

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **241/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: La stazione turistica Piancavallo, estiva ed invernale, unica della Provincia di Pordenone, è ubicata in una "terrazza", posta a quota 1.250 m. sul livello del mare, delle Prealpi Carniche e si affaccia, quasi direttamente, sulla pianura friulana. Il turismo invernale ha strutture: skilift e seggiovie, che distribuiscono gli sciatori sulle piste di varia difficoltà, ottime piste per la attività del "fondo" con anelli di varie lunghezze (uno dei quali illuminato), lo stadio del ghiaccio principale ed una recente struttura coperta di minore ampiezza, adibita a Palazzetto con funzioni di palestra oltre ad una miriade di attrezzature sparse nella stazione turistica per favorire le molteplici iniziative ricreative, sportive e culturali ed una serie di negozi ubicati lungo tutto il centro della stazione turistica. Le piste sono dotate da un sempre più diffuso innevamento artificiale che assicura la possibilità di praticare lo sci anche quando le neviccate sono leggere o assenti. D'estate sono numerose le attività sportive che si possono praticare: camminate lungo i numerosi sentieri, la canoa lungo i torrenti vicini della Valcellina, "trekking", mountain bike ed altre attività per il tempo libero.

Lotto: 001

Corpo:

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: , foglio 2, particella 690, indirizzo via Barcis, piano S1,T,1, comune Aviano, categoria D/2, rendita € 41009.02, sezione censuaria Aviano, foglio 2, particella 690, qualità ente pubblico, superficie catastale 57.50 are

2. Possesso

Bene: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo:

Possesso: Occupato da comodato d'uso Registrato a San Donà di Piave il 21/01/2019 ai nn.120 serie 3 Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/12/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo:

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo:

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro s.p. ., ,
con sede in Jesolo, Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo:

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo:

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo:

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Barcis - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 2.780.000,00

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 02 Febbraio 2021 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 241/2019 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 07 febbraio 2021. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 20 settembre 2021, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

• 1° SOPRALLUOGO

In data 11 marzo 2021 alle ore 15.00 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti (cfr. Corrispondenza allegato n. 4), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, via Barcis, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza: del _____, nella qualità di presidente del C.D.A. della _____ e del suo del procuratore legale _____; della _____ amministratrice unica della società comodataria _____ e del suo consulente patrimoniale _____; del sig. Falomo Andrea sostituto custode giudiziario.

Lì, il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura. Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 15.35.

• 2° SOPRALLUOGO

In data 09 aprile 2021 alle ore 10.50 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti (cfr. Corrispondenza allegato n. 4), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, via Barcis, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della _____ in rappresentanza della società comodataria. Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha iniziato un dettagliato rilievo planimetrico e ha scattato molte foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5). Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 15.45.

• 3° SOPRALLUOGO

In data 21 aprile 2021 alle ore 14.15 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti (cfr. Corrispondenza allegato n. 4), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, via Barcis, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della _____ in rappresentanza della società comodataria e del geometra Pasi Andrea topografo di mia fiducia.

Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha continuato un dettagliato rilievo planimetrico e ha scattato molte foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5). Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 17.30.

• 4° SOPRALLUOGO In data 08 maggio 2021 alle ore 10.00 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti (cfr. Corrispondenza allegato n. 4), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, via Barcis, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della _____ in rappresentanza della società comodataria e del geometra Pasi Andrea topografo di mia fiducia.

Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha continuato un dettagliato rilievo planimetrico e ha scattato molte foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5). Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 15.20.

• 5° SOPRALLUOGO In data 27 agosto 2021 alle ore 9.30 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluo-

go), così come comunicato alle parti (cfr. Corrispondenza allegato n. 4), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, via Barcis, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della _____ in rappresentanza della società comodataria.

Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha continuato un dettagliato rilievo planimetrico (cfr. Rilievo allegato n. 10). Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 11.30.

• 6° SOPRALLUOGO

In data 11 settembre 2021 alle ore 9.30 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come concordato, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, via Barcis, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della _____ in rappresentanza della società comodataria e del geometra Pasi Andrea topografo di mia fiducia. Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha completato un dettagliato rilievo planimetrico (cfr. Rilievo allegato n. 10). Il C.T.U. chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 11.00.

In data 18-09-21 lo scrivente presentava istanza di proroga perché la parte attrice, pur producendo dichiarazione di assenso alla richiesta di ulteriore attività tecnica, non ha provveduto al pagamento dell'ulteriore acconto necessario per portare a termine le operazioni di catastazione. La S.V. concedeva una proroga di giorni trenta.

Beni in Aviano (PN)
Località/Frazione **Piancavallo**
via Barcis

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: _____ .

Alberghi e pensioni [D2] sito in Aviano (PN) CAP: 33081 frazione: Piancavallo, via Barcis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ , foglio 2, particella 690, indirizzo via Barcis, piano S1,T,1, comune Aviano, categoria D/2, rendita € 41009.02

Derivante da:

1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/10/2021 protocollo n. PN0049576 in atti dal 13/10/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15606.1/2021)

2) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2003 protocollo n. 87070 in atti dal 08/05/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4835.1/2003)

Confini: L'albergo confina a sud, nord, est, ovest con la particella 1032 di proprietà del Comune di Aviano.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Aviano, foglio 2, particella 690, qualità ente pubblico, superficie catastale 57.50 are

Derivante da: TIPO MAPPALE del 15/12/1986 in atti dal 28/07/1994 (n. 7624.1/1986); detta particella derivava dalla p.lla n. 10 per FRAZIONAMENTO del 18/09/1985 in atti dal 04/03/1993 (n. 859.1/1985); FRAZIONAMENTO del 26/09/1983 in atti dal 04/03/1993 (n. 1117.1/1983); Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Il terreno confina a sud, nord, est, ovest con la particella 1032 di proprietà del Comune di Aviano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale dei luoghi è difforme dallo stato dei luoghi in quanto al piano seminterrato e nei garage è stata realizzata una diversa distribuzione degli ambienti interni con la creazione anche di nuovi locali wc.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di un Dofca.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli ambienti interni, creazioni di nuovi locali w.c.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Lo scrivente Perito ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'hotel è ubicato nella stazione turistica di Piancavallo. La zona è posta ad un'altitudine di 1.250 m. sul livello del mare, delle Prealpi Carniche e si affaccia, quasi direttamente, sulla pianura friulana. Piancavallo è facilmente raggiungibile dalla pianura grazie ad un rinnovato collegamento viario che la collega agevolmente con i principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria (SS. 13, SR. 251 e SP. 422) che autostradale (A 28; A 4; A 27;). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Pordenone e con l'aeroporto "Marco Polo" di Venezia (circa 85 km.) favoriscono la presenza di un buon numero di turisti nella località.

Caratteristiche zona: periferica esclusiva

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Skilift e seggiovie (Buona), Piste da fondo (Buona), Palaghiaccio (Buona), Palasport (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Valcellina, Cansiglio.

Attrazioni storiche: Centro storico e musei città di Maniago, Pordenone, Sacile, Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 85 km, Stazione Ferroviaria Pordenone 30 km, Bus ATAP 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ comodato d'uso Registrato a San donà di Piave il 21/01/2019 ai nn.120 serie 3 Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/12/2023

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

Note: Si fa presente che la _____ consegnava al sostituto Delegato alla vendita sig. Andrea Falomo (cfr. allegato 11) due contratti di affitti di azienda:

1) il primo rep. 70390 rac.32946 del 14-12-2018 Notaio Gerardi Gaspare, registrato a Pordenone il 27-12-18 n. 18047 serie 1T con oggetto affitto del complesso aziendale costituito da impianti, macchinare attrezzature, lista clienti, il know how, rapporti contrattuali ed utenze con scadenza 31-12-2023, canone annuo euro 45.000, oltre Iva di legge;

2) il secondo rep. 73153 rac.35082 del 30-09-2020 Notaio Gerardi Gaspare, registrato a Pordenone il 13-10-20 n. 12812 serie 1T con oggetto aggiornamento della durata dell'affitto del contratto al punto 1 la quale viene convenuta con scadenza il 30-09-2030, Canone annuo euro 4.800 oltre Iva di legge.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro _____ ; Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio Claudio Volpe Fontanafredda in data 06/12/2006 ai nn. 5813/1674; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2006 ai nn. 22578/5910; Importo ipoteca: € 2016000,00; Importo capitale: € 1200000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ con sede in Jesolo contro _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo del 27/01/2016, Tribunale ordinario di Venezia, rep. 183/2016; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2016 ai nn. 6764/1104; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 7760,40.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro _____ ; Derivante da: avviso di addebito esecutivo del 06/06/2017 rep. 1640/7717; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/06/2017 ai nn. 7879/1423; Importo ipoteca: € 374936,26; Importo capitale: € 187468,13.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 12/12/2019 rep. 3129 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2020 ai nn. 248/195.

Dati precedenti relativi ai corpi:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non riguarda le caratteristiche dell'immobile in oggetto

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non riguarda le caratteristiche dell'immobile in oggetto. Il punto non riguarda le caratteristiche dell'immobile in oggetto

Millesimi di proprietà: il punto non riguarda le caratteristiche dell'immobile in oggetto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non riguarda le caratteristiche dell'immobile in oggetto

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente perito ha provveduto alla relazione dell'APE (cfr. Allegato 9)

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario ante ventennio** al 26/06/01. In forza di atto di compravendita - a rogito di Giorgio Lorenzon (segretario comunale di Aviano), in data 12/03/1986, ai nn. 4524; trascritto a Pordenone, in data 05/06/1986, ai nn. 5632/4349.

Note: Alla _____, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile era pervenuto per acquisto da potere del Comune di Aviano con sede in Aviano, codice fiscale 00090320938.

Titolare/Proprietario: S.R.L. dal 26/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Pordenone, in data 12/07/2001, ai nn. 10872/7821.

Note: successiva rettifica trascritta il 24/09/2001 ai nn.14053/9978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 60/85

Intestazione: ditta _____ quale Legale rappresentante della

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia n. 73/85

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso albergo - ristorante in località Piancavallo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/1985 al n. di prot. 5825

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1986 al n. di prot. 17047

NOTE: abitabilità relativa al piano interrato, terra e primo

Numero pratica: 223/86

Intestazione: ditta _____ quale Legale rappresentante della

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia n. 132/86

Per lavori: variante in corso d'opera -I lotto- costruzione di un edificio ad uso albergo - ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/12/1986 al n. di prot. 1529

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1986 al n. di prot. 17047

NOTE: abitabilità relativa al piano interrato, terra e primo

Numero pratica: 156/86

Intestazione: ditta _____ quale Legale rappresentante della

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia n. 95/86

Per lavori: nuova costruzione -II lotto- albergo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/09/1986 al n. di prot. 5007

Abitabilità/agibilità in data 21/05/1987 al n. di prot. 2103

NOTE: abitabilità relativa al piano interrato, terra e primo

Numero pratica: 224/86

Intestazione: ditta _____ quale Legale rappresentante della

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia n. 3/87

Per lavori: variante in corso d'opera -II lotto- costruzione di un edificio ad uso albergo - ristorante

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 12/01/1987 al n. di prot. 15530
Abitabilità/agibilità in data 21/05/1987 al n. di prot. 2103
NOTE: abitabilità relativa al piano secondo e sottotetto.

Numero pratica: 143-01
Intestazione: in qualità di legale rappresentante della
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia n. 91/01
Per lavori: Ampliamento dell'hotel
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/10/2001 al n. di prot. 18338
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Pronuncia dell'inefficacia di diritto di concessione edilizia rep. 19450 14-09-2009.

Numero pratica: 111/06
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: ristrutturazione delle porte interne delle camere al piano 1°, 2°, 3°, ristrutturazione dell'area adibita a centro fitness, etc.
Presentazione in data 11/04/2006 al n. di prot.
NOTE: Che le opere oggetto della dia nell'immobile riguardavano : 1— la ristrutturazione delle porte interne delle camere primo, secondo e terzo piano; 2 — la ristrutturazione dell'area adibita a centro fitness; 3 — la ristrutturazione dell'area adibita a zona bar; 4 — la sostituzione e rimozione di pavimentazione del pavimento del porticato esterno; 5 — la sostituzione del tavolato di rivestimento del fabbricato; 6 — l'installazione di nuovi serramenti esterni in legno; 7 — l'installazione di portone di chiusura del vano garage; 8 — la ristrutturare e ripristinare l'impianto termico, Tv e internet. Ultimazione dei lavori del 28-06-2008.

7.1 **Conformità edilizia:**

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) sono state realizzate, senza titolo edilizi, delle modifiche interne al piano seminterrato che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi, la demolizione di pareti interne e la costruzioni di nuove e la modifica degli impianti; tale modiche hanno interessato la zona benessere, la sala Tiziano (nata dalla fusione del deposito sci e e della sala giochi), un deposito ed il garage (cfr. allegato 10 rilievo); Inoltre mancano le certificazioni di conformità dei nuovi impianti realizzati.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne al piano seminterrato

sanzioni amministrative pecuniarie: € 154,00

diritti di segreteria: € 50,00

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica: € 2.500,00

Competenze per la verifica e l'adeguamento degli impianti ed il rilascio dei certificati di conformità: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 14.704,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del consiglio comunale del n. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	Zone G.2.2.2 - Turistica di alta montagna di saturazione ricettiva intensiva
Norme tecniche di attuazione:	Sono costituite da aree prevalentemente già edificate destinate ad attività alberghiere o ricettivo complementari . Dette aree individuano quattro ambiti ricompresi nei seguenti piani attuativi ed evidenziati nella tavola 5.14 del P.R.G.C. ambito n. 1: P.P. "Busa di Villotta" approvato con D.P.G.R. 0128 del 20.05.1981 ambito n. 2: P.R.P.C. "Astragalo" approvato con delibera C.C. 125 del 24.11.1993 ambiti n. 3 e 4: P.P. "Zona turistica del Piancavallo" approvato con D.P.R.G. 0665 del 5.10.1984 Gli ambiti si presentano già urbanizzati e quasi totalmente edificati. Il P.R.G.C. si propone il completamento dell'edificato in conformità alle prescrizioni e alle N.T.A. specificate dai singoli strumenti attuativi. Il P.R.G.C. inoltre indica i parametri minimi da rispettare per le varianti o la redazione di nuovi piani attuativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	D.P.R.G. 0665 del 5.10.1984
Norme tecniche di attuazione:	ambiti n. 3 e 4: P.P. "Zona turistica del Piancavallo" approvato con D.P.R.G. 0665 del 5.10.1984. Destinazioni d'uso e categorie d'intervento Sono ammesse le destinazioni alberghiere e ricettivo/complementari (ivi compresa la ristorazione), nonché quelle acconsentite dai singoli piani attuativi vigenti. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in categorie diverse, anche se attuato senza opere edilizie. E' ammessa la nuova costruzione in conformità alle prescrizioni dei vigenti piani attuativi. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Modalità d'intervento L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto in conformità ai piani attuativi approvati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: SI SEGNALANO: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di costituzione di vincolo di destinazione del 19/02/1988, notaio Maurizio Corsi di Pordenone, rep.13.091, a favore della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia con sede in Trieste, codice fiscale 80014930327, contro . Atto di costituzione di vincolo di destinazione alberghiera del 05/06/2001, notaio Romano Jus di Pordenone, rep.81615, trascritto in data 04/02/2004 ai nn.1903/1222, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI UDINE E PORDENONE - SOCIETA' PER AZIONI con sede in UDINE, codice fiscale 02089901207, contro

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

L'albergo sorge su un'area di mq. 5.750 e si affaccia su via Barcis, ossia la strada che collega Piancavallo con il limitrofo Comune di Barcis. L'area antistante l'edificio è costituita da un piazzale che comunica con due accessi con la via comunale. Nel piazzale, a quota leggermente superiore rispetto alla strada, sono collocati numerosi parcheggi, gli spazi di manovra e il verde privato. L'area retrostante all'albergo è destinata a verde privato ed in essa trova collocazione l'area del garage e il serbatoio di Gpl. L'albergo Antares, unico a quattro stelle nel comprensorio, è ubicato in una zona tranquilla, a circa un chilometro dal centro, quasi dirimpetto al "Palazzetto del Ghiaccio" ed in posizione panoramica notevole poiché il prospetto principale è rivolto verso il Monte Cavallo ed ha una ottima vista sull'anfiteatro a nord-est verso la Val Caltea e la catena del Resettum. L'Antares si sviluppa su un piano interrato che ospita varie attività e quattro livelli fuori terra (ivi compreso il sottotetto) e ha un volume totale di circa 16.000 mc.; l'accessibilità verticale è assicurata:

- 1) dal blocco scale — ascensore che collega i vari piani (l'ascensore non arriva al piano sottotetto);
- 2) da una scala a due rampe tra piano interrato e piano terra con funzioni di collegamento indipendente con le attività di palestra, sauna, massaggi ecc;
- 3) da una scala interna che collega la sala polifunzionale al porticato esterno;
- 4) da una scala con funzioni di servizio tra la cucina e la sottostante cantina;
- 5) da due scale che fungono da via di fuga e che collegano l'area sala polifunzionale all'esterno. Inoltre esistono due scale esterne di esodo antincendio poste ai punti estremi del fabbricato.

Piano Interrato

Il piano interrato, avente superficie di circa 2380 mq, è costituito da un grande spazio centrale, adibito a sala giochi e ricreazione, sul quale si affacciano varie zone e sale (palestra, sala conferenze, sala nursery mini club, area Wellness, oltre ad un blocco servizi); sul lato ovest dell'edificio è ubicata la sala polifunzionale; sul lato nord dell'hotel è ubicato un grande disimpegno (denominato anche tunnel) adibito attualmente a deposito sci e l'area tecnica costituita da un deposito e da due vani dove sono ubicati i quadri

elettrici. In particolare si descrivono le varie aree:

a) l'area "Wellness" è composta :

- dalla sala sauna dove è posizionata la Sauna finlandese ("sauna secca") in cui la temperatura può raggiungere gli 80-90 °C, mentre l'umidità non supera il 10-20%;

- dalla Sala sauna e bagno turco dove sono posizionati:

- la BioSauna, sauna in cui la temperatura non supera i 50 °C, mentre l'umidità può arrivare al 65-70%. Nella stessa stanza sono state costruite due docce per il raffreddamento del post sauna, docce dotate anche di cromoterapia;
- il Bagno Turco ("sauna umida"); l'ambiente in cui si svolge è saturo di vapore acqueo (umidità al 100%) formando una nebbia a temperatura stratificata (da 20/25 °C al livello dei piedi a 40/50 °C all'altezza della testa);
- la sala Relax;-
- la sala Idromassaggio dove è stata creata un'area idromassaggio con la collocazione di una vasca Jacuzzi a 6 posti.

b) La Sala Conferenze denominata Sala Tiziano ospita oltre 100 posti a sedere, dotata di videoproiezione, audio e ripostiglio/vano tecnico. Tutta la stanza è rivestita con pannelli di legno. Per adattare la capienza della stanza alle presenze è stata montata a circa metà della stanza un parete mobile, che può dividere l'ambiente in due parti.

c) Il blocco dei servizi è costituito dai seguenti locali: lavanderia - stireria, cantina, un deposito, due disimpegni, un ripostiglio, un bagno ed un locale montacarichi.

d) la sala polifunzionale è ubicata nei locali una volta destinati a discoteca (la direzione dell'albergo mi ha informato che la discoteca è stata chiusa nel 2001). La sala Polifunzionale è ampia circa mq. 570 comprende la sala principale e una serie di locali accessori quali: ingresso, guardaroba, bagni di servizio, bagni di uso pubblico, zona banco bar e vani tecnici. La sala dispone di un ingresso indipendente al piano terra, di un ingresso tramite un corridoio comunicante con l'albergo al piano seminterrato ed è provvista di due uscite di emergenza. Attualmente la sala polifunzionale e i suoi impianti sono in stato di abbandono, al momento del sopralluogo nel locale era accatastato molto materiale (sedie, tavolini, divani, biciclette, materiale ed attrezzatura edile, cartoni, pallet in legno grezzo, ecc) che ha reso la verifica dei luoghi notevolmente difficoltosa (cfr. Allegato 5 foto). A parere dello scrivente perito tali materiali vanno subito rimossi perché variano il carico di incendio del locale, costituendo un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio. La sala era servita da un unità di trattamento aria, ormai dismessa, ubicata in un locale confinante.

Sempre al piano interrato, con accesso da una comoda rampa ed ampio spazio di manovra, si trovano il locale centrale termica, il locale gruppo elettrogeno, la cabina Enel e il garage coperto, in cui sono ubicati anche due depositi ricavati con tramezzature di cartongesso.

Piano Terra

Il piano terra è suddiviso tra una ampia sala da pranzo con una pregevole cappa di ottone e carpenteria a vista, la cucina dell'albergo, la hall, la reception, il bar, le sale colazione e televisione; inoltre non comunicante con l'albergo vi è un piccolo appartamento e un bar chiamato la "stube". I

Il perimetro di questo piano è parzialmente contornato da porticato con manto di copertura in lamiera che poggia su colonne in cemento armato e pavimento rivestito con piastrelle in klinker. La copertura presenta dei danni dovuti alle abbondanti nevicate invernali. A protezione dell'ingresso all'albergo e dei due punti previsti per l'accesso alla " stube" ed alla sala polifunzionale sono state messe in opera pensiline in policabornato trasparente, fissato su telai in acciaio .

Piano Primo e Secondo

Il piano primo ed il piano secondo sono tra loro molto simili nella distribuzione dei vani. Sono destinati a circa 90 posti letto per piano, con 32 camere al primo livello e 32 camere al secondo livello di cui 16 sono a due a due comunicanti. Le camera sono tutte dotate di servizio con doccia e terrazzino esterno, ad esclusione delle 4 camere (due per piano) poste a est a cui mancano le terrazze, ma sono dotate di ampie finestre. I rivestimenti sono di moquette a pavimento nelle stanze e nei corridoio, rivestimenti ceramici in bagno, completo di tutti i servizi e box doccia ed in alcuni casi vasca da bagno. Una camera per piano è attrezzata per i diversamente abili.

Piano Mansardato

Il piano mansardato ha otto camere (per circa 24 posti letto) ed è ad uso del personale di servizio, le camere, che prospettano su un lungo corridoio, presentano le travi di copertura a vista e l'illuminazione ottenuta mediante lucernari apribili. Il perito estimatore ha riscontrato nei locali sottotetto del materiale accatastato: a parere dello scrivente perito tali materiali vanno subito rimossi perché variano il carico di incendio del locale costituendo un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio. Inoltre esistono consistenti infiltrazioni nelle stanze di acqua meteorica, è necessaria una urgente manutenzione straordinaria del tetto e dei lucernari. Strutturalmente l'edificio risulta suddiviso in tre corpi di fabbrica più un quarto corpo contiguo laterale completamente interrato ad uso garage. I singoli corpi sono separati da giunti tecnici.

Gli elementi strutturali principali sono:

- Fondazioni continue in cemento armato;
- Murature perimetrali ed interne di elevazione in cemento armato nel piano interrato;
- Telai piani, costituiti da pilastri, setti e travi in cemento armato per la parte del volume fuori terra;
- Solai di piano in latero cemento costituiti da travetti precompressi e laterizi di alleggerimento del tipo Celersap-P di altezza 26+6.5 o 36+ 6.5;
- Le coperture sono realizzate in struttura con profilati d'acciaio con capriate poggianti sui sottostanti pilastri. Gli arcarecci supportano il tavolato in legno, l'isolamento, la barriera a vapore ed la lamiera di copertura.
- Le scale ed il vano ascensore sono in cemento armato ed i tamponamenti e le tramezzature in laterizio.

Dagli elaborati progettuali si evince che l'edificio è stato coibentato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.942,00** (comprensiva della superficie della corte esterna)

E' posto al piano: S,T,1,2,

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 2006

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 m al piano interrato ed al piano terra, 2.50 m il garage, 2.40 m al piano primo e secondo

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio è in mediocre stato di conservazione: gli impianti risultano da normalizzare e non dotati di regolare certificazione di conformità; nel piano mansardato esistono infiltrazioni di acqua meteorica dovuta alla non perfetta tenuta dei lucernari e della copertura. Le pareti esterne sono in parte intonacate con con graffiato sintetico colorato e in parte rivestite con perlinato in legno; i davanzali sono in marmo; il pavimento del porticato esterno ha il rivestimento in piastrelle di klinker; all'interno le scale sono rivestite in marmo del tipo "Rosso Verona"; i pavimenti del piano terra sono in piastrelle tipo "Cotto Fiorentino"; fanno eccezione i locali adibiti a servizi igienici che presentano mattonelle in monocottura di ceramica e la cucina che presenta rivestimenti in gress. Buona parte dei soffitti e delle pareti a piano terra sono state rivestite da perline di colore verde; la restante parte è stata tinteggiata con idropittura. Gli infissi esterni al piano terra sono in legno con vetrocamera, gli infissi interni sono del tipo tamburato ed impellicciato ad eccezione delle porte tagliafuoco presenti in cucina e nel retro cucina. Il piano interrato ha i vari locali finiti e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato o in monocottura ceramica; la palestra ha pavimento in "moquette", gli infissi esterni sono in alluminio privo di taglio termico ma con vetrocamera; il garage e i due depositi in esso realizzati, invece, hanno il pavimento in cemento liscio. Pure in cemento sono state eseguite la pavimentazione degli spazi di manovra esterni e dello scivolo. Il piano primo, secondo e sottotetto presenta il rivestimento dei pavimenti in "moquette",

fatta eccezione per i bagni che presentavo rivestimenti dei pavimenti e delle pareti in monocottura ceramica. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli infissi interni sono del tipo tamburato ed impellicciato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra, primo, secondo e mansardato
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano interrato
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: interne
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: mediocri Riferito limitatamente a: esterne
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scale antincendio
Impianti:	
Antincendio	tipologia: estintori e idranti accessibilità VV.FF.: buona condizioni: da normalizzare Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relative all'impianto; l'impianto è composto da 11 idranti da ϕ 45 tipo UNI, n. due idranti sopra suolo a colonna da 45 mm a due bocche, 31 estintori variamente ubicati all'interno del complesso (cfr allegato 11 registro delle attrezzature antincendio).
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: da normalizzare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: Il certificato di conformità allegato alla perizia (in atti presso il Comune di Aviano) non fa riferimento alle modifiche dei locali accertati in sede di sopralluogo al piano seminterrato.
Gas	tipologia: in parte a vista e in parte sotto traccia alimentazione: GPL condizioni: da normalizzare Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti

certificazioni di conformità relativi all'impianto

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **da ristrutturare**

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: piano primo e secondo e sottotetto.

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame ed in acciaio zincato** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: piano seminterrato e primo.

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
piano primo (camere ed accessori)	sup reale lorda	1,00	995,00
piano secondo (camere ed accessori)	sup reale lorda	1,00	995,00
Parcheggio coperto (garage)	sup reale lorda	0,35	238,00
Bagni comuni (piano interrato)	sup reale lorda	1,00	60,00

Depositi, locali tecnici e locali di servizio funzionali all'attività (piano interrato e piano terra)	sup reale lorda	0,35	185,85
Porticati e balconi	sup reale lorda	0,10	91,90
Centro Benessere (piano interrato)	sup reale lorda	1,00	205,00
Porticati e Balconi	sup reale lorda	0,35	8,75
Sale ricreative (piano seminterrato)	sup reale lorda	1,00	1.073,00
piano terra (bar, ristorante, hall, reception, salette, ecc)	sup reale lorda	1,00	1.024,00
Aree scoperte di pertinenza	sup reale netta	0,02	80,32
Aree scoperte di pertinenza	sup reale netta	0,10	2,50
piano sottotetto (camera e servizi)	sup reale lorda	0,75	295,50
			5.254,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Piancavallo

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: commerciale (negozi)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dei beni immobili è stato adottato il criterio Market Comparison Approach (MCA) e la Metodologia della Comparazione Economico Finanziaria, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolar modo che:

- a) l'immobile ha destinazione particolare: Hotel a quattro stelle;
- b) l'attuale momento di mercato registra un trend negativo associato ad una forte contrazione delle compravendite, cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare (cfr. il rapporto immobiliare 2021 redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI – Associazione Bancaria Italiana);
- c) l'attrattiva della località turistica di Piancavallo, come polo sciistico invernale, si è ridotta progressivamente nel tempo. A ciò, si aggiunga che la stessa località riesce ad attrarre pochi turisti nei mesi primaverili-estivi. La conseguenza di ciò è che il mercato immobiliare del Piancavallo risulta in forte contrazione sia per effetto della scarsa offerta turistica che della crisi internazionale.

Descrizione dei criteri

A) Market Comparison Approach (MCA)

Tale procedimento comparativo pluripara-metrico è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti,

attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell'MCA, è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc. A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed a volte non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato. Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto. Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, si adotta un procedimento di stima comparativo cosiddetto "derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA. Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche similari, ubicati all'interno della Provincia di Pordenone, nella zona di Piancavallo:

a) Stima redatta dal dott. Paolo Berti in data 03/09/2013 nella procedura Concordataria di cui Sentenza 20/2013 del Tribunale di Pordenone. Con tale atto è stato stimato un immobile ad uso commerciale residenziale (ex Albergo, con discoteca), in pessimo stato di manutenzione, sito nel Comune di Aviano, Via Monte Cavallo 31. Numero camere 8. Valore stimato: € 562.000,00 (cfr. Relazione dott. Paolo Berti pag. 30);

b) Annuncio di vendita pubblicato, alla data della presente perizia, sul sito www.immobiliare.it dall'agente Immobiliare . Con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero, " ", in mediocre stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, sito nel Comune di Barcis, Via Dante Alighieri 3. Numero camere 32. Cifra richiesta: € 900.000,00.

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato e dalla localizzazione. Si rappresenta che qualora il prezzo rilevato sia un valore posto a base d'asta, lo stesso viene incrementato del 10% in quanto suscettibile di probabili rilanci. Per quanto concerne la caratteristica "epoca del dato", si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI. In particolare il riallineamento cronologico, al fine di poter effettivamente apprezzare tale caratteristica, viene effettuato solo per transazioni eseguite oltre l'intervallo di un semestre dalla data odierna. Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alla suddetta caratteristica mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima, sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato. Per valore centrale dell'intervallo OMI si intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativo alla tipologia considerata. Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità ritenuto congruo 5%. Per l'applicazione del MCA lo scrivente Perito estimatore ha fatto uso del programma di calcolo Expert Stime prodotto dalla Geo Network, licenza d'uso XPF-001-13159L (cfr allegato 14

Elaborazioni relativa alla stima tramite MCA).

B) Metodologia del reddito

La Metodologia del reddito si basa sulla capacità di generazione di benefici economici futuri da parte dell'albergo, cui si associa il concetto di valore del bene.

Lo scrivente ho stimato i margini lordi ottenibili dalla gestione dell'attività, correlandoli ai margini lordi ottenibili dalla potenzialità di sviluppo della zona e alla realtà di mercato (cfr. allegato 13 dati ISTAT presenze turistiche nella località di Piancavallo fornite dalla PromoTurismo FVG Strategies, Development, Operations for Tourism and Food&Wine).

Lo scrivente perito ha assunto come dati di partenza:

Posti letto : 184; giorni di apertura: 120 gg.; occupazione media attesa 40% (giorni di apertura/posti letto); prezzo medio applicabile 50 euro (mezza pensione cfr. Allegato). Sono stati stimati i ricavi ed i costi in base ai dati presenti in letteratura per le strutture alberghiere, è stato quindi capitalizzato il margine operativo netto (ante imposte) per un periodo di tempo pari alla "vita residua" tecnica economica del compendio. Al risultato della capitalizzazione è stato aggiunto il probabile valore, riportato all'attualità, di fine periodo dell'albergo e del terreno. (cfr allegato 14 Elaborazioni relativa alla stima del metodo del reddito)

Elenco fonti:

Catasto di Aviano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aviano; Uffici del registro di Aviano; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano e Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

. Alberghi e pensioni [D2]

Metodo di Valorizzazione.

1. Market Comparison Approach (MCA)

valore di mercato stimato (cfr. Allegato 14 Tabella Calcoli MCA) € 3.268.242,00

2. Metodo del reddito

valore di mercato stimato (cfr. Allegato 14 Tabella Calcoli metodo del reddito) € 3.301.577,00



Valore corpo e accessori	€ 3.284.909,59
Valore complessivo intero	€ 3.284.909,59
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.284.909,59

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Alberghi e pensioni [D2]	5.254,82	€ 3.284.909,59	€ 3.284.909,59

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%) € 492.6736,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/ edilizia:

€ 14.704,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.777.469,08

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

€ 2.780.000,00

Note finali dell'esperto:

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da pagine 21 viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
 - a) cinque planimetrie catastali dell'immobile;
 - b) una porzione del foglio di mappa;
 - c) una visura storica al catasto terreni;
 - d) una visura storica al catasto fabbricati;
 - e) una ricevuta di avvertenza denuncia di variazione;
- 2) documenti inviati:
 - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Aviano;
 - b) una richiesta di un certificato di destinazione urbanistica Comune di Aviano;
 - c) due richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate sedi di Pordenone e di Venezia;
- 3) sei verbali di sopralluogo;
- 4) otto pec inviate alle parti;
- 5) documentazione fotografica:
 - a) esterni;
 - b) piano seminterrato;c
 - c) piano terra;
 - d) piano primo;
 - e) piano secondo;
 - f) sottotetto;
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
 - a) concessione di costruzione n°. 73-85;
 - b) concessione di costruzione n°. 95-86;
 - c) concessione di costruzione n°. 132-86;
 - d)concessione di costruzione n°. 3-87;
 - e)concessione di costruzione n°. 143-01;
 - f) autorizzazione di abitabilità primo lotto;
 - g) autorizzazione di abitabilità secondo lotto;
 - h) DIA anno 2006;
 - i) certificato di conformità;
 - l) un certificato di destinazione urbanistica;
 - m) un certificato di prevenzione incendi.
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati:a) due risposte dell'Agenzia delle Entrate;
- 9) documentazione energetica:

- a) una copia dell'attestato di deposito;
- b) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
- 10) un rilievo dell'immobile;
- 11) documenti prodotti dall'esecutato:
 - a) una copia del libretto di centrale ed analisi fumi, una copia del certificato conformità della biostufa, un accordo per la fornitura di G.P.L., un verbale della Sidel, una scheda del consumo del gasolio.
 - b) una copia della relazione di stima della struttura effettuata per conto delle BNL;
 - c) tre contratti di locazione – comodato;
 - d) registro delle attrezzature antincendio;
- 12) un'ispezione ipocatastale.
- 13) dati statistici e dati relativi ai comparabili:
 - a) perizia esecuzione immobiliare Piancavallo;
 - b) dati statistici inviati dalla PromoTurismo FVG;
 - c) dati annuncio vendita Barcis;
- 14) calcoli relativi alla stima:
 - a) elaborazioni relative alla stima tramite Market Comparison Approach (MCA);
 - b) elaborazioni relative alla stima del metodo del reddito.

Data generazione:

16-10-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita