesina, Castelfidardo per € 219.000 superficie 8.320 mq. Pertanto il costo unitario è pari a 26,32 € / mq.
 - Fonte - <https://www.immobiliare.it/annunci/103581578/>
Terreno edificabile in vendita in località Acquaviva, Castelfidardo, per € 365.000 superficie 6.800 mq, Pertanto il costo unitario è pari a 53,68 € / mq.

Riassumendo i costi diretti dell’area di cui alle suddette tre fonti: La media dei costi unitari conduce ad importo unitario pari a 31,07 € / mq. Dai rilievi effettuati l’area è circa pari a 177,96 mq (non si sono considerate le porzioni di superficie che si sviluppano al di sopra dei corpi attigui dell’aggregato), pertanto i costi diretti dell’area ammontano a 5.529,21 €.

- Il costo indiretto legato all’operazione di acquisto di un bene immobiliare, è rappresentato da:
 - Oneri fiscali: trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell’ipotesi ordinaria che il rogito sia soggetto ad IVA (tale che l’acquirente sia un’impresa), avremo le seguenti imposte sul valore dell’area, IVA 22%, registro 8%, ipotecaria 2% e catastale all’1%;
 - Oneri di mediazione, oneri notarili, oneri per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche: si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell’area.

Quindi l’incidenza degli oneri si stima sia nell’ordine del 37% del valore dell’area. Considerando un costo diretto unitario medio pari a 31,07 € / mq, i costi indiretti dell’area si stimano in un importo pari a 11,50 € /mq. Dai rilievi effettuati l’area è circa pari a 177,96 mq, tale che i costi diretti dell’area ammontano a 2.045,81 €.

Pertanto,
la somma dei valori stimati per **i costi diretti ed indiretti dell'area è pari a 7.575,02 €**

2.2.2 COSTI DI COSTRUZIONE "CC" (DIRETTI E INDIRETTI)

Si considerano i costi necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare:

- a) Costo tecnico di costruzione (superfici coperte ed esterne scoperte) – Diretto
- b) Oneri di urbanizzazione – Indiretto
- c) Onorari professionali – Indiretto
- d) Allacciamenti ai servizi pubblici – Indiretto
- e) Costi commercializzazione – Indiretto

Quindi,

a) COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE ED ESTERNE SCOPERTE

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura (finiture ed impianti) ed il costo di sistemazione delle superfici esterne (occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio, come percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...).

- I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti da:
 - Prospetto pubblicato dall'Ordine degli Ingegneri per il 2023, dove per gli alberghi è previsto un costo minimo pari a 686,00 € / mq;
 - Prontuario dei valori unitari di costo per tipologie edilizie ed opere ricorrenti – categorie D ed E" di Giugno 2021, dove per gli alberghi è previsto un costo Min. pari a 400,00 € / mq e Max. pari ad 800,00 € / mq. Pertanto si considera in costo medio pari a 600,00 € / mq.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali e la media di detti valori, conduce ad una stima del costo tecnico di costruzione pari a 643 € / mq. Dai rilievi effettuati l'area coperta è circa pari a 1.066,32 mq, pertanto il costo tecnico di costruzione dell'area coperta ammonta a 685.646,67 €.

- I costi di costruzione di sistemazione delle aree esterne, sono stati dedotti dal documento prodotto dall'Agenzia delle Entrate "Prontuario dei valori unitari di costo per tipologie edilizie ed opere ricorrenti – categorie D ed E" di Giugno 2021, al fine di realizzare balconi e terrazzi:
 - Superfici balconi / terrazzi = 15,00 € / mq: Dai rilievi effettuati l'area è circa pari a 218,20 mq, pertanto il costo tecnico di costruzione dell'area esterna cementata ammonta a 3.272,97 €;

Pertanto, sommando i costi di costruzione delle aree coperte e scoperte, si può stimare il **costo tecnico di costruzione delle superfici pari a 688.919,64 €**.

b) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della legge 10/77 e ss.mm.aa. e D.G.C. . Nel caso in esame, sentito il Comune di Loreto, per gli oneri di urbanizzazione primari e secondari si considera l'80% di 15,00 €/mc ovvero 12,00 €/mc dell'edificato; a cui aggiungere la quota riferita al costo di costruzione pari a 23,60 €/mq dell'edificato.

Pertanto,
essendo la volumetria dell'edificato pari a 4.621,69 mc e la superficie dell'edificato pari a 1.738,69 mq,

gli oneri di urbanizzazione si possono stimare in 96.493,35 €.

c) ONORARI PROFESSIONALI

Rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base delle ex tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare ed in base all'esperienza del sottoscritto CTU ed altresì in base alla libera contrattazione tra privati, sulla base dell'esperienza personale.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 7% del Costo Tecnico di Costruzione.

Pertanto,

si stima che il **costo dell'onorario professionale possa ammontare a 48.224,37 €.**

d) ALLACCIAMENTI E PUBBLICI SERVIZI

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

In base all'esperienza tali costi si assumono complessivamente pari al 0,5% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Pertanto,

si stima che il **costo per gli allacciamenti ai pubblici servizi possa ammontare a 3.927,06 €.**

e) SPESE COMMERCIALIZZAZIONE

Trattasi dei costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita dell'immobile e comprende generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare dei suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato; in forma sommaria, si ritiene essere in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame ed in base all'esperienza, tali costi si assumono pari all'0,5% della somma del costo tecnico di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, dei costi professionali e di allacciamento.

Pertanto,

si stima che il **costo di commercializzazione possa ammontare a 4.187,82 €.**

QUADRO RIASSUNTIVO COSTO DI COSTRUZIONE "CC"

- Costo tecnico di costruzione = 688.919,64 €
- Oneri di urbanizzazione = 96.493,35 €
- Onorario professionale = 48.224,37 €
- Allacciamenti ai pubblici servizi = 3.927,06 €
- Costo di commercializzazione = 4.187,82 €

Pertanto,

Totale costi di costruzione (valore di riproduzione a nuovo) = 841.752,25 €.

2.2.3 UTILE DEL PROMOTORE "UP"

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. Sovente l'UP è determinato in percentuale ai costi di costruzione diretti ed indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 10%.

Pertanto,

si stima che **l'utile del promotore possa ammontare a 84.175,23 €.**

2.2.4 DEPREZZAMENTO

Tale deprezzamento è combinazione di quattro fattori:

- I. Deterioramento fisico;
- II. Obsolescenza funzionale;
- III. Obsolescenza economica;
- IV. Regolarizzazione edilizia

I DETERIORAMENTO FISICO

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti, per effetto dell'usura (vetustà). Considerando la circolare n. 6/2012 prot. n° 61331 dell'Agenzia del Territorio, ipotizzando:

- Vita utile immobile 80 anni in quanto la struttura è in parte in calcestruzzo armato ed in quota minore in muratura di laterizi;
- Vita effettiva 44 anni, calcolati a partire dall'importante ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n.205 del 30/11/1979 (quindi non rispetto al biennio di riferimento catastale 1988/1989 che invece la suddetta circolare dell'Agenzia del territorio considera, in quanto è finalizzata alla determinazione della rendita catastale), fino alla data della presente procedura ovvero il 2023;
- Valore residuo al termine della vita utile (ipotesi a seguito delle operazioni peritali) = 30%;

La tabella 1 dell'Allegato Tecnico III del suddetto documento dell'Agenzia del Territorio, riporta che il coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico da applicare al valore di riproduzione a nuovo (sommatoria dei costi di costruzione precedentemente determinati e pari a 841.752,25 €) è del 65 %,

Pertanto,

si stima che **il deprezzamento per deterioramento fisico è pari a 547.138,96 €.**

II OBSOLESCENZA FUNZIONALE

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene (obsolescenza funzionale), oppure modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche. Considerando la circolare n. 6/2012 prot. n° 61331 dell'Agenzia del Territorio, l'obsolescenza funzionale (rimediabile) è identificabile nelle spese di manutenzione ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano gli immobili della stessa categoria, nel segmento territoriale di riferimento. In base a quanto si è appurato in sede di o.p. per le vie brevi, si considerano circa 2.000euro annui.

Pertanto,

si stima che **l'obsolescenza funzionale in relazione alla vita effettiva (57 anni) possa ammontare a 114.000,00 €.**

III OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica invece, deriva da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo.

Dalle operazioni peritali di cui alle informazioni acquisite dalla proprietà (informazioni acquisite per le vie brevi) e dalla ricerca sul web (<https://www.centropagina.it/ancona/loreto-record-pellegrini-visita-citta-2023/>), il turismo religioso nel Comune di Loreto nella fase post pandemia è in forte crescita e quindi in contrasto con il calo riscontrato dalla proprietà per la propria struttura.

Pertanto,

si stima che **l'obsolescenza economica possa essere trascurabile, in quanto la localizzazione e le condizioni del mercato sono favorevoli.**

IV REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Al fine di regolarizzare la diversa partizione interna di alcuni ambienti (come nel dettaglio specificato nel precedente paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" e "DATI CATASTALI"), si stimano i costi per l'istruttoria e la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria presso il S.U.E. del Comune di Loreto. Il sottoscritto CTU non ritiene necessario il deposito presso l'ufficio Rischio Sismico della Regione Marche, in quanto trattasi di opere/difficoltà "prive di rilevanza" (Decreto 30 Aprile 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Approvazione delle linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui all'articolo 94-bis, c.1 del DPR 380/01).

La diversa partizione interna degli ambienti (tramezzi) rientra nell'ambito di applicazione dell'Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in diffformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, tale che la sanzione è da ritenersi nella misura minima pari a 516,00 €.

La suddetta pratica di sanatoria prevede:

- Rilievo dello stato attuale;
- Elaborati grafici per la S.C.I.A.;
- Relazione tecnica e modulistica per la S.C.I.A.;
- Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione per il calcolo della sanzione da parte del Comune di Falconara M.ma;
- Diritti di segreteria SCIA;
- Variazione catastale;
- Tributi catastali;

Pertanto,

si stima che la spesa per **la regolarizzazione edilizia possa ammontare a 3.850,00 €.**

TOTALE DEPREZZAMENTO

Sommando il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, economica e la regolarizzazione edilizia, il totale deprezzamento è stimato in 664.988,96 €.

Quindi

TOTALE VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato VM dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato

$$VM = [CA + CC + UP] - \Delta$$

$$VM = (7.575,02 \text{ €} + 841.752,25 \text{ €} + 84.175,23 \text{ €}) - 664.988,96 \text{ €} = 268.513,53 \text{ €}.$$

In fine,

MEDIA METODOLOGIE DI STIMA DIRETTA ED INDIRETTA

Riportando rispettivamente i valori di cui alle metodologie dirette ed indirette di stima:

- Metodologia n.1 – Probabile valore di mercato pari a 1.711.851,60 €;
- Metodologia n.2 – Probabile valore di mercato pari a 268.513,53 €.

Considerandone la media, **il più probabile valore di mercato è pari a 990.182,57 €.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - **** Omissis **** - Corso T. Boccalini, 60/62	1501,87 mq	659,30 €/mq	€ 990.182,57	100,00%	€ 990.182,57
				Valore di stima:	€ 990.182,57

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO N.1

**** Omissis **** in via Marconi / via Trieste (distinto catastalmente al f.6 p.180) del Comune di Loreto, include al suo interno una chiesa che è strutturalmente connessa e confinante su di un lato (ingresso della chiesa), con l'edificio dell'albergo. Non si ha alcuna documentazione in merito all'utilizzo per le funzioni religiose o eventuali accordi o patti con le autorità ecclesiastiche.

LOTTO N.2

Dall'accesso all'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio - Servizi Catastali, si è appurato che le planimetrie e le visure storiche per immobile, coincidono sia per la particella 62 sub.10 che per la particella 63 sub.12. Pertanto per la stima si considera la spesa per un aggiornamento catastale.

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

Numana, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brandoni Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Foto - Foto interne / esterne **** Omissis **** (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE **** Omissis **** (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale f.5 p.62 sub.10 e p.63 sub.12 Hotel Loreto (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storia f.5 p.62 sub.10 e p.63 sub.12 **** Omissis **** (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Google map centro storico **** Omissis **** (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Sanatoria 652/47 - 85 **** Omissis **** (Aggiornamento al 24/10/1989)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato presentazione agibilità Concessione edilizia 166/89 e Variante 309/91 **** Omissis **** (Aggiornamento al 05/12/1991)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - DIA del 13/6/91 Variante Concessione edilizia 166/89 Hotel Loreto (Aggiornamento al 13/06/1991)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - DIA 24/2002 **** Omissis **** (Aggiornamento al 01/02/2002)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - DIA 63/2002 **** Omissis **** (Aggiornamento al 08/03/2002)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Cambio d'uso 15/11/89 **** Omissis **** (Aggiornamento al 15/11/1989)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - DIA 245/04 manutenzione straordinaria **** Omissis **** (Aggiornamento al 28/07/2004)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - DIA 54/02 manutenzione straordinaria **** Omissis **** (Aggiornamento al 28/02/2002)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica edilizia 06/90 manutenzione straordinaria **** Omissis **** (Aggiornamento al 16/01/1990)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Pratica edilizia 205/79 manutenzione straordinaria **** Omissis **** (Aggiornamento al 30/11/1979)
- ✓ N° 9 Foto - Foto interne / esterne **** Omissis **** (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Google maps centro storico **** Omissis **** (Aggiornamento al 10/10/2023)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale f.6 p.180 **** Omissis **** (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica **** Omissis **** (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune Loreto (Aggiornamento al 21/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti Catasto **** Omissis **** e **** Omissis **** (Aggiornamento al 09/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera realizzata su 6 livelli di piano, tra via Trieste (accesso parcheggio) e via G. Marconi, che si può considerare l'accesso principale, in quanto corrispondente alla reception. La parte che si affaccia su via G. Marconi è quella storica (d'ora in avanti "corpo Nord"), mentre quella su via Trieste (d'ora in avanti "corpo Sud") è stata costruita successivamente (lo si desume dalla tipologia strutturale, in quanto non si ha una evidenza documentale chiara dagli atti presenti in Comune). Il piano della reception comprende un ampio salone con divani e tavoli, zona TV, area bar, ripostiglio, i bagni comuni, una stanza dedicata al deposito bagagli e la reception appunto, con gli uffici della direzione sul retro. Da qui partono due vani scala, uno per accedere ai livelli superiori (piano primo sopra strada con n.10 camere ed il sottotetto non abitabile), l'altro per i due livelli di piano sotto via G. Marconi, che comprendono 8 camere (piano -1) e 3 camere (piano -2). Il pianerottolo intermedio da accesso al giardino esterno. Il corpo Nord ed il corpo Sud sono collegati con corridoi, lungo i quali sviluppano parte delle camere, altresì un ampio vano scala affiancato da due ascensori (di cui uno riservato al personale) consente di raggiungere il piano terra su via Trieste (piano -3 rispetto a via Marconi) ed altro sottotetto non abitabile (piano quinto sopra via Trieste). All'interno del corpo Sud si trovano in totale 51 camere così disposte: 18 al piano secondo (piano -1 rispetto a via G. Marconi), 18 al piano terzo (complanare con la reception) e 15 al piano quarto (piano primo sopra via Marconi). Al piano primo sopra la reception, il collegamento con il corpo Sud è possibile tramite terrazza calpestabile dove sono installati i pannelli solari termici. Mentre i due sottotetti non abitabili sono distinti tra le due ali dell'albergo. La particolarità di questa struttura è la presenza di una chiesa, la cui entrata è lungo il corridoio del piano -2 rispetto alla reception, che comprende anche un piccolo magazzino e l'ex sacrestia; ora i suddetti locali non sono più utilizzati per fini religiose. Allo stesso livello si trovano due sale conferenza, l'ex centro estetico ed i bagni comuni. Il piano terra fronte via Trieste è destinato alla ristorazione, con le cucine, il salone ed una sala pranzo più piccola, l'ex lavanderia (oggi zona di stoccaggio della biancheria) e la centrale termica (raggiungibile tramite corridoio esterno). Tra il salone e le cucine si trovano i locali destinati alla preparazione delle bevande, delle stoviglie, le dispense, gli spogliatoi dei dipendenti ed i bagni per gli ospiti della struttura/ristorante.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Le finiture esterne sono differenti tra i due prospetti principali: su via G. Marconi il tamponamento è tinteggiato sulla tonalità del rosa, con gli infissi in parte in legno ed in parte con serrande avvolgibili. Al livello stradale le finestre hanno la griglia di protezione in acciaio. Il prospetto su via Trieste è realizzato in cemento a vista per i primi due livelli di piano ed in laterizio per i restanti, con infissi a mezzo serrande avvolgibili. Le finiture interne sono differenti a seconda dei livelli di piano e degli ambienti; per i pavimenti si alternano ceramiche, marmettoni e simil parquet, mentre le pareti sono in linea di massima tinteggiate di colore bianco o bicolore bianco/beige; nelle scale troviamo un rivestimento in marmettoni. Gli infissi interni ad eccezione di alcune porte finestrate, le restanti sono interamente di colore marrone in legno; le finestre sono con telaio in acciaio, legno oppure alluminio, con vetro singolo o doppio. I termosifoni sono in ghisa o acciaio, integrati o sostituiti con climatizzatori split.

ASPETTI STRUTTURALI

L'immobile è realizzato con due tipologie strutturali continue senza giunto tecnico o comunque non visibile dalle ispezioni effettuate: mista muratura / cemento armato per il corpo Nord ed in cemento armato per il corpo Sud. La copertura è in entrambi i casi in latero cemento con travi in c.a.. Le tamponature sono in laterizio. Il corpo Nord è la testa di un aggregato in muratura che si sviluppa lungo via Marconi.

ASPETTI IMPIANTISTICI

Le aree comuni sono prevalentemente servite da termosifoni in ghisa o acciaio o termoconvettori, mentre nelle camere o nelle sale riunioni come anche nel ristorante, gli ambienti sono integrati dai climatizzatori split. L'impianto termico è costituito da tre generatori, più il solare termico. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.

ASPETTI URBANISTICI

La struttura sorge poco fuori il centro storico (anche se il PRG la ricomprende, definendola come avente tipologia "in contrasto" con il centro storico), a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via G. Marconi che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi residenziali e servizi commerciali. Il traffico è generalmente moderato, ad eccezione delle festività religiose, dove si rileva l'affluenza anche di autobus turistici. La manutenzione dell'area urbana, sia delle aree verdi che asfaltate, non presenta criticità e può ritenersi accettabile.

SERVIZI

I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 6, Part. 180, Categoria D2

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del PRG vigente e delle NTA, è emerso che l'immobile ricade nel seguente articolo:

ART.14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
 - b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
 - c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.
 - d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards.
 - e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.
- In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata.

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al seguente stralcio:

Parte Seconda - Beni culturali
TITOLO I - Tutela
Capo I - Oggetto della tutela

Articolo 10

Beni culturali

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (1).

2. Sono inoltre beni culturali:

- a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (2).

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
- b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;
- c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;
- d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (3);
- e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricompense fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica rivestano come complesso un eccezionale interesse (2).

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

- a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione,

nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio (2);
c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;
d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;
e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;
f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;
h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;
i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;
l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale (4).

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata precedentemente dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e successivamente dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 11

Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela (1)

1. Sono assoggettate alle disposizioni espressamente richiamate le seguenti tipologie di cose (2):

a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui all'articolo 50, comma 1 (3);

b) gli studi d'artista, di cui all'articolo 51;

c) le aree pubbliche di cui all'articolo 52;

d) le opere di pittura, di scultura, di grafica e qualsiasi oggetto d'arte di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, a termini degli articoli 64 e 65, comma 4 (4);

e) le opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico, a termine dell'articolo 37 (4);

f) le fotografie, con relativi negativi e matrici, gli esemplari di opere cinematografiche, audiovisive o di sequenze di immagini in movimento, le documentazioni di manifestazioni, sonore o verbali, comunque realizzate, la cui produzione risalga ad oltre venticinque anni, a termine dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

g) i mezzi di trasporto aventi più di settantacinque anni, a termine degli articoli 65, comma 3, lettera c), e 67, comma 2 (4);

h) i beni e gli strumenti di interesse per la storia della scienza e della tecnica aventi più di cinquanta anni, a termini dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

i) le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale, di cui all'articolo 50, comma 2.

1bis. Per le cose di cui al comma 1, resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, qualora sussistano i presupposti e le condizioni stabiliti dall'articolo 10 (5).

(1) Rubrica modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Periodo sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(5) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 12

Verifica dell'interesse culturale

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 (1).
2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.
3. Per i beni immobili dello Stato, la richiesta di cui al comma 2 è corredata da elenchi dei beni e dalle relative schede descrittive. I criteri per la predisposizione degli elenchi, le modalità di redazione delle schede descrittive e di trasmissione di elenchi e schede sono stabiliti con decreto del Ministero adottato di concerto con l'Agenzia del demanio e, per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa, anche con il concerto della competente direzione generale dei lavori e del demanio. Il Ministero fissa, con propri decreti i criteri e le modalità per la predisposizione e la presentazione delle richieste di verifica, e della relativa documentazione conoscitiva, da parte degli altri soggetti di cui al comma 1.
4. Qualora nelle cose sottoposte a schedatura non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.
5. Nel caso di verifica con esito negativo su cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, la scheda contenente i relativi dati è trasmessa ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione, qualora, secondo le valutazioni dell'amministrazione interessata, non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.
6. Le cose di cui al comma 4 e quelle di cui al comma 5 per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice (1).
7. L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento è trascritto nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.
8. Le schede descrittive degli immobili di proprietà dello Stato oggetto di verifica con esito positivo, integrate con il provvedimento di cui al comma 7, confluiscono in un archivio informatico, conservato presso il Ministero e accessibile al Ministero e all'agenzia del demanio, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali (2).
9. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.
10. Il procedimento di verifica si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta (3).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Comma sostituito dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 13

Dichiarazione dell'interesse culturale

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.
2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

Articolo 14

Procedimento di dichiarazione

1. Il soprintendente avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale, anche su motivata richiesta della regione e di ogni altro ente territoriale interessato, dandone comunicazione al

proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto.

2. La comunicazione contiene gli elementi di identificazione e di valutazione della cosa risultanti dalle prime indagini, l'indicazione degli effetti previsti dal comma 4, nonché l'indicazione del termine, comunque non inferiore a trenta giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni.

3. Se il procedimento riguarda complessi immobiliari, la comunicazione è inviata anche al comune e alla città metropolitana (1).

4. La comunicazione comporta l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

5. Gli effetti indicati al comma 4 cessano alla scadenza del termine del procedimento di dichiarazione, che il Ministero stabilisce ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo (2).

6. La dichiarazione dell'interesse culturale è adottata dal Ministero.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 15

Notifica della dichiarazione

1. La dichiarazione prevista dall'articolo 13 è notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Ove si tratti di cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare, il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

2bis. Dei beni dichiarati il Ministero forma e conserva un apposito elenco, anche su supporto informatico (1).

(1) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 16

Ricorso amministrativo avverso la dichiarazione

1. Avverso il provvedimento conclusivo della verifica di cui all'articolo 12 o la dichiarazione di cui all'articolo 13 è ammesso ricorso al Ministero, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione (1).

2. La proposizione del ricorso comporta la sospensione degli effetti del provvedimento impugnato. Rimane ferma l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

3. Il Ministero, sentito il competente organo consultivo, decide sul ricorso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello stesso.

4. Il Ministero, qualora accolga il ricorso, annulla o riforma l'atto impugnato.

5. Si applicano le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 17

Catalogazione

1. Il Ministero, con il concorso delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, assicura la catalogazione dei beni culturali e coordina le relative attività.

2. Le procedure e le modalità di catalogazione sono stabilite con decreto ministeriale. A tal fine il Ministero, con il concorso delle regioni, individua e definisce metodologie comuni di raccolta, scambio, accesso ed elaborazione dei dati a livello nazionale e di integrazione in rete delle banche dati dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali.

3. Il Ministero e le regioni, anche con la collaborazione delle università, concorrono alla definizione di

programmi concernenti studi, ricerche ed iniziative scientifiche in tema di metodologie di catalogazione e inventariazione.

4. Il Ministero, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali, con le modalità di cui al decreto ministeriale previsto al comma 2, curano la catalogazione dei beni culturali loro appartenenti e, previa intesa con gli enti proprietari, degli altri beni culturali.

5. I dati di cui al presente articolo affluiscono al catalogo nazionale dei beni culturali in ogni sua articolazione (1).

6. La consultazione dei dati concernenti le dichiarazioni emesse ai sensi dell'articolo 13 è disciplinata in modo da garantire la sicurezza dei beni e la tutela della riservatezza.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Capo II

Vigilanza e ispezione

Articolo 18

Vigilanza

1. La vigilanza sui beni culturali, sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, nonché sulle aree interessate da prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'articolo 45, compete al Ministero (1).

2. Sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, che appartengano alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, il Ministero provvede alla vigilanza anche mediante forme di intesa e di coordinamento con le regioni medesime (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 19

Ispezione

1. I soprintendenti possono procedere in ogni tempo, con preavviso non inferiore a cinque giorni, fatti salvi i casi di estrema urgenza, ad ispezioni volte ad accertare l'esistenza e lo stato di conservazione o di custodia dei beni culturali (1).

1bis. Con le modalità di cui al comma 1 i soprintendenti possono altresì accertare l'ottemperanza alle prescrizioni di tutela indiretta date ai sensi dell'articolo 45 (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Capo III - Protezione e conservazione

Sezione I - Misure di protezione

Articolo 20

Interventi vietati

1. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione (1).

2. Gli archivi pubblici e gli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 non possono essere smembrati (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 21

Interventi soggetti ad autorizzazione

1. Sono subordinati ad autorizzazione del Ministero:

- a) la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, dei beni culturali (1);
 - b) lo spostamento, anche temporaneo, dei beni culturali mobili, salvo quanto previsto ai commi 2 e 3 (1);
 - c) lo smembramento di collezioni, serie e raccolte;
 - d) lo scarto dei documenti degli archivi pubblici e degli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13, nonché lo scarto di materiale bibliografico delle biblioteche pubbliche, con l'eccezione prevista all'articolo 10, comma 2, lettera c), e delle biblioteche private per le quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2);
 - e) il trasferimento ad altre persone giuridiche di complessi organici di documentazione di archivi pubblici, nonché di archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2).
2. Lo spostamento di beni culturali, dipendente dal mutamento di dimora o di sede del detentore, è preventivamente denunciato al soprintendente, che, entro trenta giorni dal ricevimento della denuncia, può prescrivere le misure necessarie perché i beni non subiscano danno dal trasporto.
3. Lo spostamento degli archivi correnti dello Stato e degli enti ed istituti pubblici non è soggetto ad autorizzazione, ma comporta l'obbligo di comunicazione al Ministero per le finalità di cui all'articolo 18 (3).
4. Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1 (4).
5. L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni. Se i lavori non iniziano entro cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione, il soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione (4).

(1) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(3) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Altresì ricade nell'ambito di tutela paesaggistica e del Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico Extra Moenia (Delibera Consiglio Comunale N. 25 del 12.05.2005. Integrate con prescrizioni della Soprintendenza prot. n.3172 del 24/10/2005. Aggiornamento: Variante PPCS EXTRAMOENIA Delibera G.C. n.142 del 21/07/2022). Il corpo Nord che si affaccia su via G. Marconi è inquadrato dalla lettera "d" delle N.T.A. delle categorie di immobili, tale che:

Edificio recente o ristrutturato di recente in contrasto con l'ambiente per gli elementi architettonici esterni, ma non per ubicazione e volume.

Sono consentite opere di ristrutturazione che non alterino le dimensioni dell'edificio.

Ogni concessione per interventi sull'immobile deve essere subordinata all'impegno di adeguarsi per quanto riguarda le facciate e le coperture a quanto stabilito nel successivo punto "h" delle Norme Generali del Piano.

Il corpo centrale, la chiesa ed il corpo a Sud che si affaccia su via Trieste è inquadrato dalla lettera "i" delle suddette N.T.A. delle Norme Generali del Piano, tale che:

Edificio recente in contrasto con l'ambiente per volume e/o per i caratteri architettonici.

In caso di riedificazione la progettazione è regolata dalla voce "h". E' indicata l'altezza massima ammissibile riferita alla media delle quote della strada prospiciente il lotto considerate in un tratto non superiore ai ml. 6,00.

Laddove non è indicato il numero dei piani e l'altezza massima, in caso di riedificazioni bisognerà mantenere inalterate l'attuale volumetria ed altezze - seguendo per la progettazione le norme indicate nella voce "h".

A seguire la suddetta voce "h" di codeste N.T.A.:

Area attualmente non edificata sulla quale è consentita l'edificazione per il completamento dell'impianto urbanistico esistente o dell'ambiente urbano. La densità fondiaria in nessun caso potrà superare i 5 mc/mq.

L'edificio deve avere l'aspetto tipico della zona. Le altezze massime degli edifici sono indicate in planimetria e sono tassative. Esse debbono essere riferite alla media delle quote stradali prospicienti il lotto considerate in un tratto non superiore ai ml 6,00.

Non sono ammessi bow-window.

Nelle facciate sulle vie pubbliche sono ammessi parapetti di balconcini delle finestre a ringhierino che potrà sporgere dalla facciata non più di 10 cm.

La copertura deve essere a tetto con manto di coppi, con inclinazione non superiore al 33%.

Sporgenza dei tetti massima, compreso il canale di gronda cm.50.

Le finestre avranno larghezza massima al rustico di ml. 1,15 e le aperture su strada al piano terreno larghezza massima al rustico di ml. 2,40.

Per l'oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana. Per il parametro esterno si consiglia l'uso delle cortine di mattoni pieni.

NB.01:

- Vmax = 1250 mc - Hmax = 6,80 ml

- Il volume dovrà essere localizzato all'interno dell'area perimetrata.

NB.02:

- Hmax = 3,00 ml

- Il nuovo volume sarà subordinato all'obbligo della monetizzazione degli standard urbanistici.

Nella Perimetrazione Definitiva degli Ambiti di Tutela delle Risorse Paesaggistiche del Dicembre 2008, l'intero immobile ricade all'interno del Centro Storico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Corso T. Boccalini, 60/62

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera sita in pieno centro storico, a pochi metri dalla basilica, realizzata su 7 livelli di piano, tra Corso T. Boccalini (accesso principale in quanto corrispondente alla reception) e via Asdrubali, che si può considerare l'accesso al magazzino/cucine/ex bar pizzeria. Sviluppandosi in pieno centro storico entro le mura, trattasi di immobile dal valore storico e particolarmente datato nelle sue origini. Il piano della reception comprende un piccolo atrio d'ingresso e sul retro un'ampia sala ristorante, con soffitto di pregio, bagni comuni, un locale ufficio ed un retro sala dedicato alla preparazione degli alimenti e di collegamento con le sottostanti cucine. Il suddetto collegamento è a mezzo montacarichi per i prodotti della ristorazione ed a mezzo scala a chiocciola per il personale di servizio. Dalla reception si accede al vano scale che consente di raggiungere i piani superiori: Il piano primo sopra Corso T. Boccalini comprende n.22 camere, il secondo piano n.17 camere ed una scala di accesso alla terrazza, il terzo piano n.7 camere ed il quarto con una sola camera; tra vano scale e quest'ultima camera, c'è un piccolo corridoio da dove si esce sulla terrazza esterna, dalla quale si ha un affaccio quasi a 360 gradi sul centro di Loreto e da cui si accede al locale tecnico dell'ascensore, ascensore che copre tutti i livelli di piano, anche quelli seminterrati.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Le finiture esterne sono in linea con i parametri del centro storico, riferendoci al tamponamento tinteggiato sulla tonalità del rosa e gli infissi in legno con le persiane. Le finiture interne sono uniformi in tutta la struttura sopra Corso T. Boccalini, con le camere ed i corridoi tinteggiati di colore bianco e pavimentazione in ceramica, ad eccezione di una parte del corridoio del primo, secondo e terzo piano, dove sull'ala Est troviamo la moquette. Le camere per gli ospiti sono arredate con mobili datati e non di pregio, alcune hanno una o due pareti colorate con tinte calde. Al terzo piano, prospetto Sud, c'è un locale sottotetto destinato al personale di servizio, per il deposito e smistamento della biancheria delle camere e dei prodotti per le pulizie. Al primo piano seminterrato si trovano le cucine, non in buono stato di conservazione e dalle quali si accede al piano secondo sottostrada che è un locale tecnico ed agli ambienti una volta destinati a bar/pizzeria, ora dismessi ed utilizzati come magazzino.

ASPETTI STRUTTURALI

L'immobile è realizzato in muratura di laterizio e datato al secolo scorso, con la sopraelevazione del quarto livello che invece è di più recente edificazione. Valutare lo stato della muratura portante è difficile in quanto le pareti sono tutte tinteggiate, ma comunque da un'indagine visiva non sono stati riscontrati quadri fessurativi, dissesti o cedimenti alcuno.

ASPETTI IMPIANTISTICI

Le aree comuni sono prevalentemente servite termoconvettori ed in minima parte da termosifoni in ghisa, mentre nelle camere gli ambienti sono in generale senza climatizzazione, ad eccezione di un piccolo numero. L'impianto termico è costituito da un generatore situato nel locale caldaia al quarto piano, il cui accesso avviene dal corridoio del livello terzo. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.

ASPETTI URBANISTICI

La struttura sorge in pieno centro storico e ne rispecchia le caratteristiche, a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via Asdrubali che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi storici e servizi commerciali. Il traffico veicolare è ridottissimo, ad eccezione di chi ha permessi di lavoro o residenza.

SERVIZI

I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 5, Part. 62, Sub. 10, Categoria D2
- Fg. 5, Part. 63, Sub. 12, Categoria D2

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del PRG vigente e delle delle NTA, è emerso che l'immobile ricade nel seguente articolo:

ART.14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M.. Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO. Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero;
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards;
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al seguente stralcio:

Parte Seconda - Beni culturali

TITOLO I - Tutela

Capo I - Oggetto della tutela

Articolo 10

Beni culturali

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (1).

2. Sono inoltre beni culturali:

- a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (2).

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
- b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;
- c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;

d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (3);

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricompense fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica rivestano come complesso un eccezionale interesse (2).

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio (2);

c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;

i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;

l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale (4).

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata precedentemente dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e successivamente dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 11

Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela (1)

1. Sono assoggettate alle disposizioni espressamente richiamate le seguenti tipologie di cose (2):

a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui all'articolo 50, comma 1 (3);

b) gli studi d'artista, di cui all'articolo 51;

c) le aree pubbliche di cui all'articolo 52;

d) le opere di pittura, di scultura, di grafica e qualsiasi oggetto d'arte di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, a termini degli articoli 64 e 65, comma 4 (4);

e) le opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico, a termine dell'articolo 37 (4);

f) le fotografie, con relativi negativi e matrici, gli esemplari di opere cinematografiche, audiovisive o di sequenze di immagini in movimento, le documentazioni di manifestazioni, sonore o verbali, comunque realizzate, la cui produzione risalga ad oltre venticinque anni, a termine dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

g) i mezzi di trasporto aventi più di settantacinque anni, a termine degli articoli 65, comma 3, lettera c), e 67, comma 2 (4);

h) i beni e gli strumenti di interesse per la storia della scienza e della tecnica aventi più di cinquanta anni, a termini dell'articolo 65, comma 3, lettera c) (4);

i) le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima

guerra mondiale, di cui all'articolo 50, comma 2.

1bis. Per le cose di cui al comma 1, resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, qualora sussistano i presupposti e le condizioni stabiliti dall'articolo 10 (5).

(1) Rubrica modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Periodo sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(4) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(5) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 12

Verifica dell'interesse culturale

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 (1).

2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

3. Per i beni immobili dello Stato, la richiesta di cui al comma 2 è corredata da elenchi dei beni e dalle relative schede descrittive. I criteri per la predisposizione degli elenchi, le modalità di redazione delle schede descrittive e di trasmissione di elenchi e schede sono stabiliti con decreto del Ministero adottato di concerto con l'Agenzia del demanio e, per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa, anche con il concerto della competente direzione generale dei lavori e del demanio. Il Ministero fissa, con propri decreti i criteri e le modalità per la predisposizione e la presentazione delle richieste di verifica, e della relativa documentazione conoscitiva, da parte degli altri soggetti di cui al comma 1.

4. Qualora nelle cose sottoposte a schedatura non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.

5. Nel caso di verifica con esito negativo su cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, la scheda contenente i relativi dati è trasmessa ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione, qualora, secondo le valutazioni dell'amministrazione interessata, non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.

6. Le cose di cui al comma 4 e quelle di cui al comma 5 per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice (1).

7. L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento è trascritto nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.

8. Le schede descrittive degli immobili di proprietà dello Stato oggetto di verifica con esito positivo, integrate con il provvedimento di cui al comma 7, confluiscono in un archivio informatico, conservato presso il Ministero e accessibile al Ministero e all'agenzia del demanio, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali (2).

9. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

10. Il procedimento di verifica si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta (3).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(3) Comma sostituito dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 13

Dichiarazione dell'interesse culturale

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.
2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

Articolo 14

Procedimento di dichiarazione

1. Il soprintendente avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale, anche su motivata richiesta della regione e di ogni altro ente territoriale interessato, dandone comunicazione al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto.
2. La comunicazione contiene gli elementi di identificazione e di valutazione della cosa risultanti dalle prime indagini, l'indicazione degli effetti previsti dal comma 4, nonché l'indicazione del termine, comunque non inferiore a trenta giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni.
3. Se il procedimento riguarda complessi immobiliari, la comunicazione è inviata anche al comune e alla città metropolitana (1).
4. La comunicazione comporta l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.
5. Gli effetti indicati al comma 4 cessano alla scadenza del termine del procedimento di dichiarazione, che il Ministero stabilisce ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo (2).
6. La dichiarazione dell'interesse culturale è adottata dal Ministero.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 15

Notifica della dichiarazione

1. La dichiarazione prevista dall'articolo 13 è notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.
 2. Ove si tratti di cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare, il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.
- 2bis. Dei beni dichiarati il Ministero forma e conserva un apposito elenco, anche su supporto informatico (1).

(1) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 16

Ricorso amministrativo avverso la dichiarazione

1. Avverso il provvedimento conclusivo della verifica di cui all'articolo 12 o la dichiarazione di cui all'articolo 13 è ammesso ricorso al Ministero, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione (1).
2. La proposizione del ricorso comporta la sospensione degli effetti del provvedimento impugnato. Rimane ferma l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.
3. Il Ministero, sentito il competente organo consultivo, decide sul ricorso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello stesso.
4. Il Ministero, qualora accolga il ricorso, annulla o riforma l'atto impugnato.
5. Si applicano le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 17

Catalogazione

1. Il Ministero, con il concorso delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, assicura la catalogazione dei beni culturali e coordina le relative attività.
2. Le procedure e le modalità di catalogazione sono stabilite con decreto ministeriale. A tal fine il Ministero, con il concorso delle regioni, individua e definisce metodologie comuni di raccolta, scambio, accesso ed elaborazione dei dati a livello nazionale e di integrazione in rete delle banche dati dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali.
3. Il Ministero e le regioni, anche con la collaborazione delle università, concorrono alla definizione di programmi concernenti studi, ricerche ed iniziative scientifiche in tema di metodologie di catalogazione e inventariazione.
4. Il Ministero, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali, con le modalità di cui al decreto ministeriale previsto al comma 2, curano la catalogazione dei beni culturali loro appartenenti e, previa intesa con gli enti proprietari, degli altri beni culturali.
5. I dati di cui al presente articolo affluiscono al catalogo nazionale dei beni culturali in ogni sua articolazione (1).
6. La consultazione dei dati concernenti le dichiarazioni emesse ai sensi dell'articolo 13 è disciplinata in modo da garantire la sicurezza dei beni e la tutela della riservatezza.

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Capo II Vigilanza e ispezione

Articolo 18

Vigilanza

1. La vigilanza sui beni culturali, sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, nonché sulle aree interessate da prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'articolo 45, compete al Ministero (1).
2. Sulle cose di cui all'articolo 12, comma 1, che appartengano alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, il Ministero provvede alla vigilanza anche mediante forme di intesa e di coordinamento con le regioni medesime (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma sostituito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Articolo 19

Ispezione

1. I soprintendenti possono procedere in ogni tempo, con preavviso non inferiore a cinque giorni, fatti salvi i casi di estrema urgenza, ad ispezioni volte ad accertare l'esistenza e lo stato di conservazione o di custodia dei beni culturali (1).
- 1bis. Con le modalità di cui al comma 1 i soprintendenti possono altresì accertare l'ottemperanza alle prescrizioni di tutela indiretta date ai sensi dell'articolo 45 (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma inserito dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Capo III - Protezione e conservazione

Sezione I - Misure di protezione

Articolo 20

Interventi vietati

1. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione (1).
2. Gli archivi pubblici e gli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 non possono essere smembrati (2).

(1) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Articolo 21

Interventi soggetti ad autorizzazione

1. Sono subordinati ad autorizzazione del Ministero:

- a) la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, dei beni culturali (1);
- b) lo spostamento, anche temporaneo, dei beni culturali mobili, salvo quanto previsto ai commi 2 e 3 (1);
- c) lo smembramento di collezioni, serie e raccolte;
- d) lo scarto dei documenti degli archivi pubblici e degli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13, nonché lo scarto di materiale bibliografico delle biblioteche pubbliche, con l'eccezione prevista all'articolo 10, comma 2, lettera c), e delle biblioteche private per le quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2);
- e) il trasferimento ad altre persone giuridiche di complessi organici di documentazione di archivi pubblici, nonché di archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (2).

2. Lo spostamento di beni culturali, dipendente dal mutamento di dimora o di sede del detentore, è preventivamente denunciato al soprintendente, che, entro trenta giorni dal ricevimento della denuncia, può prescrivere le misure necessarie perché i beni non subiscano danno dal trasporto.

3. Lo spostamento degli archivi correnti dello Stato e degli enti ed istituti pubblici non è soggetto ad autorizzazione, ma comporta l'obbligo di comunicazione al Ministero per le finalità di cui all'articolo 18 (3).

4. Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1 (4).

5. L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni. Se i lavori non iniziano entro cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione, il soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione (4).

(1) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera modificata dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

(3) Comma modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(4) Comma modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.

Altresì ricade nell'ambito di tutela paesaggistica e del Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico Città Murata - Unità Urbana 14.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 180, Categoria D2	Superficie	4951,63 mq
Stato conservativo:	<p>STATO CONSERVATIVO GENERALE</p> <p>La struttura alberghiera è regolarmente in attività e pertanto la manutenzione generale minima è garantita, in termini di salubrità degli ambienti e sicurezza, con alcuni distinguo.</p> <p>STATO CONSERVATIVO ARHCITETTONICO</p> <p>Le finiture esterne non mostrano criticità, risultano integre e funzionali. Internamente il livello di piano corrispondente con i sottotetti Nord e Sud, come anche il piano terra su via Trieste, mostrano una mancanza di manutenzione ordinaria, igienizzazione e disinfestazione di alcuni ambienti. I muri contro terra del piano terzo sottostrada (piano terra rispetto a via Trieste) hanno aree colpite da umidità, con rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura.</p> <p>STATO CONSERVATIVO STRUTTURALE</p> <p>Da un'indagine visiva non si rileva alcun quadro fessurativo rilevante ai fini della stabilità strutturale, sia per il corpo in muratura che per la parte in cemento armato.</p> <p>STATO CONSERVATIVO IMPIANTISTICO</p> <p>Gli impianti hanno differenti epoche costruttive e di difficile distinzione, in quanto le operazioni peritali (O.P.) hanno evidenziato come gli stessi siano funzionanti in parte; alcuni generatori e corpi riscaldanti sono fuori uso anche se non disinstallati e demoliti. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Loreto, non si è trovata alcuna documentazione tecnica in merito. Per verificare lo stato conservativo di un impianto è necessario avere a disposizione la documentazione di progetto, le dichiarazioni di conformità, le verifiche anche degli impianti elettrici di messa a terra (DPR 462/01) e gli interventi eseguiti, ma in sede di O.P. non si ha avuto alcun riscontro in tal senso. Stesso discorso per l'assenza del certificato di prevenzione incendi in corso di validità. L'impianto termico è corredato di libretto impianti e regolarmente registrato al catasto termico della Regione Marche. Il locale caldaia che si trova al terzo livello sottostrada, con accesso dalla corte Est, non è in buone condizioni di manutenzione ordinaria.</p>		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>Trattasi di struttura ricettiva alberghiera realizzata su 6 livelli di piano, tra via Trieste (accesso parcheggio) e via G. Marconi, che si può considerare l'accesso principale, in quanto corrispondente alla reception. La parte che si affaccia su via G. Marconi è quella storica (d'ora in avanti "corpo Nord"), mentre quella su via Trieste (d'ora in avanti "corpo Sud") è stata costruita successivamente (lo si desume dalla tipologia strutturale, in quanto non si ha una evidenza documentale chiara dagli atti presenti in Comune). Il piano della reception comprende un ampio salone con divani e tavoli, zona TV, area bar, ripostiglio, i bagni comuni, una stanza dedicata al deposito bagagli e la reception appunto, con gli uffici della direzione sul retro. Da qui partono due vani scala, uno per accedere ai livelli superiori (piano primo sopra strada con n.10 camere ed il sottotetto non abitabile), l'altro per i due livelli di piano sotto via G. Marconi, che comprendono 8 camere (piano -1) e 3 camere (piano -2). Il pianerottolo intermedio da accesso al giardino esterno. Il corpo Nord ed il corpo Sud sono collegati con corridoi, lungo i quali sviluppano parte delle camere, altresì un ampio vano scala affiancato da due ascensori (di cui uno riservato al personale) consente di raggiungere il piano terra su via Trieste (piano -3 rispetto a via Marconi) ed altro sottotetto non abitabile (piano quinto sopra via Trieste). All'interno del corpo Sud si trovano in totale 51 camere così disposte: 18 al piano secondo (piano -1 rispetto a via G. Marconi), 18 al piano terzo (complanare con la reception) e 15 al piano quarto (piano primo sopra via Marconi). Al piano primo sopra la reception, il collegamento con il corpo Sud è possibile tramite terrazza calpestabile dove sono installati i pannelli solari</p>		

	<p>termici. Mentre i due sottotetti non abitabili sono distinti tra le due ali dell'albergo. La particolarità di questa struttura è la presenza di una chiesa, la cui entrata è lungo il corridoio del piano -2 rispetto alla reception, che comprende anche un piccolo magazzino e l'ex sacrestia; ora i suddetti locali non sono più utilizzati per fini religiosi. Allo stesso livello si trovano due sale conferenza, l'ex centro estetico ed bagni comuni. Il piano terra fronte via Trieste è destinato alla ristorazione, con le cucine, il salone ed una sala pranzo più piccola, l'ex lavanderia (oggi zona di stoccaggio della biancheria) e la centrale termica (raggiungibile tramite corridoio esterno). Tra il salone e le cucine si trovano i locali destinati alla preparazione delle bevande, delle stoviglie, le dispense, gli spogliatoi dei dipendenti ed i bagni per gli ospiti della struttura/ristorante.</p> <p>ASPETTI ARCHITETTONICI</p> <p>Le finiture esterne sono differenti tra i due prospetti principali: su via G. Marconi il tamponamento è tinteggiato sulla tonalità del rosa, con gli infissi in parte in legno ed in parte con serrande avvolgibili. Al livello stradale le finestre hanno la griglia di protezione in acciaio. Il prospetto su via Trieste è realizzato in cemento a vista per i primi due livelli di piano ed in laterizio per i restanti, con infissi a mezzo serrande avvolgibili. Le finiture interne sono differenti a seconda dei livelli di piano e degli ambienti; per i pavimenti si alternano ceramiche, marmettoni e simil parquet, mentre le pareti sono in linea di massima tinteggiate di colore bianco o bicolore bianco/beige; nelle scale troviamo un rivestimento in marmettoni. Gli infissi interni ad eccezione di alcune porte finestrate, le restanti sono interamente di colore marrone in legno; le finestre sono con telaio in acciaio, legno oppure alluminio, con vetro singolo o doppio. I termosifoni sono in ghisa o acciaio, integrati o sostituiti con climatizzatori split.</p> <p>ASPETTI STRUTTURALI</p> <p>L'immobile è realizzato con due tipologie strutturali continue senza giunto tecnico o comunque non visibile dalle ispezioni effettuate: mista muratura / cemento armato per il corpo Nord ed in cemento armato per il corpo Sud. La copertura è in entrambi i casi in latero cemento con travi in c.a.. Le tamponature sono in laterizio. Il corpo Nord è la testa di un aggregato in muratura che si sviluppa lungo via Marconi.</p> <p>ASPETTI IMPIANTISTICI</p> <p>Le aree comuni sono prevalentemente servite da termosifoni in ghisa o acciaio o termoconvettori, mentre nelle camere o nelle sale riunioni come anche nel ristorante, gli ambienti sono integrati dai climatizzatori split. L'impianto termico è costituito da tre generatori, più il solare termico. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.</p> <p>ASPETTI URBANISTICI</p> <p>La struttura sorge poco fuori il centro storico (anche se il PRG la ricomprende, definendola come avente tipologia "in contrasto" con il centro storico), a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via G. Marconi che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi residenziali e servizi commerciali. Il traffico è generalmente moderato, ad eccezione delle festività religiose, dove si rileva l'affluenza anche di autobus turistici. La manutenzione dell'area urbana, sia delle aree verdi che asfaltate, non presenta criticità e può ritenersi accettabile.</p> <p>SERVIZI</p> <p>I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'accesso agli ambienti da parte del sottoscritto, è stato garantito dal debitore. L'attività alberghiera è proseguita regolarmente durante tutte le operazioni peritali.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Albergo			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Corso T. Boccalini, 60/62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 10, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 63, Sub. 12, Categoria D2	Superficie	1501,87 mq
Stato conservativo:	<p>STATO CONSERVATIVO GENERALE</p> <p>La struttura alberghiera è regolarmente in attività e pertanto la manutenzione generale minima è garantita, in termini di salubrità degli ambienti e sicurezza, con alcuni distinguo, riguardo la pulizia ordinaria del cavedio al piano primo, il terrazzo al piano secondo, più la manutenzione ordinaria, l'igienizzazione e la disinfestazione dei locali seminterrati.</p> <p>STATO CONSERVATIVO ARHCITETTONICO</p> <p>Le finiture esterne non mostrano criticità, risultano integre e funzionali. Internamente i muri contro terra del piano primo e secondo sottostrada sono colpiti da umidità, con rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura. Gli infissi esterni del locale cucina sono danneggiati, mentre in linea generale gran parte delle finestre (prevalentemente in legno con vetro singolo) e delle porte (in legno tamburate) sono vetuste, ma funzionali.</p> <p>STATO CONSERVATIVO STRUTTURALE</p> <p>Da un'indagine visiva, nella muratura portante non si rileva alcun quadro fessurativo rilevante ai fini della stabilità strutturale.</p> <p>STATO CONSERVATIVO IMPIANTISTICO</p> <p>Gli impianti hanno differenti epoche costruttive e di difficile distinzione. Le operazioni peritali (O.P.), ad esclusione degli impianti della cucina, hanno evidenziato come gli stessi siano funzionanti anche se datati. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Loreto, le manutenzioni straordinarie più recenti risalgono al 2002 ed hanno riguardato anche gli impianti, senza comunque essere allegata alcuna documentazione tecnica in merito. Per verificare lo stato conservativo di un impianto è necessario avere a disposizione la documentazione di progetto, le dichiarazioni di conformità, le verifiche anche degli impianti elettrici di messa a terra (DPR 462/01) e gli interventi eseguiti, ma in sede di O.P. non si ha avuto alcun riscontro in merito. Stesso discorso per il certificato di prevenzione incendi in corso di validità. L'impianto termico è corredato di libretto impianti e regolarmente registrato al catasto termico della Regione Marche. Il locale caldaia che contiene anche i serbatoi di accumulo dell'acqua, è posto in sommità al terzo livello sopra Corso T. Boccalini.</p>		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>Trattasi di struttura ricettiva alberghiera sita in pieno centro storico, a pochi metri dalla basilica, realizzata su 7 livelli di piano, tra Corso T. Boccalini (accesso principale in quanto corrispondente alla reception) e via Asdrubali, che si può considerare l'accesso al magazzino/cucine/ex bar pizzeria. Sviluppandosi in pieno centro storico entro le mura, trattasi di immobile dal valore storico e particolarmente datato nelle sue origini. Il piano della reception comprende un piccolo atrio d'ingresso e sul retro un'ampia sala ristorante, con soffitto di pregio, bagni comuni, un locale ufficio ed un retro sala dedicato alla preparazione degli alimenti e di collegamento con le sottostanti cucine. Il suddetto collegamento è a mezzo montacarichi per i prodotti della ristorazione ed a mezzo scala a chiocciola per il personale di servizio. Dalla reception si accede al vano scale che consente di raggiungere i piani superiori: Il piano primo sopra Corso T. Boccalini comprende n.22 camere, il secondo piano n.17 camere ed una scala di accesso alla terrazza, il terzo piano n.7 camere ed il quarto con una sola camera; tra vano scale e quest'ultima camera, c'è un piccolo corridoio da dove si esce sulla terrazza esterna, dalla quale si ha un affaccio quasi a 360 gradi sul centro di Loreto e da cui si accede al locale tecnico dell'ascensore, ascensore che copre tutti i livelli di piano, anche quelli seminterrati.</p> <p>ASPETTI ARCHITETTONICI</p> <p>Le finiture esterne sono in linea con i parametri del centro storico, riferendoci al tamponamento tinteggiato sulla tonalità del rosa e gli infissi in legno con le persiane. Le finiture interne sono uniformi in tutta la struttura sopra Corso T. Boccalini, con le camere ed i corridoi tinteggiati di colore bianco e pavimentazione in ceramica, ad eccezione di una parte del corridoio del primo, secondo e terzo piano, dove</p>		

	<p>sull'ala Est troviamo la moquette. Le camere per gli ospiti sono arredate con mobili datati e non di pregio, alcune hanno una o due pareti colorate con tinte calde. Al terzo piano, prospetto Sud, c'è un locale sottotetto destinato al personale di servizio, per il deposito e smistamento della biancheria delle camere e dei prodotti per le pulizie. Al primo piano seminterrato si trovano le cucine, non in buono stato di conservazione e dalle quali si accede al piano secondo sottostrada che è un locale tecnico ed agli ambienti una volta destinati a bar/pizzeria, ora dismessi ed utilizzati come magazzino.</p> <p>ASPETTI STRUTTURALI</p> <p>L'immobile è realizzato in muratura di laterizio e datato al secolo scorso, con la sopraelevazione del quarto livello che invece è di più recente edificazione. Valutare lo stato della muratura portante è difficile in quanto le pareti sono tutte tinteggiate, ma comunque da un'indagine visiva non sono stati riscontrati quadri fessurativi, dissesti o cedimenti alcuno.</p> <p>ASPETTI IMPIANTISTICI</p> <p>Le aree comuni sono prevalentemente servite termoconvettori ed in minima parte da termosifoni in ghisa, mentre nelle camere gli ambienti sono in generale senza climatizzazione, ad eccezione di un piccolo numero. L'impianto termico è costituito da un generatore situato nel locale caldaia al quarto piano, il cui accesso avviene dal corridoio del livello terzo. Le canalizzazioni sia degli impianti termici che elettrici ed idraulici sono prevalentemente sotto traccia.</p> <p>ASPETTI URBANISTICI</p> <p>La struttura sorge in pieno centro storico e ne rispecchia le caratteristiche, a pochi metri dall'ingresso principale di Piazza - Fontana dei Galli e dai luoghi di culto, con Via Asdrubali che costeggia le mura del suddetto centro storico. La zona è ben illuminata, circondata da palazzi storici e servizi commerciali. Il traffico veicolare è ridottissimo, ad eccezione di chi ha permessi di lavoro o residenza.</p> <p>SERVIZI</p> <p>I trasporti pubblici sono fruibili presso Piazza - Fontana dei Galli, come anche i servizi bancari e postali, mentre la stazione ferroviaria si trova a 2,5 km. Il centro commerciale più vicino dista a 2,3 km in direzione Porto Recanati, la costa Adriatica con le spiagge balneabili sono a 6 km circa, mentre il Parco del Monte Conero è a circa 15 km. Il Comune di Loreto ha una struttura ospedaliera con pronto soccorso, in grado di offrire un servizio importante soprattutto per i visitatori e turisti dei luoghi religiosi, che sono punti di interesse internazionale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'attività alberghiera è in funzione e gestita dall'esecutato.