
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro:

N° Gen. Rep. **276/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I904O
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) – 33079.

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Categoria:

Dati Catastali:

- ; foglio 22,
particella 359, subalterno 19, indirizzo Via I. Nievo, n.4, piano S1-T, comune I686, categoria C/1, classe 3, consistenza 656 mq, superficie 616 mq, rendita € 5.522,37;

- ,, foglio 22,
particella 359, subalterno 20, indirizzo Via I. Nievo, n.4, piano 1-2, comune I686, categoria D/2, rendita € 13.635,00.

Corpo: Terreno-Parcheggio

Categoria:

Dati Catastali:

- ; sezione
censuaria I686, foglio 10, particella 181, qualità Seminativo Arbor, classe 4, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 13.96, reddito agrario: € 8.73.

2. Possesso

Bene: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Possesso: Occupato da ;, in qualità di proprietario
dell'immobile.

Corpo: Terreno-Parcheggio

Possesso: Occupato da ;, in qualità di proprietario
dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno-Parcheggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Creditori Iscritti: Iccrea Banca s.p.a.

Corpo: Terreno-Parcheggio

Creditori Iscritti: Iccrea Banca s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno-Parcheggio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno-Parcheggio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: Albergo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno-Parcheggio

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 1.054.698,80 arrotondato **€ 1.055.000,00**

Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, n. 1, con studio in Spilimbergo (PN) in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" del 22/03/2019 ricevuto dal Giudice Dott. Francesco TONON allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.



Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località/Frazione **Loc. Ramuscello**
Via Ippolito Nievo n.4;

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: Ristorante-Albergo.

sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;

Note: Categoria C/1 (negozi e botteghe) e D/2 (alberghi e pensioni);

Quota e tipologia del diritto

1/1

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-

; foglio 22, parti-

cella 359, subalterno 19, indirizzo Via I. Nievo, n.4, piano S1-T, comune I686, categoria C/1, classe 3, consistenza 656 mq, superficie 616 mq, rendita € 5.522,37.

Derivante da: Variazione del 24/10/2016 prot. n. PN0092822 in atti dal 24/10/2016 Aggiornamento Planimetrico (n.19195.1/2016).

Confini: Il Sub. 19 è costituito da piano interrato e piano terra, esso è intercluso dal BCNC costituito dal Sub.9 del Map.359 del Fg.22;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-

;; foglio 22, par-

ticella 359, subalterno 20, indirizzo Via I. Nievo, n.4, piano 1-2, comune I686, categoria D/2, rendita € 13.635,00.

Derivante da: Variazione del 07/11/2002 prot. n. 192997 in atti dal 07/11/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.11687.1/2002):

Confini: Il Sub. 20 è costituito da piano primo e piano secondo, esso è in sopraelevazione rispetto al Sub.19 del Map.359 del Fg.22;



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: Le difformità edilizie, descritte nello specifico paragrafo, non sono state rappresentate nelle schede catastali, pertanto il ripristino dei locali non dovrà essere assoggettato ad aggiornamento catastale.

Note generali:

Agli atti non risultano iscritti a pignoramento gli immobili di proprietà della ditta censiti dal Fg.22, Map.359, Sub.10-11-12 che costituiscono di fatto pertinenze (depositi e vani tecnici) del fabbricato principale. Si specifica che il BCNC costituito dal Sub.9 (area esterna-giardino) è comune anche ai subalterni suddetti non soggetti a E.I.

La particella Map.359 è vincolata quale area di pertinenza urbanistica costituita da ex Sub. 3-4-5-6-9 (attuali Sub.9-10-11-12-19-20).

La determinazione del valore economico è stata effettuata esclusivamente per gli immobili oggetto di E.I..

Identificativo corpo: Terreno-Parcheggio.

sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo s.n.;

Note: Destinato a pertinenza Parcheggio Ristorante-Albergo.

Quota e tipologia del diritto

1/1

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ; , sezione censuaria I686, foglio 10, particella 181, qualità Seminativo Arbor, classe 4, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 13.96, reddito agrario: € 8.73.

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 03/04/2009 prot. n.PN0113217 Voltura in atti del 29/05/2009 Rep.n.53571 Rogante: Notaio Gerardi Sede: Pordenone Registrazione:UR Sede: Pordenone n:4677 del 28/04/2009 Mutazione di Società (n.4255.1/2009).

Confini: Confinante da nord in senso orario con strada comunale, con strada regionale, con il Map.540 del Fg.22 e il Map.182 del Fg. 10.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

La particella Map.181 del Fg.10 è vincolata quale area di pertinenza urbanistica.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Sesto al Reghena, borgo di origine medioevale, sorge nella bassa pianura friulana, ad ovest del territorio regionale in Provincia di Pordenone al confine con la Provincia di Venezia. Si estende su una superficie di 40,53 km² e conta 6.300 residenti. Il Comune confina a nord con Chions e San Vito al Tagliamento, a est con San Vito al Tagliamento e Cordovado, a ovest con Cinto Caomaggiore, a sud con Gruaro. Gli immobili si trovano in Località Ramuscello, frazione che dista 9 km a Nord-Est dal capoluogo tra i centri urbani di San Vito al Tagliamento e Cordovado lungo la strada regionale SR 463.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Città di San Vito al Tagliamento km 6, Città di Portogruaro Km13 Km.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Portogruaro Km 13, Casello Autostradale A28 Sesto al Reghena Km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Ristorante-Albergo

sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Note:

Una porzione dei locali siti al piano terra, per un totale di mq 8, sono stati ceduti in comodato d'uso, con contratto stipulato il 13.11.2008, al Sig. _____ per l'esercizio di rivendita generi di monopolio (tabacchi). Vedasi contratto di comodato immobiliare in Allegato n.12.

Al piano primo è stato ricavato un appartamento (civico n.8/B) ove risiede la famiglia composta da: - _____ ; - _____ il

; Vedasi certificato anagrafico in Allegato n.11.

Identificativo corpo: Terreno-Parcheggio

sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo s.n.;

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro

_____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 30/09/2004 ai nn. 12462/42891; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2004; Importo ipoteca: € 1350000.00; Importo capitale: € 900000.00; Note: Iscrizione contro ditta

_____, in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del 03-04-2009 l'ipoteca viene iscritta contro la ditta _____ (PN)

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro

_____ ; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/01/2019 ai nn. 539/413; Atto giudiziario del 07-12-2018 Rep.3371 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone.



Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante-Albergo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro
; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 30/09/2004 ai nn. 12462/42891; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2004; Importo ipoteca: € 1350000.00; Importo capitale: € 900000.00; Note: Iscrizione contro ditta
, in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del 03-04-2009 l'ipoteca viene iscritta contro la ditta
(PN)

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro
; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/01/2019 ai nn. 539/413; Atto giudiziario del 07-12-2018 Rep.3371 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno-Parcheggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:nessuna

Identificativo corpo: Ristorante-Albergo

sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Ordinarie

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Viene garantita l'accessibilità ai soggetti diversamente abili sia alla zona ristorante al piano terra che ai piani superiori per mezzo di ascensore. L'albergo è dotato di camere dedicate.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Locale Ristorante P.T e S1 Classe A1; Albergo P.1 e P.2 Classe B;

Note Indice di prestazione energetica: Certificati energetici redatti da: Geom. Sarcinelli Alessandro- Spilimbergo (PN), d.d. 27.11.2019;

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: Terreno-Parcheggio

sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo s.n.;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Ordinarie

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente;

Note Indice di prestazione energetica: Immobile non assoggettato;

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -

(PN), c.f. 01211850936. dal 10/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti., in data 10/04/1992, ai nn. 45608/12380; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 1705.



Note: L'acquirente ditta
 , in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del
 03-04-2009, la ragione sociale viene variata
 (PN) . L'atto è riferito ai Sub 3-4-5-6-9 che hanno poi
 generato i Sub. 9-10-11-12-19-20 del Map.359 del Fg.22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante-Albergo

Titolare/Proprietario: -
 (PN), c.f. 01211850936. dal 22/12/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di
 compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti., in data 22/12/1992, ai nn. 46769/1352;
 registrato a Pordenone, in data 11/01/1999, ai nn. 201.

Note: L'acquirente ditta
 , in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del
 03-04-2009, la ragione sociale viene variata
 (PN) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno-Parcheggio

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;**

Numero pratica: n.01/C02722 del 25.06.2001;

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante Concessione Edile n.01/C03271 del 20.04.2002;

Per lavori: Ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento fabbricato uso commer-
 ciale/alberghiero.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/06/2001 al n. di prot. 1415

Abitabilità/agibilità in data 01/03/2004 al n. di prot. 391/3208

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante-Albergo

sito in **frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo s.n.;**

Numero pratica: n.97/C01596 del 14.01.1998;

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione area da destinare a parcheggio con formazione accesso e recinzione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/1998 al n. di prot. 2361

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno-Parcheggio

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo confrontando le tavole progettuali con l'effettivo stato dei luoghi, sono
 state rilevate alcune difformità edilizie, nello specifico:

-Piano Terra- in area scoperta sul fronte Ovest è stata constatata la realizzazione di una copertura
 con pannellatura metallica, aperta su un solo lato a protezione della zona accesso porta di
 servizio, Vedasi Foto n.7 e 9.



-Piano Primo- su una porzione della superficie destinata a terrazzo (area coperta con apertura su tre lati), sul fronte Nord-Ovest del fabbricato, sono stati installati dei serramenti che di fatto costituiscono un locale destinato a vano accessorio e relativa utilizzazione fondiaria. Vedasi Foto n.58-59 e 60.

Regolarizzabili mediante: La situazione non potrà essere regolarizzata in quanto dalla documentazione progettuale non risulta disponibile superficie fondiaria per il lotto in oggetto. Si dovrà prevedere pertanto il ripristino dei locali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante- Albergo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno-Parcheggio

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.23 del 07.06.2017-aggiornamento con Variante n.42;
Zona omogenea:	H4 Strutture Ricettive alberghiere esistenti confermate;
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi in Allegato n.6;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mq/mq
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: La particella Map.359 è vincolata quale area di pertinenza urbanistica costituita da ex Sub. 3-4-5-6-9 (attuali Sub.9-10-11-12-19-20).

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante-Albergo



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.23 del 07.06.2017-aggiornamento con Variante n.42;
Zona omogenea:	parte in zona omogenea "H4 Strutture Ricettive alberghiere esistenti confermate" e parte in zona omogenea "B2 residenziale di completamento estensiva";
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato n.6;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vedasi Norme Tecniche di attuazione in Allegato n.6.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: La particella Map.181 del Fg.10 è vincolata quale area di pertinenza urbanistica (parcheggio di relazione attività Ristorante-Albergo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno-Parcheggio

Descrizione: di cui al punto **Ristorante-Albergo**

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un corpo di fabbrica ad uso commerciale e alberghiero - ricettivo ove vi sono due attività, una ristorativa ed una alberghiera. Trattasi di fabbricato inerito in lotto recintato dove insistono dei corpi di fabbrica minori di tipo accessorio a capo della medesima proprietà ma non soggetti alla presente esecuzione. Catastralmente il bene si identifica al foglio 22 mappale 359, e nello specifico nei subalterni 19 e 20, corpo di fabbrica principale, e dal subalterno 9, corte esterna di complessivi 2.124,00 mq comune anche agli accessori di cui ai subalterni 10 - 11 -12. La proprietà confina a est con la pubblica via Ippolito Nievo, a sud con il mappale 625, a ovest con i mappali 664 e 61, ed infine a nord con il subalterno 17 del mappale 359.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1****- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.576,30**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, sviluppato su tre livelli fuori terra ed un seminterrato, è costituito di due unità indipendenti, una adibita all'attività di ristorazione (sub.19) sviluppata ai piani seminterrato e terra, ed una all'attività alberghiera (sub.20) sviluppata ai piani primo e secondo. Attualmente entrambe le attività sono in esercizio e gestite dalla proprietà dei locali. Nel 2002 la proprietà ha attuato un intervento radicale consistente nella ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione dello stesso, volto a trasformare e rinnovare la struttura portandola alla configurazione attuale.

Il lato d'ingresso è prospiciente alla pubblica via, (foto 1 – 2 – 3) mentre i prospetti secondari affacciano sulla corte recintata la quale in parte presenta manto erboso e aiuole curate (foto 5 – 6 – 8) e la restante risulta essere pavimentata con lastre in ghiaino lavato (foto 7 – 9 – 10 – 11 -12 – 13). La porzione pavimentata è delimitata dalla restante da recinzione in ferro battuto (foto 9) così da creare una separazione tra gli spazi accessibili al pubblico da quelli a servizio delle attività. (foto 11)

Lungo il lato sud è presente un accesso carraio dal quale si può accedere direttamente al piano seminterrato per mezzo di una scala esterna (foto 12).

Al piano seminterrato si trovano locali accessori quali una dispensa con locale frigo (foto 15 – 14), una cantina (foto 23), un ripostiglio, ed una centrale termica. Vi si trova anche un'ampia sala da pranzo comunicante direttamente con l'esterno grazie alle due scale di accesso, destinate anche a via di fuga (foto 18), e servita da un locale bagni per il pubblico (foto 24 – 25 – 26).

Il piano seminterrato comunica con il piano terra da tre corpi scala interni, il primo che lo collega a tutti i piani superiori (foto 21), uno ad uso esclusivo della cucina e l'ultimo che lo collega ad una saletta pranzo al piano terra (foto 27 – 28).

Al piano terra si sviluppa l'attività commerciale di ristorazione con ingresso rivolto verso la pubblica via (foto 33) dalla quale è separato da una piccola area di sosta pertinenziale (foto 2).

La sala d'entrata è costituita da un'area bar (foto 37 – 35) che funge anche da filtro tra l'esterno e le sale da pranzo ad essa collegate (foto 34 – 36).

E' presente un corpo di servizi igienici per il pubblico con accesso dalla sala da pranzo (foto 39), ed un locale bagni ad uso esclusivo del personale ubicato nel mezzanino e con accesso dalla cucina (foto 46).

Il locale cucina è ampio e luminoso, le superfici sono piastrellate e mantenute in buono stato di conservazione (foto 40 – 41 – 42), è direttamente comunicante con un ripostiglio (foto 44 – 43) e con la dispensa al piano seminterrato per mezzo di un montavivande (foto 15 – foto 42). A completare la cucina vi è l'angolo pizzeria aperto sulla sala (foto 38) composto da ampio bancone e forno a legna.

L'albergo, sviluppato ai piani primo e secondo, ha accesso indipendente dall'esterno dal corpo in elevazione sull'angolo sud-est del fabbricato (foto 1) che identifica il vano scala a servizio dei piani superiori.

La zona reception con annesso ufficio (foto 32) è collegata al vano scala principale (foto 31) e serve una sala da pranzo indipendente rispetto all'attività ristorativa (foto 29 – 30).

Il vano scala ad uso esclusivo dell'attività alberghiera collega il piano terra con i pinai primo e secondo, è dotato di ascensore (foto 47 – 40) e ha funzione di vano scala "sicuro" in caso di emergenza essendo compartimentato dai corridoi delle camere (foto 42 – foto 72 – 70).



Al piano primo si contano n. 6 stanze da letto tutte con bagno privato e con accesso indipendente dal corridoio (foto 49). Le stanze rivolte verso la strada, inoltre, hanno un terrazzo ad uso esclusivo. Le stanze e i bagni hanno dimensioni differenti, le camere presentano pavimentazione in legno prefinito, mentre i servizi hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. (foto 50 - 51 - 52 - 53). Una camera da letto attualmente è utilizzata quale ripostiglio per i prodotti delle pulizie e per l'attrezzatura necessaria a svolgerle (foto 54) e nel bagno è stato ricavato un locale spogliatoio per gli addetti (foto 55) comunicante con l'ampio terrazzo esterno ad uso esclusivo dell'alloggio dei proprietari. Al piano primo, sul fronte sud, vi è un appartamento per i gestori con accesso promiscuo all'albergo. E' composto da zona giorno con angolo cottura (foto 62 - 63) e dalla zona notte (foto 64) costituita di due camere matrimoniali di cui una con bagno privato (foto 65 - 66) e di un bagno comune (foto 67). L'appartamento dispone di ampio terrazzo di 80 mq circa con porzione loggiata di ulteriori 45 mq circa. (foto 56 - 57 - 58 - 59). Parte del terrazzo risulta, in difformità edilizia, delimitata da serramenti ricavandone un nuovo volume chiuso (foto 58 - 60). Al piano primo si trovano n. 12 stanze da letto servite da corridoio interno e tutte dotate di bagno privato. Peculiarità delle camere di questo piano è la copertura in legno a vista. Le stanze sono di dimensioni diverse e alcune dotate di terrazzino. (foto 73 - 74 - 75 - 76 - 79 - 80 - 81). Sono presenti due stanze quaduple composte di due camere da letto con bagno indipendente servite da un piccolo atrio comune. All'ultimo piano, su porzione della copertura del terrazzo è stato ricavato un vano tecnico per i macchinari dediti al condizionamento e alle relative canalizzazioni (foto 77 - 78). Tutti i piani si presentano finiti. Le finiture sono di epoca recente essendo state rinnovate anch'esse nell'intervento di ristrutturazione del 2002. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto di climatizzazione, impianto domotico (al piano secondo e predisposto al piano primo), rilevazione incendi, illuminazione di emergenza e collegamento tv in ogni camera. Il fabbricato si presenta nel complesso in buono stato manutentivo, si possono osservare solamente dei segni sugli intonaci esterni dovuti alle intemperie (foto 56 - foto 60 - foto 7).

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Antincendio	tipologia: anello interno accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), vani scala e vano ascensore considerati una sola volta.

Il valore a corpo dell'intero fabbricato è comprensivo della quota indivisa dell'area scoperta censita con il Sub.9 (BCNC anche ad altri subalterni non oggetto di E.I.).

La superficie è data dalla somma:

- a) Piano Seminterrato- superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%; b) Piano Terra-superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) Piano Primo-superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%, terrazzi nella misura del 30%;
- c) Piano Secondo-superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%, terrazzi nella misura del 30%;

In considerazione delle diverse epoche di realizzazione di varie porzioni d'immobile, delle diverse finiture e tipologie edilizie, vengono adottati, per ogni piano dell'edificio, diversi parametri economici, nello specifico:

- Piano Scantinato € 550,00/mq;
- Piano Terra € 850,00/mq;
- Piano Primo € 1.050,00/mq;
- Piano Secondo € 1.250,00/mq;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	1,00	377,14	€ 550,00
Piano Terra	sup lorda di pavimento	1,00	418,25	€ 850,00
Piano Primo	sup lorda di pavimento	1,00	269,73	€ 1.050,00



Piano Primo-Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	49,70	€ 1.050,00
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	1,00	306,86	€ 1.250,00
Piano Secondo-Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	11,59	€ 1.250,00

1.433,28

Descrizione: di cui al punto **Terreno-Parceggio**

Trattasi di terreno pertinenziale, destinato a parcheggio, ubicato lungo la S.R. 463 ad una distanza di circa 200 m in direzione Nord dal fabbricato principale (ristorante-albergo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **1.690,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana.

L'immobile è stato oggetto di riqualificazione nel: 2004

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno avente una superficie di 1.690 è di forma regolare con affaccio su strada comunale a Nord, su strada regionale ad Est e proprietà private a Sud e ad Ovest. Il fondo nel 1998 è stato oggetto di riqualificazione edilizia al fine di destinarlo a parcheggio pertinenziale del ristorante- Albergo.

Si presenta con fondo asfaltato, in parte recintato e in parte delimitato con altre strutture con accesso dalla viabilità maggiore con passo carraio dedicato.

Il piazzale è dotato di rete interrata per lo smaltimento delle acque meteoriche. Vedasi Foto n.82-83-84.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono: superficie lorda computata per intero.

Il parametro economico adottato è: € 13,00/mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno-Parcheggio	sup reale lorda	1,00	1.690,00	€ 13,00
			1.690,00	

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

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona o assimilabili e in assenza di detti dati vengono tenuti in considerazione i relativi costi di costruzione o produzione.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati dal DPR 138/98.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al I° semestre 2019. ;



Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare..

8.2 Valutazione corpi:

Albergo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.296.403,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Seminterrato	377,14	€ 550,00	€ 207.427,00
Piano Terra	418,25	€ 850,00	€ 355.512,50
Piano Primo	269,73	€ 1.050,00	€ 283.216,50
Piano Primo-Terrazzi	49,70	€ 1.050,00	€ 52.185,00
Piano Secondo	306,86	€ 1.250,00	€ 383.575,00
Piano Secondo-Terrazzi	11,59	€ 1.250,00	€ 14.487,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.296.403,50
Valore corpo			€ 1.296.403,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.296.403,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.296.403,50

Terreno-Parcheggio.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.970,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno-Parcheggio	1.690,00	€ 13,00	€ 21.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.970,00
Valore corpo			€ 21.970,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.970,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Albergo		1.433,28	€ 1.296.403,50	€ 1.296.403,50
Terreno- Parcheggio		1.690,00	€ 21.970,00	€ 21.970,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 263.674,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.054.698,80
---	-----------------------

Allegati

- All.1 : documentazione catastale;
- All.2 : atti di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : documentazione edilizia;
- All.5 : certificazione impianti;
- All.6 : doc. urbanistica-CDU;
- All.7 : Attestati di Prestazione Energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: rinnovo antincendio;
- All.11: certificazione anagrafica;
- All.12: contratto comodato;

Data generazione:
29-11-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo

