
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **47/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data.....

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 08.11.2023, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 07.12.2023 alla presenza del Sig. [redacted] e del custode giudiziario ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati di cui all'atto di pignoramento n. 580 di rep. in data 14.03.2023,
- (vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Categoria: Fabbricato uso albergo (D/2), Abitazione di tipo civile (A/3), Autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione: [redacted]

Foglio 6, particella 219, sub. 4, piano S1 Ctg C/6 cl. 3 mq. 45,0 R.C. €. 137,12 – Autorimessa

Foglio 6, particella 219, sub. 6, piano S1-T-1 Ctg A/2 cl. 1 vani 9,0 R.C. €. 836,66 – Abitazione

Foglio 6, particella 219, sub. 9, piano S1-T-1-2 Ctg D/2 R.C. €. 8.718,00 – Albergo

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Possesso:

L'unità abitativa identificata al Sub. 6 risulta attualmente occupata dal nucleo familiare del Sig. [redacted]

Presso l'unità immobiliare identificata al Sub. 9 viene attualmente svolta attività ricettiva e di ristorazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Accessibilità: SI

4. Creditori iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Creditori iscritti:

[redacted]

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) – via Pionieri dell'Aria n. 60

Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista

Prezzo a base d'asta = €. **540.000,00**

Beni in Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN)
Via Pionieri dell'Aria n. 60
F.6, mapp. 219, Sub.4-6-9

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE MISTA FORMATO DA UNITA' IMMOBILIARE AD USO ALBERGO, ABITAZIONE E AUTORIZZAZIONE IN COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO – VIA PIONIERI DELL'ARIA N. 60

Quota e tipologia del diritto

– proprietà per l'intero

Identificazione catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – estratto di mappa)

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Foglio 6, particella 219, sub. 4, piano S1 Ctg C/6 cl. 3 mq. 45,0 R.C. €. 137,12 – Autorimessa
 (vedi allegato 5 – planimetria catastale)

Foglio 6, particella 219, sub. 6, piano S1-T-1 Ctg A/2 cl. 1 vani 9,0 R.C. €. 836,66 – Abitazione
 (vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Foglio 6, particella 219, sub. 9, piano S1-T-1-2 Ctg D/2 R.C. €. 8.718,00 – Albergo
 (vedi allegato 7 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 22.25

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi variazioni dei divisori interni, delle forometrie interne ed esterne ed inoltre non risulta rappresentato un modesto locale ripostiglio posto sul retro del fabbricato, comunque ricompreso all'interno della sagoma del fabbricato).

Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale il cui costo viene stimato in complessivi €. 5.000,00 oltre oneri accessori.

NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di struttura ricettiva-alberghiera con annessa abitazione su tre livelli fuori terra più seminterrato, urbanisticamente ricadente in zona "H4" (zone per impianti ricettivi).

L'area è posta a breve distanza della fascia pedemontana, e della stazione sciistica di Piancavallo ed in prossimità di preziosi ecosistemi alpini come la Foresta del Cansiglio.

La zona è ubicata in prossimità del centro abitato di Roveredo in Piano, ed il fabbricato è posto lungo la direttrice che collega il capoluogo con Aviano.

(vedi allegato 9 – ortofoto)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: area a traffico sostenuto

Dotazione Parcheggi: buona

3. STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa identificata al Sub. 6 risulta attualmente occupata dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED]

In sede di sopralluogo si è rilevato che presso l'unità immobiliare identificata al Sub. 9 viene attualmente svolta attività ricettiva e di ristorazione da parte della ditta eseguita.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

Rogito n. 68420/25292 di rep. del 04.05.2007, notaio Severino PIROZZI, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.05.2007 ai nn. 8869 R.G./2211 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Roveredo in Piano al F. 6, mapp. 219 Sub. 6-7-8-4

- Importo capitale: €. 500.000,00

- Importo totale €. 1.000.000,00

(vedi allegato 10 – nota di iscrizione)

2. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

Rogito n. 63749/27723 di rep. del 11.03.2015, notaio Gaspare GERARDI, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 30.03.2015 ai nn. 3647 R.G./573 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Roveredo in Piano al F.6, mapp. 219 Sub.4-6-9

- Importo capitale: €. 50.000,00

- Importo totale: €. 100.000,00

(vedi allegato 11 – nota di iscrizione)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 580 di rep. in data 14.03.2023, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 31.03.2023 ai nn. 4560 R.G./3570 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Roveredo in Piano al F.6, mapp. 219, Sub.6-7-8-4

(vedi allegato 12 – nota di trascrizione)

A seguito denuncia di variazione catastale per fusione e ristrutturazione n. 2837.1/2007 del 04.06.2007 le unità immobiliari identificate al F. 6, mapp. 219, Sub. 7-8 sono state fuse generando l'attuale Sub. 9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati

Alle unità immobiliari sopradescritte compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 5 (corte esterna, centrale termica al piano terra e contatori acqua al piano scantinato)

Spese condominiali: non rilevati

Certificato di Destinazione Urbanistica:

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area contraddistinta al F. 6, mapp. 219 in zona "H4" (zone per impianti ricettivi).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito **Atto di Compravendita** n. 4978 di rep. del 28.03.1968, notaio dott. Giorgio BEVILACQUA, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 02.05.1968 ai nn. 10056 RG/9088 RP
(vedi allegato 13 – atto di compravendita)

A seguito dei seguenti atti di trasformazione di società:

- a) Atto n. 10201 di rep. del 31.01.1970, notaio Giorgio BEVILACQUA trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04.03.1970 ai nn. 5318 RG/4689RP;
- b) Scrittura privata con sottoscrizione autentica n. 44075 di rep. del 22.09.1992 notaio Severino PIROZZI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 16.10.1992 ai nn. 11356 RG/8777 RP;

(vedi allegato 14 – nota di trascrizione)

gli immobili oggetto di pignoramento passavano in carico alla ditta

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Roveredo in Piano di cui all'istanza accesso atti presentata con SUE prot. 360357 del 07.02.2024 sono stati forniti i seguenti titoli abilitativi relativi alla realizzazione del complesso edilizio:

1. **Identificativo:** Permesso di Costruzione n. 400 del 24.05.1968
Tipo pratica: Permesso di costruzione
Per lavori: Costruzione di un fabbricato taverna-bar e albergo
Rilascio in data 24.05.1968 – Permesso di Costruzione n. 400
Autorizzazione di abitabilità del 26.03.1970 – pratica n. 241
(vedi allegato 15 – permesso di costruzione)
(vedi allegato 16 – autorizzazione di abitabilità)
2. **Identificativo:** Permesso di costruzione n. 1010 del 10.11.1971
Tipo pratica: Permesso di costruzione
Per lavori: Costruzione di un poggiolo scoperto
Rilascio in data: 10.11.1971 – Permesso di costruzione n. 1010
(vedi allegato 17 – permesso di costruzione)
3. **Identificativo:** Nulla Osta edilizio n. 1085 del 15.01.1973
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: Ampliamento di 1/3 del fabbricato esistente
Rilascio in data 15.01.1973 – Pratica edilizia n. 1085
(vedi allegato 18 – nulla osta edilizio)
4. **Identificativo:** Nulla Osta edilizio n. 84 del 03.10.1973
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: Ampliamento di esercizio pubblico
Rilascio in data 03.10.1973 – Pratica edilizia n. 84
(vedi allegato 19 – nulla osta edilizio)
5. **Identificativo:** Nulla Osta edilizio n. 27 del 07.03.1974
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: Costruzione di veranda scoperta

Rilascio in data 07.03.1974 – Pratica edilizia n. 27
(vedi allegato 20 – nulla osta edilizio)

6. **Identificativo:** Autorizzazione edilizia n. 4631 del 29.08.1984
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di solaio formante un pergolo
Rilascio in data 29.08.1984 – Autorizzazione edilizia n. 4631
(vedi allegato 21 – autorizzazione edilizia)
7. **Identificativo:** Concessione edilizia n. 639 del 15.04.1985
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Costruzione di copertura e ampliamento di terrazza
Rilascio in data 15.04.1985 – Pratica edilizia n. 28/85
(vedi allegato 22 – concessione edilizia)
8. **Identificativo:** Autorizzazione edilizia n. 6152 del 22.10.1986
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Coperture terrazze esistenti con formazione di due verande
Rilascio in data 22.10.1986 – Pratica edilizia n. 6152
(vedi allegato 23 – autorizzazione edilizia)
9. **Identificativo:** Concessione edilizia n. 137/93 del 21.02.1994
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Opere di adeguamento L. 406/80 (uscite di sicurezza) e L. 13/89
Rilascio in data 21.02.1994 – Concessione edilizia n. 137/93 –
(vedi allegato 24 – autorizzazione edilizia)
In data 24.09.1991 al prot. 7743 è stata presentata istanza per il rilascio dell'autorizzazione di
Abitabilità/agibilità relativa alle pratiche edilizie n. 1010/71, 1085/73, 84/73, 28/85
(da ricerche effettuate il certificato di abitabilità/agibilità non risulta rilasciato)
(vedi allegato 25 – istanza)
10. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 130/94 del 24.11.1994
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Opere di variante alla concessione edilizia n. 137/93
Rilascio in data 24.11.1994 – Concessione edilizia n. 130/94
Permesso di agibilità del n. 3226/95 del 12.07.1995
(vedi allegato 26 – concessione edilizia)
(vedi allegato 27 – permesso di agibilità)
11. **Identificativo:** Autorizzazione edilizia n. 95/102 del 27.09.1995
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso di locale da discoteca a cantina
Rilasciato in data 27.09.1995 – Autorizzazione edilizia n. 95/102 – prot.5574/95
(vedi allegato 28 – Autorizzazione edilizia)
12. **Identificativo:** Pratica edilizia SU n. 2005/224 – prot. 5087 del 11.04.2006
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Opere di ristrutturazione edilizia albergo
Concessione edilizia n. 2005/224
(vedi allegato 29 – Concessione edilizia)
13. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 2007/118 del 28.05.2007
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Opere di variante alla concessione edilizia n. 2005/224
Denuncia Inizio Attività – pratica edilizia n. 2007/118 del 28.05.2007
Certificato di agibilità del 28.06.2007 prot. 9545
(vedi allegato 30 – Denuncia di Inizio Attività)
(vedi allegato 31 – Certificato di Agibilità)

14. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 2009/060 del 11.05.2009
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Modifiche interne
 Denuncia Inizio Attività – pratica edilizia n. 2009/060 del 11.05.2009
(vedi allegato 32 – Denuncia di Inizio Attività)

15. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 2012/117 del 11.06.2012
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Opere di variante alla D.I.A. n. 2009/060
 Denuncia Inizio Attività – pratica edilizia n. 2012/117 del 11.06.2012
(vedi allegato 33 – Denuncia di Inizio Attività)

Dalla documentazione fornitami dal Comune di Roveredo in Piano si è rilevata Comunicazione per il rilascio di "Concessione ad eseguire attività edilizia - pratica edilizia n. 114/83" finalizzata alla realizzazione di una copertura e ampliamento di terrazza di cui non sono stati forniti i relativi elaborati grafici in quanto non reperiti nel fascicolo.
(vedi allegato 34 – Comunicazione del Comune)

Conformità edilizia:

Il complesso edilizio realizzato a seguito permesso di costruzione n. 400 del 24.05.1968 è stato nel corso degli anni interessato da successivi interventi di ampliamento.

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' AD USO RICETTIVO-ALBERGHIERO

A seguito concessione edilizia n. 2005/224 del 11.04.2006 e successiva DIA in variante del 28.05.2007 l'unità immobiliare ad uso ricettivo-alberghiero è stata interessata da un intervento generale di ristrutturazione edilizia conclusosi con il rilascio del certificato di agibilità n. 9545 del 28.06.2007.

La rappresentazione grafica di quest'ultimo intervento identifica sostanzialmente lo stato di fatto. Si precisa, comunque, che a seguito di un'attenta analisi tra i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Roveredo in Piano e lo stato dei luoghi non risultano regolarmente autorizzati alcuni corpi di fabbricati

(vedi allegato 35 – elaborato grafico)

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi ed i progetti autorizzati si rileva quanto segue:

- In difformità al permesso di costruzione n. 1085 del 15.01.1973 non risulta autorizzata la terrazza posta al piano primo e corrente lungo il prospetto sud;
- In difformità all'autorizzazione edilizia n. 6152 del 22.10.1986 è stato realizzato il locale ad uso salotto in luogo della prevista veranda.

(vedi allegato 35 – elaborato grafico)

Considerato la natura delle opere non regolarmente autorizzate dovrà essere presentata istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle suddette opere.

Vista la complessità dei lavori eseguiti in difformità e/o in assenza dei titoli abilitativi e sentito l'ufficio Tecnico, il conto economico per la definizione della pratica di sanatoria potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso la Pubblica Amministrazione. A titolo informativo si può ipotizzare che il costo per la definizione della pratica si può attestare in circa €. 25.000,00

NON si dichiara la conformità edilizia

DESCRIZIONE
COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE MISTA
CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL F. 6, MAPP.219 SUB. 4-6-9

Trattasi di complesso edilizio a destinazione ricettiva-alberghiera con annessa abitazione sito in Comune di Roveredo in Piano, angolo via Pionieri dell'aria n. 60/via Quoi e catastalmente identificato al F. 6, mapp. 219 della superficie catastale di mq. 2.225,00

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via attraverso cancello carraio corrente lungo via Pionieri dell'aria dotato di cancello in ferro con apertura scorrevole e accesso pedonale posto lungo via Quoi dotato di cancello in ferro.

L'area scoperta risulta quasi totalmente pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbato e piantumato con essenze legnose di basso/medio fusto ed è destinata a parcheggio e spazio di manovra degli automezzi.

Nel suo complesso il fabbricato, realizzato a partire dalla fine degli anni sessanta del secolo scorso e successivamente ampliato, è formato da un'area ad uso pizzeria/albergo e da unità residenziale con autorimessa e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 600,00 (circa) ed un volume di mc. 3.000,00 (circa).

Il compendio immobiliare è di fatto costituito da più porzioni differenti che con il tempo si sono integrate sulle pre-esistenze e può essere così descritto:

AREA ESTERNA

Area a morfologia pianeggiante adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi, costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso edilizio, di forma pressochè rettangolare della superficie catastale di mq. 2.225,00, recintata con recinzione in muretto e rete metallica, e quasi totalmente pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbato e piantumato con essenze legnose di basso/medio fusto.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'area scoperta destinata a parcheggio si estende anche alle particelle adiacenti identificate al F. 6, mapp. 483-481 di proprietà del Sig. [REDACTED] amministratore della società esecutata.

Sulle medesime particelle si sviluppa inoltre parte del sistema di smaltimento delle acque reflue

CORPO AD USO COMMERCIALE E ABITAZIONE

Trattasi di fabbricato a destinazione ricettiva-alberghiera formata da n. 9 camere per un totale di 22 posti letto con annessa abitazione su tre livelli fuori terra più seminterrato con accesso dall'esterno attraverso scala e antistante porticato, così formata:

ATTIVITA' RICETTIVA-ALBERGHIERA

- Piano seminterrato: ampio locale ad uso cantina e servizi igienici
- Piano terra formato da:
 - a) zona ristorazione con cucina, forno per pizze e servizi igienici;
 - b) zona albergo con sala d'ingresso, due camere per disabili, bagno, disimpegno e scala di accesso ai piani superiore
- Piano primo: sette camere con bagno, guardaroba e terrazze esterne
- Piano secondo: locali accessori ad uso lavanderia, stileria, spogliatoio e servizio igienico

UNITA' RESIDENZIALE

- Piano seminterrato: locali accessori ad uso cantina e scala di collegamento al piano superiore
- Piano terra: portico, ingresso, bagno e scala di collegamento al piano primo;
- Piano primo: disimpegno, salotto, pranzo, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazza

La struttura portante è costituita da muratura mista in calcestruzzo armato e laterizio, parte priva di isolamento e parte con rivestimento esterno "a cappotto", rifinitura esterna con intonaco a marmorino tinteggiato a civile, solai d'interpiano e di soffittatura in latero-cemento, copertura a padiglione con sovrastante manto in tegole laterizie e lattoneria in lamiera.

Le finiture interne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

AREA COMMERCIALE AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO

- Serramenti esterni al piano terra in legno con vetro semplice
- Serramenti esterni al piano primo in PVC con vetro camera e tapparelle in PVC
- Serramenti esterni al piano secondo in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC
- Divisori interni in laterizio e cartongesso;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimenti in piastrelle di ceramica e linoleum

- Rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di ceramica
- Sanitari bagno in ceramica;
- Contropareti interne in cartongesso con interposto materiale isolante;
- Intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti interni a civile;
- Impianto idro-sanitario ed elettrico
- Impianto di riscaldamento piano terra e secondo con radiatori lamellari
- Impianto di riscaldamento al piano primo "a pavimento"
- Impianto di climatizzazione estiva nelle camere con split a parete
- Impianto di rilevazione fumi e allarme

A servizio dell'unità immobiliare si individuano due caldaie, una posta nel vano centrale termica al piano terra a servizio dell'albergo e la seconda posta al piano scantinato a servizio della sala ristorazione

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in piastrelle di ceramica e legno;
- rivestimento bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in PVC con vetro camera e tapparelle in PVC
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario, elettrico;
- impianto di riscaldamento con radiatori lamellari

In base alle informazioni ricevute dal Sig. [REDACTED] attualmente l'impianto di riscaldamento dell'abitazione è collegato alla caldaia a servizio dell'albergo, mediante un by-pass, già esistente, è possibile scollegare l'impianto suddetto dalla caldaia a servizio dell'albergo e collegarlo alla caldaia a servizio dell'abitazione posta al piano scantinato.

La porzione a sud-est dell'area scoperta è di fatto utilizzata a giardino di pertinenza dell'abitazione ed è delimitata da recinzione in muretto intonacato con accesso carraio e pedonale.

Su vano comune accessibile dall'esterno sono collocati n. 3 contatori acqua suddivisi per albergo, sala ristorazione e abitazione.

Si segnala che il quadro generale dell'impianto elettrico a servizio dell'albergo, della sala ristorazione e dell'abitazione è posto in sul vano disimpegno di pertinenza dell'albergo.

Nel suo complesso l'immobile si presenta in normale stato di conservazione si rilevano in forma puntuale tracce evidenti di muffa con esfoliazioni delle pitture.

Di pertinenza all'abitazione si rileva, al piano scantinato, un locale ad uso autorimessa della superficie di mq. 45.00 (circa) avente pavimento in calcestruzzo con portone di accesso in ferro

(vedi allegato 36 – documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 37– documentazione fotografica struttura ricettivo-alberghiera)

(vedi allegato 38– documentazione fotografica abitazione)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ALBERGO/RISTORAZIONE F.6, mapp. 219, Sub. 9	Superficie commerciale	mq. 1.020,00	1,00	mq. 1.020,00	
ABITAZIONE E AUTORIMESSA F.6, mapp.219, Sub. 4-6	Superficie Commerciale	mq. 250,00	1,00	mq. 250,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre uni-

tà), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE ALBERGO/RISTORAZIONE – Sub.9

- Ex discoteca al piano scantinato	mq. 320,00 x 0,40	= mq. 128,00
- Deposito al piano scantinato	mq. 50,00 x 0,50	= mq. 25,00
- Albergo/ristorazione al piano terra		= mq. 480,00
- Portico/veranda al piano terra	mq. 80,00 x 0,30	= mq. 24,00
- Albergo al piano primo		= mq. 270,00
- Veranda/terrazza al piano primo	mq. 25,00 x 0,30	= mq. 7,50
- Accessori al piano secondo	mq. 125,00 x 0,70	= mq. 87,50
Totale superficie commerciale Sub. 9		= mq. 1.022,00 (circa)
Arrotondato a		= mq. 1.020,00

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE E AUTORIMESSA – Sub. 4-6

- Ingresso/portico al piano terra	mq. 35,00 x 0,50	= mq. 17,50
- Abitazione al piano primo		= mq. 190,00
- Terrazza al piano primo	mq. 13,00 x 0,30	= mq. 3,90
- Accessori al piano scantinato	mq. 75,00 x 0,50	= mq. 37,50
Totale superficie commerciale Sub. 4-6		= mq. 248,90 (circa)
Arrotondato a		= mq. 250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- la necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, alla regolarizzazione edilizia-strutturale e alla presentazione degli attestati di prestazione energetica

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione commerciale ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi edilizi di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recensione economica anche dal fatto che la disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.

La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO

Primo semestre anno 2023

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 650,00 a €. 850,00

Locali ad uso Negozio

VALORE A MQ. DA €. 800,00 a €. 1.150,00

BORSINO IMMOBILIARE FIMAA (anno 2023-2024)- COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO

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

Abitazioni usate

VALORE A MQ. DA €. 600,00 a €. 1.200,00

Locali ad uso negozio

VALORE A MQ. DA €. 650,00 a €. 1.000,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e dello stato di conservazione ritiene di assumere i seguenti valori unitari:

Valore unitario albergo/ristorazione adottato = €/mq 500,00

Valore unitario abitazione adottato = €/mq 500,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ALBERGO/RISTORAZIONE F.6, mapp. 219, Sub. 9	sup. lorda pavimento	mq. 1.020,00	€ 500,00	€ 510.000,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE E AUTORIMESSA F.6, mapp.219, Sub. 4-6	sup. lorda pavimento	mq. 250,00	€. 500,00	€. 125.000,00

SOMMANO	€. 635.000,00
----------------	----------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difetti e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):	(€ 635.00,00 x 0.15%)	€ 95.250.00
--	-----------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 539.750,00**

ARROTONDATO A € 540.000,00

DIVISIBILITA' DEL CORPO DI FABBRICA IN UNITA' INDIPENDENTI

In data 09.11.2023 il G.D. dott.ssa BOLZONI Roberta formulava il seguente quesito:

"Si segnala al CTU la necessità di pronunciarsi sulla divisibilità del corpo di fabbrica in unità indipendenti"

Il complesso edilizio è formato da fabbricato su più livelli fuori terra posto in Comune di Roveredo in Piano angolo via Pionieri dell'aria/via Quoi corrente lungo l'asse viario che collega Pordenone con Aviano.

L'immobile è collegato alla Pubblica Via attraverso accesso carraio dotato di cancello scorrevole (vedi allegato 39- planimetria)

Nel suo complesso le planimetrie catastali suddividono l'immobile come segue:

- F.6, mapp. 219, Sub. 4: autorimessa al piano scantinato con accesso da rampa esterna
- F.6, mapp. 219, Sub. 6: appartamento ai piani terra e primo con accessori al piano scantinato
- F.6, mapp. 219, Sub. 9: struttura ricettiva-alberghiera ai piani scantinato, terra, primo e secondo
- F. 6 mapp. 219, Sub. 5: bene comune non censibile (area esterna scoperta, centrale termica e sala contatori acqua)

L'accesso all'unità turistico ricettiva avviene direttamente dall'area esterna di uso comune.

Attraverso scala esterna e antistante portico si accede ad un atrio che disimpegna la sala ristorazione, posta al piano terra, dall'albergo sviluppato su tre livelli fuori terra più scantinato (ex discoteca e ora locale uso cantina).

Parte dell'area esterna di uso comune è attualmente delimitata da recinzione in muretto con accessi carraio e pedonale dotati di cancelli in ferro. **(PUNTO A)**

Attraverso la suddetta area, sistemata a giardino, si accede all'abitazione (identificata al Sub. 6) e alla rampa di accesso all'autorimessa (identificata al Sub. 4).

Attraverso la medesima area scoperta, di fatto di uso esclusivo dell'abitazione, si accede;

- ai locali (ex discoteca) posti al piano scantinato e integrati nella struttura turistica ricettiva (Sub.9). **(PUNTO B)**
- ai locali ad uso cantina e centrale termica posti al piano scantinato, in adiacenza all'autorimessa, (evidenziati in linea rossa) – **PUNTO G**

Relativamente alla dotazione degli impianti ivi presenti si segnala quanto segue:

- **Punto C:** Nel vano "contatori acqua" di uso comune con accesso attraverso scala esterna si rilevano n. 3 contatori dell'acqua suddivisi per albergo, sala ristorazione e abitazione
- **Punto D:** Nel locale centrale termica di uso comune si rileva la caldaia a servizio dell'albergo. In base alle informazioni ricevute dal Sig. [redacted] attualmente l'impianto di riscaldamento dell'abitazione è collegato alla caldaia a servizio dell'albergo, mediante un by-pass, già esistente, è possibile scollegare l'impianto suddetto dalla caldaia a servizio dell'albergo e collegarlo alla caldaia a servizio dell'abitazione posta al piano scantinato.
- **Punto E:** Nel locale centrale termica posto al piano scantinato e inserito nell'unità immobiliare Sub. 9, si rileva una caldaia a servizio della sala ristorazione e una seconda caldaia (attualmente non collegata) a servizio dell'abitazione.
- **Punto F:** Il quadro generale dell'impianto elettrico a servizio dell'albergo, della sala ristorazione e dell'abitazione è posto su vano disimpegno di pertinenza dell'albergo.

In prossimità dell'ingresso pedonale si rilevano n. 3 contatori gas suddivisi per albergo, sala ristorazione e abitazione.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra relazionato, l'edificio in esame è formato da albergo, sala ristorazione (pizzeria) e abitazione accessibili attraverso accessi autonomi.

La fruizione degli impianti elettrico e di riscaldamento avviene attualmente in forma promiscua tra la struttura turistico-ricettiva e l'abitazione.

Considerate le promiscuità in precedenza descritte non si ritiene comodamente divisibile il complesso edilizio in più unità immobiliari autonomamente funzionali

Nell'ipotesi di un eventuale vendita frazionata, al fine di limitare le promiscuità in precedenza descritte si dovrà procedere nel seguente modo:

RELATIVAMENTE ALLA CALDAIA A SERVIZIO DELL'ABITAZIONE (PUNTO D)

Si dovrà scollegare l'impianto di riscaldamento dell'abitazione dalla caldaia a servizio dell'albergo per collegarlo alla caldaia già esistente posta nel vano centrale termica al piano scantinato (punto E)

RELATIVAMENTE ALLA CALDAIA A SERVIZIO DELLA SALA RISTORANTE (PUNTO E)

La caldaia a servizio della sala ristorante (pizzeria) dovrà essere rimossa dal locale centrale termica posto al piano scantinato, accessibile unicamente attraverso l'area esclusiva dell'abitazione, e posizionata in area di facile accesso dalla pizzeria.

RELATIVAMENTE AL QUADRO ELETTRICO GENERALE (PUNTO F)

Il quadro generale dell'impianto elettrico a servizio dell'albergo, della sala ristorazione e dell'abitazione è posto su vano disimpegno di pertinenza dell'albergo.

Si dovrà dotare l'abitazione di un proprio quadro elettrico generale di facile accesso dalla stessa.

RELATIVAMENTE AI PUNTI A-G

Dovrà essere redatta denuncia di variazione catastale e pratica edilizia al fine di frazionare i locali cantina/centrale termica, posti al piano scantinato, e associarli all'unità abitativa

Si dovrà provvedere inoltre ad assegnare all'abitazione la porzione di area scoperta in uso esclusivo in quanto di fatto risulta già delimitata da recinzione e dotata di accessi carraio e pedonale.

RELATIVAMENTE AL PUNTO B

Dovrà essere inibita l'uscita dalla discoteca attraverso il vano scala porta che sfocia nell'area esterna attualmente in uso esclusivo dell'abitazione.

Unicamente la realizzazione di tali opere, il cui costo viene sommariamente stimato in complessivi €. 40.000,00 (circa), consentirebbe una comoda divisibilità delle unità immobiliari costituenti il complesso edilizio

Il sottoscritto ritiene comunque che un'eventuale vendita frazionata dell'immobile andrebbe a limitare i potenziali acquirenti e, di conseguenza, a ridurre il valore che si potrebbe realizzare in ipotesi di vendita dell'intero complesso edilizio.

Data generazione:

05 APR. 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

