
Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 17/2019
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Leo Cargnel
Codice fiscale: CRGLEO79B15D530B
Studio in: via Feltre 147 - 32036 Sedico
Telefono: 0437-852255
Email: leo@studiocargnel.it
Pec: leo.cargnel@ingpec.eu



Beni in Canale D'agordo (BL)
Località/Frazione La Mora

LOTTO 1 (UNICO)

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Albergo

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: Villetta

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: Terreni

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: Albergo

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati catastali: foglio 12, particella 247

Confini: Il mappale 247 confina a nord con la corte del fabbricato mapp. 32 e con i terreni mapp. 172 e 243 (della stessa ditta), a est con il terreno 243 e la corte del fabbricato mapp. 38, a sud e ovest con la viabilità pubblica (Strada Regionale n. 346), tutti nel Foglio 12.

Conformità catastale: SI

Corpo: Villetta

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 12, particella 36

Confini: Il mappale 36 è interamente compreso nel mappale 243 del Foglio 12.



Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
In seguito agli interventi realizzati a partire dal 1987 (realizzazione nuovi bagni al piano terra e piano primo) non è stata aggiornata la planimetria catastale.	Aggiornamento planimetria catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> aggiornamento catastale: € 2.000,00

Corpo: Terreni**Dati catastali:** foglio 12, particella 33**Confini:** Il mappale 33 confina a nord con il terreno mapp. 185, a est con i terreni 34 e 243, a sud con il terreno mapp. 172, a ovest con la corte del fabbricato mapp. 32 e con il terreno mapp. 31, tutti nel Foglio 12.**Dati catastali:** foglio 12, particella 34**Confini:** Il mappale 34 confina a nord con i terreni mapp. 185 e 186, a est con il terreno 41, a sud con il terreno mapp. 243 (della stessa ditta), a ovest con il mapp. 33, tutti nel Foglio 12.**Dati catastali:** foglio 12, particella 172**Confini:** Il mappale 172 confina a nord con il terreno mapp. 33, a est con il terreno 243, a sud con la corte del fabbricato mapp. 247, a ovest con il terreno mapp. 32 (corte di fabbricato), tutti nel Foglio 12.**Dati catastali:** foglio 12, particella 243**Confini:** Il mappale 243 confina a nord con il terreno mapp. 34, a est con il terreno 41, a sud con la corte dei fabbricati mapp. 40, 240, 38 e 247, a ovest con i terreni mapp. 172 e 33, tutti nel Foglio 12.**Conformità catastale: SI**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**Corpo: Albergo**

I dati corrispondono

Corpo: Villetta**Corpo: Terreni**

I dati corrispondono.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

4. Condizioni dell'immobile**Corpo: Albergo****Stato:** discreto

Corpo: Villetta
Stato: mediocre

Corpo: Terreni
Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 11

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Albergo
Conformità urbanistica: SI

Corpo: Villetta
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI

Corpo: Terreni
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

6. Stato di possesso

Corpo: Albergo
Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 27/04/2018 per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Rimini il 30/04/2018 ai nn.3645 serie 3/T
Tipologia contratto: 9+9, scadenza 26/04/2036
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2026
Data di rilascio: 25/04/2027

Corpo: Villetta
Libero

Corpo: Terreni
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 30

7. Oneri

Corpo: Albergo



Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Il fabbricato non è costituito in condominio.

Corpo: Villetta
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Il fabbricato non è costituito in condominio.

Corpo: Terreni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 33

8. APE

Corpo: Albergo
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: G

Corpo: Villetta
Certificato energetico presente: NO
libretto di impianto non disponibile

Corpo: Terreni
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.33

9. Altre avvertenze

Corpo: Albergo

Corpo: Villetta

Corpo: Terreni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.33

10. Vendibilità

scarsa.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

11. Pubblicità



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Albergo.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 12, particella 247, indirizzo Località La Mora n.9, piano T-1-2-3-4, comune Canale d'Agordo, categoria D/2, rendita € 36.151,98

Confini: Il mappale 247 confina a nord con la corte del fabbricato mapp. 32 e con i terreni mapp. 172 e 243 (della stessa ditta), a est con il terreno 243 e la corte del fabbricato mapp. 38, a sud e ovest con la viabilità pubblica (Strada Regionale n. 346), tutti nel Foglio 12.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono

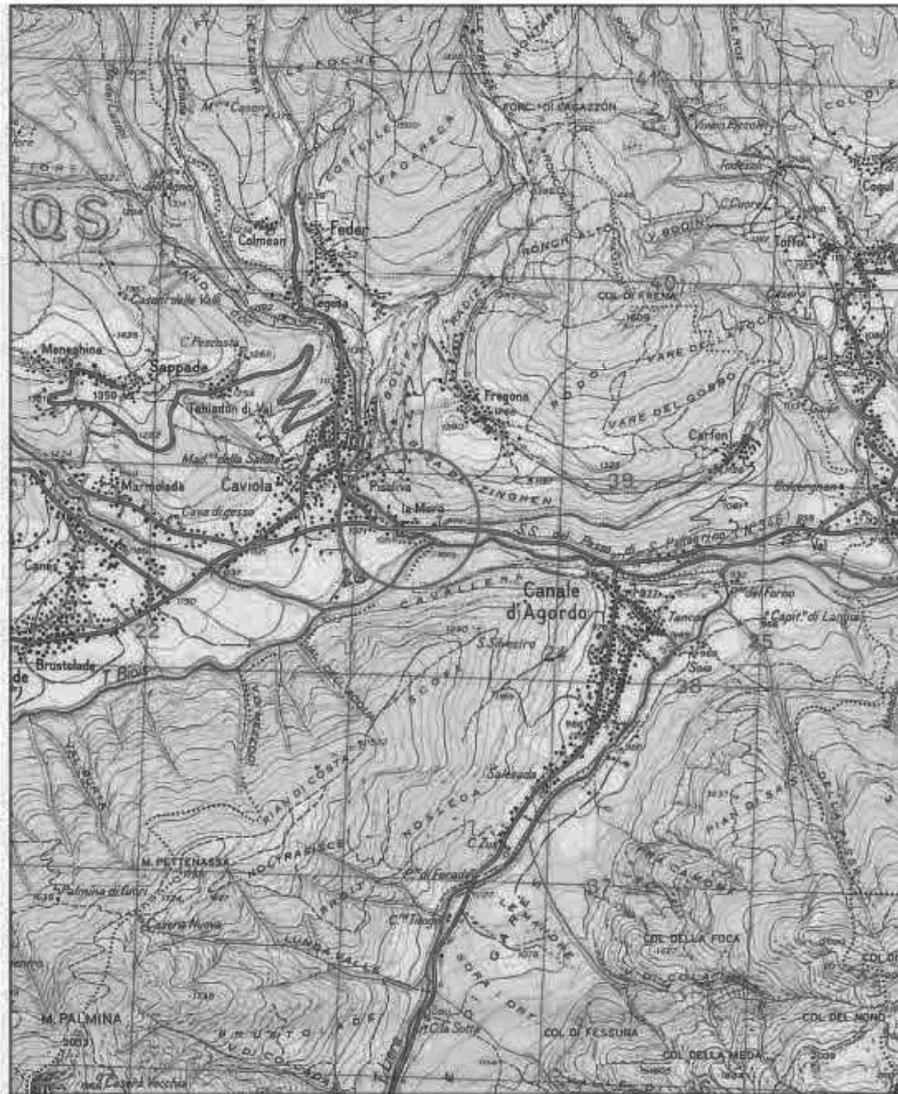
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



COROGRAFIA
scala 1:25.000

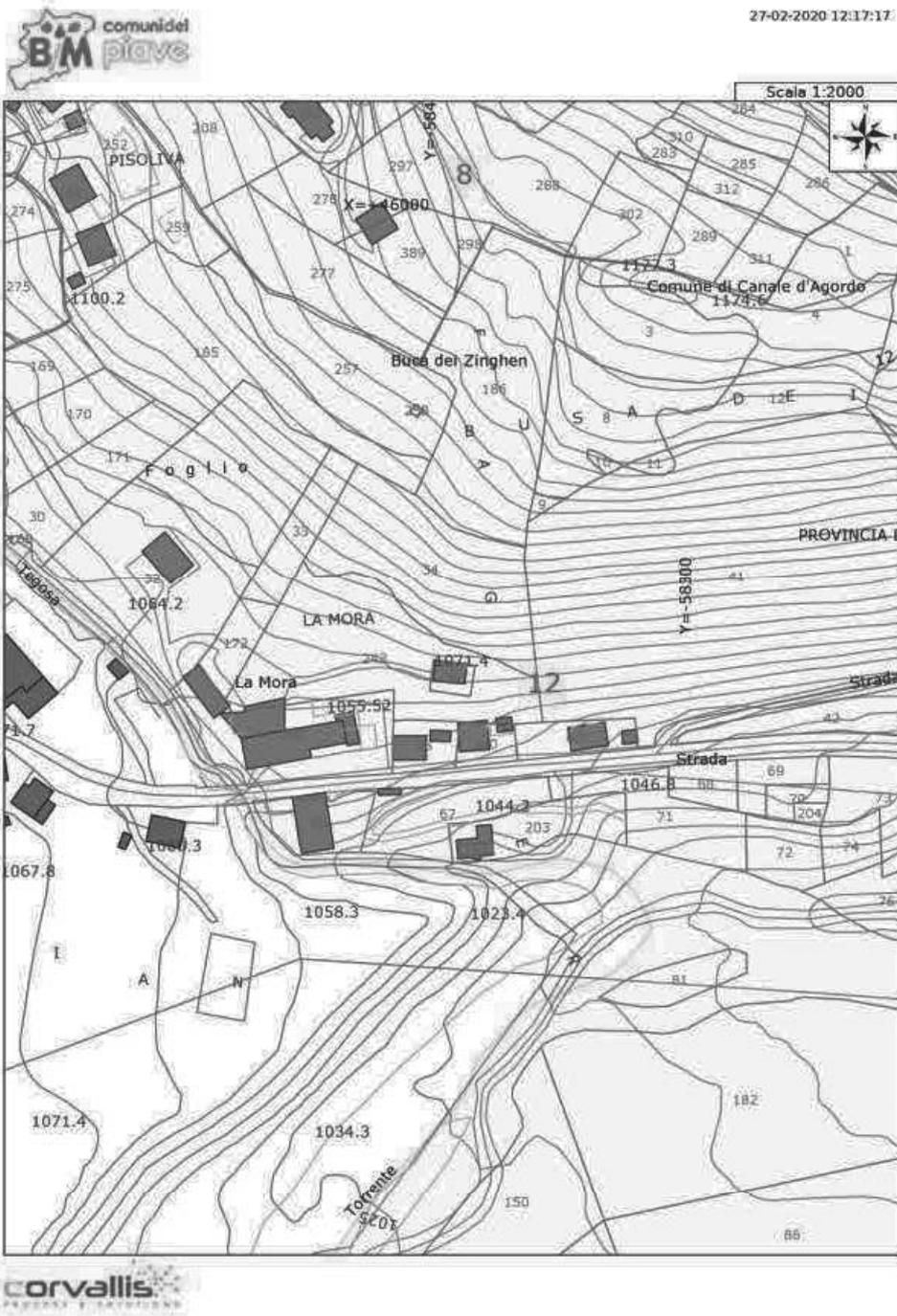
Tavoletta IGM CANALE D'AGORDO F. 11/II S.E.

 localizzazione area



Corografia





CTR





27-02-2020



Ortofoto



Identificativo corpo: Villetta.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Mora

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 12, particella 36, indirizzo Località La Mora, piano T-1-2, comune Canale d'Agordo, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 205 mq, rendita € 774,69

Confini: Il mappale 36 è interamente compreso nel mappale 243 del Foglio 12.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In seguito agli interventi realizzati a partire dal 1987 (realizzazione nuovi bagni al piano terra e piano primo) non è stata aggiornata la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: nuove partizioni al piano terra e al piano primo
aggiornamento catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreni.

sito in frazione: La Mora

Note: i terreni sono in parte in zona agricola e in parte in zona a destinazione alberghiera

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

, sezione censuaria Canale d'Agordo, foglio 12, particella 33, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1.100 mq, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 1,14

Confini: Il mappale 33 confina a nord con il terreno mapp. 185, a est con i terreni 34 e 243, a sud con il terreno mapp. 172, a ovest con la corte del fabbricato mapp. 32 e con il terreno mapp. 31, tutti nel Foglio 12.

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: [REDACTED]

, sezione censuaria Canale d'Agordo, foglio 12, particella 34, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 4.370 mq, reddito dominicale: € 5,64, reddito agrario: € 0,23

Confini: Il mappale 34 confina a nord con i terreni mapp. 185 e 186, a est con il terreno 41, a sud con il terreno mapp. 243 (della stessa ditta), a ovest con il mapp. 33, tutti nel Foglio 12.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

, sezione censuaria Canale d'Agordo, foglio 12, particella 172, qualità prato, classe 2, superficie catastale 630 mq, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,81

Confini: Il mappale 172 confina a nord con il terreno mapp. 33, a est con il terreno 243, a sud con la corte del fabbricato mapp. 247, a ovest con il terreno mapp. 32 (corte di fabbricato), tutti nel Foglio 12.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

, sezione censuaria Canale d'Agordo, foglio 12, particella 243, qualità prato, classe 2, superficie catastale 4.857 mq, reddito dominicale: € 7,53, reddito agrario: € 6,27

Confini: Il mappale 243 confina a nord con il terreno mapp. 34, a est con il terreno 41, a sud con la corte dei fabbricati mapp. 40, 240, 38 e 247, a ovest con i terreni mapp. 172 e 33, tutti nel Foglio 12.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Complesso alberghiero costituito da due edifici (casa per ferie e dependance con un totale di circa 70 camere) e circostanti terreni in zona periferica del Comune di Canale d'Agordo, a confine con il Comune di Falcade, lungo la Strada Regionale 346 Agordina. Pregevole da un punto di vista paesaggistico, la zona è meta di turismo sia invernale che estivo, grazie alla vicinanza dei complessi montuosi della Dolomiti Agordine e degli impianti sciistici del Sella Ronda, del Passo San Pellegrino e del Civetta. Le proprietà, situate su un declivio esposto a sud a monte della strada regionale, si trovano a una quota media di 1.070 m s.l.m.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede comunale (1,2 km), Poste Italiane (2,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Canale d'Agordo, Falcade.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Agordine.

Attrazioni storiche: borghi storici diffusi.

Principali collegamenti pubblici: Traporto pubblico extraurbano 210 m, Stazione ferroviaria Sedico 43 km



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

Foglio 12 mappale 247: complesso immobiliare a destinazione alberghiera edificato in zona propria presumibilmente nella prima metà del novecento su un lotto della superficie di 2.883 mq. Il complesso si sviluppa su tre corpi.

Il corpo principale, centrale rispetto la proprietà, si sviluppa su 5 piani fuori terra, collegati da due vani scale e un ascensore; un ulteriore vano scale collega i soli piani terra e primo. Le altezze interne dei piani indicate nelle planimetrie catastali (2,80 m per il piano terra, 2,55 m per i piani primo, secondo e terzo, variabile da 1,55 m a 3,70 m per il piano quarto) concordano con quelle degli elaborati grafici allegati alle varianti apportate al progetto di ristrutturazione.

Piano terra: sono presenti la hall di ingresso (circa 30 mq), un soggiorno (65 mq), un ufficio (circa 11 mq), una cucina (circa 69 mq) con adiacente locale grill e due sale da pranzo adiacenti (circa 90 mq e 157 mq), una sala TV (26 mq), un vano celle frigo (43 mq), una lavanderia, quattro blocchi per servizi igienici, due camere (circa 18 mq e 13,50 mq), una centrale termica (circa 17,50 mq), alcuni locali di servizio (cantine, ripostigli), un deposito sci (15,50 mq) e un corridoio di collegamento. Si rileva che, nella planimetria catastale è indicata una sala TV ove nella planimetria di progetto tale locale è tutt'uno con l'adiacente sala da pranzo.

Piano primo: sono presenti 15 camere con bagno privato (dei quali uno per disabili) con superficie utile variabile da 9,80 mq a 15,30 mq; le sei camere esposte a sud sono inoltre dotate di un poggiolo ciascuna, della superficie utile di circa 1,70 mq. Al piano sono presenti ancora un ripostiglio (circa 35 mq), un vano generatore, un vano autoclave e un'ampia terrazza (circa 384 mq) lungo il lato est del blocco e tra la zona delle camere e quella dei locali di servizio a nord. Nell'ambito dei lavori eseguiti negli anni '90 è stato realizzato un soppalco isolato sulla sala da pranzo per ridurre il volume da riscaldare.

Piano secondo: consta di 15 camere, ognuna con bagno privato (dei quali uno per disabili) con superficie utile compresa tra 9,60 mq e 17 mq. Tutte le camere, ad eccezione di una, possiedono un piccolo poggiolo (sup. utile circa 1,60 mq); un ulteriore poggiolo della superficie utile di circa 3,70 mq è presente sul lato nord del piano ed è accessibile dal vano scale. Il piano consta inoltre di un bagno per disabili accessibile dal corridoio centrale.

Piano terzo: il piano dispone di 15 camere con superficie utile compresa tra 9,80 mq e 16,80 mq, ognuna con bagno privato (dei quali uno per disabili) e un piccolo poggiolo (sup. utile circa 1,60 mq); un ulteriore poggiolo della superficie utile di circa 3,70 mq è presente sul lato nord del piano ed è accessibile dal vano scale. Il piano consta inoltre di un ripostiglio accessibile dal corridoio centrale.

Piano quarto: il piano dispone di 13 camere mansardate con superficie utile compresa tra 8 mq e 14,70 mq, ognuna con bagno privato. Tre camere si affacciano anche su dei poggioli, uno sul lato ovest dell'edificio (sup. utile 6,20 mq, in comune tra due camere) e uno a tasca sul lato nord. Il piano consta inoltre di un piccolo ripostiglio accessibile dal corridoio centrale.

A ovest è presente una dependance due piani: il piano seminterrato ospita tre magazzini e un ripostiglio (sup. utile totale circa 114,50 mq), il piano rialzato-sottotetto consta di una cappella privata (sup. utile circa 53 mq) e una sala (sup. utile circa 65,50 mq). L'altezza utile dei locali è 3,25 m al piano terra, variabile, ma sempre superiore a 2,50 m al piano primo. I locali, indipendenti fra loro, sono accessibili dall'esterno del fabbricato mediante porte che si affacciano, al piano terra, sulla corte esterna e, al pi-



ano primo, su un poggiolo sul fronte sud e sulla corte sul lato nord. Una scalinata in c.a. in corrispondenza del prospetto est mette in comunicazione i due livelli e collega al contempo questo corpo di fabbrica con quello principale a est. Le strutture verticali sono miste in cemento armato e in muratura, la struttura del tetto in legno con manto di copertura a doppia falda in lamiera. Il solaio interpiano è in laterocemento, le partizioni interne in blocchi di calcestruzzo. La struttura del poggiolo esterno è rappresentata da una soletta di c.a., il parapetto presente lungo il prospetto est e in corrispondenza delle scale esterne è in legno. Per quanto riguarda le finiture, i locali al piano primo hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in perline di legno. La struttura del tetto è a vista, i serramenti sono in legno con ante a battente. I locali al piano seminterrato hanno pareti solo in parte intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle. L'impianto elettrico è realizzato con frutti e cavidotti a vista. Gli infissi esterni sono in legno con apertura mista. Per accedere al magazzino - deposito centrale vi è un portone metallico basculante.

A est è presente un corpo che ospita tre locali: un garage (sup. utile circa 37,50 mq) e due ripostigli, dotati di impianto elettrico. Le strutture portanti sono in c.a., così come la struttura della copertura. Il piano di calpestio è in battuto di cemento, le pareti al grezzo. I locali sono accessibili direttamente dall'esterno, con l'eccezione di uno dei ripostigli adiacente al garage. L'altezza interna è pari a 3,25 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.824,70**

E' posto al piano: T-1-2-3-4

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (PT) - 2,55 e variabile al P4

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: i dati inseriti nella descrizione dettagliata si riferiscono al corpo centrale del complesso alberghiero

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti ;



Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti e tapparelle condizioni: sufficienti Note: non tutti i serramenti esterni sono dotati di protezione
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: pannelli termo-isolanti minimi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: c.a. e laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: misto condizioni: sufficienti Note: i pavimenti sono in generale in battuto di cemento nei locali di servizio al piano terra e nell'autorimessa, in piastrelle di ceramica al piano terra e nei bagni ai piani superiori; sono in legno nelle camere e in linoleum nei corridoi dei piani.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori o ventilconvettori nei singoli locali
Potenza nominale	308 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992



Note	mappale 247 (albergo): la centrale termica a gas / gasolio è ubicata al piano terra in apposito locale, con accesso autonomo dalla corte esterna. Nella corte sono interrati i due depositi del gasolio, della capacità ciascuno di 10.000 litri per il funzionamento del gruppo elettrogeno posto in apposito locale a norma all'epoca della costruzione.
------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	1994-04-11

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: La cucina dell'albergo è alimentata a GPL, con serbatoio da 3 mc installato fuori terra in area a cielo libero a nord-est del fabbricato principale (tra questo e l'edificio mappale 36), nell'area a confine tra i mappali 247 e 243.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Villetta

Foglio 12 mappale 36: fabbricato residenziale unifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti quattro camere, di cui due con bagno privato (superficie utile circa 10,50 mq per le camere senza bagno e circa 15,60 mq per le camere con bagno compreso quest'ultimo), un bagno comune (3 mq) e un corridoio centrale - vano scale (10 mq al netto delle scale) sul quale si affacciano gli altri locali e accessibile dalla corte esterna tramite una porta sul prospetto sud. Tutti i locali hanno altezza pari a 2,30 m. Completano il piano uno sgombero (superficie utile circa 21 mq e altezza 2,20 m) con accesso indipendente dall'esterno tramite un portone sul prospetto est e la corte esterna. Al piano primo (altezza 2,40 m) sono presenti una cucina (sup. utile 11,30 mq), tre camere, di cui due con bagno privato (superficie utile 11,30 mq per la camera senza bagno, 13 mq quelle con bagno, 2,45 mq i due bagni privati) e un bagno comune (3 mq), oltre al corridoio centrale - vano scale (7,60 mq al netto delle scale) sul quale si affacciano i locali. Sono inoltre presenti una terrazza sul prospetto sud accessibile dal corridoio (2,30 mq utili) e un lastrico solare sopra il locale sgombero sul lato nord dell'edificio (superficie lorda circa 34,50 mq). Quest'ultimo, sopra il quale è stata ampliata il manto di copertura del fabbricato, è raggiungibile dal lato ovest della corte tramite alcuni scalini che permettono di superare il dislivello tra il giardino e il lastrico oppure direttamente dalla cucina al piano primo tramite una porta-finestra. Al piano secondo è presente un unico locale ad uso soffitta. L'altezza interna del vano è variabile da 0,30 m lateralmente a 1,90 m sotto il colmo. La superficie utile con altezza maggiore di 1,60 m è pari a circa 13 mq. È presente un'unica apertura, una porta sul prospetto nord. La corte esterna, a prato stabile, è caratterizzata da una notevole pendenza in direzione nord-sud. Lungo il confine nord la corte è delimitata da paravalanghe metalliche.



Il fabbricato presenta murature portanti laterizio, struttura del tetto in legno e manto di copertura a doppia falda in lamiera. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti dei vari locali sono prevalentemente in piastrelle di ceramica, nei bagni sono presenti i sanitari in ceramica (compresi piatto doccia e bidet) e le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle. I serramenti esterni sono in legno, protetti da oscuri ugualmente in legno. Le scale interne, in cemento, hanno parapetto metallico e pedate in piastrelle. Il lotto ha una superficie totale di 240 mq, la corte esterna si estende su una superficie di circa 130 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **365,90**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30/2,20 PT - 2,40 P1 - variabile P2

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si tratta di un immobile datato che necessita di interventi di manutenzione straordinaria riguardanti principalmente gli impianti, l'isolamento del tetto e le finiture.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori o ventilconvettori nei singoli locali
Stato impianto	mediocre



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	mappale 36: la caldaia murale si trova nel locale cucina al piano primo. Non è stato possibile reperire il libretto dell'impianto. Per quanto scritto nelle relazioni tecniche relative al deposito GPL, quest'ultimo è a servizio del solo edificio al mappale 247.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi residenziali

Note generali impianti: La cucina dell'albergo è alimentata a GPL, con serbatoio da 3 mc installato fuori terra in area a cielo libero tra l'edificio mappale 36 e l'albergo mappale 247. Non è stato possibile, all'atto del sopralluogo, visionare la rete degli scarichi e l'idoneità delle vasche di raccolta reflui realizzate con gli interventi degli anni '80.





Ingresso





Camera piano terra



Camera piano primo





Cucina piano primo



Bagno



Descrizione: di cui al punto Terreni

Foglio 12 mappale 33: terreno di forma allungata e disposto in direzione nord-sud a nord-est dei fabbricati in proprietà alla medesima ditta. L'accesso dalla viabilità regionale avviene percorrendo una strada privata a servizio del fabbricato mapp. 32 e quindi attraversando il terreno mapp. 172. Con una superficie di 1.100 mq, ha giacitura mediamente acclive e copertura interamente a bosco misto.

Foglio 12 mappale 34: terreno di forma regolare e disposto in direzione est-ovest a nord dei fabbricati in proprietà alla medesima ditta. L'accesso dalla viabilità regionale avviene percorrendo una strada privata a servizio del fabbricato mapp. 32 e quindi attraversando i terreni mapp. 172 e 243. Con una superficie di 4.370 mq, ha giacitura mediamente acclive e copertura interamente a bosco misto.

Foglio 12 mappale 172: terreno di forma regolare e disposto in direzione nord-sud a nord-ovest dei fabbricati in proprietà alla medesima ditta. L'accesso dalla viabilità regionale avviene percorrendo una strada privata a servizio del fabbricato mapp. 32. Con una superficie di 630 mq, ha giacitura poco acclive e copertura in parte a bosco misto (porzione nord) e in parte a prato stabile e spazi di manovra (porzione sud).

Foglio 12 mappale 243: terreno di forma irregolare che comprende al suo interno il mappale 36 appartenente alla medesima ditta (fabbricato con corte). L'accesso dalla viabilità regionale avviene percorrendo una strada privata a servizio del fabbricato mapp. 32 e quindi attraversando il mappale 172. Con una superficie di 4.857 mq, ha giacitura poco acclive e copertura in parte a bosco misto (porzione est) e in parte a prato stabile (porzione ovest).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.957,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con pendenza anche accentuata verso sud

Tessitura prevalente -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si tratta di superfici in parte a prato e in parte a bosco poste a nord del complesso alberghiero. Con giacitura pendente, sono oggetto a periodici sfalci nel periodo estivo solo per quanto riguarda le aree prive di copertura forestale.





Mappale 243





Mappale 172 e 33



Mappale 34



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/10/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 19/03/1998, ai nn. 8896; trascritto a Belluno, in data 04/04/1998, ai nn. /2512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/10/2005 al 30/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 03/10/2005, ai nn. 25571; trascritto a Belluno, in data 13/10/2005, ai nn. /9693.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 30/03/2007, ai nn. 75006; trascritto a Belluno, in data 12/04/2007, ai nn. /3645.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/10/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 19/03/1998, ai nn. 8896; trascritto a Belluno, in data 04/04/1998, ai nn. /2512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/10/2005 al 30/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] data 03/10/2005, ai nn. 25571; trascritto a Belluno, in data 13/10/2005, ai nn. /9693.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 30/03/2007, ai nn. 75006; trascritto a Belluno, in data 12/04/2007, ai nn. /3645.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/10/2005 . In forza di



atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 19/03/1998, ai nn. 8896; trascritto a Belluno, in data 04/04/1998, ai nn. /2512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/10/2005 al 30/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 03/10/2005, ai nn. 25571; trascritto a Belluno, in data 13/10/2005, ai nn. /9693.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 30/03/2007, ai nn. 75006; trascritto a Belluno, in data 12/04/2007, ai nn. /3645.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

4. PRATICHE EDILIZIE:

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: 1123

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 15/05/1976 al n. di prot. 1123

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: 2765

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 20/06/1979 al n. di prot. 2765

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: 1696/90 e 1795/90 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento interrati

Oggetto: ristrutturazione



Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 206

Abitabilità/agibilità in data 16/06/1994 al n. di prot.

NOTE: l'agibilità si riferisce alla struttura a destinazione turistico - ricettiva di 5 piani con 66 vani utili e 116 vani accessori. Si segnalano due varianti in corso d'opera: n. 1655 del 23/04/1993 e n. 2107 del 24/03/1994.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: 1428

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione deposito GPL

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 14/04/1994 al n. di prot. 1428

NOTE: il deposito GPL è stato installato in area a confine dei mappali 37 (ora 247) e 36

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: A95/114

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sistemazioni esterne: rifacimento recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/10/1995 al n. di prot. 3838

Rilascio in data 01/06/1996 al n. di prot. 3838

NOTE: i lavori constano nel rifacimento della recinzione tra i mappali 176 e 37 (ora 247) verso il torrente Tegosa e la viabilità pubblica

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: A96/35

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione passerella pedonale sul Rio Tegosa

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/05/1996 al n. di prot. 2338

Rilascio in data 02/04/1997 al n. di prot. 2338

NOTE: interessato dalle opere è stato il mappale 37 (ora 247)

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: A98/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: posa di insegna luminosa bifacciale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/02/1998 al n. di prot. 556

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: interessato dalle opere è stato il mappale 37 (ora 247)



Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Mora

Numero pratica: 1281/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria fabbricato residenziale

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 874

NOTE: il progetto riguardava la realizzazione di partizioni in corrispondenza di quattro camere, due al piano terra e due al piano primo della villetta, per ricavare dei bagni a servizio delle camere. Parere favorevole della C.C.E. del 10/04/1987. Tali locali non sono stati riportati nella planimetria catastale che, pertanto, deve essere aggiornata. Nell'archivio comunale non è stata reperita l'agibilità riferita all'intervento.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta

4.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Note sulla conformità edilizia: Tra le pratiche visionate presso gli uffici comunali sono stati rinvenuti dei pareri favorevoli alla regolarizzazione di alcune opere abusive realizzate tra il 1966 e il 1980 (sopraelevazione del corpo a valle in difformità alla C.E rilasciata, modifiche ai prospetti senza aumento di volume e modifiche interne per aumentare la funzionalità dei locali), ma non è stato trovato alcun provvedimento in sanatoria. Viene inoltre fatto riferimento alla sopraelevazione del tetto della dependance (magazzini e cappella) che ha permesso di ottenere un aumento di cubatura di circa 39,60 mc: anche in questo caso non vi sono rilevanze del rilascio di un titolo in sanatoria per l'intervento realizzato tra il 1981 e il 1982.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni



4.2 Conformità urbanistica:**Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 19.07.1991
Zona omogenea:	D3 alberghiera e ricettiva
Norme tecniche di attuazione:	si allega CDU con estratto delle norme vigenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq massimo
Rapporto di copertura:	40 % massimo
Altezza massima ammessa:	10 m massimo o uguale all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	tipologia edilizia a blocco isolato o più blocchi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato ad uso albergo al mappale 247 ha un volume di circa 5.739 mc (dato ricavato dalla pratica edilizia di ristrutturazione del 1991, in cui veniva indicato un volume di progetto di circa 5.720 mc)

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 19.07.1991
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	si allega CDU con estratto delle norme vigenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq massimo
Rapporto di copertura:	40 % massimo
Altezza massima ammessa:	10 m massimo o uguale all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	tipologia edilizia a blocco isolato o più blocchi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato ad uso albergo al mappale 247 ha un volume di circa 5.739 mc (dato ricavato dalla pratica edilizia di ristrutturazione del 1991, in cui veniva indicato un volume di progetto di circa 5.720 mc)

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 19.07.1991
Zona omogenea:	agricola (mappali 33 e 34 e in parte in mapp. 172 e 243) e alberghiera
Norme tecniche di attuazione:	si allega CDU con estratto delle norme vigenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq massimo
Rapporto di copertura:	40 % massimo
Altezza massima ammessa:	10 m massimo o uguale all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	tipologia edilizia a blocco isolato o più blocchi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in Canale D'agordo (BL),

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 27/04/2018 per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Rimini il 30/04/2018 ai nn.3645 serie 3/T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 26/04/2036

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2026

Data di rilascio: 25/04/2027

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

Note: L'immobile risulta in gestione alla ditta "[REDACTED]" sulla base di un contratto di affitto d'azienda del 10/05/2018. Prima scadenza contrattuale risultava essere il 10/05/2019 e già in data 17/12/2018 la ditta gestrice aveva comunicato alla società "[REDACTED]" l'intenzione di recedere dal contratto a causa di gravi carenze a carico della struttura. Al momento del sopralluogo la struttura era ancora in gestione alla "[REDACTED]". Si ritiene che il canone di locazione annuo pari a 15.000 €/mq non sia congruo in riferimento alle dimensioni del bene.

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canale D'agordo (BL),

Libero

Identificativo corpo: Terreni

sito in Canale D'agordo (BL),

Libero



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento cron. 27/C del 14/01/2019 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 19/02/2019 ai nn. /1679;
Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

- Pignoramento a [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento cron. 27/C del 14/01/2019 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 19/02/2019 ai nn. /1679;
Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta

- Pignoramento a [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento cron. 27/C del 14/01/2019 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 19/02/2019 ai nn. /1679;
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 3.017.500,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/04/2007/978
Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 3.017.500,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/04/2007/978
Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ipoteca: € 3.017.500,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/04/2007/978



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Albergo

sito in Canale D'agordo (BL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ND

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI parziale per la presenza di ascensore - Le scale non sono dotate di servo scala e non tutti i bagni non sono accessibili, sia per dimensioni che per posizione dei sanitari. L'accesso dagli spazi di manovra esterni è difficoltoso a causa dell'assenza di pavimentazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Villetta

sito in Canale D'agordo (BL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le scale non sono dotate di servo scala e i bagni non sono accessibili, sia per dimensioni che per posizione dei sanitari. L'accesso dagli spazi di manovra esterni è difficoltoso a causa dell'assenza di pavimentazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: libretto di impianto non disponibile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreni

sito in Canale D'agordo (BL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto Albergo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo principale P4	sup lorda di pavimento	403,50	1,10	443,85
Superficie corpo principale P4 terrazze	sup lorda di pavimento	46,50	0,25	11,63
Corpo Ovest PT	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Corpo Ovest P1	sup lorda di pavimento	136,00	0,96	130,56
Superficie corpo principale PT	sup lorda di pavimento	1.090,50	1,00	1.090,50
Corpo principale P1	sup lorda di pavimento	1.093,00	0,96	1.049,28
Corpo principale P2	sup lorda di pavimento	414,00	1,00	414,00
Superficie corpo principale P2 terrazze	sup lorda di pavimento	37,50	0,25	9,38
Corpo principale P3	sup lorda di pavimento	414,00	1,05	434,70
Superficie corpo principale P3 terrazze	sup lorda di pavimento	39,70	0,25	9,93
		3.824,70		3.743,82

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Villetta**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: appartamento 1,00 - sgombero/cantina 0,25 - soffitta 0,35 - terrazza 0,30 - lastrico 0,25 - corte scoperta 0,01 e i seguenti coeffi-



cienti di piano: seminterrato 0,96 - piano terra 1,00 - piano primo 0,96. Per la soffitta è stata considerata la sola superfie con H > 1,60 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mappale 36 - piano terra, locali abitabili	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
Mappale 36 - piano terra, sgombero	sup lorda di pavimento	24,00	0,19	4,56
Mappale 36 - piano primo, locali abitabili	sup lorda di pavimento	81,00	0,96	77,76
Mappale 36 - piano primo, terrazza	sup lorda di pavimento	2,90	0,29	0,84
Mappale 36 - piano primo, lastrico e portico	sup lorda di pavimento	34,00	0,24	8,16
Mappale 36 - piano secondo, soffitta	sup lorda di pavimento	13,00	0,34	4,37
Mappale 36 - corte	sup lorda di pavimento	130,00	0,01	1,30
		365,90		177,98

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: R1/Extraurbana/Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

di cui al punto **Terreni**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli i fattori che influiscono sul valore del terreno sono la posizione, la consistenza, la giacitura, la fertilità, l'esposizione, l'accessibilità e le caratteristiche del soprassuolo. Le aree edificabili vanno valutate individuando le cubature edificabili e il valore del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali oneri definiti. I fattori che influiscono sul valore del terreno edificabili sono i seguenti: • fat-



tori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia dell'intorno; • fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli. Nel caso in oggetto è stata considerata la saturazione dei lotti e il fatto che i terreni mapp. 172 e 243 sono caratterizzati da una servitù di fatto in quanto è necessario transitarvi per raggiungere la villetta mappale 36.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Mappale 33 - bosco	sup reale netta	1.100,00	1,00	1.100,00
Mappale 34 - bosco	sup reale netta	4.370,00	1,00	4.370,00
Mappale 172 - prato	sup reale netta	630,00	1,00	630,00
Mappale 243 - prato	sup reale netta	4.857,00	1,00	4.857,00
		10.957,00		10.957,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analogo destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi. I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Canale d'Agordo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità:

scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Albergo. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.018.321,76.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche ar-



chitettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il valore unitario al metro quadro del complesso alberghiero è stato ottenuto dalla differenza tra il valore di costruzione a nuovo (Vc) e il valore di ristrutturazione (Vr), così come calcolati dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto: Vc = 1.484,60 €/mq e Vr = 1.165,00 €/mq.

È stata inoltre applicata una detrazione pari al 15% sul valore ordinario dovuta alle difficoltà di trasformazione della struttura in altra destinazione a causa delle dimensioni del fabbricato e della disposizione dei locali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo principale P4	443,85	€ 320,00	€ 142.032,00
Superficie corpo principale P4 terrazze	11,63	€ 320,00	€ 3.721,60
Corpo Ovest PT	150,00	€ 320,00	€ 48.000,00
Corpo Ovest P1	130,56	€ 320,00	€ 41.779,20
Superficie corpo principale PT	1.090,50	€ 320,00	€ 348.960,00
Corpo principale P1	1.049,28	€ 320,00	€ 335.769,60
Corpo principale P2	414,00	€ 320,00	€ 132.480,00
Superficie corpo principale P2 terrazze	9,38	€ 320,00	€ 3.001,60
Corpo principale P3	434,70	€ 320,00	€ 139.104,00
Superficie corpo principale P3 terrazze	9,93	€ 320,00	€ 3.177,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.198.025,60
difficoltà di trasformazione detrazione del 15.00%			€ -179.703,84
Valore corpo			€ 1.018.321,76
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.018.321,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.018.321,76

Villetta. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.296,50.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e



s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 36 - piano terra, locali abitabili	81,00	€ 350,00	€ 28.350,00
Mappale 36 - piano terra, sgombero	4,56	€ 350,00	€ 1.596,00
Mappale 36 - piano primo, locali abitabili	77,76	€ 350,00	€ 27.216,00
Mappale 36 - piano primo, terrazza	0,84	€ 350,00	€ 294,00
Mappale 36 - piano primo, lastrico e portico	8,16	€ 350,00	€ 2.856,00
Mappale 36 - piano secondo, soffitta	4,37	€ 350,00	€ 1.529,50
Mappale 36 - corte	1,30	€ 350,00	€ 455,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.296,50
Valore corpo			€ 62.296,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.296,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.296,50

Terreni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.905,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene



prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 33 - bosco	1.100,00	€ 1,00	€ 1.100,00
Mappale 34 - bosco	4.370,00	€ 1,00	€ 4.370,00
Mappale 172 - prato	630,00	€ 5,00	€ 3.150,00
Mappale 243 - prato	4.857,00	€ 5,00	€ 24.285,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.905,00
Valore corpo			€ 32.905,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.905,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.905,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Albergo	Alberghi e pensioni [D2]	3.743,82	€ 1.018.321,76	€ 1.018.321,76
Villetta	Abitazione di tipo civile [A2]	177,98	€ 62.296,50	€ 62.296,50
Terreni		10.957,00	€ 32.905,00	€ 32.905,00

8.6 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.	€ 167.028,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Il compendio risulta difficilmente divisibile, per la promiscuità fra i vari corpi e le aree esterne.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ARROTONDATO): € 945.000,00

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, la documentazione fotografica, le visure catastali, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
11-03-2021

L'Esperto alla stima
Leo Cargnel

