

Al  
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE  
*dott. Antonio ALBENZIO*

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 73/2023 Tribunale di Pordenone**

[REDACTED]  
c/  
[REDACTED]

A riscontro dell'istanza dd. 15-05-2025 prodotta dal notaio delegato Romano Jus, nella procedura oggettivata, si ribadiscono le difformità edilizie e gli interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo come descritti in relazione del rapporto di valutazione da pag. 26 a pag. 28.

Essi sono tutti regolarizzabili mediante procedura sanatoria edilizia in conformità alle vigenti norme edilizie urbanistiche in particolare in funzione della L.R. 19/2009, della L.R. 27/1988 e smi e delle norme che disciplinano le attività commerciali ed i luoghi di lavoro.

Tutta la procedura amministrativa- tecnica, su cui produrre l'istanza di sanatoria, dovrà essere resa previo confronto con gli Organi preposti.

Per la procedura amministrativa-tecnica si confermano i presunti oneri come quantificati in rapporto di valutazione del 19-12-2024.

Roveredo in Piano, 12 agosto 2025

geom. Franco Pizzioli



Al  
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE  
*dott.ssa Roberta BOLZONI*

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 73/2023 Tribunale di Pordenone**

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

A seguito della richiesta formulata dall'Associazione Notarile avente ad oggetto la congruità:

**1)** di cui al contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 7 ottobre 2019 come da atto ricevuto dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone al rep. n° 71670 racc 33927 di pari data registrato a Pordenone il 5 novembre 2019 al n° 15024 serie 1T, periodo di durata da 7 ottobre 2019 al 31 dicembre 2025 dimetto la seguente relazione:

**a)** il contratto di locazione ha per oggetto *"l'utilizzo dei locali e sue pertinenze- secondo la planimetria allegata e le condizioni di seguito riportata – ove l'affittuaria svolgerà l'attività di ristorazione ed attività connesse"* (vedasi planimetria allegata)

**b)** i locali concessi in locazione sono costituiti da:

al piano terra

b.1 sala ristorazione dedicata alla prima colazione come classificata dai provvedimenti edilizi;

b.2 sala ristorante;

b.3 locale bar, ora dismesso;

b.4 gruppo servizi igienici;

b.5 vano cucina;

b.6 terrazza esterna

al piano interrato



b.7 un locale ripostiglio, un magazzino, un gruppo servizi igienico ed una stireria con annesso servizio igienico con antilattina.

c) dati tecnici

c.1 locali dal punto b.1 al punto b.5 superficie utile al netto delle murature esterne ca. mq.

c.2 superficie terrazza ca. mq. 560,00

c.3 superficie utile al netto murature esterne del piano interrato ca. mq. 711,00

Dopo una accurata ricerca sul mercato immobiliare locativo, avente ad oggetto immobili della medesima specie e consistenza, relativamente alla struttura d'utilizzo, su cui comparare il canone convenuto si prende atto di un esito infruttuoso.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non emerge alcun dato, se non un canone riferito a "negozi" che certamente non trova comparazione con quanto in oggetto.

Comunque si ritiene determinare una valutazione in dipendenza del valore minimo locativo, come stabilito dall'OMI per i negozi come attività commerciale al dettaglio, in € 4,50/mq. rideterminato in funzione dell'ampiezza dei locali, della loro particolare destinazione, della loro promiscuità con attività correlate stabilendo in €/mq. 3,00 il canone mensile in funzione delle superfici convenzionali della struttura, da ciò si ha:

A) superficie convenzionale:

- superficie struttura piano terra mq;  $711,00 \times 1,00 = \dots$  mq. 711,00

- superficie terrazza mq.  $560,00 \times 0,05 = \dots$  mq. 28,00

- superficie interrato mq.  $197,00 \times 0,50 = \dots$  mq. 98,50

Totale superficie convenzionale.....mq. 837,50

B) canone mensile determinato €  $(837,50 \times 3,00) = € 2.512,50$

C) canone ritenuto "vile" €  $(2.512,50 \times 1/3) = /> € 837,50$

D) canone mensile complessivo corrente € 2.500,00, di cui, assumendo in comparazione ad altre locazioni aventi promiscuità utilizzo locali e ramo d'azienda, stabilendo l'incidenza del 70% per l'utilizzo dei locali ed il 30% per il ramo d'azienda abbiamo €  $(2.500,00 \times 70\%) = € 1.750,00$  per i locali ed € 750,00 per il ramo d'azienda.

Pertanto, il canone per l'utilizzo dei locali determinato in € 1.750,00 deve considerarsi **non vile** in quanto superiore ad € 837,50.



2) di cui al contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 14 dicembre 2020 come da atto ricevuto dal

notaio Gaspare Gerardi di Pordenone al rep. n° 73495 racc 35343 registrato a Pordenone in pari data al n° 17415 serie 1T, periodo di durata dal primo gennaio 201 al 30 novembre 2029

Anche in questo caso dopo una accurata ricerca sul mercato immobiliare locativo, avente ad oggetto immobili della medesima specie e consistenza, relativamente alla struttura d'utilizzo, su cui comparare il canone convenuto si prende atto di un esito negativo.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non emerge alcun dato se non un canone riferito a "negozi" che certamente non trova comparazione con quanto in oggetto.

Comunque, si ritiene determinare una valutazione in dipendenza del valore minimo locativo come stabilito dall'OMI per i negozi, ritenuti come attività commerciale al dettaglio fissato in € 4,50/mq., rideterminato in funzione dell'ampiezza e consistenza dello stabile, della sua ubicazione, della promiscuità parziale con altre attività esercitate nello stesso stabile il valore locativo mensile viene ritenuto congruo in €/mq. 3,00 il canone mensile in funzione delle superfici convenzionali della struttura, da ciò si ha:

A) Superficie convenzionale:

- superficie destinata alla reception..... mq. 186,00  
 - superficie destinata all'ospitalità..... mq. 2.356,00

Sommano .....mq. 2.542,00.

B) Canone locativo ritenuto equo € (2.542,00\* €/mq. 3,00) = € 7.626,00\*12= € 91.512,00

C) Canone locativo in corso € 50.000,00 di cui € 35.000,00 (70%) afferente all'immobile ed € 15.000,00 afferente il ramo d'azienda.

D) Canone ritenuto vile € 91.512,00\* 1/3 =/ >€ 30.504,00

E) Canone locativo immobile (vedi punto C) € 35.000,00>30.504,00

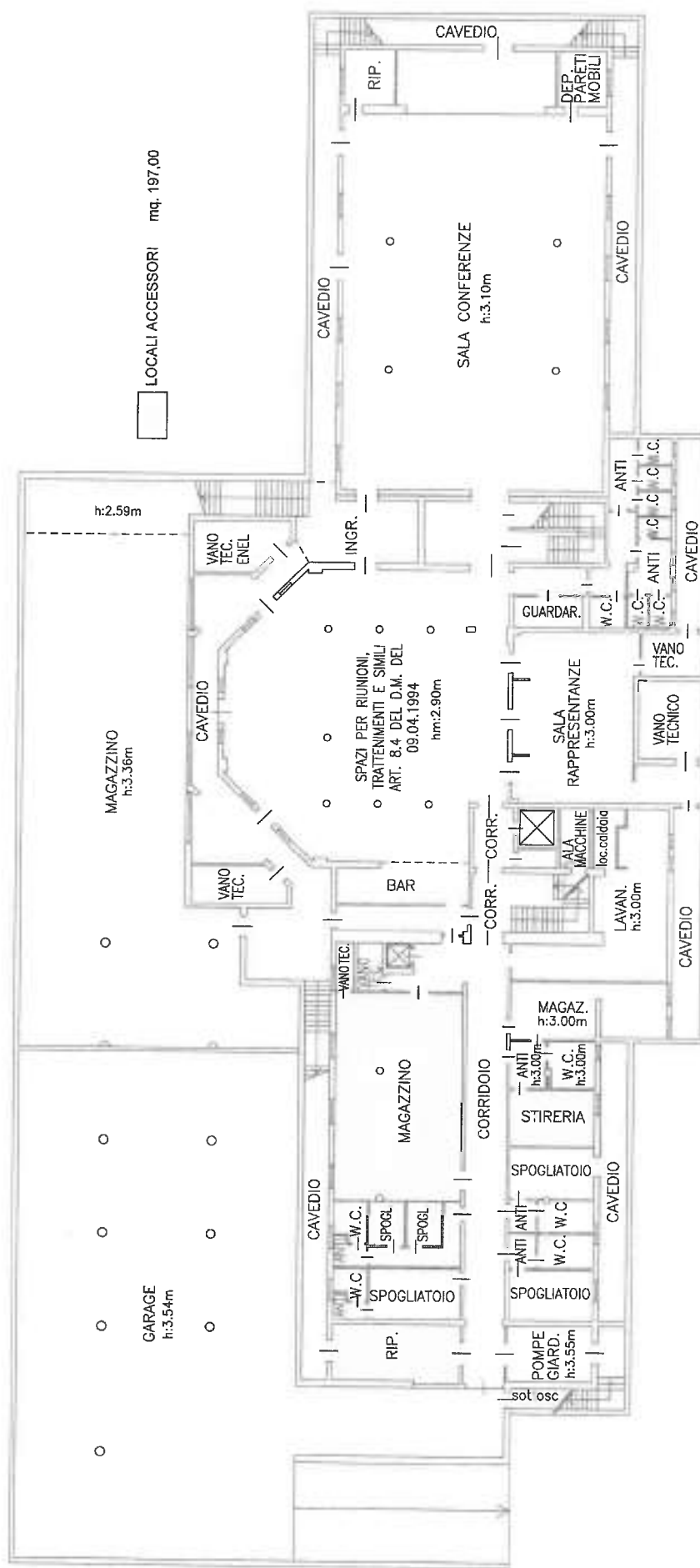
Pertanto, il canone per l'utilizzo dei locali determinato in € 35.000,00 deve considerarsi **non vile** in quanto superiore ad € 30.504,00

Roveredo in Piano, 18 aprile 2025

geom. Franco Pizzioli







PIANTA INTERRATO - scala 1/250



INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE

IN DATA 13 GENNAIO 2025 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

**C O P I A**

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **73/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:30

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

**I N T E G R A Z I O N I**

**variazione catastale**  
**aggiornamento provvedimenti edilizi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U

**Partita IVA:** 00153640933

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 0434376015

**Email:** franco@studiopizzioli.it

**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

La presente è resa a seguito:

a) dell'avvenuta variazione catastale, pertanto l'attuale consistenza viene ad assumere la registrazione presso gli atti catastali come sotto descritto in carattere "rosso" su capitolo INDICE SINTETICO;

b) integrazione dei titoli edilizi in quanto, dopo una verifica del rapporto di valutazione, si è riscontrata la non descrizione di alcuni provvedimenti la cui documentazione è stata comunque allegata:

pertanto le pagine da 19 a 29 sino "Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia" vengono sostituite come a seguito ovvero da pagina 4 a pagina 15:

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Descrizione zona:** vedasi relazione generale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Alberghi e pensioni [D2]

**Dati Catastali**

comune di Brugnera

catasto fabbricati:

foglio 23, particella 517 sub 1 indirizzo via Villa Varda, 4, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2,

rendita € 51.988,70,

insistente su di una pertinenza della superficie catastale di mq. 12.614,00 quale Ente Urbano.

Si allega in copia:

- elaborato PREGEO rivolto all'aggiornamento mappale;
- elaborato nuove planimetrie catastali e relative attestazioni di avvenuta registrazione;
- visura catastale aggiornata.

## PROVVEDIMENTI EDILIZI

### 7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 001

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brungnera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1989 al n. di prot. 12303

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 7/16/89

NOTE: L'intervento è stato oggetto di:

- a) Delibera Consigliare n° 216 del 21-11-1989 ravvisata legittima del C.P.C. in data 03-01-1991 n° 27443
- b) b) Convenzione urbanistica a rogiti notaio prof. Pietro Buscio già di Sacile, ricevuta in data 31-10-1990 rep. n° 76688 racc. 14824, dati registrazione non desumibili, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 30-11-1990 ai n.ri RG. 13708 RP 10713 di formalità.
- c) L'inizio dei lavori è avvenuto il 31 dicembre 1990.
- d) Con nota del 08-01-1993 l'Ufficio Tecnico Comunale attesta l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione fatta eccezione della piantumazione autorizzando lo svincolo parziale della fidejussione.
- e) Con autorizzazione prot. n° 12847 del 10-12-1992 la società [REDACTED] viene autorizzata alla piantumazione delle aree pubbliche

poste all'interno dell'ambito di lottizzazione 4 di Brugnera.

- f) Con atto ricevuto da notaio Pietro Buscio già di Sacile in data 08-03-1994 rep. n° 95143, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 30-03-1994 ai n. ri RG 3420 RP 2688 di formalità viene assolto l'obbligo di cui all'art. 5 della convenzione (punto b) - cessione delle aree - Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta il collaudo delle opere come previsto dall'art. 9 della convenzione di cui alla lettera b) superiore.

Numero pratica: 002

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1989 al n. di prot. 12692

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 6/18/89

Numero pratica: 003

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1992 al n. di prot. 357

Rilascio in data 14/04/1992 al n. di prot. 2/1/92

Numero pratica: 004

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/09/1992 al n. di prot. 9815

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 6/16/92

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1993 al n. di prot. 6/18/89-2/1/92-6/16/92

NOTE:

La certificazione di agibilità non comprende l'uso delle due sale poste al piano primo ed al piano interrato indicate come " sale per le feste banchetti" e "sala riunioni e convegni" in quanto è necessaria la licenza di cui all'art. 80 del T.U. della legge di P.S., vedasi nota Sindacale del 18-01-1993. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in funzione di:

- collaudo statico è stato depositato presso i SSTT Regionali Friuli Venezia Giulia in data 16-07-1992 ai sensi della L.R. n° 27/1988, a seguito della denuncia opere strutturali annotata al n° 10517 del 10-06-1991 e successiva variante del 13-05-1992;
- dichiarazioni varie relative all'agibilità;
- certificazione di prevenzione incendi;
- verbale della commissione provinciale di vigilanza

Numero pratica: 005

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 25/05/1992 al n. di prot. 5032

NOTE: in atti non sussistono:

- autorizzazione ex provincia di Pordenone
- comunicazione di inizio e termine lavori
- eventuale agibilità o in alternativa certificazione di regolare esecuzione

Numero pratica: 006

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di sei insegne luminose monofacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot. 10676

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 10676

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR

Numero pratica: 007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: costruzione di piscina per albergo-ristorante [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot. E-99-2007

Numero pratica: 008

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di due insegne luminose bifacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/1993 al n. di prot. 12055

Rilascio in data 09/12/1993 al n. di prot. 12055

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR

Numero pratica: 009

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10101

Rilascio in data 21/06/2007 al n. di prot. AUT/15/2007

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2007 al n. di prot. AGIB/10/2007

NOTE: Non sussiste deposito strutturale e relativo collaudo di cui alla L.R. n° 27 del 1988 avente ad oggetto gli spogliatoi, bagno e chiosco.

L'agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di collaudo strutturale debitamente depositato presso i SSTT Regionale in data 17-07-2007 al n° 742/07, tale collaudo non ha per oggetto gli spogliatoi i bagni e chiosco;
- Dichiarazione di conformità art. 9 legge 46/90 impianto idraulico.

Numero pratica: 010

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: Costruzione di porzione di recinzione interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2008 al n. di prot. 0000490

Rilascio in data 10/01/2008 al n. di prot. E/4/2008

NOTE:

- comunicazione di fine lavori avvenuta il 12.03.2008;
- certificato di collaudo finale del 21.04.2008

Numero pratica: 011

Intestazione:

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: montaggio casetta n legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2010 al n. di prot. 0007921

Rilascio in data 14/05/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 012

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: difformità alla concessione edilizia n° 2/1/1992 del 14-010-1992

Oggetto: Sanatoria art. 80 L.R. n° 19/2009

Presentazione in data 27/07/2010 al n. di prot. 011886

Rilascio in data 27/07/2010 al n. di prot. E-202-2010 Pos Arch. 2010/119

Numero pratica: 013

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 17 L.R. 19/2009

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 0012080

Rilascio in data 30/07/2010 al n. di prot. E-208-2010

Numero pratica: 014

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: lavori vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2010 al n. di prot. 0013686

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot. non desumibile

Numero pratica: 015

Intestazione

Tipo pratica: variante a DIA del 07-10-2010

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni - trattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 16509

Rilascio in data 28/10/2010 al n. di prot. E-283-2010

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2010 al n. di prot. E-283-2010; AGIB/35/2010

NOTE:

La DIA è stata integrata in data 07-09-2010 inserendo in particolare i parcheggi.

L'agibilità ha per oggetto i seguenti titoli:

- D.I.A. 27.07.2010 prot. 11886 prat. ed. E-202-2010 arch. 2010/119
- D.I.A. 07.09.2010 prot. 13686 prat. ed. E-208-2010 arch. 2010/119
- D.I.A. 28.10.2010 prot. 16509 prat. ed. E-283-2010 arch. 2010/119

inoltre è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di Prevenzione Incendi pratica VVF n° 97293 del 14-01-2008 prot 14454;
- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto elettrico;
- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto di rilevazione ed allarme incendi;
- Dichiarazione rispetto barriere architettoniche resa dalla DLL in data 29-10-2010;
- Parere favorevole esame progetto da parte del Comando Vigili del Fuoco

espresso con nota del 25-10-2010 prot. 16976 pratica 97293

Numero pratica: 016

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2020 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 11/02/2020 al n. di prot. 2020/19

NOTE: Non sussiste certificazione di fine lavori

### **7.1 Conformità edilizia**

#### **Alberghi e pensioni [D2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) DIFFORMITA' ACCERTATE

A) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- insussistenza del collaudo finale e relativi atti conclusivi previsti dalla legge;

B) PIANO INTERRATO

Le difformità edilizie-urbanistiche edilizi vengono desunte in comparazione alla Denuncia d'Inizio Attività del 28 ottobre 2010 pratica archivio 2010/119 n° E-283-2010 in atti presso la PA relativamente per quanto riguarda la distribuzione interna dei locali e la loro caratteristica, mentre per quanto riguarda dimensioni planivolumetriche generali la comparazione avviene in funzione della Concessione Edilizia in variante n° 2/1/92 del 14 aprile 1992 in atti presso la PA.

- *autorimessa*: assenza delle finestrature d'aerazione lungo la muratura retro; diverso posizionamento del divisorio tra l'autorimessa ed il ripostiglio-magazzino; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,54;
- *locale annesso all'autorimessa*: definito "locale vuoto inutilizzato e non accessibile" di fatto esso è accessibile direttamente dal cavedio e compartimentato con porta REI, in esso sono stoccati materiali vari inutilizzati; insussistenza della pilastratura interna, essendo la soffittatura ad unica campata, comunque già il progetto strutturale disponeva la soluzione come oggi presente; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,36; diversa tramezzatura in prossimità dell'ingresso;
- *altri locali*: in nessun elaborato di progetto sono riportate le dimensioni delle forometrie che non consentono la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie in particolare nei locali di lavoro e nei locali destinati ad intrattenimento e convegni; altezza utile mt. 3,00 contrariamente alcuni locali presentano altezza utile di ml. 2,70 ed altri, in particolare in quelli destinati ad intrattenimento ove le altezze sono ridotte a seguito di controsoffittature decorative e formazione di livelli diversi in pavimentazione, in questi locali si ha un'altezza variabile da ml. 2,71 a ml. 3,14 mentre il progetto dispone altezza utile costante di ml. 3,00, in particolare la sala conferenze presenta altezza di ml. 3,09 contrariamente al progetto che disponeva altezza di ml. 3,00; in atti non sussiste documento di verifica del rispetto degli standards dei requisiti igienico-sanitari, in atti è depositata la sola relazione previsionale di impatto acustico. - strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo della scala di testata presso il locale vano "inaccessibile", sostituzione di quattro pilastri in asse trasversale in prossimità dei locali "pompe

giardino” e ripostiglio con muratura piena in calcestruzzo;

#### C) PIANO TERRA

- ampliamento dell’area protettiva avanti ingresso;
- installazione di struttura protettiva presso l’ingresso autonomo al ristorante;
- le scale emergenziali ai lati non presentano il pianerottolo intermedio;
- presso il locale “colazioni ” sopralzo della pavimentazione corrente lungo il perimetro rispetto la zona centrale nonché realizzazione di tramezzatura all’angolo ovest della stessa sala formando una zona “privacy”;
- altezze dei locali dovute dalla realizzazione di controsoffittature presumibilmente in cartongesso al fine di ottenere delle soffittature esteticamente decorative;
- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d’aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo delle recinzioni e delle strutture antistanti gli ingressi;
- variazione della destinazione d’uso dell’ingresso sala riunione in ufficio con contestuale chiusura della porta verso l’esterno.

#### D) PIANO PRIMO E SECONDO

- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d’aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- Strutture: la scala d’emergenza è stata calcolato in conglomerato cementizio contrariamente è stata realizzata in acciaio.

#### E) PIANO TERZO Seppur in sezioni e prospetti progettuali si evidenzia la



struttura costituente il “volume tecnico” in nessun elaborato è riportata la pianta nella sua consistenza e configurazione dimensionale, seppur presente in atti strutturali.

## 2) INTERVENTI IN ASSENZA DI TITOLO

- recinzioni delimitanti la proprietà in particolare insussistenza delle autorizzazioni del passo carraio e del deposito strutturale, comunque da verificare se soggetto o meno;
- autorizzazione passo carraio contermine al parcheggio pubblico lato nord-est;

### Note:

Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

Inoltre, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In questa sede non si è proceduto ad alcuna indagine geognostica del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

La presente relazione, resa su n° 16 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa e quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- ai legali patrocinatori dell'esecutante [REDACTED]

a) avv.to [REDACTED]

b) avv.to [REDACTED]

- al Custode Giudiziario [REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra congiuntamente all'intera documentazione.

Data generazione:

12 gennaio 2025

L'Esperto alla stima

**Geom. Franco Pizzioli**

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:30

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

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U  
**Partita IVA:** 00153640933  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 0434376015  
**Email:** franco@studiopizzioli.it  
**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

## INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 28 febbraio 2024, nell' Esecuzione Immobiliare n° 73/2023, il sottoscritto geom. PIZZOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 02 marzo 2024, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 16 luglio 2024, vengono iniziate le operazioni peritali di rito in loco, che proseguono in tempi successivi, rivolte in particolare ai rilievi dimensionali e fotografici delle unità staggite;
- in vari tempi precedenti vengo resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Descrizione zona:** vedasi relazione generale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Alberghi e pensioni [D2]

**Dati Catastali:**

comune di Brugnera

catasto fabbricati:

foglio 23, particella 517, indirizzo via Villa Varda, 4 categoria D/2, rendita € 51.960,00,

insistente su di una pertinenza della superficie catastale di mq. 12.614,00 quale Ente Urbano.

La sopra descritta consistenza catastale urbana potrà assumere diversa qualificazione essendo in corso la variazione catastale dovuta ad un aggiornamento della consistenza stessa.

Ad operazione conclusa verrà depositata relativa attestazione di avvenuta retrazione presso gli atti catastali.

### 2. Possesso

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:**

Occupato [REDACTED] con sede in Brugnera, con contratto di affittanza di ramo d'azienda stipulato in data 14/12/2020 per l'importo di euro 50.000,00 con cadenza mensile.

Registrato a Pordenone il 24/12/2020 ai nn.17415/1T

Tipologia contratto: 8+ 11 mesi, scadenza 30/11/2029,

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2029 Data di rilascio:  
30/11/2029

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: si rimanda a paragrafo "note" del *punto 3. Lotto 001*

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI in funzione dell'attestazione resa dalla Direzione Lavori in data 07.07.2007 allegato 004.05.05

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non accertate

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomilavirgolazerozero)

**Prezzo da occupato:** € 3.150.000,00 (tremilionicentocinquantamilavirgolazerozero)

Beni in **Brugnera (PN)**

Località/Frazione **capoluogo**

via Villa Varda, 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: A.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: capoluogo,**

**via Villa Varda, 4**



**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

comune di BRUGNERA

foglio 23, particella 517, indirizzo via Villa Varda, 4, categoria D/2, rendita € 51.960,00

insistente su di una pertinenza della superficie catastale di mq. 12.614,00 quale Ente Urbano

La sopra descritta consistenza catastale urbana potrà assumere diversa qualificazione essendo in corso la variazione catastale dovuta ad un aggiornamento della consistenza stessa.

Ad operazione conclusa verrà depositata relativa attestazione di avvenuta retrazione presso gli atti catastali.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

a sud-est: via Villa Varda a sud-ovest: consistenze immobiliari al F. 23 mapp. 353 e 351

a nord-ovest: aree al F. 23 mapp. 347 e 482

a nord-est: parcheggio pubblico F. 23 mapp. 481

Note:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: come catasto fabbricati, sezione censuaria BRUGNERA, foglio 23, particella 517, qualità Ente Urbano, superficie catastale 12614

NON si dichiara la conformità catastale;

note:

Lo stato attuale, come attestato catastalmente, relativamente alla consistenza urbana, non è conforme alla reale consistenza.

A tale scopo è già stato predisposto il relativo aggiornamento mappale ed è in corso la procedura di regolarizzazione della consistenza con la redazione di nuove planimetrie da depositare presso l'Agenzia delle Entrate.

Una volta terminata la procedura sarà premura dello scrivente trasmettere le relative attestazioni di avvenuta registrazione presso gli atti catastali.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Vedasi descrizione immobili a seguire

**Caratteristiche zona:** ambito ricettivo rivolto all'ospitalità e ristorazione

**Area urbanistica:** direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenza, servizi ed attrezzature collettive

**Importanti centri limitrofi:** Sacile e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Varda.

**Attrazioni storiche:** Sacile Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pubblico verso Pordenone KM 22, servizio pubblico verso Sacile KM 12, accesso-regresso A28 KM 7,

### 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato** da [REDACTED] con sede in Brugnera, con contratto di locazione stipulato in data 14/12/2020 per l'importo di euro 50.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Pordenone il 24/12/2020 ai nn.17415/1T

Tipologia contratto: 8+ 11 mesi, scadenza 30/11/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2029

Data di rilascio: 30/11/2029

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

Note:

Il con contratto di affitto d'azienda è stato ricevuto dal notaio G. Gerardi con atto rep. n° 73495/35343 del 14 -12-2020 con cui la società "[REDACTED]" con sede in Brugnera concede alla società "[REDACTED]" con sede in Brugnera il Ramo d'Azienda, sommariamente come estratto dal contratto allegato alla presente ed a cui si rimanda per le altre condizioni, comprendente:

a) l. esercitata presso l'immobile in comune di Brugnera via Villa Varda, 4 al F. 23 mapp. 517;

II. la licenza n° 2 rilasciata in data 15 gennaio 1993 per lo svolgimento di un'attività ricettiva alberghiera, classificata "albergo a quattro stelle", della capacità di 64 camere per complessivi 128 posti letto, autorizzazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipologia a) di cui all'art. 67 della L.R. 29/2005, giusta disposizione prot. 021127 del 15-11-2006 del comune di Brugnera; III. da beni mobili, impianti, attrezzature ed arredi nello stato di fatto che l'affittuario dichiara di conoscere e di cui al separato inventario redatto in contraddittorio tra le parti;

b) che il ramo d'azienda di cui alla lettera a) non include l'attività di ristorante-bar esercitato nel

medesimo locale da terzi in forza di altro e distinto contratto di affitto ramo aziendale del 7-10-2019 rep. n° 71670/33927 notaio G. Gerardi registrato a Pordenone il 05-11-2019 al n° 15024 serie 1T di cui le parti dichiarano di conoscere l'esistenza e la delimitazione;

Inoltre:

A.1) con contratto d'affitto d'azienda ricevuto dal notaio G. Gerardi rep. n° 71670/33927 del 07-10-2019 registrato a Pordenone il 05-11-2019 al n° 15024 serie 1T, la società [REDACTED] con sede in Brugnera concede alla società [REDACTED] [REDACTED] il Ramo d'Azienda sommariamente come estratto dal contratto allegato alla presente ed a cui si rimanda per le altre condizioni, comprendente:

a) I. attività esercitata presso l'immobile in comune di Brugnera via Villa Varda, 4 al F. 23 mapp. 517;

II. dalla licenza n° 2 rilasciata in data 15 gennaio 1993 per lo svolgimento di un'attività ricettiva alberghiera, classificata "albergo a quattro stelle", della capacità di 64 camere per complessivi 128 posti letto, autorizzazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipologia a) di cui all'art. 67 della L.R. 29/2005, giusta disposizione prot. 021127 del 15-11-2006 del comune di Brugnera;

III. da beni mobili, impianti, attrezzature ed arredi nello stato di fatto che l'affittuario dichiara di conoscere e di cui al separato inventario redatto in contraddittorio tra le parti; durata: superiore ad anni 6 rinnovabili per ugual periodo dal 07.10.2019 al 31.12.2025 canone mensile: dal terzo al dodicesimo anno € 2.500,00, dal quarto anno aumento ISTAT al 100%;

A.2) lo stesso contratto d'affittanza di ramo d'azienda dava risoluzione al contratto d'affitto d'azienda andato stipulato dalla stessa concedente a favore della [REDACTED] con sede in Brugnera in data 01.12.2015 con atto a rogiti notaio G. Gerardi rep. n° 64964/28689 registrato a Pordenone il 30-12-2015 al n° 12740 serie 1T;

B) con contratto di Affitto d'Azienda ricevuto dal notaio G. Gerardi in data 31.01.2012 rep. n°

58704/23712 la società [REDACTED] con sede in Brugnera concede alla società [REDACTED] con sede in Brugnera il Ramo d'Azienda, sommariamente come estratto dal contratto allegato alla presente ed a cui si rimanda per le altre condizioni, comprendente:)

- a) I. esercitata presso l'immobile in comune di Brugnera via Villa Varda, 4 al F. 23 mapp. 517;
- II. dalla licenza n° 2 rilasciata in data 15 gennaio 1993 per lo svolgimento di un'attività ricettiva alberghiera, classificata "albergo a quattro stelle", della capacità di 64 camere per complessivi 128 posti letto, autorizzazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipologia a) di cui all'art. 67 della L.R. 29/2005, giusta disposizione prot. 021127 del 15-11-2006 del comune di Brugnera;
- III. da beni mobili, impianti, attrezzature ed arredi nello stato di fatto che l'affittuario dichiara di conoscere e meglio dettagliate nell'allegato C (non allegato) durata: anni 8+11 mesi (01.02.2012 - 31.12.2020)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 30/11/2007 ai nn. 76855/24120;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/2007 ai nn. 23076/5611;

Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 25/05/2010 ai nn. 55605/21261;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2010 ai nn. 8155/1587;

Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 30/01/2012 ai nn. 86982/29222;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. 1870/215;

Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], contro

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 08/04/2014 ai nn. 91567/37575;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/04/2014 ai nn. 4132/558;

Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 05/08/2003 ai nn. 63013/17303; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/07/2023 ai nn. 9703/1322;

Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica a rogito di notaio Pietro Buscio in data 31/10/1990 ai nn. 76688/14824;

Registrato ... non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile;

trascritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/1990 ai nn. 13708/10713;

Trattasi della convenzione in attuazione al progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Brugnera in data 21-11-1989 deliberazione n° 216, ravvisata legittima dal C.P.C. in data



03-01-1990 n° 27443.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ont [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Pietro Buscio in data 13/10/1993 ai nn. 92427;

Registrato a non desumibile ai nn. non desumibile/non desumibile;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/1993 ai nn. 11056/1435; Importo ipoteca: L. 3.750.000.000; Importo capitale: L. 1.500.000.000; interessi L. 2.250.000;

Note: IPOTECA PERENTA accesa contro l'avente causa [REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da atto a rogito di notaio Almansi Giulio in data 06/06/1996 ai nn. 33933; Registrato a non desumibile ai nn. non desumibile/non desumibile;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/06/1996 ai nn. 7183/1037;

Importo ipoteca: L. 2.000.000.000; Importo capitale: L. 1.000.000.000; spese L. 1.000.000.000;

Note: IPOTECA PERENTA accesa contro l'avente causa [REDACTED]

**Trascrizione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Derivante da atto a rogito di notaio Pietro Buscio in data 04/03/1993 ai nn. 95143;

Registrato a non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile;

trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

30/03/1994 ai nn. 3421/2689;

note: per quanto di conoscenza obbligo assolto

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE;

a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da atto a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 19/11/1996 ai nn. 11686; Registrato

a non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile;

trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

20/11/1996 ai nn. 13052/9392; Vincolo per la durata di anni 20 a decorrere dal 01-07-1992 alla

destinazione ad uso albergo

note: vincolo decaduto per decori ventennio-.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 28/04/2023 ai nn. 958

registrato a non desumibile in data ai nn. non desumibile

trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

09/06/2023 ai nn. 8206/6398.

Il pignoramento viene trascritto per un importo d'€ 3.238.284,76 oltre interessi e spese fino al

soddisfacimento

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:** trattasi di unità immobiliare esclusiva

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non desunte.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** trattasi di intera proprietà.

**Millesimi di proprietà:** trattasi di intera proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - come da dichiarazione data 20.10.2010 resa dal direttore dei lavori in sede di agibilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** vedasi note sotto riportate

**Indice di prestazione energetica:** non desumibile vedasi note sotto riportate

**Note Indice di prestazione energetica:**

L'Attestazione di Prestazione Energetica in atti, reso in data 23 settembre 2014, allegato 010.01, andato allegato al contratto di affitto aziendale a rogito notaio G. Gerardi rep. 73495, risulta scaduto e comunque dallo stesso non è desumibile l'indice di prestazione energetica.

Non è stato possibile disporre nuova attestazione in quanto tutta la documentazione, libretto di impianto relativo al riscaldamento, acqua calda sanitaria e climatizzazione, erano/sono insussistenti.

All'uopo è stata contattata la ditta manutentrice senza aver alcun riscontro.

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

**Avvertenze ulteriori:** non accertate

## **6: ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIOETARI**

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 05/02/2005**

[REDACTED]

In forza dell'atto di compravendita a rogito di notaio Pietro Buscio, in data 11/04/1990, rep. nn. 73865, registrato a Pordenone in data 26.04.1990 al n° 1525 mod. I trascritto presso Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 04/05/1990, ai nn. 5282/4080.

Note: Tale atto ha per oggetto l'acquisto le particelle fondiari F. 23 mapp. 483-484-330-489-491, successivamente fuse originando l'attuale particella 517

**Titolare/Proprietario:**

**dal 05/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

[REDACTED]

In forza di verbale assemblea straordinaria a rogito di notaio Gaspare Gerardi del Collegio di Pordenone, in data 05/02/2005, ai nn. 44289/13211, registrato a Pordenone, in data 22/02/2005, ai nn. 675/1T; trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/02/2005, ai nn. 2720/1874.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 001

Intestazione: [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brugnera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1989 al n. di prot. 12303

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 7/16/89

NOTE: L'intervento è stato oggetto di:

- a) Delibera Consigliare n° 216 del 21-11-1989 ravvisata legittima del C.P.C.  
in data 03-01-1991 n° 27443
- b) b) Convenzione urbanistica a rogiti notaio prof. Pietro Buscio già di Sacile,  
ricevuta in data 31-10-1990 rep. n° 76688 racc. 14824, dati registrazione  
non desumibili, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in  
data 30-11-1990 ai n.ri RG. 13708 RP 10713 di formalità.
- c) L'inizio dei lavori è avvenuto il 31 dicembre 1990.
- d) Con nota del 08-01-1993 l'Ufficio Tecnico Comunale attesta l'avvenuta  
realizzazione delle opere di urbanizzazione fatta eccezione della piantu-  
mazione autorizzando lo svincolo parziale della fidejussione.
- e) Con autorizzazione prot. n° 12847 del 10-12-1992 la società [REDACTED]  
[REDACTED] viene autorizzata alla piantumazione delle aree pubbliche poste  
all'interno dell'ambito di lottizzazione 4 di Brugnera.
- f) Con atto ricevuto da notaio Pietro Buscio già di Sacile in data 08-03-1994  
rep. n° 95143, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in  
data 30-03-1994 ai n. ri RG 3420 RP 2688 di formalità viene assolto

l'obbligo di cui all'art. 5 della convenzione ( punto b) - cessione delle aree

- Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta il collaudo delle opere come previsto dall'art. 9 della convenzione di cui alla lettera b) superiore.

Numero pratica: 002

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1989 al n. di prot. 12692

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 6/18/89

Numero pratica: 003

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1992 al n. di prot. 357

Rilascio in data 14/04/1992 al n. di prot. 2/1/92

Numero pratica: 004

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/09/1992 al n. di prot. 9815

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 6/16/92

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1993 al n. di prot. 6/18/89-2/1/92-6/16/92

NOTE:

La certificazione di agibilità non comprende l'uso delle due sale poste al piano primo ed al piano interrato indicate come " sale per le feste banchetti" e "sala riunioni e convegni" in quanto è necessaria la licenza di cui all'art. 80 del T.U. della legge di P.S., vedasi nota Sindacale del 18-01-1993. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in funzione di:

- collaudo statico è stato depositato presso i SSTT Regionali Friuli Venezia Giulia in data 16-07-1992 ai sensi della L.R. n° 27/1988, a seguito della denuncia opere strutturali annotata al n° 10517 del 10-06-1991 e successiva variante del 13-05-1992;
- dichiarazioni varie relative all'agibilità;
- certificazione di prevenzione incendi;
- verbale della commissione provinciale di vigilanza

Numero pratica: 005

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentant [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 25/05/1992 al n. di prot. 5032

NOTE: in atti non sussistono:

- autorizzazione ex provincia di Pordenone
- comunicazione di inizio e termine lavori
- eventuale agibilità o in alternativa certificazione di regolare esecuzione

Numero pratica: 006

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di sei insegne luminose monofacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot. 10676

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 10676

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR

Numero pratica: 009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10101

Rilascio in data 21/06/2007 al n. di prot. AUT/15/2007

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2007 al n. di prot. AGIB/10/2007



NOTE: Non sussiste deposito strutturale e relativo collaudo di cui alla L.R. n° 27 del 1988 avente ad oggetto gli spogliatoi, bagno e chiosco.

L'agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di collaudo strutturale debitamente depositato presso i SSTT Regionale in data 17-07-2007 al n° 742/07, tale collaudo non ha per oggetto gli spogliatoi i bagni e chiosco;
- Dichiarazione di conformità art. 9 legge 46/90 impianto idraulico.

Numero pratica: 010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: Costruzione di porzione di recinzione interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2008 al n. di prot. 0000490

Rilascio in data 10/01/2008 al n. di prot. E/4/2008

NOTE:

- comunicazione di fine lavori avvenuta il 12.03.2008;
- certificato di collaudo finale del 21.04.2008

Numero pratica: 011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: montaggio casetta n legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2010 al n. di prot. 0007921

Rilascio in data 14/05/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 013

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 17 L.R. 19/2009

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 0012080

Rilascio in data 30/07/2010 al n. di prot. E-208-2010

Numero pratica: 014

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: lavori vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2010 al n. di prot. 0013686

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot. non desumibile

Numero pratica: 015

Intestazione:

Tipo pratica: variante a DIA del 07-10-2010

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni - trattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 16509

Rilascio in data 28/10/2010 al n. di prot. E-283-2010

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2010 al n. di prot. E-283-2010; AGIB/35/2010

NOTE:

La DIA è stata integrata in data 07-09-2010 inserendo in particolare i parcheggi.

L'agibilità ha per oggetto i seguenti titoli:

- D.I.A. 27.07.2010 prot. 11886 prat. ed. E-202-2010 arch. 2010/119
- D.I.A. 07.09.2010 prot. 13686 prat. ed. E-208-2010 arch. 2010/119
- D.I.A. 28.10.2010 prot. 16509 prat. ed. E-283-2010 arch. 2010/119

inoltre è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di Prevenzione Incendi pratica VVF n° 97293 del 14-01-2008 prot 14454;
- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto elettrico;
- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto di rilevazione ed allarme incendi;
- Dichiarazione rispetto barriere architettoniche resa dalla DLL in data 29-10-2010;
- Parere favorevole esame progetto da parte del Comando Vigili del Fuoco espresso con nota del 25-10-2010 prot. 16976 pratica 97293

Numero pratica: 016

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2020 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 11/02/2020 al n. di prot. 2020/19

NOTE: Non sussiste certificazione di fine lavori

### **7.1 Conformità edilizia**

#### **Alberghi e pensioni [D2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

##### **1) DIFFORMITA' ACCERTATE**

###### **A) PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

- insussistenza del collaudo finale e relativi atti conclusivi previsti dalla legge;

###### **B) PIANO INTERRATO**

Le difformità edilizie-urbanistiche edilizi vengono desunte in comparazione alla Denuncia d'Inizio Attività del 28 ottobre 2010 pratica archivio 2010/119 n° E-283-2010 in atti presso la PA relativamente per quanto riguarda la distribuzione interna dei locali e la loro caratteristica, mentre per quanto riguarda dimensioni planivolumetriche generali la comparazione avviene in funzione della Concessione Edilizia in variante n° 2/1/92 del 14 aprile 1992 in atti presso la PA.

- *autorimessa*: assenza delle finestrature d'aerazione lungo la muratura retro; diverso posizionamento del divisorio tra l'autorimessa ed il ripostiglio-magazzino; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,54;

- *locale annesso all'autorimessa*: definito "locale vuoto inutilizzato e non accessibile" di fatto esso è accessibile direttamente dal cavedio e compartimentato con porta REI, in esso sono stoccati materiali vari inutilizzati; insussistenza della pilastratura interna, essendo la soffittatura ad unica campata, comunque già il progetto strutturale disponeva la soluzione come oggi presente; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,36; diversa tramezzatura in prossimità

dell'ingresso;

- *altri locali*: in nessun elaborato di progetto sono riportate le dimensioni delle forometrie che non consentono la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie in particolare nei locali di lavoro e nei locali destinati ad intrattenimento e convegni; altezza utile mt. 3,00 contrariamente alcuni locali presentano altezza utile di ml. 2,70 ed altri, in particolare in quelli destinati ad intrattenimento ove le altezze sono ridotte a seguito di controsoffittature decorative e formazione di livelli diversi in pavimentazione, in questi locali si ha un'altezza variabile da ml. 2,71 a ml. 3,14 mentre il progetto dispone altezza utile costante di ml. 3,00, in particolare la sala conferenze presenta altezza di ml. 3,09 contrariamente al progetto che disponeva altezza di ml. 3,00; in atti non sussiste documento di verifica del rispetto degli standards dei requisiti igienico-sanitari, in atti è depositata la sola relazione previsionale di impatto acustico. - strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo della scala di testata presso il locale vano "inaccessibile", sostituzione di quattro pilastri in asse trasversale in prossimità dei locali "pompe giardino" e ripostiglio con muratura piena in calcestruzzo;

#### C) PIANO TERRA

- ampliamento dell'area protettiva avanti ingresso;
- installazione di struttura protettiva presso l'ingresso autonomo al ristorante; -
- le scale emergenziali ai lati non presentano il pianerottolo intermedio;
- presso il locale "colazioni " sopralzo della pavimentazione corrente lungo il perimetro rispetto la zona centrale nonché realizzazione di tramezzatura all'angolo ovest della stessa sala formando una zona "privacy";
- altezze dei locali dovute dalla realizzazione di controsoffittature

presumibilmente in cartongesso al fine di ottenere delle soffittature esteticamente decorative;

- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d'aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo delle recinzioni e delle strutture antistanti gli ingressi;
- variazione della destinazione d'uso dell'ingresso sala riunione in ufficio con contestuale chiusura della porta verso l'esterno.

#### D) PIANO PRIMO E SECONDO

- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d'aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- Strutture: la scala d'emergenza è stata calcolata in conglomerato cementizio contrariamente è stata realizzata in acciaio.

E) PIANO TERZO Seppur in sezioni e prospetti progettuali si evidenzia la struttura costituente il "volume tecnico" in nessun elaborato è riportata la pianta nella sua consistenza e configurazione dimensionale, seppur presente in atti strutturali.

#### 2) INTERVENTI IN ASSENZA DI TITOLO

- recinzioni delimitanti la proprietà in particolare insussistenza delle autorizzazioni del passo carraio e del deposito strutturale, comunque da verificare se soggetto o meno;
- autorizzazione passo carraio con termine al parcheggio pubblico lato nord-est;

Note:

Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

Inoltre, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In questa sede non si è proceduto ad alcuna indagine geognostica del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## **7.2 Conformità urbanistica**

### **Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Variante 54 al PRGC (aggiornamento e assestamento), adottata con delibera consiliare n. 23 in data 30/4/2019, approvata con delibera consiliare n. 43 del 2/10/2019, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 23/
Zona omogenea:	ZONA I - DIREZIONALE
Norme tecniche di attuazione:	RT. 16. ZONA I - DIREZIONALE. A) Destinazioni d'uso. 1. Le opere e attività rispettano

	<p>le destinazioni d'uso seguenti: a) alberghiera; b) (soppressa); c) commerciale al dettaglio, per vendita di beni di alta tecnologia; d) direzionale; e) servizio o attrezzatura collettiva; f) servizi; g) viabilità. 2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purché la superficie lorda di pavimento di opere diverse da abitazione vi superi mq 1.000. 3. (Soppresso). B) Indici.</p> <p>1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) altezza: m 7,5; b) distanza da confine: 1) in genere: m 5; 2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona I: m 0; c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10; d) distanza da strada: m 10; e) distanza da zona S: m 5; f) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,3; g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori; 2) di relazione: 2.1) per opera alberghiera: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) (soppresso); 2.3) di Sv commerciale al</p>
--	---



	<p>dettaglio: 2.3.1) in genere: 100%; 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m2 400 e m2 1.500: 150%; 2.4) di Su direzionale: 80%; 2.5) di Su di servizio o attrezzatura collettiva: 80%; 2.6) di Su di servizi: 80%; h) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m2 120; i) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m2 400; l) superficie coperta complessiva di centro commerciale o complesso commerciale al dettaglio, massima: m2 2.500. C) Disposizioni particolari. 1. Il Pac prevede requisiti di opere e attività, in funzione di omogeneità dell'insediamento e di suo inserimento nel contesto territoriale. In particolare, il Pac prevede i tipi di facciata e di copertura, e la recintazione verso il fiume Livenza rivestita di verde arbustivo. 2. La superficie commerciale al dettaglio di vendita globale in un Pac non può superare m2 2.500. 3. Nella zona di Brugnara tra via Giolitti e via Villa Varda in assenza di Pac sono ammesse opere per adeguamento a norme di igiene e di sicurezza.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi norme tecniche attuative
Rapporto di copertura:	vedasi norme tecniche attuative
Altezza massima ammessa:	vedasi norme tecniche attuative
Volume massimo ammesso:	vedasi norme tecniche attuative
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: La costruzione è compatibile con le previsioni del PRGC**

**Note generali sulla conformità:**

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

Oggetto della presente relazione è l'insediamento alberghiero costituito da locali ristorazione, camere per l'ospitalità, sala convegni e spazi esterni ricreativi a solarium con due piscine a sfioro, una per adulti ed altra per bambini, ed un ampio spazio a verde attrezzato; gli spazi esterni si completano con ampie aree a parcheggio scoperto e due zone a verde alberato in cui sono installate due fontane.

L'insediamento insiste nel capoluogo comunale di Brugnera all'estremità sud del centro urbano, immediatamente alle spalle della sede municipale, su di un'area, a figura geometrica rettangolare, il cui asse maggiore corre in direzione nord-est/ sud-ovest ad andamento pianeggiante sviluppante di ca. mq. 12.614,00 di superficie nominale.

A ca. km 1,00 a sud-ovest dell'insediamento, immediatamente a lato ovest di via Villa Varda, si estende l'omonimo parco, corrente in sponda sinistra dal fiume Livenza, parco ricco di vegetazione e dedicato essenzialmente alle passeggiate.

Il compendio è delimitato lungo tutto il perimetro da barriera arbustiva d'essenza lauro di notevole spessore avente mediamente altezza di ca.mt. 3,00, garantendo la privacy dell'attività e dell'ospitalità.

Esso è contermina a lato sud-est da via Villa Varda, a sud-ovest da insediamento produttivo ed abitativo, a nord-ovest da via Giolitti, la quale corre a ca. – mt. 1,00 rispetto la quota del bene staggito e a nord-est da piazzola a parcheggio pubblico.

La delimitazione lungo via Giolitti è caratterizzata da recinzione in calcestruzzo dell'altezza media di ca. cm. 150, parte caratterizzato dalla muratura perimetrale dell'autorimessa e parte avente funzione di sostegno del terreno pertinenziale del compendio staggito.

A lato opposto di via Giolitti trova luogo l'isola ecologica di gestione comunale.

L'accesso principale avviene direttamente da via Villa Varda, SR-PN 67, asse di collegamento tra il

centro del capoluogo di Brugnera con il territorio trevigiano in particolare con la SR-PN35 comunemente detta Pordenone-Oderzo intersecando in località Portobuffolé.

Questo accesso è materializzato da manufatto in muratura di gradevole estetica, costituito da due varchi, uno dedicato all'ingresso e l'altro all'uscita dei mezzi.

Su entrambi i varchi sono installate le cancellate del tipo a scorrere e ad apertura automatica.

Altri accessi pedonali, da natura secondaria o di servizio sono posizionati uno lungo via Giolitti ed altro su parcheggio pubblico, altro accesso carraio, molto probabilmente al solo uso per la raccolta rifiuti, immette su parcheggio pubblico medesimo.

Ad ovest, rispettivamente a ca. mt. 220,00 e ca. mt. 150,00, sono presenti due antenne per il servizio telefonico mobile.

#### AREE ESTERNE

Il compendio staggito nella sua parte esterna è suddiviso in:

- piazzale antistante destinata all'accesso, a parco e a parcheggio privato a favore dell'utenza;
- area complementare all'esercizio;
- area laterale destinata a solarium.

#### **area antistante**

Costituisce il biglietto da visita alla struttura, essa è costituita da viabilità interna a due anelli speculari aventi la carreggiata centrale comune, formanti due ampie isole sistemate a tappeto erboso in cui sono installate rispettivamente due fontane a forma circolare emergenti da quota campagna.

Entrambe le "isole" sono circonscritte da marciapiede in massello di calcestruzzo leggero.

Lungo il perimetro delimitante l'area a parcheggio sono installati dei punti luce a palo con armatura a plafoniera sferica superiore, garantendo una sufficiente illuminazione notturna;

L'area a verde è dotata di impianto irriguo.

La viabilità corrente lungo l'asse centrale è costituita da corsie separate da aiuola arbustiva di

varie essenze, costituenti rispettivamente la corsia di entrata e la corsia d'uscita, delimitate ai lati opposti da alberature d'essenzaiglio.

Oltre alle isole a verde, l'area antistante si completa con piazzali posizionati a lato delle medesime isole in cui trovano luogo gli stalli veicolari "a pettine" su due file opposte separate da corsia di manovra.

Completa la viabilità di scorrimento interno due assi correnti uno in fregio alla struttura alberghiera e l'altro parallelamente alla strada d'accesso immettendosi in uscita al compendio.

Anche il piazzale a parcheggio e quest'ultima viabilità sono delimitate lungo il loro perimetro da marciapiede in massello di calcestruzzo leggero costituente diaframma tra il piazzale stesso ed il limite di proprietà o di destinazione.

In particolare, la fascia di separazione tra l'area a parcheggio e l'area relax è sistemata a verde con alberature in linea d'essenzaiglio ed acero nonché da quinta protettiva costituita da siepe di notevole spessore ed altezza.

Il manto d'usura carrabile ovvero alla movimentazione dei mezzi ed allo stallo degli stessi è in conglomerato bituminoso.

La raccolta delle acque metriche, per quanto ora accertabile, avviene su caditoie poste parte lungo il perimetro esterno delle piazzole e parte lungo l'asse della sede viaria.

Non sono accertabili le caratteristiche della rete e nella parte finale in deflusso.

#### **area complementare all'esercizio**

Si estende a lato nord-est e retro sino a raggiungere la sede stradale contermina via Giolitti.

All'estremità nord-est, la cui superficie si presenta a fondo bitumato, è presente l'isola ecologica al servizio dell'attività, delimitata da idonea recinzione e preceduta da area destinata alla movimentazione dei mezzi rivolti alla raccolta e lo smaltimento dei rifiuti assimilabili agli urbani.

Al retro per ca. due terzi del fronte del manufatto principale, sino a raggiungere il limite della sede stradale su detta, si estende un'area a verde piantumato.

La restante parte in continuità alla precedente si presenta a superficie pavimentata con massello in calcestruzzo leggero posto in opera a spina pesce, in cui sono installati quattro gazebi in struttura metallica leggera, lateralmente aperti, ed è dedicata essenzialmente a ricevimenti o banchetti all'esterno.

#### **area relax**

posizionata all'estremità sud-ovest dell'insediamento si estende per una superficie di ca. mq. 2.500,00, a forma planimetrica rettangolare ad andamento pianeggiante il cui asse maggiore corrente in direzione sud-est/nord-ovest.

Essa è separata dalla struttura ricettiva da un camminamento pavimentato in massello di calcestruzzo leggero, collegante l'area antistante con via Giolitti, e dallo scivolo d'accesso carraio all'autorimessa, nonché da telo oscurante corrente lungo l'area a parcheggio insistente presso il piazzale laterale.

Via Giolitti è raggiungibile pedonalmente dalla struttura in oggetto tramite due aperture presso la relativa

recinzione e dotata di cancello ad apertura automatica.

I lati nord-ovest, contermine a pubblica viabilità, sud-ovest, contermine ad insediamento residenziale e ad insediamento produttivo, e sud-est contermine a via Villa Varda sono delimitati da una folta siepe arbustiva d'essenza lauro che si eleva mediamente ca. mt. 3,00 di altezza, tutelando la privacy dell'insediamento.

Questa area è suddivisa in due zone di cui la prima all'estremità nord-ovest ove sono presenti due piscine a sfioro di cui una di maggiori dimensioni di ca. mt. 12,50x25,00 e della profondità minima di ml. 1,20 per poi discendere a mt. 1,50, e l'altra delle dimensioni di ml. 4,00x 8,00 della profondità di ml. 0,50.

Tra le due piscine insistono due vani interrati di cui uno, della profondità di ca. ml. 1,50 dedicato alla compensazione dei livelli e l'altro a vano tecnico della profondità di ca. ml. 2,20, entrambi

sono coperti da apposite piastre consentendo la pedonabilità.

Lungo il perimetro di entrambe le piscine corre la canalina di raccolta e di deflusso delle acque d'esubero nonché pavimentazione, per ca. mt. 1,50, in mattonelle di calcestruzzo leggero.

Strutturalmente, come desunto dalla documentazione in atti, sono costituite da murature perimetrali in conglomerato cementizio armato su fondazione di base del tipo a platea sempre in conglomerato cementizio armato.

Il rivestimento delle piscine è realizzato in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm. 60x60 poste in opera ortogonalmente.

Entrambe le piscine sono dotate di idonee apparecchiature per la depurazione, in particolare l'acqua è filtrata essendo così disinfettata e trattenendo le proprietà di disinfezione residua continua, ed è anche rinnovata e riciclata, oltre a ciò, il bacino è dotato di tutte le attrezzature strettamente necessarie per il suo funzionamento ed è in grado di ottenere un certo livello di tenuta all'acqua.

Lungo il perimetro sono installati, a quota terreno, alcuni punti luce a plafoniera.

Completa la zona relax un ampio spazio a prato dedicato al riposo con sdrai ed ombrelloni.

L'intera area gode di impianto d'irrigazione a getti installati lungo il perimetro nonché punti luce a plafoniera posti a quota terreno.

Completano il servizio "piscina":

- sei box spogliatoi di cui uno dimensionato ai fini delle esigenze per persone aventi difficoltà motorie;
- tre latrine, maschi, femmine e disabili

Tali box prestano dimensioni di cm. 100x100 e cm 150x150 per le persone disabili con altezza media di ca. cm. 230.

Essi sono costituiti da struttura lignea costituita da pilastri poggianti su scatola metallica infissa a platea di fondazione con sovrapposta pavimentazione in piastrelle maiolicate, tamponamento in perlinato, copertura in tavolati con sovrastanti tegole canadesi.

I servizi igienici sono dotati di vaso alla turca per i maschi e da vaso a sedere per femmine e disabili, tutti con sciacquone esterno, inoltre il servizio disabili è dotato di piccolo lavabo; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica.

#### PIANO INTERRATO

*Vedasi allegato 004.01*

A figura planimetrica irregolare, inscrivibile in un rettangolo, esso si sviluppa completamente al di sotto della quota campagna, estendendo la propria consistenza rispetto alla sagoma di pianta dei piani fuori terra, verso il retro.

Lungo i lati maggiori è delimitata da un corridoio a cielo aperto ovvero cavedio, alla cui in sommità è installato idoneo grigliato consentendo una corretta ventilazione ed aerazione naturale ai locali sottostanti.

Alle estremità ed una in posizione intermedia trovano le scale aventi funzione di via di fuga verso l'esterno in quota campagna, in particolare quella intermedia consente anche accessibilità diretta dall'esterno ai locali aperti al pubblico insistenti su questo livello di piano.

Questo livello di piano è costituito da tre settori aventi loro particolarità di destinazione, per la cui individuazione si rimanda all'allegato 008.01, e precisamente:

- primo settore: destinato ad autorimessa;
- secondo settore: destinato ai servizi generali all'attività alberghiera e ristorazione;
- terzo settore: destinato ad attività di trattenimento e riunioni o convegni ed ampio magazzino.

#### *PRIMO SETTORE*

Trattasi di unico ampio locale, posizionato al di fuori della sagoma planimetrica della struttura fuori terra, a pianta rettangolare in unico spazio libero da impedimenti fissi fatta eccezione dalla pilastatura strutturale posta in assi ortogonali delimitando il corridoio centrale di manovra e formando gli stalli laterali, comunque non ostacolando la difficoltà di manovra degli autoveicoli.

L'accesso veicolare avviene su ampia rampa rettilinea insistente all'estremità sud-ovest



dell'edificio, in prossimità dell'area ricreativa, correndo perpendicolarmente all'asse maggiore dell'autorimessa.

La raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla superficie dello scivolo avviene su canalina grigliata presente al termine della rampa mentre le acque meteoriche di sgrondo delle autovetture in entrata vengono raccolte su caditoie poste ad intervalli regolari lungo l'asse maggiore dell'autorimessa.

Un ampio corridoio, a lato dell'autorimessa e parallelo allo scivolo, immette su corridoio che conduce all'interno della struttura ricettiva.

La sicurezza della sosta veicolare è garantita da un portone basculante grigliato, ad apertura automatica, posto al piede dello scivolo, mentre la sicurezza antincendio è garantita da aperture aeranti con installazione di serramenti a frangisole fisso, correnti alla sommità della muratura esterna prospettanti a luce diretta sugli stalli laterali su via Giolitti, da impianto rivelazione fumi, da idrante a lancia in prossimità del portone d'accesso, da estintori e da videocamera.

In questa sede non è verificata la funzionalità delle apparecchiature di sicurezza ed il rispetto delle norme che regolano le autorimesse.

L'impianto elettrico corre in blindosbarra alla sommità della muratura interna con corpi illuminanti a luce tubolare al neon corrente a soffitto in linea centrale.

Lo scivolo è illuminato con lampade a terra lungo l'asse di scorrimento.

Strutturalmente, come attualmente accertabile, è costituita da murature perimetrali in calcestruzzo armato con struttura di spina costituita pilastratura a sezione circolare su cui appoggiano una serie di travi a vista o fuori spessore, a sviluppo orizzontale ortogonale il tutto in calcestruzzo armato.

Su tale struttura orizzontale trova appoggio il solaio di copertura costituito da lastre in calcestruzzo del tipo prefabbricato del tipo Predalles nella quale sono annegati dei tralicci di nervatura con interposti blocchi di alleggerimento in polistirolo espanso e successivo getto in calcestruzzo a

completamento delle nervature, delle cordolature e della caldana sovrastante.

La pavimentazione è costituita da caldana in calcestruzzo, si ritiene armata con rete elettrosaldata, finita a liscio con spolvero cementizio tirato ad elicottero ed opportunamente tagliato a quadrotte per la formazione dei giunti di dilatazione.

Non presenta particolarità di finitura.

Il locale sviluppa una superficie utile di ca. mq. 487,00 (30,15x16,15) con altezza utile, pavimento-soffitto di ca. ml 3,54 oltre a ca. mq. 52,00 destinati ad atrio di comunicazione tra l'autorimessa e la struttura ricettiva.

#### *SECONDO SETTORE*

Costituisce la parte interrata del blocco sud-ovest dell'intera struttura, esso è accessibile dall'area autorimessa immettendosi su un ampio corridoio centrale ai cui lati trovano luogo vari vani accessori.

Inoltre, esso è raggiungibile dal cavedio perimetrale servito dalle scale d'emergenza a cielo libero. Entrambi conducono alla parte centrale dello stabile ove trovano luogo il vano scala ed un ascensore, al servizio dell'utenza, nonché altro ascensore di servizio per il personale, colleganti tutti i livelli di piani dell'edificio.

Questo settore è pure raggiungibile dall'interno della struttura tramite la scala e l'ascensore.

Ad un lato, immediatamente nelle vicinanze della scala trovasi un ampio vano destinato a lavanderia con annesso vano caldaia, a seguire proseguendo lungo il corridoio, si trovano un magazzino, un locale stireria, ai quali è interposto un servizio igienico con antilattina.

Completa il settore il gruppo spogliatoi per personale suddivisi per sesso e dotati di proprio ed esclusivo servizio igienico con anti latrina; da quest'ultimo si accede sia al servizio sia allo spogliatoio di competenza; termina la consistenza un locale tecnico ove sono installate le pompe al servizio dell'impianto irriguo delle aree verdi esterne, la cui pavimentazione di quest'ultimo locale corre a ca. – cm. 30 rispetto la pavimentazione principale formando un bacino per contenimento

d'acqua proveniente da eventuali perdite dall'impiantistica in sede.

A lato opposto, fronte stireria, vi è un ampio locale in cui sono installate le celle frigo, per poi proseguire con altro gruppo spogliatoio personale, suddiviso per sesso, entrambi con annesso servizio igienico ed anti latrina, posti in testata verso la muratura esterna, ovvero lo spogliatoio trova accesso diretto dal corridoio.

Presso uno spogliatoio sono stati realizzati due piccoli vani, privi di specifica destinazione, con tramezzature in pannellatura di carton gesso, chiude questo gruppo un locale magazzino posto fronte il locale pompe.

A lato del vano "celle frigo è presente l'ascensore di servizio con retrostanti due locali tecnici. Tutti i locali, fatta eccezione di due spogliatoi trova aerazione ed illuminazione diretta naturale tramite finestrature prospettanti sul cavedio perimetrale.

L'intero corpo sviluppa una superficie lorda di ca. mq. 493,00 con altezza utile di ml. 3.00 fatta eccezione per il vano pompe che presenta altezza di ml. 3,35 e il locale celle frigo che presenta altezza di ml. 2,70.

Le superfici su esposte non quantificano l'ingombro dei cavedi.

Il grado di finitura è del tipo classico dell'epoca di costruzione e si riassumono:

- divisori interni se non portanti in laterizio;
- intonaci interni a malta del tipo civile;
- pavimentazione è costituita da piastrelle monocottura delle dimensioni di cm 30x30 poste in opera ortogonalmente;
- controsoffittatura in pannellatura a quadrotte di carton gesso fono assorbenti appesi su orditura metallica fissata al solaio, con inserimento di corpi illuminanti in tubolare al neon e rilevatori di fumo;
- porte interne in legno a specchiatura cieca;
- porte tra compartimenti settoriali del tipo REI;

- rivestimento interno alle pareti dei servizi igienici in piastrelle maiolicate, 20x20, in colore uniforme poste sino ad altezza di ml. 2,50 dalla pavimentazione;
- pavimentazione dei servizi igienici in piastrelle maiolicate 20x20 in colore uniforme;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da bidet e vaso con sciacquone esterno, piatto doccia con box, lavabo a colonna; tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria in acciaio inox a miscelatore collegato ad impianto idrico sanitario, di cui la tipologia di materiale non accertabile, fornente acqua calda e fredda;
- serramenti esterni in telaio, ad unica anta a libro, costituito da profilo in alluminio preverniciato con frapposto vetro camera;
- impianto elettrico corrente sottotraccia completo di corpo illuminati, prese, interruttori, commutatori ovvero tutto quanto necessario per una corretta funzionalità;
- riscaldamento locali in elementi radianti in acciaio collegato a generatore di calore tramite tubazioni trafilate in rame opportunamente coibentate secondo le modalità e caratteristiche dell'epoca d'installazione.

### *TERZO SETTORE*

Costituita dalla parte centrale del fabbricato per poi completarsi con la pozione all'estremità nord-est dello stesso.

Essa è suddivisibile in tre sub settori di cui:

- il primo in cui sono inserite due scale di cui una principale con annesso ascensore che si elevano su tutti piani al servizio dell'utenza ospite, già descritta nel secondo settore, ed una secondaria, proveniente dal piano terra, destinata esclusivamente all'utenza partecipante ad attività di riunioni, trattenimento o simili e sala conferenze sui locali che si svolgono su questo livello di piano.
- il secondo da ampio locale destinato allo stoccaggio di arredi dismessi e varia utensileria,
- il terzo costituito da ampi locali, con annessi servizi, destinati al trattenimento e simili e conferenze.

Tra i vani scala riservati all'utenza si interpone ampio locale quale sala di rappresentanza, privo di aerazione ed illuminazione naturale, mentre alle spalle trovano luogo la lavanderia con annessi locale caldaia, un vano tecnico di imprecisata funzione per poi completarsi con un gruppo di servizi igienici alla necessità dell'attività di trattenimento, conferenze e simili, suddivisi per sesso nella misura di tre latrine femminili e tre latrine maschili entrambi accessibili da propria anti latrina; altro servizio igienico con antilatrina trovasi ubicato in prossimità del guardaroba.

La maggior parte delle latrine e la lavanderia trovano aerazione ed illuminazione naturale su cavedio. Il secondo sub settore è raggiungibile dalle scale e dall'ascensore, entrambi interni, e ai soli fini di servizio, dall'esterno tramite scala a cielo libero.

La scala su detta a sviluppo rettilineo ad unica rampa rettilinea conduce a quota campagna e molto probabilmente ritenuta via di fuga in passato quando sussisteva una maggiore consistenza dell'autorimessa.

Il locale, posto al di fuori della sagoma strutturale del fuori terra, si sviluppa a pianta rettangolare con asse maggiore corrente parallelo al lato maggiore dello stabile di cui un lato è separato da quest'ultimo da cavedio mentre gli altri due sono contro terra ed il quarto è separato da muratura compartimentale dell'autorimessa.

In esso è assente qualsiasi aerazione ed illuminazione del tipo naturale seppure essa potrebbe essere presente su finestrature prospettanti su cavedio ma attualmente chiuse da pannellatura in carton gesso.

In testata terminale la soffittatura presenta un abbassamento di ca. cm. 80 su di una larghezza di ca.mt. 3,15.

Sviluppa dimensioni di ca. mq. 376,20 formando una figura planimetrica ad "L".

Lungo la soffittatura corrono a vista varie tubazioni di scarico delle acque reflue.

L'impianto elettrico corre su blindosbarra a soffittatura con doppia linea di illuminazione con corpi in tubolari al neon nonché l'impianto di rilevazione fumi.

Il terzo sub settore è costituito da due ampi locali separati tra loro da atrio in cui immette la scala d'accesso interna.

Il primo locale, destinato a riunioni, trattenimenti e similari, è posizionato frontalmente alla sala di rappresentanza; si sviluppa a pianta esagonale separata dalla sala di rappresentanza da un corridoio aperto per poi estendersi verso il secondo sub settore.

Su tale cavedio prospettano le finestre atte a ricevere illuminazione ed aerazione naturale, nonché immettono tre uscite d'emergenza.

L'intera superficie del vano è completamente libera ostacoli fissi fatta eccezione di una serie di pilastri, a sezione circolare, delimitanti una pianta quadrangolare.

La contro-soffittatura è costituita da pannellature in cartongesso formante sezioni diverse al fine di ottenere un movimento architettonico consona alla destinazione.

La sala di rappresentanza sviluppa ca. mq. 70,00 ( 10,00\*7,00) con altezza di ca. ml. 3,00 su controsoffittatura in pannelli fono-assorbenti.

Il secondo locale, destinato a sala conferenze, posizionato all'estremità nord-est della struttura principale, si sviluppa a pianta rettangolare delimitata lungo i lati maggiori da cavedio ove prospettano le finestre garantendo l'aerazione ed illuminazione naturale, nonché tre uscite di sicurezza che garantiscono la via di fuga presso due scale che conducono a quota campagna.

Alla testata è presente un'area "palco" delimitata lateralmente da due ripostigli ed al retro da un vuoto sottoscala.

Anche questo locale si estende con superficie libera da ostacoli fissi fatta eccezione di una serie di pilastri strutturali sezione circolare correnti a breve distanza dalla muratura perimetrale.

Presenta dimensioni di ca. ml. (22,15\*15,53) = mq. 344,00 oltre la zona "placo" e ripostigli per ulteriori ca. mq. 57,00 (3,70\*15,53).

Il grado di finitura diversifica in funzione della destinazione d'uso, così sommariamente riassunti:

- pavimentazione atro scale in lastre marmo "rosso verona" levigate e lucidate;
- pavimentazione locale trattenimento parte in pasquette e parete in listelli di legno prefinti;
- pavimentazione sala conferenze in listelli di legno prefinito,
- pavimentazione cavedio in conglomerato cementizio finito a liscio con inserimento di caditoie per raccolta acque meteoriche;
- pavimentazione dei servizi igienici in piastrelle maiolicate 20x20 ,
- rivestimento murale interni ai servizi igienici in piastrelle maiolicate 20x20 cornice superiore altezza cm 250;
- pavimentazione sala rappresentanza in pasquette di legno prefinito;
- pavimentazione lavanderia in piastrelle maiolicate;
- rivestimento murale al vano lavanderia in piastrelle maiolicate 20x20 poste sino a ml. 2,00 dal pavimento;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere a mensola con sciacquone ad incasso, lavabi a forma ovale incassati su supporto in lastre di granito, forniti di acqua calda e fredda su miscelatore in acciaio inox;
- porte interne in legno a specchiatura cieca;
- finestre in telaio d'alluminio anodizzato ad apertura a libro ad uni anta con inserito vetro-camera.

#### PIANO TERRA

*Vedasi allegato 008.02*

Costituisce l'organigramma dell'attività alberghiera ed anch'esso è suddivisibile in settori, meglio evidenziati in allegato 0080.02, precisamente:

- a) Settore primo: un ampio spazio destinato al ricevimento, portineria, centralino, cassa ed altri due ampi spazi laterali in ingresso destinati a salottino/relax;

- b) Settore secondo: ampio salone destinato a feste e/o convegni;
- c) Settore terzo: ampio spazio destinato alla prima colazione e/o ristorazione con annessa cucina e preparazione.

#### *PRIMO SETTORE*

Posizionato centralmente al corpo di fabbrica esso trova accessibilità diretta dall'area esterna. In prossimità dell'ingresso è presente un'area arretrata rispetto alla struttura principale formando uno spazio protettivo dalle avversità atmosferiche, spazio ampliato con l'installazione di una struttura pilastrata su copertura reticolare ad arco tutto sesto in metallo e manto in pannello ramato grecato.

L'ingresso è costituito da vetrate laterali, ai lati a forma arcata su telaio fisso e centralmente, in leggero arretramento lineare sono installate due porte vetrate, ad unica anta ciascuna, ad apertura manuale.

L'accesso avviene direttamente su ampia hall a forma planimetrica rettangolare con corsia centrale delimitata ai rispettivi lati da un'area relax o di conversazione.

Frontalmente all'ingresso è posizionata la reception lateralmente delimitata da un vano ripostiglio e da vano tecnico su cui sono installati i quadri elettrici vari.

La soffittatura avente caratteristica decorativa, realizzata con pannellature in cartongesso presenta altezza di ca. mt 2,75 lungo il perimetro con andamento piano mentre centralmente sviluppa un annodamento "a botte" la cui altezza max in freccia è di ca. mt 3,33.

Anche presso la zona reception vi è una soffittatura decorativa a varie sezioni.

Tra il solaio di piano e la soffittatura decorativa corrono gli impianti tecnologici quali la climatizzazione aria fredda e calda, elettrico con punti luce a faretti alogeni, rilevazione fumi e video sorveglianza.

La pavimentazione è costituita da lastre in marmo rosso Verona con decori intermedi e bordature in listelli di marmo Trani, il tutto levigati e lucidati a piombo.



I locali annessi, ripostiglio e quadri elettrici presentano altezza di ml. 2,70 con controsoffittatura piana in pannelli carton gesso ove nella superiore intercapedine corrono gli impianti tecnologici quali climatizzazione aria calda e fredda, elettrico ed illuminazione a faretti alogeni e rilevazione fumi le cui rispettive apparecchiature sono installate presso la pannellatura.

L'intonaco interno è a malta finta a fino del tipo civile.

#### *SECONDO SETTORE*

Posizionato all'estremità nord-est della struttura esso si sviluppa maggiormente a pianta rettangolare fatta eccezione per una modesta porzione in appendice in prossimità della zona ingresso.

Esso è raggiungibile dalla hall immettendosi su ampio atrio, separati da divisorio con infrapposta porta.

Quest'atrio senza soluzione di continuità, immette su corridoio che conduce al gruppo servizio igienici, suddivisi per sesso, nonché ad un servizio per persone disabili, ad un locale ufficio e sempre dall'atrio prende avvio la scala, a luce aperta, che conduce al piano interrato per raggiungere i locali aperti al pubblico.

Sempre presso quest' atrio è presente un angolo bar ed un vano guardaroba per poi accedere all'ampia sala dedicata ai convegni e/o ristorazione e feste.

Il gruppo servizi igienici, accessibile dal corridoio, è costituito da anti-latrina disabili comunicante con le rispettive anti-latrine "maschi" "femmine".

Presso le anti-latrine sono installati due lavabi in ceramica incassati su ripiano e bordatura laterale in granito e con ampio specchio frontale; le latrine sono dotate vaso a sedere del tipo sospeso con sciacquone ad incasso, presso l'anti latrina "maschi" inoltre sono installati due orinatoi.

Presso la latrina "disabili" trovansi installato un vaso a sedere posto a terra con sciacquone esterno e maniglioni d'ausilio, lavabo in sospensione il tutto in ceramica.

Tutta la rubinetteria atta alla fornitura dell'acqua calda e fredda è costituita da miscelatore in acciaio inox.

Il gruppo "donne" alle latrine è dotato oltre da illuminazione artificiale anche da illuminazione-aerazione naturale tramite finestre ad apertura a vasistas, mentre le altre latrine ed anti-latrine sono dotate di ventilazione forzata ed illuminazione artificiale.

Le reti di alimentazione degli impianti tecnologici, tra cui la climatizzazione aria calda e fredda, corrono lungo l'intercapedine formatasi tra il solaio strutturale e la controsoffittatura costituita da pannelli in cartongesso ed in cui sono inseriti i corpi illuminanti.

Le pavimentazioni ed il rivestimento murale, quest'ultimo a tutta altezza, sono in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm 20x 20 poste in opera ortogonalmente.

La controsoffittatura è costituita da doghe metalliche preverniciate.

Tutte le porte, del tipo cieco con pannellatura in laminato sono dotate di apparecchiatura d'auto chiusura.

L'impianto elettrico è completo di interruttori, prese e punti luce a soffitto, il riscaldamento è reso da piastre in acciaio.

L'ufficio si sviluppa per la maggior parte a pianta rettangolare a cui si annette, senza soluzione di continuità altra modesta superficie a pianta quadrata.

Anche questo locale presenta la soffittatura a "botte" con altezza minima dal pavimento di mt 2,75 e max alla freccia mt. 3,00 costituita da pannelli in cartongesso formanti un'intercapedine con il solaio di piano presso la quale corrono gli impianti tecnologici, aerazione, condizionamento ed elettrico con illuminazione a faretti alogeni.

Questo locale gode anche di aerazione ed illuminazione naturale tramite finestre inserite su muratura perimetrale.

Alla parete nord-est è presente una porta che immette all'esterno attualmente non fruibile essendo chiusa da struttura fissa.

Il riscaldamento avviene tramite ventilconvettore ed inoltre l'impianto elettrico è completo di interruttori, prese punti luce a soffitto con faretti alogeni.

L'intonaco interni è a malta del tipo civile finito a fino.

Completa questa settore un ampio locale destinato a sala convegni oppure a ristorazione o a feste particolari, collegato, tramite corridoio, alla cucina consentendo un servizio diretto per la ristorazione.

Si sviluppa a pianta rettangolare dalle dimensioni di ml. 22,20 x15,10, in superficie di ca. mq. 335,00 completamente libera da ostacoli fissi, fatta eccezione per quattro pilastri, due per lato longitudinale posti a ca. 2,50 mt dalla rispettiva muratura perimetrale, costituenti parte della struttura dello stabile.

Tale assetto strutturale ha permesso di formare la soffittatura in modo decorativo costituito da una porzione corrente a ca. mt 2,90 dal pavimento lungo lati perimetrali collegata ad una fascia corrente trasversalmente tra pilastri costituendo dei "cassettoni" la cui altezza corre a ca. mt. 3,10 dal pavimento.

Alla parte opposto dell'ingresso il salone termina con una zona a "nicchia" ove può trovare luogo la "sede relatori".

Ai lati della "nicchia" trovano due vani entrambi destinati a ripostiglio.

L'intera soffittatura è costituita da pannellatura in carton gesso costituendo intercapedine con il solaio di piano ove corrono gli impianti tecnologici, quali elettrico con illuminazione a faretto alogeni, climatizzazione aria calda e fredda, rilevazione fumi, fonico e di proiezione immagini e/o filmati.

Le murature perimetrali delimitanti il salone, al loro interno, sono coibentate da pannellatura lignea costituendo una intercapedine ove corrono gli impianti tecnologici, tra cui le riprese d'aerazione.

Lungo le pareti esterne sono posizionate vari fori porta-finestra di cui una parte con telaio fisso e altri, precisamente due alla parete nord-ovest ed uno alla parte sud-ovest aventi funzione di uscita di sicurezza con telaio a due ante e maniglione antipánico.

Tutte le aperture a porta-finestra, con architrave arcata, presentano analoga finitura alle uscite di sicurezza ovvero divisione a due ante con specchiatura di base con pannellatura cieca e a vetri superiormente.

Presso la parte di tesata della "nicchia" è presente una porta avente funzione d'uscita di sicurezza ma allo stato di fatto chiusa.

La pavimentazione nella parte centrale è costituita da quadrotte in marmo a tre gradazioni di tonalità su fasce longitudinale, mentre lateralmente le quadrotte sono distribuite a due gradazioni chiare.

L'impianto elettrico è completato da punti luce a faretti alogeni inseriti nei pannelli della controsoffittatura ed applique a parete, da prese, commutatori ed interruttori.

Alla parete esterna sono presenti due finestre ad apertura a vasistas nonché un'apertura quale uscita di sicurezza.

La comunicazione con la sala colazioni avviene tramite porta a due ante ad apertura automatica.

Il locale sviluppa superficie di ca. mq. 57,00 con altezza utile di ml. 2,82 La controsoffittatura è in pannelli di cartongesso formante intercapedine con il solaio di piano ove corrono tutti gli impianti tecnologici, quali elettrico, climatizzazione aria calda e fredda e rilevazione fumi.

Il locale inoltre è dotato di impianto elettrico con interruttori, prese, commutatori ovvero completo di ogni accessorio necessario all'attività nonché di impianto di illuminazione artificiale su corpi illuminati tubolari al neon su soffittatura.

Il rivestimento murale interno è in piastrelle maiolicate poste sino ad altezza di ca. ml. 2,18 dal pavimento

### *TERZO SETTORE*

Questo settore è composto dalla sala colazioni, da un ristorante, da un bar nonché da gruppo di servizi igienici.

L'ingresso principale avviene direttamente dalla hall immettendo su di un ampio corridoio

interrotto da “bussola vetrata con doppia porta” costituente atrio da cui si accede all’ascensore ed al vano scala al servizio dell’utenza.

Lateralmente insistono il locale bar ed un vano guardaroba, mentre proseguendo si aggiunge la sala prima colazione e/o ristorante con annessi una saletta adibita a ristorante riservato ed un guardaroba.

Lungo la parete dividente il ristorante con il corridoio sono installate delle vetrine espositive. L’utenza extra ricettiva e rivolta alla sola ristorazione trova accesso autonomo non provocando commistione con l’attività alberghiera.

Quest’ultimo accesso è preceduto da una capottina in struttura metallica con copertura a volta in telo plastificato.

Il vano bar, attualmente dismesso, su sviluppa a pianta rettangolare interrotta dall’inserimento dal vano ascensore di servizio, si estende per una superficie di ca mq. 65,00 ed altezza utile di mt 2,70.

Esso non gode di alcuna parete verso l’esterno ove poter godere di aerazione ed illuminazione naturale.

La parete prospettante il corridoio e alla hall è formata da pannellatura a vetro decorativi. La soffittatura è costituita da pannelli in cartongesso formando una intercapedine con il solaio di piano ove corrono tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, aerazione, climatizzazione aria calda e fredda e rilevazione fumi; i corpi illuminati sono inseriti nella pannellatura della soffittatura nonché in applique a parete.

La pavimentazione è costituita da listelli in legno prefiniti.

Il retro-banco si collega ad anti-latrina dalla quale si accede all’atrio compartimentale cucina/preparazione ed alla latrina di servizio ove sono installati un vaso a sedere del tipo sospeso ed un piccolo lavabo, entrambi in ceramica con rubinetteria in acciaio inox a miscelatore, pavimentazione e rivestimento murale in piastrelle maiolicate.

La sala prima colazione adattabile, nell'occorrenza, anche a sala ristorante è raggiungibile dal corridoio proveniente dalla hall ed al quale sono annessi l'ascensore ed il vano scala che conducono alle stanze d'ospitalità ai piani superiori.

Essa si sviluppa a pianta quadrilatera delle dimensioni di ca.mt 15,50x14,00 paria ca. mq. 217,00; è suddivisa in due zone, costituenti comunque un unico vano, di cui la prima corrente parallelamente lungo i tre lati esterni, a ca. mt 2,40 dagli stessi è delimitata verso l'interno da una serie di pilastri strutturali formando la seconda zona centrale e libera da qualsiasi.

I pilastri sono collegati tra loro da architrave curvilinea che nella loro continuità sviluppano architettonicamente un simil-porticato che racchiude lo spazio centrale della sala.

All'angolo sud-ovest/nord-ovest è ricavato un angolo colazione "privacy" delimitato da pannellatura.

La pavimentazione corre su due livelli ovvero la pavimentazione lungo il perimetro corre a ca + cm.18 rispetto l'area centrale; la soffittatura lungo la parte perimetrale è del tipo a botte con altezza min di ca. ml. 2,40 e max alla freccia di ca. ml. 2,80, mentre alla parte centrale corre in forma piana ad altezza di ml. 3,20.

Le soffittature o meglio le contro-soffittature sono costituite da pannellature in cartone gesso formante intercapedine con il solaio di piano ove corrono tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, climatizzazione, rilevazione fumi ecc.

L'illuminazione artificiale avviene tramite faretti alogeni inseriti alla controsoffittatura.

Illuminazione ed aerazione naturali avvengono da aperture in tipologia porta-finestra correnti presso le pareti perimetrali di cui una, presso la parte retro, ha funzione di uscita di sicurezza in esodo su area scoperta ed altra avente la medesima funzione presente presso la parete di testa ma in esodo su sottoscala comunque libero da impedimenti fino a raggiungere l'area scoperta.

PIANO PRIMO e PIANO SECONDO

*Vedasi allegato 008.03*

Questi due livelli di piano sono costituiti esclusivamente a locali destinati all'ospitalità nella misura, per ogni singolo livello di piano di n° 27 in tipologia standard, con solo letto matrimoniale ed annesso bagno, n° 2 in tipologia "suite", costituite da ingresso da cui si immette in vano salottino, camera ad un letto matrimoniale ed annesso bagno, n° 2 in tipologia "triplo" con annesso bagno e n° 1 in tipologia per persone aventi disabilità con letto matrimoniale e letto singolo e bagno all'uopo attrezzati.

L'accesso a questi piani avviene tramite ascensore oppure tramite ampia scala a due rampe rettilinee interrotte da pianerottolo di rispo in posizione intermedia.

Il vano scala è compartimentato, ai fini della sicurezza antincendio, su tutti livelli di piano da porta "taglia fuoco".

Sia l'ascensore che le scala conducono al corridoio corrente centralmente lungo l'asse maggiore dell'edificio, ove ai rispettivi lati insistono le varie stanze di soggiorno, mentre alle estremità di testata sono presenti le porte d'uscita emergenziale, dotate di maniglione antipánico, che consentono la via di fuga immettendosi, per il primo piano su ampie terrazze a cielo aperto da cui, tramite ampie scale d'emergenza, si raggiunge l'area scoperta a piano campagna.

Al secondo piano le porte d'uscita emergenziale, sempre posizionate alle testate del corridoio centrale immettono su scala in struttura metallica, a due rampe opposte con pianerottolo intermedio, che raggiunge la terrazza su detta.

Oltre alle camere, su ogni singolo piano trovano luogo un vano di servizio con inserito l'ascensore a d'uso per il personale nonché altro modesto ripostiglio.

Le camere in tipologia "standard" sono costituite da un modesto atrio d'ingresso al quale è immediatamente annesso il bagno per poi raggiungere l'area a posti letto-

Questa tipologia ricettiva presenta medesime dimensioni, ovvero ca. ml. 3,54 in larghezza e ca. ml. 4,41 in lunghezza, pari a ca. mq. 15,61 con altezza utile di ca. ml. 2,66 per le camere, ca. ml. 2,22x 1,53, pari a ca. mq. 3,40, l'atrio d'ingresso e ca. ml. 1, 88x2,30 pari a ca. mq. 4,14 il bagno,

questi due ultimi presentano rispettivamente altezza di ca. ml. 2,38 e ml. 2,31.

Le camere in tipologia "suite ", posizionate centralmente lungo il fronte principale, sono costituite ciascuna da atrio d'ingresso a cui si annettono il bagno, il salottino a pianta irregolare e la camera; sia il salottino che la camera sono prospicienti ad ampia terrazza quale copertura dei locali sottostanti.

L'ampiezza di questa tipologia è complessivamente pari a ca. mq. 46,00 di cui ca. mq. 18,00 per il salottino, ca. mq. 14,50 per la camera, entrambe aventi altezza di ca. ml. 2,70 ,ca. mq. 7,60 per l'atrio d'ingresso e ca. mq. 5,70 per il bagno, questi due ultimi aventi altezza di ca. ml. 2,38. Il locale destinato alle persone con disabilità è inserito tra una "suite" ed un vano standard esponendo il fronte principale con ampia vetrata sul parco d'ingresso.

La zona letto del vano principale, sviluppa una superficie di ca. mq. 16,70 con altezza di ca. mt. 2,70, essa è preceduta dall'atrio d'ingresso della superficie di ca. mq. 3,60 e dal quale si accede al bagno che sviluppa ca. una superficie di ca. mq. 8,80, questi due ultimi spazi hanno altezza di ca. mt. 2,38.

Le stanze " triplo ", posizionate lungo la fascia retro si sviluppano in uguale dimensione con una superficie a posti letto di ca. mq. 20,70 ciascuna sono precedute da atrio d'ingresso sviluppante una superficie di ca. mq. 7,60 al quale s'annette il bagno con superficie di ca. mq. 6,00.

Esse sono attigue ad un ampio terrazzo, costituente la copertura della sottostante cucina, al quale si accede da una sola camera "tripla".

Tutte le camere insistenti al piano primo prospettanti su parte libera sono dotate di un terrazzino esterno protetto da ringhiera metallica a lavorazione semplice accessibile tramite porta a doppia anta;

Caratteristiche costruttive Tutti i locali presentano medesime caratteristiche e grado di finiture che per quanto accertabile si riassumono:

- scala d'accesso ai vari livelli di piano con alzata in lastra di marmo e pedata in moquette simile al corridoio;



- pavimentazione del corridoio centrale e delle camere in moquette;
- pavimentazione e rivestimento del bagno a tutta altezza in piastrelle maiolicate 20x20;
- divisori interni in doppio pannello sorretto da struttura metallica con infrapposto materassino fono- assorbente;
- intonaci interni, ove richiesti, a malta del tipo civile;
- controsoffittatura al bagno in doghe metalliche preverniciate;
- controsoffittatura atrio ingresso camere in pannellatura cartongesso;
- controsoffittatura al corridoio in pannelli plastici del tipo grigliato corrente ad altezza a ca. mt 2,37, fatta eccezione per un bordo corrente parzialmente lungo il perimetro ad altezza di ca m. 2,28;
- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da vaso a sedere con sciacquone ad incasso e bidet entrambi del tipo sospeso, box doccia e lavabo in sospensione ad incasso su ripiano e bordo in marmo; tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria in acciaio inox a miscelatore acqua calda e fredda ad eccezione del vaso in cui è presente la sola acqua fredda;
- rete delle condotte degli impianti tecnologici in particolare di riscaldamento e di climatizzazione corrente tra il solaio strutturale e la controsoffittatura;
- elemento scaldante presso il vano bagno in radiatore a piastra d'acciaio;
- impianto elettrico corrente sottotraccia, funzionante a scheda, completo di interruttori, prese, impianto TV, impianto allarme in bagno, quadro elettrico, Illuminazione emergenza camere, rilevatore fumi;
- termostato ambiente esclusivo per ogni camera;
- impianto elettrico lungo il corridoio corrente sottotraccia dotato di impianto di illuminazione con sensori di presenza, illuminazione d'emergenza, video sorveglianza e rilevatori fumi;
- impianto antincendio con due maniche idranti poste in prossimità delle uscite di sicurezza in testata del corridoio;

- serramenti esterni in profilo d'alluminio preverniciato con inserito vetro-camera;
- pavimentazione delle terrazze sopra cucina ed ingresso in piastre di cemento e graniglia lavata poste in opera con sistema galleggiante garantendo il deflusso delle acque meteoriche sulla sottostante guaina bitumata;

## PIANO TERZO

*Vedasi allegato 008.04*

Esso è accessibile da scala interna in continuità con la scala principale dalla quale è compartimentata da porta tagliafuoco.

Costituito da un volume destinato alla protezione di tutti i macchinari ed attrezzature tecniche-impiantistiche, posizionato al baricentro esso presenta un corpo centrale lungo l'asse minore dello stabile a pianta rettangolare delle dimensioni di ca. mt. 3,90x16,70 elevandosi a sezione ad arco con altezza minima ai lati di ca. mt 1,40 per poi raggiungere in freccia l'altezza di ca. mt. 3,00.

Questo corpo, tramite due corridoi, lungo l'asse maggiore e nelle direttrici opposte si collega ad altri rispettivi corpi a pianta rettangolare, delle dimensioni di ca. mt 15,30x10,15, copertura a due falde inclinate tipo capanna la cui altezza a quota imposta linda è di ca. mt 1,70 ed al colmo altezza ca. mt. 3,25.

All'angolo ovest trovasi posizionato il vano caldaia con accesso diretto dall'annessa terrazza. Strutturalmente la porzione arcata è costituita da profili metallici infissi al solaio sottostante, mentre i corpi laterali presentano una struttura di copertura in travi metalliche del IPE poste ad interasse di ca. mt. 3,80, poggianti lateralmente su muratura piena.

Tutto i tamponamenti perimetrale ed il manto di copertura è costituito da lamiera zincata grecata, mentre le testate della parte arcata sono caratterizzate da vetrate arricchendo il prospetto architettonico dell'edificio

L'accesso avviene da scala di servizio corrente in continuità alla scala sottostante dalla quale è compartimentata da porta "taglia fuoco" e raggiungendo la porzione chiuse.

La porzione dello stabile non occupata dalla struttura appena descritta è caratterizzata da un terrazzo ove per la maggior parte è occupato dal correre di varie tubazioni relative agli impianti tecnologici.

A queste terrazze s'accede alle testate dei corpi laterali tramite rispettive ampie porte a doppia anta con pannellatura a frangisole al fine di garantire, seppure modesta, ventilazione

Lungo tutto il perimetro dell'edificio corre un parapetto in calcestruzzo idoneo alla sicurezza del personale impiegato per la manutenzione delle apparecchiature e della copertura.

Non presenta particolari finiture se non la pavimentazione in piastrelle gres da cm. 7,5x15, impianto illuminazione in tubolari al neon, pavimentazione terrazza in piastre di cemento e graniglia lavata delle dimensioni di cm 50x50 poste su sottostante guaina impermeabilizzante in modo galleggiante al fine di garantire un comodo deflusso delle acque meteoriche.

#### STRUTTURE

Per quanto ora accertabile e per quanto risultante dalla documentazione tecnica in atti la struttura presenta:

- fondazione in calcestruzzo armato del tipo a platea con travi rovesce correnti su appoggio delle murature portanti, dei pilastri e dei setti;
- struttura in elevazione costituita da muratura, pilastri e setti in calcestruzzo armato;
- struttura in orizzontamento costituita da travi in conglomerato cementizio armato fuori spessore o in spessore solaio e cordolature correnti superiormente alle murature;

#### ALTRE FINITURE IN GENERALE

- divisori interni in laterizio dell' spessore di cm. 8 ed in pannelli di carton gesso;
- controparete coibentazione interna non desumibile se non con interventi invasivi
- intonaci interni a malta del tipo civile;
- porte interne in metallo ed in legno;
- fornitura acqua per usi igienici ed umani prelevata da acquedotto comunale;
- fornitura gas metano per generatore di calore e cottura cibi da rete pubblica;

- impianto depurazione acque reflue provenienti dai servizi e dalla cucina non sono accertabili, dalla documentazione in atti si desume che le acque reflue “domestiche” vengono depurate su idonee vasche, quali imhoff per le acque nere ed in condensagradi per le acque saponate, quindi immesse su rete di raccolta interrata, congiuntamente alle acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle coperture, per poi defluire su pubblica rete.
- Rivestimento esterno delle pareti delimitanti piano terra in lastre rettangolari “rosso Verona” poste ad asse orizzontale a fasce di diverse altezze per poi proseguire in tutta altezza ad intonaco del tipo civile con sovrastante tinteggiatura;
- ascensore per utenza matricola n° PN 342/92 portata n° 10 persone pari a Kg. 820 la cui prova di verifica biennale di cui al DPR 162/99 modificato dal DPR 23/2017 riprendendo la direttiva europea 201/33/UE, non è mai stata eseguita;
- ascensore per servizio matricola n° PN 220/92 portata n° 4 persone pari a Kg. 320 la cui prova di verifica biennale di cui al DPR 162/99 modificato dal DPR 23/2017 riprendendo la direttiva europea 201/33/UE, non è mai stata eseguita;
- impianto idrico sanitario, per quanto di conoscenza e per quanto d’uso all’epoca di costruzione, realizzato in tubazioni zingate trafilate;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, per quanto di conoscenza e per quanto d’uso all’epoca di costruzione, realizzato in tubazioni di rame coibentate, funzionante tramite generatori di calore a gas metano di rete di cui non è accertata la tipologia e la potenzialità in quanto non vi è la disponibilità dei relativi libretti di centrale ed i verbali della verifica periodica;
- impianto di climatizzazione con generatore chiller collegato alle UTA e distribuzione su canalizzazioni correnti su intercapedine formata tra solaio strutturale e controsoffittatura;
- impianto elettrico realizzato realizzato sotto traccia e corrente su canalizzazioni in controsoffittatura rivolto alla illuminazione, prese, interruttori, allarme, TV, rilevazione fumi,

video sorveglianza ecc.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20.963,00**

E' posto al piano: vedasi relazione

L'edificio è stato costruito nel: vedasi relazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi relazione

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

vedasi relazione

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi relazione piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi relazione e di cui interrati n. vedasi relazione

Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene reso in funzione della superficie lorda rapportata ad ogni specifica destinazione e ragguagliata in funzione dei coefficienti di destinazione come norma d'uso.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area relax costituita da piscine, spogliatoi e bagni	sup lorda di pavimento	1,00	2.500,00	€ 20,00
parco, parcheggi, sedime ed aree verdi	sup lorda di pavimento	1,00	10.114,00	€ 5,00
manufatto piano interrato autorimessa primo settore vedasi allegato 008.01	sup lorda di pavimento	0,40	244,40	€ 700,00
manufatto piano interrato cavedio vedasi allegato 008.01	sup lorda di pavimento	0,25	101,25	€ 700,00
manufatto piano servizi generali secondo settore vedasi allegato 008.01	sup lorda di pavimento	0,60	295,80	€ 700,00
manufatto piano interrato attività varie terzo settore vedasi allegato	sup lorda di pavimento	0,80	813,60	€ 700,00

008.01				
manufatto piano inter- rato magazzino terzo set- tore vedasi allegato 008.01	sup lorda di pavimento	0,40	150,40	€ 700,00
Piano terra attività vedasi allegato 008.02	sup lorda di pavimento	1,00	1.498,00	€ 700,00
Piano terra porticati ve- dasi allegato 008.02	sup lorda di pavimento	0,30	11,40	€ 700,00
Piano primo e secondo ospitalità vedasi allegato 008.03	sup lorda di pavimento	1,00	2.375,00	€ 700,00
Piano primo terrazze ve- dasi allegato 008.04	sup lorda di pavimento	0,25	89,00	€ 800,00
Piano terzo locali vedasi allegato 008.04	sup lorda di pavimento	0,40	166,40	€ 600,00

Piano terzo terrazze ve- dasi allegato 008.04	sup lorda di pavimento	0,20	152,80	€ 600,00

18.512,05

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

La tipologia dell'immobile oggetto della presente non è segmento comune del mercato quindi la valutazione viene dimessa in funzione su di una comparazione con edifici commerciali/terziari con valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

**Elenco fonti:**

.



## 8.2 Valutazione corpi

### A. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.206.185,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>Equivalente</i>			
area relax costituita da piscine, spogliatoi e bagni	2.500,00	€ 20,00	€ 50.000,00
parco, parcheggi, sedime ed aree verdi	10.114,00	€ 5,00	€ 50.570,00
manufatto piano interrato autorimessa primo settore vedasi allegato 008.01	244,40	€ 700,00	€ 171.080,00
manufatto piano interrato cavedio vedasi allegato 008.01	101,25	€ 700,00	€ 70.875,00
manufatto piano servizi generali secondo settore vedasi allegato 008.01	295,80	€ 700,00	€ 207.060,00
manufatto piano interrato attività varie terzo settore vedasi allegato 008.01	813,60	€ 700,00	€ 569.520,00
manufatto piano interrato magazzino terzo settore vedasi allegato 008.01	150,40	€ 700,00	€ 105.280,00

Piano terra attività	1.498,00	€ 700,00	€ 1.048.600,00
vedasi allegato 008.02			
Piano terra porticati	11,40	€ 700,00	€ 7.980,00
vedasi allegato 008.02			
Piano primo e secondo ospiti	2.375,00	€ 700,00	€ 1.662.500,00
vedasi allegato 008.03			
Piano primo terrazze	89,00	€ 800,00	€ 71.200,00
vedasi allegato 008.04			
Piano terzo locali	166,40	€ 600,00	€ 99.840,00
vedasi allegato 008.04			
Piano terzo terrazze	152,80	€ 600,00	€ 91.680,00
vedasi allegato 008.04			
Valore corpo			€ 4.206.185,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.206.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.206.185,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alberghi e pensioni [D2]	18.512,05	€ 4.206.185,00	€ 4.206.185,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 630.927,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Prestazioni tecniche rivolte alla sanatoria edilizia, presunte	€ 30.000,00
Oblazione per sanatoria edilizia presunte	€ 2.000,00
Sanatoria strutturale avente ad oggetto la scala d'emergenza ed i servizi presso l'area relax presunte	€ 4.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero	€ 3.539.275,25
<b>in arrotondamento.....</b>	<b>€ 3.500.000,00</b>
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato occupato:	
	<b>€ 3.150.000,00</b>

A corredo della presente vengono prodotti in allegato I seguenti documenti:

01.01 Ortofoto

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO**

002.01 notaio Buscio 73865 del 11041990

002.02 notaio Buscio 95143 del 04031994

002.03 notaio Gerardi rep 44289 del 05022005

**CATASTALI**

003.01.01 Estratto mappa al pignoramento

003.01.02 Estratto mappa attuale

003.02 planimetria catastale al pignoramento

003.03 visura catastale storica terreni al pignoramento

003.04 visura catastale storica fabbricati al pignoramento

**EDILIZIA**

004.01.01 Concessione Edilizia opere di urbanizzazione PdL

004.01.02 Convenzione urbanistica PdL

004.01.03 Autorizzazione fascia verde PdL

004.01.04 Inizio lavori PdL

004.02.01 Concessione Edilizia 6-18-89 del 06111990

004.02.02 Concessione Edilizia 1° variante 2-1-1992 del 14041992S

004.02.03 Concessione Edilizia 2° variante 6-16-92 del 22101992

004.02.04 Dichiarazioni varie ai fini dell'agibilità

004.02.05 Attestazione vincolo agibilità

004.02.06 Verbale Commissione Vigilanza

004.02.07 Certificato di Prevenzione Incendi

004.02.08 Collaudo statico

004.02.09 Certificato di Agibilità

004.02.10 Attestazione insussistenza autorizzazione allaccio fognatura

004.03.01 Autorizzazione 12055 del 09121993 insegne

004.03.02 Autorizzazione 10676 del 22101992 insegne

004.04.01 autorizzazione recinzione

004.04.02 risposta EDR

004.04.03 risposta Comando Polizia Municipale

004.05.01 D.I.A. 26032007

004.05.02 D.I.A. variante 30052007

004.05.03 Autorizzazione edilizia 21.06.2007

004.05.04 Conformità impianto idraulico

004.05.05 Dichiarazione DLL superamento barriere architettoniche

004.05.06 Dichiarazione DLL rispetto progetto approvato

004.05.07 Collaudo statico

004.05.08 Certificato di agibilità

004.06.01 DIA 10012008 recinzione interna

004.06.02 Comunicazione fine lavori recinzione interna

004.06.03 Collaudo finale recinzione interna

004.07.01 DIA Sanatoria-202-2010 del 27072010

004.07.02 DIA E-208-2010 del 30072010

004.07.03 DIA 1386 07062010 E 208-2010

004.07.04 DIA E- 283-2010 del 28102010

004.07.05 Dichiarazione DLL conformità delle opere

004.07.06 Dichiarazione DL barriere architettoniche

004.07.07 Conformità rilevazione allarme incendi

004.07.08 Conformità impianto elettrico

004.07.09 Certificato manutenzione apparecchiature

004.07.10 Certificato Prevenzione Incendi

004.07.11 Comunicazione fine lavori

004.07.12 Certificato di abitabilità

004.08.01 Attività Libera non realizzata

004.09.01 SCIA 11022020 E-27-2020 [REDACTED] carica veicoli

#### **AFFITTANZE**

005.01 rep 58704 notaio G Gerardi affittanza ramo d'azienda

005.02 rep 71670 notaio G Gerardi affittanza ramo d'azienda

005.03 rep 73495 notaio G Gerardi affittanza ramo d'azienda

#### **C.C.I.A.A.**

006.01 Visura camerale

#### **VARIE**

007.01 Documentazione ascensori

008.01 Piano interrato schema sinottico

008.02 Piano terra schema sinottico

008.03 Piano primo e secondo

008.04 Piano terzo schema sinottico

#### **URBANISTICA**

009.01 Estratto NTA e PRGC

#### **ALTRE VARIE**

010.01 Attestazione Prestazione Energetica

011.01 Documentazione fotografica

012.01 Certificato di Prevenzione Incendi decaduto



La presente relazione, resa su n° 70 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa e quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- ai legali patrocinatori dell'esecutante [REDACTED]

a) avv.to [REDACTED]

b) avv.to [REDACTED]

- al C [REDACTED]

[REDACTED] quale esecutata [REDACTED]

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

19-12-2024 08:12:12

L'Esperto alla stima

**Geom. Franco Pizzioli**