

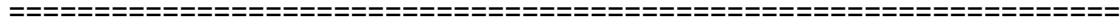
**architetto**

**Gabrielli Michele**



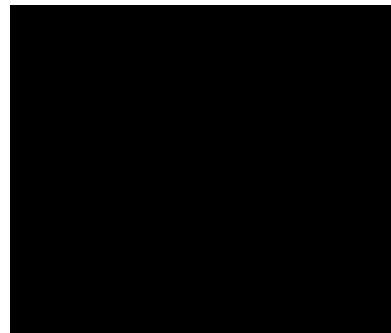
RONCHI DEI LEGIONARI

PROVINCIA DI GORIZIA



**STIMA BENE IMMOBILE SITO IN VIA DEL SOLE 31 A GRADO RELATIVO ALLA  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] (TRIBUNALE DI GORIZIA N. 372024)**

Il tecnico



Ronchi dei Legionari, lì 25/09/2024

=====

\* \* \*

**OGGETTO : STIMA BENE IMMOBILE SITO IN VIA DEL SOLE 31 A GRADO RELATIVO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] (TRIBUNALE DI GORIZIA N. 372024)**

### **1. DESCRIZIONE BENE**

L'immobile in oggetto si trova in via del Sole 31 a Grado ed è identificato dalla p.c 2115/18 , f. 40, se A, C.C. di Grado.

### **CATASTO TERRENI**

Sez. urb.	foglio	particella	superficie		Destinazione
A	40	2115/18	600 mq		Ente urbano

### **CATASTO FABBRICATI**

Sez. urb.	foglio	particella	rendita	categoria	Intestazione immobile
A	40	2115/18	4.772,40	D/2	[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

### **VISURA TAVOLARE**

Foglio	Corpo. Tav.	p.c.n.	consistenza	P.T	proprietà
A1	40	2115/18	GN 5123/2019	16139	pres. 22/11/2018 GN 4666/2018

## **AGGRAVI**

### **pres. 31/10/2019 GN 5124/2019**

Si intavola il diritto di ipoteca a favore di [REDACTED] per l'importo complessivo di Euro 858.000,00 di cui Euro 429.000,00 - 421.500,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da artt.4 e 5 del titolo a peso del c.t. 1°.

CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FRIE dd 28/10/2019 NOT. [REDACTED] In base a: rep. 75773 /35609

In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 28/10/2019 NOTAIO [REDACTED] rep. 75774 /35610

### **pres. 09/10/2020 GN 4207/2020**

Si annota a margine del diritto di ipoteca sub GT 5124/2019:

- la riduzione del capitale mutuato da € 429.000,00 ad € 421.500,00;
- l'avvenuta consegna della somma quietanzata di € 421.500,00.

In base a: ATTO DI RICOGNIZIONE E QUIETANZA FINANZIAMENTO FRIE dd 16/09/2020 NOTAIO [REDACTED] rep. 76312 /36034

### **Decreto Tavolare 09/09/2024 GN 4207/2020**

Annotazione dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina quale curatore della dott.ssa [REDACTED].

Non sussiste un vincolo di censo in quanto non risultano rendite a favore di un ente o di un privato.

Non sussiste un diritto di livello in quanto non risultano pagamenti di canone del proprietario a favore di un' altro soggetto.

Non sussistono spazi collettivi a uso civico.

Non esistono vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Attualmente il bene in oggetto risulta occupato dalla proprietaria con minori al piano terra nell' area che si trova entrando a sinistra dell' ingresso adibita come risulta dal catasto fabbricati a magazzino ,lavanderia e ripostiglio.

L'immobile in oggetto consiste in un' edificio a tre piani fuori terra a uso Hotel e si trova in via del Sole 31 a grado in zona città giardino.

La posizione dello stesso risulta interessante e strategica in quanto si trova a breve distanza dai servizi balneari e sportivi presenti in città giardino.

Come si evince dalla planimetria allegata (ctr sc 1: 5000) l'immobile è collocato a distanza in linea d'aria dai seguenti servizi :

- ingresso parco acquatico - 50,36 m,
- ingresso spiaggia nuova - 115,35 m.
- ingresso terme marine - 256,37 m.

- campi da tennis - 351,18 m.
- Parco delle Rose - 646,02 m.
- ingresso principale GIT - 807,90 m.
- Basilica di Sant' Eufemia (centro storico) - 1514,49 m.
- spiaggia Costa Azzurra - 1845,52 m.

il complesso immobiliare è accessibile da via de Sole tramite un accesso pedonale che da su un cortile interno a uso colazioni separato dalla strada con una siepe sempreverde e dal cortile dell' immobile limitrofo tramite una rete con pannellature in arelle di canniccio e quindi non visibile direttamente dalla proprietà limitrofa.

Vicino all' accesso pedonale che porta al cortile interno e all'ingresso c'è un accesso carrabile che da su via del Sole e porta al parcheggio coperto retrostante l'immobile consistente in 8 posti auto coperti.

Dal cortile interno si accede all' immobile tramite un ingresso dotato di reception e dal ingresso a destra si accede alla sala colazioni interna con tavoli e bancone bar. Dalla sala colazioni a fianco del bancone si accede alla cucina e il magazzino che sono posizionati dietro il bancone bar.

L'accesso alle camere del primo piano è assicurato da un ascensore e da una scala adiacente a due rampe posti entrambi in fondo all'ingresso e dietro il bancone della reception.

Al primo piano un corridoio disimpegna 5 camere dotate di bagno ( 3 con terrazza grandi e vista mare, 2 con terrazza ridotta e affaccio sul retro) e un ripostiglio con terrazza sul retro.

Dal disimpegno tramite una scala a due rampe si accede al secondo piano in un corridoio che disimpegna 5 camere dotate di bagno interno ( 3 con terrazza grande e vista mare, 2 di cui una adibita a disabili con terrazza ridotta e vista sul retro.)

## **2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA DEL MANUFATTO**

Il fabbricato è stato costruito nel biennio 1971-72,ì e ha conseguito certificato di abitabilità a Maggio del 1972. Il fabbricato è realizzato con struttura a pilastri e setti portanti verticali in c.a. e su fondazioni in c.a. , solai con travetti in c.a e blocchi interposti in laterizio gettati in opera . La copertura è realizzata con un solaio piano gettato in opera con travetti prefabbricati e blocchi interposti in laterizio piane e manto di impermeabilizzazione in guaina finita in scaglie di ardesia.

La muratura esterna di tamponamento è realizzata in blocchi di laterizio.

I tramezzi divisorii interni delle camere sono realizzati in cartongesso.

Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con vetro a doppia camera.

Le porte di accesso alle camere sono realizzate con struttura in legno e rivestimento in pannelli con finitura in laminato effetto legno.

Le pavimentazioni della camere sono in doghe con finitura in laminato effetto legno e i bagni di recente ristrutturazione in gres porcellanato effetto legno per la pavimentazione e gres porcellanato effetto pietra per i rivestimenti.

La pavimentazione degli spazi comuni è realizzata con piastrelle in gres porcellanato (ingresso) e doghe in laminato effetto legno colorato (sala colazioni),

La pavimentazione delle aree operative è realizzata in pavimentazione in gomma (retro bancone) e in gres porcellanato (cucina).

Le pavimentazioni esterne sono in betonelle ( area esterna colazioni) e in ghiaio (parcheggio coperto).

**Impianti elettrici e speciali:** L'impianto elettrico del 1972 data dell' abitabilità originaria è stato adeguato e implementato con pannelli fotovoltaici nel 2007 con certificazione a firma dell' impresa ██████████

**Impianti speciali:** citofonico

**Impianto antincendio:** ogni piano del fabbricato è dotato di cartellonistica antincendio e di un estintore a polvere.

**Impianto di riscaldamento:** non presente

**Impianto di condizionamento:** L'impianto di condizionamento è realizzato con split a uso elettrico presenti in ogni camera

**Condizioni dei servizi igienici:** I bagni delle camere sono stati completamente rifatti ad eccezione delle camere 11 – 5 nel 2020 e sono perfettamente funzionanti e si presentano anche con una buona qualità estetica.

## **2. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE**

Le iscrizioni tavolari e catastali risultano concordi e quindi non c'è la necessità di interventi in tal senso

## **3. SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile dal punto di vista urbanistico si trova in zona ZTO che ammette le seguenti destinazione d'uso :

1. *Residenziale*
2. *Servizi*
3. *Alberghiera*
4. *Direzionale*
5. *Commerciale al dettaglio*
6. *Trasporto di persone e merci*
7. *Servizi e attrezzature collettive*

#### 8. Residenza turistica

Inoltre l'immobile fa parte dell' isolato 14 che in base all' art 17 delle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente permette la costruzione di 4 piani fuori terra mantenendo la stessa tipologia, quindi è possibile da un punto di vista urbanistico la sopraelevazione di un piano.

Le pratiche urbanistiche presenti in comune sono le seguenti :

- Concessione originaria prot. n. 365/T del 08-03-1971
- Abitabilità prot. n. 3081/T del 10-05-1972
- Concessione prot. n. 8018/RT del 11-06-2003
- DIA del 20-03-2003
- DIA del 24-05-2007
- Edilizia Libera Asseverata del 03-05-2019
- Segnalazione Certificata Agibilità del 09-08-2018
- Segnalazione Certificata Agibilità del 08-05-2019.

- Non risultano abusi edilizi in quanto la situazione attuale dell' immobile è conforme alla documentazione depositata in comune.

- Le Planimetrie depositate in comune risultano conformi alle planimetrie del Catasto fabbricati e in conformità con lo stato attuale dei luoghi.

- Per l'immobile in oggetto non sono intervenuti provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa vigente in materia edilizia.

- Non risultano vincoli ai sensi della legge 1089/1939 modificata dal D.Lgs. 490/1999;

#### 4. CONSISTENZA DELL' UNITA IMMOBILIARE

##### SUPERFICIE LORDA IMMOBILE

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale superficie commerciale
Piano terra	141,68 mq	1,00	141,68 mq
Primo piano	141,68 mq	1,00	141,68 mq
Secondo Piano	141,68 mq	1,00	141,68 mq
Terrazzi/balconi	29,2 mq	0,30	8,76 mq
<b>Totale</b>			<b>433,80 mq</b>

##### SUPERFICIE AREE ESTERNE DI PERTINENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale superficie commerciale
Area colazioni	108 mq	1,00	108 mq
Area manovra mezzi	201,64 mq	1,00	201,64 mq
Area parcheggi coperti	52,50 mq	1,00	52,50 mq
Area retro	56,28 mq	1,00	56,28 mq

A seguito di una ricerca del mercato immobiliare di Grado risulta in vendita un hotel ( [REDACTED] ) di dimensioni simili all'hotel in oggetto e ubicato a una distanza di 574 m. in linea d'aria dal hotel in oggetto.

La consistenza del hotel è di 1000 mq. Lordi con una quotazione di vendita di € 700.000 e quindi equivalente a € 700 al mq.

Rispetto l'hotel sopracitato L'hotel al Sole presenta delle caratteristiche più favorevoli e sono le seguenti :

- L'immediata vicinanza alle seguenti strutture ricettive prioritarie per una città turistica balneare come Grado :
  - ingresso parco acquatico - 50,36 m,
  - ingresso spiaggia nuova - 115,35 m.
  - ingresso terme marine - 256,37 m.
  - La posizione privilegiata a poca distanza dal mare (144,55 m.), consente una visuale suggestiva del mare che aumenta con lo salire dei piani e quindi l'ipotetico innalzamento di un piano consentito dal PRGC vigente consentirebbe la realizzazione di altre camere con una visione e un posizionamento ancora più prestigioso.
- La sopraelevazione di un piano inoltre risulterebbe relativamente agevole in quanto la copertura risulta piana e quindi immediatamente sfruttabile senza demolizioni per la realizzazione di un ulteriore piano che potrebbe avere degli affacci privilegiati sul mare con ampie vetrate.
- La presenza di un' ampio cortile interno schermato dalla strada con una siepe sempreverde in grado di ospitare per le colazioni tutta i clienti dell' hotel e preferito dagli stessi invece della sala interna usata solamente in caso di condizioni climatiche sfavorevoli.
  - Il completo rifacimento nel 2020 di di 8 dei 10 bagni presenti all'interno delle camere realizzati dall' attuale proprietà successivamente all'acquisto dell'immobile.

Il rifacimento dei bagni con un notevole miglioramento estetico degli stessi e il conseguente rifacimento dell' impianto idrico relativo comporta una valorizzazione della struttura in quanto il bagno è un elemento qualificante nelle strutture ricettive.

- La presenza di una cucina professionale e di un bancone bar attrezzato che unitamente alla capacità ricettiva raddoppiata con l'ampia sala esterna premetterebbe l'uso della struttura anche per bar e ristorazione a clientela esterna.

- L'importanza della presenza di un area parcheggio strutturata coperta in quanto a Grado nel periodo estivo esiste una notevole carenza di parcheggi anche a pagamento e il valore di mercato di un parcheggio esterno scoperto a Grado nell'area limitrofa all' hotel equivale a € 1.500 al mq.

#### **CALCOLO VALORE IMMOBILE**

Destinazione	Superficie	Valore a mq.	Totale
immobile	433,80 mq	950	€ 412.110
Area colazioni esterna	108 mq	350	€ 37.800
Area manovra parcheggio	141,68 mq	100	€ 14.168
Area parcheggi coperti	52,50 mq	1.500	€ 78.750
<b>Totale</b>			<b>€ 542.828</b>

A seguito delle considerazioni sopracitate ritengo congruo un valore di stima equivalente **€ 542.828,00**

- Essendo la situazione attuale dell' immobile conforme alla documentazione urbanistica depositata in comune e conforme alla situazione catastale e tavolare attuale non ci sono oneri di regolarizzazione di pratiche urbanistiche, catastali e tavolari.

- Il rischio assunto per mancanza di garanzia equivale al 7% del valore (**€ 37.998,00**)

- Lo stato d'uso e manutenzione che potrebbe riguardare principalmente l'impermeabilizzazione della copertura in quanto trattasi di copertura piana con guaina



impermeabile senza protezione superiore porta a una detrazione del bene equivalente al 5% del valore ( **€ 27.141,00**)

A seguito delle detrazioni sopracitate il valore a base d'asta equivale a **€ 477.689,00**

Allegati :

Planimetria CTR 5000

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica