
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **100/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2021 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 1305.20.00

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: zona semicentrale della località residenziale/turistica "Piancavallo"

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: C

Proprietà per 1/1, foglio 2, particella 244, indirizzo Via Collalto, piano S1-T-1, comune Aviano/A, categoria D/2, rendita € 10.442,76

2. Possesso

Bene: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Collalto, snc - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 325.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima degli immobili nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Tonon in data 11-12-2020, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 01-04-2021 e 29-05-2021 il sottoscritto perito estimatore effettuava i necessari accessi agli immobili oggetto di stima. Durante tali sopralluoghi, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e delle aree esterne.

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via Collalto, snc

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Aviano (PN) CAP: 33081 frazione:
Piancavallo, Via Collalto n. snc**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1

foglio 2, particella 244, indirizzo Via Collalto, piano S1-T-1, comune Aviano/A, categoria D/2, rendita € 10.442,76

Confini: nord: mapp. 1015; sud: strada via Collalto; est: mapp. 245,258 ed ovest: mapp. 238 e strada via Collalto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'accatastamento del fabbricato ad uso accessorio (autorimessa, tettoia,

terrazza) non è mai stato presentato;

- difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle destinazioni d'uso, nella sagoma e nella volumetria dell'edificio principale con destinazione commerciale ed albergo.

Regolarizzabili mediante: presentazione di tipo mappale e denuncia di variazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- mancanza di introduzione in mappa ed accatastamento del fabbricato ad uso accessorio;
- mancanza di aggiornamento della scheda catastale del 28/08/1974.

Tipo mappale e denuncia di variazione: € 1.750,00.

Oneri Totali: **€ 1.750,00**

Note: la pratica catastale deve essere presentata dopo aver sanato tutte le opere difformi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in un'area caratterizzata da residenze ed attività ricettive, nella semiperiferia della località turistica invernale di Piancavallo. La zona è apprezzabile per la vista panoramica sul paesaggio circostante quasi completamente boschivo e sulle montagne sovrastanti in particolare il Monte Cavallo. L'area su cui insiste il complesso è di forma abbastanza regolare e pianeggiante.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale/turistica a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: <https://www.turismofvg.it/info-utili/uffici-turistici/piancavallo-infopoint>.

Servizi offerti dalla zona: <https://www.turismofvg.it/info-utili/uffici-turistici/piancavallo-infopoint>.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/turistica

Importanti centri limitrofi: Aviano a 15km.

Attrazioni paesaggistiche: <https://www.turismofvg.it/info-utili/uffici-turistici/piancavallo-infopoint>.

Attrazioni storiche: <https://www.turismofvg.it/info-utili/uffici-turistici/piancavallo-infopoint>.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il contratto di affitto di ramo d'azienda [REDACTED] e sottoscritto in data 07/03/2011, risulta decaduto in data 06/03/2013 in quanto mai rinnovato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da: atto notarile pubblico; a rogito di dott.ssa Annalisa Gandolfi in data 27/01/2004 ai nn. 47.475; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2004 ai nn. 1.821/379; Importo ipoteca: € 256.000; Importo capitale: € 160.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973). Capitale € 22.731,52 - Totale € 45.463,04 a favore di [REDACTED] [REDACTED] A rogito di [REDACTED] [REDACTED] in data 14/08/2012 ai nn. 56/9.112; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/08/2012 ai nn. 10.598/1576.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Ipoteca [REDACTED] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale € 32.320,09 - Totale € 64.640,18 a favore di [REDACTED] [REDACTED] A rogito di [REDACTED] [REDACTED] in data 28/02/2018 ai nn. 1.025/9.118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3.448/447.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Ipoteca [REDACTED] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale € 89.608,52 - Totale € 179.217,04 a favore di [REDACTED] [REDACTED] A rogito di [REDACTED] [REDACTED] in data 14/06/2018 ai nn. 1.118/9.118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/06/2018 ai nn. 9.188/1.339.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di

Ufficiale Giudiziario in data 24/08/2020 ai nn. 1.096/2.020 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11.008/7.695.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Preliminare di compravendita; A rogito di dott. Rocco Giusi in data 19/07/2012 ai nn. 22.661/6.575; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/08/2012 ai nn. 9.763/7.274.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si è provveduto alla redazione dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. Schiavo Stefania che si allega alla presente relazione di stima (allegato 8).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE]

Proprietà per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **30/12/2003**.

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE]

In forza di atto di compravendita - a rogito di dott.ssa Annalisa Gandolfi, in data 30/12/2003, ai nn. 46.921/9.651; registrato a Maniago, in data 14/01/2004, ai nn. 54/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 175

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione baita montana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1970 al n. di prot. 11.158

Rilascio in data 17/12/1970 al n. di prot. 11.158

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1970 al n. di prot. 1.245

NOTE:

- agibilità n. 11.103 del 16-12-1971;
- agibilità n. 5.135 del 28/05/1973.

Numero pratica: n. 25

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento di immobile ad uso albergo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/02/1991

NOTE: Progetto approvato ma concessione edilizia mai rilasciata

Numero pratica: n. 06/0020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria art. 69 L.R. n. 52/91

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 20/01/2006 al n. di prot. 2.156

NOTE: Questa pratica non ha avuto un seguito con mancata presentazione di fine lavori, regolare esecuzione e variazione catastale.

Numero pratica: n. 21.045

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: regolarizzazione ai sensi art. 10 Legge n. 47/85

Presentazione in data 31/10/2014 al n. di prot. 21.045

NOTE: pratica presentata per regolarizzare l'abuso edilizio costituito dall'accessorio uso autorimessa, tettoia, terrazza. Da indicazioni avute dall'ufficio tecnico comunale di Aviano con questa pratica si è regolarizzata la struttura ma non sanata.

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- il fabbricato ad uso accessorio (autorimessa, tettoia, terrazza), da indicazioni ricevute dall'ufficio tecnico del comune di Aviano, è stato regolarizzato ma non sanato (vedasi pratica prot. n. 21045 del 31/10/2014);
- difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle destinazioni d'uso, nella sagoma e nella volumetria dell'edificio principale con destinazione commerciale ed albergo.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

- il fabbricato ad uso accessorio (autorimessa, tettoia, terrazza);
- difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle destinazioni d'uso, nella sagoma e nella volumetria dell'edificio principale con destinazione commerciale ed albergo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	G.2.4 - turistica di alta montagna per attività puntuali
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- il fabbricato ad uso accessorio (autorimessa, tettoia, terrazza), da indicazioni

ricevute dall'ufficio tecnico del comune di Aviano, è stato regolarizzato ma non sanato (vedasi pratica prot. n. 21045 del 31/10/2014);

- difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle destinazioni d'uso, nella sagoma e nella volumetria dell'edificio principale con destinazione commerciale ed albergo.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

- il fabbricato ad uso accessorio (autorimessa, tettoia, terrazza);
- difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle destinazioni d'uso, nella sagoma e nella volumetria dell'edificio principale con destinazione commerciale ed albergo.

Sanatoria comprese spese tecniche: € 4.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Oggetto di vendita è un fabbricato ad uso commerciale – alberghiero (affittacamere) denominato "Baita Collalto", realizzato negli anni '70 e dotato di struttura mista in laterizio e calcestruzzo e solai in laterocemento. L'edificio si sviluppa su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra. I piani sono tra di loro collegati da un vano scala interno ed in particolare il piano seminterrato e terra sono accessibili direttamente dall'area esterna; il piano primo (zona camere) è accessibile anche dall'area esterna tramite scala a chiocciola. Al piano seminterrato sono collocati vani accessori e di servizio. Al piano terra trovano collocazione un locale bar, una cucina, un ufficio la sala ristorante, nonché i servizi igienici. Il piano primo è destinato a camere ad uso ricettivo, quasi tutte dotate di bagno riservato. Completa la proprietà l'area esterna di pertinenza della superficie catastale di mq. 2.940 parzialmente adibiti a parcheggio e spazio manovra e parzialmente a verde. All'interno della stessa area trova collocazione anche un doppio garage seminterrato con tettoia annessa, il tutto coperto da tetto a terrazza usufruibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **624,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. cm. 220-240-250.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2/3 e di cui interrati n. 0/1.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione; si rileva in particolare come in alcune murature (camere) e soffitti (cucina) siano evidenti le infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura dovute allo sfaldamento della guaina di copertura. Le finiture sono costituite da intonaci esterni ed interni del tipo civile con finteeggiatura soprastante; pavimenti in piastrelle di ceramica o moquette nelle camere; serramenti esterni con chiusura a tapparelle in legno al piano terra, con doppio serramento e scuro in legno al piano primo e in ferro con vetro semplice nel piano seminterrato. Sono presenti l'impianto elettrico in parte esterno alle pareti ed in parte sottotraccia e l'impianto termico a radiatori riscaldati da centrale termica alimentata a gasolio. Per quanto concerne gli impianti non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano seminterrato con destinazione accessori e servizi mq. 189 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra con destinazione bar, cucina, sala ristorante e servizi mq. 281 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo con destinazione camere e servizi mq. 154 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani al piano terra e primo, 0,50 per vani al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano seminterrato	sup reale lorda	0,50	94,50	€ 600,00
piano terra	sup reale lorda	1,00	281,00	€ 600,00
piano primo	sup reale lorda	1,00	154,00	€ 600,00
			529,50	

Accessori:

A

1. Autorimessa

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 51 mq.

Valore a corpo: € **7.300**

Note: doppia autorimessa di circa 42,00 mq. + 9,00 mq. di tettoia + 60,00 mq. a terrazza praticabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un immobile destinato ad attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con complementare servizio di affittacamere che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un

valore medio di €/mq. 600,00.

Per la valutazione si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- la stagnazione dell'attuale momento di mercato;
- l'attrattiva della località turistica di Piancavallo come polo sciistico invernale si è ridotta progressivamente nel tempo; anche nel periodo primavera/estate la stessa località non riesce ad attrarre turisti;
- l'immobile, oltre a presentarsi in un cattivo stato di manutenzione, è in stato di abbandono da quasi dieci anni; ciò comporta la necessità di cospicui investimenti per un intervento di manutenzione straordinaria per riavviare l'attività.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
anno 2020, semestre 2.

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2019/20.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in centro min. €/mq. 850,00 / max €/mq. 1.300,00 e per negozi usati in centro min. €/mq. 700,00 / max €/mq. 900,00

O.I.A.T.: parametri per negozi in fascia/zona: suburbana/LOCALITA` TURISTICA PIANCAVALLO Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale min. €/mq. 650,00/ max €/mq. 1.000,00.;

Altre fonti di informazione:

Borsino immobiliare.it 1^ fascia per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona €/mq. 1.124,45 e di tipo commerciale €/mq. 758,45.

8.2 Valutazione corpi:**A. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 317.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano seminterrato	94,50	€ 600,00	€ 56.700,00
piano terra	281,00	€ 600,00	€ 168.600,00
piano primo	154,00	€ 600,00	€ 92.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 317.700,00
Valore Corpo	€ 317.700,00
Valore Accessori	€ 7.300,00
Valore complessivo intero	€ 325.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 325.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Autorimessa	529,50	€ 325.000,00	€ 325.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 48.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.250,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 270.000,00
---	---------------------

Note finali dell'esperto:

[REDACTED]

[REDACTED]

Data generazione:

16-06-2021 15:06:59

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin