
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA**
S.p.A.

contro:

N° Gen. Rep. **69/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
07-05-2014

Giudice delle

esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Claudio Turchet**
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
telefono: 0434 922094
fax: 0434 922094
email: studioturchetclaudio@alice.it

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**

Via Don Bosco n. 3

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **No:** La documentazione catastale di individuazione della proprietà ed il pignoramento non comprendono le particelle individuate catastalmente nello stesso foglio 32 numero 1784 di mq. 34,00 che costituisce l'accesso allo scivolo di collegamento con il piano interrato dell'hotel dove sono ubicati tutti i locali di servizio oltre che ai posti auto ed il numero 2006 di mq. 397,00 che costituisce il parcheggio privato dell'hotel e del ristorante. La valutazione tiene in considerazione anche queste due aree in quanto strettamente pertinenti al bene pignorato.

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 Azzano Decimo (Pordenone), Via Don Bosco n. 3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] indirizzo Via Don Bosco n.3, piano S1-T-1-2-3, foglio 32, particella 1471 categoria D/2, rendita € 29.334,75.

Derivante da: Variazione nel classamento del 08/02/2013 n. 2165 .1/2013 in atti dal 08/02/2013 (protocollo. n. PN0016870).

Confini: Particelle 236, 2005, 2006, 1784, 1785, 862.

Note: Area di pertinenza dell' hotel e del ristorante.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 2006 qualità seminativo, classe 3°, superficie catastale 397,00 mq, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 2,46.

Derivante da: Frazionamento del 25/05/2006 n. 66952 .1/2006 in atti dal 25/05/2006 (protocollo n. PN0066952).

Confini: Particelle 1471, 2005, 1780, 1784.

Note: Area destinata a parcheggio privato con spazio di manovra ad uso dell' hotel e del ristorante.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 1471 qualità ente urbano, superficie catastale 1.368,00 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 19/08/1992 n. 4208 .1/1992 in atti dal 02/12/1995.

Confini: Particelle 236, 2005, 2006, 1784, 1785, 862.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 1784 qualità seminativo, classe 3°, superficie catastale 34,00 mq, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,21.

Derivante da: Frazionamento del 05/05/2001 n. 212072 .1/2001 in atti dal

05/05/2001 (protocollo n. 212072).

Confini: Particelle 1471, 2006, 1780, 1785.

Note: Accesso allo scivolo del piano interrato dell' hotel e spazio di manovra.

Si dichiara la conformità catastale dei beni e la corrispondenza con la pratica edilizia ultima presentata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In data 4 dicembre 2013 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Petrucco Toffolo ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima del bene in oggetto. Il successivo 5 dicembre ho provveduto a comunicare alla società [REDACTED] tramite raccomandata che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 6 gennaio 2014. In data 2 gennaio l'amministratore unico e legale rappresentante ragioniere Dario Azzano chiedeva di posticipare l'incontro a data da definirsi nella settimana successiva. Il successivo 10 gennaio, non avendo avuto notizie, ho provveduto a contattarlo telefonicamente ricevendo assicurazione che entro il 13 successivo avremmo concordato la nuova data. Il 15 gennaio il ragioniere Azzano mi ha nuovamente contattato assicurandomi che avrebbe fissato l'appuntamento entro la fine della stessa settimana.

Il 20 gennaio, non avendo avuto notizie, ho provveduto a richiamarlo lasciando dei messaggi in segreteria del portatile, l'ho richiamato al telefono fisso della società ed ho provveduto a mandare un fax di sollecito. Il successivo 23 gennaio il ragioniere Azzano mi ha contattato e fissato appuntamento per il successivo 29 gennaio presso la sede della società in Corso Garibaldi a Pordenone dove in effetti è avvenuto l'incontro. Successivamente, avuto il recapito telefonico del conduttore dei locali (signor [REDACTED]) ho provveduto a fissare con lo stesso la nuova data (5 febbraio 2014) per la visita in sito dei locali da stimare. Nello stesso giorno ho provveduto a richiedere al Comune di Azzano Decimo copia dei documenti e certificati, che sono stati rilasciati dal Comune, il successivo 14 marzo 2014 e che vengono allegati. In data 11 febbraio 2014 ho provveduto a richiedere all'agenzia delle entrate copia del contratto di locazione stipulato dalla società [REDACTED]. con la società [REDACTED] copia che mi è stata fatta pervenire via mail il 13 febbraio.

Occorre evidenziare che il ragioniere Azzano, pur avendo più volte rimandato gli incontri, si è dimostrato molto disponibile a fornire le indicazioni richieste purtroppo, per gravi problemi familiari, suo malgrado non ha potuto farlo nei tempi prefissati.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone, San Vito al Tagliamento e Portogruaro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali ed industriali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: abbazia di Sesto al Reghena, centri storici di località limitrofe.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 200 metri circa, accesso autostradale a circa 2 km.

Servizi offerti dalla zona: Vicinanza al centro storico, banche, chiesa, uffici comunali, locali e negozi vari, campo sportivo, farmacia.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Azzano Decimo (Pordenone),

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/11/2011 registrato a Pordenone il 28/11/2011 al n.12447 per l'importo annuo di euro 66.000,00 dal 2 novembre 2011 al 1 novembre 2012; euro 72.000,00 dal 2 novembre 2012 al 1 novembre 2013; euro 78.000,00 dal 2 novembre 2013 al 1 novembre 2014; euro 102.000,00 dal 2 novembre 2014 al 1 novembre 2015; per rimanere stabile fino alla cessazione del contratto applicando solo l'aumento del 100% su base dell'indice ISTAT con l'intervallo base settembre 2013, settembre 2015.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di locazione tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] è di durata decennale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore Regione Autonoma F.V.G. con il quale la società [REDACTED] si obbliga a destinare l'immobile in oggetto esclusivamente ad uso albergo fino al 14 ottobre 2013.

Rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 26/01/1994 al n. 2935 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/02/1994 ai nn. 1916/1559

Dati precedenti relativi al corpo: A

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Banca Popolare Friulardia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito - Importo ipoteca: € 5.077.500,00 - Importo capitale: € 3.385.000,00.

Rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 29/12/2006 al n. 49159 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/01/2007 ai nn. 140/49

Note: - Annotazione a iscrizione per quietanza e conferma rep. n. 49646/16670 del 02/04/2007, a rogito Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, iscritto a Pordenone in data 26/04/2007, RG n. 7773, RP n. 1280 a favore Banca Popolare Friuladria S.p.A. con sede a Pordenone, contro [REDACTED] con la quale il correntista ha

dichiarato di aver utilizzato, con conseguente riconoscimento del debito, l'apertura di credito in conto corrente concessa dalla banca per l'importo di € 3.385.000,00.

Dati precedenti relativi al corpo: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato - Importo ipoteca: € 3.098.741,39
Importo capitale: € 1.239.496,56.

Rogito Notaio Simone Gerardi in data 22/06/1993 al n. 112782
iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2013 ai nn. 6343/849

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 11/04/2013 al n. 562
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2013 ai nn. 5570/4084
L'ipoteca colpisce solo la particella 1471 del foglio 32 in comune di Azzano Decimo (albergo e ristorante) con l'esclusione delle particelle 1784 e 2006 dello stesso foglio che costituiscono il parcheggio privato e l'accesso al piano interrato del bene pignorato.

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Azzano Decimo (Pordenone),

Certificato energetico redatto dallo scrivente perito estimatore ed allegato
Classe energetica F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] fin dalla costruzione dell'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Alberghi e pensioni [D2] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Don Bosco n. 3

Identificativo: Pratica n. 90/0236 Concessione edilizia n. 17/6 - 90 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un albergo avente capacità ricettiva di n° 42 camere

e di n° 54 posti letto in ambito di lotizzazione n. 22
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/06/1990
Rilascio in data 18/10/1990 al n. di prot. 6583
Abitabilità/agibilità in data 03/08/1993 al n. di prot. 93/0033
Dati precedenti relativi al corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Don Bosco n. 3

Identificativo: Pratica n. 90/0236/01 Autorizzazione edilizia n. 36/9

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di un albergo avente capacità ricettiva di n° 42 camere e di n° 54 posti letto. Prima variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/07/1992

Rilascio in data 29/10/1992 al n. di prot. 007679

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1993 al n. di prot. 93/0033

Dati precedenti relativi al corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Don Bosco n. 3

Identificativo: Protocollo n. 9558 del 04/05/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Note tipo pratica: Opere rientranti nelle previsioni dell'art. 16 legge 11.11.2009 n.19 (edilizia libera)

Per lavori: opere interne riguardanti alcune pareti divisorie del piano scantinato e terra.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/2012 al n. di prot. 9558

Rilascio in data 29/10/1992 al n. di prot. 007679

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1993 al n. di prot. 93/0033

Dati precedenti relativi al corpo: A

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo: A

7.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: H4
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Costituzione e rinuncia di servitù; cessione di terreni
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	<p>-COSTITUZIONE E RINUNCIA DI SERVITU'- reperitorio n. 7.107/2035 stipulata il giorno 20 dicembre 1984 nei locali del Municipio di Azzano Decimo, Notaio Pietro Di Marco di Pordenone, registrato a Pordenone il 9 gennaio 1985 n. 222. Alla stipula si sono costituiti: -Bortolin Vittorio in qualità di Sindaco del comune di Azzano Decimo proprietario degli immobili distinti al foglio 32 mappali 863-226-227. -Rosso avv. Alessandro in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della Banca Popolare di Pordenone s.r.l. proprietaria degli immobili distinti al foglio 32 mappali 234 e 992. -Azzano   proprietaria degli immobili distinti al foglio 32 mappale 233. -Ortolan Fabrizio in rappresentanza dei signori Pellegrini Nazzena, Pellegrini Maria Luigia, Molinari Maria Elisa, Martinelli Uldimira, Moras Antonio, Vettor Marina, Vaccher Giovanni, Vaccher Lelio, Trevisan Liliana, Perosa Daniela, Ioni Giannino, Perosa Paola, Ioni Renato, Perosa Cesare, Paglietti Carlo, Venier dott. Oliviero e Repetto dott.ssa Carla, quali condomini dell'immobile identificato al foglio 32 mappali 895-1164 e 1217. Si stipula che il comune di Azzano Decimo, dichiara di rinunciare alla servitù attiva di transito sui mappali 234-992-1217 del foglio 32. In sostituzione della suddetta servitù viene concessa al Comune di Azzano Decimo la servitù attiva di passaggio ai mappali 863 e 227 del foglio 32 attraverso i mappali 233-992-895; dell'apertura di un passo carraio nel</p>

	<p>confine est del mappale 233 foglio 32 oltre la sistemazione dell'intero mappale 863 a cura della Banca Popolare di Pordenone la quale a sua volta avrà il diritto di utilizzare per il transito i mappali 233 e 895;</p> <p>-CESSIONE- repertorio n. 56559/22041 stipulata il giorno 10 dicembre 2010 a Pordenone, Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone. Alla stipula si sono costituiti: -Zanet Mrco in qualità di funzionario del settore patrimoniale, lavori pubblici e manutenzione del Comune di Azzano Decimo. -Azzano </p> <p>Con l'atto la società  trasferisce senza corrispettivo al Comune di Azzano Decimo i terreni distinti al foglio 32 mappali 1780-1781-1782-1783-2005.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico, storico ed artistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	15,00 ml.
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	<ul style="list-style-type: none"> -Q. massima 40% -Distanza dai confini 5,00 ml. -Distanza dalla SS. 251 15,00 ml. -Distanza minima dalle altre strade 6,00 ml. -Ampliamento inferiore al 25% della

	<p>superficie coperta esistente.</p> <p>-Aree a parcheggio ad uso stanziale interne ai lotti nella misura almeno di un posto macchina ogni due addetti.</p> <p>-Aree a parcheggio ad uso pubblico interne ai lotti nella misura di almeno 2 mq. ogni 5 mq. di superficie utile destinata all'attività.</p> <p>-In ogni singolo lotto un'area di verde piantumato con alberi di alto e/o medio fusto caratteristici della zona per una quota non inferiore al 20% della superficie fondiaria.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ricadono in zona H4 anche i terreni identificati con i mappali 1784 e 2006 del foglio 32.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi al corpo: A**

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

Trattasi di una struttura alberghiera a tre stelle completa di ristorante, sviluppata su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, situata in zona centrale di Azzano Decimo completa di diversi servizi pubblici quali banche, farmacia, ristoranti, bar, trattorie, campi sportivi, chiesa, municipio, accesso alla viabilità autostradale (A28) distante circa 2 km ed altri luoghi d'interesse.

Il complesso alberghiero dispone di diversi parcheggi su area privata sul fronte, parcheggi pubblici su area comunale sul lato est ed altri posti auto al piano seminterrato raggiungibile tramite accesso carraio delimitato da una sbarra ad apertura verticale automatica.

Allo stesso piano sono inoltre presenti i locali tecnici degli impianti, una cella frigo, la lavanderia, diversi locali di deposito, lo spogliatoio con bagni riservati ai dipendenti, ed una sala riunioni aperta al pubblico.

Dall' ingresso del piano terra si accede alla hall, alla reception, al salotto, e quindi proseguendo, alla zona ristorante, alla cucina ed ai bagni. I tre piani superiori, aventi la medesima disposizione tra loro, sono costituiti da 12 camere doppie con 24 posti letto e 30 camere singole per un totale di 54 posti letto. Tre camere sono accessibili comodamente anche da portatori di handicap. Ogni camera è dotata di bagno con doccia e phon, frigobar, connessione internet e televisore. Tutti i piani sono collegati da una rampa di scale ed ascensore interni e dispongono di una scala antincendio esterna e di uno scivolo tra il piano terra ed il seminterrato.

L'albergo è dotato di centrale termica funzionante a gas metano da rete, di un gruppo elettrogeno a gasolio in grado di mantenere funzionanti i servizi essenziali in caso di necessità, di impianto di riscaldamento e condizionamento e di allarme antincendio con estintori ed idranti. Data l'epoca di costruzione del fabbricato si rende necessaria una manutenzione generale degli impianti e di alcune parti

delle finiture (rivestimenti, intonaci, vetro-mattoni, cassonetti dei serramenti, ecc.). La clientela dell'albergo è generalmente costituita da gruppi sportivi o da persone in trasferta per lavoro in pernottamento per pochi giorni. Il ristorante è a disposizione dei clienti dell'albergo, ma durante l'ora di pranzo viene aperto al pubblico, generalmente operai ed impiegati che lavorano in zona.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2746.05**

è posto ai piani S1-T-1-2-3.

L'edificio è stato costruito nel 1992 e non ha subito successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,50 ml. al piano seminterrato; 3,00 ml. al piano terra; 2,70 ml. ai piani primo, secondo e terzo.

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone Note: Scala di emergenza
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Murature esterne e portanti interne dei corridoi
Strutture verticali	condizioni: buone Note: Pareti divisorie interne non portanti in cartongesso

Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone Note: Sbarra automatica ad apertura elettrica verticale per accesso al piano interrato
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Porte dei bagni nelle 3 camere per disabili
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Pareti esterne	coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Le murature portanti perimetrali ed interne sono in calcestruzzo. La tinteggiatura del lato nord-ovest presenta segni di distaccamento in vari punti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Note: Poste nella zona d'ingresso e nei camminamenti perimetrali dell'immobile.
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti Note: Scale di accesso esterne con rivestimento in marmo in corrispondenza dell'ingresso principale
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Note: Rampa e percorso carraio della zona autorimessa e locali impianti in cemento liscio antipolvere di colore rosso
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Note: Pavimentazione dell'ingresso, hall, sala colazione, sala pranzo, e bagni del piano terra

Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Pavimentazione della cucina e dei locali pubblici del piano seminterrato</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: buone Note: Pavimentazione dell'autorimessa e dei locali impianti in cemento liscio antipolvere rosso</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: moquette condizioni: buone Note: Pavimentazione dei piani primo, secondo e terzo</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: ante scorrevoli accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Doppia porta in PVC e vetro ad apertura automatica</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina condizioni: buone Note: Rivestimento in piastrelle di ceramica</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno condizioni: buone Note: Rivestimento del bagno del piano terra in marmo in due tonalità di colore</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno condizioni: buone Note: Rivestimento dei bagni delle camere in piastrelle di ceramica</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di grès condizioni: sufficienti</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: gomma condizioni: sufficienti Note: Scala di emergenza esterna</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Antincendio	<p>tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Impianto costituito da rete idrica antincendio con idranti, gruppo pompa, NASPI UNI n°10, n°12 estintori portatili</p>

Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

Accessori:

A.1 Parcheggio Identificato al catasto terreni:
 intestazione: [REDACTED] .. foglio
 32 mappale 2006, qualità seminativo, classe 3° superficie
 catastale 397,00, reddito agrario: € 2,46, reddito dominicale:
 € 3,69. Intestazione: [REDACTED]
 foglio 32 particella 1784, categoria seminativo, classe 3°,
 superficie 34,00 piano T, agrario: € 0,21, reddito dominicale:
 € 0,32.
 Derivante da: Frazionamento del 05/05/2001 n. 212072.1/2001 in
 atti dal 05/05/2001 protocollo n. 212072.
 identificato al n. particelle catastali 2006 e 1784 posto al piano T
 composto da parcheggi e spazi di manovra privati - Sviluppa
 una superficie complessiva di 431 totali - Destinazione
 urbanistica: commerciale
 Note: Il valore delle unità esterne è compreso nella stima
 dell'immobile.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a costo di costruzione al netto del deprezzamento" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura, degli impianti, degli arredi e delle aree di pertinenza.

Si è utilizzato inoltre il metodo "del valore di capitalizzazione diretta" conoscendo l'importo del canone annuo di locazione ed il saggio di capitalizzazione medio per immobili di questo genere. Il valore di stima è stato mediato tra i due risultati ottenuti. Non è stato possibile procedere con una stima comparabile perché non si hanno notizie di alberghi compravenduti recentemente o in passato nella zona.

Le superfici del bene indicate in stima sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio, i valori del fabbricato comprendono anche le aree cortilizie e di parcheggio. Il bene non è divisibile e deve essere venduto in un unico lotto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Azzano Decimo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

8.3 Stima del corpo**METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE:**

I Costi indicati sono comprensivi del terreno di pertinenza, del costo di costruzione delle strutture, degli impianti, delle finiture, arredi, oneri professionali e di urbanizzazione. Si è tenuto inoltre in considerazione la zona, l'attuale periodo immobiliare e la commerciabilità potenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Valore/mq	Valore di stima
Servizi e locali al piano interrato	Sup. reale lorda	710,45	1,00	710,45	800,00	568.360,00
Hall e ristorante al piano terra	Sup. reale lorda	327,10	1,00	327,10	1800,00	588.780,00
Cucina e servizi al piano terra	Sup. reale lorda	107,90	1,00	107,90	1120,00	120.848,00
Terrazze	Sup. reale lorda	272,80	1,00	272,80	400,00	109.120,00
Albergo al piano primo	Sup. reale lorda	420,90	1,00	420,90	1900,00	799.710,00
Scale antincendio al piano primo	Sup. reale lorda	21,70	1,00	21,70	400,00	8.680,00
Albergo al piano secondo	Sup. reale lorda	420,90	1,00	420,90	1900,00	799.710,00
Scale antincendio al piano secondo	Sup. reale lorda	21,70	1,00	21,70	400,00	8.680,00
Albergo al piano terzo	Sup. reale lorda	420,90	1,00	420,90	1900,00	799.710,00
Scale antincendio al piano terzo	Sup. reale lorda	21,70	1,00	21,70	400,00	8.680,00
Totale:		2.746,05		2.746,05		3.812.278,00

Il valore totale risulta pari ad € 3.812.278,00 dove

le strutture incidono per il 40% € 1.524.911,20

le finiture incidono per il 20% € 762.455,60

gli impianti incidono per il 40% € 1.524.911,20

Occorre considerare a questo punto il deprezzamento fisico funzionale per gli anni di vita, calcolato secondo la formula classica suggerita dall' UECC (Unione Europea Dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) $VD = V \cdot \left(1 - \frac{N}{V_u}\right)$ dove:

VD = Valore Deprezzato

V = Valore calcolato

N = Anni di vita del bene da stimare

V_u = Vita utile prevista per il bene da stimare

Nel nostro caso si considera per:

N (vetustà strutture) = 21 anni, V_u (vita utile strutture) = 80 anni;

N (vetustà finiture) = 21 anni, V_u (vita utile finiture) = 50 anni;

N (vetustà impianti) = 21 anni, V_u (vita utile impianti) = 40 anni;

si ottengono i seguenti risultati:

$$\text{VD strutture} = 1.524.911,20 \cdot \left(1 - \frac{21}{80}\right) = \text{€ } 1.128.434,29$$

$$\text{VD finiture} = 762.455,60 \cdot \left(1 - \frac{21}{50}\right) = \text{€ } 442.224,25$$

$$\text{VD impianti} = 1.524.911,20 \cdot \left(1 - \frac{21}{40}\right) = \text{€ } 716.708,26$$

che sommano un importo totale pari ad **€ 2.287.366,80**

METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DIRETTA:

Nel metodo di stima utilizzato si è fatto riferimento al canone per l'anno in corso, in quanto sulla base del contratto di locazione, risulta quello definito anche per gli anni a venire dopo i canoni iniziali scontati per il periodo di avviamento della nuova società conduttrice.

Il canone di locazione per l'anno in corso risulta pari ad € 102.000,00.

Detraendo a questo valore le spese che si stimano del 40% circa, si ottiene un canone netto di € 40.800,00.

Risulta in questo modo un beneficio fondiario pari alla differenza fra il canone annuo lordo e il canone annuo netto,
 $(102.000,00 - 40.800,00) = \text{€ } 61.200,00$.

Applicando la formula del valore di capitalizzazione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

V_0 (valore del bene allo stato attuale)

Bf (beneficio fondiario) = 61.200,00,

r (saggio di capitalizzazione per beni tipo quello in esame) = 3%

si ottiene il seguente risultato:

$$V_0 = 61.200,00 / 0,03 = \text{€ } 2.040.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due diversi metodi di stima si ottiene il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

$$(2.287.366,80 + 2.040.000,00) / 2 = \text{€ } 2.163.683,40$$

che si arrotonda ad **€ 2.160.000,00**

Il valore ricavato suddiviso per i 54 posti letto fa sì che si ottenga un valore unitario pari ad € 40.000,00 per posto letto che risulta essere nella media di riferimento per la provincia di Pordenone.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 540.000,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.620.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 1.620.000,00

Pur essendo il bene occupato con regolare contratto locativo si ritiene di non dover applicare ulteriori riduzioni di valore in quanto allo stato attuale garantisce un reddito certo e la ditta che lo gestisce non ha posto in linea di massima limitazioni ad un eventuale rilascio anticipato.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.620.000,00

Allegati

- Visure catastali, estratto mappa e planimetrie;
- Carta viabilità 1:100.000, estratto dal C.T.R. e dal P.R.G.C.
- Concessione edilizia n. 17/6-90;
- Autorizzazione edilizia n. 36/9;
- Permesso di abitabilità n. 93/0033;
- Comunicazione di modifiche interne con allegate tavole grafiche prot. n. 9558 del 04/05/2012;
- Certificati degli impianti tecnologici;
- Atto di costituzione e rinuncia della servitù;
- Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- Certificato di destinazione urbanistica con le allegate normative;
- Contratto di locazione rilasciato dall'agenzia delle entrate tra [redacted] e [redacted]
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Fotografie impaginate dell'immobile e loro descrizione.

Data generazione:
12-03-2014 11:03:04

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet