
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Edicom Finance s.r.l.**

contro: **Edicom Finance s.r.l.**

N° Gen. Rep. **16/2020**

e

N° Gen. Rep. **57/2020**

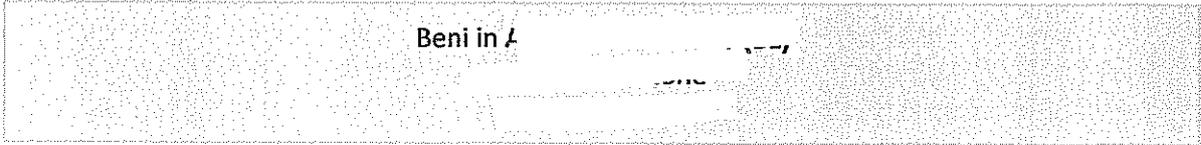
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/10/2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - Albergo

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via A. Brustolon, n. 4 - 32100 Belluno
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it





OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore dott. Montalto Federico il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza. Il giorno 15.04.2021 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza oltre al sottoscritto CTU, con custode nominato (Aste33) ed alla presenza del §

Il bene pignorato è formato da UNICO LOTTO ossia l'unità immobiliare Albergo.

Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

- a - completezza della documentazione => SI
- b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI
- c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva
- d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

7. Oneri

Corpo: ...

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

8. APE

Corpo: F

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: D

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

9. Altre avvertenze

Corpo: Hot

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

10. Vendibilità

Sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Hote

Alberghi e pensioni [D2] ... 0

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

602, subalterno 1-4-5-6, indirizzo Via Roma, n. 30, comune Auronzo di Cadore, categoria D/2, rendita € 29021,24

601, subalterno 1-4-5-6, indirizzo Via Roma, n. 30, comune Auronzo di Cadore, categoria D/2, rendita € 1810,00

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Edificio mappale 602 (hotel): Piano seminterrato presenta delle difformità interne fra stato dei luoghi e planimetria catastale depositata

Edificio mappale 601 (dependance): piano terra presenza di suddivisione del locale unico in più vani e al piano primo su alcune camere presenza di altre suddivisioni.



Individuazione immobile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati sono situati in zona centrale del Comune di ~~Auronzo di Cadore~~, lungo la strada principale ~~Via Roma~~ sono formati da due corpi edilizi l'uno principale (hotel) e l'altro secondario (dependance). Tutto il complesso immobiliare è stato realizzato nei primi anni 900 e si sviluppano rispettivamente:

- l'hotel in cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato (il piano quarto parzialmente non oggetto della presente perizia);
- la dependance in due piani fuori terra, oltre ad una soffitta.

L'edificio principale ha subito negli anni manutenzioni ed opere di miglioramento, mentre l'edificio secondario non risulta essere stato mai mantenuto.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto Hotel Auronzo srl

L'immobile (mappale 602 sub 1-4-5-6), a destinazione albergo è situato in zona centrale del comune e si accede dalla viabilità pubblica (via Roma) proseguendo per la corte esclusiva. L'unità immobiliare oggetto di perizia è formato da un livello posto al piano seminterrato dove sono collocati i vani accessori, quattro livelli fuori strada ove sono collocati i vani alberghieri (ossia hall, zona ristorante e camere ai piani). Per accedere ai vari piani si prosegue per la scala (o ascensore) posta in posizione centrale del fabbricato che al piano quarto è individuata al subalterno 3 (non risulta pignorato) ma necessario per il passaggio ed ingresso alle suite. Al piano quarto è presente un ulteriore suite (sub 7) non oggetto di pignoramento.

L'immobile è stato realizzato in modo tradizionale con laterizi per i muri perimetrali, intonacati; le tramezze anch'esse realizzate in materiale di laterizio, intonacate e tinteggiate.

Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione. Le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed in moquette. I locali bagno sono pavimentati con materiale ceramico così come i rivestimenti delle pareti.

I serramenti sono in legno con doppio vetro completati da balconi in legno. Il riscaldamento è garantito da caldaie poste nel vano ct al piano seminterrato.

La copertura è realizzata in legno con manto di copertura in materiale metallico.

L'immobile (mappale 601) a destinazione albergo collocato nelle vicinanze del corpo principale a cui si accede proseguendo per una strada interna che costeggia il lato ovest del corpo principale.

Il fabbricato con sedime ad "L" è composto da due livelli fuori terra dove sono collocati una zona rimessa/ripostiglio/c.t. e una zona deposito dove sono state realizzate delle pareti in cartongesso per ricavare alcuni vani, mentre al piano primo che si accede da scala esterna sono individuate le camere con corridoio per accedervi singolarmente. Il fabbricato è formato oltre al corpo di fabbrica da corte esclusiva e da una zona "campo da tennis" non utilizzato. I serramenti sono in legno con vetro completati da balconi in legno. La copertura è realizzata in legno con manto di copertura in materiale metallico, per la porzione alta, mentre per la zona rimesse/ripostiglio/ct il manto di copertura è in tegole.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Edificio mappale 602: Superficie complessiva di circa mq **4.1110,00**

E' posto al piano: 1° sottostrada, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto

L'edificio è stato costruito nei primi anni 900

L'edificio principale è stato ristrutturato negli anni 2000, ha un'altezza utile interna che varia di piano in piano: piano primo sottostrada ml 2.65, il piano terra ml 3.17, il piano primo, secondo e terzo ml 2.87

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del fabbricato sia interne che esterne sono decisamente buone.



Edificio mappale 601: Superficie complessiva di circa mq 6.446,00

E' posto al piano: piano terra, primo e soffitta

L'edificio è stato costruito nel: primi anni 900

L'edificio ha un'altezza utile interna che varia di piano in piano da ml 2.93 a 3.90.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Note	A norma del momento di esecuzione dello stesso

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Note	A norma del momento di esecuzione dello stesso

Condizionamento e climatizzazione:

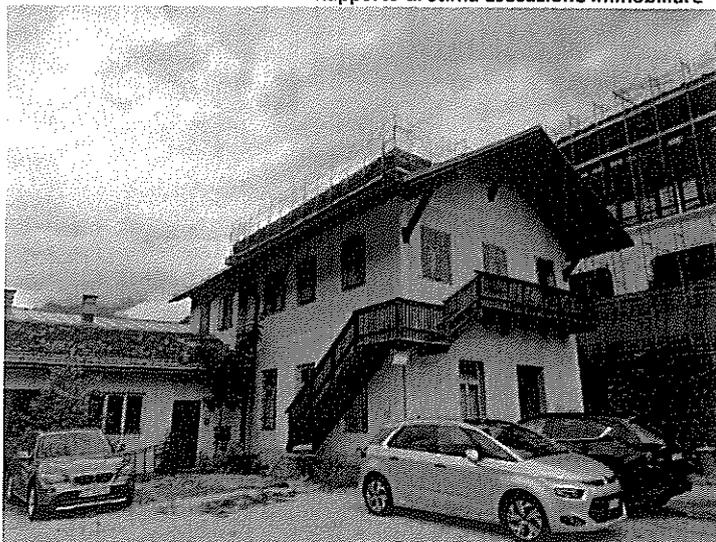
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	n. 0010761 del 21/12/2010







3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari attuali

Proprietari precedenti:

4. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio mappale 602

Numero pratica: 4441 del 11/09/1962

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento Albergo

Rilascio in data 11/09/1962 al n. di prot. 4441

Numero pratica: 63/78

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Aprire foro porta

Rilascio in data 23/10/1978 al n. di prot.

Numero pratica: 42/79

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione copertura veranda lato nord

Rilascio in data 03/03/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 278/04

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e opere interne

Presentazione in data 07/06/2004 al n. di prot. 5855

Numero pratica: 2008/D016

Intestazione



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 10/03/2008 al n. di prot. 2372

Numero pratica: 2009/D061
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Manutenzione ordinaria e opere interna
Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 7197

Numero pratica: 2020/D052 Variante alla DIA 2009/D061
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 16/06/2010 al n. di prot. 5263

Edificio mappale 601

Numero pratica: Protocollo 1697 del 19/04/1975
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza edilizia
Presentazione in data 12/04/1975 al n. di prot. 1697

4.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Edificio mappale 602 (hotel): Piano seminterrato presenta delle difformità interne fra stato dei luoghi e planimetria catastale depositata

Edificio mappale 601 (dependance): piano terra presenza di suddivisione del locale unico in più vani e al piano primo su alcune camere presenza di altre suddivisioni.

4.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

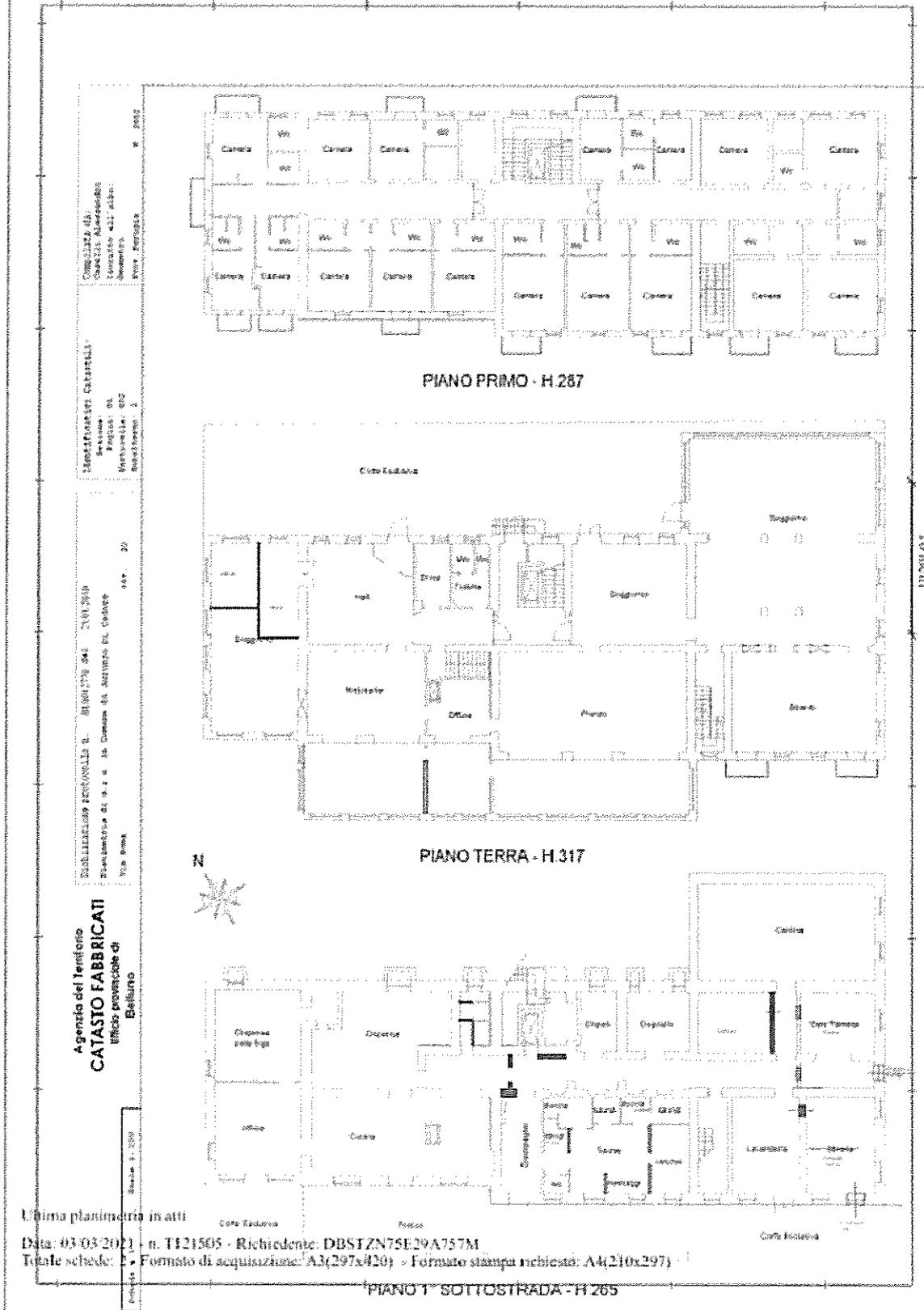
Edificio mappale 602 sub 1(hotel): Piano seminterrato e piano terra presentano delle difformità interne fra stato dei luoghi e planimetria catastale depositata



Edificio mappale 601 (dependance): piano terra presenza di suddivisione del locale unico in più vani e al piano primo su alcune camere presenza di altre suddivisioni.

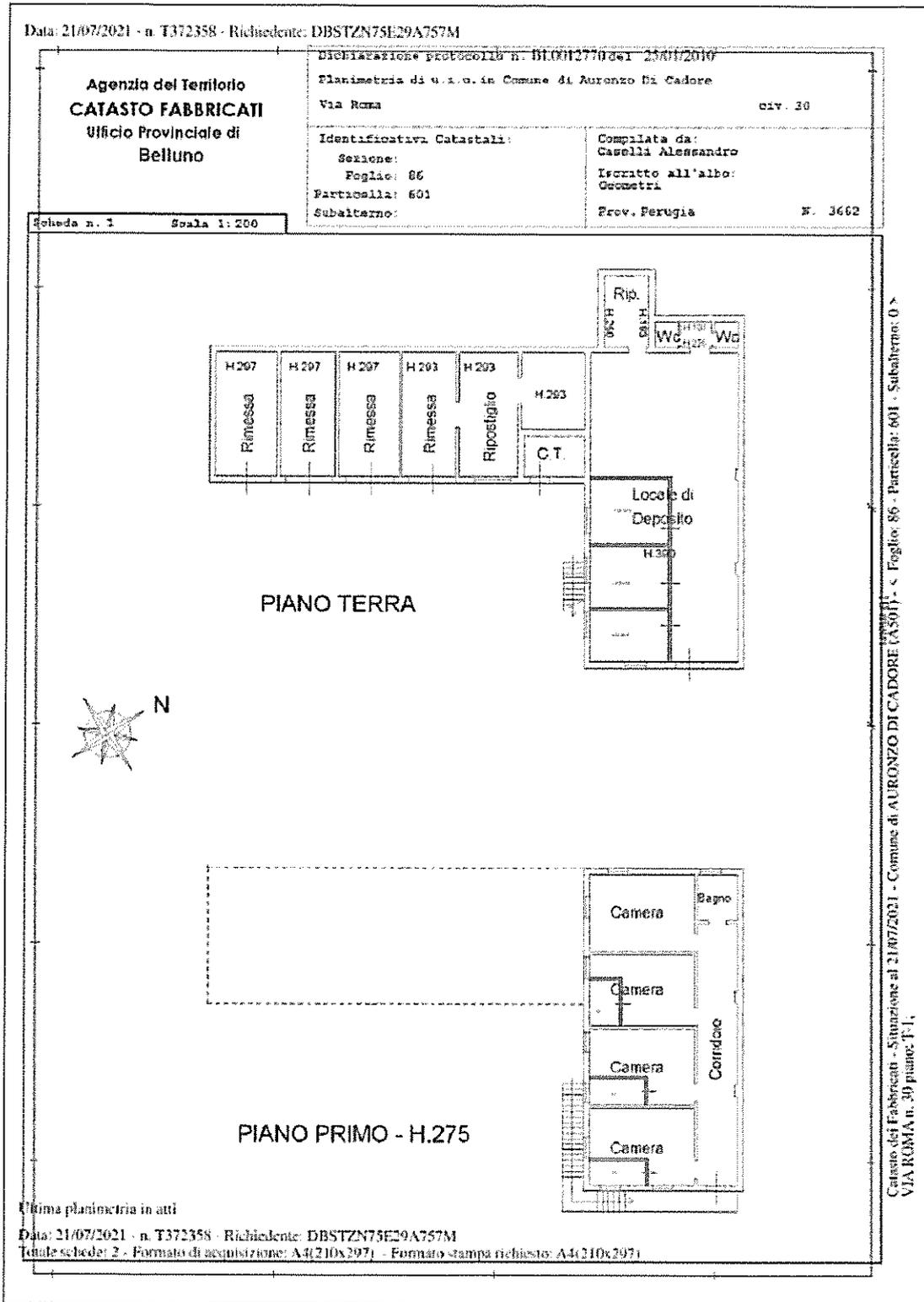


Data: 03/03/2021 - n. T121505 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



Edificio principale (hotel): Sovrapposizione di parti difformi fra stato dei luoghi e planimetria catastale





Edificio secondario (dependance): Sovrapposizione di parti difformi fra stato dei luoghi e planimetria catastale



5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data [REDACTED]
con cadenza annuale - Registrato a [REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

OMISSIS

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto [REDACTED]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Edificio principale (hotel) mappale 602 sub 1-4-5-6				
Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Albergo (piani terra, primo, secondo, terzo) camere	sup lorda di pavimento	2.640,00	1,00	2.640,00
Albergo (piano quarto) suite	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
albergo (porzioni al piano quarto non praticabili)	sup lorda di pavimento	94,00	0,20	18,80
accessori (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	791,00	0,50	395,50
corte	superficie	325,00	0,08	26,00
		4.111,00		3.340,30

Edificio secondario (dependance) mappale 601				
Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
edificio	sup lorda di pavimento	240,00	1,00	240,00
Terrazza piano primo	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
corte	superficie	6.200,00	0,08	496,00
		6.446,00		739,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Uffici del registro di Belluno;
Ufficio tecnico di Auronzo di Cadore.

8.3 Vendibilità:**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:**

[REDACTED] D2]

Edificio principale (hotel) – mappale 602 sub 1-4-5-6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.901.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Albergo (piani terra, primo, secondo, terzo) camere	2.640,00	€ 850,00	€ 2.244.000,00
Albergo (piano quarto) suite	260,00	€ 1.100,00	€ 286.0000,00
albergo (porzioni al piano quarto non praticabili)	18,80	€ 850,00	€ 15.980,00
accessori (piano seminterrato)	395,50	€ 850,00	€ 336.175,00
corte	26,00	€ 850,00	€ 22.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.904.255,00
variazione catastale piano 1° sottostrada detrazione di € 2.275,00	€ -2.275,00
Valore corpo	€ 2.901.980,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.901.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.901.980,00



Edificio secondario (dependance) – mappale 601

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.901.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
edificio	240,00	€ 850,00	€ 204.000,00
Terrazza piano primo	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
corte	496,00	€ 400,00	€ 198.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 404.950,00
Verifica opere difformi realizzate di € 3.5000,00	€ -3.500,00
Valore corpo	€ 401.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 401.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 401.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
(hotel)	Alberghi e pensioni [D2]	3.340,30	€ 2.901.980,00	€ 2.901.980,00
(dependance)	Alberghi e pensioni [D2]	739,00	€ 401.450,00	€ 401.450,00
	Totale		€ 3.303.430,00	€ 3.303.430,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

8.9 Valore Mutuo:

Belluno, 31 agosto 2021

L'Esperto alla stima
Tiziano De Biasi

