

HOTEL ARCADIA * - CANDRIAI - TRENTO**

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato



HOTEL 3 STELLE CON CENTRO BENESSERE, RISTORANTE, PIZZERIA, BAR, 12 UNITÀ ABITATIVE PER COMPLESSIVI 24 POSTI LETTO, ALLOGGIO DEL GESTORE ED AMPIO TERRENO PERTINENZIALE

sito in via per Cesana 8-10 - Candriai (TN) - 38123

In C.C. Sopramonte, P.T. 1157 p.ed. 374 e p.f. 3330/30

ARREDO E ATTREZZATURA DI ALBERGO

Rif. Liquidazione Giudiziale n. 2/2023 del Tribunale di Trento

Il perito estimatore

Ing. Marco Cristofolini

Cavedine, 31 maggio 2023

1 SOMMARIO

1	SOMMARIO	2
2	CONFERIMENTO INCARICO E OGGETTO DI STIMA.....	4
3	UBICAZIONE E CONTESTO	5
4	METODO ESTIMATIVO E COEFFICIENTI	8
4.1	METODO DI VALUTAZIONE.....	8
4.2	CONSISTENZA E COEFFICIENTI CORRETTIVI	8
4.3	COEFFICIENTE DI VETUSTA'	9
4.3.1	VETUSTÀ HOTEL.....	9
5	IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	10
5.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	10
5.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	11
5.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
6	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	13
6.1	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
7	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	14
7.1	PREMESSA	14
7.2	DESCRIZIONE GENERALE	15
7.3	ACCESSI E SPAZI ESTERNI.....	16
7.4	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.....	17
7.5	DESCRIZIONE INTERNA.....	17
7.6	FINITURE INTERNE E IMPIANTI.....	20
7.7	STATO DI CONSERVAZIONE	22
8	SITUAZIONE URBANISTICA	23
9	CONFORMITÀ ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	25
9.1	CONFORMITÀ URBANISTICA	25
9.2	CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
9.3	CONFORMITÀ PREVENZIONE INCENDI.....	25
9.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	25
10	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	27

10.1	SERVITÙ ATTIVE E ANNOTAZIONI A CARICO P.T. 1157 C.C. SOPRAMONTE.....	27
10.2	GRAVAMI (CHE LA CURATELA, NEL ROGITO NOTARILE, ASSUMERÀ L'IMPEGNO A FAR CANCELLARE).....	27
11	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....	27
12	QUOTE.....	27
13	VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	28
13.1.1	COSTO DELLA RICOSTRUZIONE "ΣK+ Ip + PI"	28
13.1.2	STIMA DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ.....	31
13.1.3	VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO.....	33
13.1.4	VALORE DI MERCATO P.F. 3330/30 C.C. SOPRAMONTE	33
14	DEPREZZAMENTI	34
14.1	PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.....	34
14.2	PER AVVIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA	34
14.3	PER RIDOTTA SUPERFICIE POSTI MACCHINA	35
15	VALORE DI MERCATO BENI IMMOBILI	35
16	VALORE DI MERCATO BENI MOBILI.....	36
16.1	PREMESSA	36
16.2	METODO DI VALUTAZIONE.....	36
16.3	DESCRIZIONE DEI BENI E VALORI DI STIMA.....	37
16.4	VALUTAZIONE BENI MOBILI	43
17	CONCLUSIONI	44
18	ALLEGATI	46

La perizia si compone di n. 46 pagine e n. 9 allegati

2 CONFERIMENTO INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Il sottoscritto ing. Cristofolini Marco, con studio in Cavedine in via Monte Stivo 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al numero 3.900, sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trento, è stato incaricato dal Curatore dott.ssa Marilena Segnana, di predisporre una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società oggetto di **Liquidazione Giudiziale n° 2/2023 del Tribunale di Trento** e siti in C.C. Sopramonte e dei beni mobili presenti all'interno dell'edificio.

In particolare, i beni immobili oggetto della presente relazione peritale, identificano l'Hotel Arcadia di Candiari (TN) ed il relativo terreno pertinenziale e sono come di seguito tavolarmente identificati:

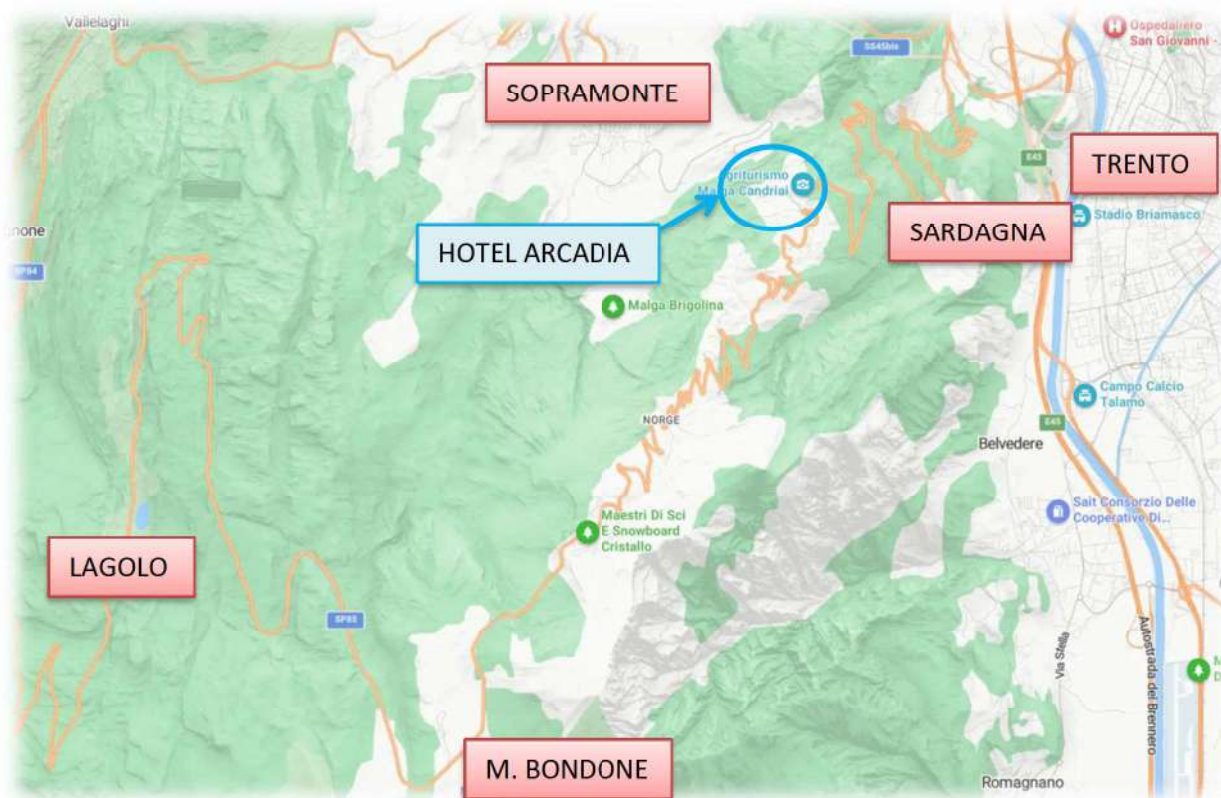
- in C.C. Sopramonte, P.T. 1157 p.ed. 374 e p.f. 3330/30

3 UBICAZIONE E CONTESTO

Le realtà oggetto di stima si collocano nella frazione di Candriai di Trento in via per Cesana, 8-10, località turistica sia estiva che invernale sita ai piedi del Monte Bondone.

Il Monte Bondone è una montagna del Trentino occidentale, appartenente alle Prealpi Gardesane, posta immediatamente a ovest di Trento, meta di escursionisti, sciatori e turisti della montagna dove si possono trovare percorsi di vario livello di difficoltà, dal semplice sentiero alla ferrata.

Il gruppo montuoso è delimitato a nord dalla forra del torrente Vela, a ovest dalla Valle dei Laghi e dal Basso Sarca, mentre a est dalla Valle dell'Adige. Nella sua parte meridionale il gruppo si dirama verso sud-ovest, dando luogo ad una dorsale senza soluzione di continuità, detta del Bondone-Stivo, che porta alla cima di 2.054 m s.l.m. dello Stivo, delimitato verso sud dalla Valle di Loppio.



La strada che permette l'attraversamento del Monte Bondone è l'omonima "SP85 del Monte Bondone", che parte da Montevideo (Trento) e risale il versante settentrionale, fino alle Viote passando per Sardagna, Candriai (960 m s.l.m.), Vaneze e Vason. Dalla piana delle Viote la SP85 continua scendendo lungo il versante occidentale del Monte Bondone, passando per Lagolo (930 m s.l.m.) e terminando in Val di Cavedine.

Dal paese di Cadine (paese sul confine settentrionale del Monte Bondone) parte anche la SP85 bis che passando per Sopramonte s'innesta sulla SP85, proprio all'altezza di Candriai. Dalle Viote, infine, la SP25 di Garniga scende il Bondone sul suo versante orientale, passando per i paesi di Garniga Vecchia, Garniga e Cimone e terminando ad Aldeno, in valle dell'Adige.

Sulle piste da sci del Monte Bondone, già attive prima della seconda guerra mondiale, fu costruito nel 1934 il primo impianto di risalita in Europa che operava come slittovia; su queste piste, nel 1967, si è svolto lo slalom speciale femminile per la Coppa del Mondo di sci alpino.

Attualmente vi sono piste per la discesa con partenza a circa 1200 metri, fino a raggiungere gli oltre 2000 metri della cima Palon; popolare lo snowpark, meta di tutti gli snowboarders e i freeskiers.

In località Viote (circa 1500 m s.l.m.) vengono battute piste per lo sci di fondo.

In ambito ciclistico questa montagna è impressa nelle menti dei più per l'impresa compiuta da Charly Gaul nel 1956, durante una tappa del Giro d'Italia; lo scalatore lussemburghese arrivò al traguardo con più di 8 minuti sul secondo arrivato, dopo aver pedalato in mezzo ad una vera e propria tempesta di neve. Altre volte il Giro d'Italia ha concluso qui una tappa.

Nei primi giorni del mese di luglio viene inoltre organizzata la "Trento-Bondone", gara automobilistica che richiama ai lati dei tornanti della tortuosa strada migliaia di appassionati.



Candriai è una piccola frazione del Comune di Trento, nonché nota località turistica estiva ed invernale che si colloca ad una altitudine di circa 960 m s.l.m., sulla Strada Provinciale SP85.

Il suo territorio è diviso fra la Circostrizione di Sardegna e la Circostrizione Monte Bondone.

Presso la frazione sorge il centro di attività formative provinciale, spesso utilizzato per settimane formative delle scuole elementari e medie, ma anche come centro congressi.

Da Candriai è possibile effettuare escursioni sul Monte Bondone e quindi sulle sue "Tre Cime", e d'inverno sciare sulle sue piste.

Candriai dista circa 9 km dalle piste sciistiche del Monte Bondone e 20 minuti in auto dal centro di Trento. Per i servizi essenziali la località gravita sui paesi di Sopramonte e Sardagna, dai quali dista circa 5 km.

L'Amministrazione comunale di Trento ha in corso lo studio di un **piano di sviluppo urbanistico, ambientale e turistico del Monte Bondone**, a conferma della volontà del Comune di affrontare la complessità della relazione tra la Città di Trento e il Monte Bondone, al fine di promuovere una nuova fase di sviluppo sostenibile, valorizzando e mobilitando in maniera integrata tutte le risorse e le opportunità del territorio.

Tra gli ambiti prioritari di intervento 2023 vi è l'estensione di itinerari con target familiare, la promozione del turismo lento, la qualificazione dell'offerta, anche grazie alla collaborazione con Muse, Rete delle riserve e Università.

4 METODO ESTIMATIVO E COEFFICIENTI

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Esaminato il mercato immobiliare della zona, si rileva che non vi sono sufficienti valori di riferimento relativi agli immobili ricadenti nello specifico segmento di mercato degli immobili a destinazione ricettiva. Il grado di commerciabilità di detti immobili si può definire “ristretto” e quindi al fine della valutazione, è opportuno fare riferimento o al metodo finanziario per capitalizzazione dei redditi oppure al metodo del costo di riproduzione vetustato. Rilevato che i bilanci non sono significativi in quanto relativi a una prima fase di sistemazione della struttura e riavvio della stessa dopo l'acquisto da procedura concorsuale e che la gestione è stata comunque incisa da vicende straordinarie negative, tra cui la pandemia Covid-19, e non ha sostanzialmente mai avuto caratteri di normalità, si esclude l'applicazione del metodo finanziario e si ricorre quindi al metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, anche definito in base agli *Standards Internazionali di Valutazione Cost Approach*.

Questo procedimento di stima definisce il valore di un bene immobiliare come somma del valore del suolo “Va” e del costo di ricostruzione vetustato “CRd” del fabbricato.

$$C_{approach} = Va + CRd$$

Tale metodo viene usualmente impiegato per la valutazione di immobili appartenenti a categorie particolari o mercati specializzati e limitati per i quali è difficile disporre di dati comparabili.

Il costo di ricostruzione deprezzato “CRd” si ottiene dal prodotto della somma dei costi di costruzione dei fabbricati “ΣK”, degli interessi passivi “Ip” e profitto dell'imprenditore “P”, il tutto moltiplicato per il coefficiente di vetustà “v” e cioè:

$$CRd = (\Sigma K + Ip + P) v$$

dove:

- CRd = costo di ricostruzione vetustato;
- ΣK = costi relativi alla costruzione;
- Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- v = coefficiente di vetustà;

4.2 CONSISTENZA E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il mq commerciale¹, adottato sia in commercio che in sede fiscale e include, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le misure sono state riprese dall'elaborazione grafica delle planimetrie catastali, con verifica di alcune misure in loco, in sede di sopralluogo; in allegato (9) le *planimetrie calcolo superfici*.

¹ Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà alla norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n. 138/98.

I coefficienti correttivi delle superfici sono quelli riportati nella tabellina che si riporta di seguito:

TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (1)
Locali aventi funzione principale	100%
Vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	100%
Vani accessori a <u>servizio indiretto</u> dei vani principali (soffitte, cantine e simili): - se <u>comunicanti</u> con i locali - se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	50% 25%
Balconi, terrazze e simili: - se <u>comunicanti</u> con i locali - se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	30% ** 15% ***
Aree scoperte o a queste assimilabili	10% ****

Fonte tabella - "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia immobiliare"

I coefficienti sopra riportati potrebbero subire delle variazioni in aumento o in diminuzione in base allo stato dello spazio rilevato al momento del sopralluogo del bene.

4.3 COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e delle finiture. Infatti, le opere di finitura ed impiantistiche di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quelle degli elementi strutturali portanti, delle coperture e dei tamponamenti, quindi la loro vita economica è più breve rispetto a quella della struttura.

4.3.1 VETUSTÀ HOTEL

Per gli immobili per i quali vi è una differente incidenza dei costi delle varie componenti, per la determinazione dei coefficienti di vetustà ed obsolescenza si applica alle varie componenti di costo (strutture, finiture ed impianti) uno specifico coefficiente ottenuto dall'elaborazione della formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari, che si riporta di seguito:

$$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$$

dove:

- D = aliquota di deprezzamento
- A = % età / vita utile della componente

Il valore della componente dell'edificio all'anno "n" di riferimento si ottiene moltiplicando il valore al nuovo per il valore percentuale (1-D).

Per la determinazione dell'incidenza delle varie componenti di costo, in base alla destinazione d'uso degli immobili da valutare, si farà riferimento alle percentuali medie riportate sul testo "DEI - Tipologie edilizie - redatto a cura degli ingegneri ed architetti di Milano.

5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

5.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate al Libro Fondiario di Trento, nella

P.T. 1157 C.C. Sopramonte p.ed. 374 e p.f. 3330/30

la consistenza della proprietà si evince dall'allegato (5) planimetrie catastali.

Trattasi di un Hotel classificato 3 stelle che si sviluppa su cinque livelli di cui un piano seminterrato ad uso garage, locali tecnici e centro benessere, un piano terra ad uso reception, bar, cucina e sale da pranzo, due livelli ad uso stanze d'albergo ed un livello sottotetto ad uso alloggio del gestore, oltre al terreno esterno pertinenziale, che ricade parte in area alberghiera e parte in area bosco.

Di seguito si riporta la descrizione del Libro Maestro

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 374	1	Edificio	0	657	-	-
p.f. 3330/30	2	Alpe	2	1505	1,17	0,54

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

[REDACTED] - quota 1/1

20/11/2014 - G.N. 8842/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 19/11/2014

riguarda p.ed. 374

09/06/2010 - G.N. 5337/1 ANNOTAZIONE

sentenza dichiarativa di fallimento dd. 18.03.2010 di **[REDACTED]** con sede in Trento c.f. **[REDACTED]**

20/09/2016 - G.N. 7911/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 13/09/2016

riguarda p.f. 3330/30

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Libro Maestro

5.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

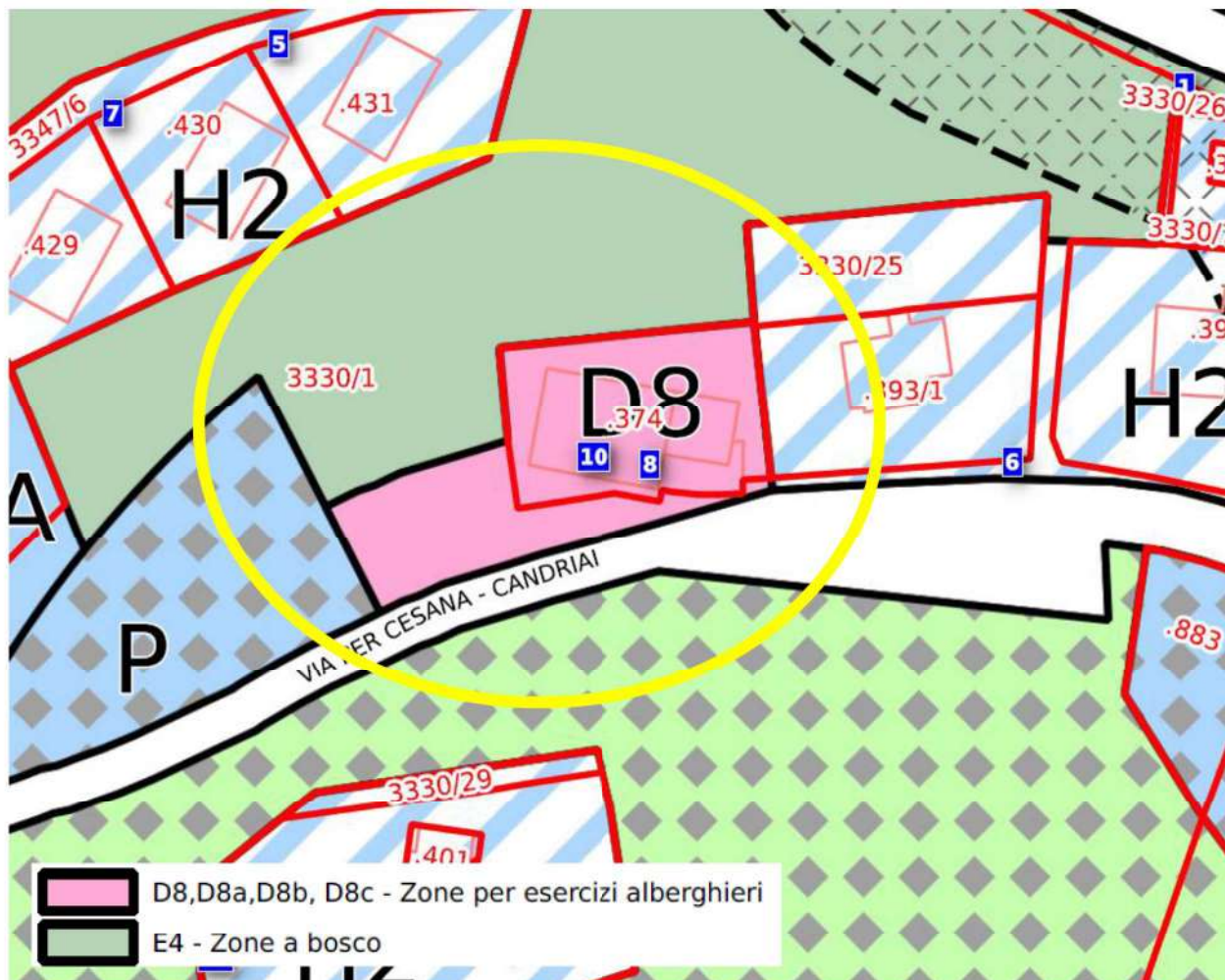
ESTRATTO MAPPA CATASTALE P.ED. 374 E P.F. 3330/30 C.C. SOPRAMONTE (scala a vista)



Le realtà sono iscritte all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Trento e per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) mappa catastale, (4) Visura per soggetto limitata all'intestato e (5) planimetrie catastali.

5.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO P.R.G. P.ED. 374 E P.F. 3330/30 C.C. SOPRAMONTE (scala a vista)


Piano Regolatore Generale, Comune di Trento

Come da estratto Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato (7)

 la **p.ed. 374 C.C. Sopramonte** è compresa :

- Piano Regolatore Generale vigente - per intero in D8 - Zone per esercizi alberghieri -art. 54
- Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317- per intero in Aree con penalità trascurabile o assente - P1

 la **p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte** è compresa :

- Piano Regolatore Generale vigente - parte in D8 - Zone per esercizi alberghieri -art. 54- gran parte in E4 - Zone a bosco -art. 61
- Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317- per intero in Aree con penalità trascurabile o assente - P1

6 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà della p.ed. 374 C.C. Sopramonte è iscritta presso il Libro Fondiario di Trento al G.N. 8842 d.d. 20/11/2014 con contratto d.d. 19/11/2014 per la quota di 1/1 a nome della società oggetto di Liquidazione Giudiziale n° 2/2023 del Tribunale di Trento.

La proprietà della p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte è iscritta presso il Libro Fondiario di Trento al G.N. 7911 d.d. 20/09/2016 con contratto d.d. 13/09/2016 per la quota di 1/1 a nome della società oggetto di Liquidazione Giudiziale n° 2/2023 del Tribunale di Trento.

Si evidenzia che nel foglio B delle realtà sopra citate è annotato con G.N. 5337 d.d. 09/06/2010 sentenza dichiarativa di fallimento dd. 18.03.2010 di altra società che riguarda una procedura fallimentare precedente e che dovrà essere cancellata contestualmente all'atto di vendita.

6.1 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono attualmente liberi.

7 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

7.1 PREMESSA

Hotel Arcadia è una struttura alberghiera classificata 3 stelle, composta da 12 unità abitative² per una capacità ricettiva di complessivi 24 posti letto, che si colloca nella frazione di Candriai di Trento, in via per Cesana, 8-10, ad un'altitudine di circa 984 m s.l.m..

Immerso nella natura, sul confine con l'ampia area boschiva del Monte Bondone, l'hotel vanta una



posizione strategica, a pochi passi dagli impianti da sci e dai sentieri forestali adatti a tutti i livelli di difficoltà.

La struttura è inserita in un contesto circondato da prati, boschi e splendidi paesaggi, che offrono una vacanza lontana dai rumori e dal caos quotidiano. La collocazione garantisce ampio accesso a attività sportive e culturali.

La posizione di Hotel Arcadia è strategica anche per visitare le bellezze artistiche e culturali che offre la vicina città di

Trento, come anche la vicina Valle dei Laghi e le tante altre attrazioni che offre il Trentino.

Nelle immediate vicinanze dell'hotel sono presenti un comodo parcheggio pubblico, oltre all'ampia zona sportiva di Candriai "parco Cesana" che ospita un campo da tennis, un campo da pallacanestro, un'ampia area giochi attrezzata per i più piccoli con altalene, girotondo a rete, teleferica, combinato con tre torri, scivolo, ponte mobile e arrampicata, un campo da calcio in erba libero, oltre ad un'ampia distesa prativa, meta molto ambita per pic-nic e barbecue estivi.

² Dato rilevato dalla consultazione del Servizio Turismo - Provincia autonoma di Trento

7.2 DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato oggetto di stima è una struttura alberghiera storica di Candriai, attiva fin dagli inizi degli anni '50, in origine conosciuta con il nome di "Albergo Bellaria"; l'edificio è stato oggetto negli anni di successive trasformazioni fra le quali l'ultima, nel 2005-2007, con il completo rinnovamento interno ed esterno ed il contestuale cambio di nome in "Hotel Irene". Successivamente, nel 2015, con il subentro del nuovo gestore, l'hotel ha cambiato nuovamente il suo nome nell'attuale "Hotel Arcadia".

Dal 2007 ad oggi il fabbricato è stato oggetto di modifiche interne ed opere di manutenzione straordinaria e di ammodernamento, come meglio si evince anche dalla lettura dell'allegato "elenco



licenze edilizie" rilasciato dal Comune di Trento.

La struttura risulta non più attiva dal 2020.

L'albergo si compone di un corpo principale, quello storico, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato, al quale è stato aggiunto in tempi successivi un corpo accessorio, contiguo sul lato nord, ad un piano fuori terra e con copertura inizialmente ad una falda (*vedasi foto a fianco*) successivamente modificata nell'attuale configurazione a doppia falda.

Al piano seminterrato sono presenti in parte locali accessori quali garage, locali tecnici, depositi, ampia zona servizi igienici divisi per sesso ed il centro wellness; al piano terra la reception, una sala bar, una sala ristorante, una sala pizzeria, oltre ad un'ampia cucina con servizi per il personale; ai piani primo e secondo sono presenti le stanze per gli ospiti, mentre il piano sottotetto è ad uso alloggio del gestore. L'edificio è contornato da terreno pertinenziale in parte ad uso terrazza esterna, parte ad uso rampa d'accesso e andito antistante i locali di piano seminterrato, parte ad uso posti macchina e per la porzione più a valle è una rampa in forte pendenza, boscata e difficilmente accessibile.



7.3 ACCESSI E SPAZI ESTERNI

L'ingresso all'edificio avviene al piano terra, dall'andito aperto sulla via pubblica, dove sono presenti tre accessi: uno che immette alla zona bar e due che immettono in uno spazio distributivo, hall, che ospita la reception e dal quale si può accedere al bar, alle sale ristorante e pizzeria oppure, frontalmente, alla scala di accesso ai piani. L'accesso ai piani è servito sia da una scala a due rampe, che si colloca in posizione centrale all'edificio, sia da un contiguo ascensore, che si sviluppa dal piano seminterrato fino al piano sottotetto.

Dal piano strada si sviluppa, a scendere, una rampa carrabile che immette al piano seminterrato, dove è presente un andito pavimentato in conglomerato bituminoso, antistante l'accesso carrabile al garage. Sull'accesso alla rampa è presente una stanga ad apertura automatica.



Gli spazi esterni del fabbricato sono solo in parte insistenti sulla p.ed. 374 e per la restante superficie sono identificati dalla p.f. 3330/30, che ricade parte in "zone per esercizi alberghieri" e gran parte in "zone a bosco".



La porzione di andito ricadente in area a destinazione alberghiera comprende una stretta fascia di anditi pavimentati che contornano l'edificio su tutti i lati, oltre alla porzione della p.f. 3330/30, accessibile dalla via pubblica, ad uso posti macchina con pavimentazione in terreno naturale e che attualmente presenta crescita spontanea di piccoli arbusti.

Sul lato nord-est, fronte l'accesso al bar, è presente una terrazza pavimentata in piastrelle e protetta da un parapetto in legno, peraltro ammalorato, che delimita la terrazza sui due lati: verso la strada e verso la rampa d'accesso al seminterrato.

I confini di proprietà sono solo in parte materializzati in loco. Verso via Per Cesana, nel primo tratto la proprietà è aperta sulla viabilità pubblica, mentre il terreno ad uso parcheggio identificato dalla p.f. 3330/30 si colloca ad una quota leggermente ribassata rispetto alla stradina forestale che penetra nel bosco ed è delimitato da un muretto di sostegno con soprastante staccionata in legno.



Sui lati est ed ovest, nella porzione a monte, la proprietà è delimitata da muretti in calcestruzzo con soprastante recinzione che si presume identifichino i confini mappali, mentre nella porzione più a valle e lungo il confine nord, in prossimità della rampa boscata, non è stato possibile identificare con precisione il confine della proprietà.

7.4 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è caratterizzato da un volume principale che si sviluppa su cinque livelli di cui uno seminterrato ed uno mansardato ed un corpo accessorio che si sviluppa su due livelli, seminterrato e terra.

La **struttura portante** è presumibilmente in gran parte quella originaria, in muratura portante, con solai in latero-cemento e tipo predalle, parzialmente rinnovati in tempi successivi.

Le **coperture** sono a due falde, con struttura in legno a vista e con manto di copertura in lamiera; sulla copertura del corpo accessorio e sulla falda est della copertura dell'edificio principale sono posizionati complessivamente 14 collettori solari per la produzione di acqua calda.

I **prospetti** sono semplici, caratterizzati da ampie aperture al piano terra e da finestre e porte finestre ai piani superiori che sono per lo più allineate ai vari livelli. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, quelli ai piani primo, secondo e sottotetto sono protetti da ante ad oscuro, anch'esse in legno. L'edificio è caratterizzato da ampi poggiali con parapetto in legno che si sviluppano lungo gran parte dei fronti del fabbricato.

Le pareti perimetrali sono con rivestimento a cappotto ed intonachino di finitura al civile.



7.5 DESCRIZIONE INTERNA

Sentito in via breve l'ufficio **Servizio Turismo Provinciale** è stato riferito che la struttura risulta attiva con ultimo aggiornamento risalente al 2015, qualificata 3 stelle e si compone di centro benessere, bagni comuni separati per sesso, due sale ristorante, bar, cucina, terrazza esterna, ascensore da piano interrato a secondo e di complessive dodici unità abitative con complessivi 24 posti letto. Nello specifico le unità abitative sono così suddivise:

- a piano primo due unità abitative bicamera da tre posti letto, una suite con stanza e soggiorno da complessivi due posti letto, due unità abitative monocamera da due posti letto
- a piano secondo una suite con stanza e soggiorno da complessivi due posti letto, quattro unità abitative monocamera da due posti letto e due unità abitative monocamera da un posto letto

Si evidenzia che la capienza massima della struttura, come si evince dal progetto depositato presso gli uffici comunali, è superiore a quella attuale ma al fine della presente relazione si fa riferimento all'ultima situazione autorizzata presso il predetto Servizio Provinciale.

Il piano seminterrato si sviluppa su una superficie di circa complessivi 314 mq ed ospita:

- nella porzione est un locale garage, un locale deposito, un locale spogliatoio, spazi adibiti a locali tecnici e due locali CT di cui uno di dimensioni ridotte con accesso esclusivo dall'esterno ed uno di ampie dimensioni con accesso sia dall'esterno sia dal garage, ognuno con un generatore di calore a biomassa.
- nella porzione ovest, che si sviluppa su una superficie di circa 210 mq, una zona wellness con vasca idromassaggio, sala relax, sauna, bagno turco e docce, oltre ai servizi igienici divisi per sesso ad



uso promiscuo sia degli ospiti del centro benessere, sia dei clienti delle sale ristorante e bar di piano terra. Sono presenti inoltre vano tecnico e sala macchine a servizio della zona benessere, oltre ad un locale stireria, dispensa e anti WC con WC finestrato con accesso da un disbrigo comune. I locali di servizio sono separati dai locali garage e CT da un piccolo disbrigo ad uso filtro.

L'altezza interna dei locali è variabile da circa 2,65 m a circa 2,70 m, ad eccezione del garage e locali accessori che hanno un'altezza interna di circa 3 metri.

Il piano terra si sviluppa su una superficie di circa complessivi 285 mq ed ospita una zona distributiva d'ingresso ad uso hall, una sala bar con antistante terrazza esterna di circa complessivi 45 mq, due sale da pranzo rispettivamente di circa 70 mq e 50 mq, di cui quella più piccola, ricavata nel corpo accessorio, sul lato est dell'edificio, con bancone e forno pizza a vista. Le sale ristorante sono comunicanti nelle parte retrostante del fabbricato tramite un'ampia cucina attrezzata e con annesso disbrigo e WC.

La hall d'ingresso immette inoltre ad un piccolo



locale ripostiglio, oltre che alle due distinte rampe scale che accedono al piano inferiore, oppure ai piani superiori; prospetta sulla hall anche la porta di piano d'accesso all'ascensore.

Tutti i locali godono di una preziosa illuminazione naturale, grazie alle ampie finestre perimetrali.

L'altezza interna dei locali è variabile da circa 2,75 m a circa 2,85 m; la sala pizzeria è con il tetto inclinato a vista con altezza interna variabile da circa da circa 2,80 m a circa 4,25 m.

Il piano primo si sviluppa su una superficie di circa complessivi 214 mq, oltre i poggioni di complessivi circa 62 mq, ed ospita complessivamente cinque unità abitative di cui: due bicamera da 3 posti letto, due camere da 2 posti letto ed una suite con soggiorno da 2 posti letto. Tutte le camere sono servite almeno da un bagno interno alla stanza con lavabo, vaso WC, bidet e doccia e sono con affaccio su poggioni esterni e con vista panoramica.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,50 m.



Il piano secondo si sviluppa su una superficie di circa complessivi 232 mq, oltre i poggioni di complessivi



circa 33 mq, ed ospita complessivamente sette unità abitative di cui: quattro camere da 2 posti letto, due camere da 1 posto letto ed una suite con soggiorno da 2 posti letto. Tutte le camere sono servite almeno da un bagno interno alla stanza con lavabo, vaso WC, bidet e doccia di cui due attrezzati per persone con ridotte capacità motorie e la maggior parte con affaccio su poggioni esterni e con vista panoramica. I bagni privi di aperture verso l'esterno sono serviti da ventilatore per l'estrazione dell'aria viziata.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,50 m.

Il piano terzo/sottotetto si sviluppa su una superficie di circa 134 mq, oltre a due porzioni di soffitta non praticabile con altezza interna inferiore a circa 1,50 m di complessivi circa 97 mq, ed ospita l'alloggio del gestore. L'accesso avviene sia dalla scala interna, che parte dal corridoio stanze di piano secondo, sia dall'ascensore, che immette direttamente nella zona giorno. Dalla zona giorno si accede ad un disbrigo antistante un primo bagno con finestra in falda, oppure ad una stanza con accesso diretto dal soggiorno. Nella porzione sud dell'alloggio è presente una seconda stanza, successiva alla quale si colloca una terza stanza con annesso bagno, anche questo con finestra in falda.



L'alloggio è servito da due ampi poggioni che si sviluppano lungo gran parte dei fronti nord e sud dell'edificio, su una superficie di complessivi circa 23 mq, con vista panoramica.

L'altezza interna dell'alloggio è variabile da circa 1,50 m a circa 3,25 m.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere alle porzioni di sottotetto impraticabili.

7.6 FINITURE INTERNE E IMPIANTI

Le **finiture interne** sono di tipo tradizionale.

I **pavimenti** degli spazi comuni sono per lo più in piastrelle ceramiche, le scale ed i corridoi di piano sono con pavimentazione in moquette, le stanze sono per lo più con pavimento in moquette e solo alcune con pavimento in laminato effetto legno (peraltro con i lavori di sostituzione da ultimare), i bagni sono con piastrelle ceramiche e l'alloggio del gestore è con pavimento in laminato, effetto legno.

Le **pareti interne** sono per lo più intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono con rivestimento in piastrelle ceramiche.

I **soffitti** sono per lo più con controsoffitto con finitura al civile e tinteggiati, ad eccezione di quelli dei locali di servizio a piano seminterrato, che sono con controsoffitto a quadrotti, di quelli dei locale garage e locali tecnici a piano seminterrato, che sono con il solaio in calcestruzzo a vista, e di quelli delle sale di piano terra, che sono arricchiti da controsoffitti in elementi in legno decorati; i soffitti della sala pizzeria e dell'alloggio del gestore sono con il tetto inclinato a vista con le travi del tetto in legno emergenti ed interposto un tamponamento continuo in cartongesso tinteggiato.

Le **porte interne** del piano seminterrato sono parte metalliche tagliafuoco (locali CT e di compartimentazione), parte metalliche semplici (locali deposito e spogliatoi) e parte in legno tamburato (altri locali), quelle dei piani superiori sono per lo più in legno tamburato, ad eccezione delle porte di accesso alle singole unità abitative che sono anch'esse in legno, ma di tipo tagliafuoco.

L'**impianto termico** e di produzione acqua calda sanitaria è centralizzato. Sono presenti due generatori di calore posizionati in due distinti locali: un generatore di calore da 65 kW alimentato a pellet a caricamento automatico con il serbatoio del pellet posizionato all'interno del locale garage ed uno da 34,5 kW alimentato a legna a caricamento manuale. Al piano seminterrato sono presenti due accumuli per l'acqua sanitaria e sulle coperture degli edifici sono installati complessivamente 14 collettori solari piani vetrati per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di emissione del calore è presumibilmente e prevalentemente con pannelli radianti a pavimento per i locali di piano seminterrato ad uso wellness e piano terra, mentre i piani soprastanti sono con riscaldamento a radiatori tubolari a parete.



All'interno dei locali "centro benessere" è presente anche **impianto di deumidificazione** dell'aria con elemento deumidificatore da parete.

La struttura è inoltre servita da **serbatoio di accumulo GPL di proprietà di terzi e quindi non oggetto di valutazione**, con capienza di circa 2.250 litri, interrato nell'andito a piano seminterrato e a servizio della cucina e del forno pizza.

I locali di piano terra sono serviti da **impianto di ventilazione** dell'aria con tubazioni parte a vista e parte incassate nel controsoffitto.

È presente **impianto di aspirazione centralizzato** con bocchette di aspirazione posizionate negli spazi comuni ai vari piani, con la centrale aspirante posta in un locale a piano seminterrato.

L'impianto elettrico è con distribuzione sottotraccia, centralini elettrici dislocati nelle varie zone, comandi ed elementi di utilizzazione di tipo tradizionale.

Ogni unità abitativa è servita da centralino elettrico esclusivo ed è completa di impianto antenna TV e impianto telefonico. È presente impianto domotico centralizzato per la gestione delle camere, completo di lettore fuori porta per accesso stanza con badge, lettore interno rilevatore di presenza e pannello di controllo interno con display, per la gestione della temperatura di ogni singola stanza.



L'impianto di sollevamento è di tipo idraulico, anno 2007, con corsa dal piano seminterrato fino al piano sottotetto ed il locale macchine è accessibile dalla scala che collega il piano terra con il seminterrato.

L'impianto antincendio è con tubazioni e dispositivi di erogazione mobile ed è composto da n. 4 NASPI disposti nei corridoi di piano e collegati con l'impianto dell'edificio, oltre ad impianto di rivelazione e allarme incendi, completo di rivelatori di fumo, dispositivi di allarme acustici e visivi, centrali di controllo, ecc..



Sentito in via breve l'ufficio Prevenzione Incendi Provinciale è stato riferito che il CPI (certificato di prevenzione incendi) relativo alla struttura oggetto di perizia risulta rilasciato nel 2007 (rif. cpi 505A) e che lo stesso è stato archiviato in data 17/04/2012 e quindi non più efficace.

7.7 STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio è stato completamente rinnovato per quanto riguarda le finiture interne, esterne e gli impianti tecnologici nel corso degli anni 2005-2007 e anche successivamente, fino al 2015, per quanto riguarda lavorazioni di rinnovo e manutenzione straordinaria, finché da qualche anno è in disuso e quindi non è più stato oggetto di manutenzioni.

Nel corso del sopralluogo si sono potuti rilevare i segni del disuso e della conseguente carenza di manutenzione con deterioramenti localizzati per lo più rilevabili nelle finiture esterne, con infiltrazioni di umidità che hanno interessato anche i locali interrati.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnala che parte delle finiture esterne sono ammalorate e si rileva la presenza di esfoliazione della vernice di gran parte degli elementi in legno esterni quali serramenti e parapetti, il danneggiamento strutturale di alcuni parapetti che delimitano la terrazza esterna di piano terra antistante l'accesso al bar, la presenza di umidità di penetrazione nelle solette dei poggiali che hanno portato all'esfoliazione della pittura e nella soletta della terrazza esterna che hanno portato al distacco dell'intonaco di finitura di parte dei muri che delimitano il volume seminterrato. Si evidenzia inoltre che sul prospetto nord, a piano seminterrato, sono presenti delle tubazioni di scarico e degli allacci idraulici "a vista" che dovranno essere opportunamente incassati nella muratura o riposizionati nella parte interna dell'edificio. Anche il muro esterno che sostiene la corsia di manovra antistante l'accesso al garage è in precario stato manutentivo.



Per quanto riguarda gli anditi esterni si segnala la crescita spontanea di vegetazione e quindi la necessità di un intervento di pulizia dei fondi da erba e sterpaglie varie; nell'andito a piano seminterrato sono inoltre presenti spazzatura e materiale di risulta che dovranno essere conferiti in opportuni centri di raccolta materiali.

Relativamente alle finiture interne, si segnala la presenza, specialmente nei locali seminterrati, di infiltrazioni di acqua e presenza di umidità di risalita che hanno portato all'esfoliazione della pittura e al distacco di parte dell'intonaco. Si evidenzia inoltre che la partizione interna che delimita il locale centrale termica ricavato all'interno del garage è da ultimare con l'intonaco. All'interno dei piani fuori terra si segnala che parte dei pavimenti in laminato di alcune unità abitative sono da ultimare e presentano distacco delle fughe di alcuni listoni.



Quindi al fine di poter avviare nuovamente l'attività saranno necessari dei lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria e di adeguamento degli impianti esistenti.

8 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Trento,

- per la p.ed. 374 C.C. Sopramonte risultano agli atti i seguenti documenti autorizzativi.

Titoli edilizi rilasciati sulla 374 C.C. Sopramonte

Anno e num. pratica	Progetto	Fascicolo	Descrizione	Indirizzo ubicazione	Numero particella	P.M.	Titolari	Stato pratica
1961/16554	1961/237		ampliamento albergo Bellaria	Località Candriai 0	374	0		
1976/15218	1977/10		sistemazione albergo Bellaria	Località Candriai 0	374	0		
1986/35329	1997/1923	0/0	CONDONO SISTEMAZIONE - N 3611	§ - SOPRAMONTE PED 374 SOPRAMONTE	374	0		RILASCIATA
2004/900029	0/0	6.3.1/0/0	PRATICHE COMUNE DI TRENTO ISTANZA DI ACQUISTO AREE DI PROPRIETA' COMUNALI	LOC. CANDRIAI TRENTO TN	374	0		
2005/7532	2005/118	2005 / 1044 § VI 3 2005/149-0	CONCESSIONE EDILIZIA RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d) - RISTRUTTURAZIONE ALBERGO	LOC. CANDRIAI TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2006/1019	2006/112	2005 / 1044 § VI 3 2005/149-0	VARIANTE VARIANTE CONCESSIONE sistemazione	LOC. CANDRIAI 48 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2006/86262	2006/1520	2005/1044 § VI 3 2005/149-0	DIA - variante in corso d'opera sistemazione	LOC. CANDRIAI TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2007/105676	0/0	6.3.9/2015/242 § VI 3 2005/149-0	Dichiarazione di Agibilità attività economiche	LOC. CANDRIAI 48 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2007/89419	0/0	6.3.3/2007/292 § X 1 2007/9-0	PARERE IGIENICO SANITARIO	LOC. CANDRIAI 48 TRENTO TN	374	0		
2007/93306	2007/2158	2005/1044 § VI 3 2005/149-0	DIA - variante in corso d'opera sistemazione	LOC. CANDRIAI 48 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2008/59213	0/0	1.2/0/0	Revisione Toponomastica	VIA PER CESANA - CANDRIAI TRENTO TN	374	0		
2008/77067	2008/611	2005/1044 § VI 3 2005/149-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) sistemazione	VIA PER CESANA - CANDRIAI 10 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2008/90526	0/0	6.3.9/2017/59 § VI 3 2005/149-0	Dichiarazione di Agibilità attività economiche	VIA PER CESANA - CANDRIAI 10 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2014/212169	0/0	6.3.1/2014/2510	SCIA RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d) sistemazione	STRADA DI CANDRIAI 48 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2014/213754	0/0	6.3.1/2014/2510	SCIA - VARIANTE IN C.O. RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d) opere interne	VIA PER CESANA - CANDRIAI TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2015/28385	0/0	6.3.2/2015/379	COMUNICAZIONE MANUT. STRAORD. MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) sistemazione	VIA PER CESANA - CANDRIAI 8 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2015/30516	0/0	6.3.2/2015/379	COMUNICAZIONE MANUT. STRAORD. MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne	VIA PER CESANA - CANDRIAI 8 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2015/52744	0/0	6.3.2/2015/612	COMUN. PANNELLI FOT./SOLARI pannelli solari	VIA PER CESANA - CANDRIAI 8 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA
2015/7220	0/0	6.3.4/2015/5	AUTORIZZAZIONE INSEGNA PUBBLICITARIA insegne	VIA PER CESANA - CANDRIAI 8 TRENTO TN	374	0		RILASCIATA

- per la p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte non risultano agli atti documenti autorizzativi.

In base ai risultati delle ricerche effettuate presso il Comune di Trento, agli atti non sono presenti altre autorizzazioni interessanti le realtà oggetto di stima, oltre a quelle su riportate.

Dichiarazioni di conformità impianti

Presso il comune di Trento non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti all'interno degli immobili.

Fine lavori e agibilità

Alcune pratiche non sono complete di dichiarazione di ultimazione dei lavori.

- È presente **certificato di abitabilità dei locali destinati a “bar-ristorante a piano terra, albergo ai piani primo, secondo e terzo”** nell’edificio p.ed. 374 subb. 1 e 2 C.C. Sopramonte n. **105.676/2007/PR/gg/47.1 d.d. 18 ottobre 2007**
- È presente **certificato di abitabilità relativo ai locali destinati a “centro benessere”** nell’edificio p.ed. 374 sub. 1 nel Comune Catastale di Sopramonte, Via per Cesana – Candriai n. 10 – Sopramonte n. **93916 d.d. 25 agosto 2008**

Per la corretta e completa certificazione si rinvia alla lettura dell’allegato (8) copia elenco licenze edilizie rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Trento

9 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

9.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti sulla base dell'esame visivo dell'ultima situazione di progetto autorizzata e depositata presso l'Ufficio Archivio del Comune di Trento e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, hanno evidenziato **lievi difformità nella distribuzione interna di alcuni locali dislocate ai vari livelli**. È presente inoltre una **difformità nel posizionamento dei collettori solari in copertura**.

Si evidenzia che un dettagliato rilievo strumentale, opportunamente sovrapposto con i progetti depositati in comune, potrebbe mettere in luce ulteriori difformità, non rilevabili dalla ripresa di semplici misurazioni a campione, operazioni di dettaglio che esulano dall'incarico affidato allo scrivente perito.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi gli Attestato di Prestazione Energetica relativi alle realtà oggetto di valutazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi farsi carico dell'onere per procedere con queste regolarizzazioni.

9.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato, sulla base dell'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Trento e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, si evidenziano **difformità fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi**.

Il cortile ad uso **parcheggio a prato insistente sulla p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte non è censito al catasto**.

L'aggiudicatario dovrà quindi farsi carico dell'onere per procedere con queste regolarizzazioni.

9.3 CONFORMITÀ PREVENZIONE INCENDI

L'attività oggetto di perizia potrebbe essere soggetta a verifiche in merito alla prevenzione dal rischio incendio.

Lo scrivente perito ha sentito in via breve l'Ufficio Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco di Trento al fine di verificare se sia stato rilasciato specifico CPI (certificato di prevenzione incendi) relativo alla struttura in oggetto.

L'ufficio competente ha comunicato che agli atti risulta rilasciato CPI nel 2007 (rif. cpi 505A) e che lo stesso è stato archiviato in data 17/04/2012 e quindi non più efficace.

L'aggiudicatario dovrà quindi farsi carico dell'onere per procedere con questa regolarizzazione, prima di avviare qualsiasi attività.

9.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità riscontrate ai punti precedenti, si stima un onere complessivo pari a:

- **25.000,00 €**, oltre IVA per la regolarizzazione urbanistica comprensivo di rilievo strumentale dell'intero edificio, redazione di elaborati grafici dello stato rilevato, ricostruzione dell'ultimo

stato autorizzato, sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo con l'ultima situazione di progetto rilasciata dal comune e predisposizione di pratica di sanatoria edilizia.

- **10.000,00 €**, oltre IVA per la regolarizzazione catastale comprensivo di predisposizione di nuove planimetrie catastali, redazione di pratica Docfa, frazionamento mappale della p.f. 3330/30 e censimento al catasto della stessa.
- **20.000,00 €**, oltre IVA per la pratica di SCIA antincendio e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, considerando anche probabili lavorazioni per l'adeguamento normativo, in considerazione del fatto che il certificato di prevenzione incendi è scaduto da oltre 10 anni e che successivamente sono stati effettuati lavori interni all'edificio.

Si evidenzia che un dettagliato rilievo topografico, opportunamente sovrapposto con i progetti depositati in comune, potrebbe mettere in luce ulteriori difformità non rilevabili con semplici misure riprese con metro laser.

Al fine della presente valutazione si stimano sommariamente e complessivamente i seguenti oneri di regolarizzazione.

ONERI PER LE REGOLARIZZAZIONI STIMATI CIRCA 55.000,00 €, oltre IVA

10 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..

10.1 SERVITÙ ATTIVE E ANNOTAZIONI A CARICO P.T. 1157 C.C. SOPRAMONTE

Nessuna iscrizione

10.2 GRAVAMI (CHE LA CURATELA, NEL ROGITO NOTARILE, ASSUMERÀ L'IMPEGNO A FAR CANCELLARE)

- tutte le intavolazioni di diritto di ipoteca, principali e accessorie
- annotazione atto di pignoramento G.N. 6007 d.d. 01/07/2022

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Estratto Libro Maestro.

11 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):

- proprietà di: persona giuridica;
- eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna

Il valore di attrezzature ed arredi non è compreso nel valore della presente stima e sarà oggetto di specifica valutazione estimativa, esposta in separata sessione di questa relazione.

12 QUOTE

La vendita include la **proprietà esclusiva quota 1/1 delle p.ed. 374 e p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte**

13 VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Nel presente paragrafo si riportano i vari step analizzati per la stima **dell'HOTEL ARCADIA**, contraddistinto dalla **p.ed. 374 C.C. Sopramonte**, con il procedimento di stima del **costo di ricostruzione vetustato**, partendo dalla stima del costo di ricostruzione del fabbricato, opportunamente vetustato come dalle risultanze del rilievo dello stato di fatto e consistenza di strutture, finiture ed impianti, al quale si somma il costo per l'acquisto dell'area nuda e del terreno pertinenziale contraddistinto dalla **p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte**.

13.1.1 COSTO DELLA RICOSTRUZIONE "ΣK+ Ip + PI"

È il costo ordinario occorrente per la completa e totale ricostruzione dei fabbricati ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc.);
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - Altre spese da sostenere da parte dell'imprenditore.
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

13.1.1.1 K1 Costo tecnico di costruzione

Al fine di determinare i valori di stima si ritiene necessario innanzitutto procedere con il calcolo del parametro base di valutazione immobiliare, la superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dell'elaborazione delle planimetrie catastali, opportunamente confrontate con le misure, a campione, riprese in loco. I coefficienti di ponderazione applicati alle superfici delle varie aree sono quelli normalmente adottati, anche in sede fiscale, opportunamente "adattati" in base allo stato dei luoghi, della collocazione e delle finiture. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici impiegate.

Descrizione tavolare	Sup. [mq]	Coeff. Pond. [-]	Valore di mercato [€]
Piano terra e sottostrada - Cortile pertinenziale	327,00	1,00	327,00
Piano sottostrada - Centro benessere e scala	210,00	1,20	252,00
Piano sottostrada - Garage e locali tecnici	104,00	0,50	52,00
Piano terra - Reception, bar, ristorante, scala, ecc.	285,00	1,00	285,00
Piano terra - Poggiolo	4,00	0,25	1,00
Piano terra - Terrazza	45,00	0,20	9,00
Piano Primo - Stanze e scala	214,00	1,00	214,00
Piano Primo - Poggioli	62,00	0,25	15,50
Piano Secondo - Stanze e scala	232,00	1,00	232,00
Piano Secondo - Poggioli	33,00	0,25	8,25
Piano Terzo - Alloggio e scala	134,00	1,00	134,00
Piano Terzo - Poggioli	23,00	0,25	5,75
Piano Terzo - Soffitta impraticabile	97,00	0,10	9,70
			1218,20

Sulla base dei costi di costruzione medi ripresi dall'allegato al *Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/leg*, si fissa un **costo medio di costruzione** per il **fabbricato ad uso alberghiero** pari a **764,01 €/mq** e sulla base dei costi di costruzione medi ripresi dal testo "DEI - Tipologie edilizie - edizione 2019" redatto a cura degli ingegneri ed architetti di Milano, si fissa un **costo medio di costruzione** per gli spazi esterni pavimentati pari a **40,00 €/mq** e quindi:

<u>Determinazione costo di costruzione medio del fabbricato</u>			
Fonte	Costo unitario		Note
Tabella costo medio di costruzione (allegato al Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/leg) CATEGORIA A3	764,01	€/mq	
Costo di costruzione =		764,01	€/mq

<u>Costo tecnico di costruzione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)</u>					
	[€/mq]		[mq]		
Costo costruzione fabbricati =	764,01	x	1218,20	=	€ 930 716,98

<u>Determinazione costo pavimentazione spazi esterni</u>			
Fonte	Costo unitario		Note
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2019" Pavimentazione spazi esterni	40,00	€/mq	
Adeguamento ISTAT 2019- 2023	1,159		Calcolato con "rivaluta"
Costo di costruzione rivalutato =		46,36	€/mq

<u>Costo tecnico Pavimentazione spazi esterni</u>					
	[€/mq]		[mq]		
Costo sistemazione aree esterne =	46,36	x	327,00	=	€ 15 159,72

Sommano costo costruzione fabbricato e spazi esterni =	€	945 876,70
---	----------	-------------------

13.1.1.2 K2 Spese tecniche

Le spese tecniche comprendono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: pianificatore, studio geologico, rilievo, progettazione, coordinamento della sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc., che in base ad una stima effettuata ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 e D.Lgs 50/2016 si assumono pari al 10 % dell'importo delle lavorazioni e quindi:

<u>Spese tecniche</u>					
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi)	10,00%	di	€ 945 876,70	=	€ 94 587,67

13.1.1.3 K3 - Contributo di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, che per il Comune di Trento, in base alla TABELLA B (articolo 44 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale)

per "Alberghi, alberghi garni, residenze turistico alberghiere, villaggi albergo" è pari a 137,52 €/mq e quindi:

Contributo di costruzione TABELLA B						
(articolo 44 del REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO provinciale)						
CATEGORIE TIPOLOGICO-FUNZIONALI, COSTO MEDIO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE						
	<i>Sup. utile netta 70% della sup. comm. [mc]</i>			<i>Alberghi, alberghi garni, residenze turistico alberghiere, villaggi albergo [€/mq]</i>		
Contributo di concessione =	852,74	x	€	137,52	=	€ 117 268,80

13.1.1.4 Costo delle aree

Rilevato che in località Candriai non sono disponibili valori di mercato per "l'area nuda", si fa riferimento al prezzo che è stato corrisposto dal precedente proprietario al Comune di Trento per l'acquisizione, nel 2016, della porzione di p.f. 3330/30 ricadente in area a destinazione alberghiera, pari a 140,00 €/mq (rif. G.N. 7911/2016) ritenendo che dal 2016 ad oggi in zona Candriai i terreni a destinazione urbanistica alberghiera non abbiano subito una rilevante variazione di valore e quindi:

COSTO DELLE AREE						
	<i>Superficie della p.ed. 374 ripresa dal Libro Maestro [mq]</i>			<i>Valore unitario di stima [€]</i>		
Valore area =	657,00	x	€	140,00	=	€ 91 980,00

13.1.1.5 Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo dovrebbe essere analizzato il calendario dei lavori, valutata ogni voce di spesa e ricondotta alla data presunta di ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal calcolo dettagliato sopra menzionato.

Nei casi di specie, si prevedono tempi di realizzazione della costruzione pari a circa 2 anni, con ipotesi di attualizzare i soli costi di acquisto del terreno al lungo periodo (2 anni) mentre gli altri costi si considerano attualizzare nel medio periodo (1 anno).

Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 3.5 % e quindi gli oneri finanziari si calcolano pari a:

Oneri finanziari						
Anni di esposizione =	2,00	anni				
Si fissa il tasso di interesse pari a :				3,50%		
Int. pass. acquisto area per uno scoperto di	2	anni	=	€		6 551,28
Int. pass. contributo di costr. per uno scoperto di	1	anni	=	€		4 104,41

Int. pass. costo di costruzione per uno scoperto di	1	anni	=	€	33 105,68
Int. pass. spese tecniche per uno scoperto di	1	anni	=	€	3 145,04
Totale oneri finanziari =					€ 46 906,41

13.1.1.6 PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Al valore così ottenuto, ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che abitualmente, per investimenti simili si calcolano nella misura del 10% sulla sommatoria dei costi da sostenere e quindi.

<u>Utile operativo</u>					
Utile operativo =	10,00%	di	€	1 291 890,20	= € 129 189,02

Quindi sommando le varie voci di costo di cui ai punti precedenti, si ottiene un costo complessivo di ricostruzione pari a:

Costo costruzione (escluso costo acquisto terreno) =	€	1 329 099,22
---	----------	---------------------

13.1.2 STIMA DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Il costo complessivo così ottenuto deve essere deprezzato in base alla vetustà degli immobili, così come rilevata dallo stato dei luoghi ed in base alle percentuali di incidenza delle singole componenti di costo. Al fine della determinazione del coefficiente di vetustà si ritiene necessario distinguere l'incidenza sul costo finale dei costi di: strutture, impianti e finiture in quanto, come anzi detto, sono componenti del fabbricato con caratteristiche di degrado differenti.

In base alla lettura delle voci di costo riportate sul testo "DEI -Tipologie edilizie" redatto a cura degli ingegneri ed architetti di Milano, per edifici di categoria comparabile con quella oggetto di stima si fissa **il costo totale di costruzione:**

- un'incidenza del **costo delle strutture** (fondazioni, murature, solai, tamponamenti e copertura, ecc..) pari al **25 %**
- un'incidenza del **costo degli impianti tecnologici** (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, antincendio, scarichi, sollevamento, ecc..) pari al **35 %**
- un'incidenza del **costo delle finiture** (divisioni, intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, parapetti, attrezzature, ecc..) pari al **40 %**

Considerato inoltre che la vita utile nominale per immobili a destinazione alberghiera si può stimare rispettivamente pari a 80 anni per le strutture, 30 anni per gli impianti e 25 anni per le finiture e che nel 2007 sono stati rinnovati completamente finiture ed impianti e solo parzialmente le strutture (ipotizzato circa un 30%), si calcolano i coefficienti di vetustà come di seguito esposto.

Categoria	Vita utile		Incidenza sui costi totali
Strutture	80	anni	25,00%
Impianti	30	anni	35,00%
Finiture	25	anni	40,00%
			100,00%

STR	Anno stimato struttura	1971
IMP	Anno stimato impianti	2007
FIN	Anno stimato finiture	2007

Calcolo dell'età apparente per la determinazione del coefficiente di vetustà

Età apparente strutture non manutentate (A) =	52	anni
Età apparente impianti non manutentati (K) =	16	anni
Età apparente finiture non manutentate (H) =	16	anni

DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'

UEEC: Unione Europea degli Esperti Contabili



$$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$$

Deprezzamento vetustà STRUTTURE =	-48,75%
Deprezzamento vetustà IMPIANTI =	-35,55%
Deprezzamento vetustà FINITURE =	-47,54%

RIEPILOGO COEFF. VETUSTA' (1- D%)	
STR	0,51
IMP	0,64
FIN	0,52

Per quanto riguarda la quota parte del valore di strutture, impianti e finiture, questi non avendo superato la loro vita utile hanno ancora un valore residuo, come si evince dalla lettura dei valori riportati sulla tabella che si riporta di seguito:

COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO			
	Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di vetustà	Costo di ricostruzione vetustato [€]
Quota parte del costo riferito alle STRUTTURE	€ 332 274,81	0,51	€ 170 300,33
Quota parte del costo riferito agli IMPIANTI	€ 465 184,73	0,64	€ 299 799,00
Quota parte del costo riferito alle FINITURE	€ 531 639,69	0,57	€ 303 809,30

13.1.3 VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

Sommando al costo di ricostruzione vetustato del fabbricato, l'incidenza del valore delle aree, si ricava il "valore di costo di ricostruzione vetustato" del bene che è pari a:

Costo di costruzione vetustato = €	773 908,63
Incidenza del Costo delle aree = €	91 980,00
Valore di ricostruzione vetustato = €	865 888,63

13.1.4 VALORE DI MERCATO P.F. 3330/30 C.C. SOPRAMONTE

Dalle indagini effettuate in loco, considerato che non sono presenti comparabili, per la determinazione del valore di mercato della p.f. 3330/30 si fa riferimento al prezzo della compravendita che ha interessato la particella stessa nel 2016, ritenendo lo stesso congruo e ritenendo che dal 2016 ad oggi non si segnalano in zona particolari variazioni di valori di mercato.

Si stima quindi:

- la **porzione di p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte** ricadente in zona "D8 - zone per esercizi alberghieri" un valore di mercato unitario pari a **140,00 €/mq**
- la **porzione di p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte** ricadente in zona "E4 - zone a bosco" un valore di mercato unitario pari a **3,00 €/mq**

L'incidenza delle superfici è stata ripresa dal CDU rilasciato dal Comune di Trento, nello specifico la consistenza, al fine della stima, si considera pari a:

- la porzione di p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte ricadente in zona "D8 - zone per esercizi alberghieri" una superficie catastale pari a circa 426 mq
- la porzione di p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte ricadente in zona "E4 - zone a bosco" una superficie catastale pari a circa 1079 mq

E quindi il rispettivo valore di mercato è pari a:

Porzione di p.f. 3330/30 in area alberghiera D8	€	59 640,00
Porzione di p.f. 3330/30 in area bosco E4	€	3 237,00

14 DEPREZZAMENTI

14.1 PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Al valore nominale di stima si ritiene di applicare un deprezzamento per gli oneri indicati al **paragrafo 9.4** al fine di permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

La somma dei costi, delle detrazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati **55.000,00 €**, oltre IVA.

14.2 PER AVVIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA

Oltre agli oneri per le regolarizzazioni evidenziate al paragrafo precedente, si ritiene congruo applicare un'ulteriore riduzione al valore del fabbricato in considerazione dello stato conservativo rilevato nel corso del sopralluogo.

Considerato che la struttura è in disuso da alcuni anni e rilevato lo stato manutentivo, come meglio descritto al capitolo 7.7, si ritiene congruo applicare al valore di stima un deprezzamento per i lavori da eseguire per la rimessa in funzione della struttura ricettiva.

L'importo che si espone di seguito non è vincolante ma è solamente una stima che il sottoscritto ha effettuato sulla base di lavorazioni simili eseguite su strutture comparabili e senza aver effettuato specifici sondaggi e prove sulla tipologia di danno rilevato se non dall'esito di una semplice indagine visiva.

Si stimano quindi sommariamente i seguenti importi, tutti da considerarsi al netto dell'IVA:

- Per ripristino problema esfoliazione vernice serramenti e parapetti esterni
Stimati circa **12.500,00 €**
- Per ripristino problema infiltrazioni di umidità nei locali a piano seminterrato
Stimati circa **20.000,00 €**
- Per riparazione parapetti in legno ammalorati
Stimati circa **10.000,00 €**
- Per ripristino intonaco esterno ammalorato
Stimati circa **5.000,00 €**
- Per risanamento poggiali
Stimati circa **5.000,00 €**
- Per ultimazione parete centrale termica
Stimati circa **2.500,00 €**
- Per rimessa in servizio e adeguamento normativo impianti vari
Stimati circa **30.000,00 €**
- Per pulizia, sistemazioni spazi esterni e conferimento in discarica materiale di risulta
Stimati circa **5.000,00 €**

E quindi stimati complessivi **90.000,00 €**, oltre IVA, ai quali si ritiene congruo sommare una percentuale pari al 10 % di imprevisti e quindi risultano **stimati arrotondati circa 100.000,00 €**, oltre IVA.

14.3 PER RIDOTTA SUPERFICIE POSTI MACCHINA

Si rileva inoltre che l'hotel dispone di una ridotta superficie esclusiva da adibire a posti macchina, che è individuata dalla porzione della p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte, attualmente a prato, con accesso dalla viabilità pubblica e posizionata sul lato ovest del fabbricato.

Si evidenzia quindi che al fine di poter condurre al meglio l'attività di hotel nonché di bar, ristorante e pizzeria aperti anche agli esterni, la struttura deve attingere alla capienza del parcheggio pubblico che si colloca di fronte all'edificio.

In considerazione della situazione in essere e della indisponibilità di posti macchina di proprietà esclusiva, considerato inoltre che sono presenti delle corse di trasporto pubblico che transitano in zona ma è alquanto improbabile che gli ospiti di questa specifica struttura usufruiscano di detto mezzo di trasporto, si ritiene congruo attribuire al fabbricato un **deprezzamento per disponibilità parziale di posti macchina, quantificabile pari al 5% del valore di mercato** e quindi pari a:

DEPREZZAMENTO PER DISPONIBILITÀ PARZIALE DI POSTI MACCHINA =5% di 865.888,63 = **43.294,43 €****15 VALORE DI MERCATO BENI IMMOBILI**

Quindi, sulla base delle indagini e delle assunzioni effettuate, si stima un valore di mercato complessivo deprezzato dei beni immobili contraddistinti dalla p.ed. 374 e p.f. 3330/30 C.C. Sopramonte che identificano un *hotel 3 stelle con centro benessere, ristorante, pizzeria, bar, 12 unità abitative per complessivi 24 posti letto, alloggio del gestore ed ampio terreno pertinenziale sito in via per Cesana 8-10 - Candriai (TN) – 38123* pari a:

Valore di mercato =

865.888,63 - 43.294,43 + 59.640,00 + 3.237,00 - 55.000,00 - 100.000,00 =

€ 730.471,20

16 VALORE DI MERCATO BENI MOBILI

16.1 PREMESSA

I beni mobili oggetto della presente stima comprendono essenzialmente attrezzature ed arredi presenti all'interno della struttura alberghiera e nelle sue pertinenze. Presso tale struttura si trovano attrezzature ovvero beni strumentali finalizzati all'esercizio dell'attività ricettiva/ristorativa, oltre ad arredi da ritenersi complementari allo svolgimento della predetta attività e in buona parte realizzati su misura.

16.2 METODO DI VALUTAZIONE

Al fine della valutazione dei beni, oltre alla conoscenza diretta del valore degli stessi, ci si è avvalsi della collaborazione di rivenditori specializzati operanti nei settori di arredi ed attrezzatura specifici per strutture alberghiere, per cucine di tipo industriali nonché di siti internet dedicati e riviste specializzate. Per quanto riguarda il valore dei beni, si è valutato il normale deterioramento e usura subito dall'età in funzione dell'utilizzo.

Le varie attrezzature non sono state messe in funzione e al fine della valutazione della loro efficienza e prestazione si è considerato lo stato di manutenzione ed efficienza in funzione ad un normale utilizzo e da quanto riscontrabile da un esame visivo; si evidenzia che l'arredo della cucina risulta usurato e con evidenti segni d'utilizzo.

La valutazione dei beni è stata condotta sulla base dell'**ispezione visiva** in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali sulle attrezzature, quindi di attestarne la piena funzionalità.

Il metodo di stima comunemente impiegato per la valutazione di beni di tipologia simile a quelli in oggetto è il metodo comparativo, basato sul confronto con beni recentemente compravenduti, valutando altresì le componenti di abbattimento del valore derivanti da: assenza di prova, assenza di garanzia, oneri di smontaggio/possibili rotture a seguito dello smontaggio, oneri di trasporto, ecc..

Apparecchiature per la ristorazione professionale

In riferimento alle apparecchiature per la ristorazione professionale, si evidenzia che la stessa è di tipo professionale e delle migliori marche in commercio (Baron, ecc.).

Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza delle attrezzature (cucina, frigo, celle frigorifero, cappe, elettrodomestici, forni, aspirazioni, arredi ecc.) si ritiene che la maggior parte di esse siano funzionanti; resta comunque il fatto che debbano essere verificate a cura del futuro acquirente.

Si evidenzia inoltre che non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative delle attrezzature che, quindi, devono essere verificate a cura dell'aggiudicatario.

Arredamento e beni elettronici

In riferimento alle apparecchiature e all'arredamento presenti nelle sale ristorante e nelle camere di albergo è stato applicato un valore di mercato in funzione del normale uso, in riferimento ad un esame

visivo. Ai beni elettronici è stato applicato un deprezzamento per vetustà in funzione della vita utile (circa 5 anni), dopodiché i beni sono considerati obsoleti e con valore nullo.

16.3 DESCRIZIONE DEI BENI E VALORI DI STIMA

Rilevata l'assenza di uno specifico inventario dell'impresa di arredi ed attrezzature e accertata l'incongruenza fra i beni riportati sul registro cespiti e quelli presenti presso la struttura alberghiera, considerato inoltre lo stato conservativo dei beni ed il loro valore residuo, in accordo con la curatela si è ritenuto congruo identificare i beni localizzandoli per "locale", come da descrizione sommaria che segue, ed attribuire un valore "a corpo" per macro area.

Si è ritenuto inoltre opportuno riportare una descrizione sommaria dei beni mobili di maggiore valore economico, tralasciando quelli il cui valore di mercato è comparabile con i costi di smaltimento. Nel corso del sopralluogo sono stati rinvenuti materiali depositati all'interno della proprietà che per stato di conservazione, consistenza e tipologia risultano difficilmente utilizzabili; ove non considerati come rifiuti, si è attribuito un valore di mercato puramente indicativo.

Si fa presente che tutti i valori indicati di seguito sono da considerarsi IVA esclusa.

PIANO SEMINTERRATO

Garage

- n. 3 armadi metallici multiuso a due ante
- scaffale metallico zincato

Valore di mercato 150 €

Deposito e spogliatoio

- n. 2 armadi spogliatoio metallici a 2 posti
- scaffale metallico zincato
- scaffale metallico verniciato

Valore di mercato 150 €

Stireria

- armadio metallico multiuso a due ante
- specchio
- sistema per la diluizione dei concentrati
- n. 2 apparecchi di dosaggio automatico per la preparazione di detersivi

Valore di mercato 200 €

Servizi igienici

- carrello multiuso per pulizia
- n. 2 specchi rettangolari grandi
- n. 2 specchi rettangolari piccoli

Valore di mercato 100 €

Sala relax

- n. 5 lettini relax

Valore di mercato 200 €

PIANO TERRA**Sala ristorante**

Arredo di sala ristorante in legno composto da:

- n. 10 tavoli quadrati da quattro posti con base centrale in acciaio e piano in legno massiccio
- n. 2 tavoli rettangolari da sei posti con base doppia in acciaio e piano in legno massiccio
- n. 2 tavoli esagonale da quattro posti con base centrale in acciaio e piano in legno massiccio
- n. 25 sedie in legno massiccio con cuscino
- n. 2 panche tonde in legno massiccio con cuscino
- circa 19 ml di panche in legno massiccio con cuscino
- n. 3 lampadari a soffitto in ferro e vetro da 6 luci
- n. 7 lampadari a parete in ferro e vetro da 2 luci
- credenza di servizio sala in legno massiccio ad angolo curvo realizzata su misura con 4 cassetti, un cassettone, 3 ante e ripiano ad angolo curvo con soprastante vetrinetta a due ante e vari ripiani
- tendaggi in stoffa

Valore di mercato 3.500 €

Cucina

Attrezzatura e arredo cucina in acciaio inox prevalentemente di marca Baron composta da:

- forno isolato misto convezione-vapore diretto alimentato a gas con soprastante cappa aspirante
- piano cucina in acciaio inox ad angolo larghezza 60 cm composto da un lavello singolo, un lavello doppio e piano con sottostanti cassetti, frigo, pattumiera, piani con porte scorrevoli lunghezza totale circa 7 m
- pensile in acciaio inox con doppia anta scorrevole lunghezza circa 1 m
- armadio frigorifero professionale in acciaio inox 70 cm
- cella frigo angolare dimensioni interna circa 140x140 con ripiani in acciaio inox
- lavabo doppio in acciaio inox con ripiano laterale lunghezza totale circa 2,50 m larghezza circa 75 cm e soprastante mensola inclinata
- lavabo singolo in acciaio inox con piano laterale lunghezza totale circa 1,40 m larghezza circa 75 cm e soprastante mensola inclinata
- cappa aspirante singola da parete in acciaio inox dimensioni circa 90 cm x 90 cm
- cappa aspirante doppia centrale in acciaio inox dimensioni circa 100 cm per 100 cm
- blocco cottura centrale a forma di "U" in acciaio inox con una parte di larghezza 60 e la parte centrale cottura di larghezza 1,10 m composta da 6 fuochi, piastra, tre friggitrice incassate e una esterna, piccolo lavabo, ripiano parte in granito e parte in acciaio, con sottostante base con ante frigo, armadio mantentore di temperatura, armadio con porte scorrevoli, ecc.
- cappa aspirante doppia centrale in acciaio inox dimensioni circa 3,50 m per 1,50 m
- tavolo caldo in acciaio inox lunghezza circa 1,50 m

Valore di mercato 5.000 €

Sala pizzeria

Arredo di sala pizzeria in legno completo di:

- n. 9 tavoli quadrati da quattro posti con base centrale in acciaio e piano in legno massiccio
- tavolo rettangolare da sei posti con base doppia in acciaio e piano in legno massiccio
- n. 16 sedie in legno massiccio con cuscino
- circa 16 ml di panche in legno massiccio con cuscino
- attaccapanni in legno massiccio

- banco pizzeria ad angolo curvo rivestito in legno massiccio lavorato con top e piano di lavoro in marmo, n. 2 basi in acciaio inox complete di cassette, ante a battente e banco refrigerato
- vetrinetta ingredienti refrigerata
- forno pizza marca MAM con piano cottura rotante e bruciatore a gas
- corpi illuminanti su binario in acciaio inox
- tendaggi in stoffa

Valore di mercato 5.000 €

Bar

Arredo in legno completo di:

- banco bar curvo in legno massiccio con lavorazioni lunghezza circa 3,80 m con piano servizio clienti in marmo e retrobanco disposto su due lati: su un lato banco refrigerato in acciaio inox con ripiano completo di sciacquatrice per bicchieri, 2 porte frigo, 4 cassette, pattumiera e ripiani e sul lato opposto banco con top in marmo con lavabo e sottostante base con tramoggia battifiltro, pattumiera, ante ed incassi per attrezzatura
- ripiani porta bicchieri in legno ad angolo con fondo a specchio e nicchia per macchina caffè
- portabottiglie da sospensione in legno massiccio curvo
- lavabicchieri, macchina per ghiaccio, cassa, palmare per comande, misuratore fiscale, registratore telecamere Hikvision
- n. 4 sgabelli
- n. 3 tavoli quadrati da quattro posti con base centrale in acciaio e piano in legno massiccio
- tavolo tondo con base centrale in acciaio e piano in legno massiccio
- n. 6 sedie in legno massiccio con cuscino
- circa 3 ml di panche in legno massiccio con cuscino
- bicchieri e tazzine varie
- tendaggi in stoffa

Valore di mercato 1.500 €

Reception

Arredo in legno completo di:

- bancone reception angolare in legno massiccio lavorato con top e alzatina in marmo dimensioni circa 1,50 m per 1,50 m e scrivania angolare in legno
- credenza in legno massiccio con cassette e ante e soprastante mobile con casellario porta badge, ripiani a giorno e 4 ante
- telefono cordless Gigaset, lettore badge per apertura porte, router, telefono, stampante multifunzione Epson
- vetrina esposizione in legno a due ante

Valore di mercato 500 €

PIANO PRIMO

Unità abitativa 104

Arredo in legno completo di:

- letto matrimoniale con materasso e testiera/armadio
- appendiabiti
- piccolo tavolino semicerchio a parete con sedia
- specchio con cornice in legno
- letto singolo
- armadio a due ante con cassaforte

- mobiletto porta TV con due ante
- tavolino basso quadrato
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 108

Arredo in legno completo di:

- letto matrimoniale con materassi e testiera in legno ad angolo con ripiani comodino
- specchio con cornice in legno
- tavolino triangolare ad angolo a parete con sedia
- armadio a due ante con cassaforte
- ripiano con appendiabiti

Unità abitativa 110

Arredo in legno massiccio che non è stato possibile visionare e quindi si presume come la 108

Unità abitativa 112

Arredo in legno completo di:

- divano letto senza materasso/cuscini
- armadio a due ante
- pannello in legno con nicchia termosifone, specchio e pannello porta TV
- mobiletto con due ante
- n. 2 reti letto singole senza materassi
- testiera letto matrimoniale in legno
- due comodini con cassetto
- tavolino semicerchio a parete con sedia
- pannello in legno con specchio e tavolino a parete
- armadio a due ante
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 116

Arredo in legno completo di:

- letto matrimoniale
- testiera letto matrimoniale in legno con due mensole comodino
- pannello in legno porta tv con sottostante tavolino rettangolare allungato in legno con sedia e laterale pannello appendiabiti con mensola ad angolo con profilo curvo
- cabina armadio con appendiabiti e ripiani
- mobiletto con due ante
- rete letto singolo senza materasso
- specchio
- tendaggi in stoffa

Valore di mercato 5.000 €

PIANO SECONDO

Unità abitativa 220

Arredo in legno completo di:

- n. 2 reti letto singole senza materassi
- testiera letto matrimoniale in legno
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- pannello in legno porta tv con sottostante tavolino rettangolare allungato in legno con sedia e laterale pannello appendiabiti con mensola ad angolo con profilo curvo
- armadio a due ante con cassaforte
- specchio con cornice in legno
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 222

Arredo in legno completo di:

- n. 2 reti letto singole senza materassi
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- testiera letto matrimoniale in legno
- pannello in legno porta tv con sottostante tavolino rettangolare allungato in legno con sedia e laterale pannello appendiabiti con mensola ad angolo con profilo curvo
- armadio a due ante con cassaforte
- specchio con cornice in legno
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 224

Arredo in legno completo di:

- n. 3 reti letto singole senza materassi
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- testiera letto matrimoniale in legno
- armadio aperto con ripiani, affiancato ad armadio a 2 ante e laterale pannello appendiabiti con mensola ad angolo con profilo curvo
- tavolino rettangolare allungato in legno con sedia
- specchio con cornice in legno
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 226

Arredo in legno completo di:

- n. 2 reti letto singole senza materassi
- testiera letto matrimoniale in legno
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- armadio a due ante
- pannello in legno porta tv con sottostante tavolino rettangolare allungato in legno con sedia e laterale pannello appendiabiti con mensola ad angolo con profilo curvo
- TV a schermo piatto LG 32"
- specchio con cornice in legno
- bagno attrezzato per persone a ridotta capacità motoria

- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 228

Arredo in legno completo di:

- specchio con cornice in legno
- n. 2 reti letto singole senza materassi
- testiera letto matrimoniale in legno
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- armadio a due ante
- pannello appendiabiti con mensola ad angolo con profilo curvo
- pannello in legno porta TV con sottostante tavolino in legno con profilo curvo e sedia
- TV a schermo piatto LG 32"
- bagno attrezzato per persone a ridotta capacità motoria
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 230

Arredo in legno completo di:

- n. 2 reti letto singole senza materassi
- testiera letto matrimoniale in legno
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- armadio a due ante con cassaforte
- pannello in legno con specchio e mensola/tavolino con profilo curvo
- pannello porta TV in legno ad angolo con appendiabiti e mensola ad angolo con profilo curvo
- TV a schermo piatto LG 32"
- tendaggi in stoffa

Unità abitativa 232

Arredo in legno completo di:

- n. 2 reti letto singole senza materassi
- testiera letto matrimoniale in legno
- n. 2 comodini con cassetto e ripiano
- armadio a due ante
- armadio con un'anta piccola e soprastanti ripiani "a giorno"
- frigo bar
- pannello appendiabiti in legno con sottostante ripiano
- pannello porta TV con sottostante tavolino in legno e sedia
- n. 2 specchi rettangolari con cornice in legno
- panca mobile in legno con cuscino
- panca fissa a forma di U con cuscini imbottiti
- tavolo rettangolare in legno
- pannello appendiabiti in legno
- testiera letto ad angolo in legno
- divano letto
- armadio a due ante
- tendaggi in stoffa

Valore di mercato 6.000 €

PIANO TERZO

Alloggio del gestore

- armadio ad ante lunghezza circa 5 m altezza circa 1,50 m
- armadio a due ante
- pannello specchio con sottostante scrivania in legno e laterale pannello appendiabiti
- scrivania in legno massiccio con anta

Valore di mercato 200 €

16.4 VALUTAZIONE BENI MOBILI

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 28 aprile 2023 con visione dei beni mobili indicati, in considerazione al normale utilizzo ed usura, tenuto conto del prezzo di acquisto iniziale, della vetustà dei beni attribuita in base alla loro età (circa 10-15 anni) e delle componenti di abbattimento del valore derivanti dall'assenza di prova, dall'assenza di garanzia, dagli eventuali oneri di smontaggio e da quelli eventuali di trasporto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni mobili in questione, alla data attuale, sia pari ad un **valore complessivo di circa 27.500 € , oltre IVA.**

Si precisa che non verranno rilasciati certificati di conformità dei prodotti oggetto di vendita e che verranno messi in vendita con la formula: "visti e piaciuti".

17 CONCLUSIONI

Il presente lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili in oggetto, alla data del sopralluogo e con le assunzioni e limitazioni indicate in relazione.

L'attendibilità del risultato è strettamente legato alla veridicità di quanto comunicato dai vari enti e depositato presso i pubblici uffici e di quanto messo a disposizione del sottoscritto.

Si precisa che la valutazione è stata sviluppata in seguito ad un'indagine visiva dei beni e per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si presume che siano state rispettate le varie norme di settore³, che l'impiantistica sia funzionante e a norma. Si precisa inoltre che non è stato verificato il rispetto del requisito di sorvegliabilità, il rispetto delle specifiche normative antincendio, la presenza di autorizzazioni rilasciate dall'ASL e/o il rispetto dei requisiti minimi che deve possedere una struttura alberghiera in base alle normative provinciali e nazionali.

Si assume inoltre che a carico della proprietà non vi siano in corso cause e gravami, oltre a quelli eventualmente rilevabili al Libro Fondiario.

Si precisa che non è stato effettuato un rilievo topografico dei singoli beni immobili ma che sono state riprese, a campione, delle misure interne con metro laser.

Non è stata effettuata nessuna verifica dei confini mappali dei vari immobili e le verifiche preliminari effettuate si sono limitate esclusivamente ad una semplice lettura delle mappe geo-localizzate.

Qualora vi fosse contrasto fra i dati catastali e tavolari riportati nella relazione, rispetto a quelli resi negli allegati originali, valgono i dati leggibili nei documenti autentici.

Il presente elaborato è di proprietà dello scrivente e può essere utilizzato esclusivamente dalla procedura al fine della vendita dei beni. Il sottoscritto tecnico non si assume responsabilità per ogni altro utilizzo, non autorizzato.

Si evidenzia inoltre che tutti i calcoli, consistenze e misurazioni espresse per la stesura della valutazione, sono stati eseguiti con il solo scopo di determinare un valore del fabbricato da fissare quale prezzo base d'asta e che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti. La vendita sarà effettuata a corpo, e non a misura. Il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici e tavolari e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi, sulla scorta della documentazione ritirata presso gli uffici competenti, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro di stima, determinando, alla data del **31 maggio 2023**, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, come di seguito riportato:

BENI IMMOBILI – P.ED. 374 E P.F. 3330/30 C.C. SOPRAMONTE CHE IDENTIFICANO UN HOTEL 3 STELLE CON CENTRO BENESSERE, RISTORANTE, PIZZERIA, BAR, 12 UNITÀ ABITATIVE PER COMPLESSIVI 24 POSTI LETTO, ALLOGGIO DEL GESTORE ED AMPIO TERRENO PERTINENZIALE SITO IN VIA PER CESANA 8-10 - CANDRIAI (TN) - 38123

VALORE DI MERCATO pari ad ARROTONDATI € 730.000,00, oltre oneri fiscali

³ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile

BENI MOBILI – ARREDO E ATTREZZATURA DI ALBERGO PRESENTI ALL'INTERNO DELL'HOTEL ARCADIA

VALORE DI MERCATO pari ad ARROTONDATI € 27.500,00, oltre oneri fiscali



Il sottoscritto ing. Marco Cristofolini resta a disposizione per eventuali dubbi attinenti la lettura e la comprensione della presente relazione.

In fede.

Cavedine, 31 maggio 2023

IL PERITO ESTIMATORE

Ing. Marco Cristofolini



18 ALLEGATI

1. Documentazione fotografica beni immobili e beni mobili;
2. Mappa catastale;
3. Estratto P.R.G.;
4. Visura per soggetto limitata all'intestato;
5. Planimetrie catastali;
6. Estratto Libro Maestro;
7. CDU - Certificato di destinazione urbanistica;
8. Elenco licenze edilizie rilasciato dal Comune di Trento e abitabilità degli immobili;
9. Planimetrie calcolo superfici;