

LOTTO 1 – RELAZIONE – PARTE SECONDA

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 |



11. VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Superficie commerciale

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e da quelle allegate alle pratiche edilizie consultate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belluno, e da misurazioni eseguite a campione dalla scrivente.

Nella determinazione della superficie commerciale vengono considerate le superfici lorde calcolate all'esterno dei muri perimetrali.

Nella valutazione a misura della struttura alberghiera si procede applicando alle superfici commerciali, desunte come sopra premesso, i coefficienti correttivi di seguito indicati:

Coefficienti di destinazione:

| | |
|--|------|
| - albergo, ristorante, bar e spazi connessi | 1,00 |
| - porzioni della struttura alberghiera "al grezzo" | 0,40 |
| - centrale termica/cantina/locali controterra | 0,50 |
| - soffitta | 0,50 |
| - veranda | 0,80 |
| - poggioli | 0,30 |
| - terrazze scoperte esposte a sud-est, sud-ovest, nord-est | 0,30 |
| - terrazza scoperta esposta a nord | 0,20 |
| - area scoperta/terreno di pertinenza | 1,00 |



Conteggio della superficie commerciale

| descrizione | sup. mq. | Coefficiente correttivo | superficie comm.le mq. |
|--|----------|-------------------------|------------------------|
| Piano seminterrato | | | |
| Lavanderia, cantina, locale c.t. originario, corridoi | 278,20 | 0,50 | 139,10 |
| Porzione al grezzo edilizio non agibile (destinazione d'uso piscina e servizi connessi) | 392,00 | 0,40 | 156,80 |
| Locale centrale termica controterra | 53,50 | 0,50 | 26,75 |
| Piano terra | | | |
| Albergo: bar, ristorante, reception, uffici e servizi connessi | 1'291,00 | 1,00 | 1'291,00 |
| Locali controterra adibiti a servizi connessi all'attività alberghiera | 209,40 | 0,50 | 104,70 |
| Porzione al grezzo edilizio non agibile (destinazione d'uso servizi connessi alla piscina) | 60,90 | 0,40 | 24,36 |
| Primo piano | | | |
| Albergo: sala da pranzo, cucina, camere e servizi connessi | 626,40 | 1,00 | 626,40 |
| Porzione al grezzo edilizio non agibile (destinazione d'uso camere) | 165,50 | 0,40 | 66,20 |
| Veranda collegata alla sala da pranzo | 104,30 | 0,80 | 83,44 |
| Terrazze | 483,40 | 0,30 | 145,02 |
| Secondo piano | | | |
| Albergo: camere e servizi connessi | 679,95 | 1,00 | 679,95 |
| Poggioli | 82,00 | 0,30 | 24,60 |
| Terrazza esposta a nord | 110,50 | 0,20 | 22,10 |
| Terzo piano | | | |
| Albergo: camere e servizi connessi | 679,95 | 1,00 | 679,95 |
| Poggioli | 73,15 | 0,30 | 21,94 |
| Quarto piano | | | |
| Albergo: camere e servizi connessi | 413,25 | 1,00 | 413,25 |
| Soffitta | 42,80 | 0,50 | 21,40 |
| Poggioli | 17,75 | 0,30 | 5,32 |
| Totale superficie commerciale mq. | | | 4'532,28 |

Valutazione a misura terreno di pertinenza:

| N. particella - C.T. fg. 128 | sup. catastale mq. |
|------------------------------|--------------------|
| 45 | 1'200,00 |
| 275 | 2'230,00 |
| 220 | 5'860,00 |
| 248 | 1'220,00 |
| 513 | 3'330,00 |
| 514 | 880,00 |



| | |
|------------------------------------|-----------|
| 195 | 1'750,00 |
| 446 | 4 |
| 450 mq. 10'216-1'561 | 8'655,00 |
| Totale superficie catastale mq. | 25'129,00 |

Stima del bene immobile

Si adotta il criterio di stima di tipo particolareggiato comparativo, in cui vengono acquisiti i valori di mercato praticati in contrattazione di beni di natura analoga, apportando le opportune variazioni in conseguenza delle peculiari caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima

I valori utilizzati 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 e tramite il confronto con altri tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili (fabbricati e terreni), in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati come elementi di differenziazione la loro ubicazione e forma, il valore del soprassuolo, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica, la valenza ambientale turistica, l'irriproducibilità dei volumi, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti. Sono state inoltre considerate le eventuali passività ambientali gravanti, cioè i costi da sostenere per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti norme.

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

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale.

Valore a nuovo costruzione ricettiva – alberghiera in Comune di Belluno € 2'500,00

Anno di costruzione o ristrutturazione (viene assunta la data dell'intervento più significativo): 1990

Coefficienti di differenziazione:

| | |
|---|-------|
| - vetustà | 0,775 |
| - grado delle finiture e dotazione di impianti | 0,75 |
| - configurazione e funzionalità degli spazi interni, dimensione delle camere | 0,80 |
| - stato di conservazione: da ristrutturare | 0,80 |
| - ubicazione: raggiungibilità | 1,00 |
| - contesto paesaggistico ed ambientale | 1,10 |



- rendimento energetico 0,80
- deprezzamento mercato immobiliare zona Nevegal 0,75

Calcolo valore unitario:

€ 2'500,00 x 0,775 x 0,75 x 0,80 x 0,80 x 1,00 x 1,10 x 0,80 x 0,75 = €/mq. 613,80

| descrizione | Superficie commerciale mq. | valore unitario €/mq. | Coeff. riduz. | valore totale € | arrotondamento € |
|--|----------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Struttura ricettiva alberghiera - | 4'532,28 | 613,80 | - | 2'781'913,46 | |
| Terreno di pertinenza | Sup.catastale 25'129,00 | 5,00 | - | 125'645,00 | |
| Detrazione costi di regolarizzazione | | | | 10'200,00 | |
| Valore complessivo di stima del compendio immobiliare | | | | 2'897'358,46 | 2'900'000,00 |

In lettere Euro duemilioninovecentomila e zero centesimi

Scheda dati per la vendita

Elementi per ordinanza di vendita e dati per la pubblicità straordinaria della vendita

LOTTO 1

Struttura ricettiva alberghiera sita in località Nevegal nel Comune di Belluno, in via Col de Gou, nelle vicinanze del piazzale del Nevegal e degli impianti di risalita a servizio delle piste da sci.

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 nei primi anni 1990.

Attualmente il complesso edilizio consta di una limitata porzione rimasta incompiuta, che interessa i piani scantinato, terra e primo, che, 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; locale centrale termica in corpo edilizio seminterrato, staccato.

La struttura risulta dotata degli impianti idro-sanitario, elettrico, riscaldamento, due ascensori.

L’immobile si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione, anche probabilmente a seguito del periodo di inattività della struttura; le finiture e gli impianti risultano datati; questi ultimi dovranno essere adeguati.

Complessivamente l’immobile necessita di un intervento complessivo di manutenzione/ristrutturazione e completamento delle parti non finite, in relazione alle parti edilizie interne, esterne ed agli impianti.

Sono presenti difformità di natura edilizia da sanare e catastale da regolarizzare; nel fabbricato 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.

Dovranno essere effettuate le richieste di classificazione alberghiera con la nuova normativa vigente, di autorizzazione ai sensi della prevenzione incendi ed igienico-sanitaria.

La superficie commerciale complessiva del complesso edilizio, ottenuta applicando i parametri illustrati in perizia, ammonta a complessivi mq. 4'532,28.

E’ annessa l’area scoperta circostante all’edificio, della superficie catastale di circa mq. 25'000, in cui si trovano l’area di parcheggio, un campo da calcio in erba, e sul retro una vasta area verde a prato e bosco, il tutto direttamente accessibile dall’edificio.

L’immobile è così individuato al Catasto del Comune di Belluno:

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,

stima del bene immobile a corpo: € 2'900'000,00

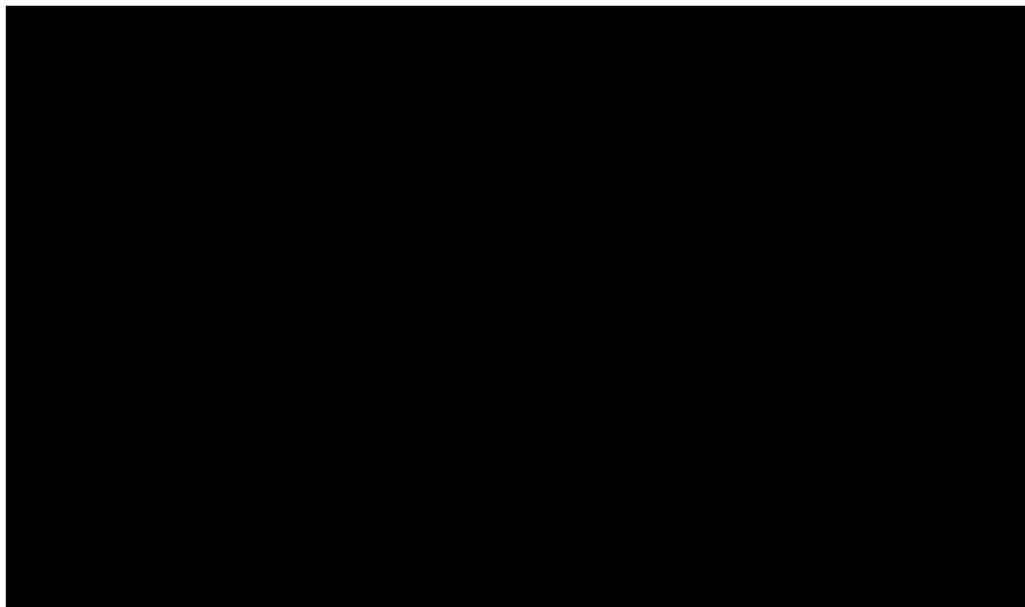
In lettere Euro duemilioninovecentomila e zero centesimi

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite al bene immobile pignorato:

01

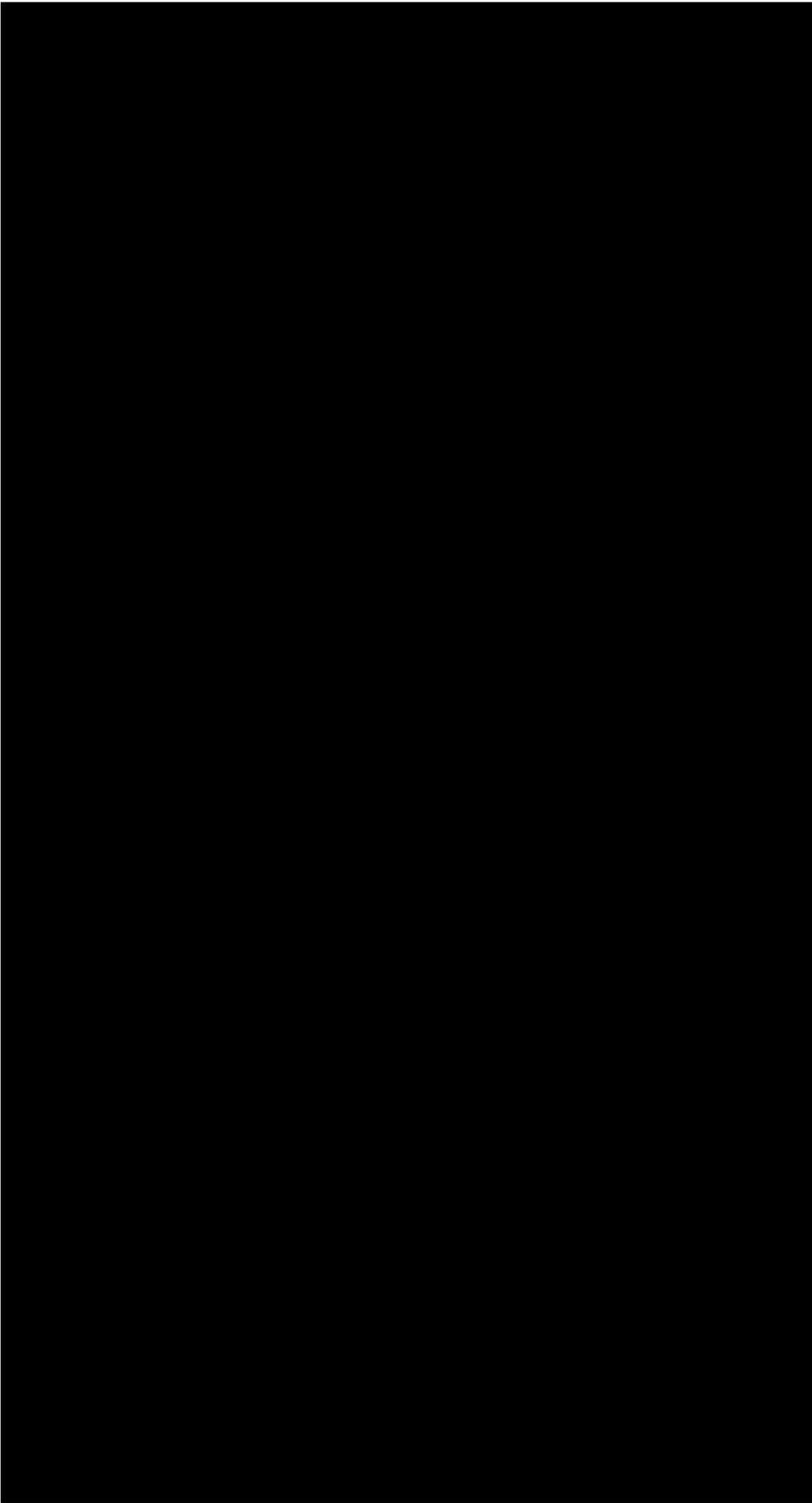
02



03

04

05



06

07

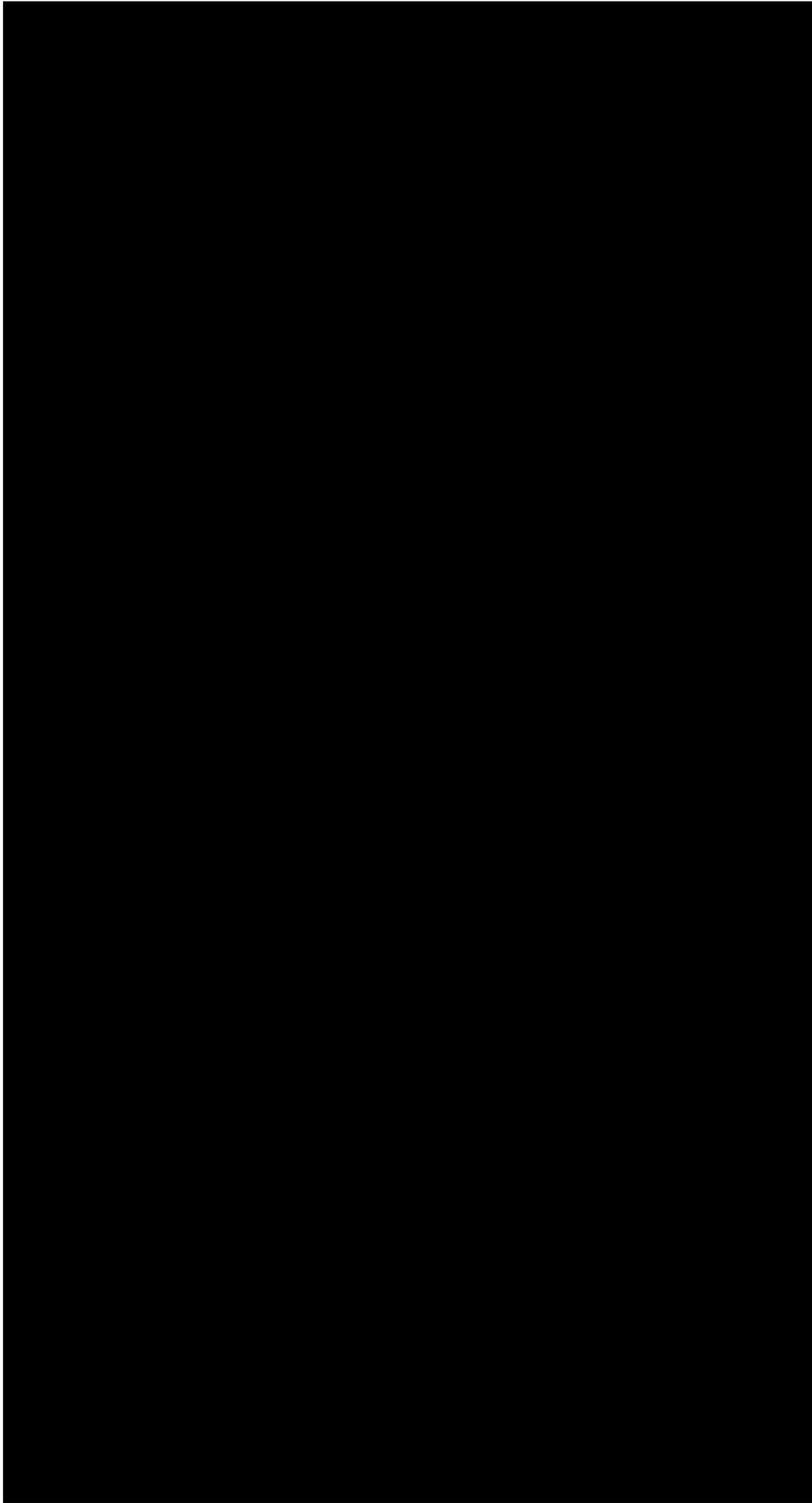
08

09



10

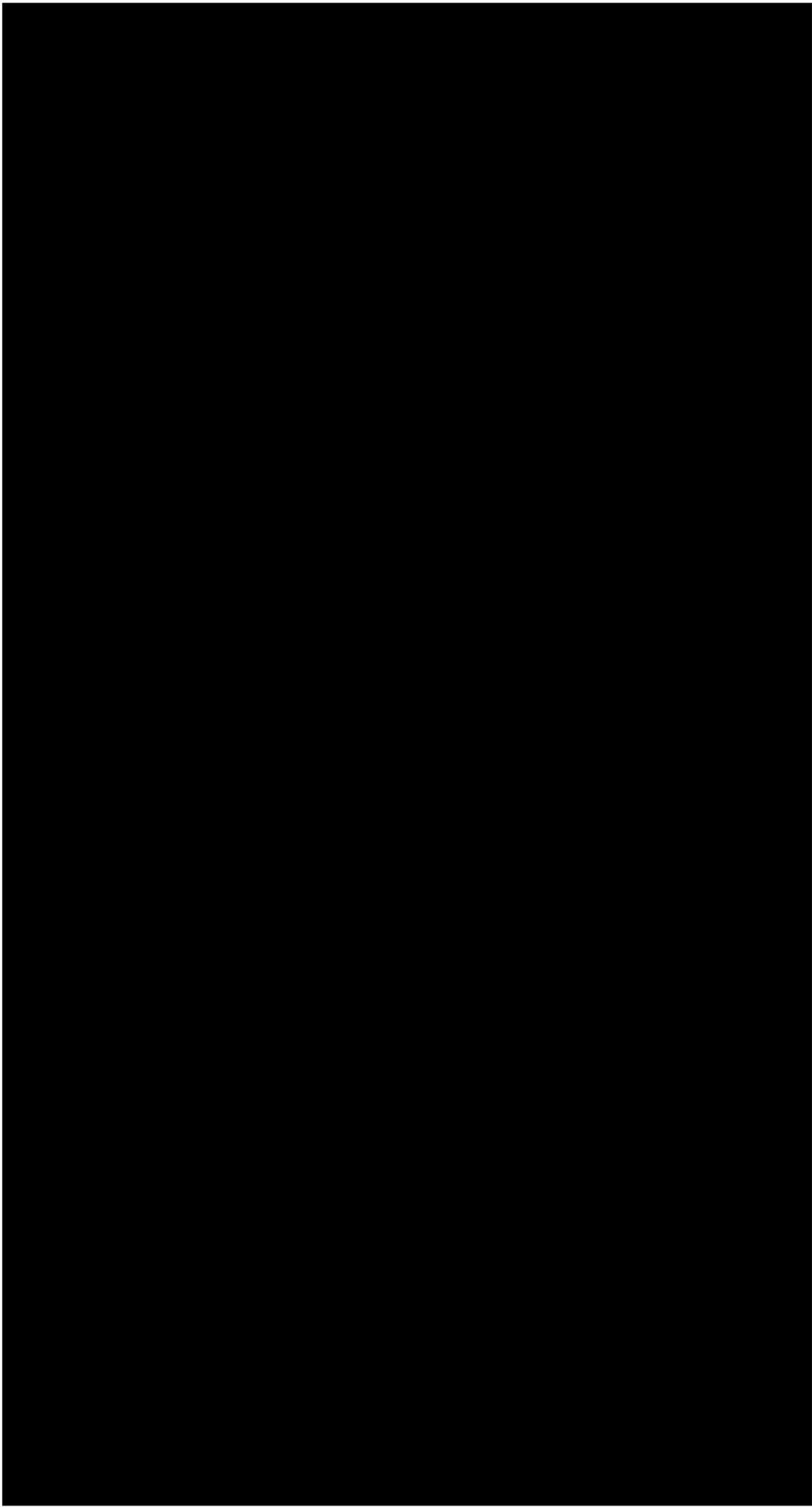
11

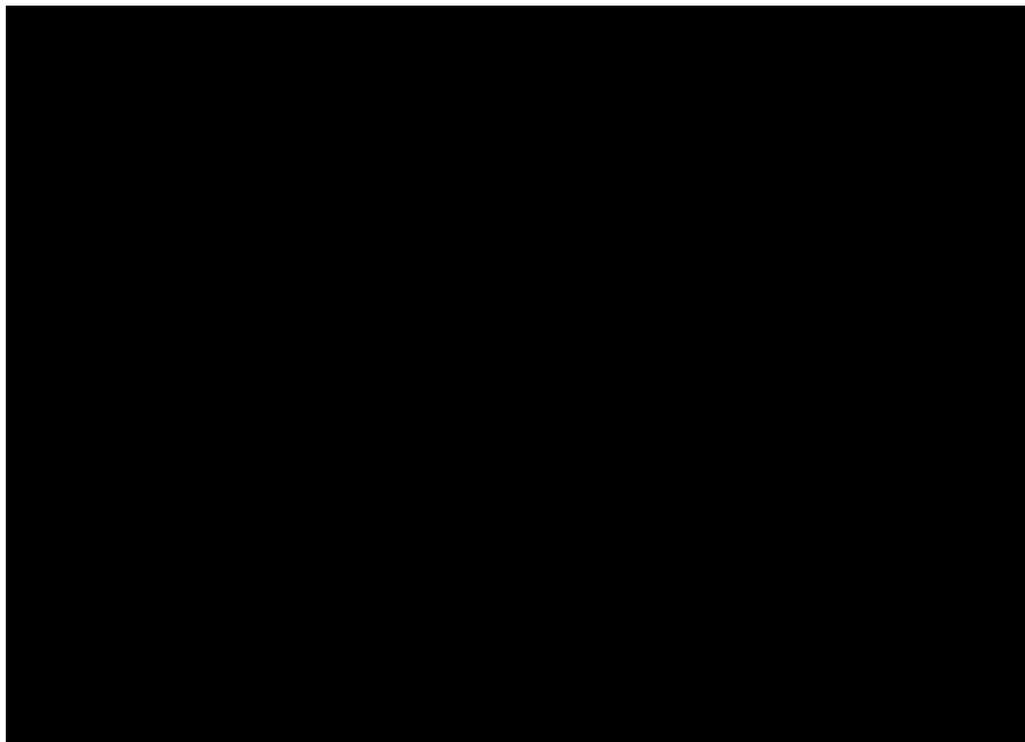


12

13

14





Conclusioni e prospetto riepilogativo

Tipologia

Struttura ricettiva alberghiera costruita in due fasi: la prima costruzione risale alla seconda metà degli anni 1960 ed il successivo ampliamento ai primi anni 1990.

Ubicazione

Località Nevegal nel Comune di Belluno, in via Col de Gou, nelle vicinanze del piazzale

Dati catastali

L'immobile è così individuato al Catasto del Comune di Belluno:

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** graffiati, 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,

Accesso:

L'accesso avviene direttamente dalla viabilità Comunale.

Pertinenze:

Vasta superficie scoperta ad uso parcheggio, campo da calcio in erba, prato boscato direttamente accessibili dall'edificio

Diritto venduto: piena proprietà

Qualità: struttura ricettiva alberghiera, bar, ristorante, sala riunioni

Composizione:

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; locale centrale termica in corpo edilizio seminterrato, staccato.

Esposizione:

Il fabbricato presenta una ottimale esposizione al sole, le quattro facciate sono libere e la facciata principale è rivolta a sud-est.

Condizioni di manutenzione:



Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione; una limitata porzione si trova allo stato grezzo edilizio; il fabbricato richiede di essere sottoposto ad un intervento complessivo di riattamento/ristrutturazione/completamento.

Impianti:

L'immobile è dotato degli impianti idro-sanitario, elettrico, di scarico delle acque reflue e termico servito da caldaia autonoma. Gli impianti dovranno essere adeguati.

Variazioni catastali: in tale sede non sono state effettuate variazioni catastali.

Provenienza:

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

provengono dai seguenti atti:

01

02

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

provengono dal seguente atto:

01

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

- **foglio 128, particella 220**, prato, cl. 5, A. 58,60

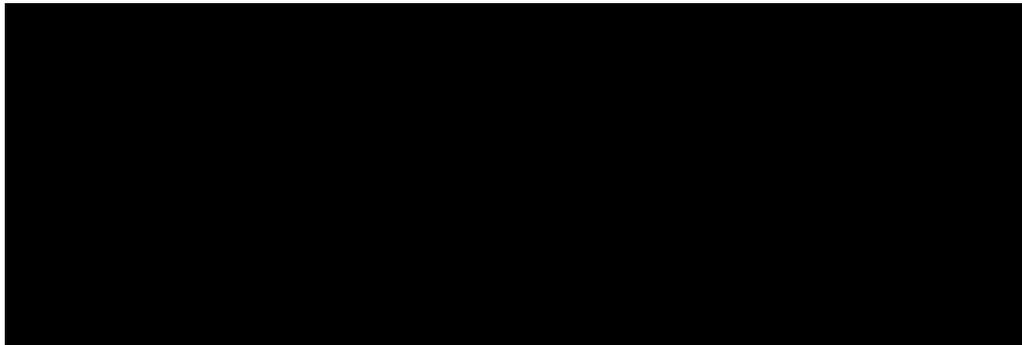


- **foglio 128, particella 248**, prato, cl. 5, A. 12,20
- **foglio 128, particella 514**, prato, cl. 1, A. 08,80

provengono dai seguenti atti:

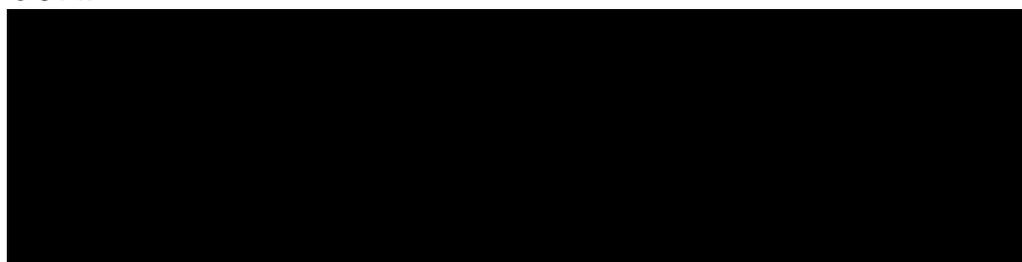
Part. 220:

01



Part. 248 e 514:

01



Occupazione: l' immobile risulta nella disponibilità de debitori.

Regolarità edilizia:

Sono presenti difformità di natura edilizia da sanare e catastale da regolarizzare; nel fabbricato 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.

Dovranno essere effettuate le richieste di classificazione alberghiera con la nuova normativa vigente, di autorizzazione ai sensi della prevenzione incendi e della normativa igienico-sanitaria.

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

Planimetria

Si allegano le planimetrie catastali nella presente relazione e nel fascicolo "Allegati" che ne costituisce parte integrante.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di **€ 2'900'000,00**

In lettere Euro duemilioninovecentomila e zero centesimi



12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si fa presente che le fotografie sono state effettuate nel corso dei sopralluoghi eseguiti dalla scrivente in data 10 ed 11/09/2018, 5 ed 11/12/2018 e che pertanto la situazione allora riscontrata potrebbe avere subito variazioni durante il tempo intercorso tra le date dei sopralluoghi ed il momento dell'eventuale acquisto tramite asta.

Viste esterne

Viste della facciata principale dalla strada Comunale, via Col de Gou, rivolta a sud-est





La facciata laterale rivolta a nord-est

Viste della facciata retrostante, rivolta a nord-ovest





La facciata laterale rivolta a sud-ovest, vista dalla terrazza del primo piano



La facciata laterale rivolta a sud-ovest, ed in primo piano il campo da gioco

La facciata laterale rivolta a sud-ovest







Il volume della centrale termica, seminterrato, posto a monte dell'edificio, sul retro



Viste interne

Piano terra

L'ingresso e la zona ricevimento



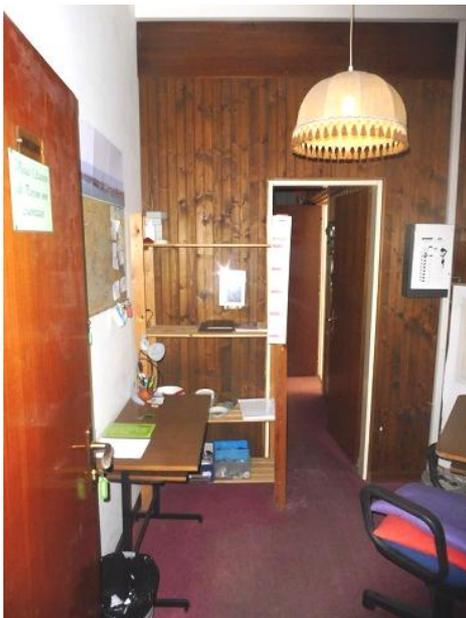
La zona soggiorno/bar



La zona bar



La zona uffici



La sala riunioni



La palestra



La stanza massaggi ed il servizio igienico



Il garage



La zona di servizio - celle



Servizi igienici



Stanze per il personale





Primo piano

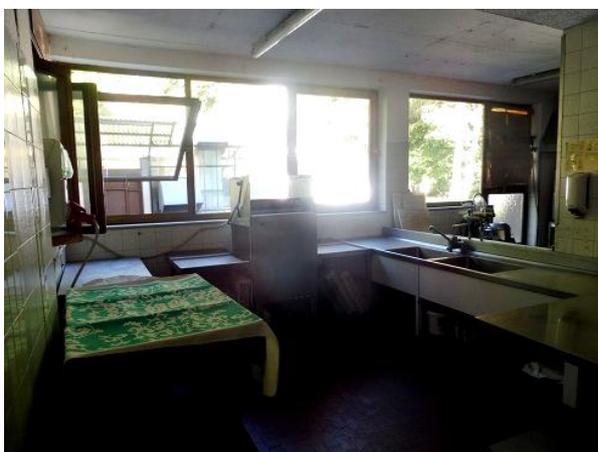
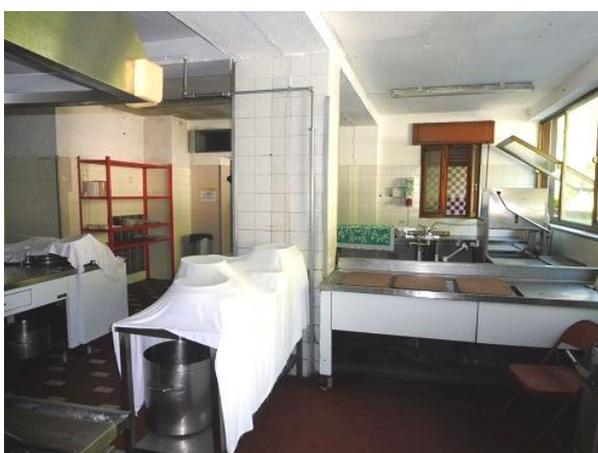
La sala da pranzo e il salotto



La terrazza al primo piano



La cucina



Corridoio e vano scala



La zona piscina allo stato "grezzo"



L'area destinata a camere dal progetto, attualmente allo stato "grezzo"

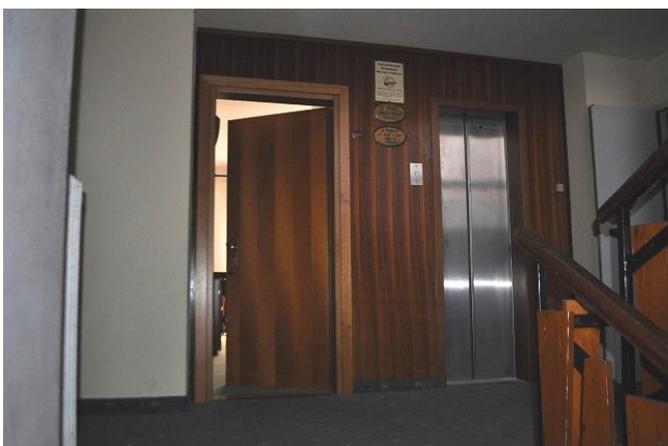


L'appartamento posto nell'ala nord-est





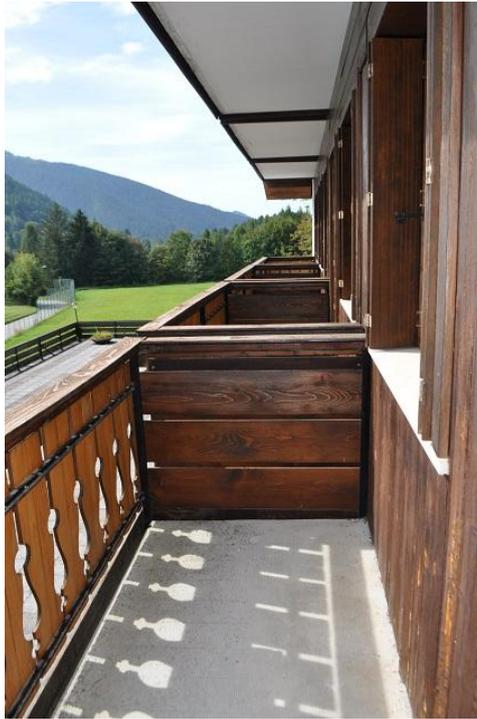
Secondo piano
Destinato a camere













Terzo piano
Destinato a camere





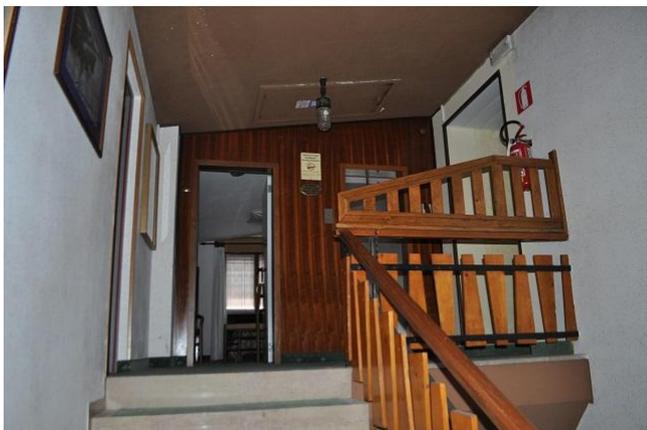




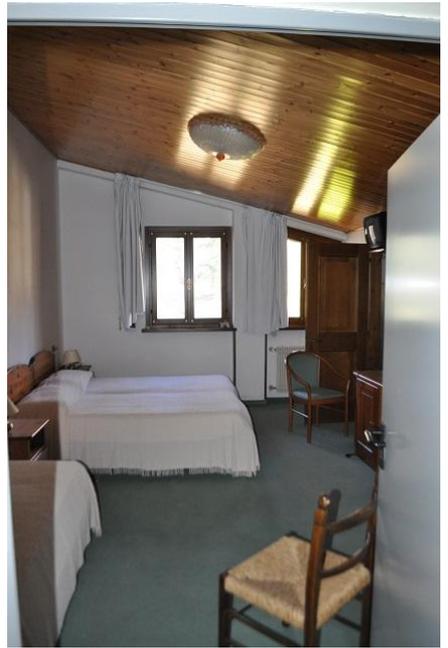


Quarto piano

Destinato a camere e sottotetto











La centrale termica seminterrata



La presente relazione consta di n. 132 facciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 140 pagine, come da indice dei documenti di seguito riportato:

INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"

| | |
|--|----------|
| Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco | pag. 3 |
| Ortofoto | pag. 4 |
| Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto | pag. 5 |
| Estratto della mappa catastale fg. 17 | pag. 6 |
| Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima | pag. 7 |
| Elaborato planimetrico | pag. 21 |
| Planimetria catastale | pag. 27 |
| Visure catastali storiche dei beni immobili pignorati | pag. 36 |
| Certificato di destinazione urbanistica dei beni immobili pignorati | pag. 64 |
| Estratto del Piano Regolatore Comunale | pag. 69 |
| Titoli autorizzativi Comunali, Genio Civile, Autorizzazione di agibilità | pag. 73 |
| Classificazione alberghiera/licenza | pag. 131 |
| - "Attestato di Prestazione Energetica" | |
| - "Dichiarazione APE". | |

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica unitamente ai seguenti elaborati:

- "Fascicolo degli allegati"
- "Attestato di Prestazione Energetica"

Non è stato prelevato il fascicolo cartaceo dalla Cancelleria in quanto disponibile in forma telematica.

Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico conferito.

Belluno, 14 gennaio 2020

In fede

L'esperto stimatore
Dott. arch. Monica Nevyjel

