

TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 37/2017

Giudice Onorario avv. Ferdinando Perugini

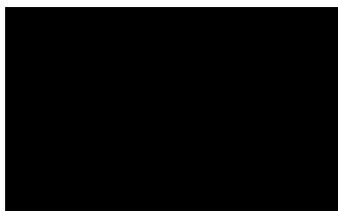
promossa da

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. sostituita da PENELOPE SPV s.r.l.

rappresentata dagli avv. Dario Bianchini del Foro di Venezia

e Luisa Emma Bortoluzzi del Foro di Belluno

contro



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

NOME DELL'ELABORATO:

LOTTO N. 1	Struttura alberghiera in località Nevegal nel Comune di Belluno	X	Relazione di stima
			Allegati alla relazione
LOTTO N. 2	Terreno agricolo in località "Villaggio Olimpo" in Nevegal nel Comune di Belluno		Relazione di stima
			Allegati alla relazione
LOTTO N. 3	Terreni in località "Villaggio Olimpo" in Nevegal nel Comune di Belluno		Relazione di stima
			Allegati alla relazione
LOTTO N. 4	Terreno agricolo in località "pista Coca bassa" in Nevegal nel Comune di Belluno		Relazione di stima
			Allegati alla relazione
LOTTO N. 5	Unità immobiliare sita in via Garibaldi nel centro storico di Belluno		Relazione di stima
			Allegati alla relazione
LOTTO N. 6	Casa unifamiliare sita in via IX Ottobre 1963 in località Codissago nel Comune di Longarone (BL)		Relazione di stima
			Allegati alla relazione
LOTTO N. 6	Casa unifamiliare sita in via IX Ottobre 1963 in località Codissago nel Comune di Longarone (BL)		Relazione di stima
			Allegati alla relazione



INDICE

PARTE PRIMA

6. DATI CATASTALI	pag. 3
Storia catastale dell'immobile	pag. 3
Estratto della mappa catastale	pag. 4
Ortofoto	pag. 5
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 5
7. PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI	pag. 6
Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno	pag. 9
8. VERIFICHE IN MATERIA URBANISTICA – EDILIZIA, PREV. INCENDI	pag. 33
9. LOCAZIONE	pag. 46
10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 46
Descrizione	pag. 46
Planimetrie catastali	pag. 52
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi	pag. 77
Regolarità edilizia, prevenzione incendi, classificazione struttura ricettiva	pag. 77

PARTE SECONDA

11. VALORE COMMERCIALE DEI BENI	pag. 87
Scheda dati per la vendita	pag. 90
Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate	pag. 92
Conclusioni e prospetto riepilogativo	pag. 97
12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 101



6. DATI CATASTALI

Lotto n. 1 - Struttura alberghiera, con bar, ristorante e terreni di pertinenza ubicati nel Comune di Belluno in località Nevegal, via Col de Gou, denominata "Albergo Olivier"

I beni immobili costituenti il Lotto 1 sono così identificati al Catasto del Comune di Belluno:

Struttura ricettiva – alberghiera denominata "Albergo Olivier"

Catasto Fabbricati fg. 128

- **Part. 450 sub. 3**, piano T, cat. C/1, cl. 4, cons. mq. 163, sup. cat. totale mq. 160, Rendita € 1.498,45, via Nevegal
- **Part. 450 sub. 8-9** graffati, piano S1-T-1-2 scala 3, cat. D/2, Rendita € 44.260,36, via Nevegal
- **Part. 450 sub. 10**, piano 1S-T-1, cat. in corso di costruzione, via Nevegal
- **Part. 450 sub. 12**, BCNC, piano T, via Col de Gou
- **Part. 450 sub. 13**, piano S1-T, cat. in corso di costruzione, via Col de Gou

Catasto Terreni fg. 128

- Il fabbricato insiste sulla part. 450, ente urbano, sup. mq. 10.216
- **Part. 45**, prato, cl. 5, sup. mq. 1.200, R.D. € 1,12, R.A. € 1,24
- **Part. 195**, prato, cl. 5, sup. mq. 1.750, R.D. € 1,63, R.A. € 1,81
- **Part. 220**, prato, cl. 5, sup. mq. 5.860, R.D. € 5,45, R.A. € 6,05
- **Part. 248**, prato, cl. 5, sup. mq. 1.220, R.D. € 1,13, R.A. € 1,26
- **Part. 275**, prato, cl. 5, sup. mq. 2.230, R.D. € 2,07, R.A. € 2,30
- **Part. 446**, prato, cl. 5, sup. mq. 4, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
- **Part. 513**, prato, cl. 1, sup. mq. 3.330, R.D. € 14,62, R.A. € 7,74
- **Part. 514**, prato, cl. 1, sup. mq. 880, R.D. € 3,86, R.A. € 2,05

Confini

L'appezzamento di terreno così censito al C.T. del Comune di Belluno foglio 128, particelle 45, 195, 220, 248, 275, 513, 514 confina con le particelle 247, 318, 246, 107, 76, 416, 415, 560, 223, 488 (stradina), 217 e via Col de Gou.

La particella 446 del fg. 128, confina con le part. 454, 455, 447, 456,

Storia catastale dell'immobile

Si riporta di seguito la storia catastale dei beni pignorati, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati" le relative visure catastali storiche.

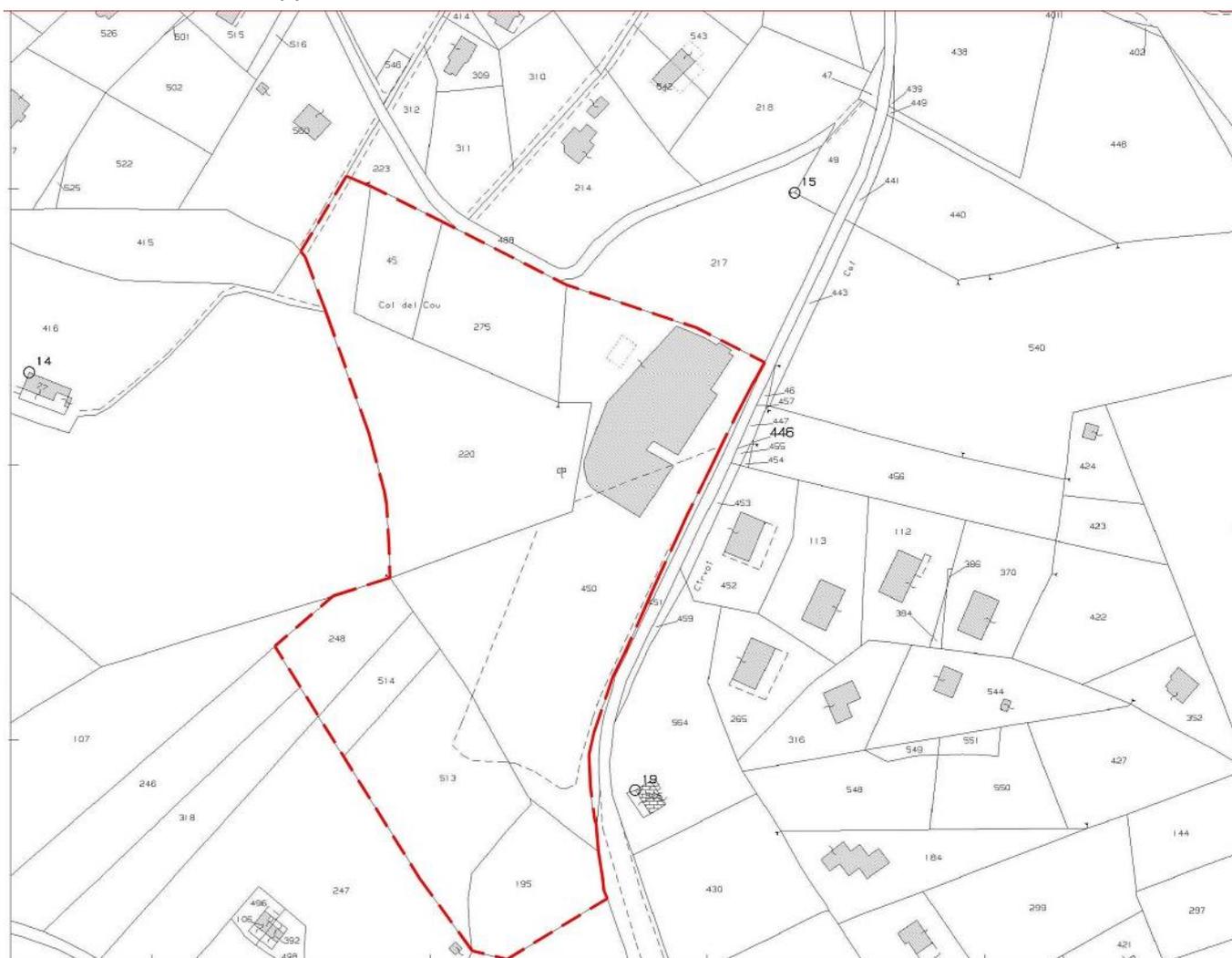
- Il fabbricato insiste sulla particella n. 450 del foglio n. 128 del C.T. del Comune di Belluno, che deriva dalla part. 222 a seguito di frazionamento del 15/09/1994 in atti dal 16/09/1994 (n. 1043.6/1994); la part. 222 risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 450 del fg. 128 del C.F. deriva dalla part. 222 a seguito della variazione del 12/02/2018 prot. BL 11419 in atti dal 12/02/2018 per bonifica identificativo catastale (n. 1930.1/2018); la part. 222 deriva dalla variazione del 09/10/1990 in atti dal 17/03/1993 per ampliamento, variazione spazi interni, frazionamento (n. B2696/1990).



- La part. 45 del fg. 128 del C.T. risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 195 del fg. 128 del C.T. risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 220 del fg. 128 del C.T. risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 248 del fg. 128 del C.T. risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 275 del fg. 128 del C.T. risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 446 del fg. 128 del C.T. deriva dalla part. 111 a seguito di frazionamento del 15/09/1994 in atti dal 16/09/1994 (n. 1043.4/1994); la part. 111 risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 513 del fg. 128 del C.T. deriva dalla part. 249 a seguito di frazionamento del 11/04/2001 prot. 41693 in atti dal 11/04/2001 (n. 1465.1/2001); la part. 249 risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.
- La part. 514 del fg. 128 del C.T. deriva dalla part. 249 a seguito di frazionamento del 11/04/2001 prot. 41693 in atti dal 11/04/2001 (n. 1465.1/2001); la part. 249 risulta dall'impianto meccanografico del 01/04/1976.

Si allegano di seguito l'estratto della mappa catastale, l'ortofoto e la sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto.

Estratto della mappa catastale



Ortofoto



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



7. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, i beni pignorati risultano nella piena proprietà dei debitori, secondo le seguenti quote.

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 13**, categoria in corso di costruzione, via Col de Gou, piani S1T
- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 9** (graffato al sub. 8), categoria D/2, via Nevegal, piani S1T12

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 45**, prato, cl. 5, A. 12,00
- **foglio 128, particella 275**, prato, cl. 5, A. 22,30
- **foglio 128, particella 446**, prato, cl. 5, A. 00,04

I suddetti beni sono pervenuti ai debitori attraverso l'atto di accettazione di eredità ai rogiti del Notaio Pasquale Osnato di Belluno in data 23/12/2003, Rep. n. 115922, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Belluno in data 08/11/2010 ai nn. R.G. 13012, R.P. 9692.

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	piena proprietà
<input type="checkbox"/>	in comproprietà, per la quota di
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	Usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

<input checked="" type="checkbox"/>	corrisponde
<input type="checkbox"/>	non corrisponde

a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto attraverso il quale i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3, ne hanno acquisita la piena proprietà:

01 ATTO DI SUCCESSIONE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10763 R.P. 8764 DEL 13/09/2001

Certificato di denunciata successione Uff. Registro di Belluno, del 29/05/2001 Rep. 46/920 per causa di morte del sig. [REDACTED], nato a Castellavazzo (BL) il 21/06/1934, C.F. [REDACTED]



A favore di [redacted] per la quota di 1/3; [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3; [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3
in relazione ai seguenti beni immobili siti nel Comune di Belluno (BL)
- fg 128 part.IIe 45, 275, 446

02 ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA'
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 13012 R.P. 9692 DEL 08/11/2010

Atto di accettazione di eredità ai rogiti del Notaio pasquale Osnato di Belluno (BL) in data 23/12/2003, Rep. n. 115922, contro il sig. [redacted], nato a Castellavazzo (BL) il 21/06/1934, C.F. [redacted]

A favore di [redacted] per la quota di 1/3; [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3; [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3

in relazione ai seguenti beni immobili siti nel Comune di Belluno (BL)
fg 128 part.IIa 222, sub 9, 13. L'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditario.

In ditta:

- [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:
- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 3**, categoria C/1, mq. 163, via Nevegal, piano T
 - **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 8** (graffato al sub. 9), categoria D/2, via Nevegal, piani S1T12
 - **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 10**, categoria in corso di costruzione, via Nevegal, piani S1T1
- Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:
- **foglio 128, particella 195**, prato, cl. 5, A. 17,50
 - **foglio 128, particella 513**, prato, cl. 1, A. 33,30

I suddetti beni sono pervenuti al debitore attraverso l'atto di trasformazione ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno (BL) in data 13/01/1997, Rep. n. 71669, con cui la Società [redacted] si trasforma nella Società [redacted] s.r.l."

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	piena proprietà
<input type="checkbox"/>	in comproprietà, per la quota di
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	Usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

<input checked="" type="checkbox"/>	corrisponde
<input type="checkbox"/>	non corrisponde

a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto:



01 ATTO DI TRASFORMAZIONE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1223 R.P. 1047 DEL 04/02/1997

Atto di trasformazione ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno (BL) in data 13/01/1997, Rep. n. 71669, con cui la Società [REDACTED] s.n.c." si trasforma nella Società [REDACTED]

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:
- **foglio 128, particella 220**, prato, cl. 5, A. 58,60
 - **foglio 128, particella 248**, prato, cl. 5, A. 12,20
 - **foglio 128, particella 514**, prato, cl. 1, A. 08,80

La part. 220 del fg. 128 è pervenuta al debitore attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Candiani di Venezia in data 07/03/2002, Rep. n. 75613, con cui il sig. [REDACTED] acquista il bene.

Le part. 248 e 514 del fg. 128 sono pervenute al debitore attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pasquale Osnato di Belluno in data 17/05/2001, Rep. n. 95011, con cui la società [REDACTED] vende il bene al sig. [REDACTED]

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	piena proprietà
<input type="checkbox"/>	in comproprietà, per la quota di
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	Usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

<input checked="" type="checkbox"/>	corrisponde
<input type="checkbox"/>	non corrisponde

a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto:

Part. 220:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3501 R.P. 2849 DEL 22/03/2002

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Candiani Carlo di Venezia. (VE) in data 07/03/2002, Rep. n. 75613, con cui [REDACTED]

Vendono al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (1/1)

i beni siti in Nevegal (BL) così censiti al C.F. al fg. 128, part. 220

Part. 248 e 514:



**01 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7101 R.P. 5842 DEL 06/06/2001**

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Osnato Pasquale di Belluno (BL) in data 17/05/2001, Rep. n. 95011, con cui la società [REDACTED] con sede a Belluno, C.F. [REDACTED] vende al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (1/1) i beni siti in Nevegal (BL) così censiti al C.T. al fg. 128, part. 248 e 514

Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (elencate in ordine cronologico)

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sul bene oggetto di pignoramento e sulle generalità dei soggetti eseguiti, sono risultate presenti le seguenti note di trascrizione ed iscrizione, di seguito riportate in ordine cronologico.

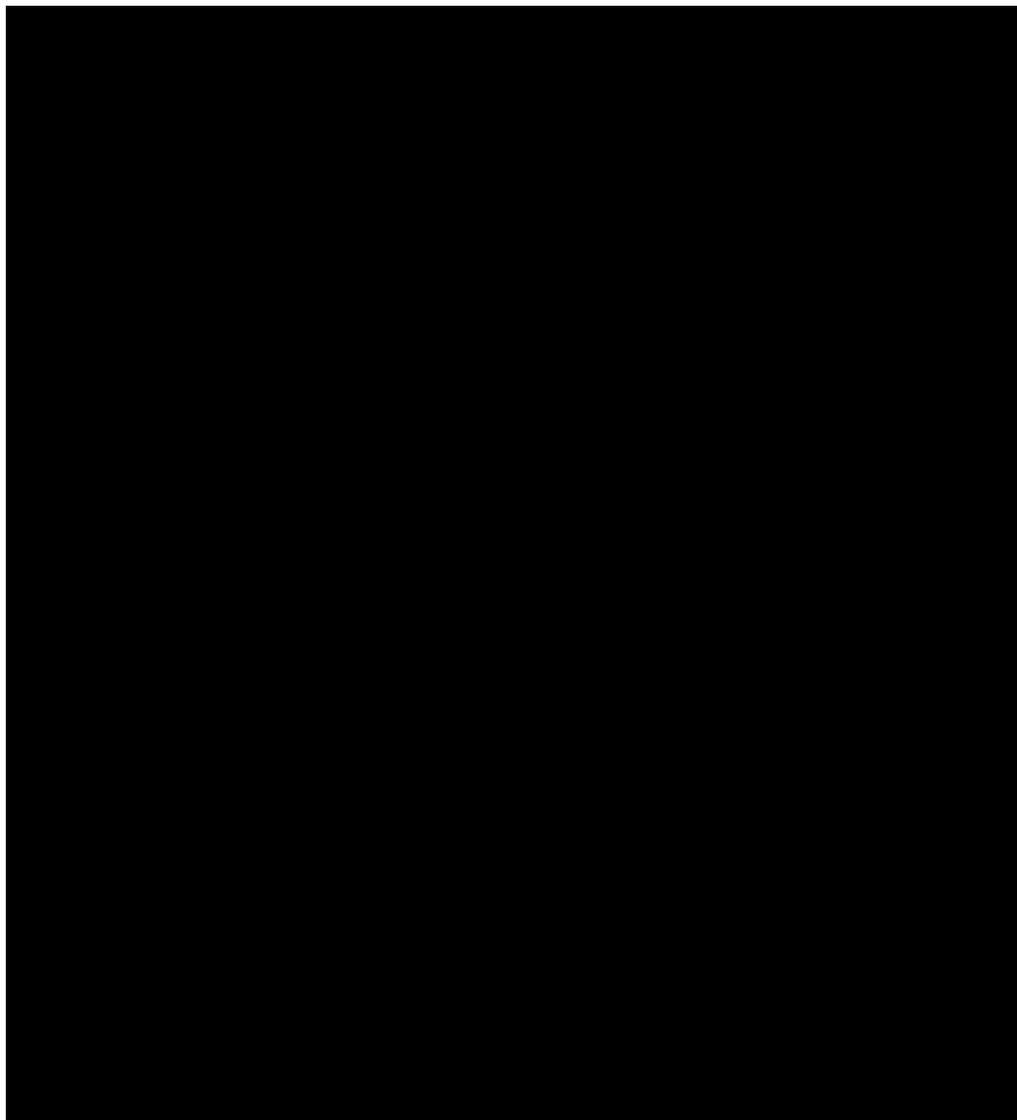
Fg. 128 part. 220 (terreno di pertinenza albergo Lotto 1), proprietà: [REDACTED]

01

02

03

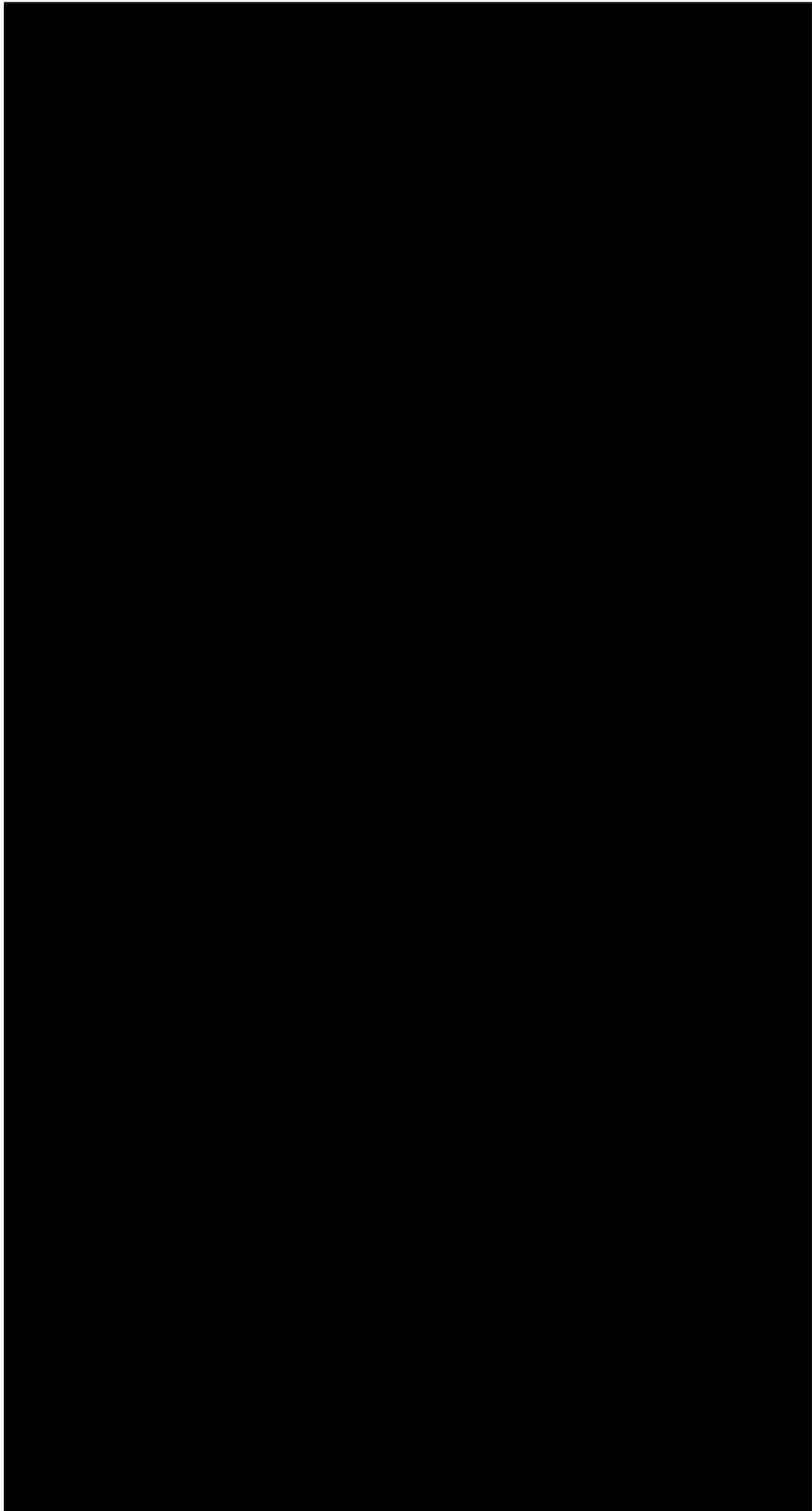
04

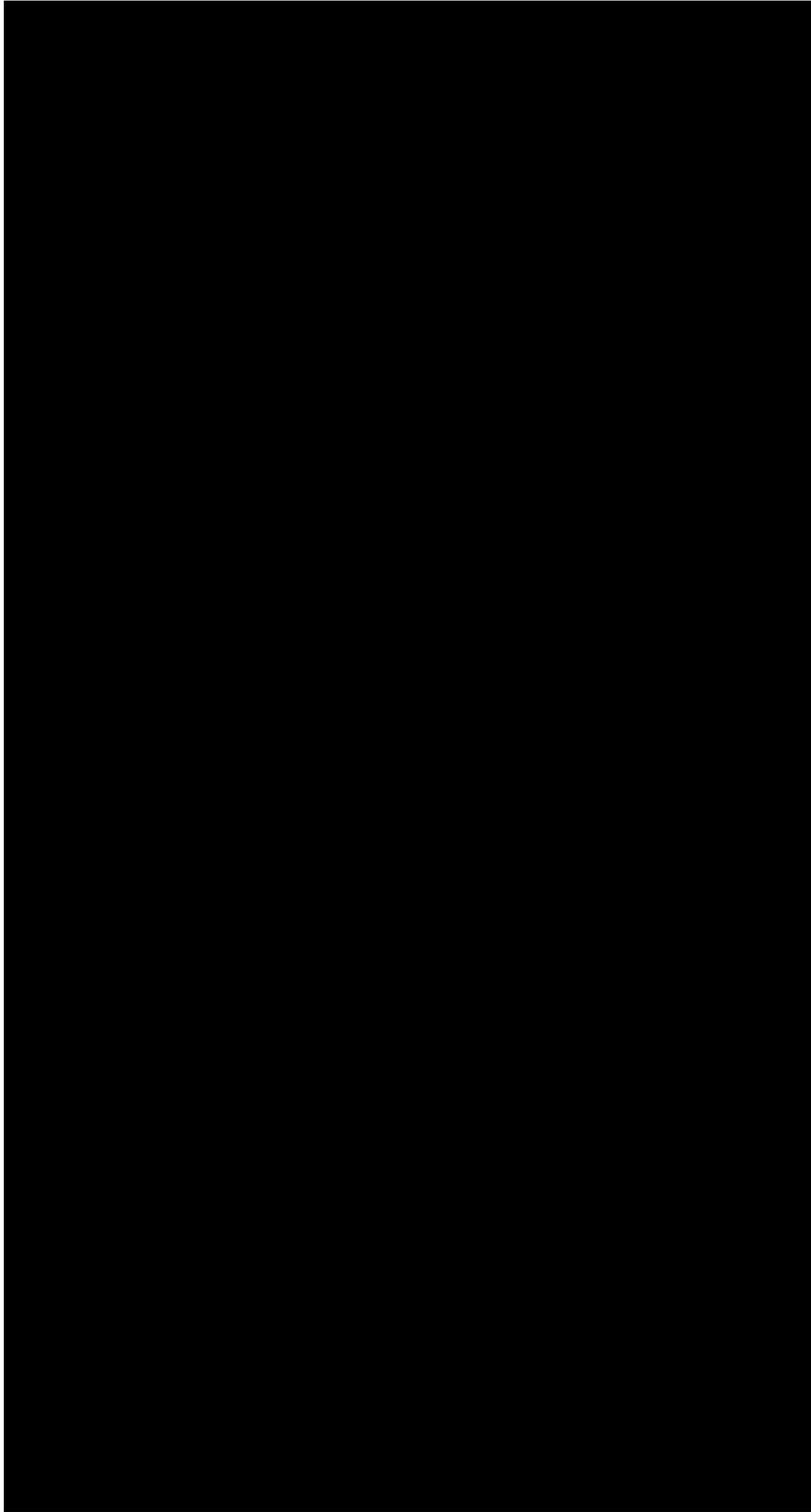


05

06

07





C.F. Fg.128, part. 450 (ex 222) sub 3 (ex sub 1 – 2), sub. 8 (graffata alla 9) (ex sub 4 -5 -6), sub. 10 (porzione di albergo Lotto 1) , proprietà: [REDACTED]

01

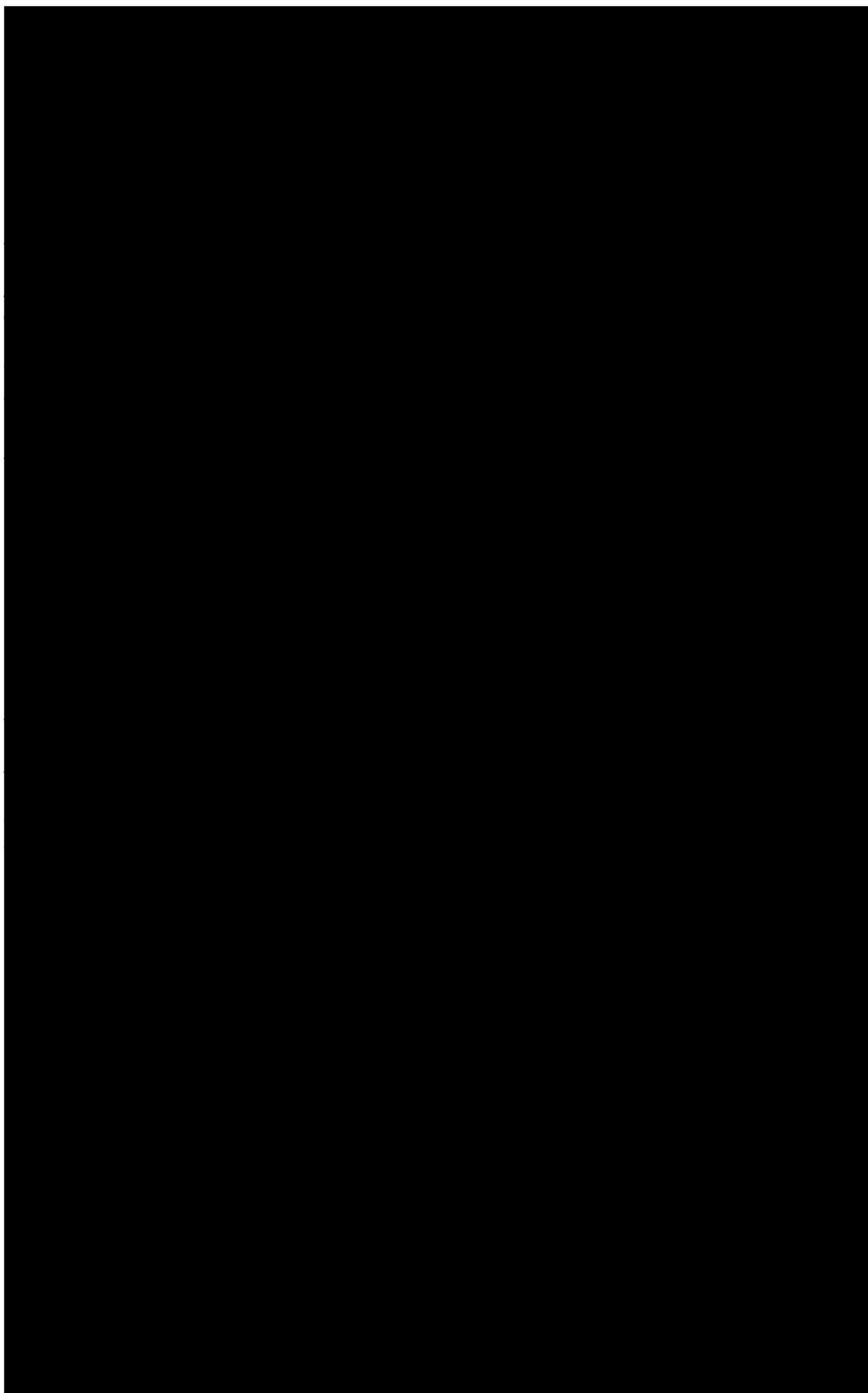
02

03

04

05

06

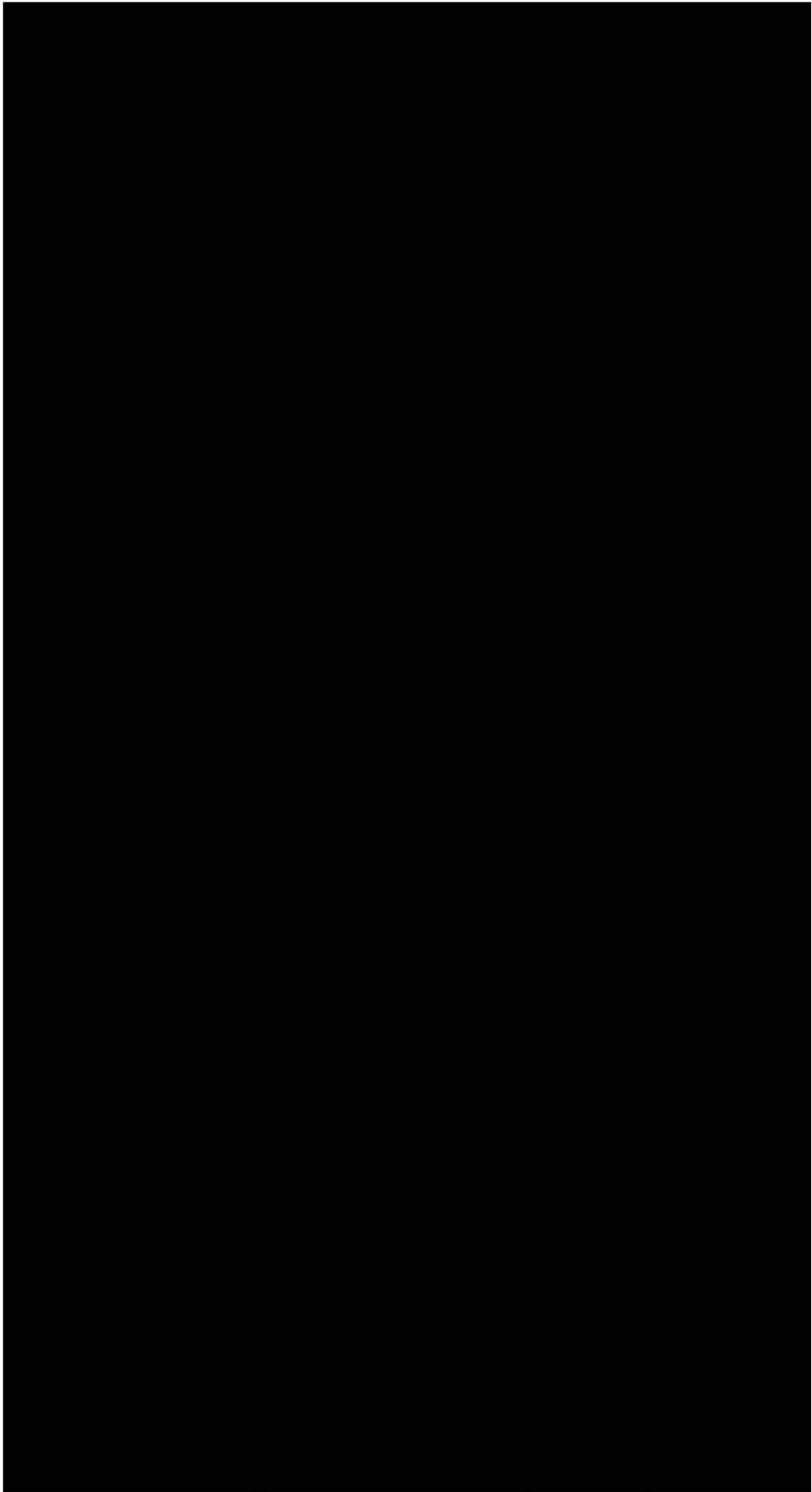


07

08

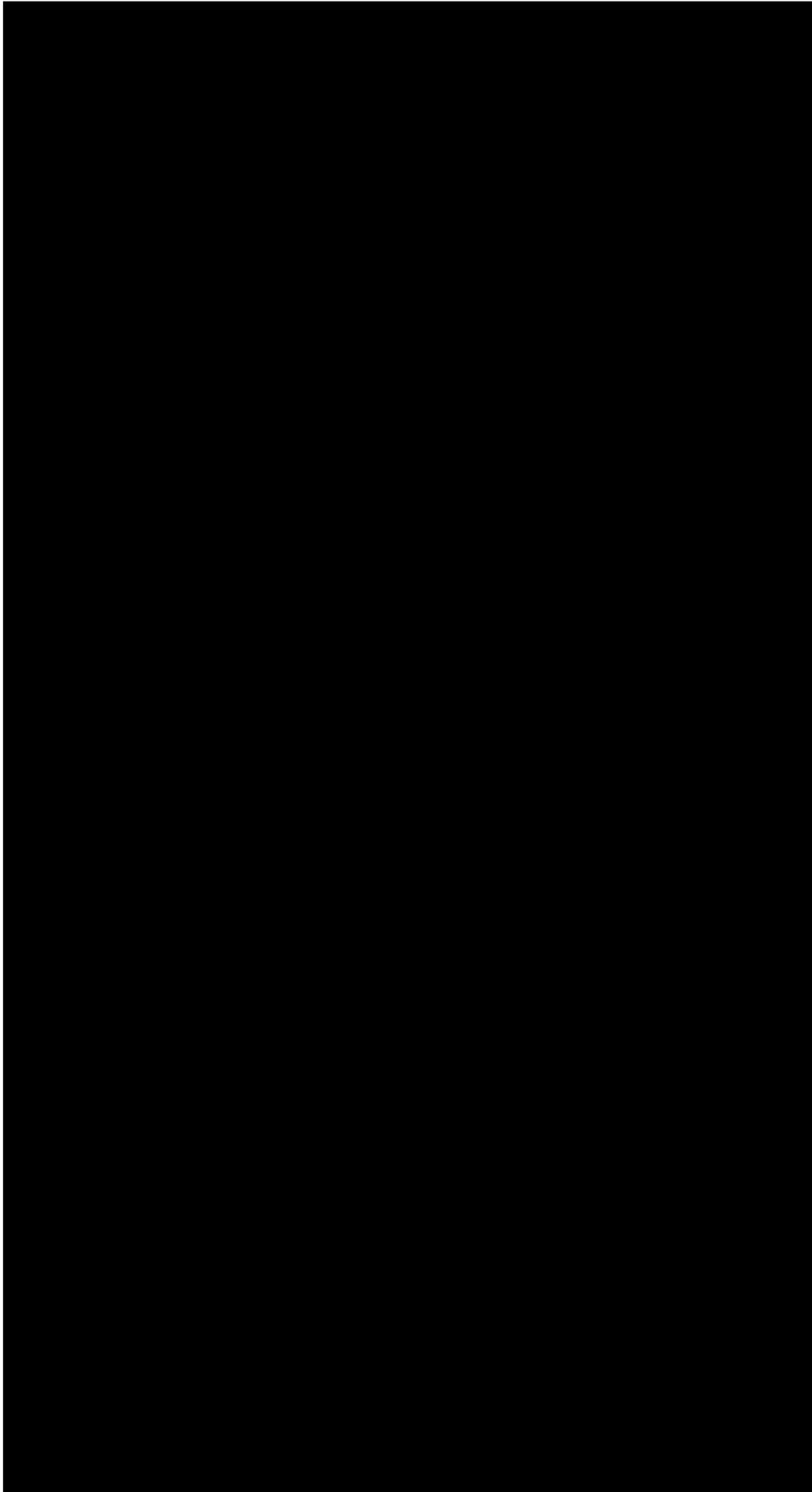
09

10



11

12

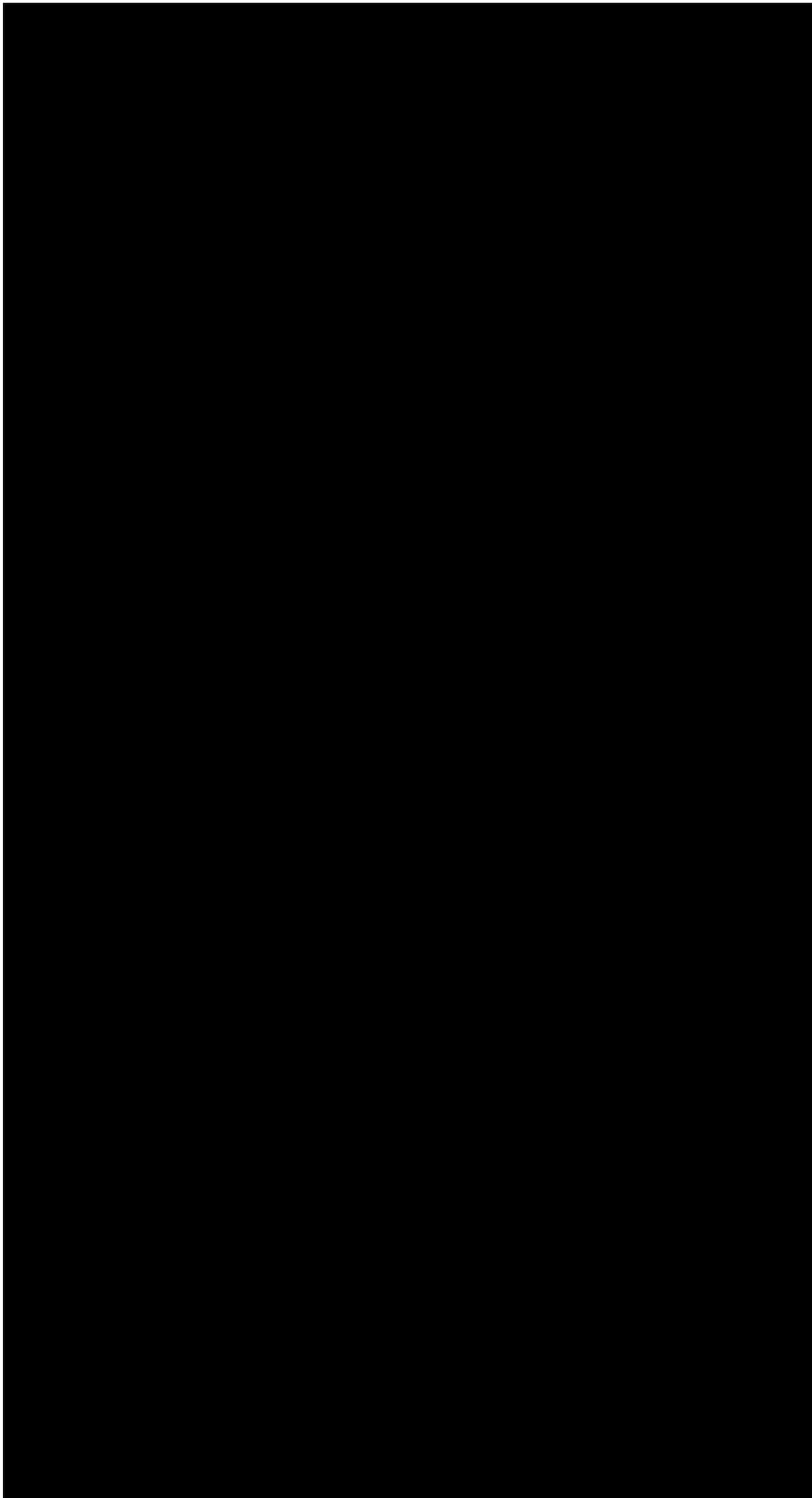


13

14

15

16



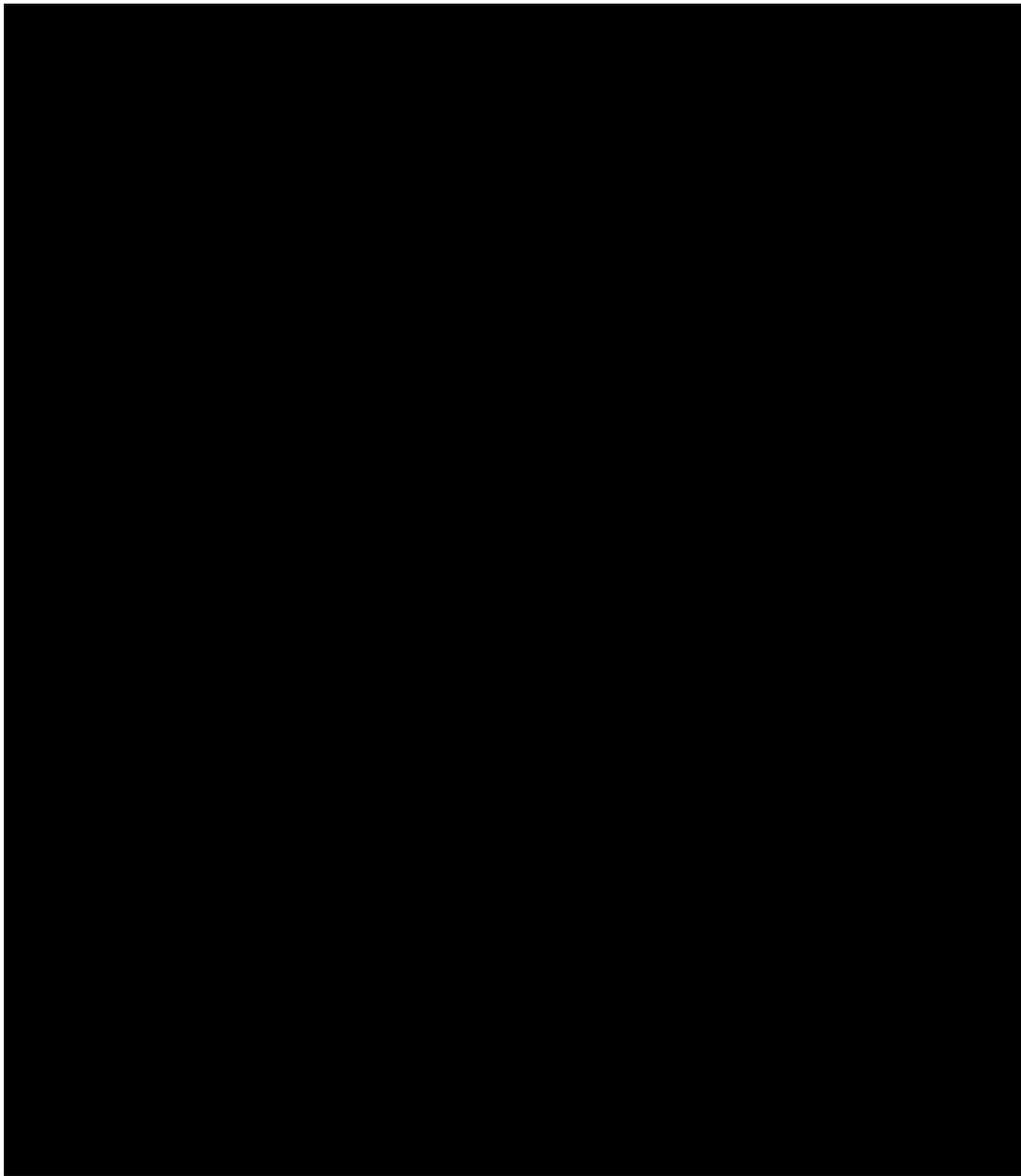
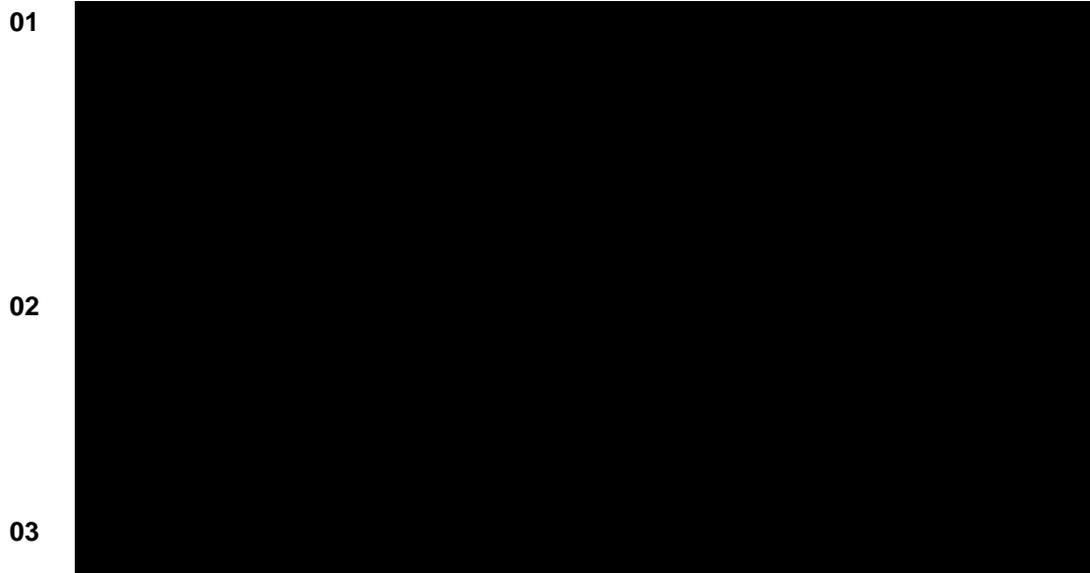


Fig.128 part. 248 (terreno di pertinenza albergo Lotto 1), proprietà: 



04

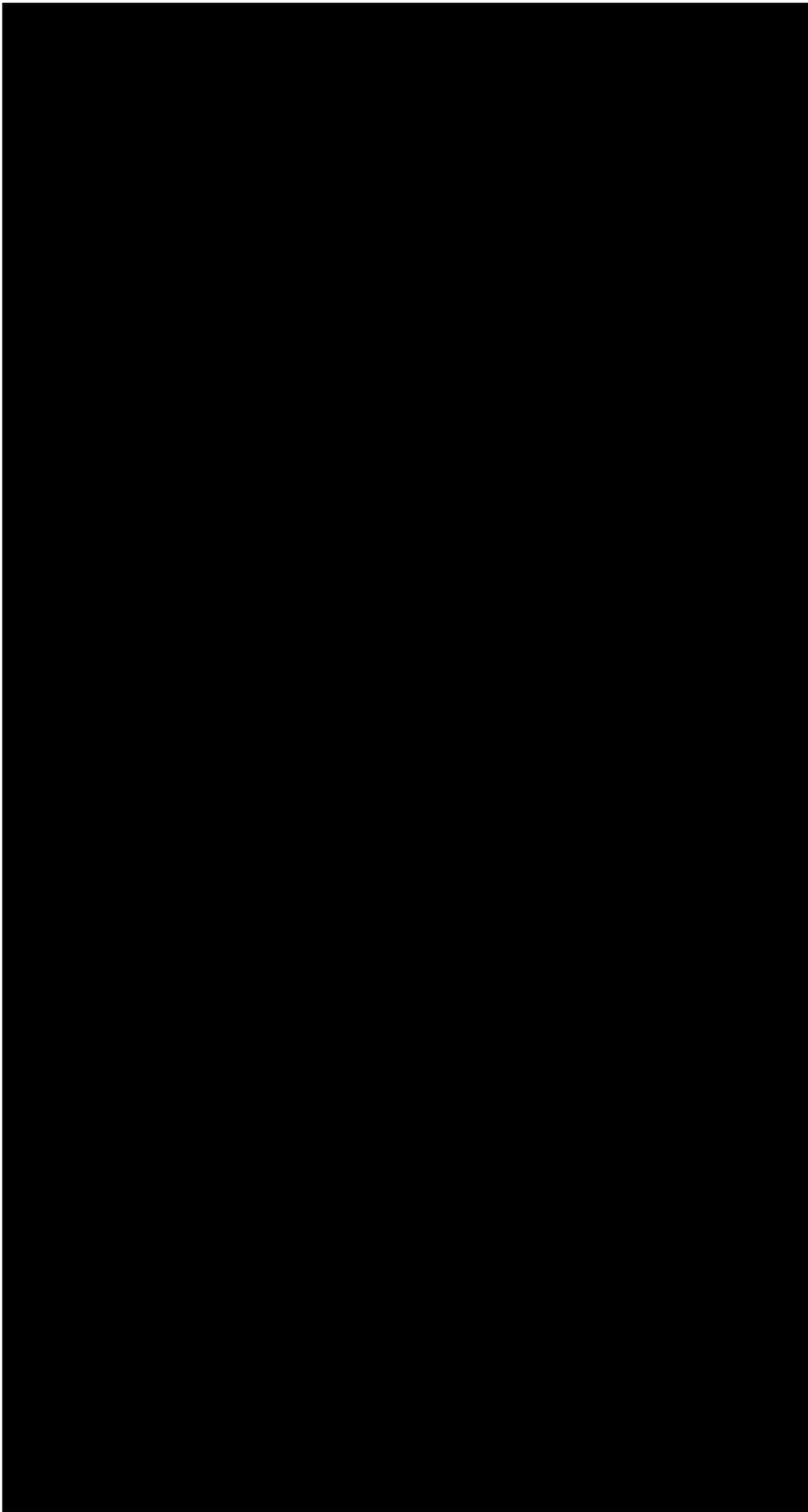
04

05



06

07



08

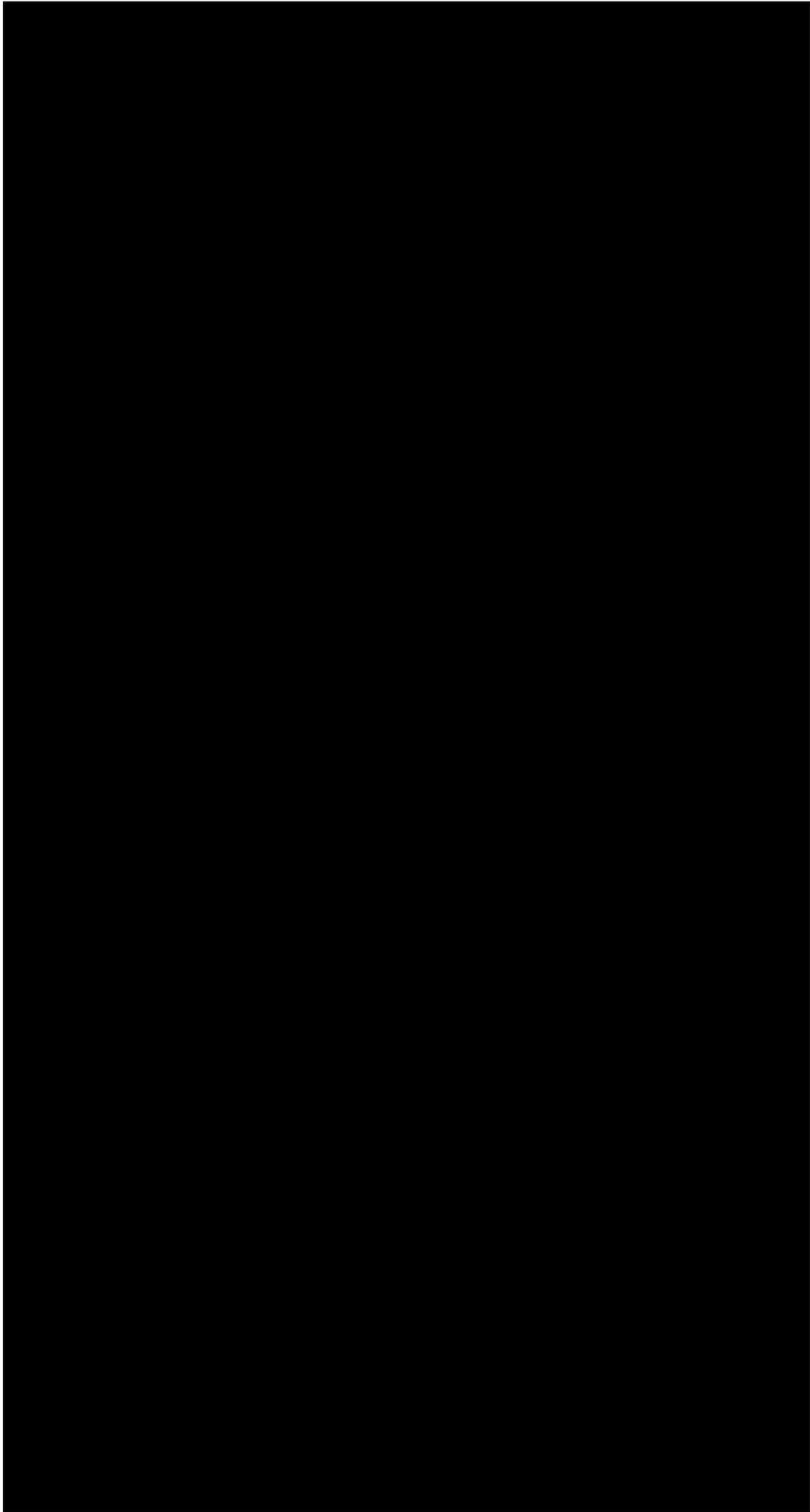


Fig. 128 part. 195 – 249 ora 513 - 514 (terreno pertinenze albergo Lotto 1), proprietà:
p. 195 e 513 [REDACTED], p. 514 [REDACTED]

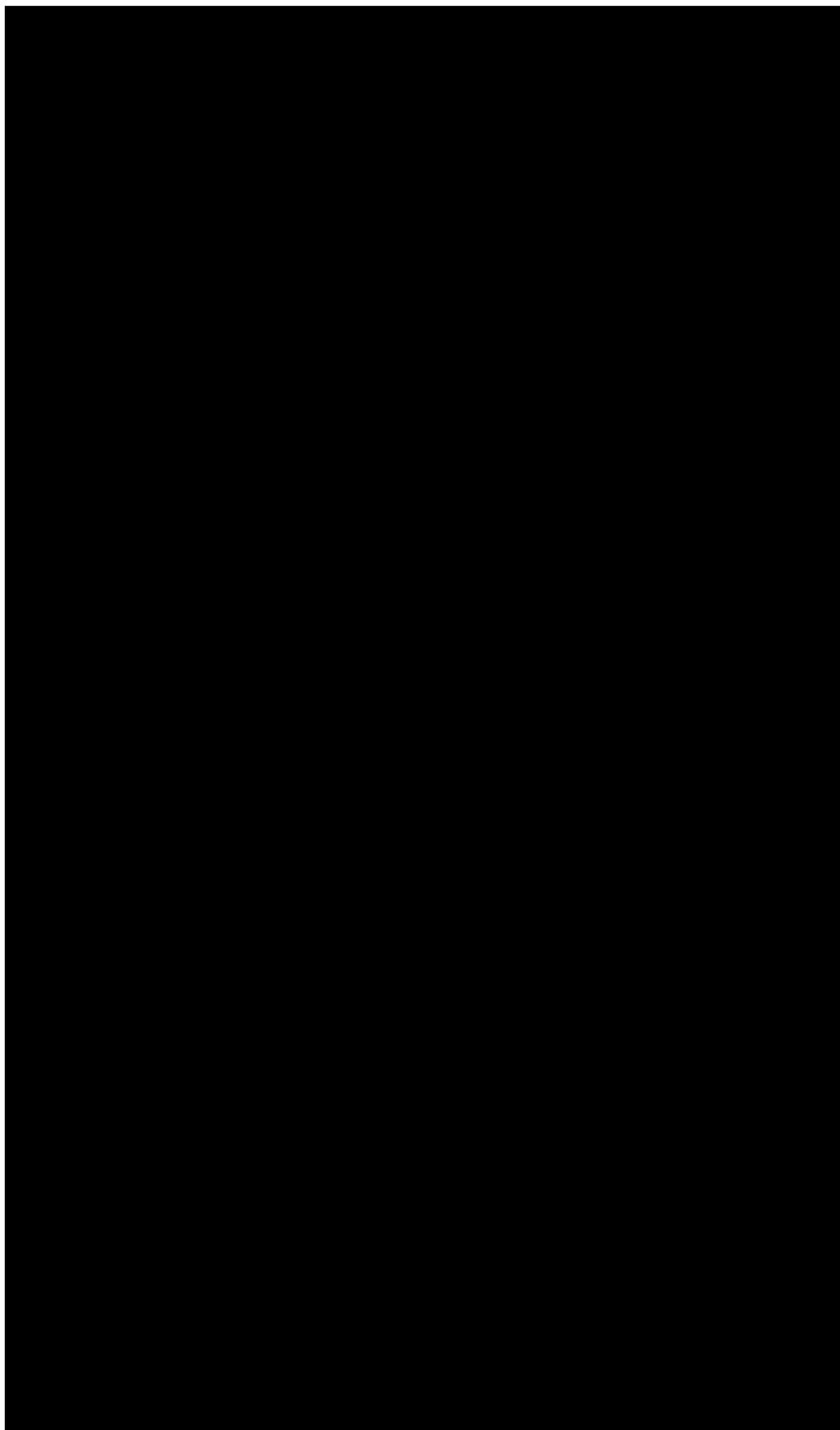
01

02

03

04

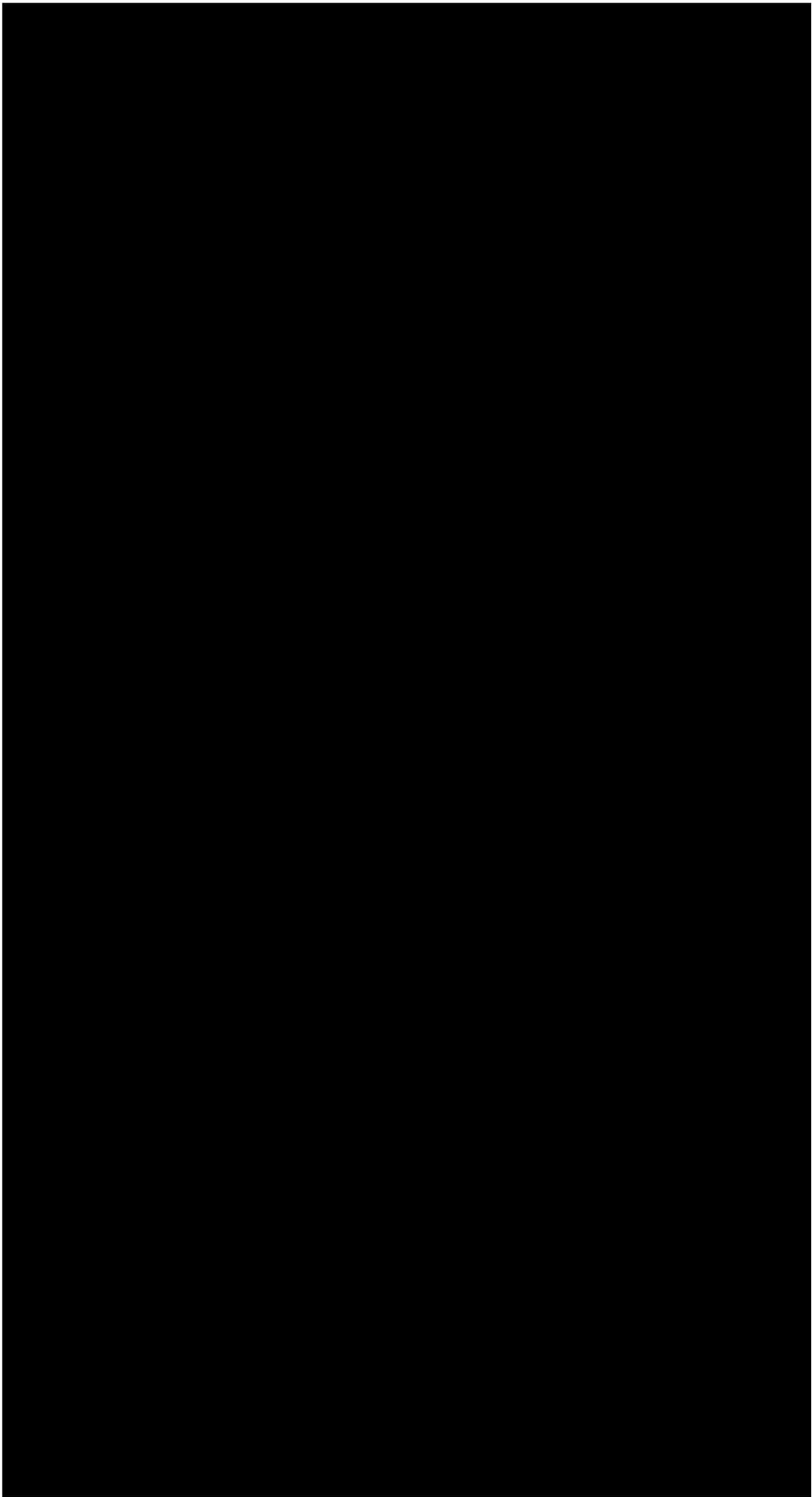
05



06

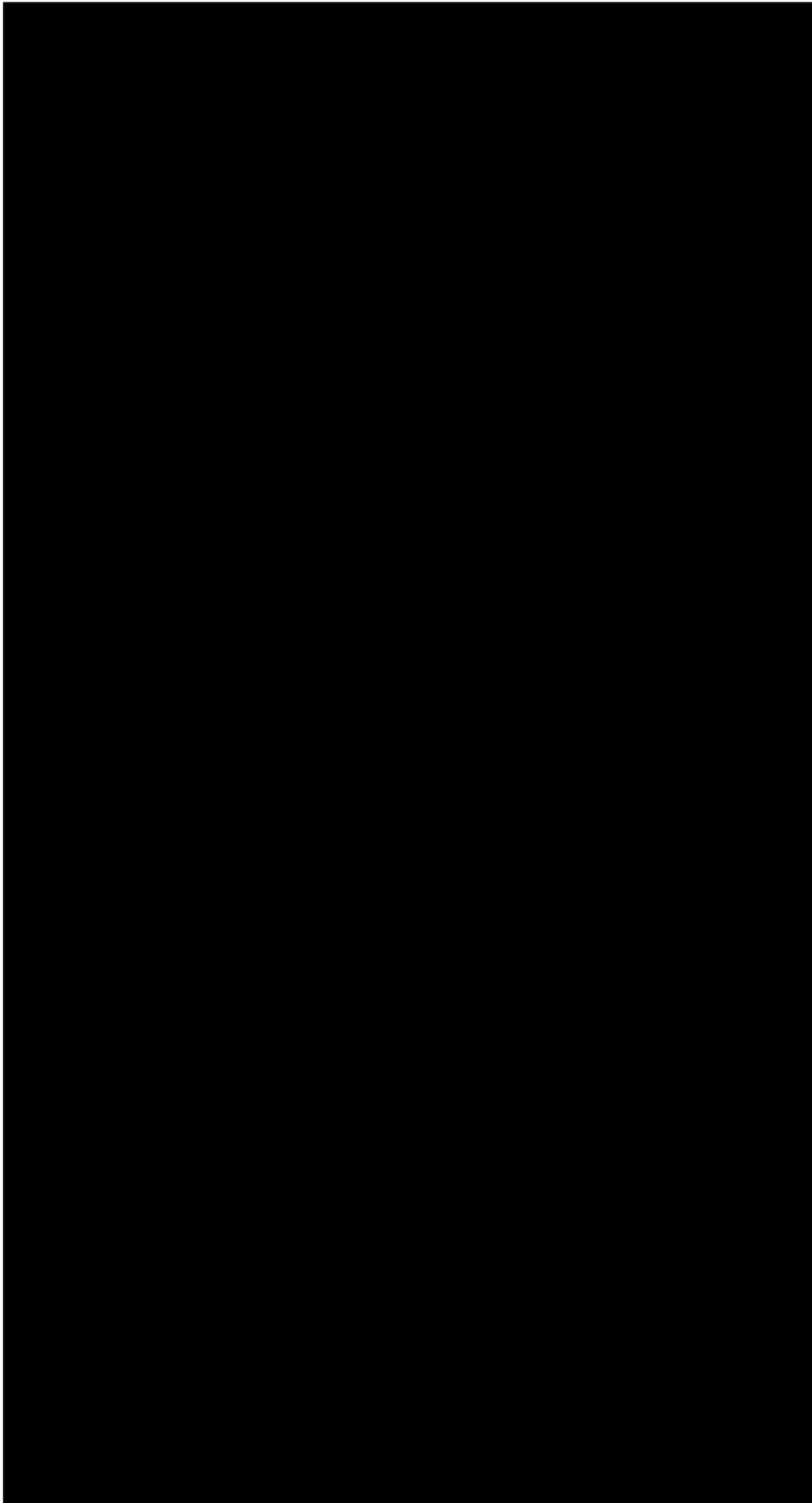
07

08



09

10



11

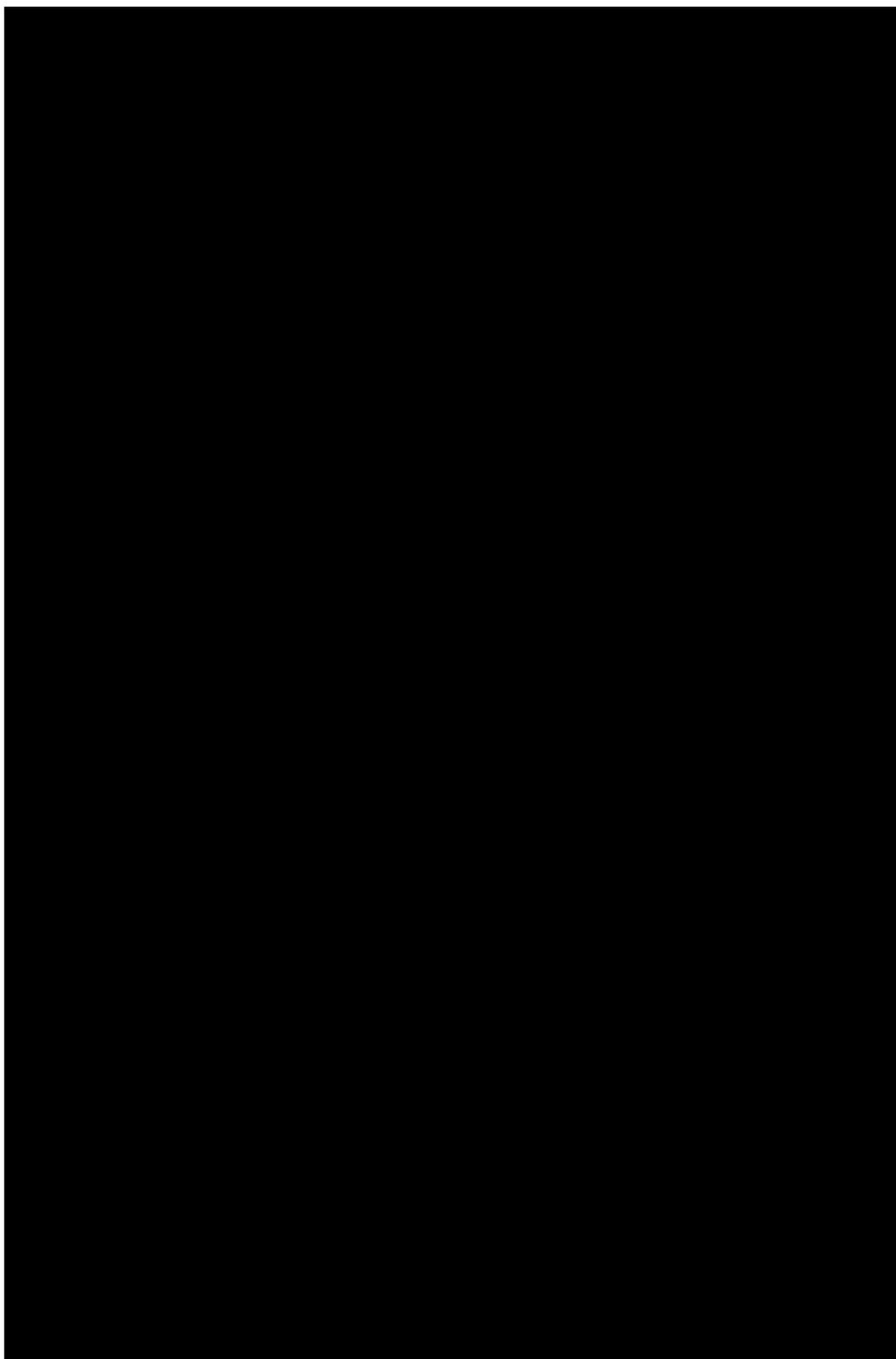


Fig.128 part. 450 (ex 222) sub 9 (graffata alla part. 8) - **13** (ex sub 4 -5 -6 a loro volta ex sub 1 – 2) (albergo Lotto 1), proprietà: Sigg.ri [redacted]

01 [redacted]



02

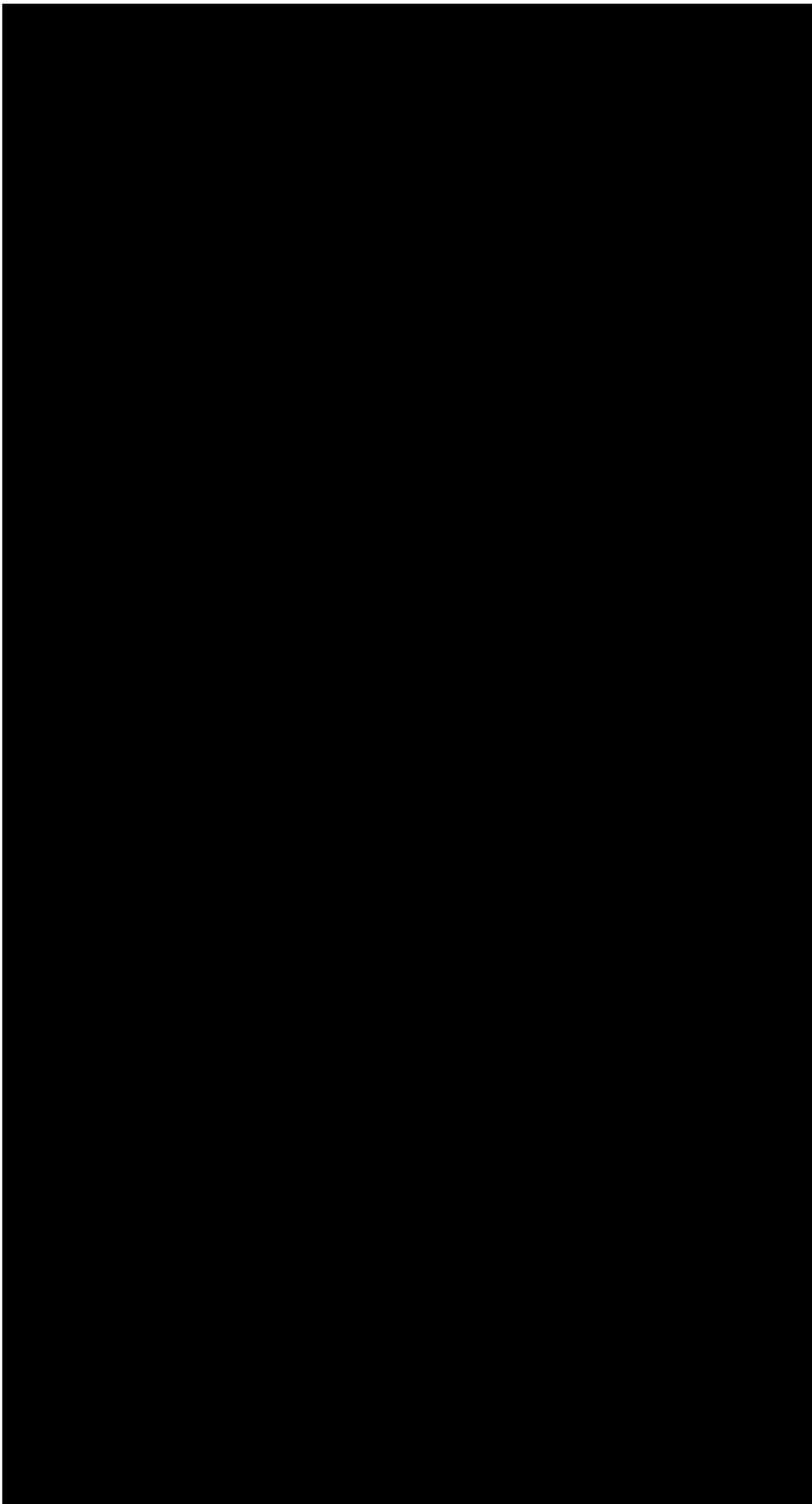
03

04

05

06

07

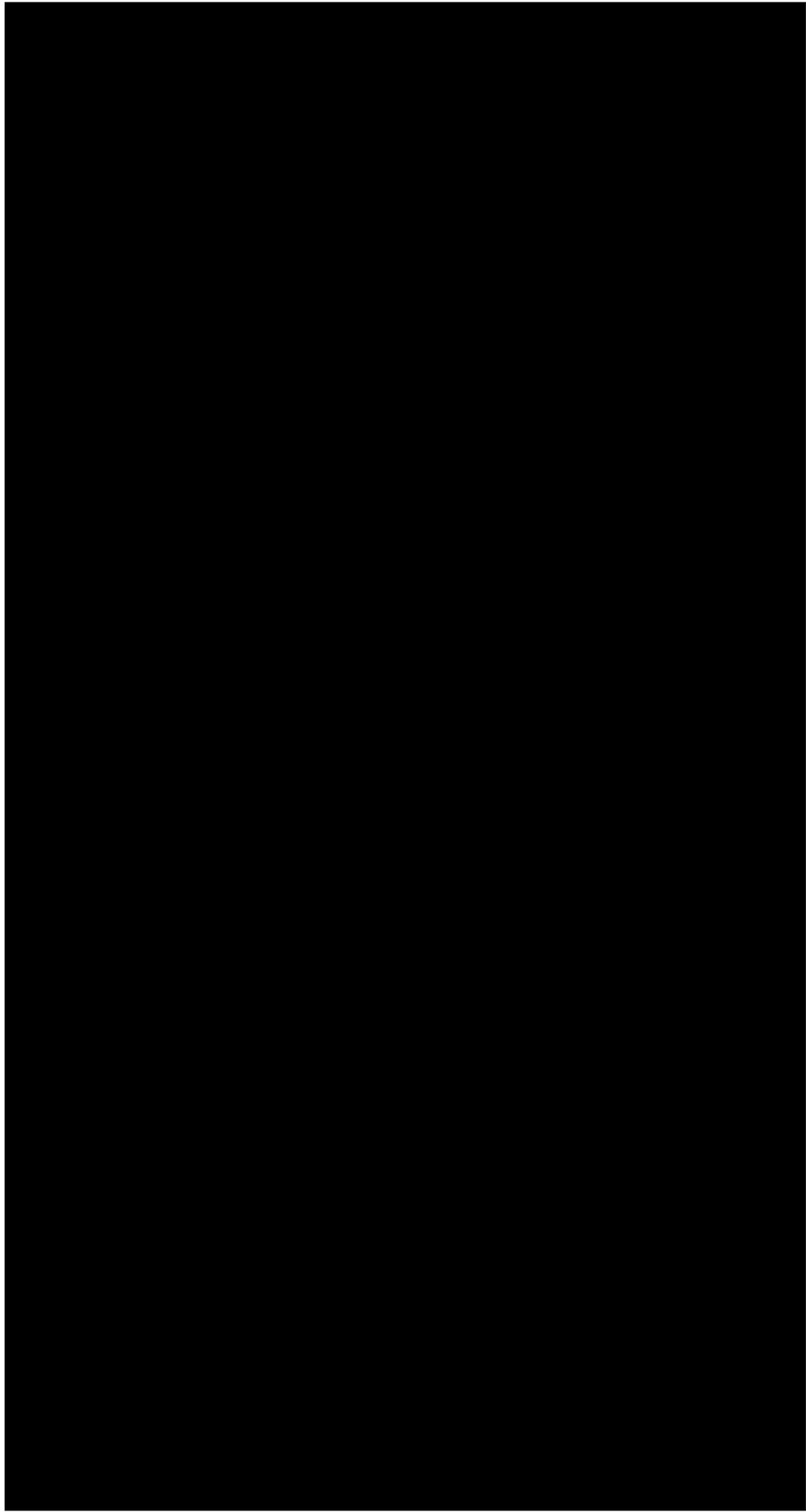


08

09

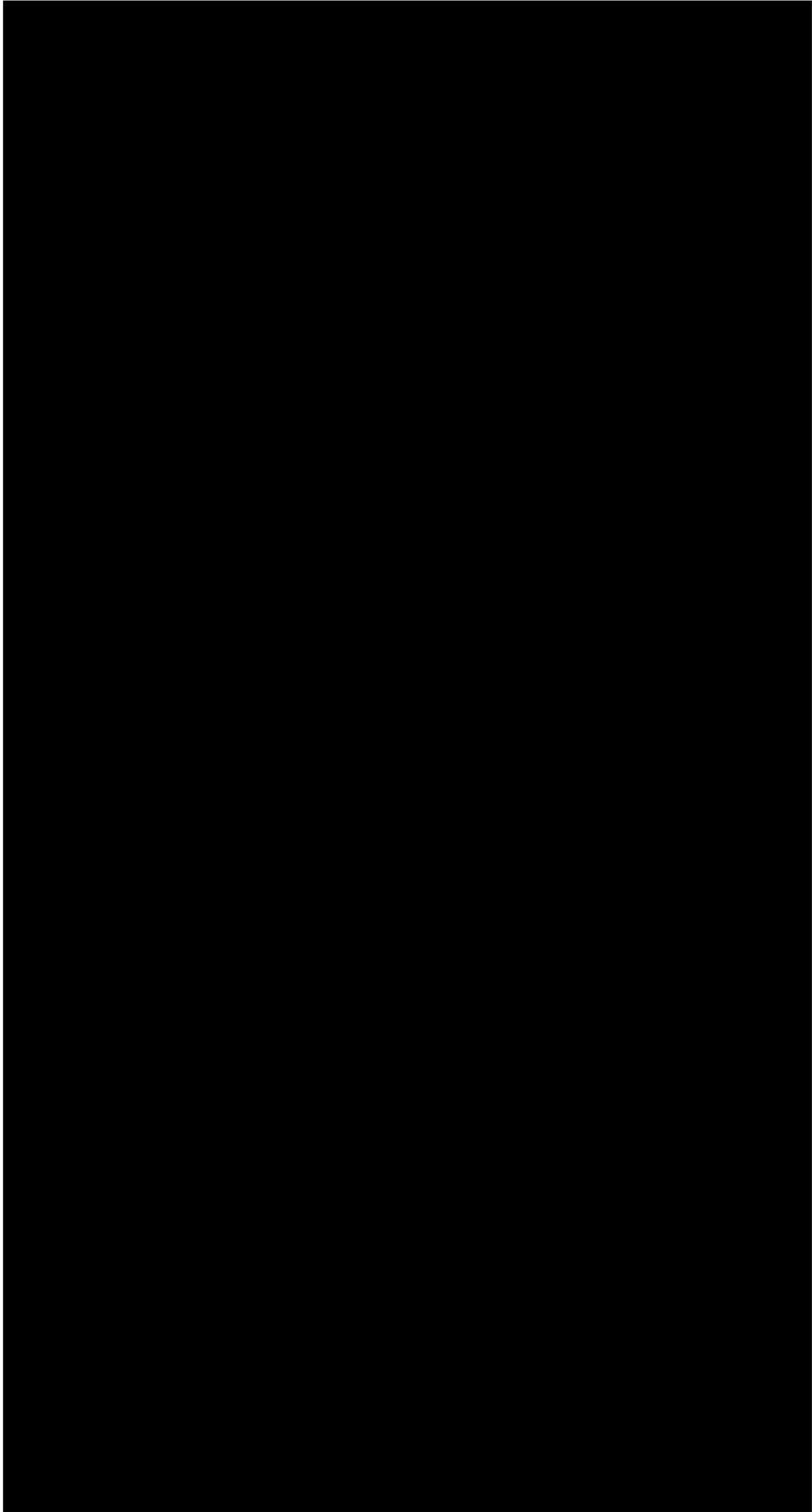
10

11



12

13

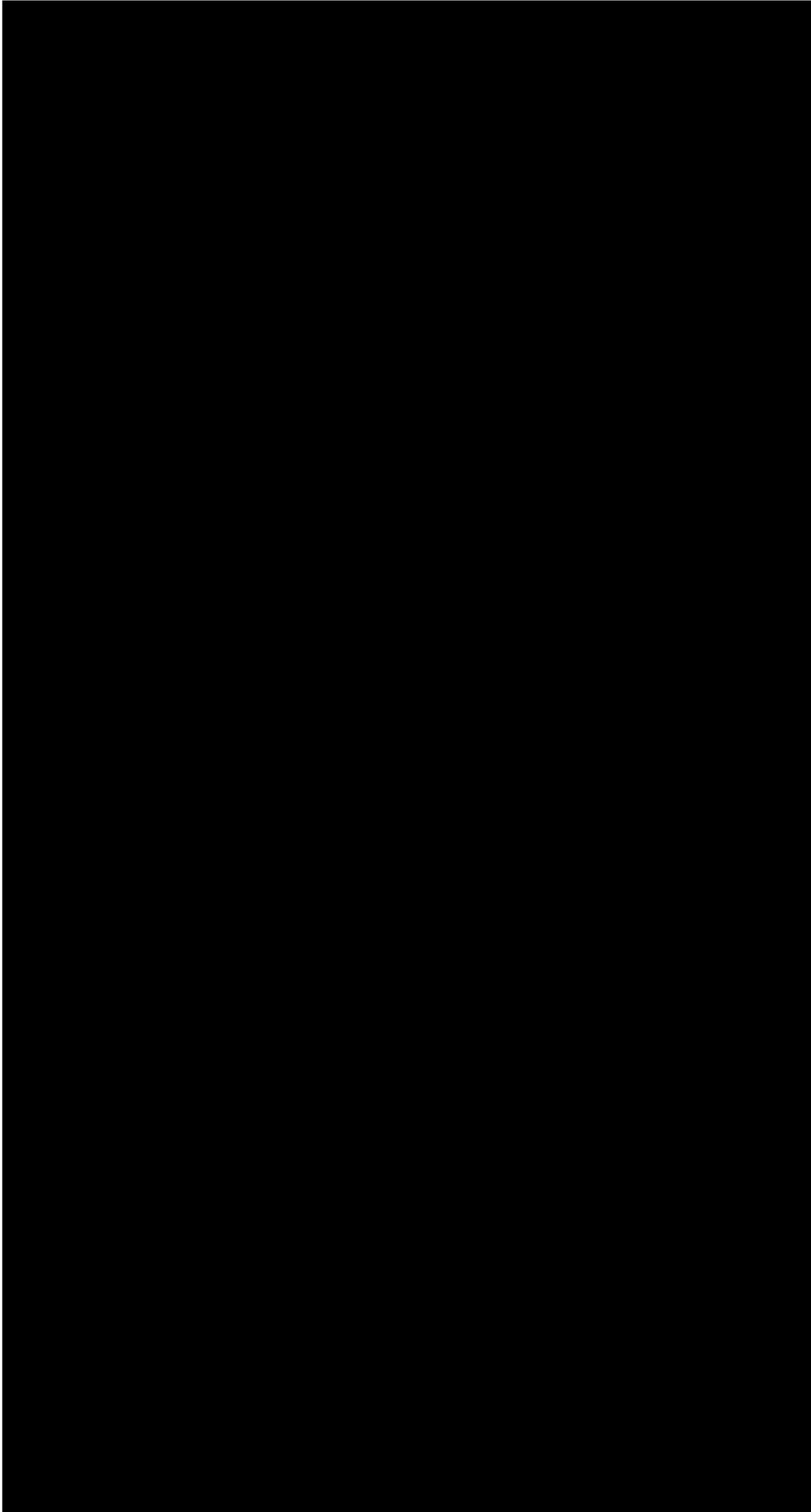


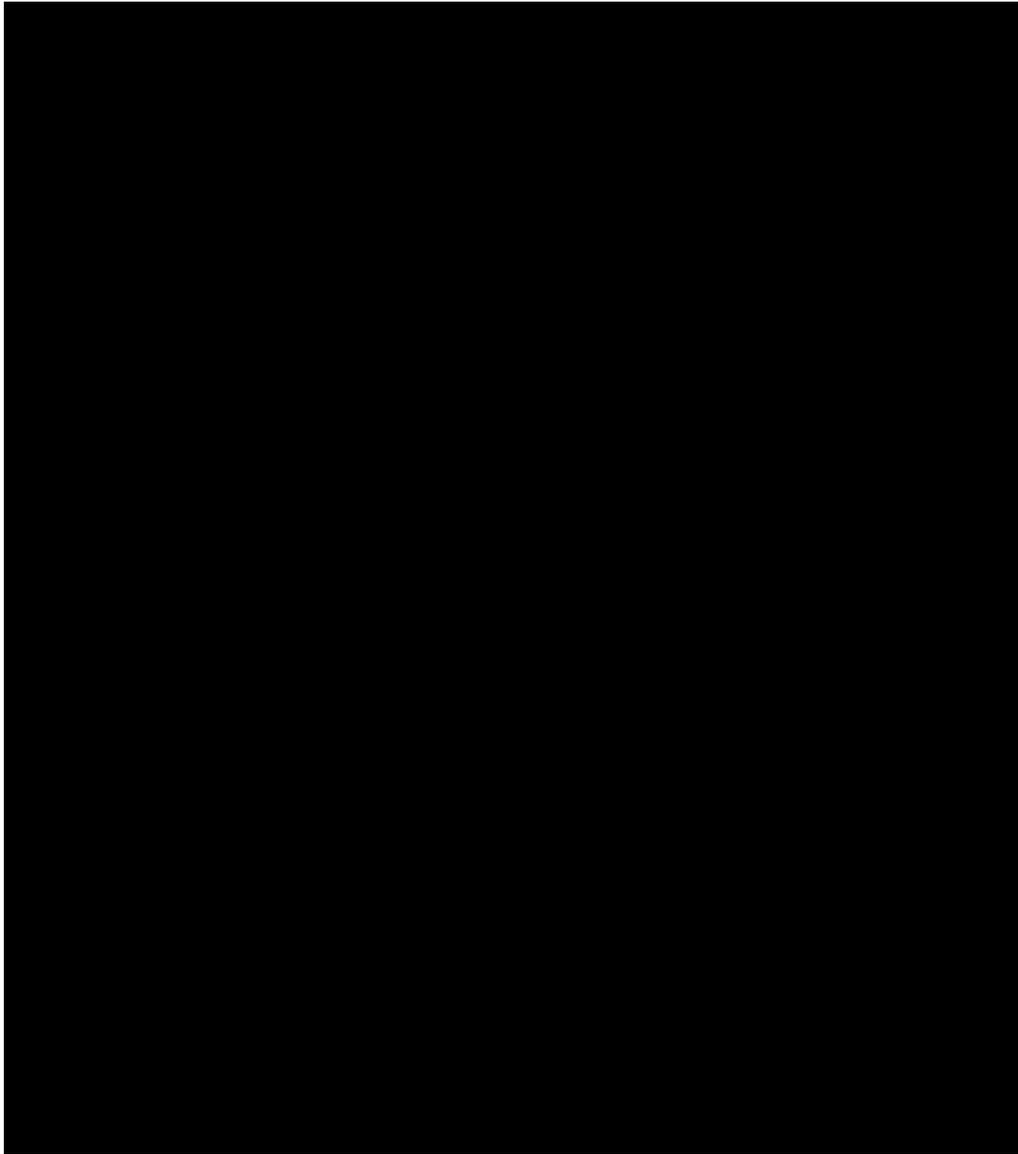
13

14

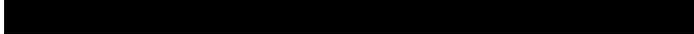
15

16



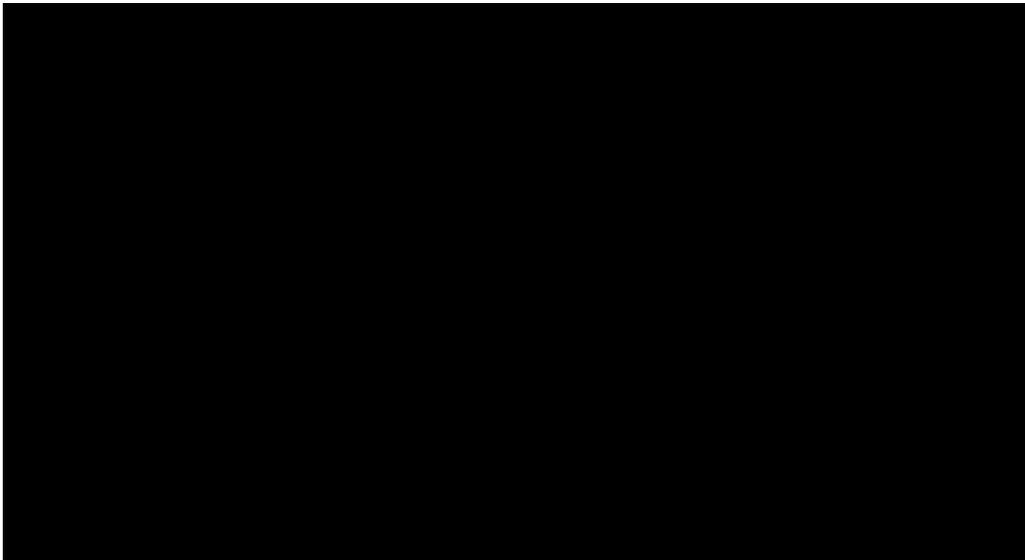


Fg. 128 part. 45, 275 (terreni di pertinenza dell'albergo Lotto 1), proprietà sigg.ri

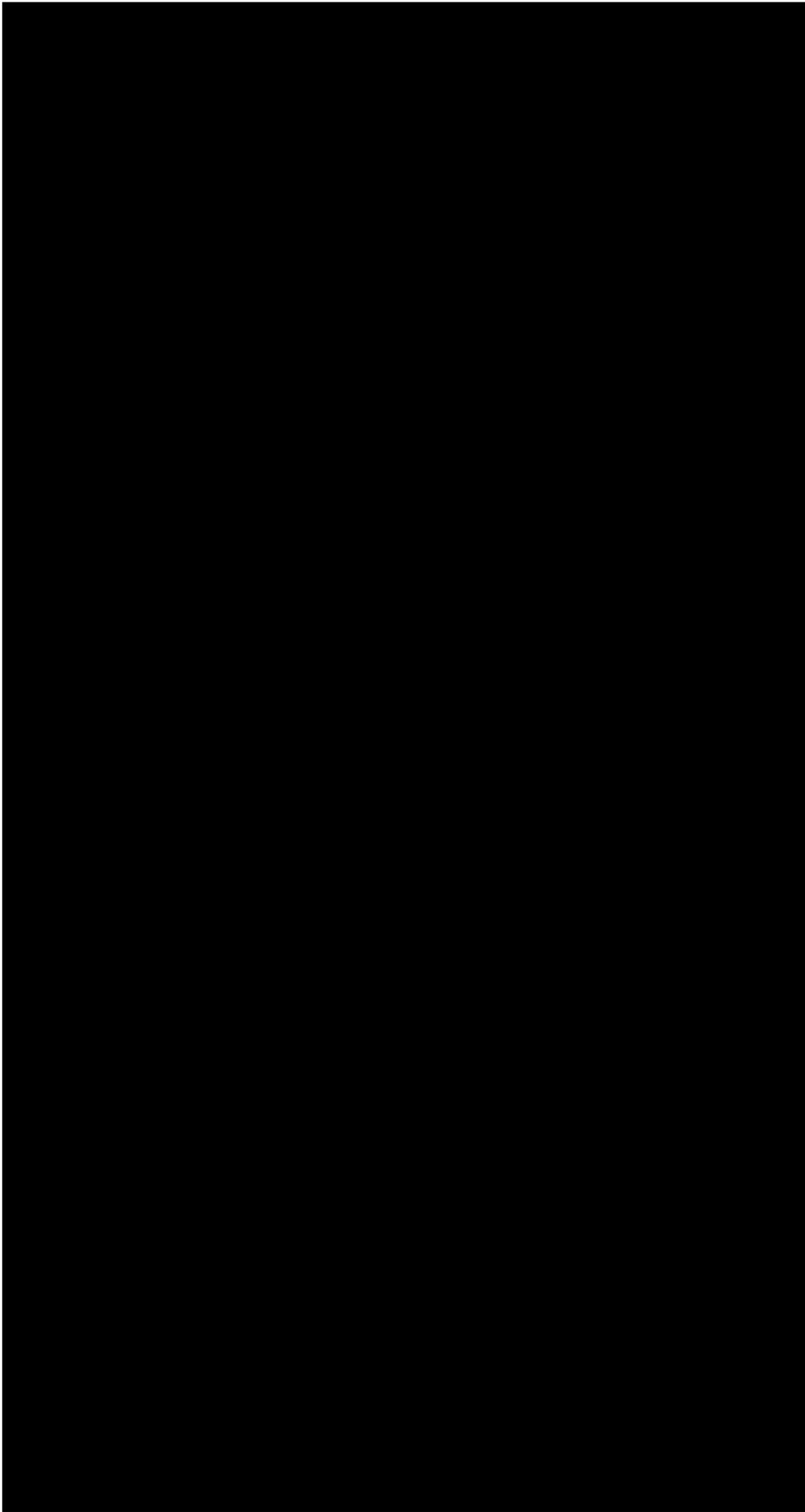


01

02



03



04



05

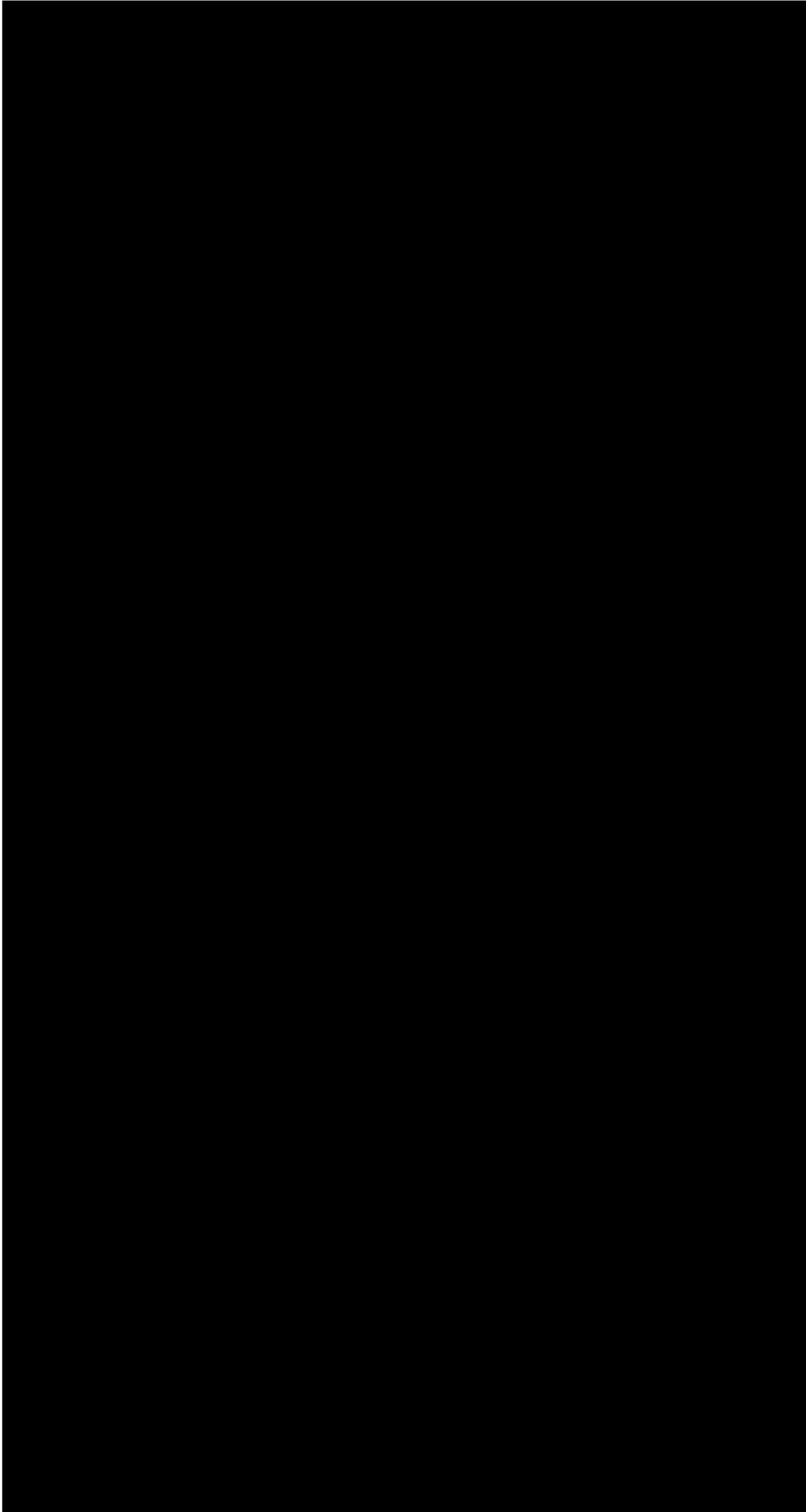
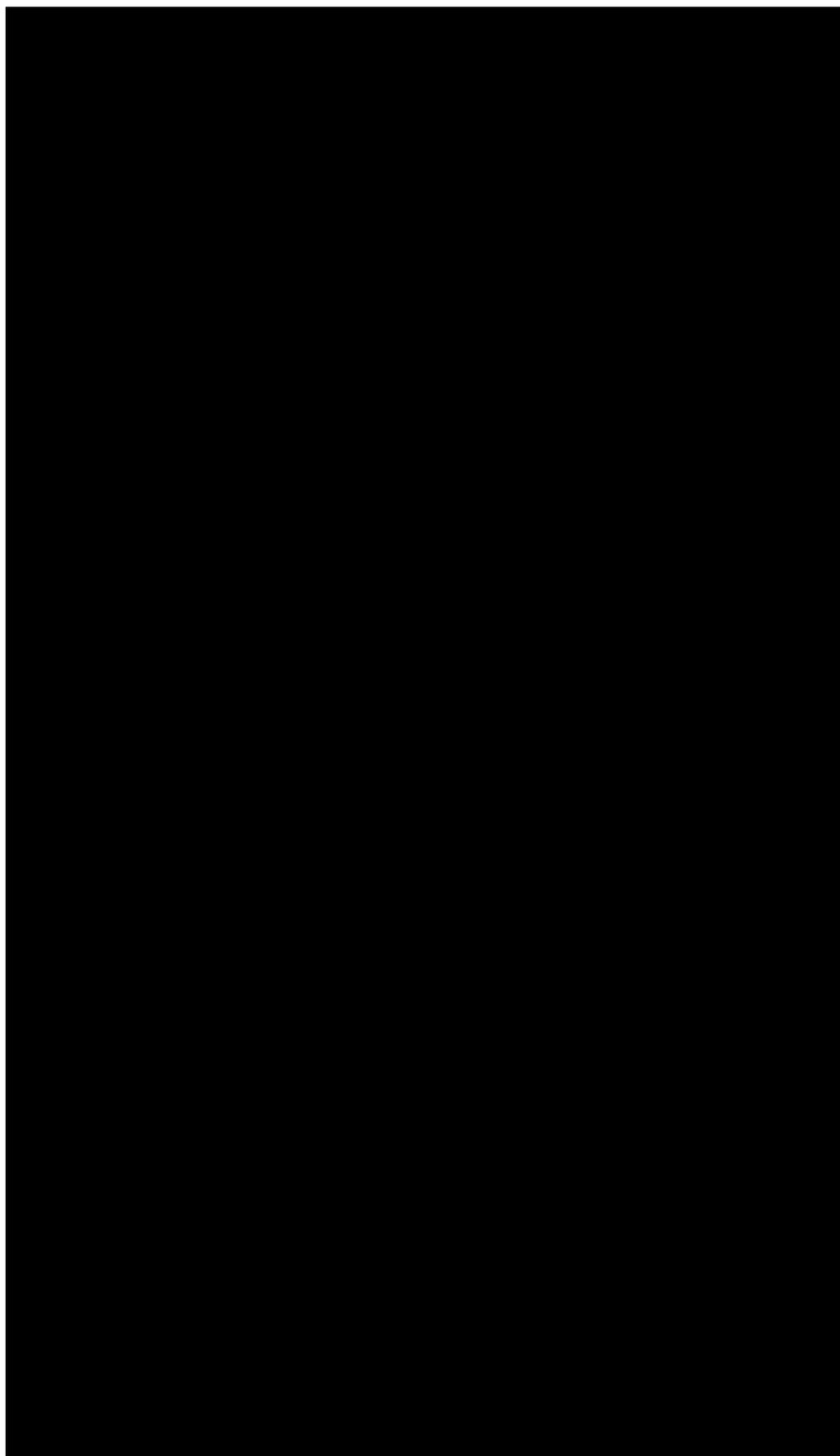


Fig. 128 part. 446 (terreni di pertinenza dell'albergo Lotto 1), proprietà sigg.ri Gobbo Antonia, Olivier Flora Angela, Olivier Stefano

01

02

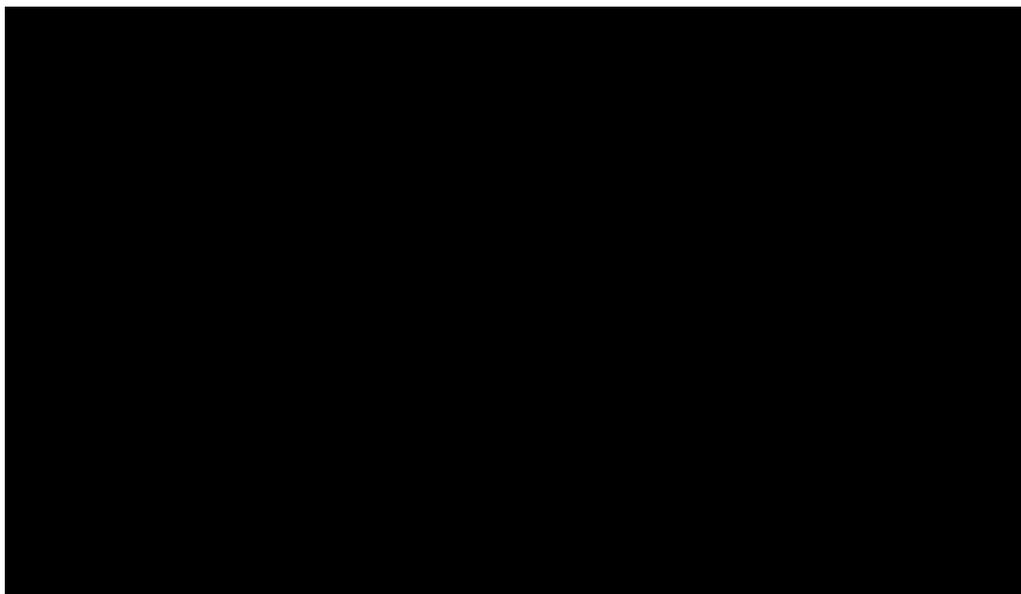
03



04

05





8. VERIFICHE IN MATERIA URBANISTICA – EDILIZIA, PREVENZIONE INCENDI

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente P.R.G del Comune di Belluno in area classificata come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che viene prodotto nel fascicolo allegati, unito alla presente relazione.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Belluno sul bene immobile in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dai tecnici del Comune, sono risultate agli atti le seguenti procedure edilizie:

Nuova costruzione del fabbricato ad uso albergo

- LICENZA EDILIZIA N. 4033 del 10/08/1965 prot. n. 14641/65 per eseguire i lavori di realizzazione di un fabbricato ad uso albergo con ristorante e bar in località Nevegal; il titolo riporta gli estremi dell'autorizzazione ai fini sismici rilasciata dal Genio Civile n. 10942/137 del 04/08/1965
Agli atti risulta presente una "Relazione di variante" in data 06/12/1966 e timbro della Ripartizione LL.PP. con data 02/01/1967
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ai fini antisismici n. 10942/137 del 04/08/1965 dell'Ufficio del Genio Civile di Belluno per eseguire la costruzione di albergo con ristorante e bar in località Nevegal di Belluno
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ai fini antisismici n. 21371/268 rilasciata il 31/12/1966 dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno per eseguire le varianti al fabbricato sito in Belluno località Col Nevegal ad uso albergo, ristorante e Bar a quattro piani; certificato di conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno in data 24/06/1971 n. 10872



- PERMESSO DI AGIBILITA'

In data 20/12/1971 viene rilasciato dal Comune di Belluno il Permesso di Agibilità n. 19944/66 del fabbricato costruito in via Col de Gou, su area distinta ai mapp. 44-45-46-108 del fg. 128. Giusta licenza edilizia n. 4033 del 10/08/1965 e successiva autorizzazione di variante;

viene dichiarato agibile il fabbricato così descritto:

“il fabbricato ad uso albergo-bar-ristorante-negoziato sito in via Col de Gou e distinto coi civ. 113-115-117 (albergo bar ristorante)-119 (negoziato), composto

di piani n. 5

di camere n. 29

di cucine n. 2

di accessori n. 60

ai piani terra -1°-2°-3°-sottotetto; al piano terra n. 4 vani ad uso sala da pranzo, bar, taverna e negoziato; ai 1° e 2° n. 2 vani ad uso sala pranzo-soggiorno; al sottotetto n. 2 vani ad uso soffitta; al piano interrato n. 3 vani ad uso lavanderia, cantina, centrale termica.

Le destinazioni dei vani e delle aree scoperte del lotto vincolato, come previste nel progetto approvato con la licenza sopra richiamata, non possono essere modificate senza le prescritte autorizzazioni di legge.”

si riportano di seguito gli elaborati grafici di cui all'autorizzazione del Genio Civile n. 21371/268 del 31/12/1966



PROGETTO PER
ALBERGO RISTORANTE BAR
DA COSTRUIRSI SUL COL NEVEGAL
SUI MAPP. N. 44 Q-45-46-108 (FOGLIO 128)
PROPRIETARIO SIG. OLIVIER LUIGI

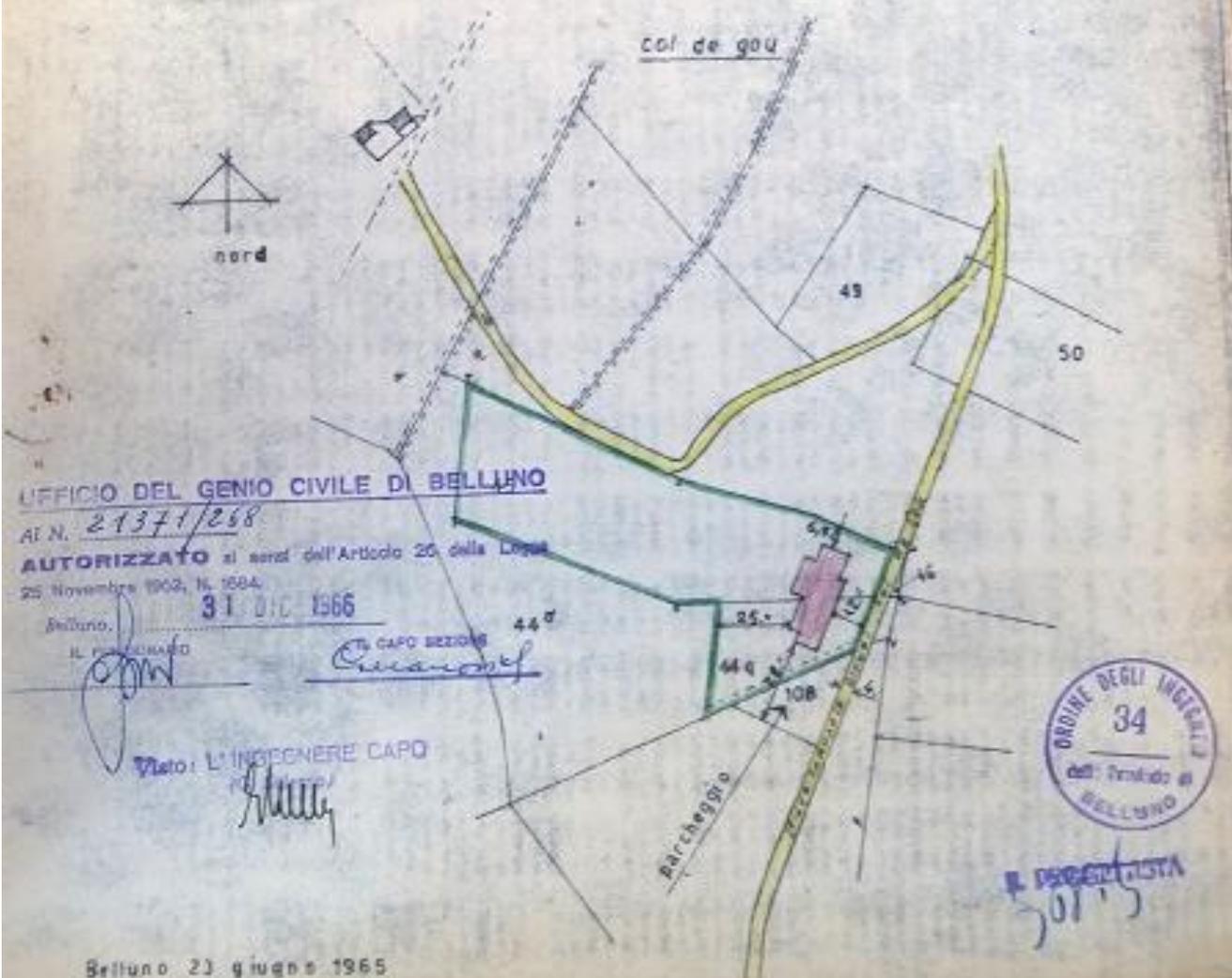
piante e sezioni

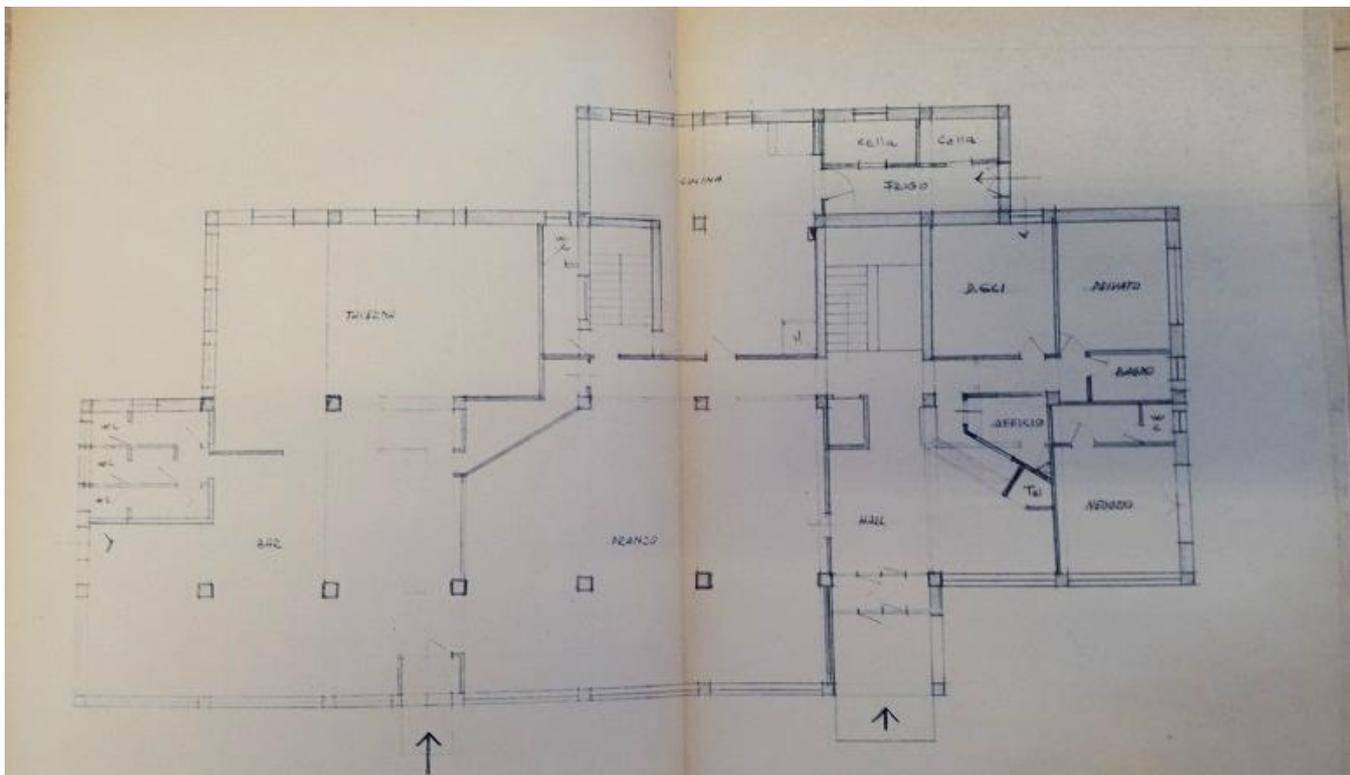
disegni in scala 1/100

VARIANTE
= 6 DIC. 1966

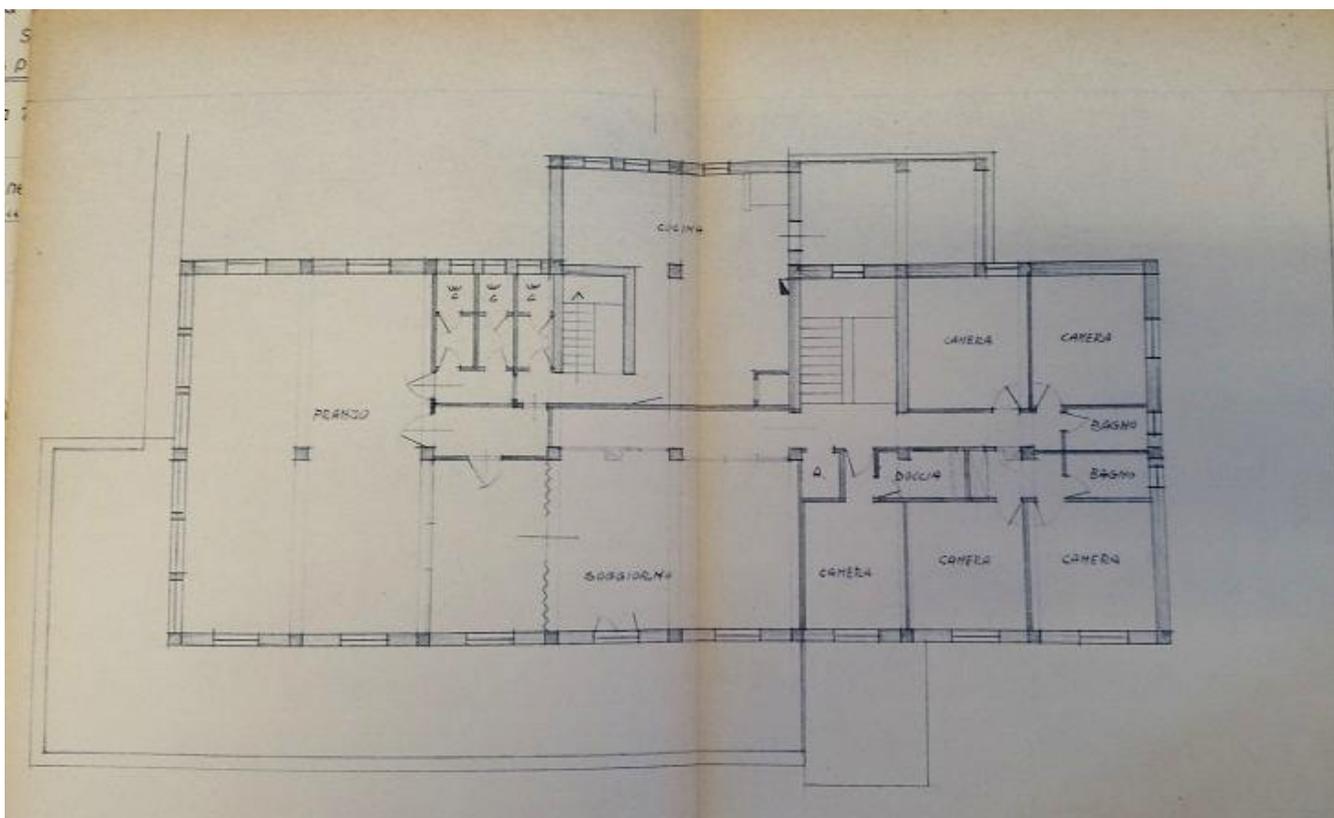
planimetria generale scala 1/2000

foglio n.128 mapp. 44 Q-45-46-108



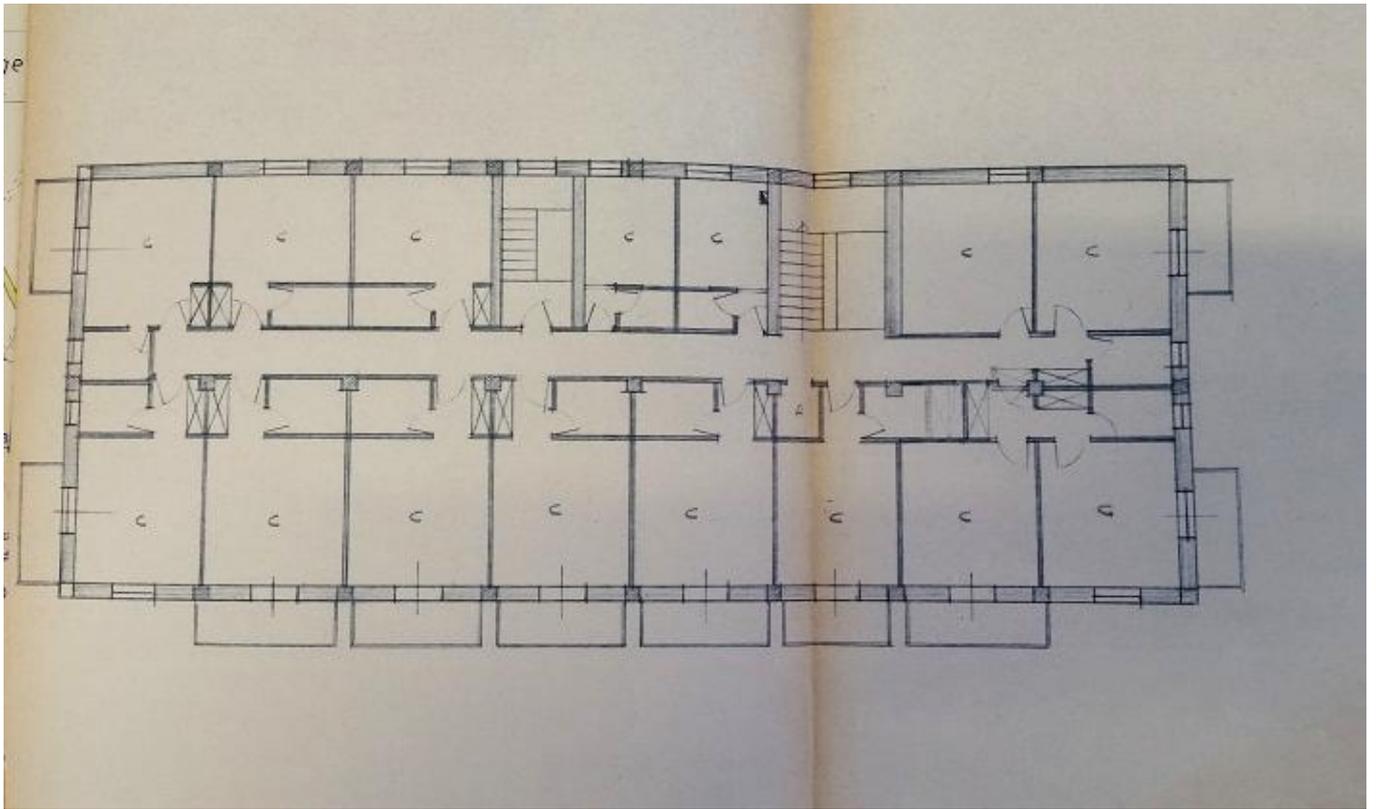


Pianta piano terra

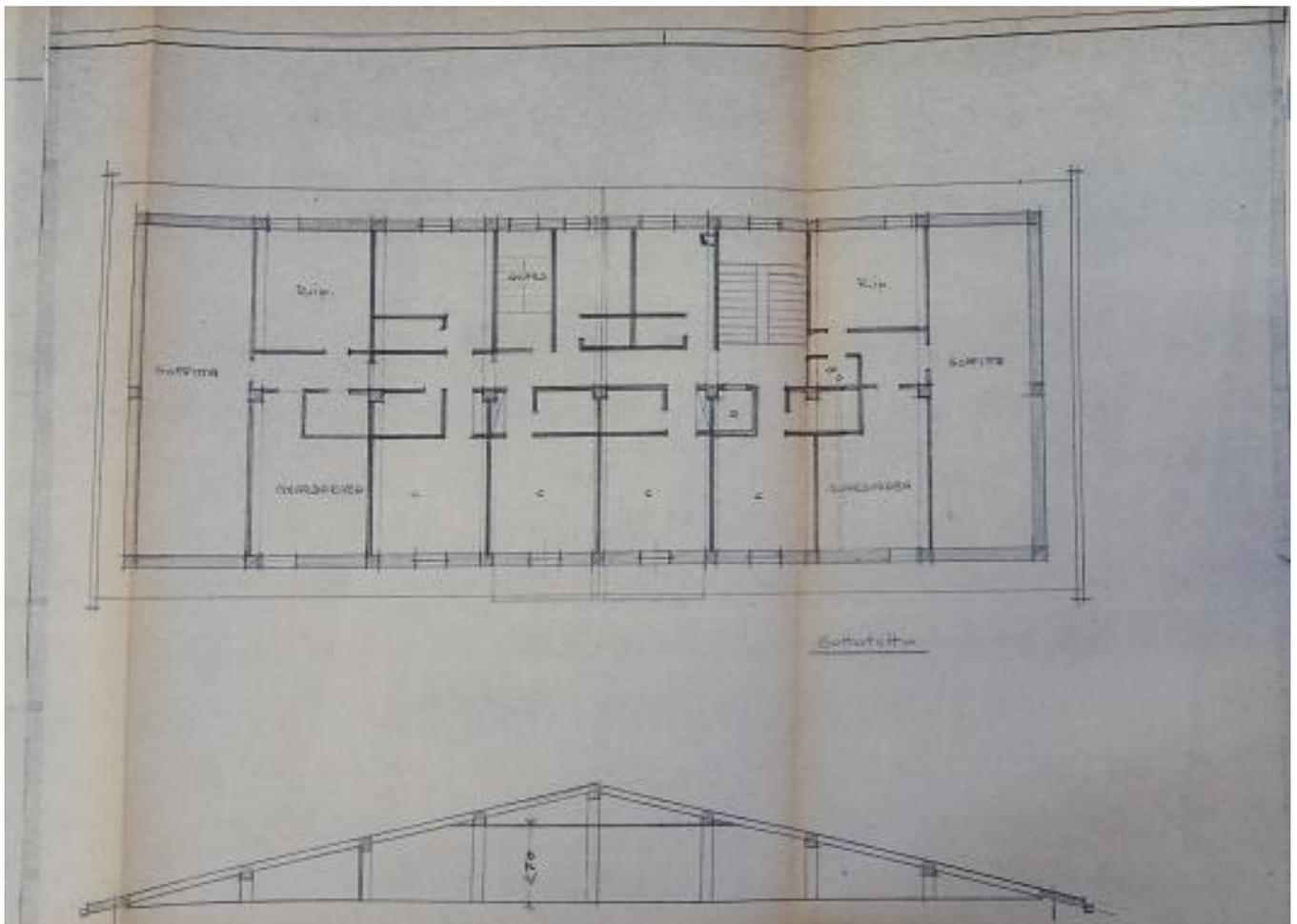


Pianta piano zona pranzo



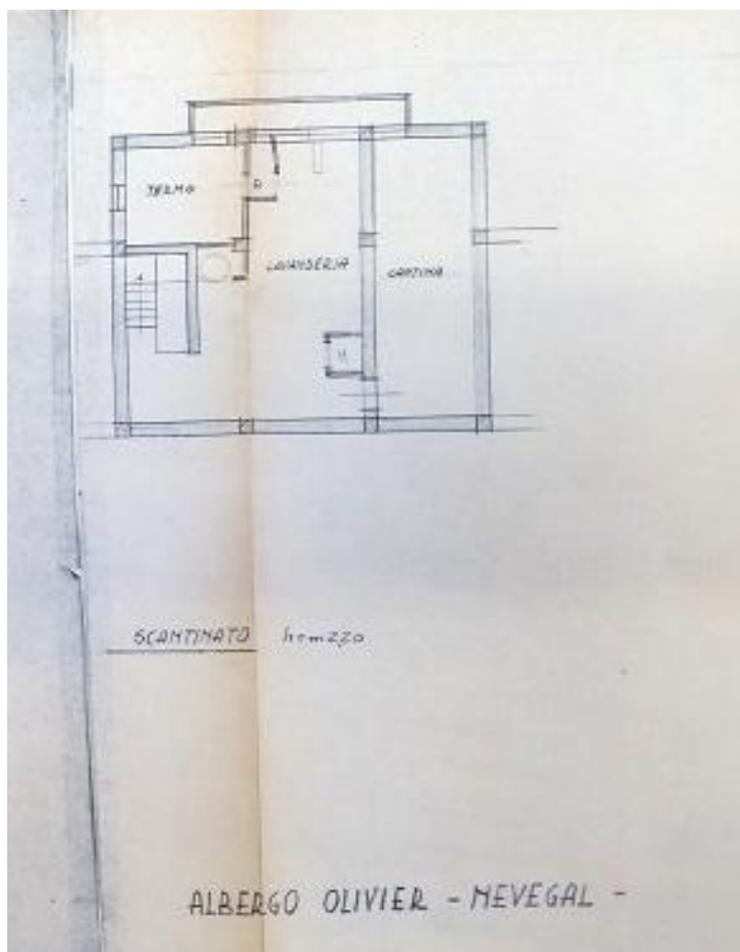


Pianta piano camere



Pianta quarto piano





Pianta piano scantinato



Ampliamento del fabbricato ad uso albergo

- LICENZA EDILIZIA N. 6267 del 09/07/1973 prot. n. 7434/73
per ampliare il fabbricato ad uso albergo sito in via Col de Gou ed insistente su area distinta ai mapp. 44-45-108 del fg. 128
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ai fini antisismici n. 7525/210 rilasciata il 18/07/1973 dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno per eseguire lavori sui mapp. 44-45-46-108-111 del Fg. 128
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ai fini antisismici n. 1440/71 rilasciata il 11/05/1981 dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno per eseguire l'ampliamento del fabbricato sito in Belluno località Nevegal ad uso albergo, ristorante e Bar a quattro piani, sui mapp. 44-45-46-108-111 del Fg. 128 (Licenza edilizia n. 7434/73)
- Certificato di collaudo delle opere in cemento armato in data 11/11/1982 depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Belluno il 15/11/1982 e registrato al n. 526 di rubrica, riferito al progetto depositato al Genio Civile al n. 526 di Rub. Del 28/02/1981 mentre il Comune di Belluno ha emesso la Licenza Edilizia n. 7434/73 di prot. a n. 6267 Registro del 09/07/1973.
- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di lavori edili n. 9019 dell'11/06/1990 prat. ed. n. 152/84 e n. 9396/89
per eseguire i lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso albergo in Belluno via Col de Gou, sui mapp. 44-45-46-108 del Fg. 128; il titolo riporta gli estremi dell'autorizzazione ai fini sismici rilasciata dal Genio Civile n. 1440/71 dell'11/05/1981.
- CERTIFICATO DI CONFORMITÀ AI FINI SISMICI rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno in data 22/04/1991 prot. n. 2408/32648 inerente ai lavori di ampliamento di fabbricato ad uso albergo in Belluno località Nevegal sui mapp. 44-45-46-108-111 del Fg. 128 (Conc. prot. 9396/89 e 18233/91)
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 49276/90 in data 02/05/1991 prat. ed. n. 1449/90 prot. 18727/91 per effettuare interventi edilizi sul fabbricato Hotel Olivier sito in Nevegal (tettoia)
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 9396/89 in data 14/08/1991 prat. ed. n. 152/84 di variante al progetto del fabbricato approvato con C.E. n. 9019 dell'11/06/1990
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 9396/89 del 30/11/1992 prat. ed. n. 152/84 di variante al progetto approvato con C.E. n. 9019 dell'11/06/1990 e variante del 14/08/1991 per l'ampliamento dell'Hotel Olivier in via Col de Gou a Belluno
- PERMESSO DI ABITABILITÀ PARZIALE
In data 05/12/1992 viene rilasciato il Permesso di Abitabilità parziale prot. n. 9396/89 prat. ed. n. 152/84 inerente a porzione dell'Hotel sito in via Col de Gou, distinto al mapp. 222 del fg. 128, ampliato e ristrutturato con licenza edilizia n. 6267



del 09/07/1973, concessione edilizia n. 9019 dell'11/06/1990 e successive autorizzazioni di variante del 14/08/1991, 02/05/1991 (tettoia) e 30/11/1992.

Il permesso di abitabilità riguarda le porzioni del fabbricato, ad uso attività ricettiva (albergo e ristorante) composto da 6 piani, suddivisi:

piano interrato n. 1 corridoio;

piano terra n. 16 vani ad uso hall, sala polifunzionale, servizi igienici, palestra, guardaroba, massaggi (esclusi piscina e spazio per bagni);

piano primo n. 5 vani ad uso camera, wc, pranzo e cucina (office);

piano secondo n. 25 vani ad uso camere e wc;

piano terzo n. 25 vani ad uso camere e wc;

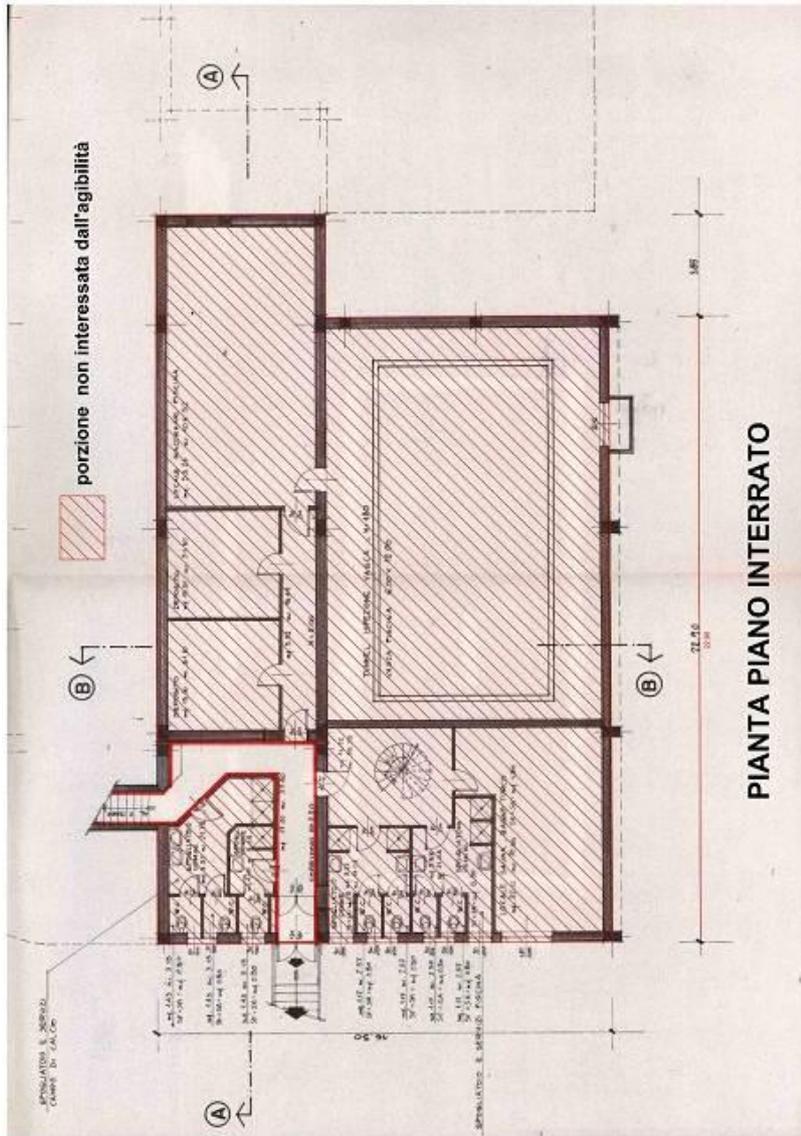
piano quarto (sottotetto) n. 14 vani ad uso camere, wc e ripostiglio.

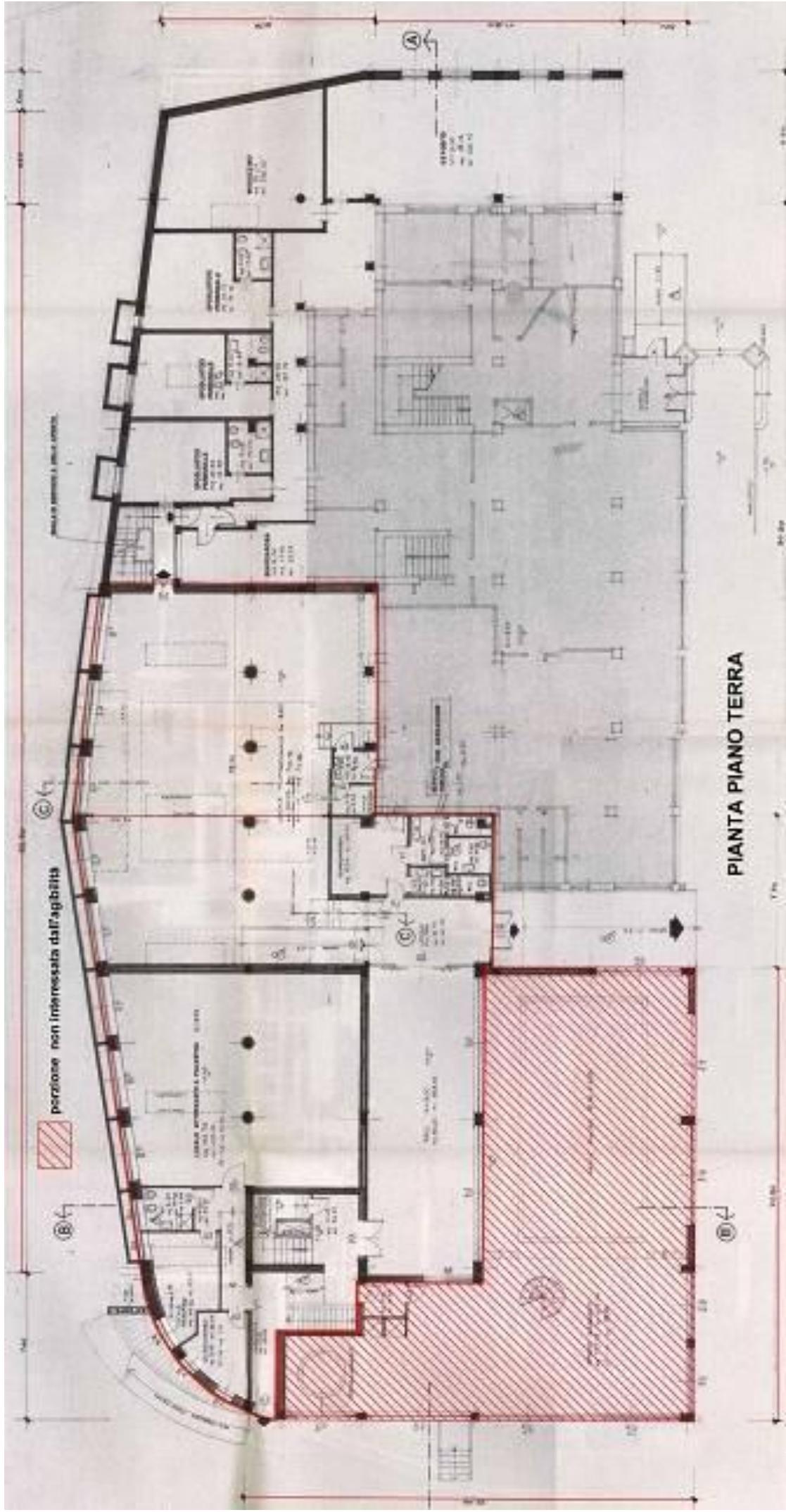
Per un totale di n. 26 camere, di n. 5 vani (sala polifunzionale, palestra, massaggi, hall, sala da pranzo-cucina) e n. 55 vani accessori.

Nella relazione di sopralluogo eseguita dal tecnico Comunale in data 26/11/1991 si trova la precisazione che la porzione dell'albergo oggetto dell'abitabilità corrisponde alla delimitazione in rosso presente sugli elaborati grafici pervenuti il 07/11/1992;

si riportano di seguito le piante dei piani scantinato, terra e primo con evidenziata la porzione che nella documentazione viene indicata come non rientrante nel permesso di abitabilità;







- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – pratica che non risulta perfezionata
In data 14/08/1993 prot. 36605/93 viene presentata la richiesta di autorizzazione edilizia per l'installazione di serramenti esterni a delimitazione della tettoia esistente.
Ad essa fa seguito la risposta del Comune in data 14/12/1993 prot. n. 53949/93, riferito al prot. n. 36605/93 ed alla prat. ed. n. 995/93, con la quale viene richiesta della documentazione ad integrazione della pratica.
Dall'esame dei documenti posti a disposizione della scrivente presso l'U.T. Comunale, non sono risultati documenti a perfezionamento della pratica edilizia di cui trattasi.

Costruzione locale centrale termica seminterrato

- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ai fini antisismici n. 10408 codice 90/BL153 rilasciata il 20/12/1990 dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno per eseguire lavori di costruzione di centrale termica in via Col de Gou a Belluno sui mapp. 222-275 del Fg. 128
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 51889/89 del 25/01/1991 prat. ed. n. 1390/89 e prot. 51887/89
per eseguire i lavori di costruzione di un manufatto interrato ad uso centrale termica e l'installazione di un serbatoio di gas G.P.L., in Belluno via Col de Gou, su area distinta al mapp. 222 del Fg. 128; il titolo riporta gli estremi dell'autorizzazione ai fini sismici rilasciata dal Genio Civile in data 20/12/1990 ed il nulla osta rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. in data 07/07/1990.
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ai fini antisismici n. 3034/32642 codice 91/BL047, variante al n. 153/90, rilasciata il 21/05/1991 dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno per eseguire lavori in variante su fabbricato ad uso centrale termica in via Col de Gou a Belluno sui mapp. 222-275 del Fg. 128
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 51887/89 del 14/06/1991 prat. ed. n. 1390/89 prot. 25257/91 di variante al progetto approvato in data 25/01/1991 prot. n. 51887/89 per la realizzazione di un manufatto interrato ad uso centrale termica presso ██████████ ██████████ in via Col de Gou a Belluno, su area distinta al mapp. 222 del Fg. 128
- CERTIFICATO DI CONFORMITÀ AI FINI SISMICI rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Belluno in data 25/07/1991 prot. n. 5421/32642 inerente ai lavori di realizzazione di centrale termica presso ██████████ ██████████ in Belluno località Nevegal sui mapp. 222-275 del Fg. 128 (Conc. prot. 9396/89 e 31511/91)
- PERMESSO DI AGIBILITÀ
In data 23/11/1992 viene rilasciato il Permesso di Agibilità prot. n. 51887/89 prat. ed. n. 1390/89 del manufatto uso centrale termica composto da n. 2 locali, pertinenza dell'██████████, sito in via Col de Gou, su area distinta al mapp. 222 del fg. 128. Giusta autorizzazione edilizia 25/01/1991 e variante del 14/06/1991



- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (pratica non perfezionata) per l'installazione di serramenti esterni a delimitazione tettoia esistente, prot. Com. Belluno n. 36605/93 del 14/08/1993 (data leggibile con difficoltà), con la quale la ditta [REDACTED] chiede che venga rilasciata autorizzazione edilizia per l'installazione di serramenti esterni a delimitazione della tettoia esistente al piano primo del fabbricato ad uso hotel, al fine di utilizzarla quale veranda annessa alla sala da pranzo; si tratta di un intervento qualificato dal Comune come "straordinaria manutenzione"; il Comune con lettera del 14/12/1993 prot. 53949/93 chiede la trasmissione della seguente documentazione integrativa al fine dell'ulteriore corso della pratica: atto dimostrativo del costo di costruzione dell'intervento ai fini della determinazione del contributo di cui alla Legge 28/1/1977 n. 10; nulla osta preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF.; progetto degli impianti tecnologici ai sensi della L. 5/3/1990 n. 46 e D.P.R. 6/12/1991 n. 447. Non risulta agli atti, tra quelli sottoposti alla attenzione della scrivente presso l'U.T., la prosecuzione di detta pratica edilizia.

Condono edilizio cordonata stradale

- CONDONO EDILIZIO ai sensi della L. n. 47 del 28/02/1985, pratica di condono n. 292/1986, presentato il 28/03/1986 inerente alla posa in opera di cordonate stradali a confine con la viabilità Comunale.
A seguito di richiesta di definizione dalla pratica, inoltrata dalla scrivente il 12/04/2018, il Comune di Belluno ha comunicato che "ai sensi dell'art. 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in data 29.03.88 si è formato il silenzio assenso relativo alla richiesta di sanatoria".

Prevenzione incendi

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Belluno sul bene immobile in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dai tecnici, sono risultate agli atti le seguenti pratiche relative alla prevenzione incendi:

- CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI del 18/03/1970 valido fino al 06/03/1973 relativo all'impianto di riscaldamento azionato a gasolio;
- NULLA – OSTA per l'ampliamento del fabbricato [REDACTED] del 04/04/1974 n. prot. 5755;
- PARERE FAVOREVOLE del 07/07/1990 relativo al progetto di un deposito di G.P.L. costituito da n. 1 serbatoio metallico interrato;
- PARERE FAVOREVOLE del 05/04/1991 relativo al progetto per la realizzazione di una sala conferenze da realizzarsi all'interno del complesso alberghiero [REDACTED]
- NULLA – OSTA PROVVISORIO DI PREVENZIONE INCENDI per l'attività di albergo con impianto per la produzione del calore alimentato a combustibile liquido del 20/12/1991 n. prot. 16724/5755, avente validità fino al 30/06/1994;
- "Piano programmato dei lavori da eseguire", relazione di adeguamento alle regole tecniche del D.M. 9 aprile 1994 di un'attività ricettiva turistico-alberghiera esistente",



- relativo all'██████████ depositato presso il Comando Provinciale dei VV.FF. in data 18/04/1995 al prot. n. 4831;
- PARERE FAVOREVOLE del Comando Provinciale dei VV.FF. di Belluno in data 02/07/1998, prot. 7618, prat. 5755, relativo al progetto di adeguamento dell'attività della struttura alberghiera ██████████, con prescrizioni; in calce si legge che: "per l'inizio dell'attività in attesa dell'effettuazione del sopralluogo, è facoltà del titolare presentare al Comando la "dichiarazione di inizio attività"."
 - PARERE FAVOREVOLE del Comando Provinciale dei VV.FF. di Belluno in data 13/04/1999, prot. 2784, prat. 5755, relativo al progetto di realizzazione di un impianto per la produzione di calore alimentato a gasolio, un gruppo di cogenerazione e deposito di oli minerali a servizio della struttura alberghiera "Hotel ██████████", con prescrizioni;
 - Verbale della Commissione Provinciale di Collaudo in data 20/07/2000, al prot. n. 5767 del 25/07/2000 del Comando Prov.le dei VV.FF. di Belluno, redatto a seguito del sopralluogo effettuato il 28/06/2000 presso il deposito per oli minerali per uso privato intestato alla ditta ██████████ con sede in Belluno loc. Nevegal, via Col de Gou, in cui si legge che viene "accertato che il deposito di cui sopra è così costituito: 1 serbatoio di gasolio uso autotrazione a servizio dell'impianto di cogenerazione di mc. 20,0; 1 serbatoio di gasolio per riscaldamento da mc. 8,4; 1 serbatoio di gasolio per riscaldamento da mc. 9,5.; viene dichiarato collaudabile detto deposito di oli minerali.

9. LOCAZIONE

Da quanto la scrivente ha potuto accertare nel corso dei sopralluoghi effettuati, e da quanto riferito dalla proprietà, l'immobile è risultato non affittato e nella disponibilità dei debitori, che hanno personalmente aperto i locali ed accompagnato la scrivente all'interno.

10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione

Il bene immobile è costituito da un edificio adibito ad albergo, ubicato in località Nevegal, nel Comune di Belluno, in via Col de Gou ai civici n. 339 – 341 - 343.

Il fabbricato, che si configura in pianta dall'unione di due corpi a pianta rettangolare, consta di n. 5 piani fuori terra ed una porzione posta al livello interrato, con la precisazione che il piano terra risulta contro terra per quanto concerne la porzione verso monte, oltre ad un corpo edilizio staccato ad uso centrale termica, seminterrato e posto in area retrostante all'albergo, e dell'ampia area scoperta di pertinenza, che circonda l'edificio, come rappresentata negli elaborati grafici allegati.

Nell'area scoperta si trova l'area di parcheggio, antistante al fabbricato, un campo da calcio in erba, un ampio giardino a prato e bosco, posto sul pendio retrostante all'albergo.



Localizzazione

L'immobile ricade all'interno dell'area turistica prealpina del colle del Nevegal, nel Comune di Belluno, nelle vicinanze del piazzale in cui si trova la stazione di partenza della seggiovia che sale sul colle.

Si trova in posizione soleggiata, all'altitudine di circa 1000 m. s.l.m.

La zona è ben servita dalla viabilità Comunale tanto dalla città capoluogo quanto dalla cittadina di Ponte nelle Alpi, dalle quali dista in entrambi i casi circa 14 e km., nei pressi della quale si trova l'uscita dell'autostrada A27 in località Cadola (nel Comune di Ponte nelle Alpi).

Caratteristiche generali e descrizione

Il fabbricato deriva dall'intervento di nuova costruzione avviato nella seconda metà degli anni 1960, e successivamente ampliato negli anni successivi fino a raggiungere l'attuale configurazione, con il rilascio del permesso di abitabilità parziale in data 05/12/1992.

Attualmente il complesso edilizio consta di una limitata porzione rimasta incompiuta, che interessa i piani scantinato, terra e primo, la quale, sotto il profilo edilizio, si presenta allo stato grezzo, che il progetto destinava a piscina, con i relativi servizi, e camere al primo piano.

La salita ai piani per gli ospiti è servita da n. 2 vani scala con ascensore; una scala di servizio è destinata all'uso da parte del personale addetto.

L'edificio è composto da n. 4 piani fuori terra, oltre al sottotetto ed al piano interrato, così destinati:

- piano terra: ingresso/ricevimento, uffici, deposito sci e scarponi, soggiorno (la destinazione originaria è sala da pranzo), bar e retro bar, servizi igienici, sala polifunzionale, hall, stanze ad uso del personale, magazzini/depositi, celle frigorifere, palestra, locale massaggi, guardaroba e servizi igienici, una zona non agibile che si presenta allo stato grezzo destinata dal progetto autorizzato a piscina, idromassaggio e spazio bagnanti ;
- primo piano; vi si trovano la sala da pranzo, la terrazza (indicata nella planimetria catastale come tettoia) che si presenta chiusa da serramenti, la cucina con dispensa/magazzino, un appartamento (che appare destinato ad abitazione del titolare) composto da soggiorno/pranzo, due camere da letto, due servizi igienici; dalla sala da pranzo si accede ad una zona che il progetto prevede destinata a n. 7 camere da letto con bagno che non è stata realizzata ed allo stato attuale si presenta al grezzo priva di pareti divisorie; da qui si accede alla porzione di testa del corpo si fabbrica che ospita il vano scala con ascensore ed una camera da letto con bagno;
- piano secondo: n. 3 "appartamenti" composti ciascuno da n. 2 camere da letto con un servizio igienico, n. 17 camere da letto con bagno, un locale privato ed un locale di servizio;



- piano terzo: n. 3 "appartamenti", di cui ad uso privato, composti ciascuno da n. 2 camere da letto con un servizio igienico, n. 18 camere da letto con bagno, un locale privato ed un locale di servizio;
- piano quarto: n. 2 appartamenti con bagno, di cui uno composto da n. 1 camera e n. 1 ripostiglio, n. 7 camere da letto con bagno, n. 2 locali ripostiglio con bagno, un locale privato, ripostiglio ai piani;
- piano interrato: è destinato a servizi tra cui lavanderia, cantina, magazzini e locali tecnici; nella zona piscina, incompleta e quasi del tutto allo stato grezzo, il progetto prevede la vasca, locali tecnici, depositi, locale sauna/bagno turco, spogliatoi e servizi igienici.

E' annessa l'area scoperta circostante all'edificio in cui si trovano l'area di parcheggio, un campo da calcio in erba, sul retro una vasta area verde a prato e bosco, il tutto direttamente accessibile dall'edificio.

Si legge nel Certificato di conformità prot. 10872 del 24/06/1971, e nella relazione di progetto allagata all'autorizzazione del Genio Civile n. 10942/137 del 04/08/1965, che il fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato con murature di tamponamento in blocchi forati, mentre i tramezzi divisorii sono in laterizio. I solai sono descritti misti in cemento armato e laterizio ed il tetto a due falde inclinate in struttura mista in cemento armato e laterizio come i solai.

Nella relazione depositata presso il Comando Provinciale dei VV.FF. il 18/04/1995 al prot. n. 4831 dalla ditta [REDACTED] con sede in Belluno, loc. Nevegal, a firma del responsabile dell'attività, dal titolo "Piano programmato dei lavori da eseguire", si legge:

"Il fabbricato è stato costruito con le seguenti principali caratteristiche costruttive: parte con struttura portante intelaiata in c.a., parte in muratura; scale in c.a.; solai in latero-cemento e parte in legno; parte del tetto con orditura principale e secondaria in legno, parte in latero-cemento; tamponamenti esterni in laterizio e muratura intonacato da 40 cm.; divisorii interni in laterizio intonacato da 28, 15 e 10 cm.."

Nella stessa relazione in merito all'affollamento si legge che: "L'albergo è dotato di n. 8 camere al piano primo, 25 camere al piano secondo e terzo e di 12 camere al piano quarto, per complessive n. 70 camere. Il massimo affollamento è di n. 134 ospiti ai piano camere (max. n. 48 ospiti per piano)."

Gli ascensori, datati e di piccole dimensioni, dovranno essere sostituiti.

In relazione agli impianti di produzione calore si legge che: "l'albergo è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda alimentato a combustibile liquido e gassoso: le principali caratteristiche sono: centrale termica con due caldaie con bruciatore automatico realizzata in apposito locale in un corpo di fabbrica indipendente staccato dal corpo principale; n. 1 serbatoio interrato all'esterno per il contenimento del combustibile."



L'involucro esterno dell'edificio è in parte intonacato al civile ed in parte presenta un rivestimento in tavole di legno.

I serramenti sono in legno con tapparelle; l'impianto di riscaldamento è servito da corpi scaldanti a parete.

Considerata la complessa articolazione degli spazi che compongono la struttura, la documentazione fotografica, pur estendendosi in maniera diffusa all'intero fabbricato, non può essere esaustiva di tutte le parti che lo compongono.

Si raccomanda l'esecuzione di uno o più sopralluoghi al fine di meglio constatare sul posto le caratteristiche, le dotazioni e lo stato dell'edificio, degli impianti e di tutte le sue componenti.

Classificazione della struttura ricettiva e titoli abilitativi Comunali all'esercizio dell'attività
L'albergo allo stato attuale è privo di classificazione alberghiera e della determinazione del numero dei posti letto.

Il Servizio Organizzazione Turistica, al momento della richiesta presentata dalla scrivente facente capo alla Provincia di Belluno, ora trasferito alle competenze della Regione del Veneto, in risposta alla richiesta inoltrata dalla scrivente di informazioni circa lo stato della classificazione della struttura ricettiva in oggetto, comunicava in data 06/12/2018 tramite posta elettronica che la struttura ricettiva alberghiera denominata [REDACTED] ha perso la classificazione assegnata a seguito della mancata richiesta, da parte della gestione, di rinnovo della classificazione che doveva essere presentata all'Ufficio Provinciale preposto entro il termine del 31/03/2018.

il riconoscimento della classificazione è infatti titolo propedeutico per l'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera.

Decorso il termine ultimo di cui sopra la struttura è risultata priva di classificazione ai sensi della vigente legislazione. Successivamente è stata inviata la comunicazione al Comune competente per gli atti di loro spettanza inerenti alle licenze.

Il Comune di Belluno, attraverso l'ufficio attività economiche, con provvedimento prot. n. 48939 del 18/12/2018 ha dichiarato la decadenza del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande sita nei locali in via Col de Gou n. 341; sulla comunicazione, di cui si produce copia nel fascicolo degli allegati, risulta l'annotazione "consegnato a mano il 28/02/2019".

Si riporta, nell'unito fascicolo allegati, la documentazione inerente gli atti di cui sopra, consistenti in:

- Determinazione Costitutiva n. 817 del 08/06/2018 della Provincia di Belluno in materia di inadempienza delle strutture ricettive della Provincia di Belluno agli obblighi previsti dall'art. 50 comma 6) della L.R. n. 11/2013 e s.m.i.;
- Lettera del Comune di Belluno – Attività economiche in data 06/07/2018 avente per oggetto "Attività di albergo e attività di somministrazione di alimenti e bevande site nei locali di via Col de Gou, n. 341 di questo capoluogo";



- Lettera del Comune di Belluno – Attività economiche in data 04/12/2018 avente per oggetto “Attività di somministrazione di alimenti e bevande e di albergo nei locali siti in via Col de Gou, n. 341 di questo capoluogo”;
- Provvedimento del Comune di Belluno – Attività economiche in data 18/12/2018 avente per oggetto “Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande sito nei locali in via Col de Gou, n. 341 di questo capoluogo – provvedimento di decadenza del titolo abilitativo all’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande”.

L’Albergo ██████████ precedentemente agli atti sopra riportati, risultava classificato a 3 stelle con la seguente capacità ricettiva: camere 49, posti letto 107, locali bagno privati 50.

Alla luce di quanto sopra si fa presente che la struttura ricettiva, per essere avviata, dovrà essere sottoposta a nuova istanza di classificazione e di riapertura dell’attività tramite l’ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e l’esecuzione di tutte le formalità necessarie (pareri igienico-sanitari, certificato di prevenzione incendi, ecc.), previa rivalutazione da eseguirsi in base alla normativa vigente in materia al momento della richiesta.

Condizioni di manutenzione:

L’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, anche probabilmente a seguito del periodo di inattività della struttura che, dalle comunicazioni effettuate dal Comune, parrebbe essere iniziato nel 2013; le finiture e gli impianti risultano complessivamente datati.

Complessivamente l’immobile necessita di un intervento complessivo di manutenzione/ristrutturazione oltre che di completamento delle porzioni “al grezzo”, in relazione alle parti edilizie interne, dove il sopralluogo ha evidenziato anche alcuni problemi di umidità in muri e soffitti, ed in relazione agli esterni, specialmente per quanto concerne le parti lignee esposte agli agenti atmosferici, nonché in relazione a tutti gli impianti ed agli ascensori.

Non è stato possibile verificare lo stato della copertura e del manto.

Si segnala che le fotografie allegate alla presente relazione sono state scattate nel corso dei sopralluoghi effettuati nei quattro giorni 10-11/09/2018 e 5-11/12/2018; pertanto si ritiene di segnalare, considerato il tempo che potrebbe trascorrere tra dette date ed il momento della vendita, la necessità che gli interessati all’acquisto eseguano un adeguato sopralluogo finalizzato all’accertamento delle condizioni di manutenzione che si presenteranno a quella data.

Impianti tecnologici

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, nell’immobile risulta presente l’acqua corrente e l’energia elettrica; l’impianto di riscaldamento dispone di una centrale termica esterna al corpo di fabbrica, in cui si trovano due generatori termici.



Non è stato reperito agli atti lo schema della rete fognaria né l'autorizzazione allo scarico ma, essendo la struttura alberghiera dotata di agibilità, si può desumere che sia dotata di rete di scarico delle acque reflue.

Risulta dal parere igienico-sanitario, favorevole, rilasciato dal Settore Igiene Pubblica dell'ULSS n. 3 di Belluno, in data 14/11/1991 prot. n. 4446/IV, con timbro del settore edilizia del Comune di Belluno in data 20/11/1991, in esito del sopralluogo in data 10/10/1991 e 05/11/1991 redatto dal personale del suddetto settore, avente per oggetto "parere per il permesso di agibilità parziale del fabbricato sito in Belluno via Col de Gou adibito ad albergo della ditta [REDACTED] inerente al solo ampliamento p. terra (escluso spazio bagnanti e vasca piscina), p. 1°(solo office, sala pranzo e camera antistante vano scala), p. 2°, p. 3° e p. sottotetto, che viene provveduto allo smaltimento delle acque reflue con fognatura dinamica, delle materie escrementizie e di altri rifiuti in modo da non inquinare il sottosuolo e secondo le norme prescritte dalle leggi e dal vigente regolamento d'igiene e che anche che le latrine e gli scaricatori sono costruiti e collocati in modo da evitare esalazioni dannose ed infiltrazioni.

Nella relazione del Comando dei VV.FF. di Belluno, in data 02/07/1998 prot. n. 7618 Prat. 5755, si legge che "la cucina sita al piano primo dell'edificio ha una potenzialità di circa 34 kw ed è alimentata a gasolio.

Si raccomanda la verifica dello stato e del funzionamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature considerato il lungo periodo di inattività della struttura alberghiera.

Classe energetica

La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in cui si trova indicata la classe energetica dell'immobile in oggetto.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile.



PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 3, piano terra

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165689 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
F. fig. rend. 457

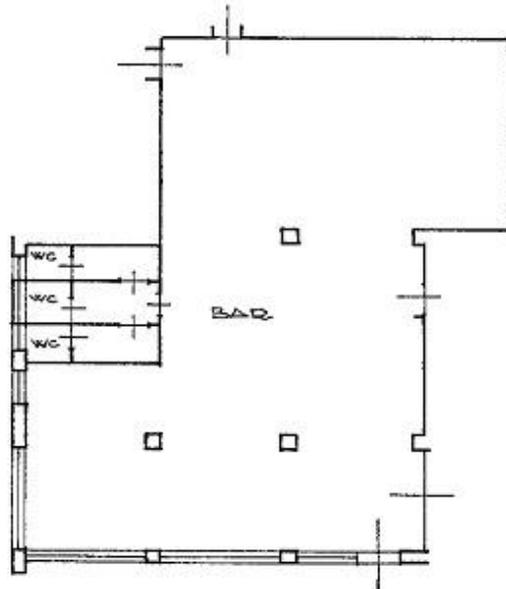


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

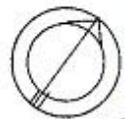
Planimetria di u.i.u. in Comune di BELLUNO via NEVEGAL CIV.....



DIANO TERZA

h. = 300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Urupu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 3 >
VIA NEVEGAL piano: T.

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165689 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Denuncia di variazione
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali

F. 128

Compilata dal PERITI IND EDILE

Ischitto all'albo de PERITI IND EDILI

della provincia di BELLUNO, n. 139

RISERVATO ALL'UFFICIO

B/23PT/81

PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 8-9 graffati, piano terra

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULO A/50
F. 49/10/97 - 4/96

*** Scala originale non disponibile. ***
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1986, N. 66)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELLUNO Via NEVEGAL
 Ditta "ALBERGO OLIVIER SNC" DI OLIVIER LUIGI P.C.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

PIANO TERRA
H=3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Computo del DEBITO IND. EDILI (Tab. con copie di firma) DE BONA ALVARO Iscritto all'Albo de DEBITI IND. EDILI della Provincia di BELLUNO
DATA		DATA
PROT. N°	F. 128 N. 222/8) 222/9)	Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 8 >
 VIA NEVEGAL piano: SITI-2 scala: 3;
 Firmato Da: NEVJEL MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53f5cb3a0d8342062ef2b1bdcb367e28

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

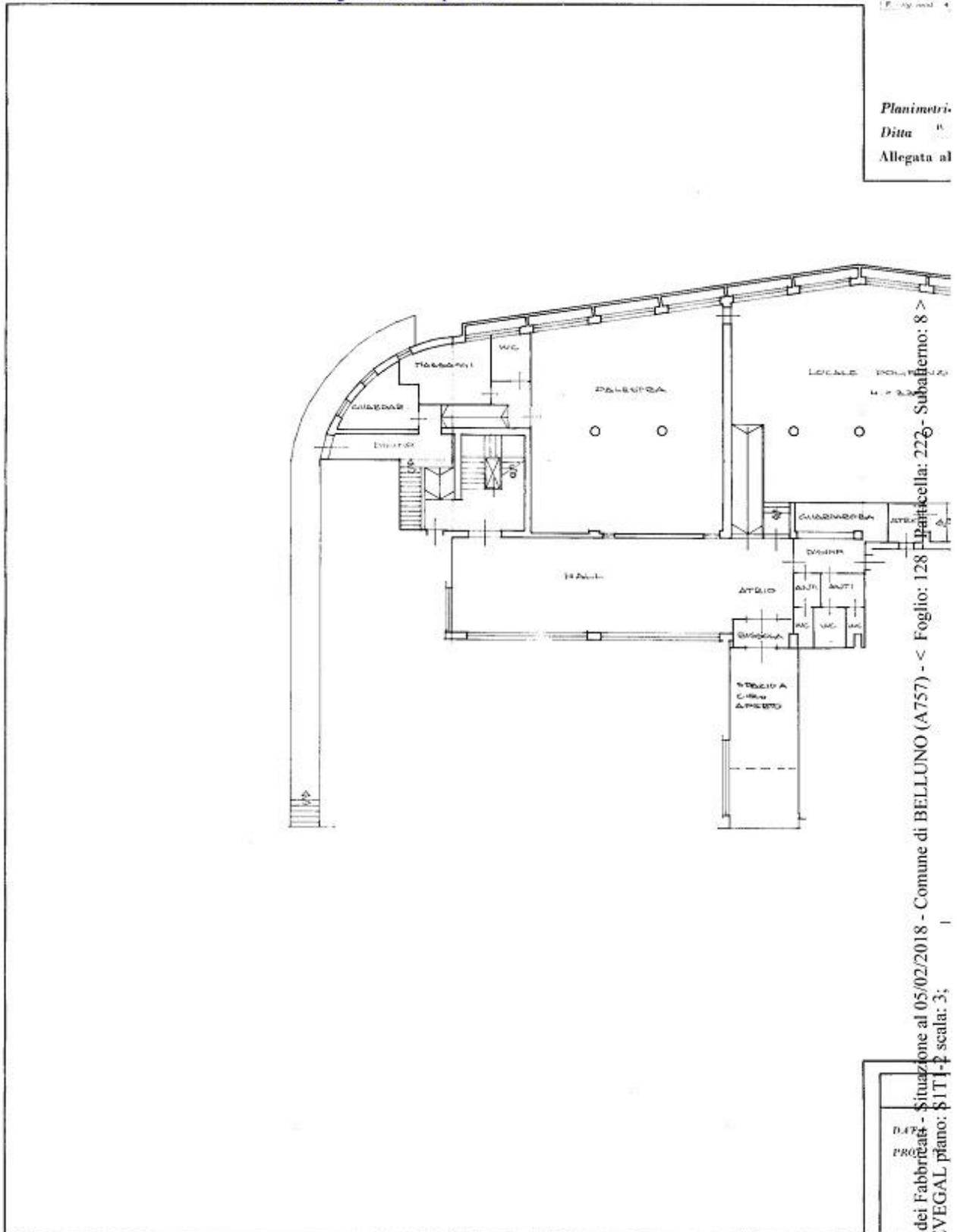
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 8-9 graffati, piano terra

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

* Scala originale non disponibile. *



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BELLUNO (A757) - Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 8
VIA NEVEGAL piano: 1 scala: 3;

Ultima planimetria in atti

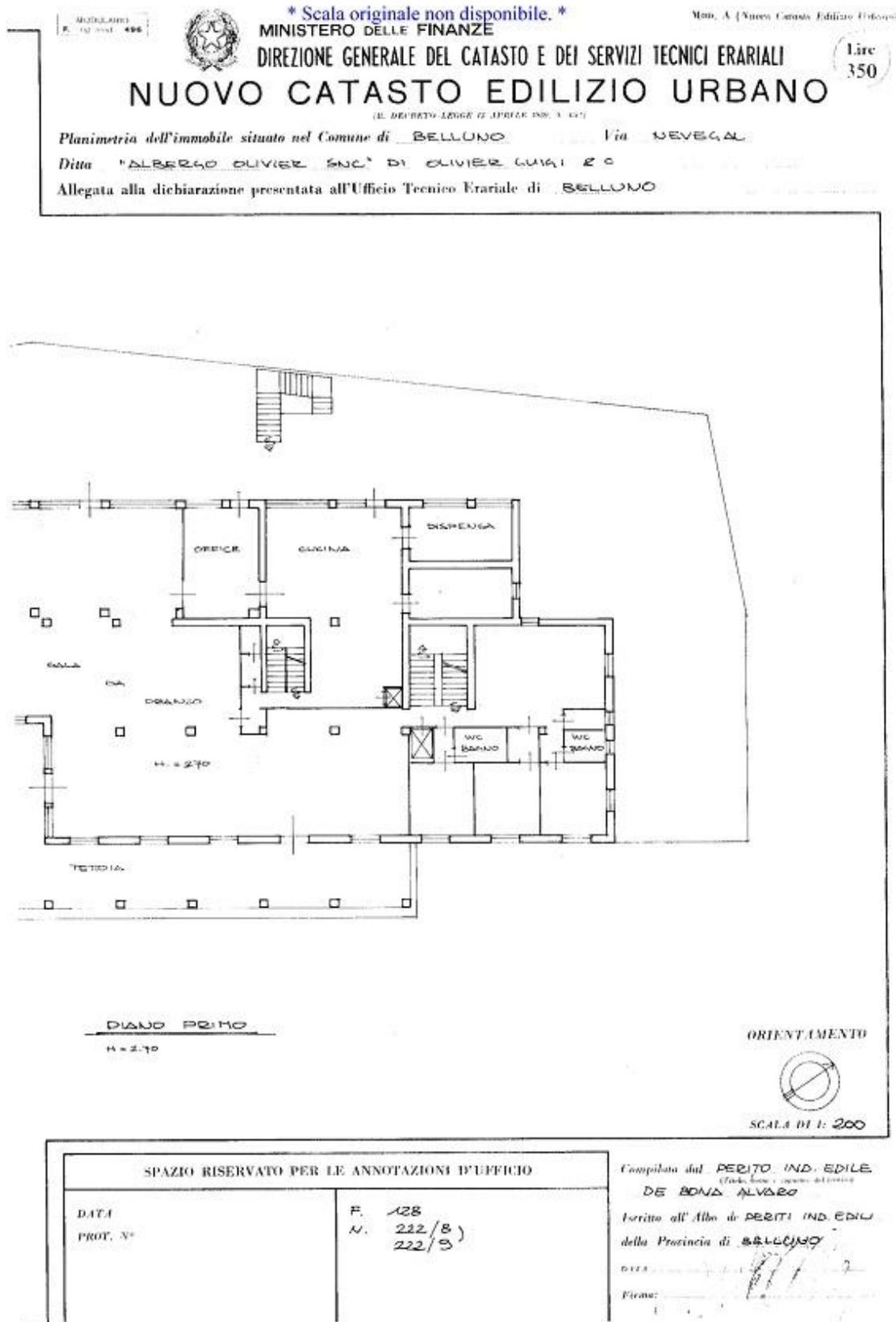
Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53f5cb3a0d8342062ef2b1bdcb367e28



PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 8-9 graffati, piano primo

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 8 >
 VIA NEVEGAL piano: SITI-2 scala: 3;
 Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53f5cb3a0d8342062e2f2b1bdcb367e28

Ultima planimetria in atti

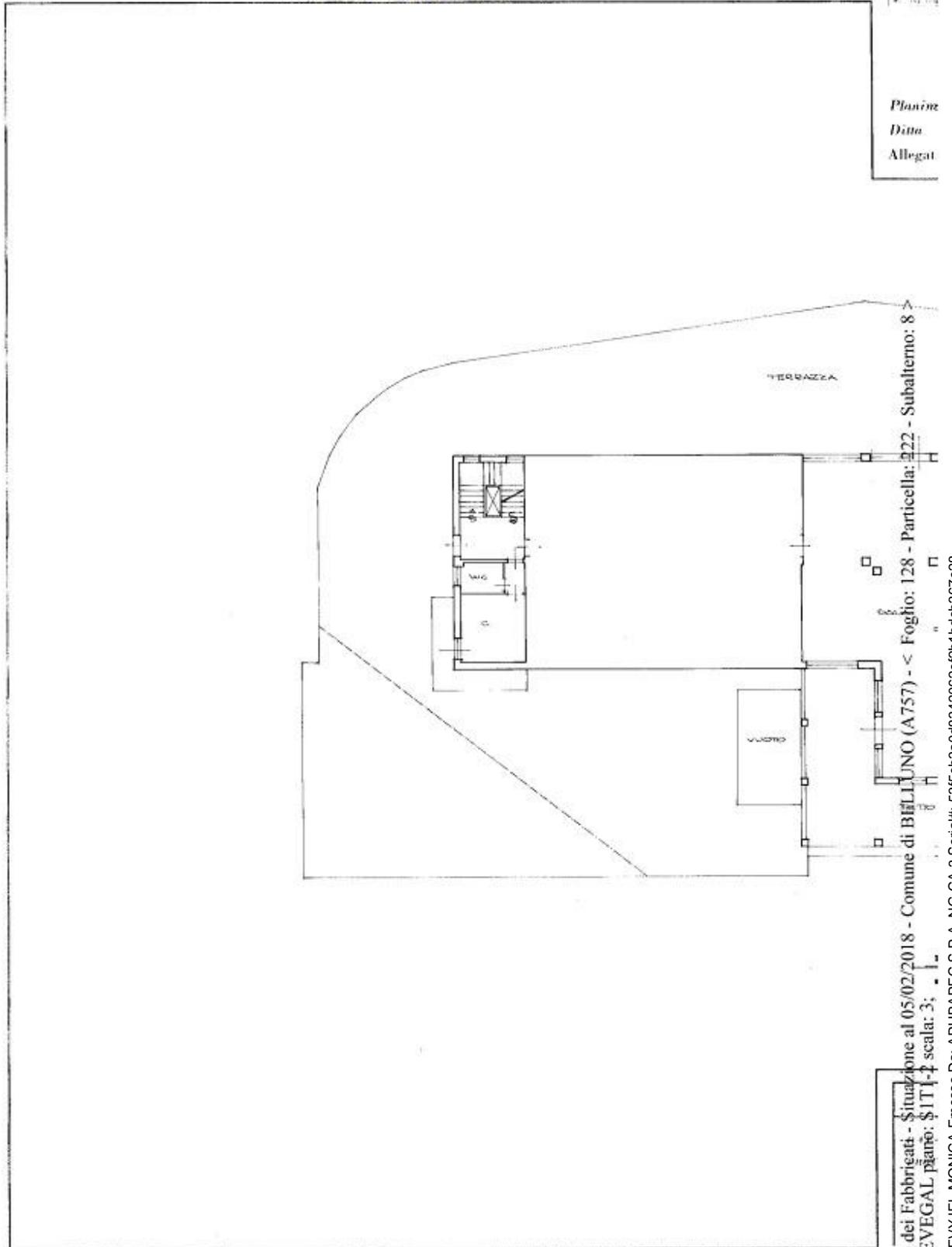
Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 8-9 graffati, piano primo

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

* Scala originale non disponibile. *



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BIELLUNO (A757) - Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 8 -
VIA NEVEGAL piano: 1 scala: 3 - L.
Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53f5cb3a0d8342062ef2b1bdcb367e28

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 8-9 graffati, piani secondo e terzo

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULIAMI
P. 10/1997 496



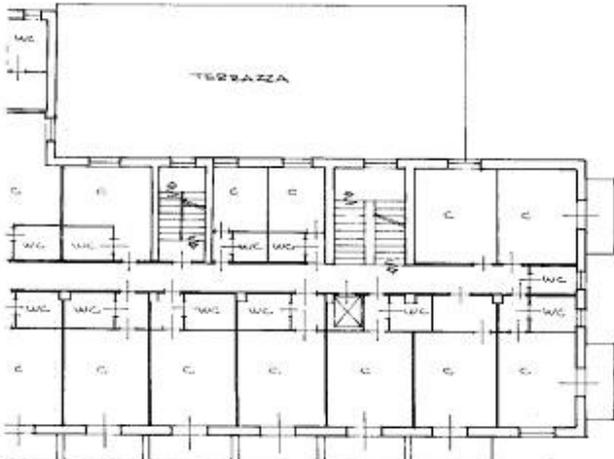
*** Scala originale non disponibile. ***
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

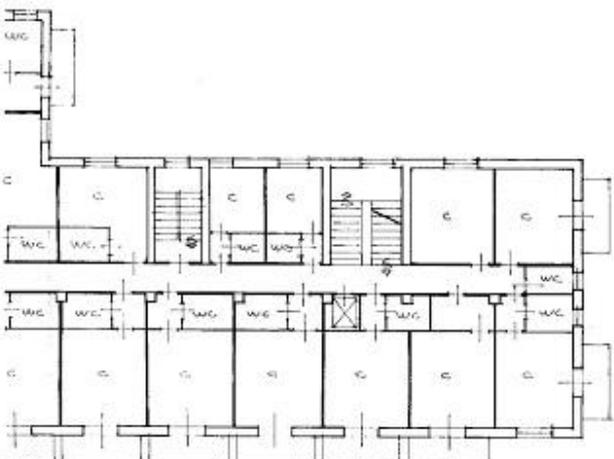
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (Lire 350)

(D. DECRETATO LEGGE 12 APRILE 1998, N. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BELLUNO** Via **NEVEGAL**
 Ditta **"ALBERGO OLIVIER SNC" DI OLIVIERI LUIGI & C**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BELLUNO**



PIANO SECONDO
H = 270



PIANO TERZO
H = 270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>F. 128</p> <p>N. 222/8) 222/9)</p>
-----------------------------	---

Completato dal **PERITI IND. EDILE**
(1994, con il consenso dell'Ufficio)
DE BONA ALVARO

Inscritto all'Albo dei **PERITI IND. EDILI**
 della Provincia di **BELLUNO**

DATA: 

Firma: 

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 8 >
 VIA NEVEGAL piano: SITI-2 scala: 3;

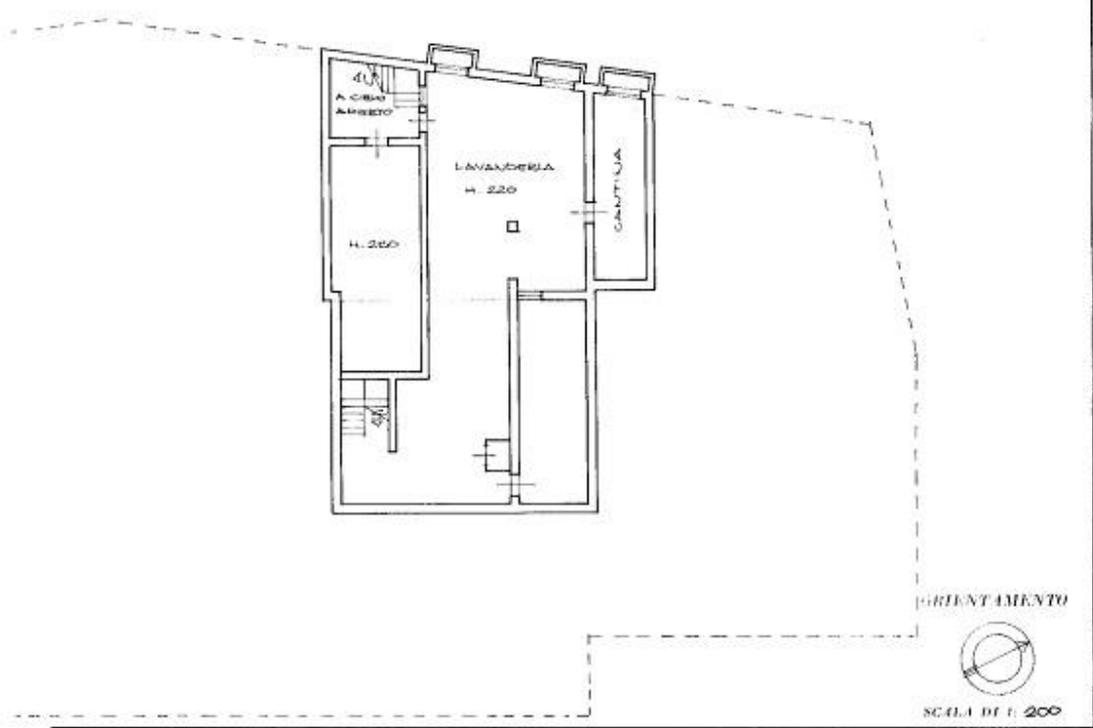
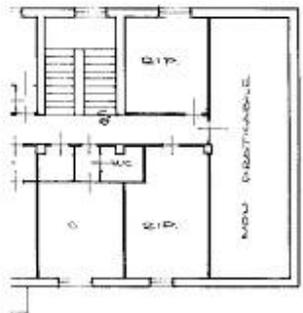
Firmato Da: NEVJEL MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53f5cb3a0d8342062e2f2b1bdcb367e28



PLANIMETRIA CATASTALE ALBERGO fg. 128 part. 450 (ex 222) sub. 8-9 graffati, piani quarto e seminterrato

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

* Scala originale non disponibile. *
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
16. DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 350
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELLUNO Via NEVEGAL
 Ditta "ALBERGO OLIVIER SNC" DI OLIVIER LUIGI & C.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. 128
PROT. N° <u>B/2314/21</u>	M. 222/8)
	222/9)

Compilata dal PERITI IND. EDILE
DE BONA ALVARO
 Iscritto all'Albo dei PERITI IND. EDILI
 della Provincia di BELLUNO
 Data:
 Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 128 - Particella: 222 - Subalterno: 8 >
 VIA NEVEGAL piano: SITI-2 scala: 3;

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53f5cb3a0d8342062ef2b1bdcb367e28

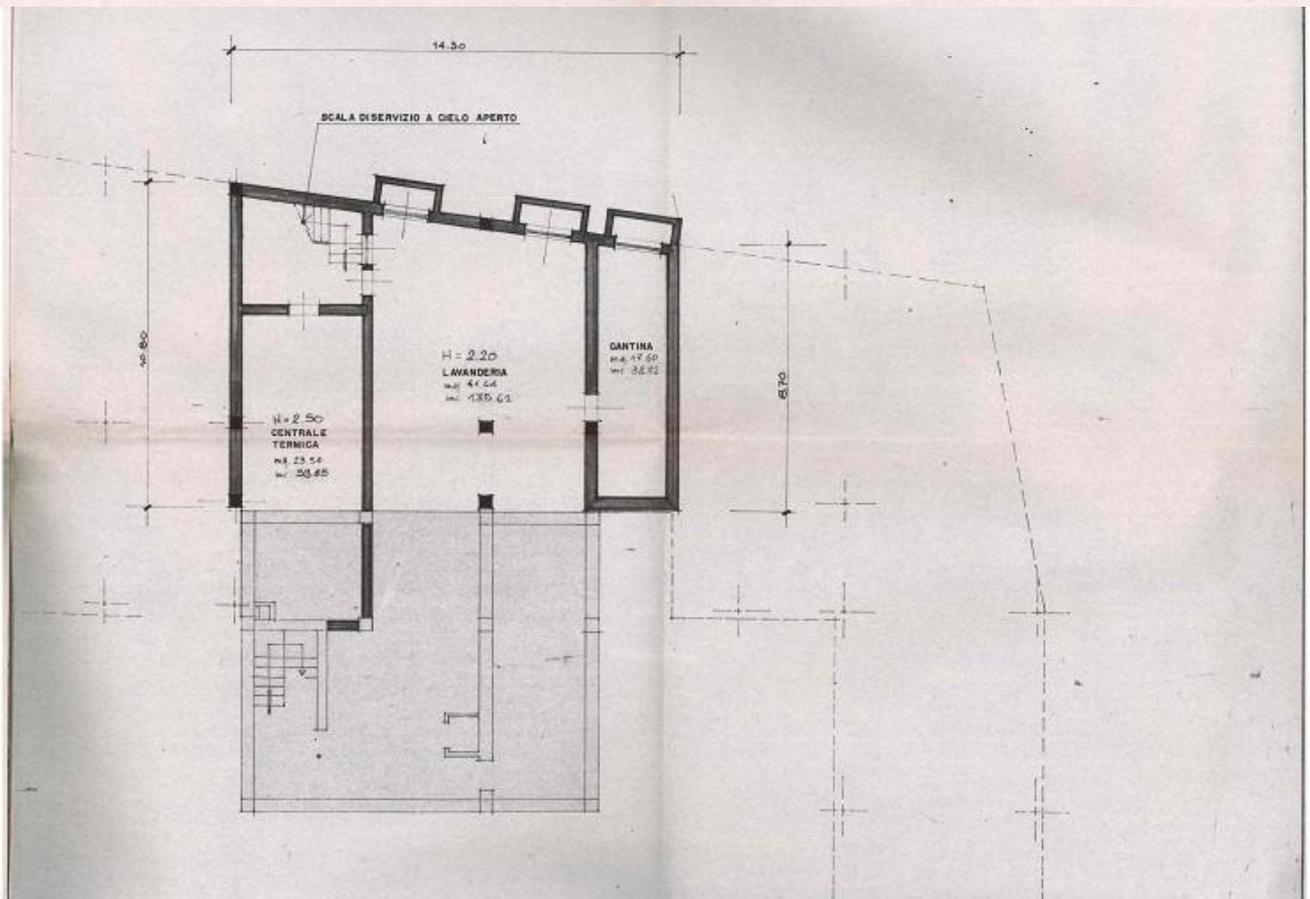
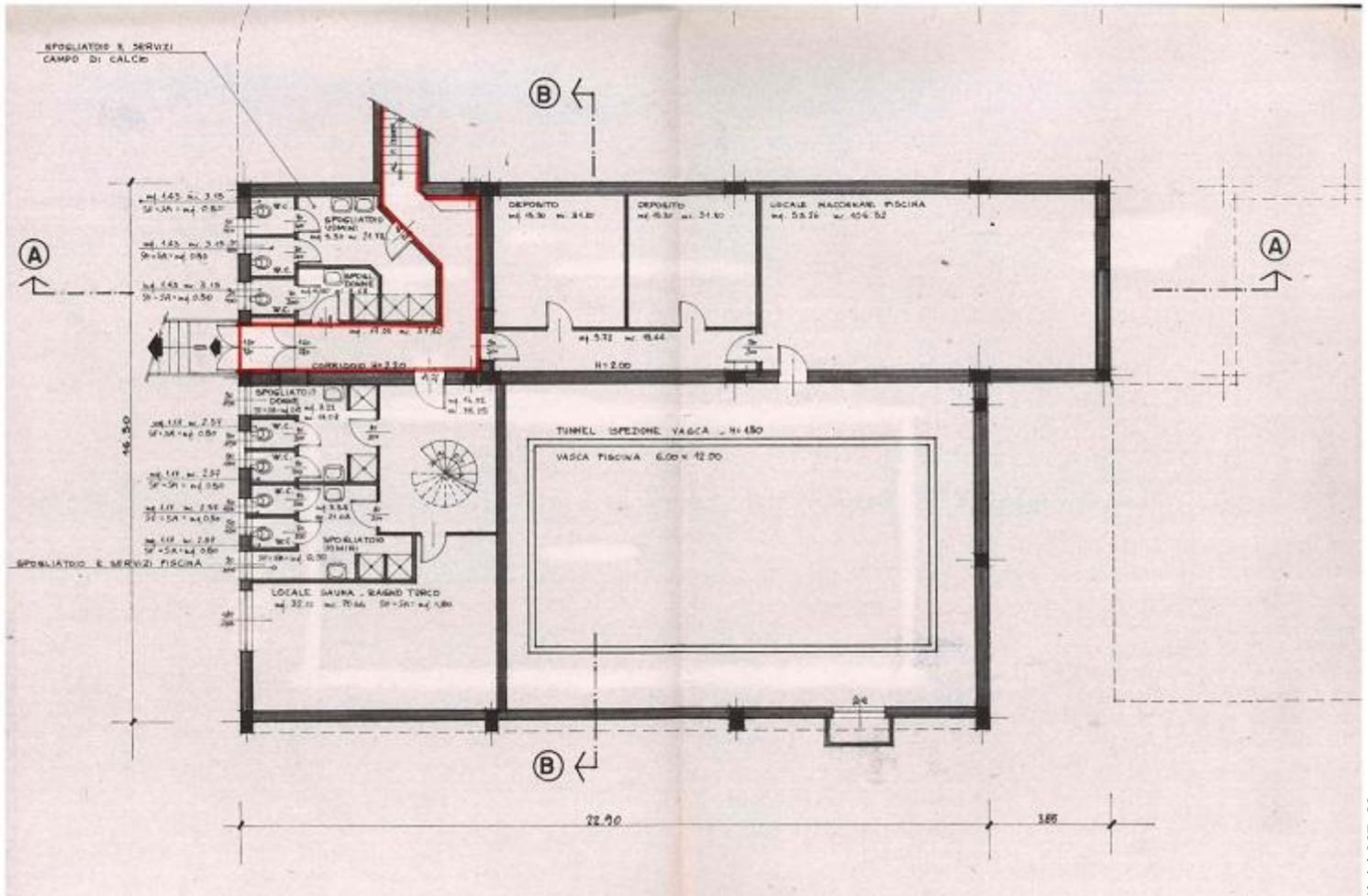
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/10/1991 - Data: 05/02/2018 - n. T165693 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

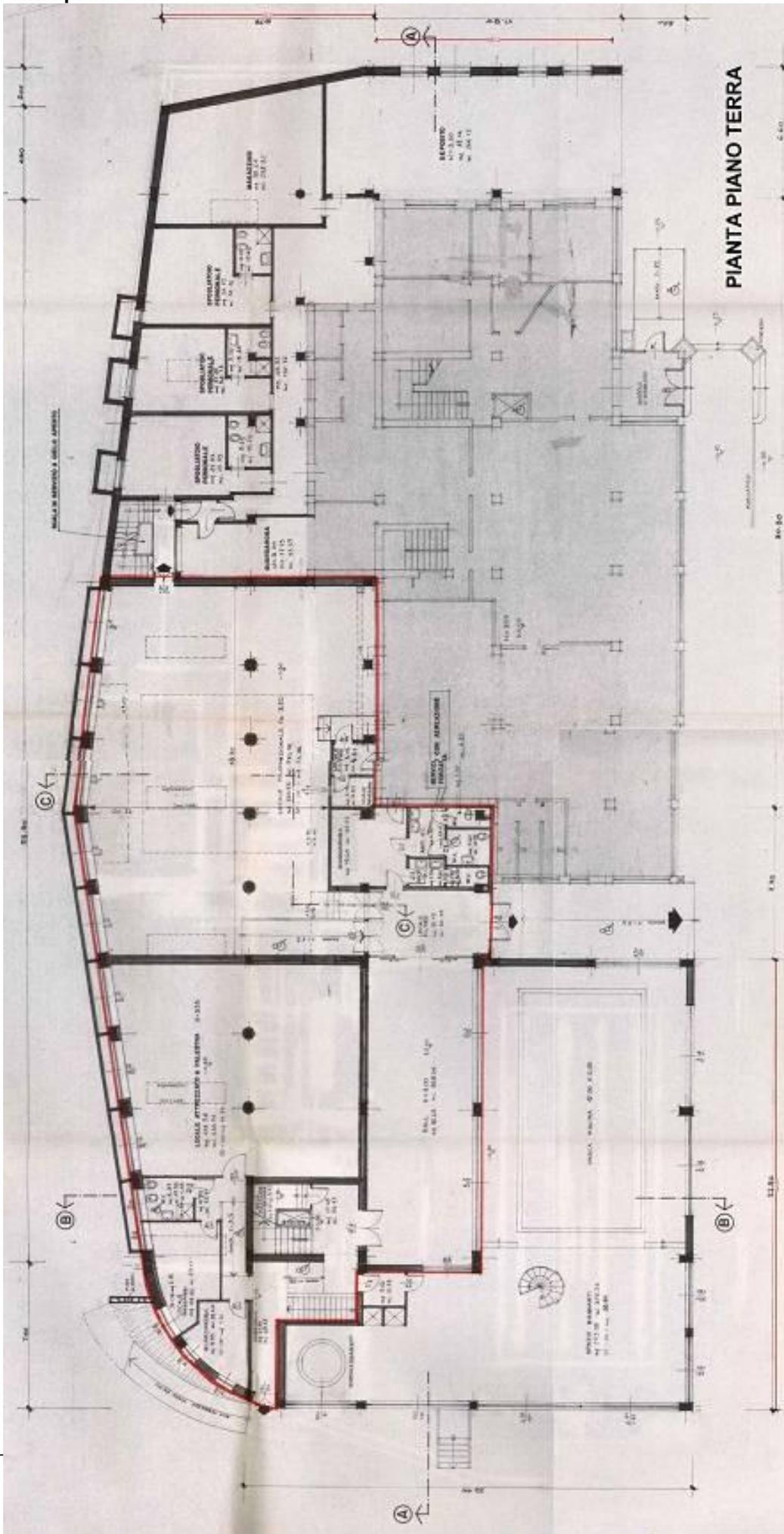


Elaborati dell'immobile presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale

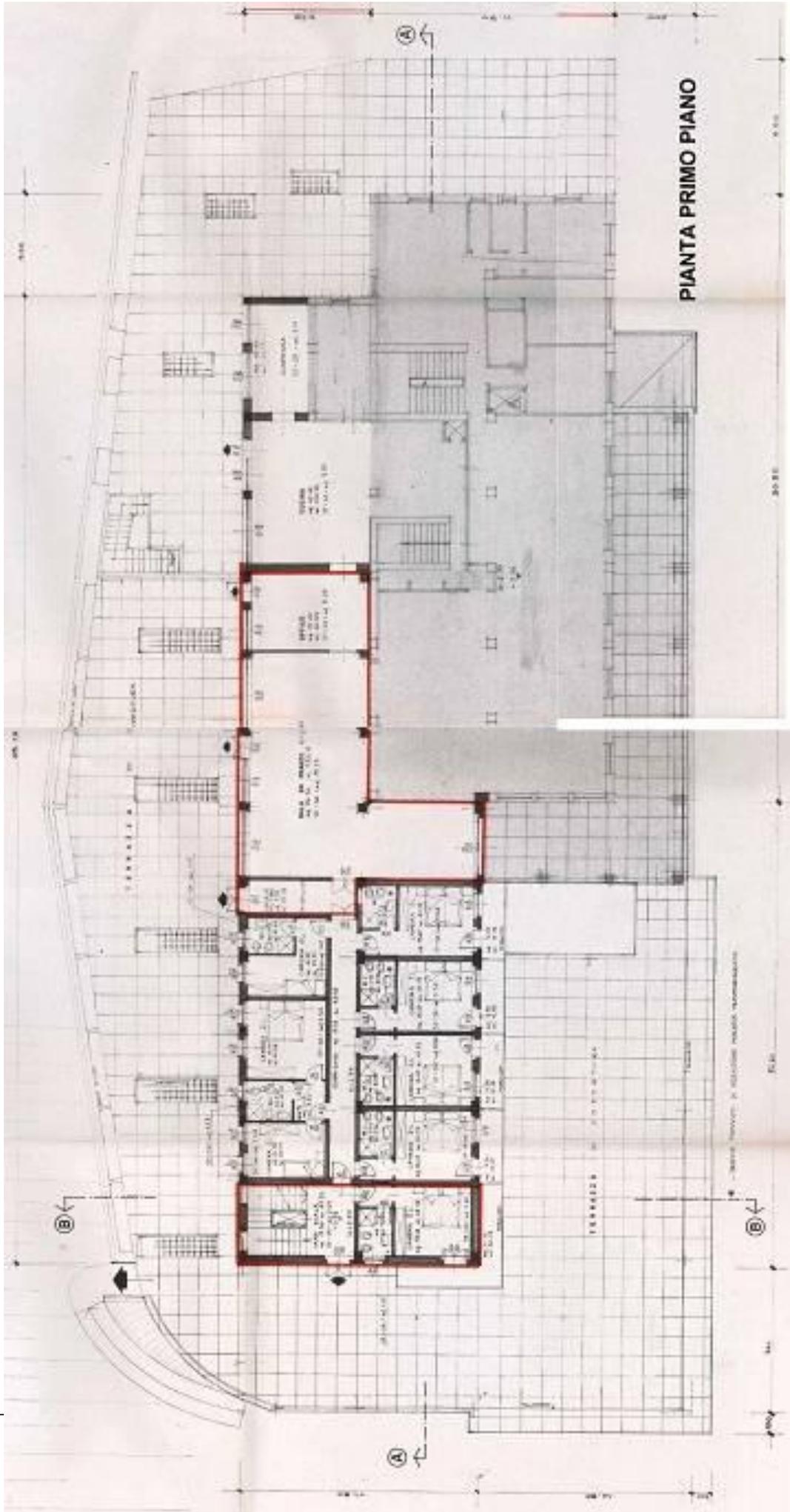
Pianta piano scantinato



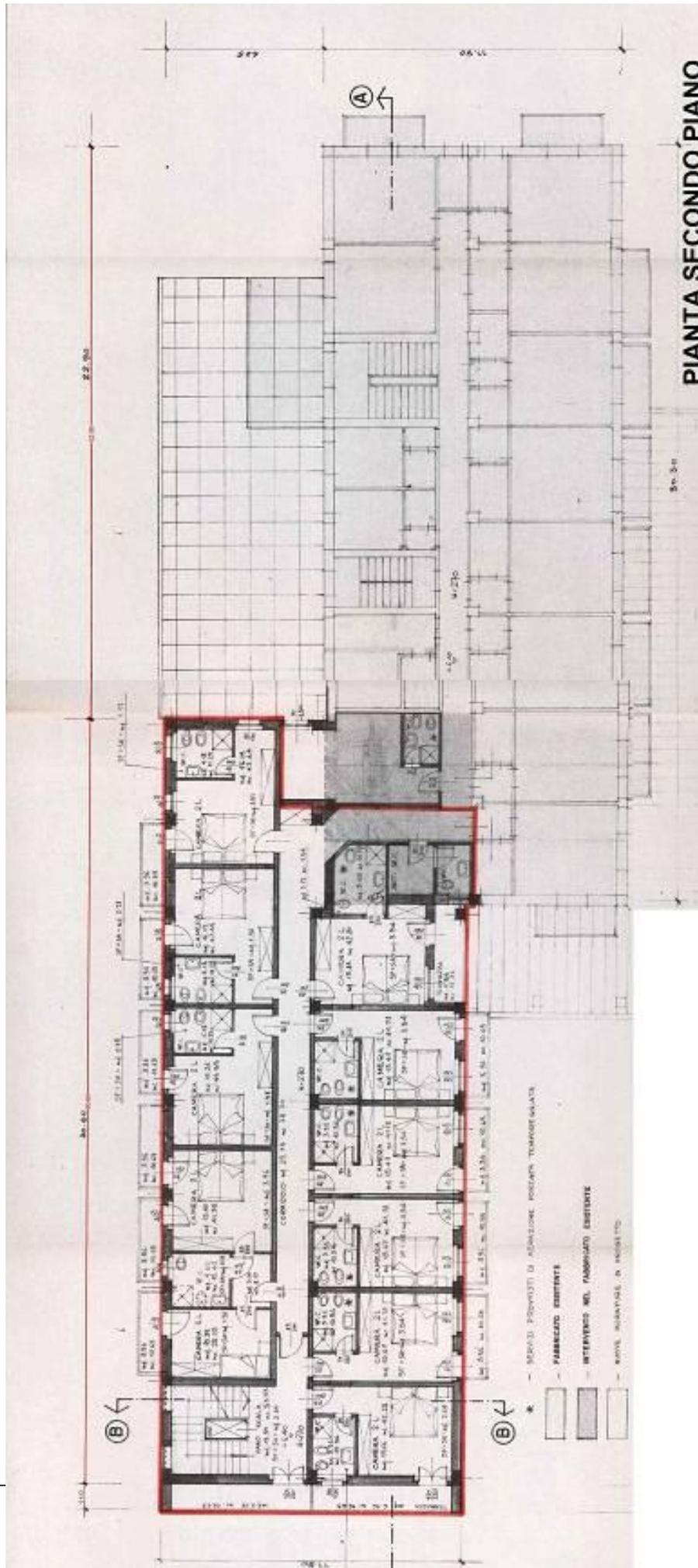
Pianta piano terra



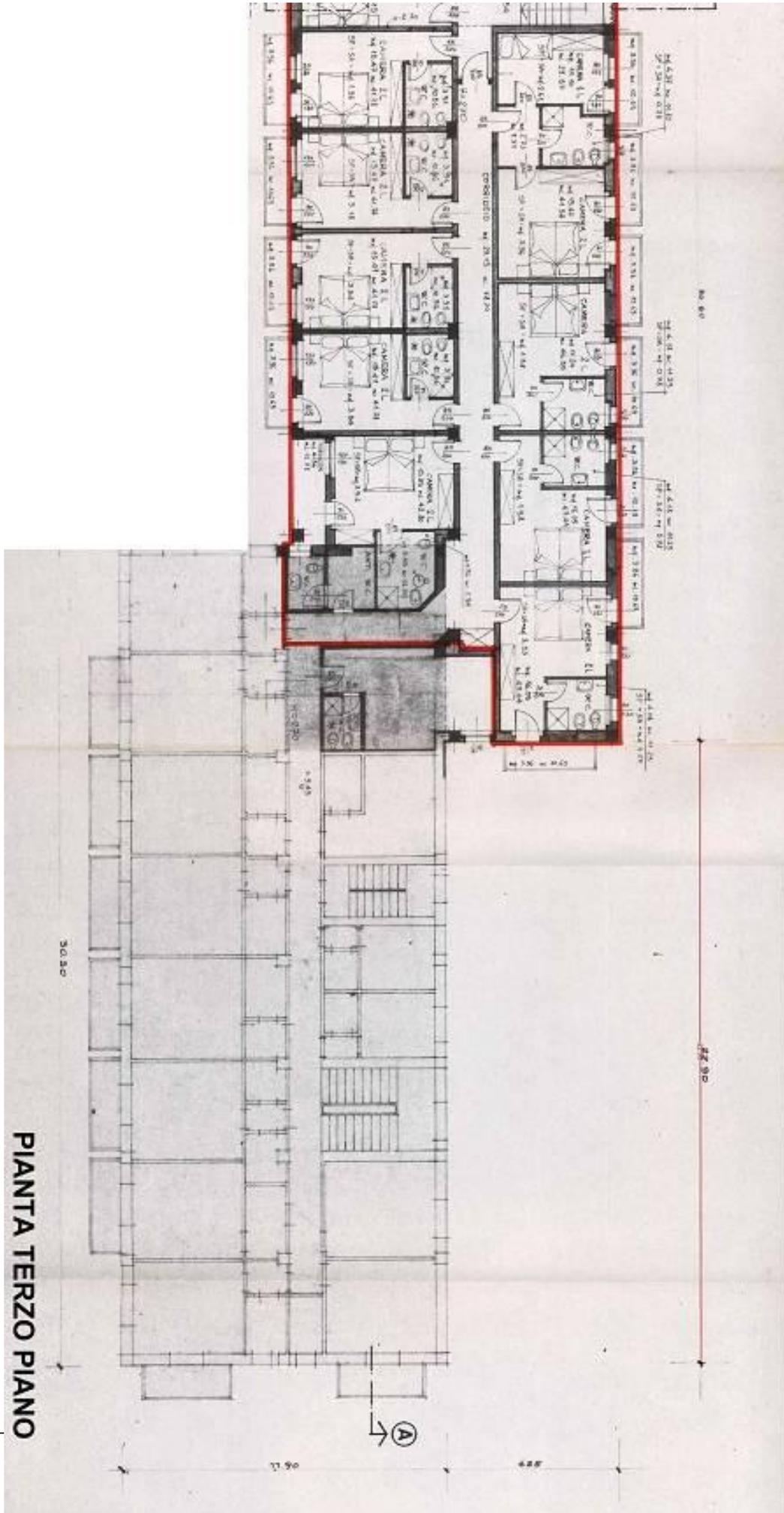
Pianta piano primo



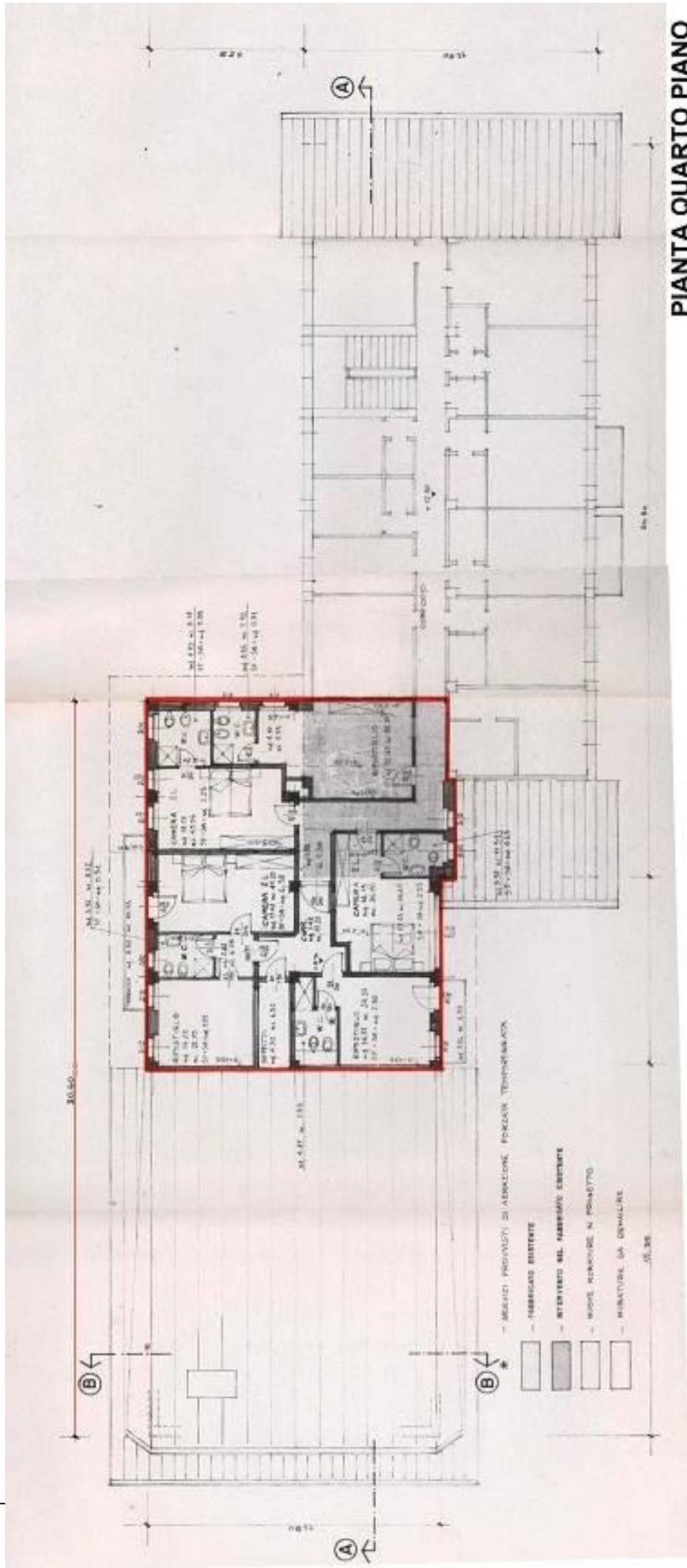
Pianta piano secondo



Pianta piano terzo

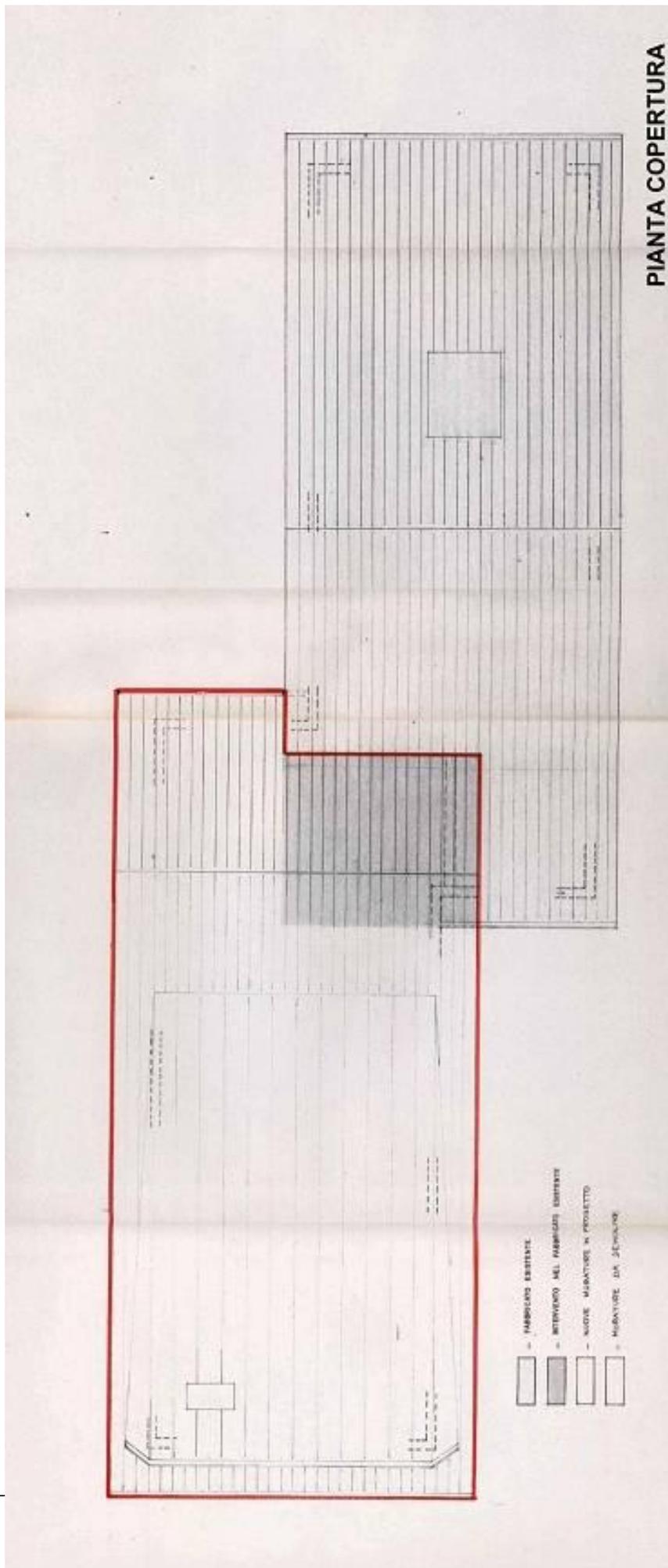


Pianta piano quarto

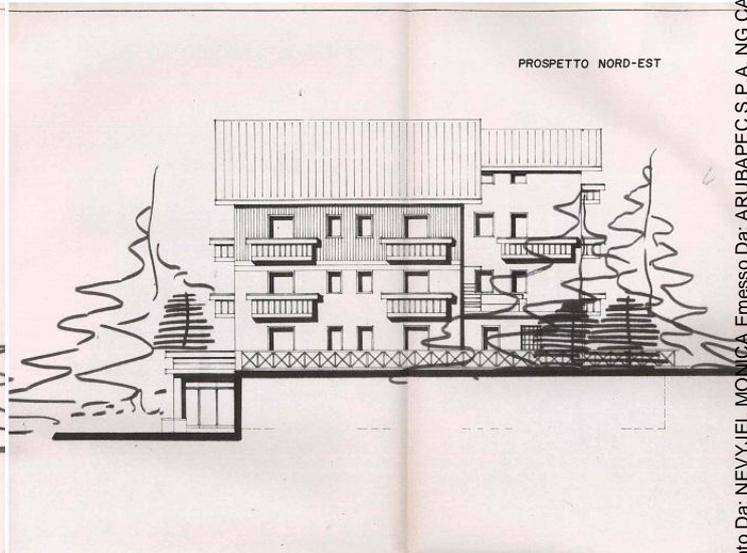
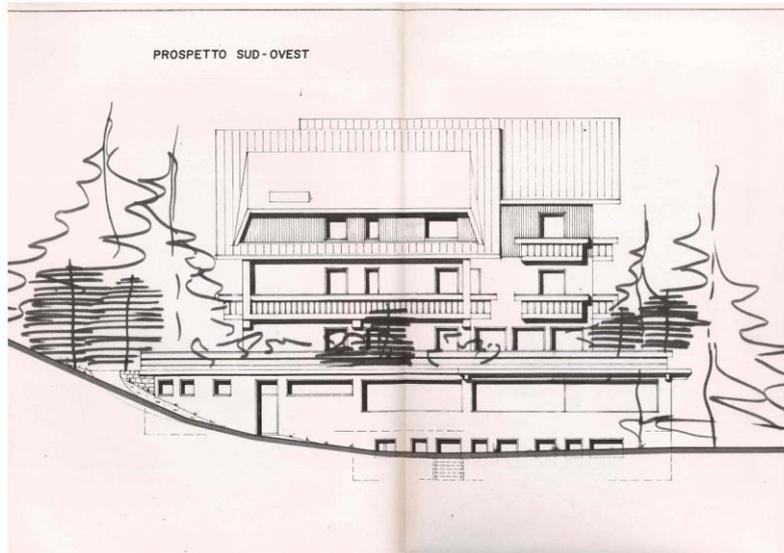
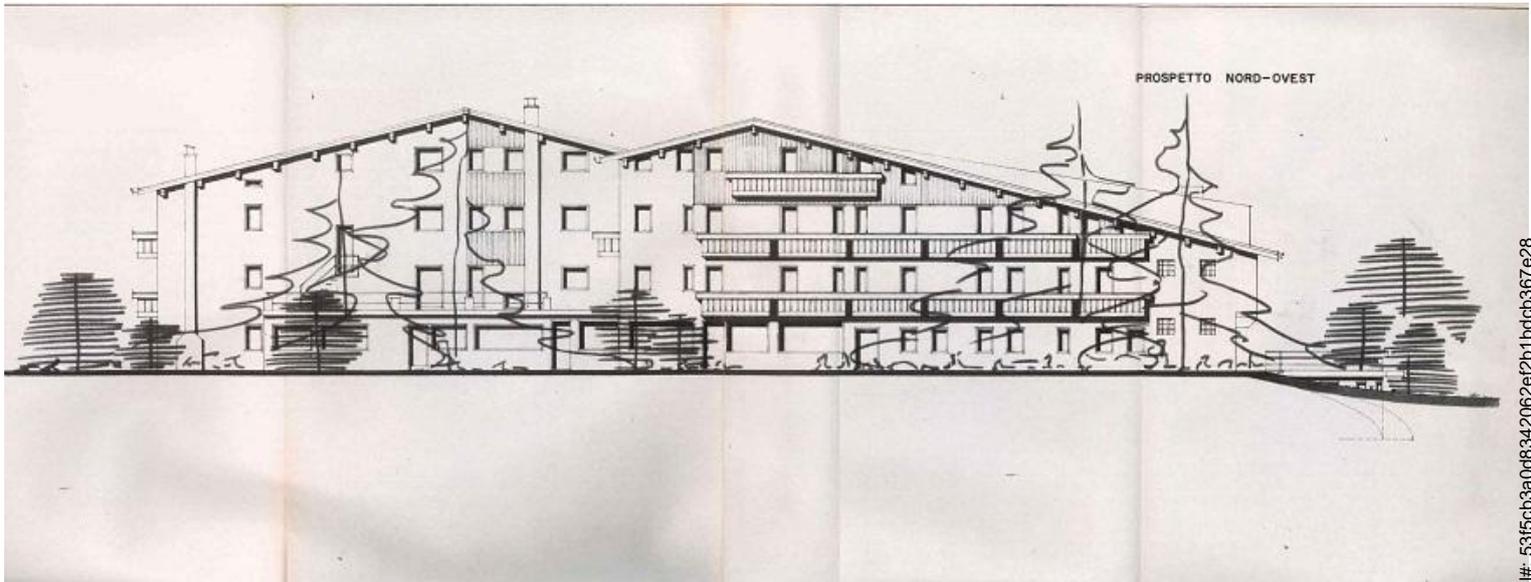
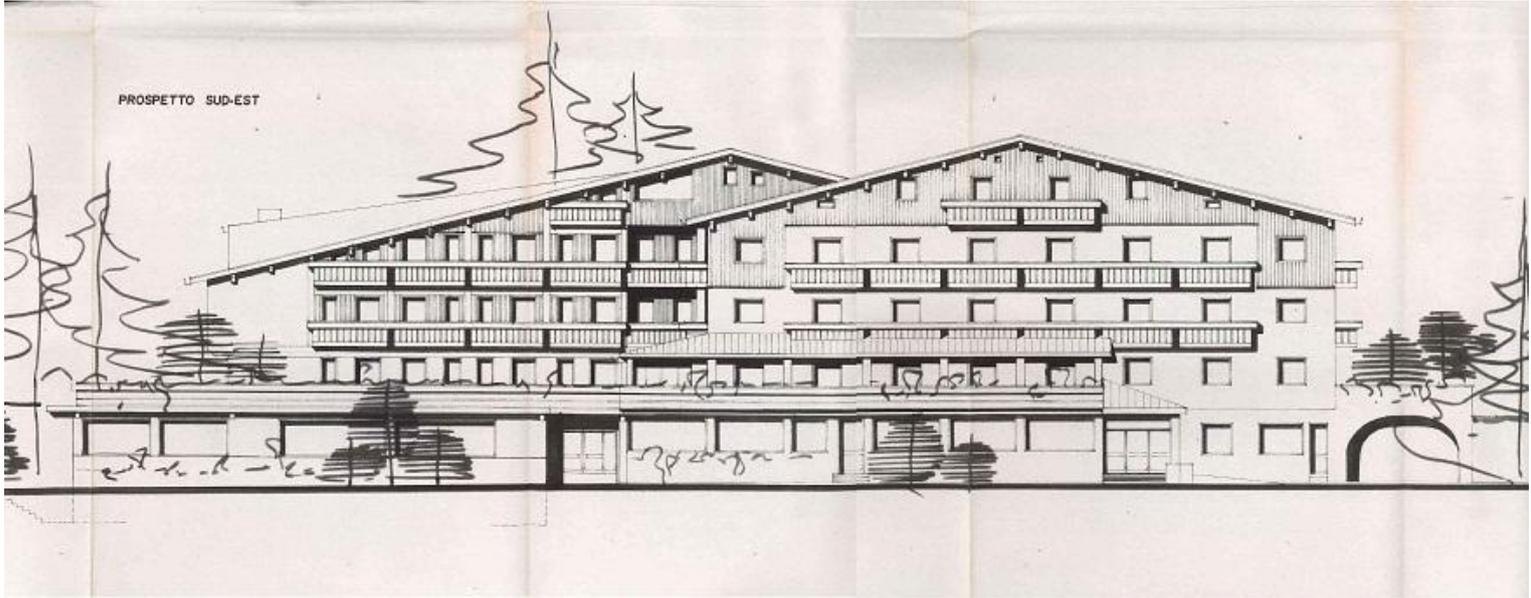


PIANTA QUARTO PIANO

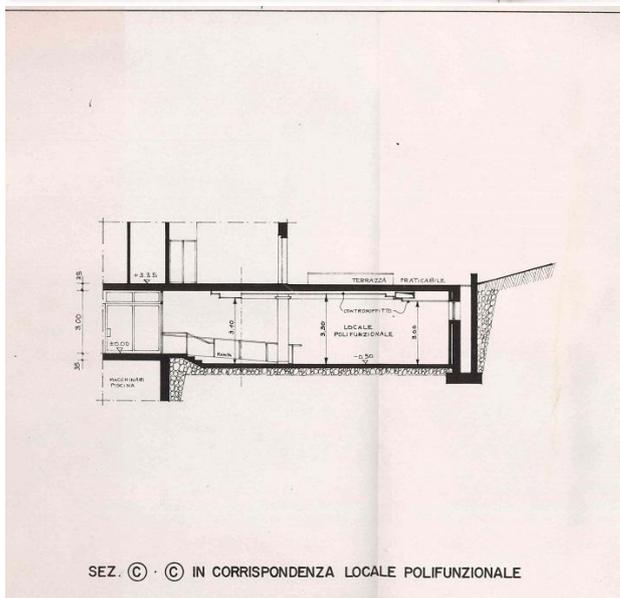
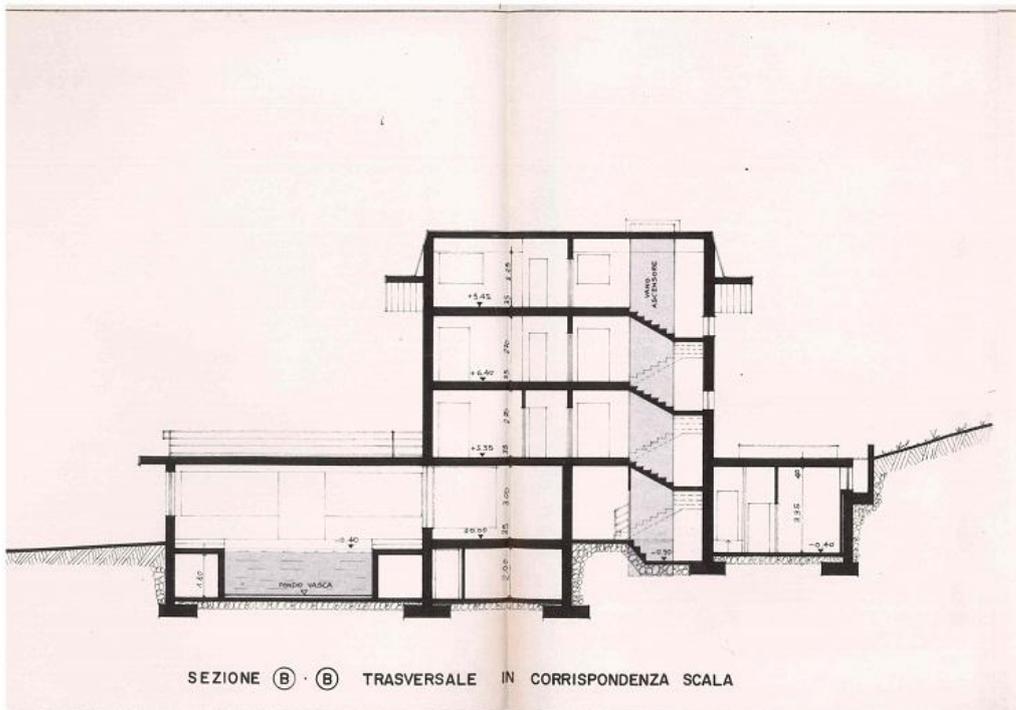
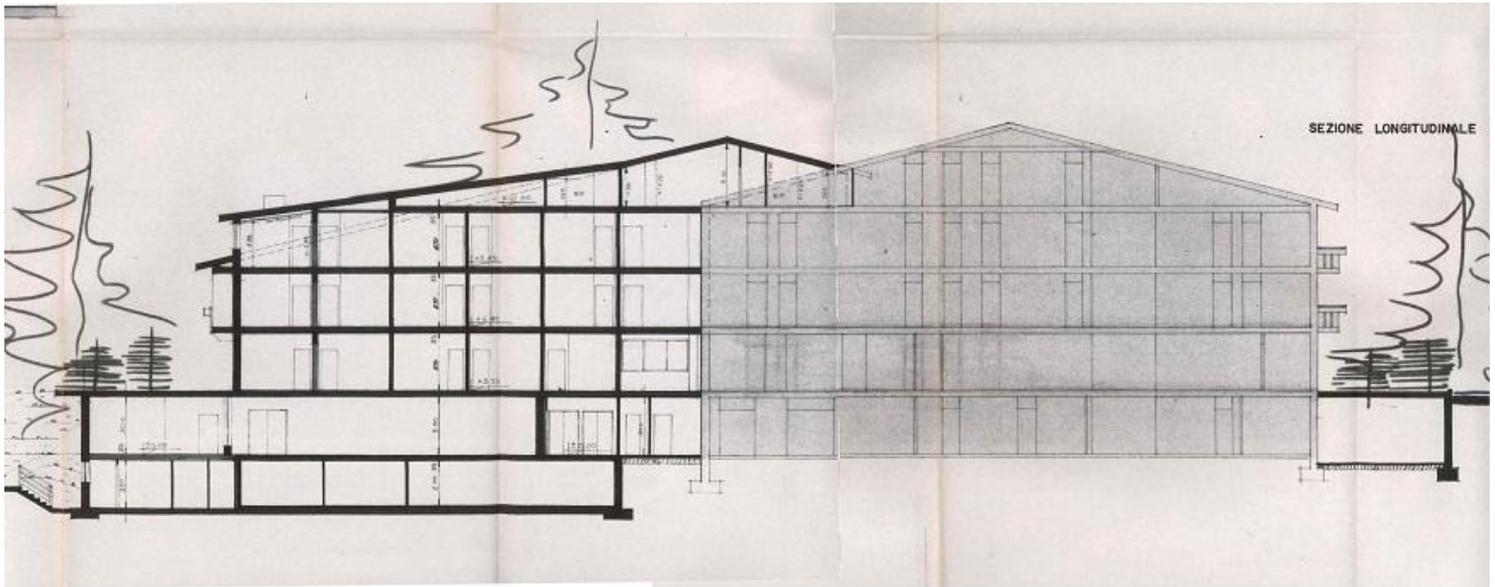
Pianta copertura



Prospetti



Sezioni



Elaborati del locale centrale termica seminterrato

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

COMUNE DI BELLUNO
20 FEB. 1991
Rip. CONSUNTIVA ED
SOLIZIA FINACA



19 APR. 1991

RESPONSABILE DEL
SETTORE URBANISTICA E
EDILIZIA PUBBLICA
Ing. Dott. LUIGI FABBIANE

PROGETTO: COSTRUZIONE DI UNA
CENTRALE TERMICA
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA-

DITTA:



[Handwritten signature]

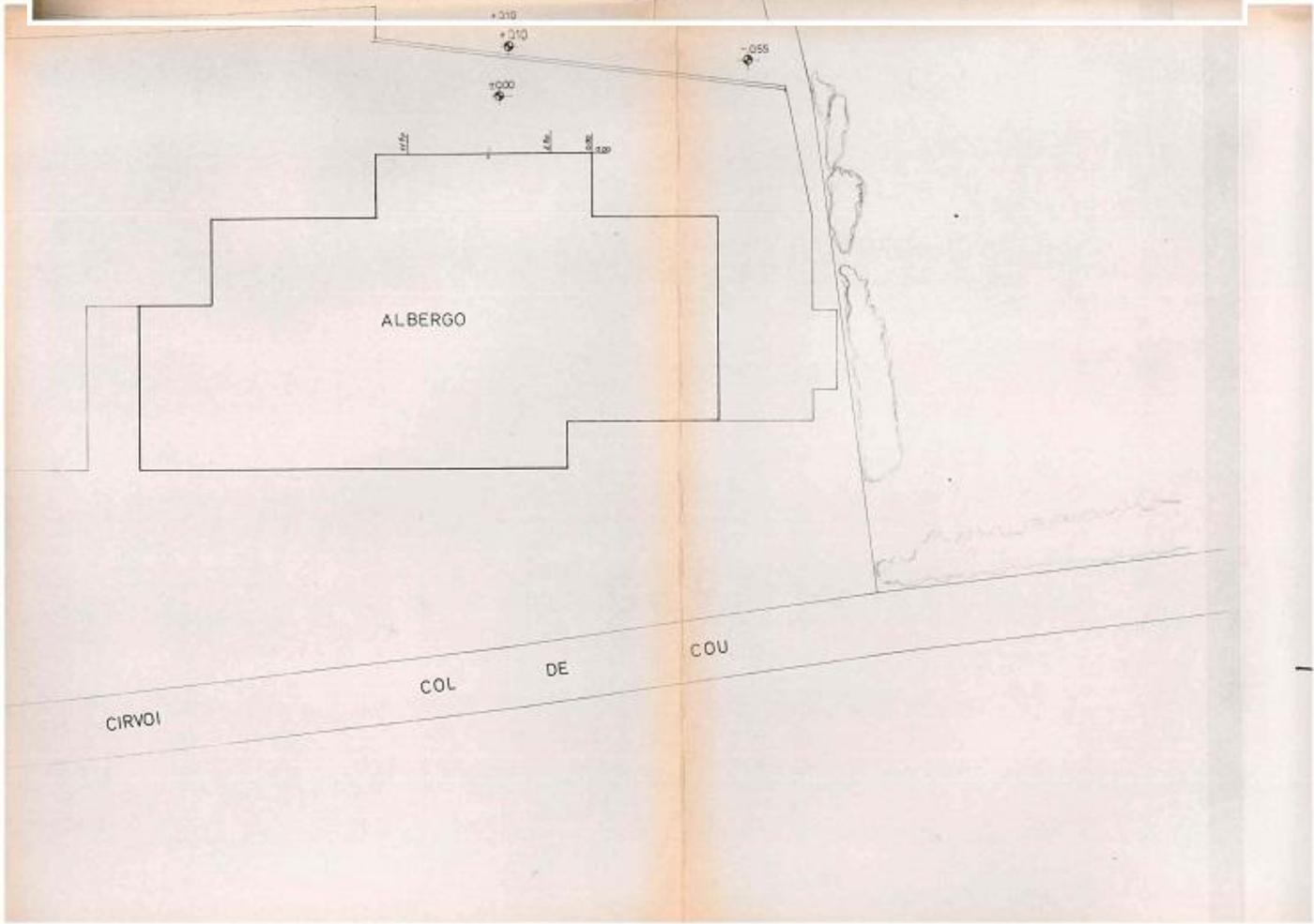
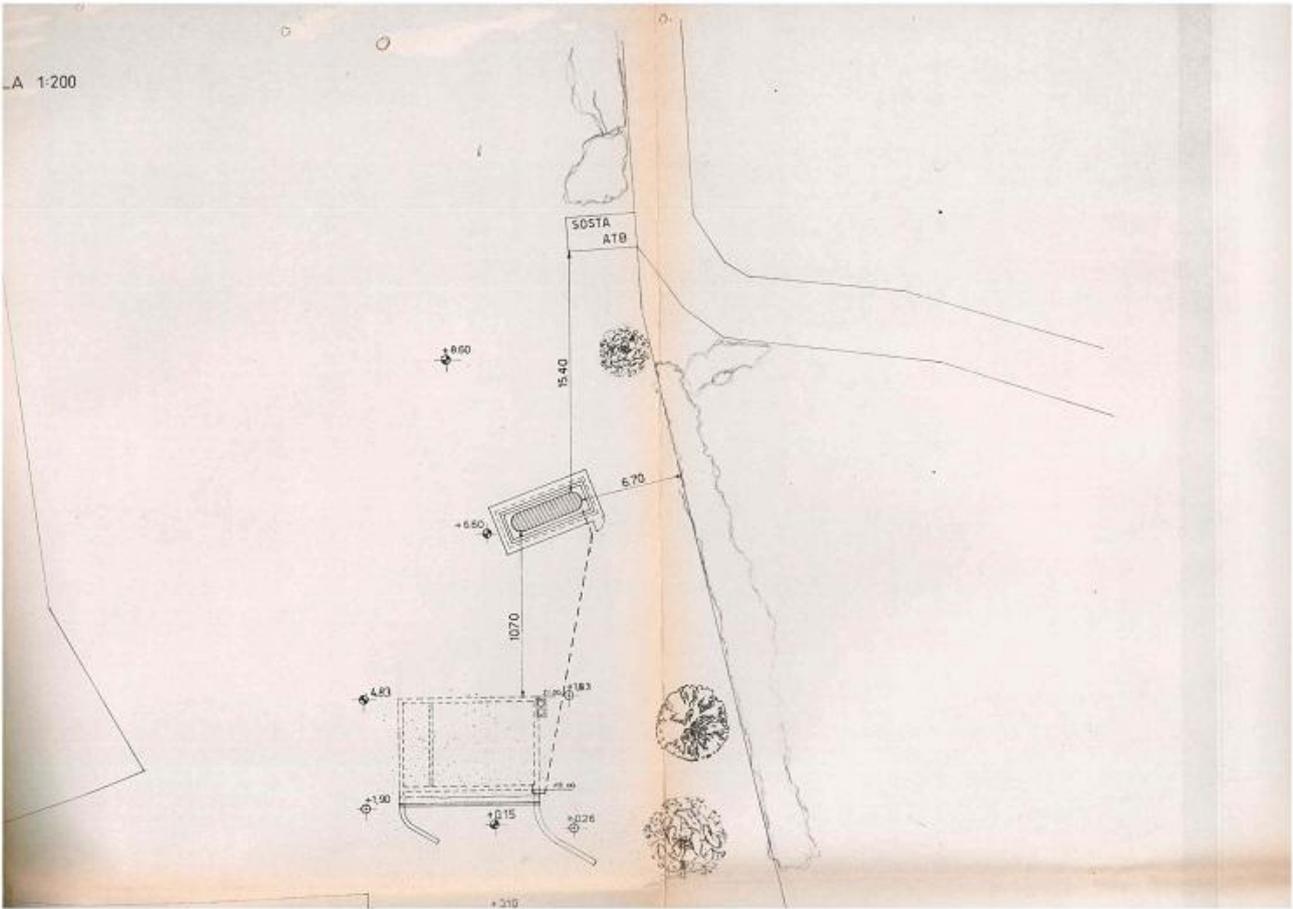


[Handwritten signature: Roberto Fabbiane]

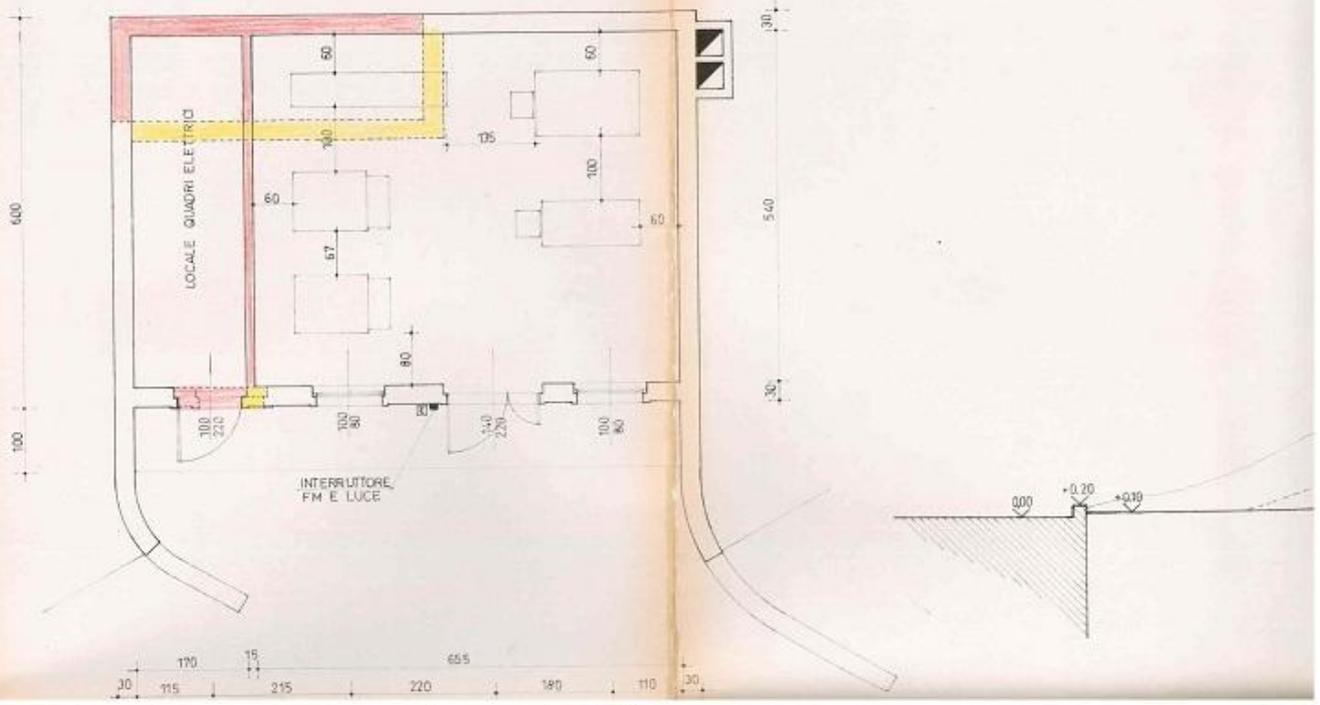
PROGETTISTA	FABBIANE p.l. ROBERTO	DATA	15 GEN. 1991
ELABORATO	PLANIMETRIA - PIANTE - SEZIONI	TAVOLA	2
		SCALA	



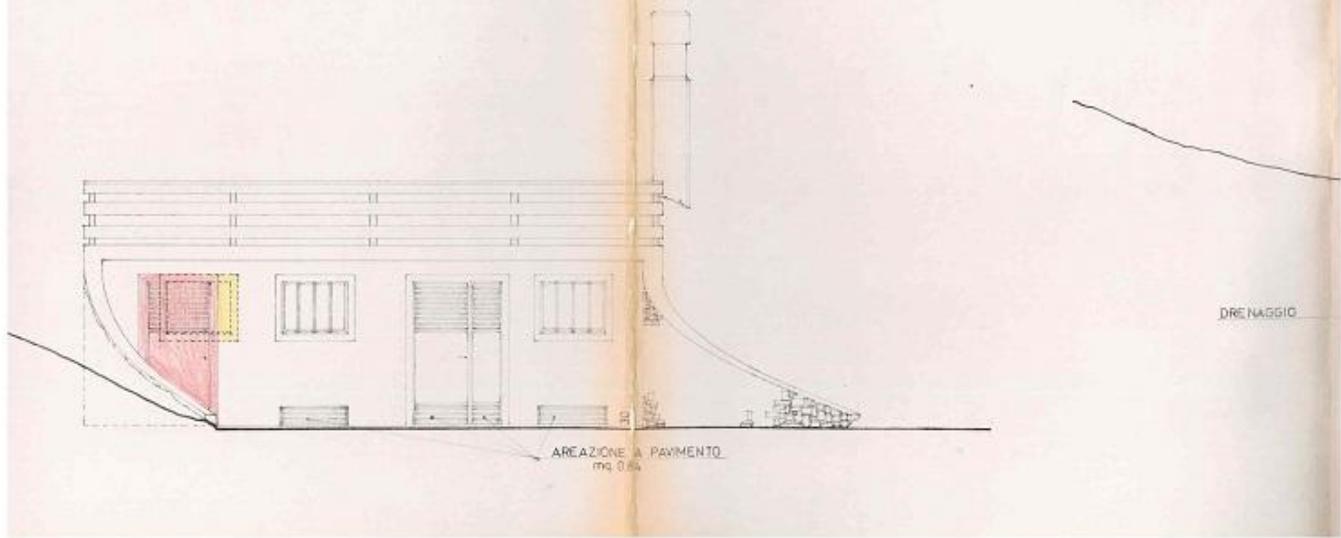
A 1:200



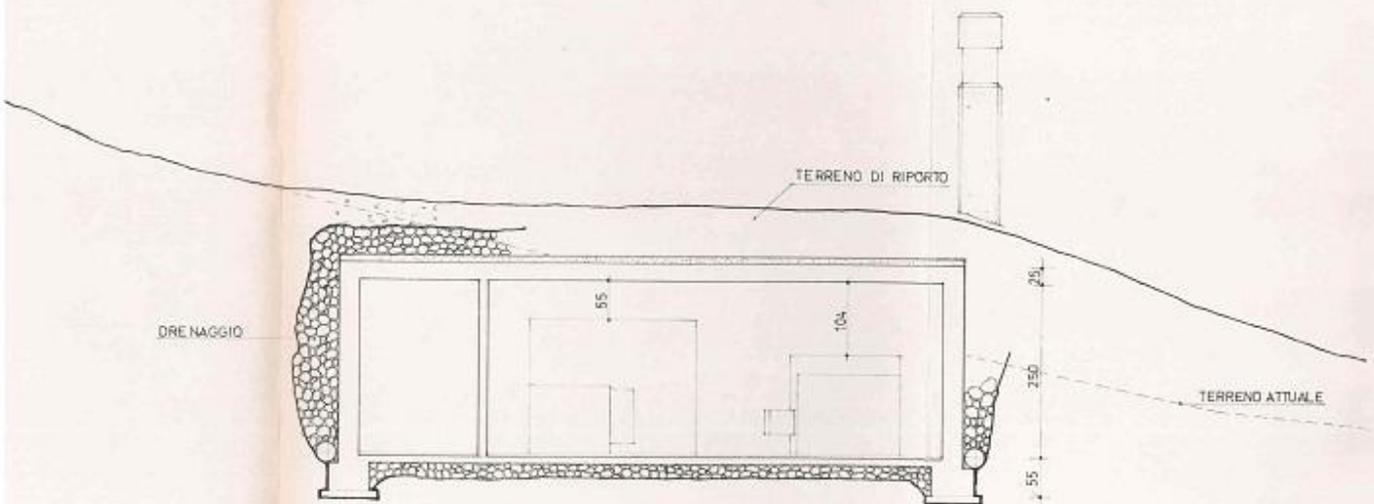
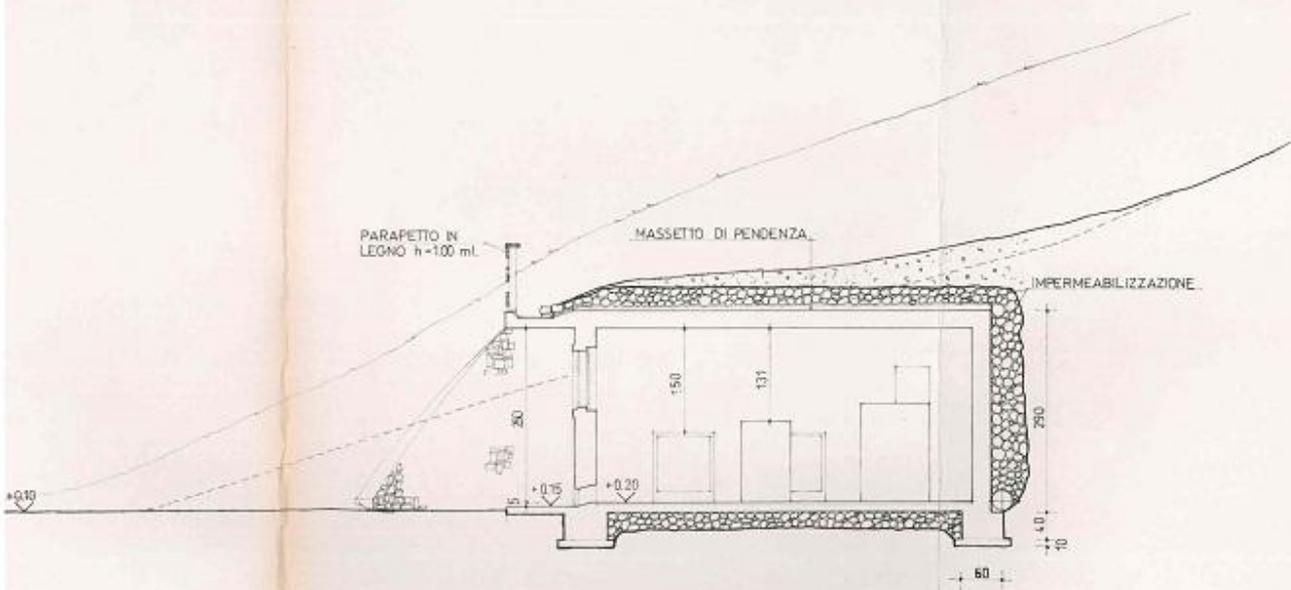
PIANTA CENTRALE TERMICA SCALA 1:50



CENTRALE TERMICA
 SUPERFICIE LOCALE mq. 35,37
 SUPERFICIE DI AEREAZIONE mq. 4,68 > 2,35 pari a 1/15 SL
 AEREAZIONE PERMANENTE A PAVIMENTO mq. 0,84 > 0,78 pari a 1/3 SA min.



SEZIONE A-A



Progetto strutturale depositato presso il Genio Civile

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO **ORIGINALE**

PROGETTO: COSTRUZIONE DI UNA
CENTRALE TERMICA
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA-

DITTA: [REDACTED]

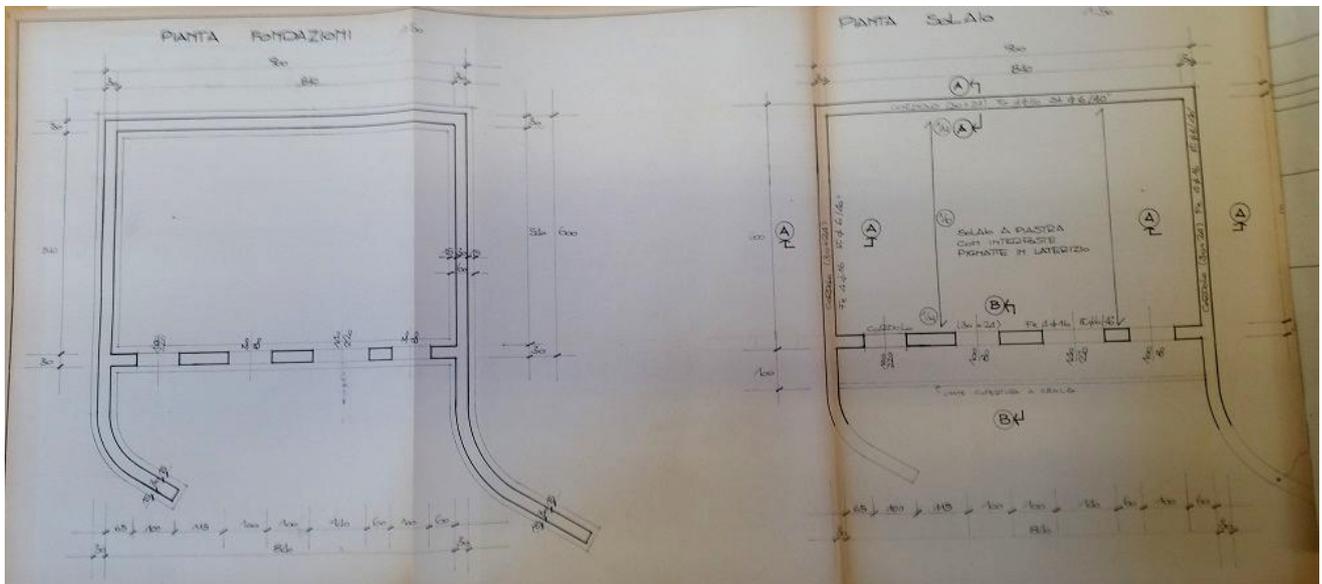
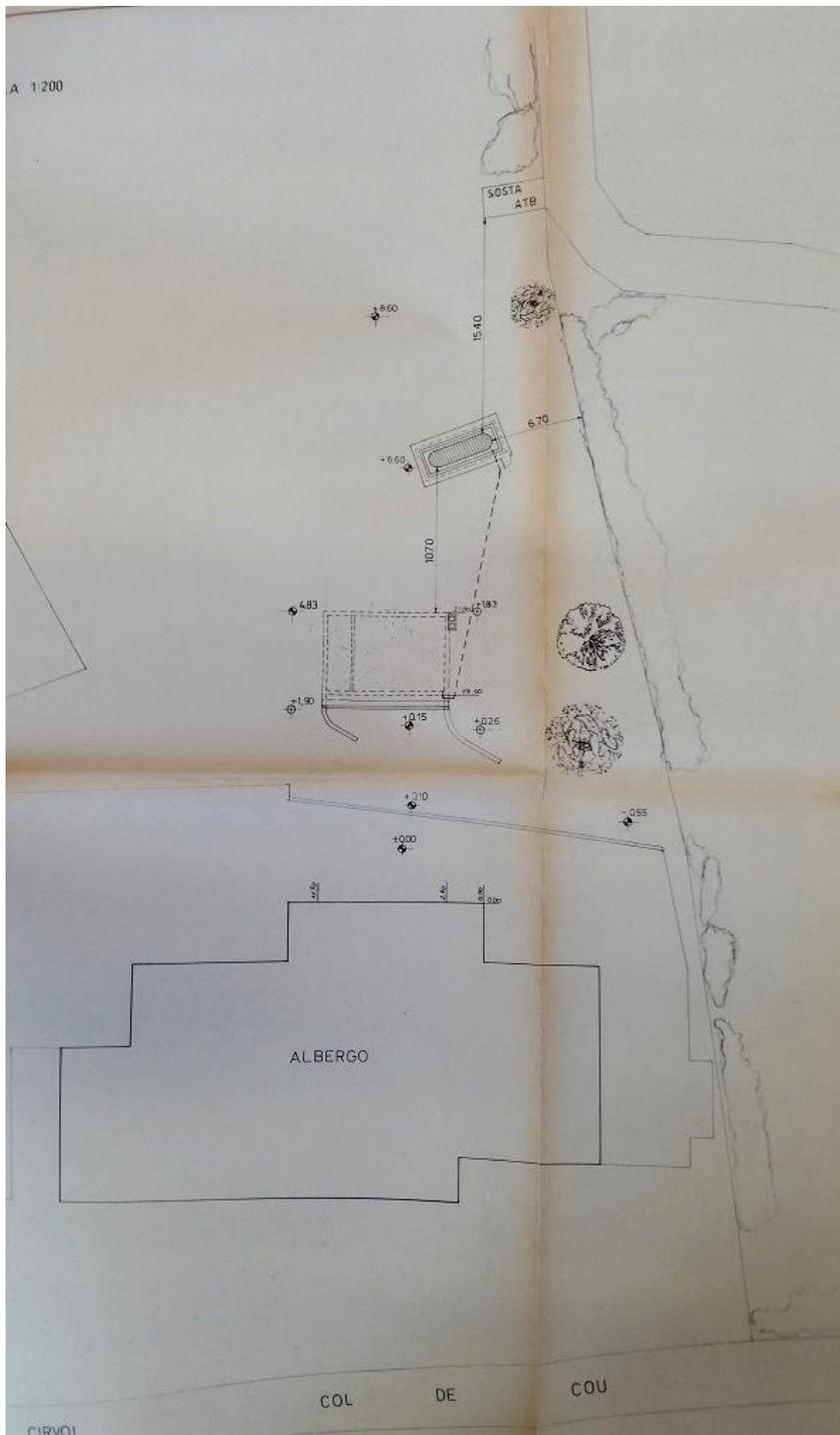
REGIONE DEL VENETO
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BELLUNO
ALL'UFFICIO autorizzazione N. 3034/47 rila-
sciata ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio
1975 n. 24.
21 MAG. 1991
Be- Il Funzionario Il Capo Sezione



Roberto Fabiani

PROGETTISTA	FABIANE p.i. ROBERTO	DATA	15 GEN 1991
ELABORATO	PLANIMETRIA - PIANTE - SEZIONI	TAVOLA	2
		SCALA	





Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

In esito al raffronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, sono state rilevate varie difformità che interessano la distribuzione interna e la destinazione d'uso dei locali.

La regolarizzazione richiede che preventivamente la situazione venga sanata sotto il profilo edilizio-urbanistico, come nel seguito si illustra.

La scrivente nel corso dello svolgimento dell'attività di stima ha riscontrato l'incongruenza tra l'identificativo attribuito nel Catasto terreni, che era il n. 450, e quello attribuito nel Catasto fabbricati, che risultava essere il n. 222.

Ha pertanto provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate – Territorio la richiesta di allineamento degli identificativi tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati in data 8/8/2018, che successivamente è stata evasa dal competente ufficio.

Regolarità edilizia

In esito ai sopralluoghi eseguiti presso i beni immobili in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belluno, è stata rilevata la presenza di difformità di natura edilizia rispetto ai titoli autorizzativi.

Si tratta di puntuali variazioni della distribuzione interna e degli esterni, presenti in modo diffuso nell'edificio; nel prospetto sud-ovest non risulta la rappresentazione della tettoia realizzata con titolo autorizzativo del 02/05/1991, antecedente al rilascio dell'agibilità del 05/12/1992, e rappresentata nella tavola del prospetto sud-est; si rilevano alcune puntuali variazioni nelle dimensioni e posizioni delle forometrie in facciata, nonché il tamponamento di una forometria al primo piano sulla facciata nord-est; la presenza di una piccola pensilina aggettante sulla facciata sud-est a protezione delle forometrie della zona uffici al piano terra; si rileva la presenza al piano terra di un volume monopiano, di forma allungata, aggiunto in addossamento al locale adibito a deposito/autorimessa, sul lato rivolto a nord-est del fabbricato, ove sono presenti alcune forometrie non rappresentate sull'elaborato grafico del prospetto; è presente un piccolo volume tecnico a ridosso della facciata nord-ovest al primo piano, in corrispondenza del locale cucina.

Il locale centrale termica seminterrato, posto nella porzione di terreno retrostante all'edificio, presenta alcune difformità che interessano i muri di contenimento del terreno, come indicato nelle allegate piante.

La tettoia posta al primo piano a copertura della terrazza comunicante con la sala da pranzo, presenta allo stato attuale i due fronti liberi chiusi da finestre.

La delimitazione della tettoia tramite l'installazione dei serramenti era stata oggetto della richiesta di autorizzazione edilizia per lavori di straordinaria manutenzione al prot. Comunale n. 36605/93 del 14/08/1993, alla quale il Comune aveva risposto con la richiesta di documentazione integrativa con lettera prot. 53949/93 del 14/12/1993.

Dall'esame dei documenti sottoposti all'attenzione della scrivente dall'U.T. la pratica non è risultata essere stata completata, per cui si ritiene che la presenza dei serramenti costituisca una difformità sotto il profilo edilizio – urbanistico.



Dalle verifiche eseguite dalla scrivente con i tecnici Comunali del Servizio Edilizia Privata del Comune di Belluno in data 29/04/2019 e 08/10/2019, è emerso che dovrebbe trattarsi di una difformità sanabile, insieme a quelle sopra riportate, tramite la presentazione di una pratica edilizia consistente in una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria che richiede il pagamento dei diritti di segreteria e della sanzione (al momento della verifica fissati rispettivamente in € 40,00 ed in € 1'000,00).

L'indicazione fornita dai tecnici richiede però una verifica più approfondita in merito alla presenza o meno di un aumento volumetrico, che potrebbe configurare una diversa difformità di natura invece volumetrica; tale accertamento potrà essere richiesto dall'U.T. che valuterà il caso, data la sua peculiarità dovuta al sito ed alla zonizzazione urbanistica, al tempo trascorso ed all'evolversi della normativa in materia, in maniera dettagliata.

All'interno del complesso alberghiero è presente una porzione che non è mai stata completata, che attualmente si trova allo stato grezzo ed è priva di agibilità, estesa ai piani interrato, terra e primo, nell'ala sud-ovest; il progetto originario destinava tale porzione alla piscina, con i relativi servizi, ed a camere per gli ospiti.

Si porta all'attenzione che il completamento richiede la presentazione di una pratica edilizia e la richiesta di agibilità.

Come illustrato nel paragrafo relativo alla classificazione della struttura alberghiera, essendo allo stato attuale scaduta la classificazione precedentemente attribuita, insieme al riconoscimento del numero delle camere, dei posti letto, della capienza complessiva della struttura e degli spazi ad essa complementari (soggiorno, sala da pranzo, spazi comuni, ecc.), insieme alla classificazione, la destinazione d'uso degli spazi nonché delle camere dovranno essere riconsiderate alla luce dell'attuale normativa in vigore sotto il profilo edilizio, igienico-sanitario, impiantistico, della prevenzione incendi, strutturale, nonché delle dotazioni, spazi e requisiti che la normativa attuale inerente alla "Classificazione delle strutture ricettive alberghiere" richiede per la riapertura dell'esercizio e l'attribuzione del livello di categoria.

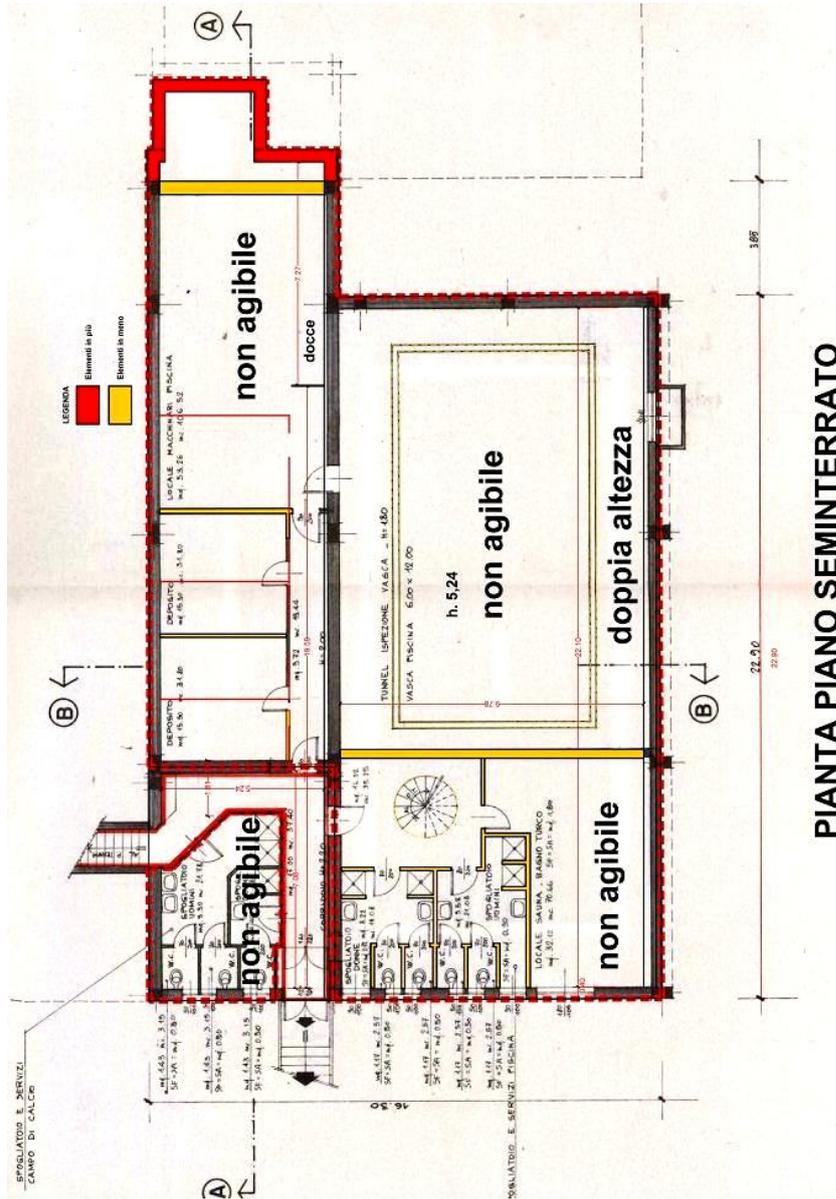
Le suddette difformità, che è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, dovranno essere oggetto di sanatoria sotto il profilo edilizio-urbanistico. Considerata la complessità dell'articolazione del fabbricato, nonché la presenza in modo diffuso delle problematiche segnalate, quanto rappresentato e descritto non deve essere ritenuto esaustivo, raccomandando pertanto, in sede di predisposizione degli elaborati della sanatoria da parte del tecnico incaricato, di eseguire una ricognizione puntuale nel complesso alberghiero, anche assumendo tutte le necessarie misure e rilievi del caso che la predisposizione della pratica edilizia richiede.

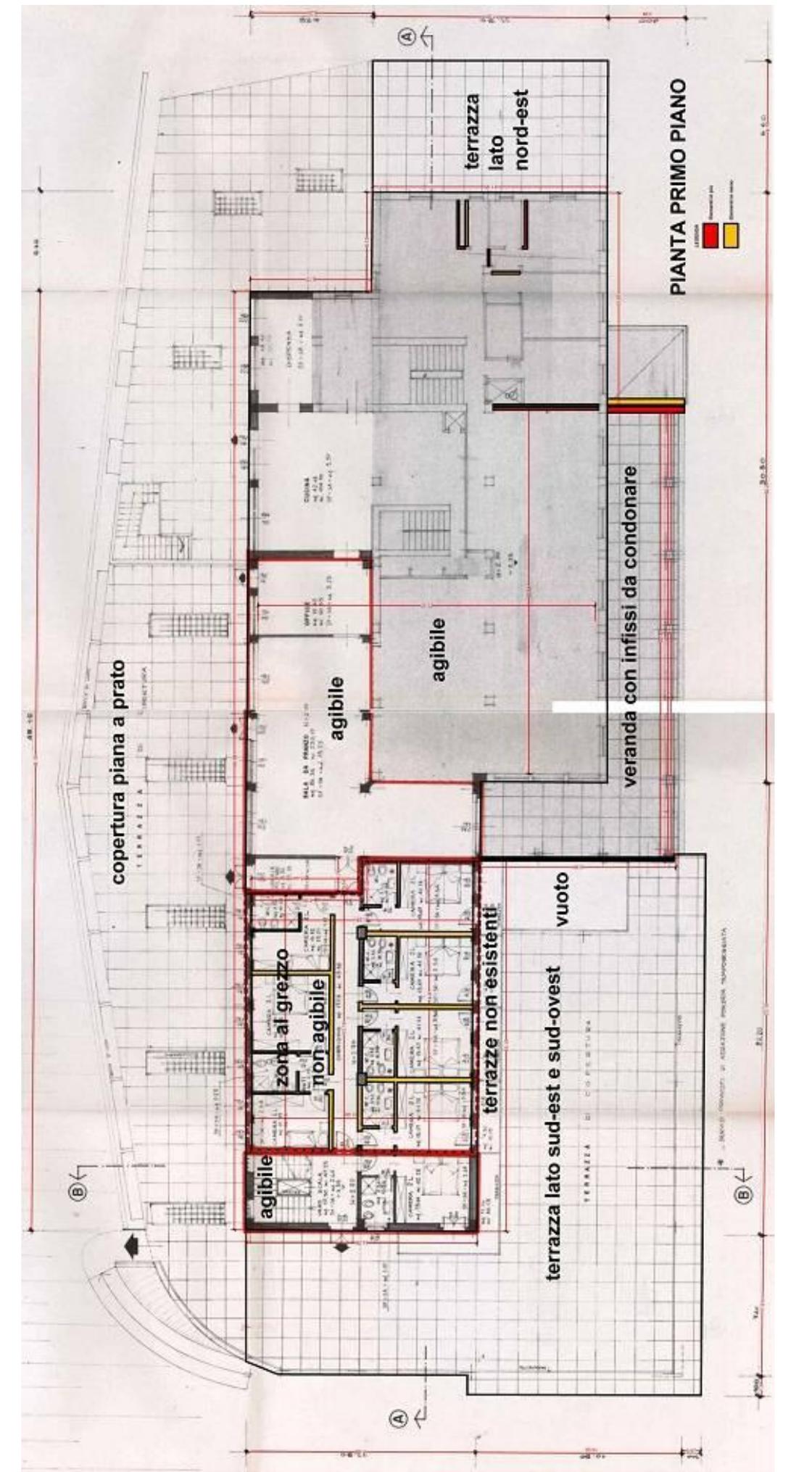
Sono inoltre presenti porzioni prive di agibilità che si presentano allo stato grezzo; al fine del completamento e della richiesta di agibilità andranno rivalutate anche sotto il profilo strutturale.

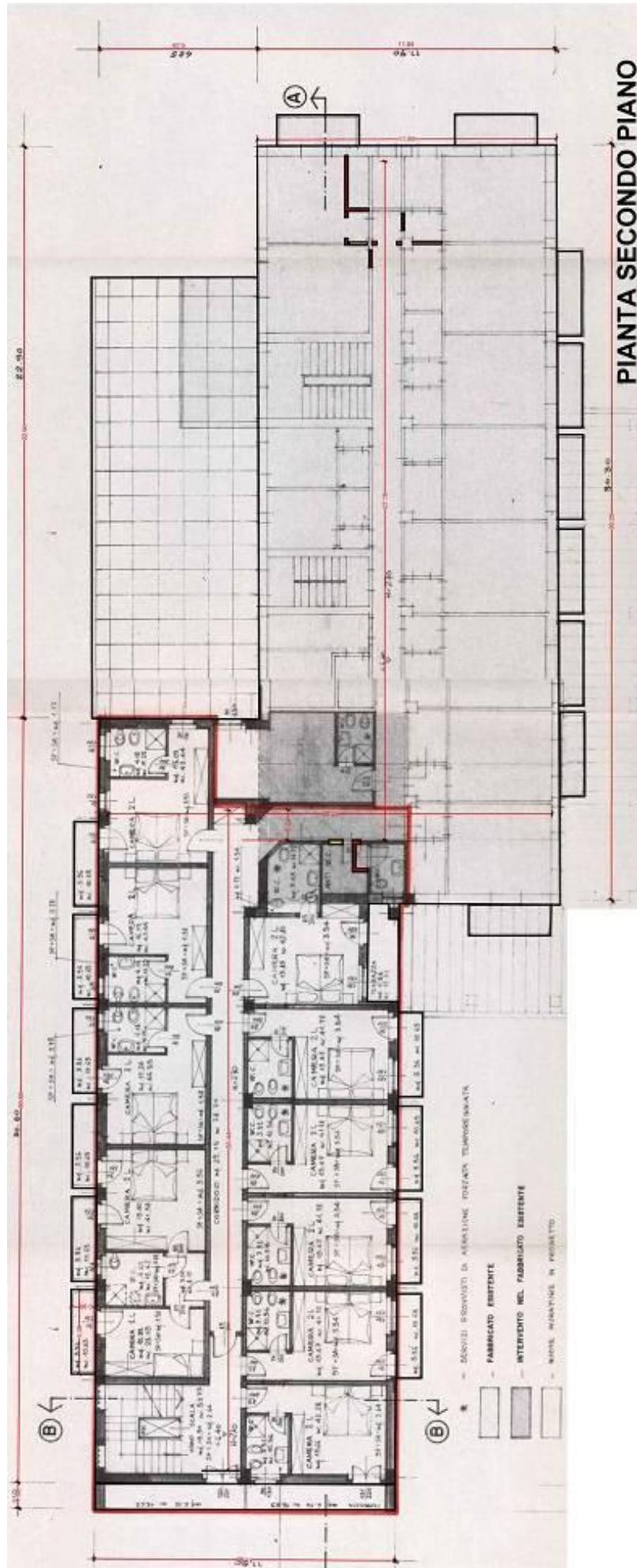
Si riportano di seguito le piante del fabbricato con l'indicazione di massima delle difformità riscontrate.

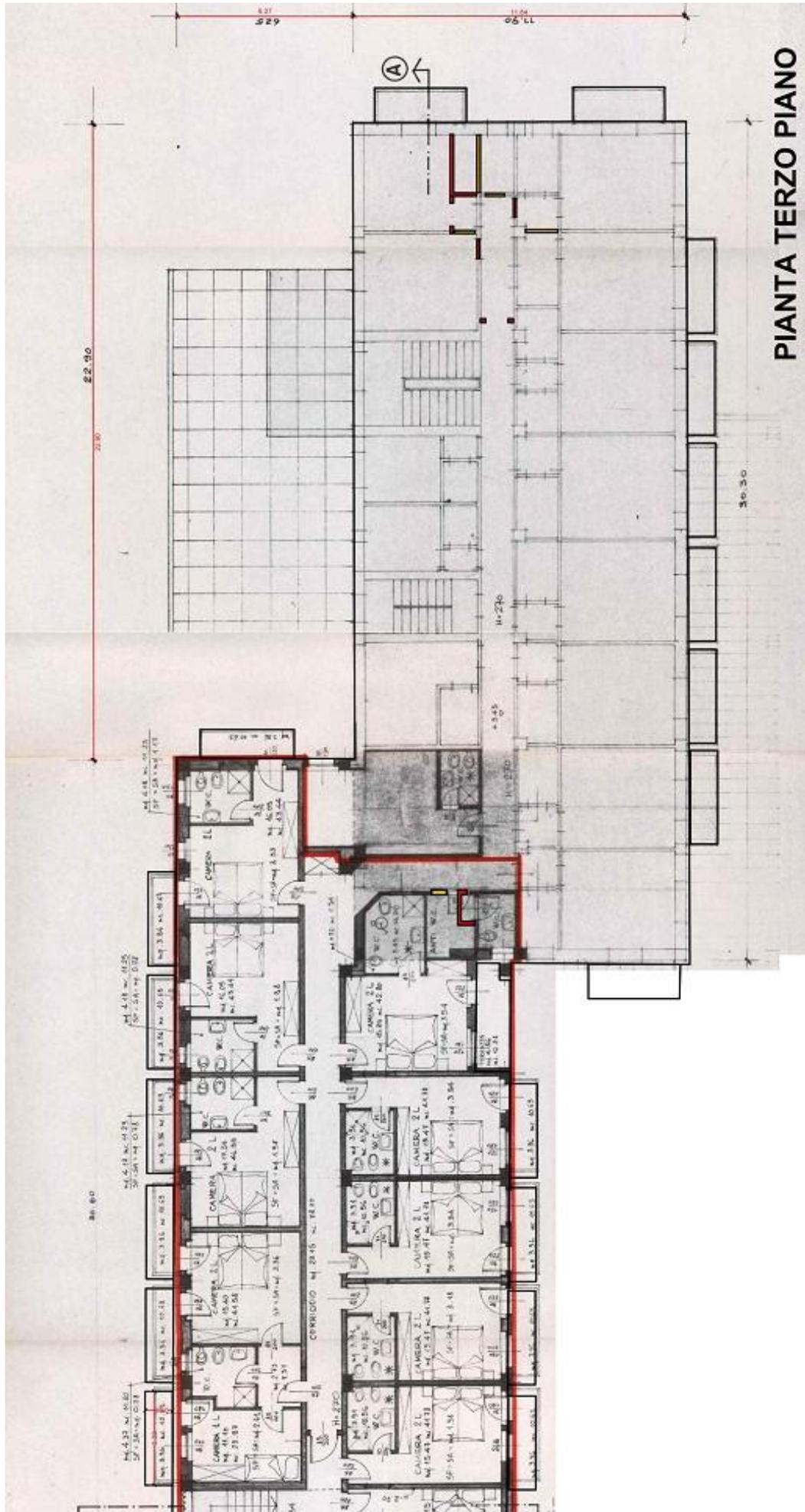


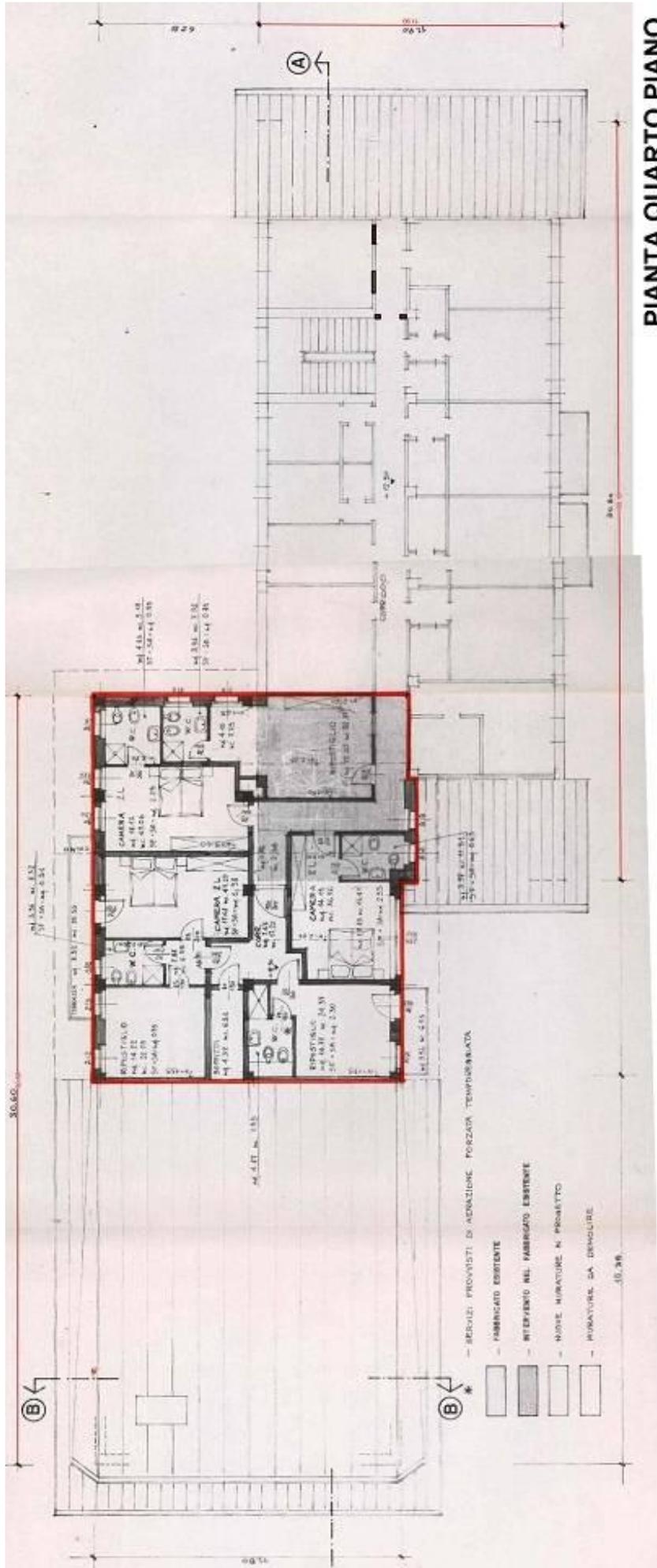
Piante della struttura alberghiera con indicazione di massima delle difformità edilizie riscontrate



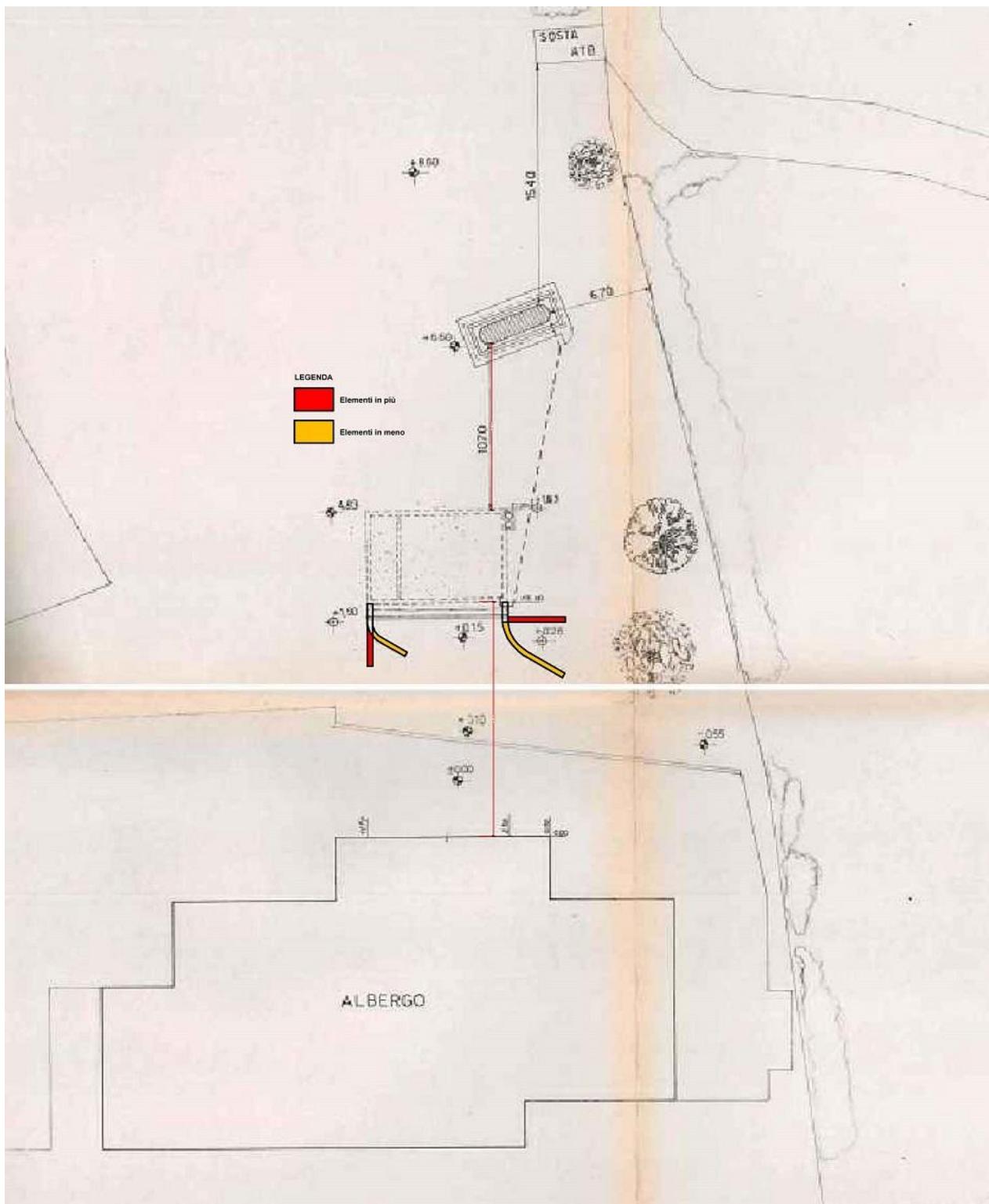


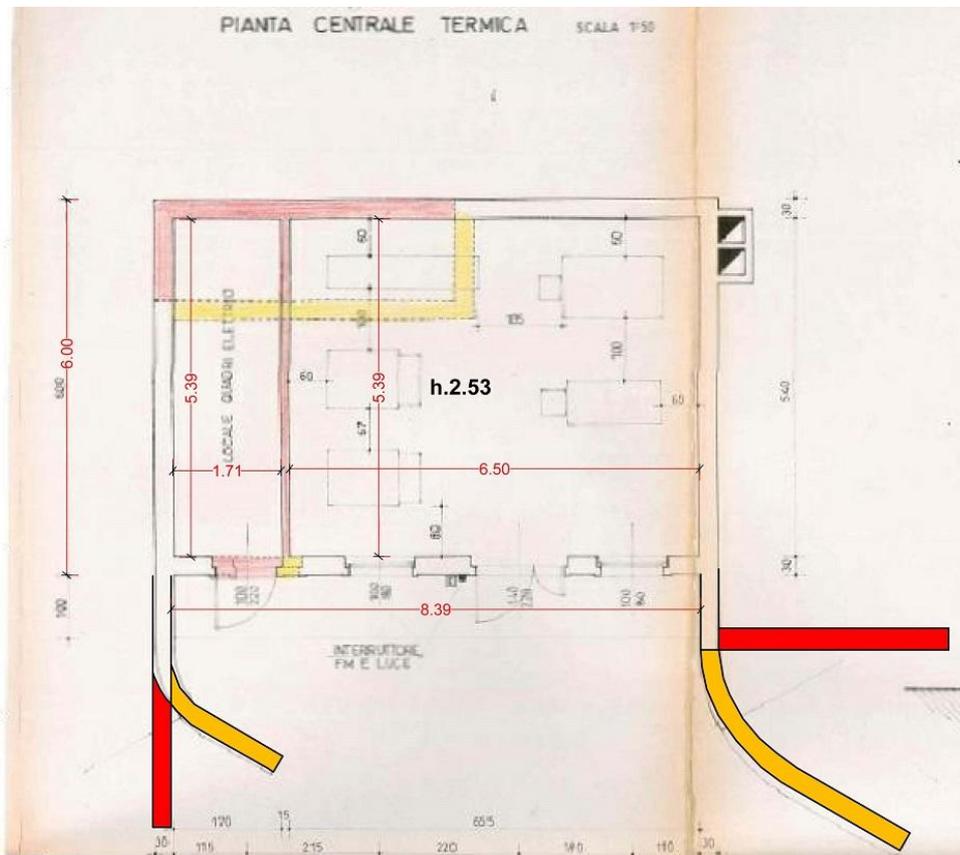






Piante della centrale termica con indicazione di massima delle difformità edilizie riscontrate





Si segnala la colorazione in rosso, nell'elaborato grafico sopra allegato, della porta d'accesso al locale quadri elettrici (posto sulla sinistra del fabbricato).

La scrivente ritiene che tale colorazione sia stata apposta erroneamente sulla porta d'accesso al posto del colore giallo; diversamente il locale non avrebbe la porta d'accesso.

Costi di regolarizzazione

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali rilevate:

descrizione	Importo €
Pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Belluno per difformità edilizie:	
- sanzione	1'000,00
- diritti di segreteria	40,00
- spese tecniche professionista incaricato per rilievi e pratica edilizia (stimate)	5'000,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	1'344,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria	250,00
- spese tecniche professionista incaricate (stimate)	2'000,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (stimate) per C.I.L.A. (arrotondato)	537,60
sommano	10'171,60

Si stima che i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio e catastale, ammontino ad € 10'171,60, arrotondati ad € 10'200,00, come da conteggio sopra riportato.

