



dott. geom.

**ARIANNA  
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Via Franceschine n. 6 - 37122, Verona

Tel./Fax 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

## **RELAZIONE DI STIMA** **DEL PERITO ESTIMATORE**

### **STIMA DEI BENI IMMOBILI**

siti nei comuni di

- Bosco Chiesanuova (VR);
- San Mauro di Saline (VR);
- Dolcè (VR);
- San Bonifacio (VR);
- Boschi Sant'Anna (VR).

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento RF 104/2021

Sentenza n° 111/2021 del 30/06/2021

Giudice Delegato dott. Cristina Bottazzi

Curatore fallimentare: Avv. Giuliano Maffi

Fallimento

**Immobiliare S. Michele S.r.l.**

con sede in Via More, Bovolone (VR)

## **Indice della perizia**

Incarico .....	3
Individuazione dei beni .....	3
Sopralluogo .....	4
Lotti di vendita .....	4
Precisazione .....	4
Criteri di stima .....	5
LOTTO 1: albergo in precarie condizioni di manutenzione in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San Giorgio, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 .....	6
LOTTO 2: abitazione terra/cielo in San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4, piena proprietà dell'intero .....	24
LOTTO 3: complesso immobiliare in precarie condizioni di manutenzione in Dolcè (VR) Via Menevo n° 3, 217/A e 217/B, per il diritto di proprietà, per la quota di 5/15 .....	37
LOTTO 4: capannone fatiscente con terreno esclusivo in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72, piena proprietà dell'intero .....	60
LOTTO 5: capannone con terreno in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n° 10, piena proprietà dell'intero .....	70
Riepilogo dei valori di stima .....	82

## **Incarico**

La scrivente dott. geom. Arianna Filippozzi, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare Avv. Giuliano Maffi.

## **Individuazione dei beni**

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono i seguenti:

- 1)** albergo in precarie condizioni di manutenzione in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San Giorgio, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- 2)** abitazione terra/cielo in San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4, piena proprietà dell'intero;
- 3)** complesso immobiliare in precarie condizioni di manutenzione in Dolcè (VR), Via Menevo n° 3 , 217/A e 217/B per il diritto di proprietà per la quota di 5/15;
- 4)** capannone fatiscente con terreno esclusivo in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72, piena proprietà dell'intero;
- 5)** capannone con terreno in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n.10, piena proprietà dell'intero.

### **Sopralluogo**

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 16/09/2021 e in ulteriori successive date.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

### **Lotti di vendita**

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di n° 5 lotti di vendita articolati in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "Individuazione dei beni", come nel seguito riportato.

### **Precisazione**

Sono oggetto di trattazione una moltitudine di immobili siti in molteplici Comuni della provincia di Verona.

Sugli stessi sono state rilevate svariate pratiche edilizie.

Va quindi indicato, che è stata posta la massima attenzione nell'individuare particolari problematiche e difformità autorizzative/catastali.

Stante l'oggettiva difficoltà incontrata nell'individuare e reperire le pratiche di interesse si tiene a precisare però che oltre quanto indicato gli immobili potrebbero presentare peculiarità aggiuntive che andranno verificate da parte dell'offerente e non comportano comunque incidenza alcuna sui valori di stima che sono in ogni caso espressi a corpo e per immobili nello stato di fatto.

## **Criteri di stima**

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, valori edificabili ai fini IMU, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

**LOTTO 1: albergo in precarie condizioni di manutenzione  
in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San Giorgio,  
per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), foglio n° 6,  
part. n°:

1) 71, sub. 1, categoria D/2, RC € 3.615,20.

Intestati catastali:

**Immobiliare S. Michele S.r.l. (c.f. 01299820231)**

**proprietà 1/2;**

Immobiliare Veneta S.r.l. (c.f. 02258210232)

proprietà 1/2.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 71, qualità ente urbano, superficie mq 434.



Costituisce area pertinenziale scoperta parte del terreno identificato al Catasto dei Terreni, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 61, R.D. € 5,79, R.A. € 2,70, qualità pascolo di classe 03, superficie 3.740 mq.

Intestati catastali:

**Spa S. Giorgio**

**proprietà 1/1;**

**PRECISAZIONE:** L'area pertinenziale al sedime dell'albergo risulta attualmente identificata al Catasto dei Terreni al mappale n. 61 con qualità di pascolo, superficie di 3.740 mq e intestatario catastale "SPA S. Giorgio" in piena proprietà.

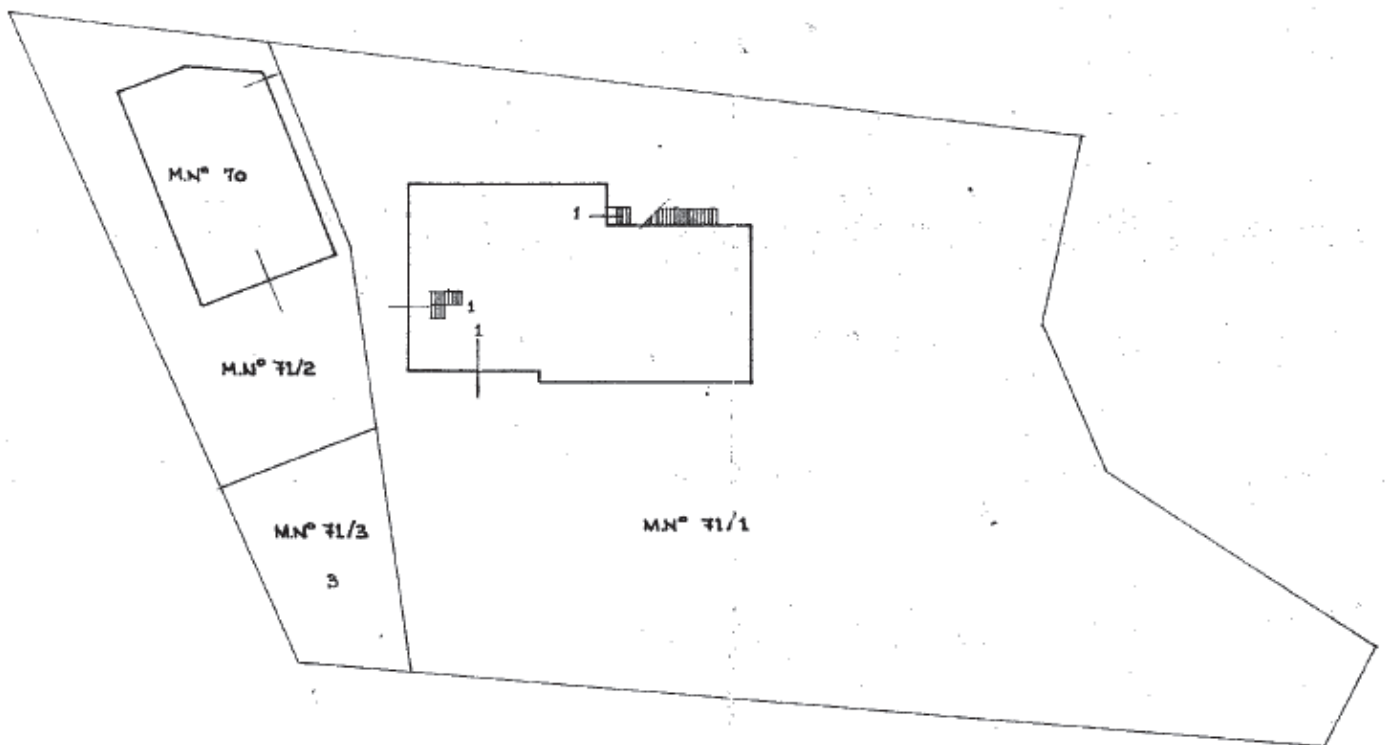
La situazione catastale riscontrata fa emergere un evidente errore avvenuto presumibilmente dopo l'acquisto da parte della Società fallita, in fase di voltura e/o variazione catastale.

L'atto di acquisto del 30/12/1993 rep. 50.300, racc. 8.477, trascritto a Verona in data 18/01/1994, rg 1824, rp 1137, del Notaio dott. Lamberto Casalini di Cerea definisce l'acquisto da parte Imm. S. Michele S.r.l. di:

*"quota di 1/2 (una metà) di fabbricato ad uso albergo denominato Valon, in precarie condizioni di manutenzione, con terreno annesso ad uso cortivo, il tutto formante un sol corpo, da distinguersi nel NCEU del Comune suddetto alla Sez. C - FG 6 con Il m.n. 71 sub 1 – Loc. San Giorgio – p. SR12 (albergo con corte esclusiva) come da denuncia di variazione – Mod. D – presentata all'UTE di Verona in data 02/12/1991 n. 10818 di Prot. .*

*Viene inoltre trasferita la proporzionale quota di comproprietà di un tratto di corte, da distinguersi nel NCEU del medesimo Comune alla Sez. C – FG 6 con il m.n. 71 sub 3 –bene comune ai m.n. 71 sub 1 – 71 sub 2 e 70 – non censibile (corte).*

Alla luce di quanto riportato nell'atto di acquisto si produce nel seguito stralcio di elaborato planimetrico vigente dal 28/11/1991 (prot. 10818 del 02/12/1991) e soppresso da variazione successiva.



L'elaborato planimetrico e gli atti di provenienza dei beni chiariscono oggettivamente l'evidenza dell'errore riportato al Catasto dei terreni riferito al terreno di pertinenza dell'albergo, pertanto il mappale 61 andrebbe variato in qualità ente urbano e rigenerato l'elaborato planimetrico del 1991.

Altresì, risulta chiaramente dagli atti di provenienza, la proprietà della quota di 1/2 dell'area scoperta di pertinenza dell'albergo in capo alla Società fallita così come precedentemente identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. C6, m.n. 71 sub 1 e la comproprietà del BCNC



precedentemente identificato al C.F. fg. C6, m.n. 71 sub 3.

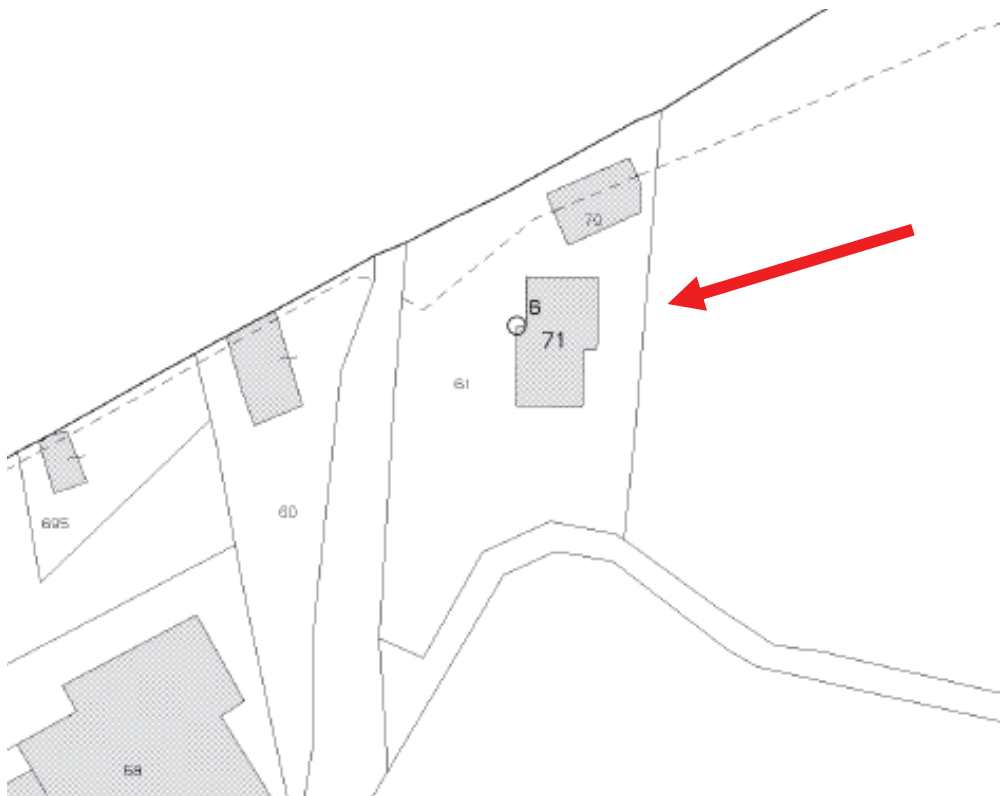
La scrivente terrà conto nella relazione di stima dell'albergo dei terreni sopra descritti con la precisazione che si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale.

Il m.n. 61, area di pertinenza del fabbricato identificato m.n. 71, confina in senso N-E-S-O con: fg. 5 m.n. 69, fg. 6 m.n. 51, strada locale, Via Villaggio Malga San Giorgio, fg. 5 m.n. 21.

Sono quindi oggetto di stima le seguenti quote di proprietà:

- 1) **mappale n. 71, sub. 1** **quota per 1/2:**
- 2) **terreno di pertinenza (non ident.)** **quota per 1/2.**

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

- Con atto di compravendita in data 30/12/1993 (trascritto a Verona il 18/01/1994, RG 1824, RP 1137) del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la società "Immobiliare S. Michele S.r.l." acquista la

*"quota di 1/2 (una metà) di fabbricato ad uso albergo denominato Valon, in precarie condizioni di manutenzione, con terreno annesso ad uso cortivo, il tutto formante un sol corpo, da distinguersi nel NCEU del Comune suddetto alla Sez. C - FG 6 con il m.n. 71 sub 1 - Loc. San Giorgio - p. SR12 (albergo con corte esclusiva) come da denuncia di variazione - Mod. D - presentata all'UTE di Verona in data 02/12/1991 n. 10818 di Prot. .*

*Viene inoltre trasferita la proporzionale quota di comproprietà di un tratto di corte, da distinguersi nel NCEU del medesimo Comune alla Sez. C - FG 6 con il m.n. 71 sub 3 - bene comune ai m.n. 71 sub 1 - 71 sub 2 e 70 - non censibile (corte).*

*Omissis... che il liquidatore della Società Venditrice, (omissis ...) attesta che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967.*

*Dichiara altresì che per alcune opere interne del medesimo fabbricato è stata data comunicazione al Comune di Bosco Chiesanuova in data 30/06/1986.*

*Dichiara infine la inesistenza di opere, realizzate successivamente, per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.*

*Titolo di provenienza: Atto di vendita in data 7/2/1992 N. 46110 di mio Rep. aut., registrato a Legnago il 14/2/1992 al n. 87 Serie 2/V e trascritto a Verona il 17/2/1992 al n. 6135 R.G. .*

- Con atto di rettifica trascritto a Verona in data 10/05/2017, RG 18467, RP 12245, il Notaio dott. Casalini in Verona rettifica la trascrizione del 18/01/1994 RG 1824, RP 1137 in quanto nella stessa veniva indicata la quota di possesso 1/1 anziché la quota di 1/2.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Bosco Chiesanuova (VR), CF, fg 6, m.n. 71 sub. 1;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società Immobiliare San Michele S.r.l. (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del fallimento Immobiliare S Michele S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

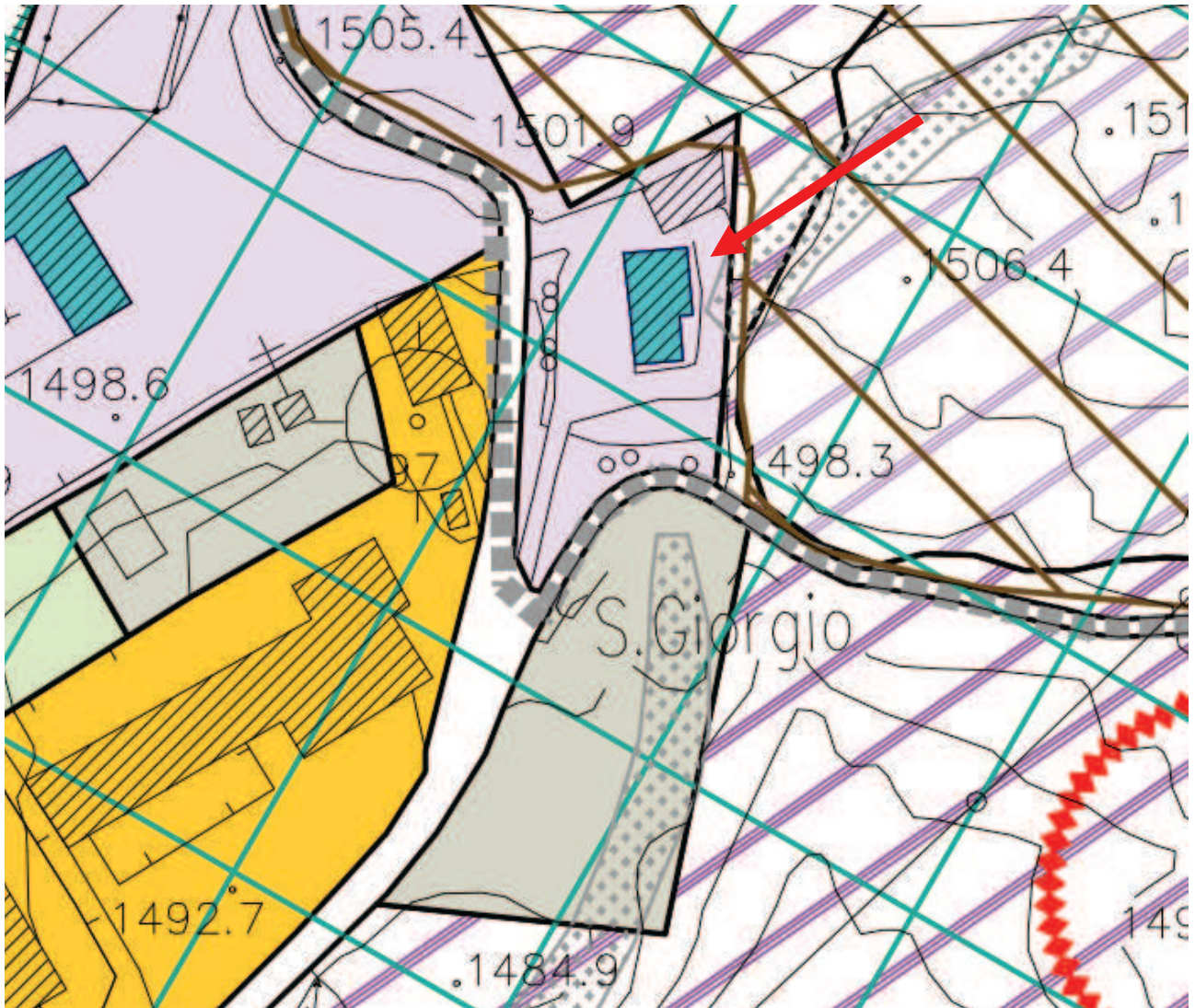
Immobili colpiti, oltre ad altri: Bosco Chiesanuova (VR), CF, fg 6, m.n. 71 sub. 1.





Oltre a quanto esposto si precisa per completezza che, in riferimento all'atto di compravendita trascritto il 17/02/1992, RG 6135, RP 5024, con il quale Immobiliare Torricelle S.r.l. e Immobil Veneta S.r.l. acquistano da San Giorgio S.r.l. gli immobili identificati al CF, fg. C6, m.n. 71, sub 1 e sub 3, (i quali successivamente verranno acquistati in quota da Immobiliare S. Michele S.r.l.), la nota nel quadro D riporta:

*“Tra i beni oggetto della presente trascrizione e l'immobile rimasto in proprietà alla Società venditrice, non potranno essere costituiti elementi divisorii quali muri, steccati o altro che possa impedire il transito dei pedoni fra le aree scoperte di detti immobili e nessuna recinzione potrà essere fatta ai medesimi tale da impedire o rendere difficoltoso il passaggio del pubblico dei pedoni i quali dovranno poter circolare liberamente suddette aree scoperte.”*

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse:



-  **ZONE "D3B" - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE**
-  **ATTIVITÀ ALBERGHIERE**
-  **VINCOLO SISMICO**  
ZONA 3 D.P.C.M. 3519/2006 INTERO TERRITORIO COMUNALE
-  **VINCOLO PAESAGGISTICO**  
D.Lgs. 42/2004 ART. 136  
AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - INTERO TERRITORIO



Le norme tecniche operative, riferite al suddetto piano degli interventi prevedono:

**Art. 47 - Zone D3a Strutture ricettive all'aperto e D3b strutture ricettive alberghiere**

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono presenti strutture ricettive e insediamenti turistici all'aperto, esercizi per la ristorazione e per attività ricreative. Fanno parte del presente articolo anche gli "alberghi" individuati dal previgente P.R.G. e ricadenti in altre zone omogenee ed individuati con apposita simbologia.

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 o P.U.A.

Premesso che le strutture ricettive potranno sorgere in qualsiasi zona destinata dal P.I. a edilizia residenziale, con rispetto di tutte le norme che regolano le suddette zone oltre che gli articoli precedenti delle presenti N.T.O. e tutte le norme giuridiche relative all'edilizia alberghiera.

Incrementi volumetrici, sono ammessi solo ed esclusivamente a condizione che l'aumento sia finalizzato ad ottenere l'aggiornamento tecnico-sanitario od economico della struttura tali incrementi sono differenziati fra le diverse strutture in relazione alla loro entità attuale, alla potenzialità ricettiva, all'ubicazione della struttura in relazione al territorio circostante ed alla complessità delle concessioni siano esse urbane od extraurbane, sia della possibilità di dotazione di servizi.

Nell'ambito degli incrementi ammessi, parte della volumetria potrà essere utilizzata per la realizzazione dell'alloggio del proprietario o del custode, nella misura massima di mc. 600, equiparando le attività alberghiere ricettive alle altre attività produttive esistenti.

Si prescrive che non potrà essere previsto più di un alloggio per singola attività e che l'ubicazione dovrà avvenire nel rispetto dei volumi dell'attività alberghiera e comunque nella logica funzionalità dell'attività alberghiera. Dette residenze non potranno essere alienate separatamente dalle parti destinate all'attività alberghiera primaria.

Tale incrementi potranno essere effettuati anche in tempi diversi, sino al raggiungimento della misura sotto indicata che fa riferimento al volume esistente.

N.	DENOMINAZIONE	INCREMENTO VOLUMETRICO AMMESSO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	NUMERO PIANI AMMESSI
		%	ml	n.
1	Albergo Leon d'Oro	aumento del 25% del volume esistente	12,5	4
2	Hotel Frizzolana	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
3	Albergo alla Pineta	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
4	Albergo Scandola	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
5	Albergo Croce	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
6	Albergo Lessinia	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
7	Albergo Leso	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
8	Locanda Branchetto	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
9	Locanda Piccole Dolomiti	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
10	Albergo Valon	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
11	Albergo Piccola Mantova	non è consentito alcun aumento di volume		
12	Hotel Nevada	non è consentito alcun aumento di volume		
13	Hotel Sporting	non è consentito alcun aumento di volume		
14	Hotel Valnera	non è consentito alcun aumento di volume		

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Bosco Chiesanuova (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Licenza di Costruzione n. 63/965 del 21/10/1965, presentata in data 12/10/1965 dalla Società "SPA San Giorgio" per la costruzione di un rifugio-albergo in località San Giorgio, fg. C6, m.n. 50b – 51 b del Comune di Bosco Chiesanuova (VR).

Il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 23/06/1967.

Tale pratica è risultata "temporaneamente non reperibile nell'archivio cartaceo" come da mail dell'area tecnica del Comune in data 8/02/2022.

La documentazione allegata alla presente (licenza edilizia e abitabilità) viene rimessa in quanto già in possesso della scrivente, risultando comunque mancanti le tavole grafiche;

- Licenza di Costruzione n. 58/70, del 26/05/1970, relativa a sopraelevazione di edificio preesistente (progetto non compiuto);
- Licenza di Costruzione n. 33/71, del 08/06/1971, relativa a sopraelevazione e ampliamento edificio preesistente (progetto non compiuto);
- Denuncia di opere interne (artt. 26 e 48 della legge n. 47 del 28/02/1985 e sue successive modificazioni) presentata in data 01/07/1986, protocollo n. 3389 (p.e. 387/86), con la quale il legale rappresentante della Società San Giorgio Srl rende comunicazione dell'avvenuta realizzazione di opere interne nell'edificio costituente l'albergo Valon, sito nel Villaggio Malga San Giorgio, civico n° 113, nel comune di Bosco Chiesanuova (VR).

Il fabbricato è quindi privo di agibilità/abitabilità successivo alle opere eseguite dal 1985 in poi.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bosco Chiesanuova (VR), è quindi possibile indicare le seguenti **difformità edilizie**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo.

Si precisa che le indicazioni nel seguito riportate sono basate sull'ultimo titolo edilizio disponibile (p.e. 387/86) ma che, non essendo stato fornito il titolo edilizio dell'edificazione originaria dell'immobile non si esclude la presenza di ulteriori difformità attualmente non individuabili.

Si elencano:

- 1) la divisione planimetrica interna risulta molto simile allo stato dei luoghi anche se si riscontrano lievi ma numerose difformità architettoniche riguardanti fori porta spostati e/o mancanti, porzioni di setti murari spostati e/o in parte mancanti;
- 2) si riscontrano lievi ma numerose difformità prospettiche (fori finestre e porte finestre spostati e/o aperti e/o mancanti);
- 3) la terrazza presente a est del primo piano risulta ricoperta da una struttura in ferro che la assimila di fatto a una copertura; presumibilmente tale manufatto è stato edificato in tempi passati per ridurre temporaneamente e puntualmente le infiltrazioni da acqua piovana derivanti dalla terrazza all'interno della sala ristorante.

Quanto all'involucro esterno del fabbricato non può essere formulata alcuna valutazione di conformità/difformità posto che il Comune di Bosco Chiesanuova (VR) non ha fornito copia del titolo che ha consentito l'edificazione originaria del fabbricato.

Si ribadisce in ogni caso come il fabbricato abbia ottenuto il certificato di abitabilità in data 23/06/1967, con tutte le conseguenze del caso.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in € **15.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

Particolare della terrazza al piano primo, attualmente ricoperta da struttura di lamiera, in parte crollata.





In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo:

- 1) la divisione planimetrica interna risulta molto simile allo stato dei luoghi anche se si riscontrano lievi ma numerose difformità architettoniche riguardanti fori porta spostati e/o mancanti, porzioni di setti murari spostati e/o in parte mancanti;
- 2) la terrazza presente a est del primo piano risulta ricoperta da una struttura in ferro che la assimila di fatto a una copertura.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

## **Descrizione degli immobili**

L'immobile oggetto di perizia risulta formato da un unico fabbricato adibito ad albergo, denominato "Valon", con terreno pertinenziale, sito nel Comune di Bosco Chiesanuova (VR), in località Malga San Giorgio.



La località di Malga San Giorgio, situata a quota 1500 m s.l.m., ha avuto un forte impulso economico negli anni '70, dovuto all'apertura degli impianti per la pratica dello sci da fondo e da discesa.

Proprio negli anni 70' San Giorgio si sviluppa e vengono edificati ristoranti, condomini, rifugi e pensioni, tra cui l'oggetto di relazione "l'albergo Valon".

La località rimase florida fino agli anni '90, quando, a causa del cambiamento climatico e delle conseguenti chiusure degli impianti sciistici, le presenze dei turisti diminuirono drasticamente e gli operatori del settore ricettivo rivalutarono ulteriori investimenti nella zona.

Per queste e altre circostanze l'albergo Valon risulta non attivo dalla metà degli anni '90.



L'inattività della struttura ricettiva e la mancata manutenzione del fabbricato che perdurano da oltre un ventennio hanno contribuito al completo deterioramento dello stabile che allo stato attuale si trova in una situazione di completo abbandono e fatiscenza.





**ALBERGO sub. 1**



Suddivisione interna	<p><b>Piano seminterrato:</b> corridoio, centrale termica, n. 2 locali bagni con antibagno, n. 8 locali uso magazzino/cantina e scala.</p> <p><b>Piano rialzato:</b> ingresso, locale negozio, area bar, tavola calda, cucina, ristorante e scala.</p> <p><b>Piano primo:</b> corridoio, n. 9 camere d'albergo con wc, scala e terrazzo ricoperto con struttura in ferro a due falde (assimilabile ad una copertura).</p> <p><b>Piano secondo:</b> corridoio con servizio igienico, n.9 camere d'albergo con wc e n.2 camere d'albergo senza wc.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bosco Chiesanuova (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni straordinarie nell'anno 1985.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di abbandono protratto da alcuni decenni.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> parte in moquette, parte in pietra naturale e parte in piastrelle ceramiche, stato manutentivo pessimo, completamente da ristrutturare;</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo, obsoleti.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> in legno, vetro semplice, con tapparella, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione;</p> <p><b>Serramenti interni:</b> porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete.</p>
Precisioni	<p>Si elencano in modo indicativo e non esaustivo alcune peculiarità dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>infiltrazioni abbondanti e diffuse</b> che causano seri e imponenti ammaloramenti al fabbricato nel suo insieme.</li> <li>• <b>importanti danneggiamenti alla copertura</b> che espongono la struttura a continuo degrado.</li> </ul>

## AREA ESTERNA



<p>Caratteristiche</p>	<p>Trattasi di area scoperta pertinenziale, <b>non fisicamente delimitata</b>, posta sui 4 lati del fabbricato, accessibile dalla Via Villaggio Malga San Giorgio.</p> <p>L'area risulta a Ovest in parte asfaltata e nei rimanenti lati risulta in parte a verde e in parte a ghiaino.</p> <p>PRECISAZIONI: L'area esterna presenta le problematiche catastali già affrontate e descritte nelle pagine precedenti cui si rimanda per completezza.</p>
------------------------	--



## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 71 sub. 1	P S 1	434	0,5	217
	P R	434	1	434
	P 1	280	1	280
	Terrazzo al P 1 (attualmente coperto e non agibile)	170	0,1	1,70
	P 2	280	1	280

## Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 71 sub. 1	P S 1	1.217,70	€ 140,00	€ 170.478,00	€ 170.000,00
	P R				
	P 1				
	Terrazzo P 1				
	P 2				
potenzialità ampliamento del 100%					€ 30.000,00
					<b>€ 200.000,00</b>

Si precisa che nel valore espresso è ricompresa anche la valutazione dell'area pertinenziale esterna scoperta.

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo dell'intero	€ 200.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/2
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1)</b>	<b>€ 100.000,00</b>