
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **167/2019**
Giudice delegato dott. Benedetto Sieff

Promossa da

.....

contro

.....

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Edificio p.ed. 299 C.C. Faedo



Edificio p.ed. 299 C.C. Faedo



Tecnico incaricato: geom. Maurizio Michelon

Con studio in Trento Via Alla Veduta n. 122

Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 e-mail: maurizio.michelon@tin.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	4
LOTTO UNICO.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	6
3. UBICAZIONE E CONTESTO	7
4. DESCRIZIONE FABBRICATO	12
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	13
6. SITUAZIONE URBANISTICA	27
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	31
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	34
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	36
11. VALUTAZIONE	37
12. VALORE DI STIMA.....	41
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	41
14. VALORE CORRETTO	42
CONCLUSIONI.....	43

La perizia si compone di n. 46 pagine e di n. 7 allegati.

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATIO	geom. Maurizio Michelin - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1475 con studio in Via Alla Veduta n. 122 - 38121 Trento Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 - e-mail: maurizio.michelon@gmail.com - maurizio.michelon@geopec.it C.F. MCHMRZ61P20L378S - P.IVA 01303090227
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 11/02/2020, verbale di giuramento d.d. 19/02/2020, termine per il deposito della relazione in data 06/2020, termine prorogato.
FINALITÀ	Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intervolazione del decreto d'aggiudicazione.
ALTRE DATE	Sopralluogo 19 giugno 2020 – 7 ottobre 2020 Valutazione (epoca di stima) anno 2021 Rapporto di valutazione marzo 2021
ASSUNZIONI	Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato in P.T. 605 e 618 con G.N. 2320 di data 27/11/2019 notificato il 18/10 e 15/11/2019, colpisce la proprietà per la quota di 7/9 delle persone esegutate in P.T. 605 e per la quota di 8/9 in P.T. 618.

P.T. 605: omesso **Quota 3/9**
omesso **Quota 2/9**
omesso **Quota 2/9**
P.T. 618: omesso **Quota 12/18**
omesso **Quota 2/18**
omesso **Quota 2/18**

- **C.C. Faedo in P.T. 605 P.F. 1115/6 – Quota 7/9.**
- **C.C. Faedo in P.T. 618 P.ed. 299 – Quota 8/9**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA**

- **C.C. Faedo in P.T. 605 P.F. 1115/6 – Quota 7/9.**
- **C.C. Faedo in P.T. 618 P.ed. 299 – Quota 8/9**

Realità immobiliari che identificano la struttura alberghiera e anditi esterni denominata “Hotel Faedo Pineta”, ubicata nel Comune Amministrativo di San Michele All’Adige in località Faedo in Via Pineta civ. 36 – 38010 Faedo – (TN).

LOTTO UNICO

Struttura alberghiera – “Hotel Faedo Pineta”
sita nel Comune Amministrativo di San Michele All’Adige
località Faedo in Via Pineta civ. 36 – 38010 Faedo – (TN)
P.ed. 299 C.C. Faedo Quota 8/9 P.F. 1115/6 C.C. Faedo Quota 7/9

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATATALE

In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nella tabella seguente.

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

C.C. Faedo; p.ed. 299; sub 1; PM -; Categoria D/2; Classe -; Consistenza -; -Superficie -
; Rendita € 6.400,00.

C.C. Faedo; p.ed. 299; sub 2; PM -; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 4 vani; -
Superficie 73 mq. ; Rendita € 299,55.

Al Catasto Fondiario risulta censita la seguente particella:

C.C. Faedo; P.F. 1115/6; F.M. 8; P.T. 605; Coltura Pascolo; Classe 4; Superficie mq.
500; R.D. € 0,21; R.A. € 0,08.

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale.

DESCRIZIONE TAVOLARE

Le realtà immobiliari sono allibrate in PT 605 e 618 del mandamento di Mezzolombardo
con proprietà iscritta a nome delle persone esegutate per le rispettive quote di 7/9 e 8/9.

In P.T. 605 P.F. 1115/6 – estratto del foglio A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 13/02/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1115/6		Pascolo	4	500	0,21	0,08

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

In P.T. 605 P.F. 1115/6 – estratto del foglio C

14/07/1989 - G.N. 1166/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare costruzioni fino al confine e di non edificare

a carico p.f. 1115/6

a favore p.ed. 312

Atto d.d. 11/07/1989

In P.T. 618 P.ed. 299 – estratto del foglio A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 13/02/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 299		Edificio	0	1970	-	-

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.

In P.T. 618 P.ed. 299 – estratto del foglio A2

31/12/2003 - G.N. 2091/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione sub G.N. 290/75 notificato il 25.02.1975 per rimedio di proprietà passiva della p.ed. 299 (limitatamente alla superficie exp.ed. 310) e per negatoria servitutis a favore di T.
riguarda p.ed. 299

31/12/2003 - G.N. 2091/3 ANNOTAZIONE

parte (limitatamente alla superficie exp.ed.310), il ricorso dd. 11.04.1984 sub G.N. 1521/84 alla Corte di Cassazione, ai sensi dell'art. 111 della Costituzione, contro la sentenza della Corte di Appello di Trento dd. 19.11.1983
riguarda p.ed. 299

I contenuti del fogli A1-A2-B-C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

COERENZE

P.ed. 299.

(in senso orario dall'ingresso, con riferimento alla planimetria catastale allegata)

Trattasi di fabbricato singolo distribuito a più piani fuori terra che presenta le fronti libere sugli anditi cortilivi esterni destinati a vie di comunicazione carrabili e pedonali e posti auto, vedi a supporto estratto mappa catastale.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

In P.T. 605 P.F. 1115/6 C.C. Faedo.

Estratto Foglio "B"

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

Iscrizioni omesse.

In P.T. 618 P.ed. 299 C.C. Faedo.

Estratto Foglio "B"

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

Iscrizioni omesse.

Con velatura di colore giallo le proprietà in quota delle persone esegutate.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e non in attività.
CONTRATTI IN CORSO	<p>Da quanto comunicato via email dall'Agenzia delle Entrate in data 24/04/2020 con lettera prot. 27617/2020, per i soggetti in narrativa <u>non si rilevano contratti di locazione né comodato</u>, vedi a supporto copia della comunicazione dell'ufficio.</p> <p><u>In sede di sopralluogo la comproprietaria ha evidenziato l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito della struttura stipulato con la Società senza fornirne peraltro copia. A tale scopo lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di tale atto ed in caso positivo di inviarne copia allo scrivente.</u></p> <p>In data 02/03/2021 l'Agenzia delle Entrate comunicava allo scrivente l'esistenza di un contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 01/11/2008, vedi in allegato copia della comunicazione:</p> <ul style="list-style-type: none">• contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 01/11/2008 e registrato a Trento il 14/11/2008 al n. 8736 serie 3 (contraenti comodanti: [REDACTED] <p>Pineta n. 36 codice fiscale e partita [REDACTED]. Il contratto ha la durata di sei anni dalla data di stipula e in difetto di disdetta da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza, mediante raccomandata, si intenderà rinnovato per un uguale periodo di tempo.</p> <p style="text-align: center;">Stralcio lettera Agenzia delle Entrate d.d. 02/03/2021</p>
MODALITÀ DI ACCESSO	<ul style="list-style-type: none">- Raccomandata per informazione del sopralluogo all'indirizzo in atti inviata in 19/05/2020.- Accesso ai beni avvenuto alla presenza della 19 giugno 2020; 07 ottobre 2020.
DATA DEL SOPRALLUOGO	

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	<p>P.ed. 299 P.F. 1115/6 C.C. Faedo.</p> <p>Il fabbricato denominato "Hotel Faedo Pineta", costituito dalla P.ed. 299 ed anditi esterni identificabili dalla P.f. 1115/6, risulta ubicato nel Comune amministrativo di San Michele All'Adige e più precisamente nell'abitato di Faedo in località Pineta di Faedo civ. 36 – 38010 Faedo – (TN).</p>
ACCESSO	<p>All'immobile e prospiciente andito costituito dalla P.f. 1115/6 si accede agevolmente dalla viabilità ad uso pubblico costituita da Via Pineta.</p>



Via Pineta vista da est

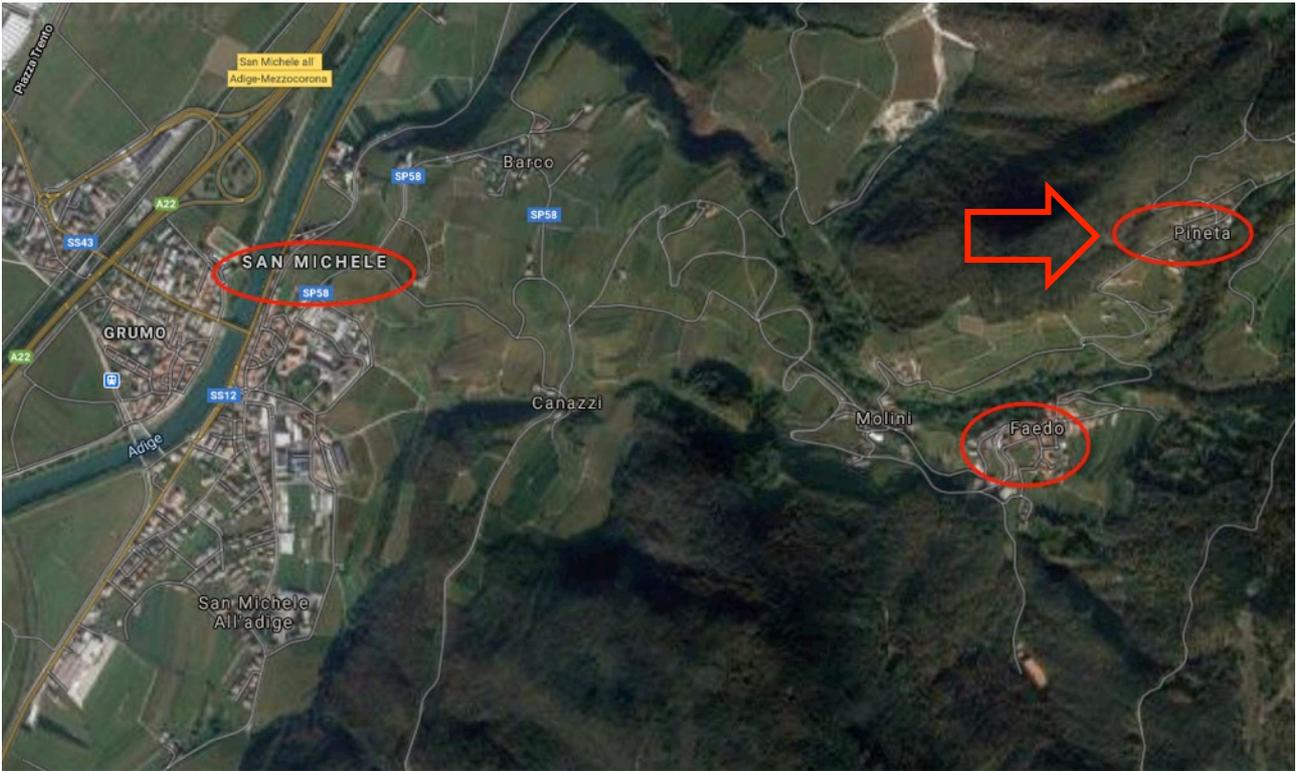


Via Pineta vista da ovest – a sx P.ed. 299 a dx P.f. 1115/6

**CARATTERISTICHE
ZONA**

La struttura alberghiera risulta parte integrante della frazione di Pineta di Faedo nel territorio comunale di San Michele All'Adige. Raggiungibile a pochi chilometri dall'abitato di Faedo attraverso agevole viabilità asfaltata, l'amenità montana a circa 750 m. s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari taluni dei quali ad utilizzo perlopiù stagionale altresì da due distinte strutture ricettive e di ristorazione una di queste l'hotel Faedo Pineta oggetto della presente. I servizi principali della zona risultano ubicati nell'abitato di San Michele all'Adige a circa km. 5,00, dove si trova altresì ubicazione il casello autostradale dell'A22.

Il circondario, sebbene carente di specifiche attrazioni turistiche e ludico sportive, offre l'opportunità di praticare il trekking, genuine passeggiate, escursioni in mountain bike in un'ambiente rilassante con scorci sulla valle dell'Adige ed i vitigni tipici della zona.



Vista aerea contesto zonale





Ubicazione della struttura alberghiera rispetto al contesto zonale



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La struttura alberghiera costituita dal “Hotel Faedo Pineta”, contraddistinta catastalmente dalla p.ed. 299, identifica un complesso edilizio di discreta volumetria distribuito in quattro piani fuori terra. L’edificio, risalente quale struttura originaria agli anni ’70 ed interessato successivamente da molteplici interventi edilizi qualitativi e di manutenzione, presenta elementi tipologici ed architettonici riconducibili ad edificazioni ricettive/commerciali del tipo ordinario.



Corpo di fabbrica principale – zona ingresso



Prospetto ovest – zona parcheggio

Di forma planimetrica a T, l’organismo edilizio presenta un corpo di fabbrica principale a quattro livelli fuori terra dove trova distribuzione l’accesso alla struttura e zona bar, nonché sovrastanti 3 piani che integrano le 15 stanze dell’hotel. A nord, idealmente collegato ed in aderenza al corpo di fabbrica principale, il secondo volume edilizio a due piani fuori terra destinati principalmente a sale di ristorazione, cucina, locali accessori di servizio e di deposito.

L’hotel presenta accesso principale dal lato sud prospiciente l’andito cortilivo che si

	<p>estende quale zona parcheggio verso ovest esso accessibile dall'antistante viabilità ad uso pubblico. Il collegamento ai piani della struttura è garantito da vano scala che diparte dalla zona bar nonché da dedicato ascensore.</p> <p>L'hotel, presenta una ricettività di 15 stanze letto, alcune per disabili, tutte dotate di wc e talune di balcone nonché come esposto la struttura integra, oltre a dedicati locali accessori e di preparazione pasti, due ampie sale ristorante a piano terra e primo esse collegate da scala giorno.</p> <p>Le superfici cortilive esterne, sebbene di modesta consistenza, permettono agevoli collegamenti pedonali e carrabili alla struttura nonché parcheggio per automezzi.</p> <p>A servizio della struttura ed in posizione prospiciente ad essa peraltro con interposizione della viabilità pubblica, trova ubicazione verso sud la p.f. 1115/6, spazio pianeggiante lastricato ed attrezzato per il posizionamento di tavolini da esterno.</p>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO	<p>La struttura edilizia, così come si evince dalla documentazione fotografica a supporto, si presenta in complessivo mediocre stato di conservazione per quanto si attiene alla porzione di immobile dedicato alla ristorazione di piano terra e primo. In discreto stato di conservazione le stanze ai piani, riferibili perlopiù ad interventi di manutenzione avvenuti nel corso degli anni 2000. Considerato peraltro che l'immobile, inutilizzato da alcuni anni, necessita a parere di un complessivo intervento di sistemazione/ammodernamento per quanto si attiene al piano terra e primo nonché inerente a possibili messe a norma dell'impiantistica elettrica, meccanica e di riscaldamento.</p>

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	In laterocemento e/o in c.a..
STRUTTURE VERTICALI COPERTURA	<p>Ossatura portante in travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in muratura tradizionale intonacata e tinta.</p> <p>A tetto in legno con lattonerie in lamiera, manto di copertura in tegole. Copertura piana a terrazzo con impermeabilizzazione in guaina bituminosa a vista della porzione di fabbricato di primo piano verso nord.</p>
FOTO DEGLI ESTERNI	Vedi nel dettaglio specifico allegato.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE	Vedi descrizioni in narrativa.
COMPOSIZIONE	<p>La struttura alberghiera risulta distribuita in quattro piani fuori terra e nel dettaglio internamente si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none">○ P. terra: accesso alla struttura attraverso l'ingresso principale della zona bar sul lato sud prospiciente l'andito cortilivo senza soluzione di continuità con la zona parcheggio ovest.○ Zona bar, sala conversazione, hall, vano scala di accesso ai piani, zona cucine con annessi depositi e locali accessori, ufficio, zona servizi igienici per personale ed ospiti, sala ristorante ovest con accesso secondario dall'andito, atrio e scala a giorno di collegamento con il piano primo.○ Accessibile dall'andito ovest: locale caldaia.

- **P. primo lato nord ovest sala ristorazione** – sala da pranzo accessibile da scala giorno ed altresì a mezzo di ascensore, atrio con passavivande, zona servizi, atrio lato est con accesso alla terrazza/copertura (NB: al momento del sopralluogo tale serramento risultava chiuso).
- **P. primo hotel:** accessibile da vano scala che diparte dalla zona hall di piano terra nonché da ascensore: corridoio centrale e 5 stanze dotate di wc di cui 3 con poggiolo.
- **P. secondo hotel:** accessibile da vano scala che diparte dalla zona hall di piano terra nonché da ascensore: corridoio centrale e 5 stanze dotate di wc di cui 2 con poggiolo nonché due adatte a persone disabili.
- **P. terzo-sottotetto hotel:** accessibile da vano scala che diparte dalla zona hall di piano terra nonché da ascensore: corridoio centrale e 5 stanze dotate di wc di cui 4 con poggiolo.

**CONSISTENZA
A**

La realtà immobiliare in trattazione presenta la seguente consistenza:

N.B.: Le superfici espresse sono state dedotte dalle planimetrie catastali controllate a campione in sede di sopralluogo. Per il fondo riferibile alla consistenza catastale.

In neretto la superficie commerciale calcolata mediante applicazione del “nuovo sistema Italiano di misurazione” SIM che comprende – Superficie principale: oltre alla superficie utile interna l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50 cm.) e metà spessore dei muri di confine con le altre unità immobiliari (sino ad un massimo di 25 cm).

Vedi tabella seguente.

PIANO TERRA	mq
Area lorda albergo (reception, bar, cucine, sala ristorante, uffici, servizi e vano scale)	433,00
Area lorda magazzino	144,00
Area lorda centrale termica	20,00
Veranda ingresso	5,00
Area lorda ascensore	4,00
Area parcheggio	433,00
Area andito	154,00
Area terreno boscato	774,00

PIANO PRIMO	mq
Area lorda albergo (sala da pranzo)	181,00
Area lorda albergo (5 camere, vano scale e corridoio)	153,00
Area lorda ascensore	4,00
Area lorda terrazza	271,00

PIANO SECONDO	mq
Area lorda albergo (5 camere, vano scale e corridoio)	158,00
Area lorda ascensore	4,00

PIANO TERZO SOTTOTETTO		mq
Area lorda albergo (5 camere, vano scale e corridoio)		153,00
Area lorda ascensore		4,00

BALCONI (sup. x 0,30)		mq
Piano primo (26,60x0,30)		7,98
Piano secondo (26,60x0,30)		7,98
Piano terzo (19,00x0,30)		5,70

CALCOLO VOLUME TOTALE	mq	h (m)	mc
Piano terra albergo e vano scensore	437,00	3,40	1485,80
Piano terra magazzini	144,00	3,40	489,60
Piano terra centrale termica	20,00	3,40	68,00
Primo piano sala da pranzo	181,00	3,30	597,30
Piano primo camere con servizi (5 camere), corridoio e vano ascensore	157,00	3,10	486,70
Piano secondo camere con servizi (5 camere), corridoio e vano ascensore	162,00	3,10	502,20
Piano terzo sottotetto camere con servizi (5 camere), corridoio e vano ascensore	157,00	2,50	392,50
<i>Volume totale:</i>			4022,10

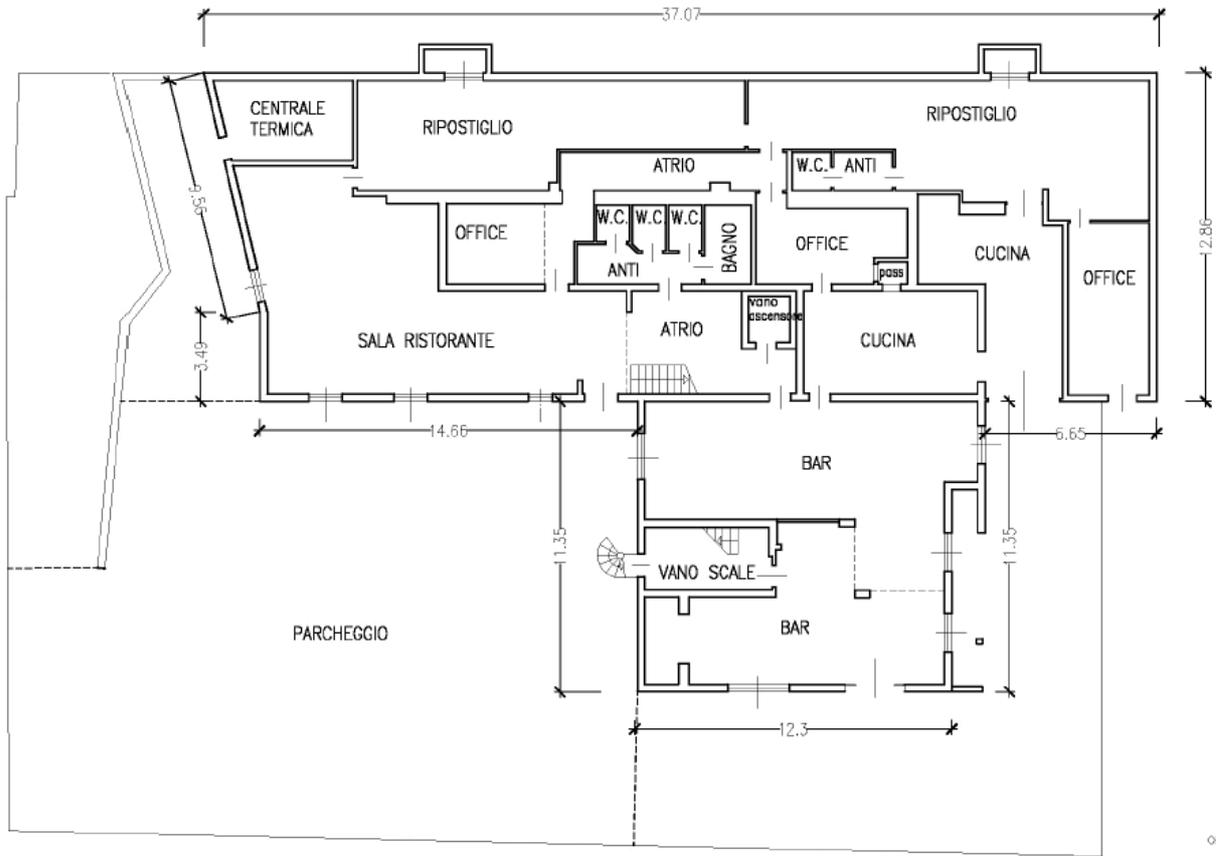
P.f. 1115/6 mq. 500,00

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto. Sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile calpestabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili e per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicitaria corrente in quanto questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

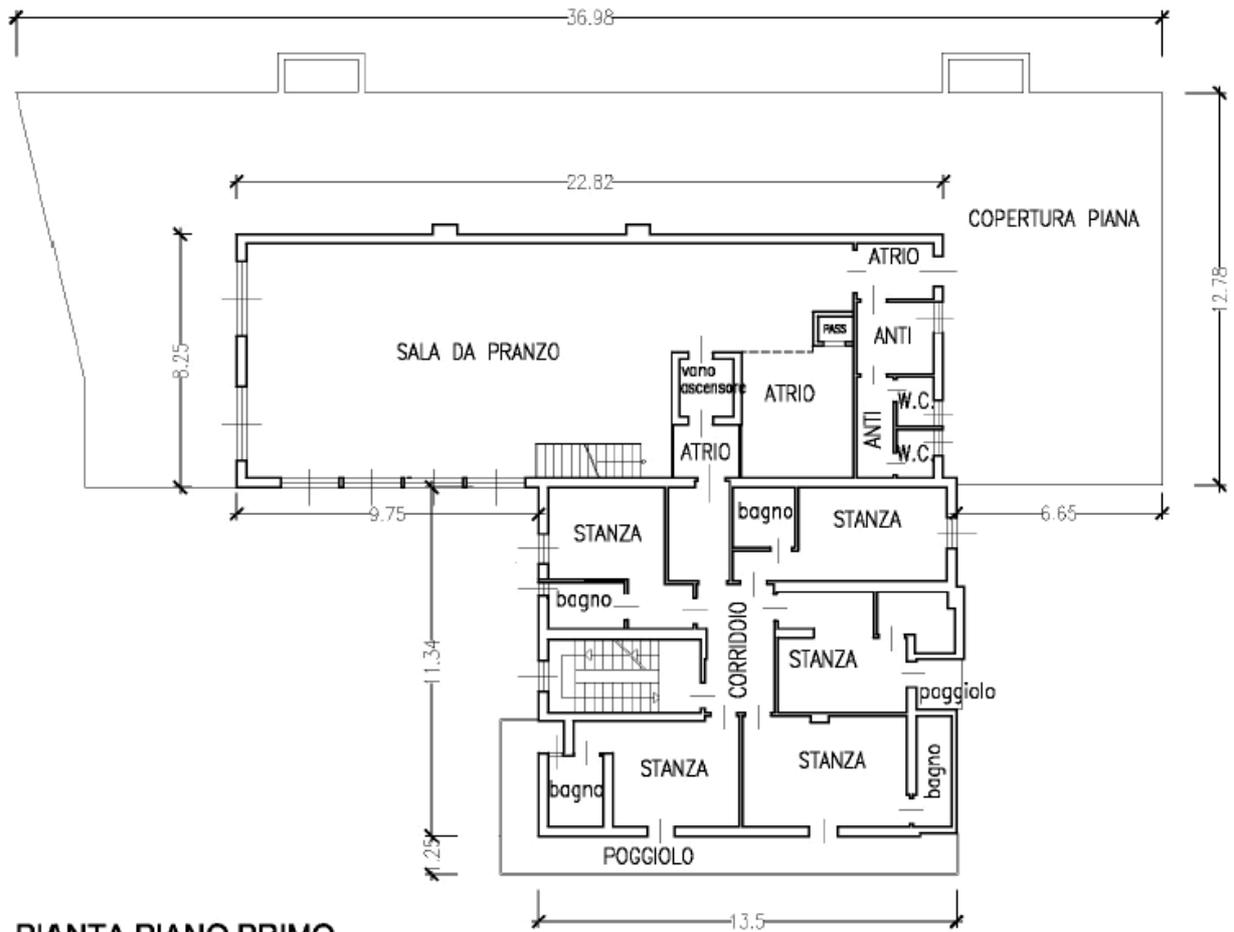
PIANTA PIANO TERRA

h= 280 cm.



ork

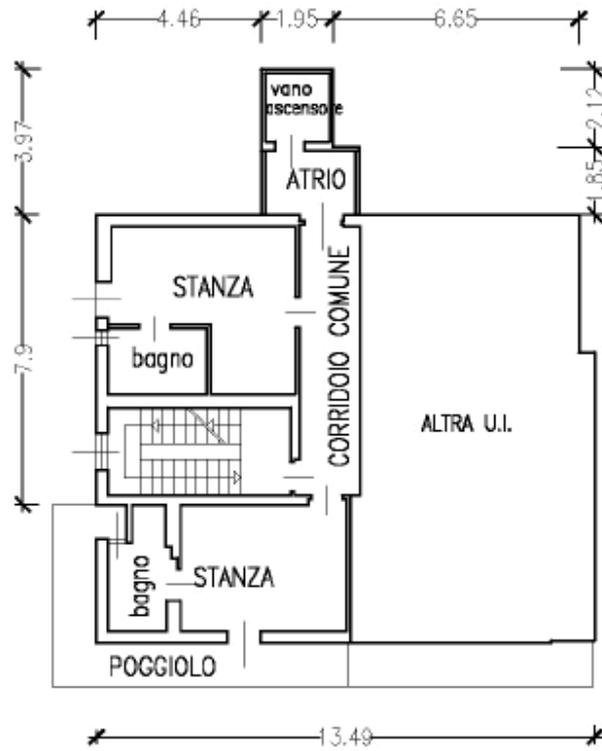
Stralcio planimetria catastale piano terra – scala a vista



PIANTA PIANO PRIMO

h= 270 cm.

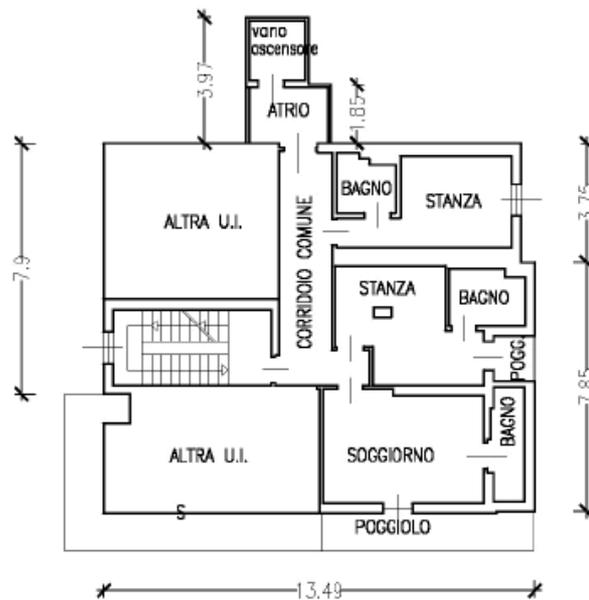
Stralcio planimetria catastale piano primo – scala a vista



PIANTA PIANO SECONDO

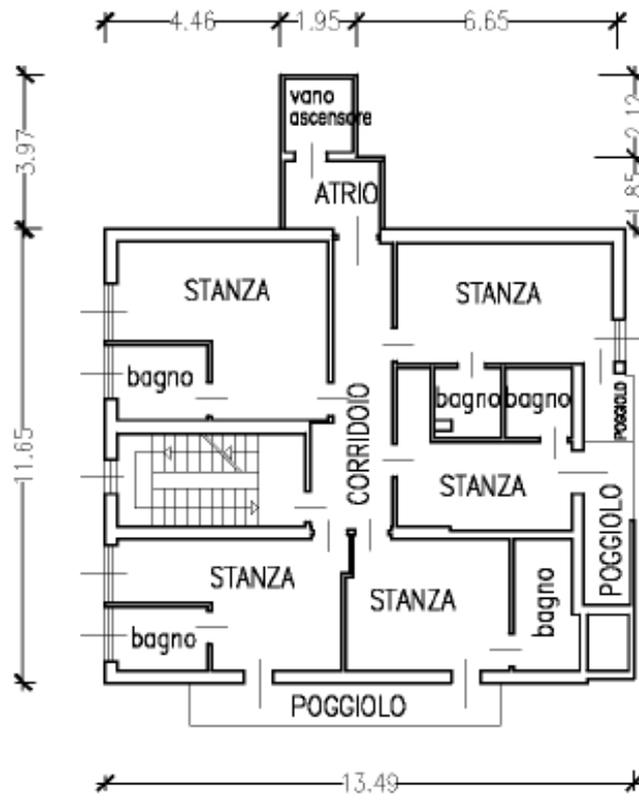
h= 270 cm.

Stralcio planimetria catastale piano secondo – scala a vista



PIANTA PIANO SECONDO

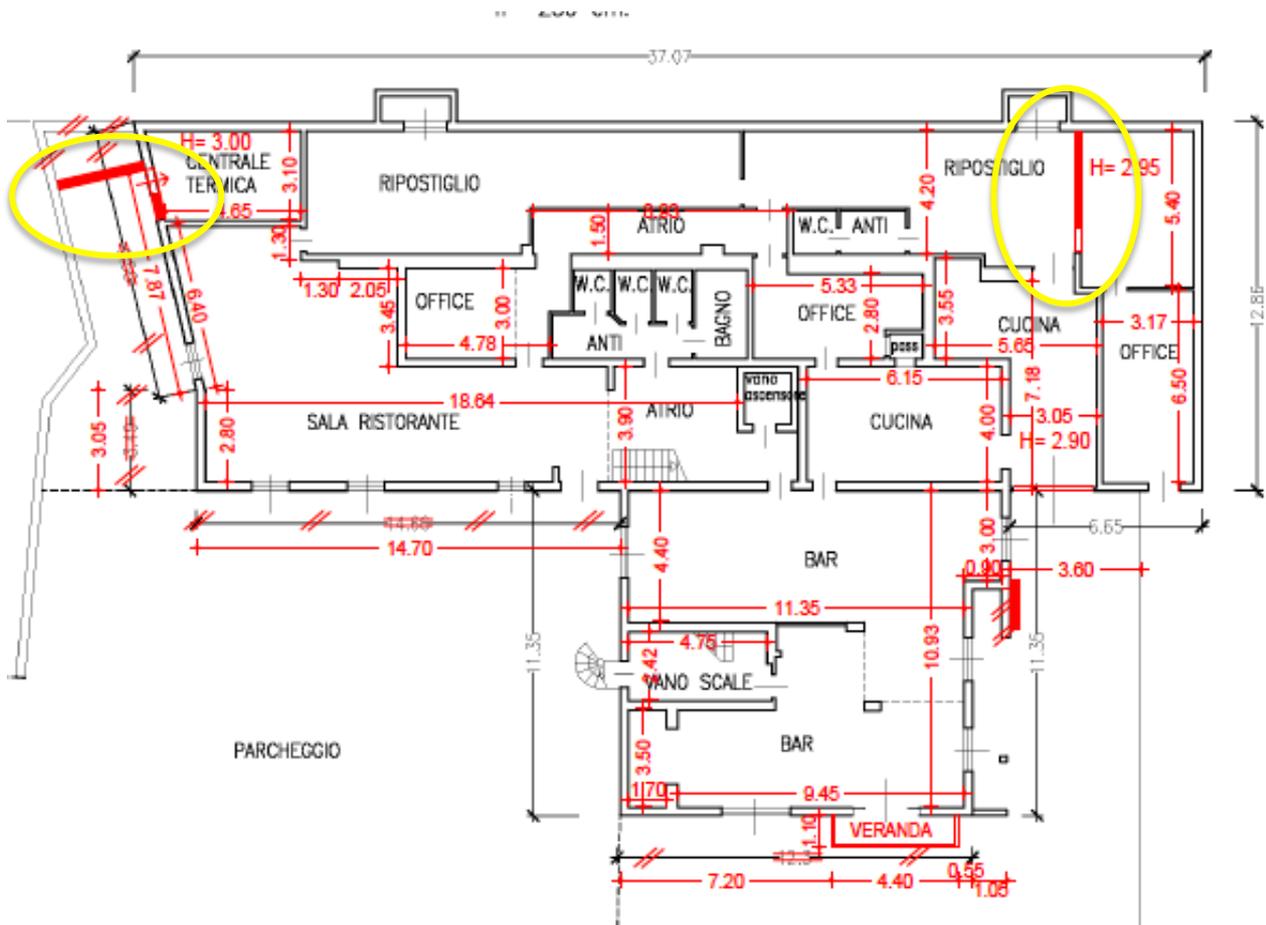
h= 270 cm.



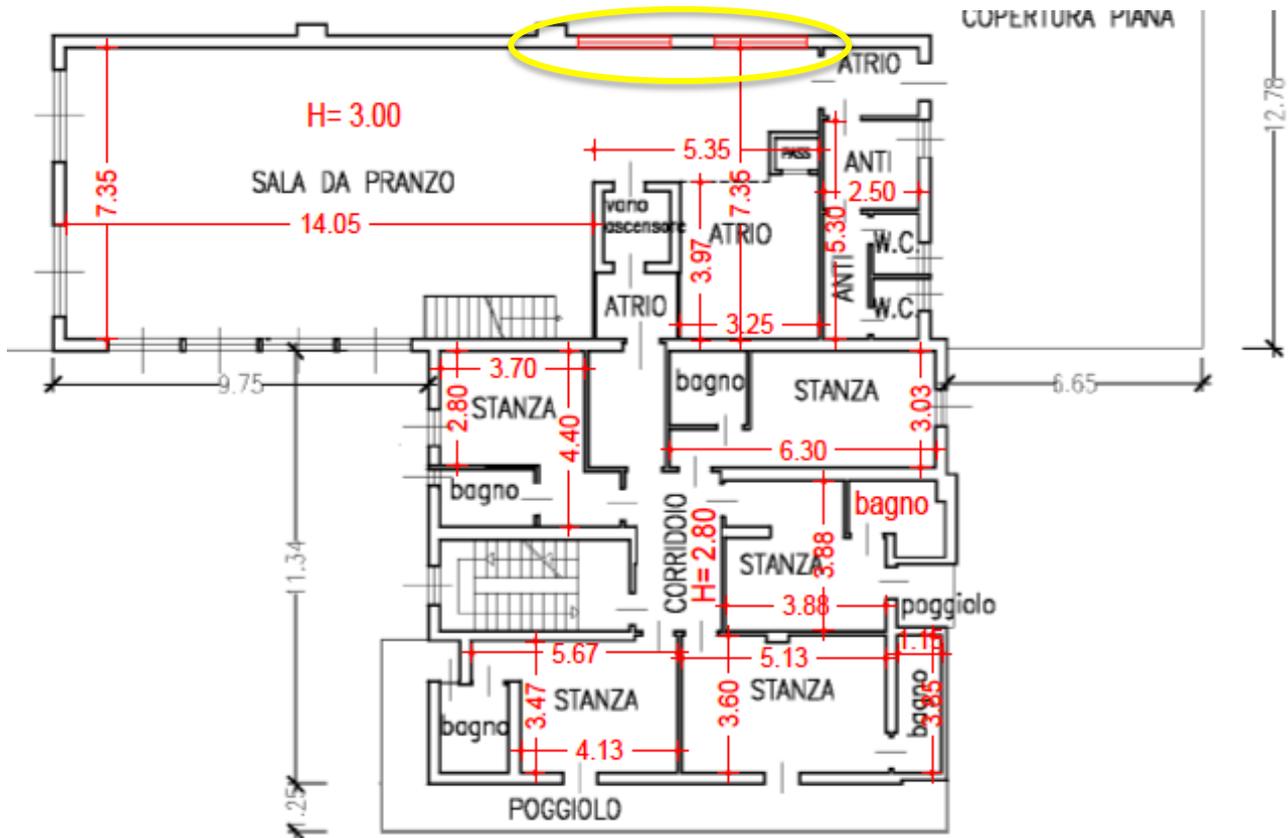
PIANTA TERZO PIANO

h= 260 cm.

Stralcio planimetria catastale piano terzo-sottotetto – scala a vista



Stralcio planimetria catastale piano terra – scala a vista
In rosso le modifiche e misure rilevate
Con bordatura colore giallo de difformità distributive rilevate



Stralcio planimetria catastale piano primo – scala a vista
In rosso le modifiche e misure rilevate
Con bordatura colore giallo de difformità distributive rilevate

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

Si premette, così come esposto in narrativa, ad esclusione degli interventi edili che hanno interessato sommariamente la riqualificazione delle stanze, sebbene con utilizzo di materiali di qualità ordinaria, la costruzione dell'ascensore, il rifacimento del manto di copertura, tinteggiatura, la rimanente porzione della struttura (piano terra e primo) presenta caratteristiche estetiche e qualità dei materiali del tipo mediocre risalenti all'epoca di edificazione avvenuta negli anni '70. Altresì da rilevare il degradato stato di manutenzione della zona cucina e locali a servizio che necessita di un complessivo assetto e messa a norma.

PAVIMENTI	Piastrelle ceramiche tradizionali dell'epoca di costruzione nei locali bar, sale ristorante, in laminato nelle stanze.
PARETI	Intonaco a civile con idropittura.
SERRAMENTI ESTERNI	In legno con vetrocamera nelle stanze anni '2000, zona ristorazione bar perlopiù anni '70.
SERRAMENTI INTERNI	Porte interne in legno tamburato e/o vetrate.
SERVIZI IGIENICI	Servizi igienici delle stanze con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, dotati di sanitari ceramici e doccia.



Servizi igienici piano terra



Bagno tipo stanze primo piano



Bagno disabili piano secondo

**RISCALDAMENTO
E ACQUA
CALDA**

Centrale termica dotata di generatore di calore alimentato a gasolio, termosifoni metallici e porta salviette nei bagni.



Centrale termica.



**ALTRA
IMPIANTISTICA**

Elettrica, telefonica, tv che necessita a parere, quantomeno per le porzioni di piano terra e primo, di complessiva verifica tecnica specializzata.



Quadro elettrico

**IDONEITÀ DEI
LOCALI**

L'Hotel strutturato in quattro piani fuori terra, risulta dotato di 15 stanze per un totale di circa 30 posti letto, zona bar reception a piano terra, ampie sale ristorante a piano terra e primo, anditi cortilivi esterni destinati a posti auto e vie di comunicazione.

**LOCALI
ACCESSORI**

La struttura ricettiva presenta locali accessori strettamente legati all'attività alberghiera, così come esposto in narrativa. Da rilevare l'andito a servizio costituito dalla p.f. 1115/6.



Cortile/andito in p.f. 1115/6 visto da sud, sullo sfondo l'hotel.



Vista dalle stanze dell'hotel

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Classe non definita.

**STATO DI
CONSERVAZION
E DELL'UNITÀ**

Così come esposto in narrativa lo stato di conservazione, dovuto in parte all'inutilizzo della struttura, si può definire mediocre per quanto riguarda gran parte delle strutture esterne a vista nonché parimenti lo stato di manutenzione degli interni dell'Hotel in particolare per le zone ristorazione di piano terra e primo sebbene le stanze si presentino in discreto stato di manutenzione. Tale determinazione rapportata alla crescente richiesta di qualità e servizi a favore dei clienti, non può prescindere dall'affermare che ai fini di stima si ritiene che il complesso edilizio per gran parte necessita di un generale intervento di sistemazione/ristrutturazione/rivisitazione delle componenti qualitative, distributive, impiantistiche.

**FOTO DEGLI
INTERNI**

Vedi nel dettaglio specifico allegato.



Bar-hall



Sala ristorante piano terra



Sala ristorante primo piano



Cucina



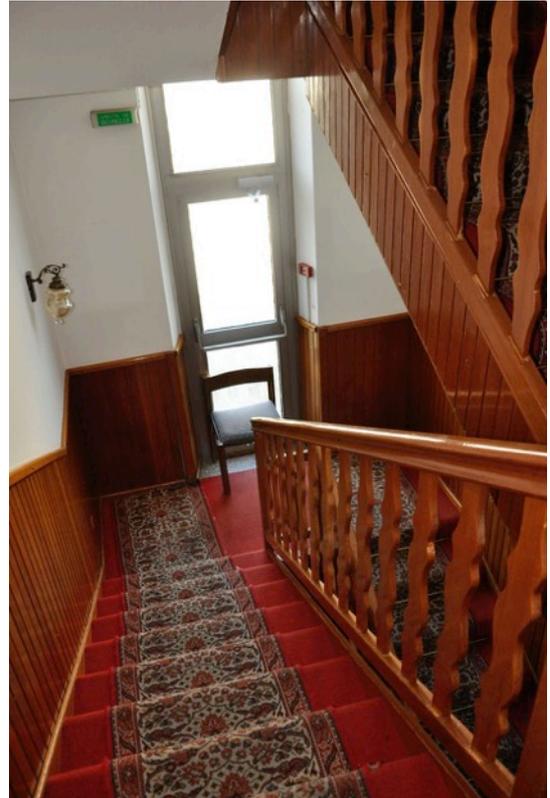
Stanza tipo primo piano



Stanza tipo piano secondo



Stanza tipo terzo piano



Vano scala



Vano scala



Bagno tipo



Viste panoramiche dalle stanze verso sud est



Viste panoramiche dalle stanze



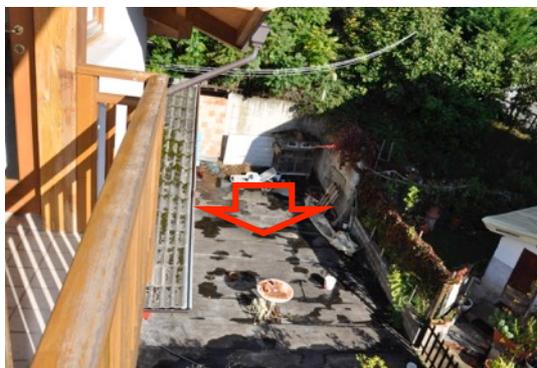
Viste panoramiche dalle stanze



Andito est sullo sfondo il serramento zona cucina – a dx altra proprietà



Altra proprietà verso est



Terrazzo/copertura primo piano verso est



Terrazzo primo piano a sx altra proprietà a dx.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Dalla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica si rileva che la p.ed. 299 e p.f. 1115/6 ricadono nelle seguenti zone:

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA

Vista la domanda presentata dal Signor Michelin Maurizio residente a Trento in via dei Masetti n° 34 (TN) assunta a prot. n° 6354 del 27/07/2020;

Visto il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.;

Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Faedo, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 284 del 06/03/2020;

Accertata la propria competenza in merito all'adozione del presente provvedimento in base a quanto stabilito con Decreto del Commissario Straordinario n° 5 dd. 13/01/2020;

Vista la Legge Urbanistica provinciale n. 15 del 04.08.2015 e ss.mm.;

Visti gli atti esistenti in ufficio;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30, Il comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, che le prescrizioni del vigente strumento urbanistico relative alle sottoindicate **particelle** in **C.C. Faedo**, sono le seguenti:

**P.ED. 299 C.C. FAEDO
ART. 64 G1 AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE**

**P.F. 1115/6 C.C. FAEDO
ART. 64 G1 AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE soggetta per circa Mq 160 a FASCIA DI RISPETTO STRADALE ART. 93**

Artt. 64 e 93 P.R.G. vigente.

Stralcio del certificato di destinazione urbanistica.

PRATICHE EDILIZIE

Dalla lettura dell'allegato elenco fornito dall'ufficio tecnico del Comune di San Michele All'Adige si evidenziano a seguito gli atti sindacali che hanno interessato gli immobili:

Sulla particella edificiale 299 in C.C. FAEDO sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	06/1970	15/06/1970
OGGETTO:		
COSTRUZIONE DI UNA PENSIONE CON DEPENDANCE SULLE PP.FF. 1115/6, 1115/9 e 1115/11 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	01/1974	08/02/1974
OGGETTO:		
VARIANTE AL PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO PENSIONE SULLE PP.FF. 1115/11 E 1115/12 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	09/1977	20/12/1977
OGGETTO:		
VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO PENSIONE SULLE PP.FF. 1115/11 E 1115/12 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Condomo edilizio 1985	1943	09/02/1998
OGGETTO:		
MODIFICHE ESTERNE DELLA P.ED. 299 C.C. FAEDO PER TAMPONAMENTO PORTA A PIANO TERRA NON REALIZZATA DAL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N. 01 DEL 08.02.1974 E VARIANTE N. 09 DEL 20.12.1977		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	04/1986	03/04/1986
OGGETTO:		
COSTRUZIONE DI n. 2 BAGNI AL III PIANO DELL'HOTEL FAEDO PINETA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	11/1989	06/06/1989
OGGETTO:		
APPLICAZIONE DI DUE TENDE DA SOLE SULLA FACCIATA SUD DELL'EDIFICIO IN CORRISPONDENZA ALL'INGRESSO PRINCIPALE DELL'HOTEL FAEDO PINETA SU P.ED. 299 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	22/1990	28/11/1990
OGGETTO:		
RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO SU PP.ED. 299 E 301 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	17/1993	07/07/1993
OGGETTO:		
INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI G.P.L. IN SERBATOIO FISSO DA MC. 3 INTERRATO A SERVIZIO DEL FABBRICATO ALBERGHIERO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	16/1995	22/06/1995
OGGETTO:		
VARIANTE N. 1 IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE N. 22/1990 PER LA RISTRUTTURAZIONE E L'AMPLIAMENTO DELL'HOTEL FAEDO PINETA COSTRUITO SULLE PP.ED. 299 E 301 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	04/1997	26/05/1997
OGGETTO:		

VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 16/1995 PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA PER ADEGUAMENTO NORME ANTINCENDIO PP.ED. 299 E 301 IN C.C. FAEDO

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	15/2000	12/10/2000
OGGETTO:		
RISTRUTTURAZIONE ALBERGO PER PARZIALE AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO ALLE NORME HANDICAPPATI ED ANTINCENDIO PP.ED. 299 E 301 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	19/2001	19/07/2001
OGGETTO:		
VARIANTE N. 1 - RISTRUTTURAZIONE ALBERGO PER PARZIALE AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO ALLE NORME HANDICAPPATI ED ANTINCENDIO PP.ED. 299 E 301 IN C.C. FAEDO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione	19/2001	23/08/2001
OGGETTO:		
INSTALLAZIONE DEPOSITO G.P.L. 3000 LT INTERRATO ORIZZONTALE		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
DIA	4/2005	4/04/2005
OGGETTO:		
RISTRUTTURAZIONE PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SUL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DELL'HOTEL FAEDO PINETA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
DIA	12/2006	16/06/2006
OGGETTO:		
TINTEGGIATURA ESTERNA DELL'EDIFICIO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione in Sanatoria	20/2007	6/09/2007
OGGETTO:		
VARIANTE ALLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE, PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SUL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, HOTEL FAEDO - PINETA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
DIA	36/2008	19/11/2008
OGGETTO:		
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO LOCALI CUCINA DELL HOTEL FAEDO PINETA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	11/2011	6/06/2011
OGGETTO:		
SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA		

Sulla particella fondiaria 1115/6 in C.C. FAEDO sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	07/1968	21/08/1969
OGGETTO:		
COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE TIPO MONTAGNA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	13/1978	22/10/1978
OGGETTO:		
COSTRUZIONE DI UN MURO DI SOTTOSCARPA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	02/1980	12/03/1980
OGGETTO:		
VARIANTE AL PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN MURO DI SOTTOSCARPA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	10/1984	02/04/1984
OGGETTO:		
POSA IN OPERA DEL RIVESTIMENTO DI UN MURO DI SOTTOSCARPA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	17/1984	12/06/1984
OGGETTO:		
INSTALLAZIONE DI UNA INSEGNA PUBBLICITARIA "RISTORANTE"		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione	18/1984	12/06/1984
OGGETTO:		
SCAVO PER LA POSA DI CAVO ELETTRICO LUNGO LA STRADA COLLEGANTE L'HOTEL FAEDO E IL GIARDINO DELLO STESSO		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione	12/2000	29/06/2000
OGGETTO:		
INSTALLAZIONE TENDA DA SOLE		

AGIBILITÀ

Da quanto è stato possibile verificare presso l'archivio comunale risultano depositati gli originari certificati rilasciati in data 30/06/1972 e 24/01/1979 allegati in copia.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

**REGOLARITÀ
EDILIZIA**

Gli accertamenti eseguiti raffrontando la più recente documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele all'Adige, hanno evidenziato prudenzialmente e in maniera non esaustiva, le seguenti irregolarità edilizie.

- a) Creazione di due nuove finestre nella sala da pranzo a piano primo.
- b) Partitura non segnalata nella zona deposito cucine.
- c) Muratura contro terra zona centrale termica.
- d) Realizzazione di manufatto ligneo in p.f. 1115/6 di modeste dimensioni ad uso tettoia del quale non si è rilevato il titolo edilizio.



Tettoia in p.f. 1115/6.

Si puntualizza al riguardo, considerata la notevole volumetria e conformazione dell'edificio nonché i molteplici interventi edili eseguiti nel corso degli anni, che eventualmente solo accurate verifiche strumentali e metriche dell'intero organismo edilizio potranno con certezza accertare eventuali ulteriori difformità edilizie e/o volumetriche dell'immobile, intervento per il quale lo scrivente rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Magistrato con costi stimabili pari ad € 3.000,00 più accessori.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA**

Ai soli fini di stima ed in via prudenziale per regolarizzare la situazione in essere, in prima approssimazione ed in via sommaria, si prevede una spesa complessiva arrotondata di € 3.000,00 comprensiva di spese tecniche oneri ed eventuali sanzioni. Quanto al manufatto di cui al punto d) si ritiene ai fini di stima proporre la sua rimozione con costi stimati di € 1.000,00.

Nota: Si segnala come sia molto difficile qualificare gli abusi in modo certo ed autonomo (senza un parere formale dell'Ente pubblico), sia per le diverse normative esistenti nazionali e locali (DPR 380/2001, L.P. 1/2008, L.P. 15/2015), sia per la specifica interpretazione delle difformità riscontrate, sia per la difficoltà nel definire l'epoca dell'abuso (ad es. se in valenza o meno di titolo edilizio).

Per il caso in esame si ritiene che la situazione possa rientrare in "difformità parziale", quindi nei cd. abusi minori.

Si assume quindi che sia possibile "sanare" le difformità riscontrate; per la

	<p><i>regolarizzazione occorrerà predisporre una apposita pratica edilizia (da concordare preventivamente con gli uffici tecnici comunali nella forma e nei modi) e provvedere al pagamento delle relative sanzioni come previsto dalla legge urbanistica provinciale 1/2008 capo III art. 128 e seguenti.</i></p> <p><i>La cifra indicata che è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante, è quantificata in modo sommario ed a corpo.</i></p> <p><u><i>Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.</i></u></p>
CONFORMITÀ IMPIANTI	<p>Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.</p> <p>L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.</p>
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.</p>
COSTI PER CERTIFICAZIONE	<p>Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait</p> <p>pari a € 1.000,00</p>
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	<p>Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato, le lievi modifiche distributive di cui ai punti precedenti.</p>
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<p>Per la predisposizione e presentazione della variazione catastale si prevede un costo comprensivo di: prestazione tecnica e oneri fiscali</p> <p>pari a complessivi € 1.000,00</p>
CONFORMITÀ TAVOLARE	<p>Gli accertamenti non hanno evidenziato difformità.</p>
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	<p>Nessuno.</p>
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	<p>Condominio non costituito.</p>

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico 1 a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione, (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro). Vedi note al paragrafo precedente.
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti. Vedi note al paragrafo precedente.
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle realtà in quanto solo in parte materializzati nonché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale dei fondi sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non vi siano terreni inquinati nel sottosuolo.
Impossibilità di avere certezza in merito alla presenza di eventuali condutture interrato quali scarichi fognari, allacciamenti alle reti tecnologiche.	Si assume che non siano presenti allacciamenti e/o condutture di scarico.

1. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 618 e 605.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI	Foglio A2 in P.T. 618. 31/12/2003 - G.N. 2091/2 ANNOTAZIONE atto di citazione sub G.N. 290/75 notificato il 25.02.1975 per rivendica di proprietà per parte della p.ed. 299 (limitatamente alla superficie exp.ed. 310) e per negatoria servitutis a favore di [REDACTED] riguarda p.ed. 299 31/12/2003 - G.N. 2091/3 ANNOTAZIONE parte (limitatamente alla superficie exp.ed.310), il ricorso dd. 11.04.1984 sub G.N. 1521/84 alla Corte di Cassazione, ai sensi dell'art. 111 della Costituzione, contro la sentenza della Corte di Appello di Trento dd. 19.11.1983 riguarda p.ed. 299 <u>Iscrizioni per le quali lo scrivente non ha notizie aggiornate nel merito.</u>
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 618 e 605.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Foglio C in P.T. 605 – p.f. 1115/6. 14/07/1989 - G.N. 1166/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ tollerare costruzioni fino al confine e di non edificare a carico p.f. 1115/6 a favore p.ed. 312 Atto d.d. 11/07/1989
ATTI ASSERVIMENTO URBANISTICO	DI Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 618 e 605.

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati.

IPOTECHE

Foglio C P.T. 605.

Iscrizioni omesse.

Foglio C P.T. 618.

Iscrizioni omesse.

**Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti
tavolari allegati.**

PIGNORAMENTI

Foglio C in P.T. 605 a carico quota 7/9 della P.F. 1115/6.

Iscrizione omessa.

Foglio C in P.T. 618 a carico quota 8/9 della P.ed. 299.

Iscrizione omessa.

ISCRIZIONI

-

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE**

La proprietà ad oggi risulta di soggetti privati.

SPESE CONDOMINIALI	Nessuna.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u> Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.
ALTRO	-

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce le seguenti quote: In P.T. 605: Iscrizione omessa Quota 3/9 Iscrizione omessa Quota 2/9 Iscrizione omessa Quota 2/9 In P.T. 618: Iscrizione omessa Quota 12/18 Iscrizione omessa Quota 2/18 Iscrizione omessa Quota 2/18
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Attese le caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto, si accerta che il bene NON CONCEDE LA POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE in natura della quota colpita da pignoramento. Pertanto si procede alla stima sommaria dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

Struttura alberghiera – “Hotel Faedo Pineta” località Pineta di Faedo nel Comune Amministrativo di San Michele All’Adige.

P.ed. 299 C.C. Faedo Quota 8/9 P.F. 1115/6 C.C. Faedo Quota 7/9

PRECISAZIONI E LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell’incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L’attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (1).

A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

(1) 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.

- Tenuto conto degli elementi in narrativa; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle caratteristiche tipologiche e del grado di finitura della struttura alberghiera, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, lo scrivente tecnico in considerazione dell’incarico ricevuto, ritiene opportuno concretizzare la valutazione mediante applicazione del metodo del “*Valore per costo di ricostruzione vetustato – Cost Approach*” in quanto a parere non applicabili le metodologie per confronto di mercato in quanto in zona non vi sono adeguati comparabili altresì non applicabile la metodologia per capitalizzazione dei redditi in quanto non riscontrabile un canone di affitto della struttura;
- tenuto conto dello stato di conservazione definibile complessivamente mediocre della struttura alberghiera inutilizzata ormai da alcuni anni e che per gran parte necessita di un generale intervento di sistemazione/ristrutturazione/rivisitazione delle componenti qualitative, distributive, impiantistiche.;
- tenuto conto che in sede di sopralluogo nella struttura non si è rilevata nessuna attività economica in essere;
- tenuto conto che la struttura alberghiera risulta inserita in un contesto ambientale che sebbene pregevole dal punto di vista naturalistico non offre né attrazioni turistiche né ludico sportive ad esclusione dell’opportunità di praticare il trekking, genuine passeggiate, escursioni in mountain bike e percorsi enogastronomici;

- tenuto conto che l'eventuale riqualificazione dell'immobile attualmente trova ridotte motivazioni con riferimento al contesto zonale nel quale il compendio immobiliare è inserito, mancando in sostanza una potenziale e costante clientela a cui fare riferimento. La struttura infatti così come confermato dalla comproprietaria, era rivolta perlopiù alla ristorazione per eventi familiari, matrimoni, battesimi ecc, pranzi di lavoro ed aziendali;
- tenuto conto della prudenzialità che mi ha guidato nella applicazione dei costi di costruzione che sebbene desumibili da pubblicazioni sono stati proporzionati alla tipologia edilizia in oggetto, caratterizzata da strutture portanti tradizionali ed elementi tipologici ed architettonici ordinari;
- tenuto conto, per contro, di fattori decrementali dovuti al particolare momento congiunturale del mercato immobiliare che interessa in particolar modo il settore alberghiero, caratterizzato in generale da scarso interesse imprenditoriale, vendite rallentate e ampia possibilità di acquisizione di un consistente patrimonio edilizio, altresì considerata la tipologia di vendita forzata di alla presente Procedura Esecutiva, nonché valutato che il pignoramento colpisce gli immobili per la quota di 8/9 la p.ed. 299 e 7/9 per la p.f. 1115/6;
- tenuto conto che i valori espressi nella seguente stima sono determinati in forma prudenziale tenendo conto della congiuntura economica negativa determinata dall'incertezza economica e dalla conseguente flessione quantitativa e qualitativa dell'indotto turistico, nella precisa ottica, qualora il bene dovesse essere offerto sul mercato, di trovare con ragionevole possibilità il compratore. Basti pensare alle numerose aste giudiziarie che offrono strutture alberghiere, peraltro in decoroso stato di conservazione e ubicazione in zone turistiche, a prezzi notevolmente inferiori alla stima prodotta a supporto della Procedura;
- tenuto conto, in relazione all'applicazione del coefficiente di vetustà nella media del 40%, che la struttura edilizia principale nel suo complesso di oltre 40 anni e in mediocre stato di conservazione è da considerare per gran parte un investimento ammortizzato;
- tenuto conto che l'applicazione del coefficiente di manutenzione pari allo 0,20 viene valorizzato per lo stato di scarsa manutenzione, in particolare per le zone di piano terra primo ed esterni dell'hotel, effettuata nel corso degli anni nonché per l'assenza di strutture ludico-intrattenitive quali, aree relax, bagni turchi, saune, sale giochi, attività che dovranno essere eventualmente ricavate con un riordino interno o con aumenti volumetrici;
- tenuto conto altresì del citato contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 01/11/2008 della durata di anni 6 + 6, vedi in allegato la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, per il quale lo scrivente non ha raccolto in sede di sopralluogo nessun dato oggettivo in riguardo all'effettiva attuazione ed applicazione dello stesso, considerato altresì che la struttura alberghiera ad oggi non è in attività. Per tali ragioni si ritiene prudenzialmente ad oggi di non effettuare riduzioni del valore. Si rimane comunque a completa disposizione dell'Ill.mo Magistrato qualora tale documento venga ritenuto giuridicamente applicabile nel caso in esame;

- tenuto conto dell'iscrizione tavolare nel foglio C in P.T. 605 relativa al vincolo di non edificare e tollerare il fabbricato P.ed. 312 a confine;

di tutto ciò tenuto conto, altresì considerato quanto in narrativa si ritiene pertanto verosimile attribuire alla realtà immobiliare in trattazione un valore unitario medio concretizzato come a seguito, si avrà quindi:

V 1: VALORE PER COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO – COST APPROACH

TABELLA DI CALCOLO

Piano	Volume (mc)	€/mc	Totale (€)
Piano terra	1485,80	€ 320,00	€ 475.456,00
P. primo, secondo, terzo	1978,70	€ 350,00	€ 692.545,00
P. terra - magazzini c.t.	557,60	€ 200,00	€ 111.520,00
	4022,10		€ 1.279.521,00
Utile imprenditore presunto 8%			€ 102.361,68
		Sommano	€ 1.381.882,68
Spese tecniche presunto 8%			€ 102.361,68
Spese amministrative presunto 2%			€ 25.590,42
Oneri di urbanizzazione presunto			€ 100.000,00
		Sommano	€ 1.609.834,78
Terreno mq 1.970,00 x 50,00 €/mq =			€ 98.500,00
		Sommano	€ 1.708.334,78
Oneri fiscali presunto 6% x 2 anni			€ 102.500,09
		Sommano	€ 1.810.834,87
a dedurre indice di vetustà medio del 40%			-€ 724.333,95
		Sommano	€ 1.086.500,92
Coefficiente di manutenzione € 1.086.500,92 x 0,20			-€ 217.300,18
		Sommano	€ 869.200,74

Considerazioni peritali aggiuntive:

Il costo di costruzione è il valore minimo dell'immobile in presenza di un mercato ordinario e di una ragione economica riferita alla tipologia del bene. Nella fattispecie essendo il fabbricato avulso da un tessuto economico ricettivo-turistico in quanto collocato, come esposto, in un contesto ambientale che sebbene pregevole dal punto di vista naturalistico non offre né attrazioni turistiche né ludico sportive, si ritiene

necessario incidere sul valore sopra determinato in modo negativo attraverso i coefficienti sotto riportati rappresentando con essi l'interesse che il mercato può offrire in questo momento per l'immobile nelle condizioni attuali.

Di tutto ciò tenuto conto si ritiene di avere sufficienti elementi per poter stimare l'incidenza dei seguenti parametri formativi incrementali o decrementali in funzione delle situazioni migliori o peggiori rispetto al valore complessivo di riferimento assunto; nello specifico:

parametro zonale: inteso come qualificazione conferita all'immobile dal complesso delle caratteristiche dovute a) dall'ubicazione periferica in zona collinare/montana, parametro assunto 0,90; b) di utenza definita dalla rete viabilistica, infrastrutturale e dalla vicinanza di servizi quali negozi attività ricreative ecc. parametro assunto 0,92; c) di posizione definita dall'insieme di caratteristiche correlate all'esposizione rispetto ai punti cardinali, parametro nella media assunto 0,98; d) di esposizione e veduta definita attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli locali per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno, coefficiente medio 1,01;

Forma di mercato e altri fattori: per forma di mercato legata alla tipologia di vendita forzata di cui alla presente Procedura; per il particolare momento congiunturale del mercato immobiliare, caratterizzato in generale da scarso interesse imprenditoriale ed attività in forte stallo, coefficiente 0,90.

Si avrà pertanto che il coefficiente globale di comparazione risulta essere il seguente:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE	INDICE
	Zonale		
K1	di ubicazione	Zona collinare/montana decentrata	0,90
K2	di utenza	Rete viabilistica e vicinanza negozi	0,92
K3	di posizione	Caratteristiche legate all'esposizione	0,98
K4	di esposizione e veduta	Vantaggi affaccio	1,01
K5	Forma di mercato	Vendita forzata	0,90
		Coefficiente globale	0,7376

Si avrà quindi, assumendo il valore di riferimento in narrativa:

€ 869.200,74 x 0,7376 = € **641.122,47**

Si avrà quindi:

P.ed. 299 C.C. Faedo - Struttura alberghiera denominata - "Hotel Faedo Pineta".

€ 641.122,47.=

P.f. 1115/6 C.C. Faedo - fondo ad auditto esterno.

Mq. 500,00 ad €/mq. 40,00

€ 20.000,00.=

Totale complessivo arrotondato

€ 661.000,00.=

VALORE QUOTA PIGNORATA

Le persone esecutate sono proprietarie per la quota di 8/9 in P.T. 618 P.ed. 299 e per la quota di 7/9 in P.T. 605 P.f. 1115/6 dei beni, pertanto si procede al calcolo del valore finale dell'oggetto di pignoramento in rapporto alla quota di proprietà indivisa.

Valore quota indivisa = valore x quota di comproprietà

P.ed. 299 € 641.122,47 x 8/9 = € 569.886,64

P.f. 1115/6 € 20.000,00 x 7/9 = € 15.555,56

VALORE QUOTE PIGNORATE arrotondati . = € 585.000,00.=

12. VALORE DI STIMA

LOTTO UNICO

Considerato quanto in narrativa si ritiene che il più probabile valore di mercato della P.ed. 299 e P.f. 1115/6 C.C. Faedo realtà immobiliari site nel Comune Amministrativo di San Michele all'Adige in località Faedo Pineta Civ. 36 38010 San Michele all'Adige (TN) che individuano una struttura alberghiera e terreno pertinenziale, corrisponde a complessivi:

€ 661.000,00.=

VALORE DELLE QUOTE PIGNORATE € 585.000,00.=

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).

Detrazione = (€ 661.000,00) * 0.05 = € 33.050,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

→ Regolarizzazioni edilizie	= €	- 4.000,00
→ Certificazione energetica	= €	- 1.000,00
→ Variazioni catastali	= €	- 1.000,00
→ Peculiarità di vendita	= €	- 33.050,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	=€	39.050,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a
DETRAZIONE arr. = € - 39.000,00

14. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato dalla differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	661.000,00
Detrazioni	€	-39.000,00
<u>Sommano arrotondati</u>	€	<u>622.000,00</u>

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 299 e P.f. 1115/6 C.C. Faedo realtà immobiliari site nel Comune Amministrativo di San Michele all'Adige in località Faedo Pineta Civ. 36 38010 San Michele all'Adige (TN) che individuano una struttura alberghiera e terreno pertinenziale, può essere quantificato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO arrotondato =	€ 622.000,00 (Euro Seicentoventiduemila/00)
VALORE DELLE QUOTE PIGNORATE arrotondato =	€ 550.000,00 (Euro Cinquecentocinquantamila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo e verifiche tecniche personali da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita del seguente lotto:

LOTTO UNICO

P.ed. 299 e P.f. 1115/6 C.C. Faedo, struttura alberghiera denominata "Hotel Faedo Pineta" sita nel Comune Amministrativo di San Michele all'Adige in località Faedo Pineta Cic. 36 38010 San Michele all'Adige (TN) che individuano una struttura alberghiera e terreno pertinenziale.

VALORE COMPLESSIVO	EURO	622.000,00
VALORE QUOTE PIGNORATE	EURO	550.000,00

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia via email a parte procedente ed alla Signora Tiengo Antonella.

Trento, marzo 2021

L'esperto

geom. Geom. Maurizio Michelin

ALLEGATI

1. Estratto mappa.
2. Estratti tavolari.
3. Visure catastali e planimetrie.
4. Documentazione fotografica.
5. Elenco atti edilizi e copia principali atti sindacali.
6. Certificato di Destinazione urbanistica.
7. Comunicazioni Agenzia delle Entrate.