
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **38/2022**
Giudice delegato dott.ssa **M. Giacchetti**

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
REVISIONE FASCICOLO

LOTTO 1: - C.C. CAVARENO P.ED. 316 e P.F. 1077/15



LOTTO 2: - C.C. CAVARENO P.ED. 328 e P.F. 1368/38



LOTTO 3: - C.C. CAVARENO PP.FF. 1040 – 1041– 1077/17

Tecnico incaricato: **geom. Michele Corradini**

Con studio in Ville D'Anaunia (TN) Fraz. Sanzenone, Via Belvedere n. 35
Tel 328/6149983 – fax 0463/450909 e-mail: geom.corradini@virgilio.it

Giudice: dott.ssa Manuela Giacchetti

Esperto: geom. Michele Corradini

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	3
B. ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO ESECUZIONE.....	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
LOTTO 1.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	8
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	8
4. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	11
5. PLANIMETRIA E DATI TECNICI IMMOBILI.....	21
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	37
7. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	41
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	41
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	43
10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	43
11. VALUTAZIONE.....	43
12. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	44
LOTTO 2.....	45
13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	45
14. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	47
15. UBICAZIONE E CONTESTO.....	48
16. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	40
17. PLANIMETRIA E DATI TECNICI IMMOBILI.....	57
18. SITUAZIONE URBANISTICA.....	77
19. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	80
20. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	81
21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	84
22. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	84
23. VALUTAZIONE.....	85
24. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	86
LOTTO 3.....	87
25. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	87
26. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	89
27. UBICAZIONE E CONTESTO.....	89
28. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	93
29. PLANIMETRIA E DATI TECNICI IMMOBILI.....	93
30. SITUAZIONE URBANISTICA.....	94
31. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	95
32. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	95
33. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	97
34. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	98
35. VALUTAZIONE.....	98
36. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	98
CONCLUSIONI.....	99
TABELLA INCIDENZA VALORI.....	100

La perizia si compone di n. 104 pagine e di n. 13 allegati.

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Michele Corradini - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1782 con studio in Via Belvedere n. 35 - 38019 Ville D'Anaunia (TN) Tel. 328/6149983 – fax 0463/450909 - e-mail: geom.corradini@virgilio.it C.F. CRRMHL69B15C794P - P.IVA 01660970227	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Manuela Giacchetti	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 12 <i>ottobre</i> 2022, giuramento di data 17 ottobre 2022, termine per il deposito della relazione in data 14 <i>febbraio</i> 2023.	
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'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.	
ALTRE DATE	Sopralluogo	29 novembre 2023
	Valutazione (epoca di stima)	febbraio 2023
	Rapporto di valutazione	febbraio 2023

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

16/05/2022 - G.N. 353/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
-----; per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente
a carico p.ed. 316, p.ed. 328, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17

16/05/2022 - G.N. 353/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
-----; per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente
a carico p.f. 1368/38

16/05/2022 - G.N. 353/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente
a carico p.f. 1040, p.f. 1041

Proprietari:

- quota 1/1
24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/12/2009
riguarda p.ed. 316, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17

- quota 1/1
24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/12/2009
riguarda p.ed. 328

- quota 1/1
24/12/2009 - G.N. 1357/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/12/2009
riguarda p.f. 1368/38

- quota 1/1
24/12/2009 - G.N. 1357/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/12/2009
riguarda p.f. 1040, p.f. 1041

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA**

- 1) **C.C. Cavareno, P.T. 822 P.ED. 316 – P.F. 1077/15 - P.F. 1077/17**,
che identificano un immobile a destinazione alberghiera, formato da
cinque piani così suddivisi (si indicano le destinazioni dei piani così
come riportati nelle planimetrie catastali):
 - **piano primo sottostrada**: locali accessori albergo (magazzini,
autorimessa, centrale termica, depositi, stanze di servizio, w.c. e anti
w.c., scale e ascensore di accesso)
 - **piano terra**: locali di servizio albergo (ascensore, depositi, n. 8 stanze
con bagno, uffici, ripostigli, corridoi, w.c., anti w.c., reception,
soggiorno, hall, bar, spogliatoi, bagni, docce, sala da pranzo-colazione,
cucina, ingresso e frighi).
 - **piano primo**: locali di servizio albergo (n. 19 stanze con bagno, vano
scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli,
bagni, terrazzi e poggiali);
 - **piano secondo**: locali di servizio albergo (n.10 stanze con bagno, vano

scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, terrazzi);

- **piano terzo:** locali di servizio albergo (n. 9 stanze con bagno, vano scale di accesso, scala di emergenza, corridoi, ascensore, terrazzi);

- **esternamente:** bocciodromo, superfici a parcheggio, superfici a giardino e superfici a parco.

In edificio alberghiero sito in Via Italia, 4, 38011 Cavareno TN

- 2) **C.C. Cavareno, P.T. 822 P.ED. 328; P.T. 991 P.F. 1368/38**, che identificano un immobile a destinazione alberghiera, formato da sei piani così suddivisi (si indicano le destinazioni dei piani così come riportati nelle planimetrie catastali):

- **piano primo sottostrada:** locali accessori e di servizio albergo (piscina, spogliatoi, docce e w.c. a servizio piscina, ripostigli, sala macchine, locali tecnici)

- **piano terra:** locali di servizio albergo (n. 3 stanze dipendenti, ascensore, ripostigli-deposito, sala tv, corridoi, w.c., anti w.c., reception, scale di accesso, sala colazioni, hall, telefono).

- **piano primo:** locali di servizio albergo (n. 8 stanze con bagno, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli, terrazzo)

- **piano secondo:** locali di servizio albergo (n.15 stanze con bagno, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, poggioli);

- **piano terzo:** locali di servizio albergo (n. 15 stanze con bagno, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, poggioli)

- **piano quarto:** locali di servizio albergo (n. 15 stanze con bagno, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore);

- esternamente: superfici a parcheggio, superfici a giardino e superfici a bosco.

In edificio alberghiero sito in Via Italia, 4, 38011 Cavareno (TN)

- 3) **C.C. Cavareno, P.T. 957 P.F. 1040 – P.F. 1041**, che identificano superficie agricola a prato nel p.r.g. comunale a destinazione mista Pascolo e Attrezzature ricettive alberghiere.

LOTTO 1

Struttura ricettiva alberghiera di cinque piani con classificazione 3 stelle “Royal Hotel Paolino”, composta da 46 stanze più superfici accessorie e di servizio così distribuite: bagno, locali tecnici e accessori a piano primo sottostrada; stanze di servizio con bagno, hall, reception, sala da pranzo e locali di servizio a piano terra; stanze con bagno e locali di servizio ai piani primo, secondo, terzo; bocciodromo, parcheggi, giardini e parco sugli anditi esterni

Sito in via Italia, 4, 38011 comune di Cavareno (TN)
p.ed. 316, pp.ff. 1077/15 del C.C. Cavareno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune C-.	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Cavareno	E	316	822	11	edificio	-	7.960 mq	-	-
Cavareno	F	1077/15	822	10, 11	bosco	2	1.500 mq	€ 3,10	€ 0,46

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella		Sub	F.M.	PM	Cat.	Cl.	Consis.	Sup.	Rendita Valor. Imis
Cavareno	E	316	3	11		D/2	-	-	-	€ 28.902,10 € 1.972.568,33

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili sono allibrati nella PT 822 II del mandamento di Fondo con proprietà iscritta a nome:

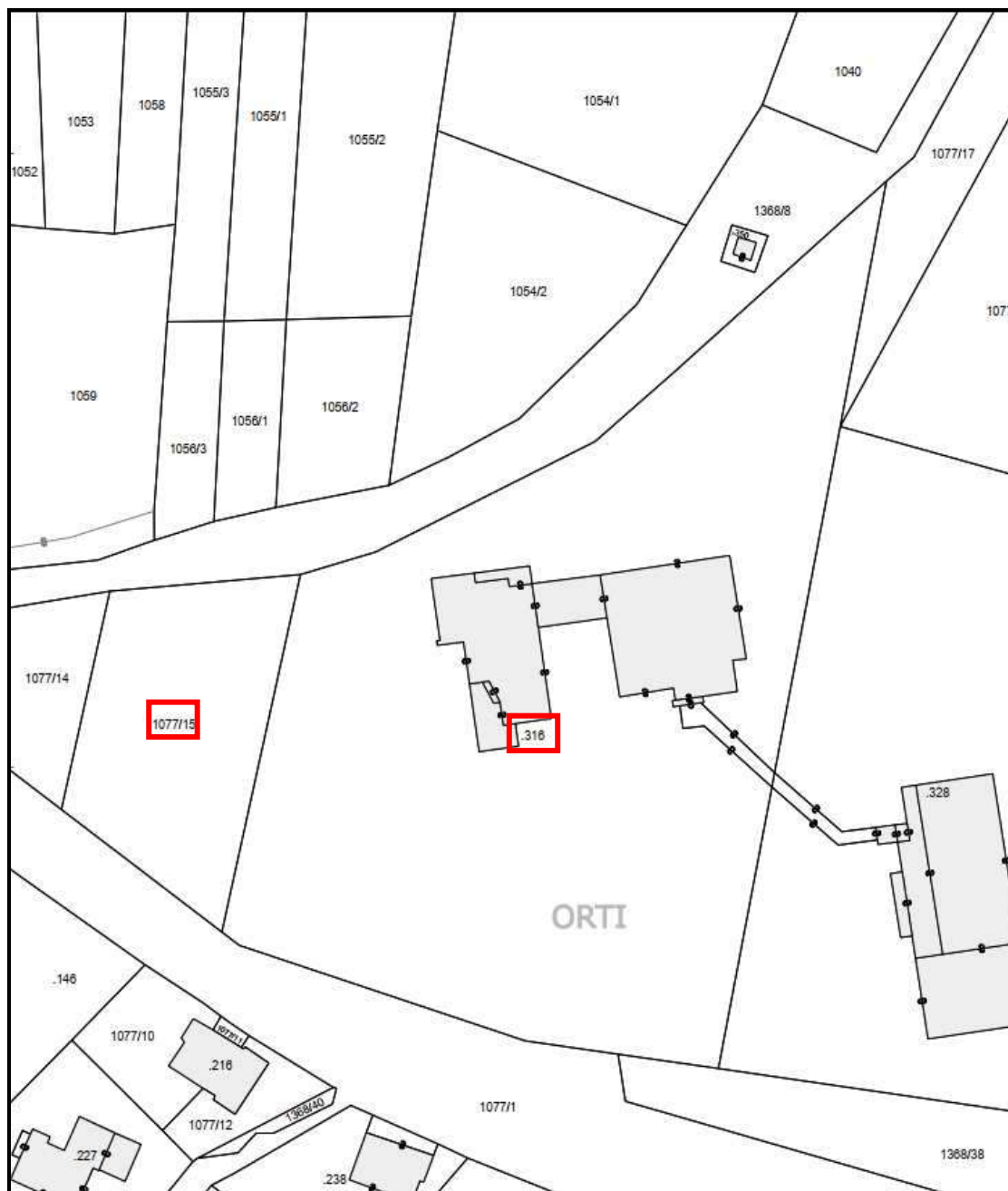
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi (*all. 2*).

COERENZE

Con riferimento agli estratti mappa catastali seguenti, si indicano i confini della p.ed. 316 e pp.ff. 1077/15 c.c. Cavareno.

- A nord-ovest: particella fondiaria comunale p.f. 1368/8 c.c. Cavareno;
- A est: particella fondiaria comunale p.f.1077/9 c.c. Cavareno;
andito di edificio alberghiero privato p.ed. 328 c.c. Cavareno;
particella fondiaria privata p.f. 1077/17 c.c. Cavareno.
- A sud: andito di edificio alberghiero privato p.f. 1368/38 c.c.
Cavareno; strada comunale p.f. 1077/1 c.c. Cavareno
- A ovest: particella fondiaria a prato-bosco p.f. 1077/14 c.c. Cavareno

ESTRATTO MAPPA CATASTALE – scala a vista



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di: Multi Hotel S.R.L. sede di Verona, 03894460231 - quota 1/1 24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 18/12/2009 riguarda p.ed. 316, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	E' stato richiesto sulla lettera di sopralluogo inviata all'esecutato e sulla mail di richiesta dati inviata all'..... così come chiesto in sede di sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata, la copia, nel caso fossero presenti, di contratti in corso sugli immobili oggetto di valutazione..... In data 13 febbraio 2023 dall'..... ho ricevuto tramite e-mail copia di contratto di locazione commerciale riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento, registrato in data 13-11-2017 all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto (Vedasi <i>Allegato 11</i>). E' stata fatta inoltre richiesta all'Ufficio Agenzia delle Entrate di Cles, di eventuali contratti in corso registrati sugli immobili presso questo ufficio, l'Agenzia ha comunicato che sugli beni oggetto di pignoramento, per quanto riguarda l'ufficio territoriale di Cles, non risultano contratti registrati (Vedasi <i>Allegato 9</i>) Dalle informazioni e documentazione ricevuta dalla proprietà, gli immobili del Lotto 1 risultano occupati dalla società locataria.....
CONTRATTI IN CORSO	Come indicato al punto precedente in data 13 febbraio 2023 ho ricevuto tramite e-mail dall'..... copia di contratto di locazione commerciale riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento della procedura R.G.E. 38-2022, registrato in data 13-11-2017 all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto (Vedasi <i>Allegato 11</i>). Il (locatore) e la società La ha una durata di 9 anni a partire dd. 11/11/2017 fino a dd. 10/11/2026, con canone complessivo di 60.000,00 €/anno (tutti i beni in vendita nei lotti 1 – 2 – 3) (Vedasi <i>Allegato 11</i>).
RISPONDEZZA CONTRATTI	Dalla documentazione ricevuta il contratto di locazione commerciale risulta regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto; per verificare la rispondenza in ordine economico nel presente fascicolo è stata fatta apposita valutazione, nella quale risulta che l'importo contrattuale annuale complessivamente è di poco inferiore all'importo calcolato nella valutazione (Vedasi <i>Allegato 13</i>). Nella valutazione finale degli immobili nei vari Lotti di vendita, è stata quindi prevista una diminuzione del valore degli stessi, in funzione della differenza degli importi di contratto e quelli calcolati per il periodo rimanente di durata del contratto che è di 3 anni (Vedasi capitoli "Correzione di stima" dei vari Lotti – Vedasi <i>Allegato 13</i>)

MODALITÀ DI ACCESSO - raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 18.10.2022;
- accesso ai beni avvenuto 29 novembre 2022

**DATA DEL
SOPRALLUOGO** 29 novembre 2022

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE L'edificio è situato nel comune di Cavareno, in zona periferica nord-est della frazione di Cavareno, lungo la strada comunale via Italia, la quale è collegata al centro paese di Cavareno, da qui parte la strada statale S.S. 43 Dir che porta in direzione passo della Mendola e passo Palade a nord e direzione Cles, Taio, Trento a sud.

ACCESSO All'immobile si arriva comodamente dalla strada statale 43dir provenendo da Cavareno, poi tramite strade pubbliche e la strada comunale via Italia si accede alle particelle oggetto di valutazione; tutte le particelle del Lotto 1 risultano quindi accessibili.

**CARATTERISTICHE
ZONA** La frazione di Cavareno è a vocazione agricola, turistica e in parte commerciale; molto trafficata è la strada SS.43dir che transita in centro paese; tuttavia trovandosi a circa 400 metri di distanza dalle proprietà oggetto di valutazione il traffico della strada statale non disturba l'area circostante gli immobili.

La posizione quindi è da ritenersi buona per chi cerca relax e natura, in quanto zona tranquilla, vicino al bosco, poco trafficate e ben esposta al sole.

Sono presenti parcheggi pubblici sia in zone limitrofi gli immobili (zona campo sportivo ecc.) che a 300-400 m metri in direzione ovest in prossimità del centro del paese di Cavareno.

Con oltre mille abitanti, il comune di Cavareno si trova tra prati e boschi dell'Alta Val di Non, a quota 1.000 m di altitudine e vicino al Monte Roen.

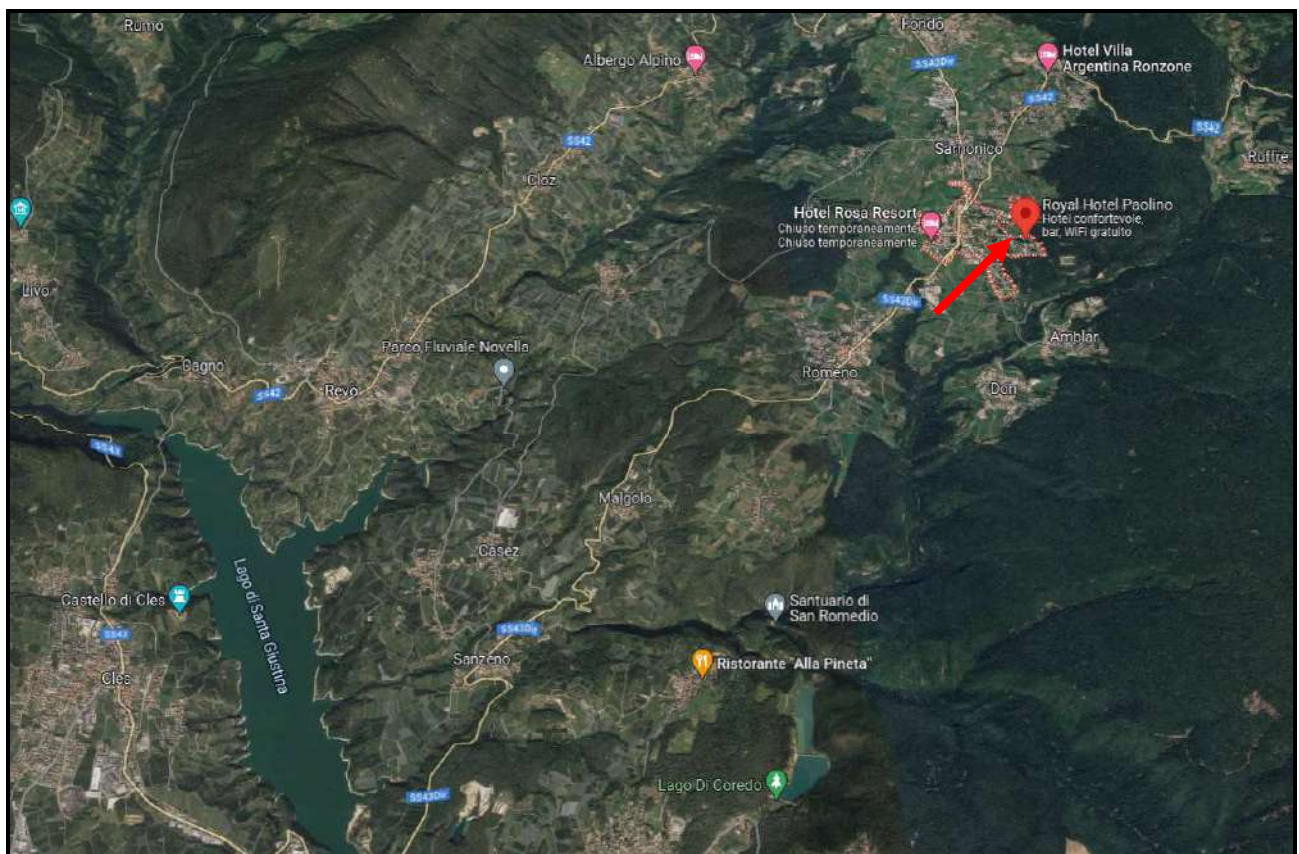
Il programma culturale offerto dalle associazioni del luogo esprime al meglio la lunga storia di Cavareno, che da insediamento reto-romano si sviluppò sotto il Principato Vescovile e la successiva annessione all'Impero austro-ungarico.

Ogni anno all'inizio di agosto, per ricordare il periodo della "Charta della Regola" (l'antico ordinamento comunale), si celebra la Festa della Regola, con tanti momenti culturali, di spettacolo e gastronomici: Cavareno si trasforma in un vero borgo medioevale. Per gli appassionati sportivi invece sono disponibili campi da tennis a cielo aperto e la nuova tennis hall, campi da pallavolo e da pallacanestro, sentieri, un percorso vita e naturalmente i monti, i boschi e i prati dell'Alta Val di Non.

SERVIZI DELLA ZONA Nel comune di Cavareno sono presenti più servizi pubblici comunali che sono: municipio, centro sportivo, palestra, bar trasporto pubblico "Trentino trasporti", cinema, centro raccolta rifiuti, asilo nido, scuola materna, scuola primaria, chiesa, centro sportivo, bar, tabacchino, ristoranti, alberghi, negozi alimentari e di altri generi; campeggio, posta, aci, ecc.



VISTA SATELLITARE – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI



VISTA SATELLITARE GOOGLE – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

4. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

FABBRICATO

Gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1 sono, una struttura a destinazione ricettiva alberghiera con classificazione a 3 stelle e una particella fondiaria a giardino – parco a servizio dell'albergo, posizionati nella periferia nord-est dell'abitato di Cavareno.

Dalla documentazione depositata presso il comune di Cavareno, la struttura alberghiera risulta realizzata a partire dal 1965 con successivi interventi edilizi riguardanti ristrutturazione parziali e ampliamento, manutenzione e adeguamento. (Vedasi *all.5*)

L'edificio alberghiero ha una struttura mista in blocchi di cemento, legno e cls con isolamento a cappotto, è formato da cinque livelli di piano così ripartiti:

- **piano primo sottostrada:** locali accessori albergo (magazzini, autorimessa, centrale termica, depositi, stanze di servizio, w.c. e anti w.c., scale e ascensore di accesso)
- **piano terra:** locali di servizio albergo (ascensore, depositi, n. 8 stanze con bagno, uffici, ripostigli, corridoi, w.c., anti w.c., reception, soggiorno, hall, bar, spogliatoi, bagni, docce, sala da pranzo-colazione, cucina, ingresso e frighi).
- **piano primo:** locali di servizio albergo (n. 19 stanze con bagno, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli, bagni, terrazzi e poggioli);
- **piano secondo:** locali di servizio albergo (n.10 stanze con bagno, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, terrazzi);
- **piano terzo:** locali di servizio albergo (n. 9 stanze con bagno, vano scale di accesso, scala di emergenza, corridoi, ascensore, terrazzi);
- **esternamente:** bocciodromo, superfici a parcheggio, superfici a giardino - parco.

La copertura è a falde con orditura primaria e secondaria in legno, manto di copertura e canali pluviali in acciaio; i parapetti dei terrazzi dei poggioli e degli altri elementi architettonici esterni sono in legno.

Esternamente si trovano anditi a nord, est, sud e ovest di proprietà esclusiva utilizzati a parcheggio e giardino - parco, su parte dei quali è presente una struttura a bocciodromo a servizio dell'albergo di proprietà dell'esecutato.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture e lo stato di conservazione generale si può definire discreto per quanto riguarda gli elementi interni e esterni della zona camere ristorante, hall (area albergo) e sufficiente per gli elementi esterni e interni della zona di servizio a piano primo seminterrato (vedasi *allegato 5*).

In futuro, per rispondere in modo adeguato agli standard turistico alberghiere degli alberghi a 3 stelle del Trentino, si renderanno necessari interventi di riqualificazione per quanto riguarda gli esterni, la zona camere e altre parti dell'albergo.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI In laterocemento;

STRUTTURE VERTICALI Murature perimetrali e struttura portante in blocchi di cemento e cls, rifinite internamente con intonaco civile ed esternamente a cappotto termico.

COPERTURA Tetto a falde con struttura principale e secondaria in legno, con isolamento termica, assito, guaina e manto di copertura in lamiera di acciaio.

FOTO DEGLI ESTERNI



**VISTA PLANIMETRICA CON SOVRAPPOSIZIONE MAPPALE
CATASTO TRENTO**



VISTA PLANIMETRICA FOTOGRAMMETRICA CATASTO TRENTO



VISTA PROSPETTO E ANDITO (parziale) NORD



VISTA PROSPETTO E ANDITO (parziale) SUD



VISTA PROSPETTO (parziale) OVEST



VISTA PROSPETTI E ANDITI (parziale) NORD E EST



VISTA PROSPETTI E ANDITI (parziale) SUD E EST



VISTA STRADA ACCESSO ALBERGO E ANDITO (parziale) SUD



VISTA ANDITO SUD-OVEST (parziale)



VISTA ANDITO P.F. 1077/15 OVEST



VISTA ANDITO (parziale) OVEST



VISTA ANDITO (parziale) OVEST



VISTA ANDITO (parziale) EST E BOCCIODROMO



VISTA ANDITO (parziale) EST E BOCCIODROMO

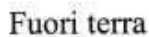


VISTA STRADA ACCESSO ALBERGO E ANDITO (parziale) SUD



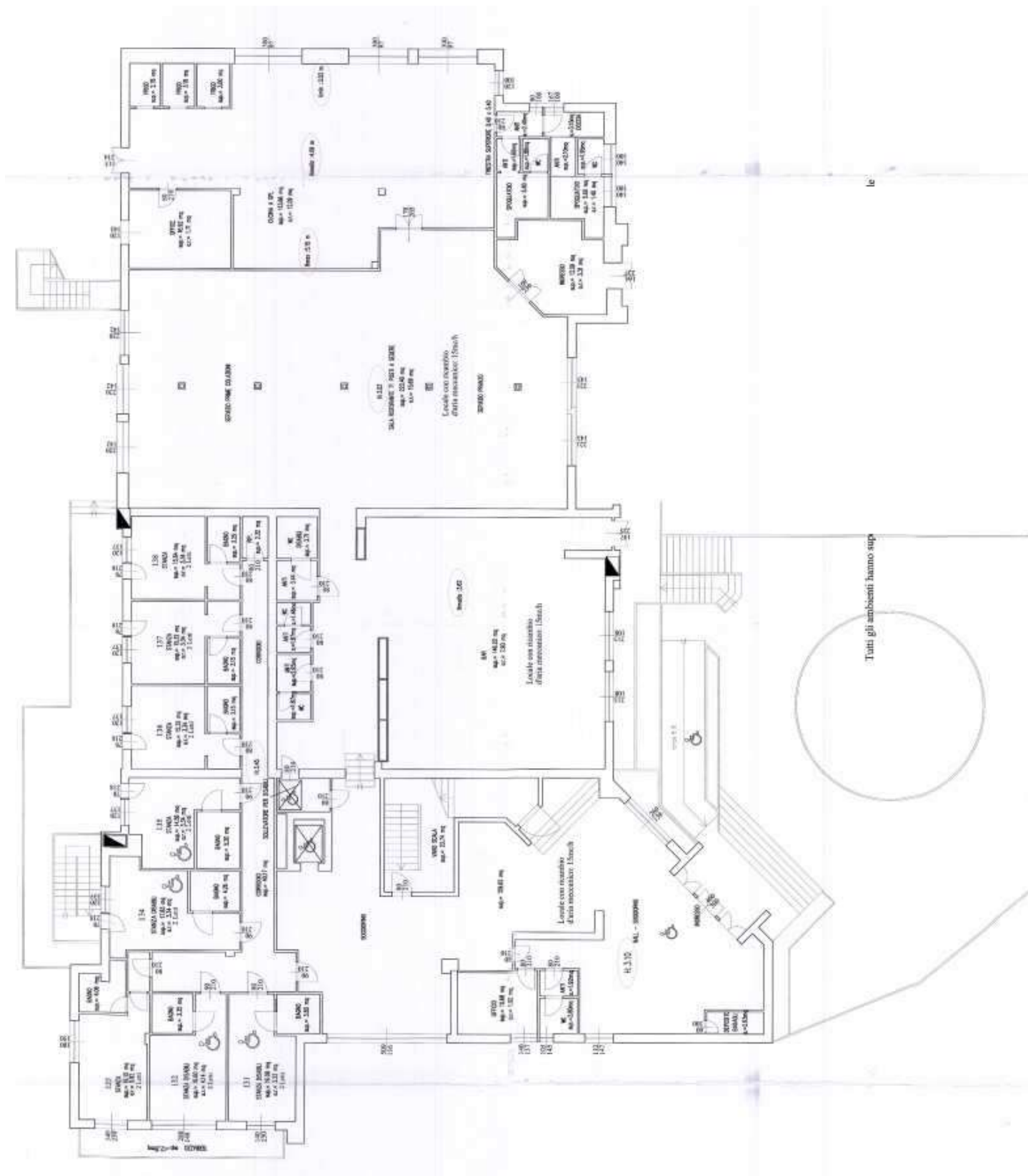
**VISTA ANDITO P.F. 1077/15 (parziale) E STRADA COMUNALE SUD-
OVEST**

5. PLANIMETRIE E DATI TECNICI IMMOBILI

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO - ALBERGO - scala a vista**

N ←

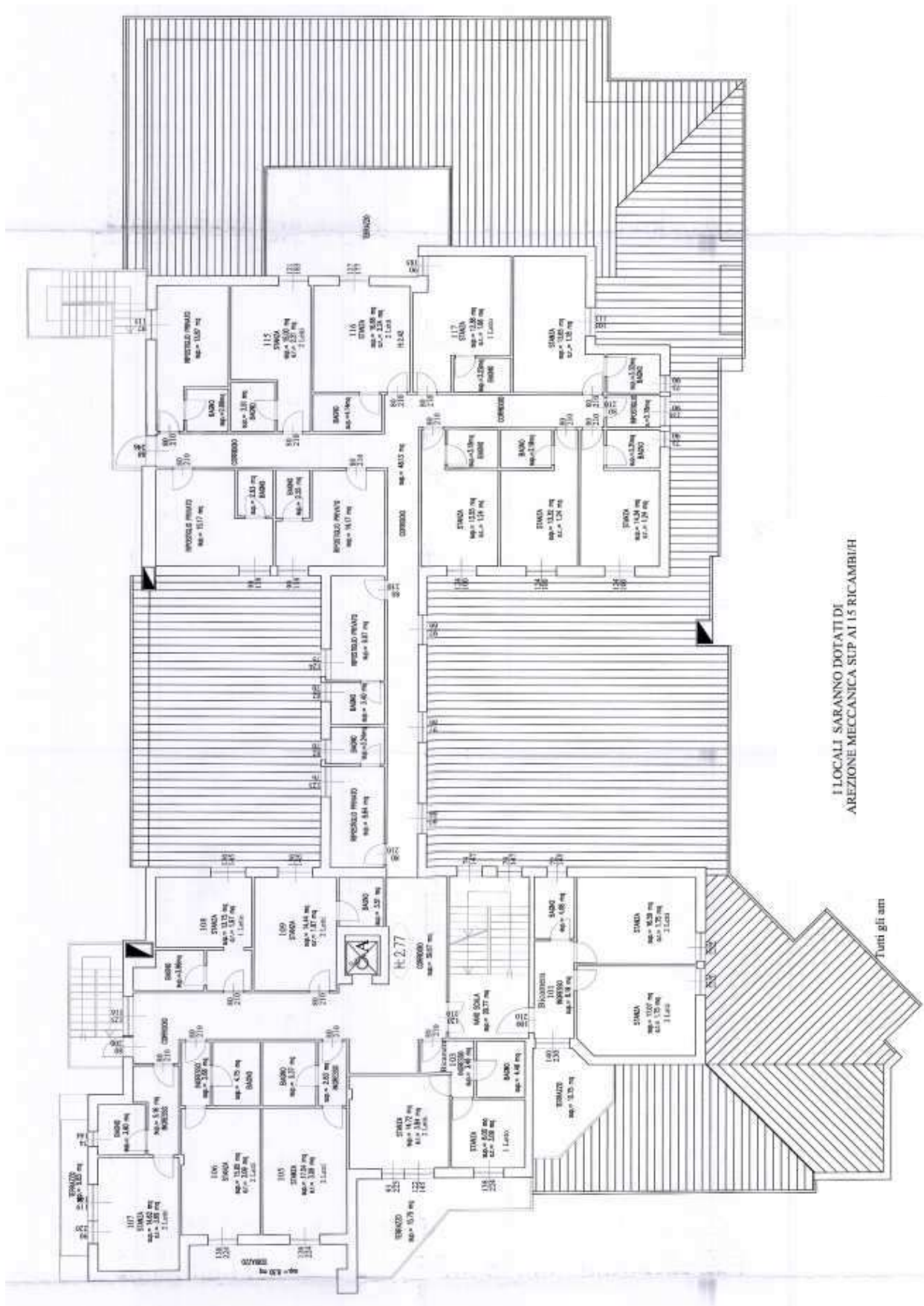
P.ed. 316 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA 2011



PIANTA PIANO RIALZATO (TERRA) - ALBERGO - scala a vista



P.ed. 316 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA 2011



I LOCALI SARANNO DOTATI DI
AREAZIONE MECCANICA SUP AI 15 RICAMBI/H

Tutti gli am

PIANTA PIANO PRIMO - ALBERGO - scala a vista

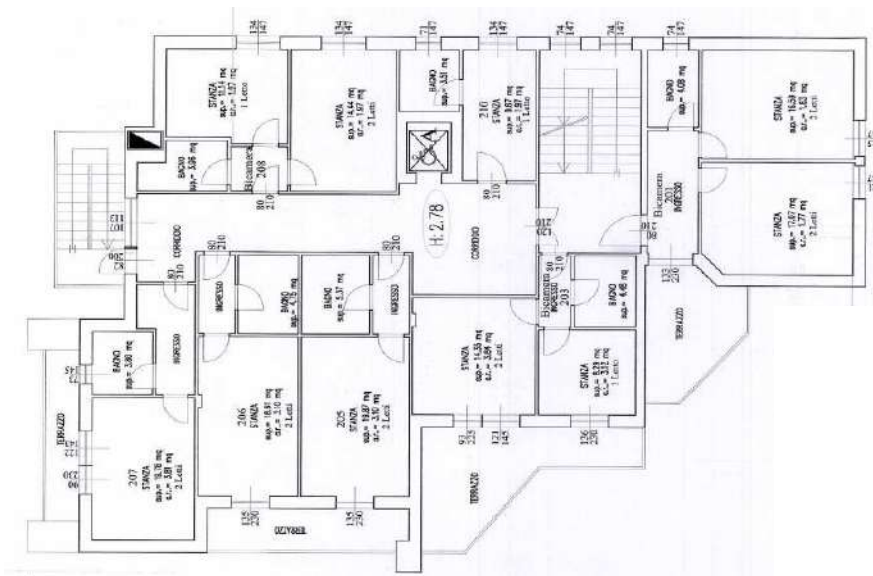


P.ed. 316 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA 2011

Giudice: dott.ssa Manuela Giacchetti

23

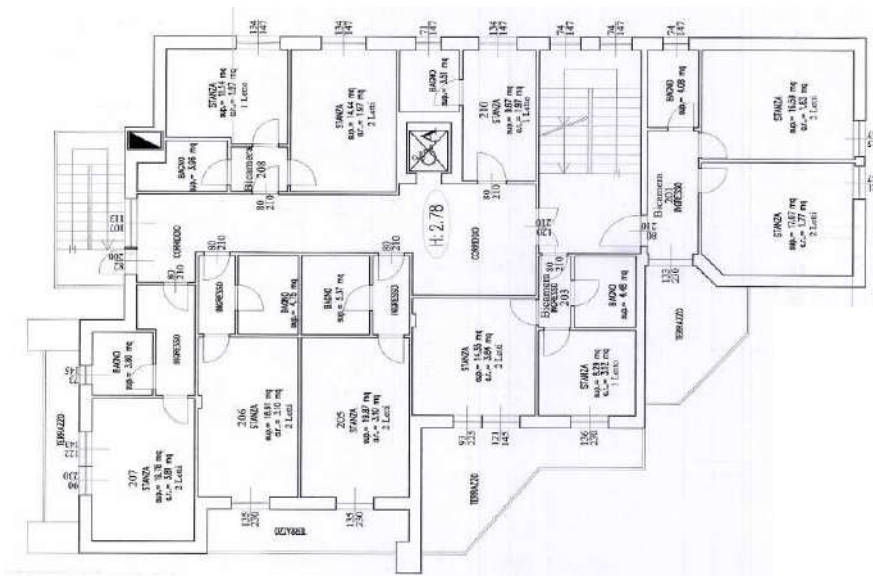
Esperto: geom. Michele Corradini



PIANTA PIANO SECONDO - ALBERGO - scala a vista



P.ed. 316 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA 2011



PIANTA PIANO TERZO - ALBERGO - scala a vista



P.ed. 316 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA 2011

CONSISTENZA

SUPERFICI DI CALCOLO CON METODO COAST APPROACH:

Il dato oggettivo dimensionale per la struttura presente sulla p.ed. 316 c.c. Cavareno, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL).

La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato, controllate a campione sul posto.

Le superfici secondarie di accessori quali poggioli, scale esterne vengono ragguagliate come da manualistica di settore.

- **B) SUPERFICIE EDIFICIO ESISTENTE (Area Albergo P.S.-P.T.-P.1-2-3)**

Calcolo superficie di costruzione edificio esistente, accessori e accessori secondari ragguagliata:

DESCRIZIONE SUPERFICI	QUANTITA' SUPERFICI
Superficie albergo	2.346,20 mq
Superfici accessorie secondarie albergo (poggioli, bocche di lupo, scale esterne ecc.) ragguagliate	362.92 mq x 0.30 = 108,876 mq
Superficie totale	2.455,07 mq
Superfici accessorie (garage, depositi, locali di servizio a P.S. ecc.) (1958)	mq. 701
Superficie totale	701 mq

Nota

Per superficie esterna lorda , così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi

SUPERFICI COMMERCIALI DI CALCOLO CON METODO MARKET COMPARISON APPROACH:

Il dato oggettivo dimensionale per la struttura alberghiera-commerciale, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato, controllate a campione sul posto.

Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

SUPERFICI COMMERCIALI AREA BENESSERE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiani di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie immobile alberghiera commerciale</i>	2346,05	1,00	2346,05
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>	174,95	0,35	61,23
<i>balconi</i>	13,08	0,30	3,92
<i>lastrico solare di copertura, portico di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio</i>		0,15	0,00
<i>lastrico solare di copertura, intercapedini</i>		0,05	0,00
<i>porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale</i>	179,17	0,35	62,71
<i>veranda dotata di finiture analoghe all'unità principale</i>		0,80	0,00
<i>veranda non abitabile</i>		0,60	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'unità principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,50</i>		0,80	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'unità principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80</i>		0,70	0,00
<i>locali seminterrati abitabili: taverna, lavanderia/stireria, cantina</i>		0,60	0,00
<i>locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)</i>	614,38	0,25	153,60
<i>posto auto scoperto</i>	272,82	0,40	109,13
<i>giardini e anelli (di uso esclusivo)</i>		0,10	0,00
<i>autorimessa/garage</i>	87,32	0,50	43,66
<i>giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto</i>	4362,25	0,10	436,23
<i>superficie commerciale accessori</i>	mq		870,47
<i>superficie commerciale complessiva</i>	mq		3216,52

La superfici lorde commerciali degli immobili, con tutti i vari vani accessori assume le seguenti consistenze:

- Area Albergo con accessori: 3.216,52 mq

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti delle camere ai piani dell'albergo sono nella maggior parte in parquet prefinito, mentre a piano terra alcune stanze sono in piastrelle. I pavimenti dei bagni, corridoi, cucina, sale, lavanderia, locali tecnici ecc. sono in piastrelle. Per quanto riguarda il garage a piano seminterrato il pavimento è in battuto di cemento.
PARETI	Tutte le pareti interne dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura, tranne i bagni e la cucina rivestiti parzialmente in piastrelle ceramiche di varia tipologia; a piano terra in parte le pareti sono rivestite con pannelli truciolari di legno.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno e pvc, parte di questi più recenti sono con vetrocamera (piano terra), mentre quelli più datati (ai piani) in doppio vetro normale; su gran parte dei fori finestra e portafinestra in particolare quelli delle camere sono presenti oscuranti, in parte con tapparelle in legno o pvc in parte con ante in legno; nei corridoi e disbrighi ai vari piani dove sono posizionate le uscite di emergenza sono presenti porte in legno con maniglione antipanico.
SERRAMENTI INTERNI	Albergo: porte in legno tamburato nelle stanze e nei locali di servizio ai vari piani; nei locali tecnici e nei filtri scale interne porte tagliafuoco; nel garage portone in acciaio e legno
SERVIZI IGIENICI	Sono presenti più servizi igienici così distribuiti: w.c. a servizio del Bar-Hall della sala da pranzo, e ufficio; w.c. a servizio della sala riunioni; w.c. a servizio della cucina; bagni a servizio delle stanze con sanitari e doccia o vasca.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio, distribuzione del calore tramite radiatori a parete tradizionali.
ALTRA IMPIANTISTICA	- Impianto elettrico sottotraccia per quanto riguarda le superfici alberghiere, le stanze, i servizi igienici e le cucine; in parte con passacavi esterni per quanto riguarda i locali accessori a piano seminterrato. - Impianto tv nella hall e stanze; impianto citofonico-telefonico nella hall, ufficio. - Impianto di areazione forzata nella sala ristorante, bar, sala riunioni, e cucina. - Sistemi anti incendio nell'immobile, lavori di adeguamento effettuati dalla proprietà.
IDONEITÀ DEI LOCALI	L'idoneità dei locali è collegata al documento di agibilità: AGIBILITÀ COLLEGATE SOLO ALLA PARTICELLA: • Abitabilità nr. 424/1994 di data 4/07/1994 relativamente a • Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a • CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente

Da segnalare alcune problematiche presenti in alcuni locali ai vari piani, di seguito riportate:

- Piano seminterrato: sono presenti nel locale magazzino deterioramenti al controsoffitto parzialmente caduto e parte in fase di crollo; in altro magazzino sono presenti segni di scrostamenti degli intonaci sulle pareti e il controsoffitto è crollato completamente; i w.c. di piano come le stanze di servizio risultano parzialmente demolite e oggetto di lavori di risanamento e che come indicato dal custode di [] durante il sopralluogo, i lavori sono fermi da tempo; nella lavanderia e in altri locali sono presenti scrostamenti degli intonaci e delle pitture sulle pareti; nel locale tecnico C.T., presenza di gasolio sui pavimenti e deterioramenti vari delle parti di finitura interne; nel garage presenza di scrostamenti degli intonaci e delle pitture sulle pareti e soffitto, presenza infiltrazioni di acqua e umidità dal terrazzo soprastante con scrostatura marcata degli intonaci nella parte sottostante del terrazzo che funge da pensilina del garage.
- Piano terra: da quanto segnalato dal custode di [], non è funzionante l'impianto di condizionamento dell'aria nella sala da pranzo e bar; in alcune stanze il controsoffitto è compromesso con i pannelli in parte pericolanti; su parte dei terrazzi son presenti deterioramenti dei pavimenti e intonaci.
- Piano terzo: in alcune camere e bagni presenza di fluorescenze in particolare sui soffitti; alcuni vani stanza e bagno al momento del sopralluogo erano in fase di manutenzione straordinaria.

I locali con le problematiche più gravi (controsoffitti, opere non realizzate, impiantistica non efficiente ecc.) per essere idonei hanno bisogno di lavori di risanamento e manutenzione straordinaria.

**LOCALI
ACCESSORI**

I locali accessori si trovano a piano seminterrato, così come indicato nelle planimetrie allegate e sono: il garage, i locali centrale termica e magazzini (vedasi planimetrie immobili).

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Classe non definita, certificazione energetica non presente presso comune di Cavareno.

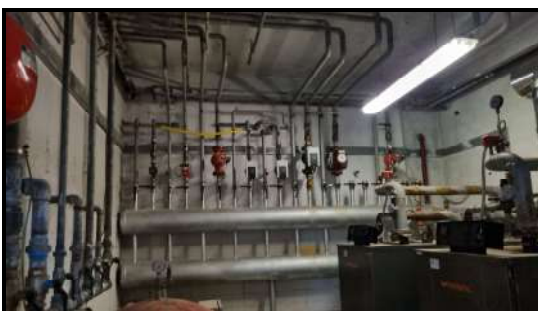
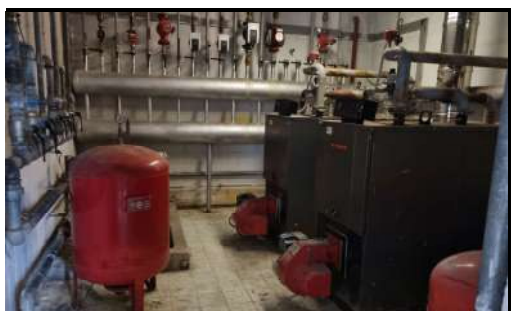
POSTI AUTO

Sono presenti sulla particella 316 c.c. Cavareno oggetto di valutazione complessivamente circa 40 posti auto di proprietà, posizionati sugli anditi esterni a parcheggio, più 3 posti auto posizionati nel garage a piano seminterrato.

P.ED. 316 C.C. CAVARENO



PIANO SEMINTERRATO – GARAGE



PIANO SEMINTERRATO – CENTRALE TERMICA



PIANO SEMINTERRATO – MAGAZZINI



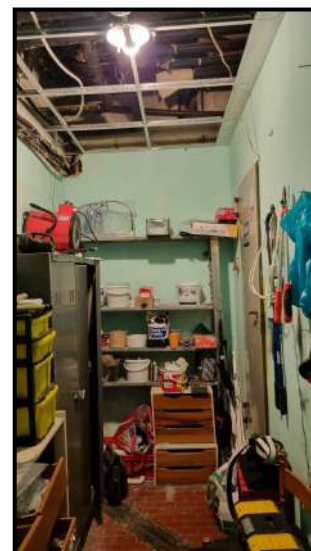
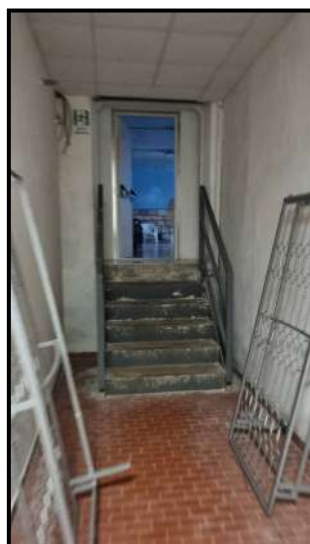
PIANO SEMINTERRATO – SALA RIUNIONI E MAGAZZINO



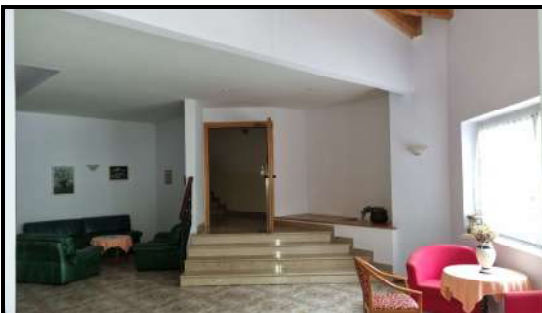
PIANO SEMINTERRATO – W.C.



PIANO SEMINTERRATO – LAVANDERIA E STIRERIA



PIANO SEMINTERRATO – ZONA SCALE CORRIDOIO E MAGAZZINO



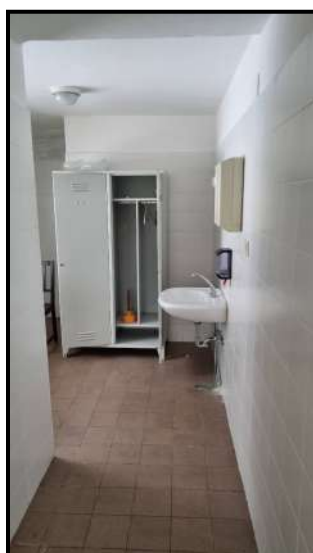
PIANO RIALZATO (TERRA) – HALL



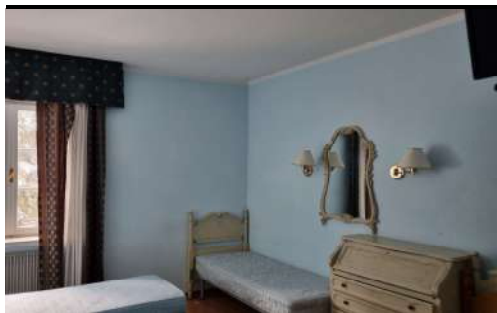
PIANO RIALZATO (TERRA) – BAR E SALA PRANZO



PIANO RIALZATO (TERRA) – CUCINA



PIANO RIALZATO (TERRA) – W.C. DI SERVIZIO CUCINA



PIANO RIALZATO (TERRA) – STANZE TIPO



PIANO RIALZATO (TERRA) – BAGNI STANZE TIPO



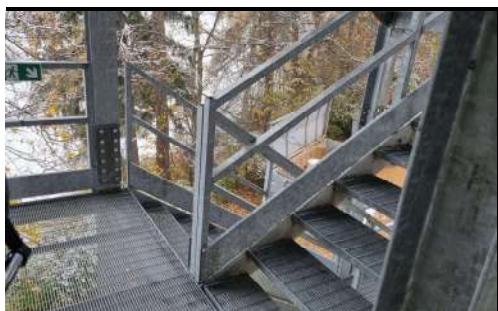
PIANO RIALZATO (TERRA) – BAGNI HALL-SALA PRANZO-BAR



PIANO RIALZATO (TERRA) – ENTRATA SALA PRANZO



PIANO RIALZATO (TERRA) – TERRAZZI



PIANO PRIMO – SCALA USCITA EMERG. PIANO PRIMO – STANZA TIPO



PIANO PRIMO – STANZA TIPO

PIANO PRIMO – STANZA TIPO



PIANO PRIMO – BAGNI STANZE TIPO



PIANO PRIMO – CORRIDOIO ZONA STANZE



PIANO PRIMO/SECONDO – SCALA



PIANO SECONDO – STANZA TIPO



PIANO SECONDO – STANZA TIPO



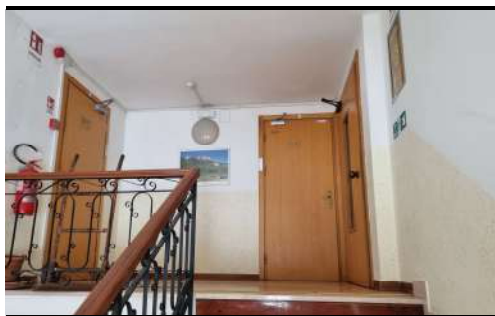
PIANO SECONDO – STANZA TIPO



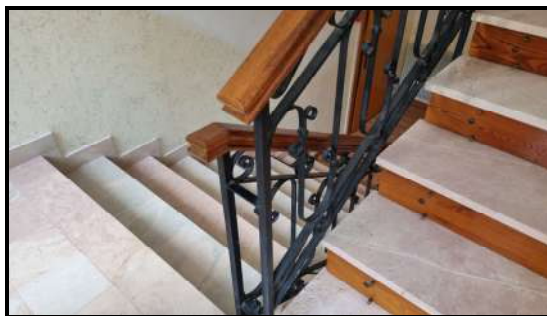
PIANO SECONDO – STANZA TIPO



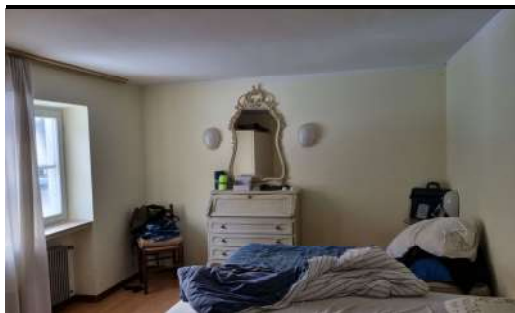
PIANO SECONDO - BAGNI STANZE TIPO



PIANO TERZO – VANO SCALE



PIANO TERZO – VANO SCALE



PIANO TERZO – STANZA TIPO



PIANO TERZO – STANZA TIPO



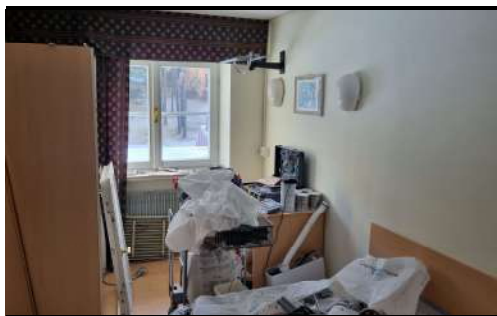
PIANO TERZO – STANZA TIPO



PIANO TERZO – STANZA TIPO



PIANO TERZO – BAGNI STENZE TIPO E IN MANUTENZIONE



PIANO TERZO – STANZE IN MANUTENZIONE



PIANO TERZO – ALCUNI PROBLEMI AGLI INTONACI STANZA E BAGNO

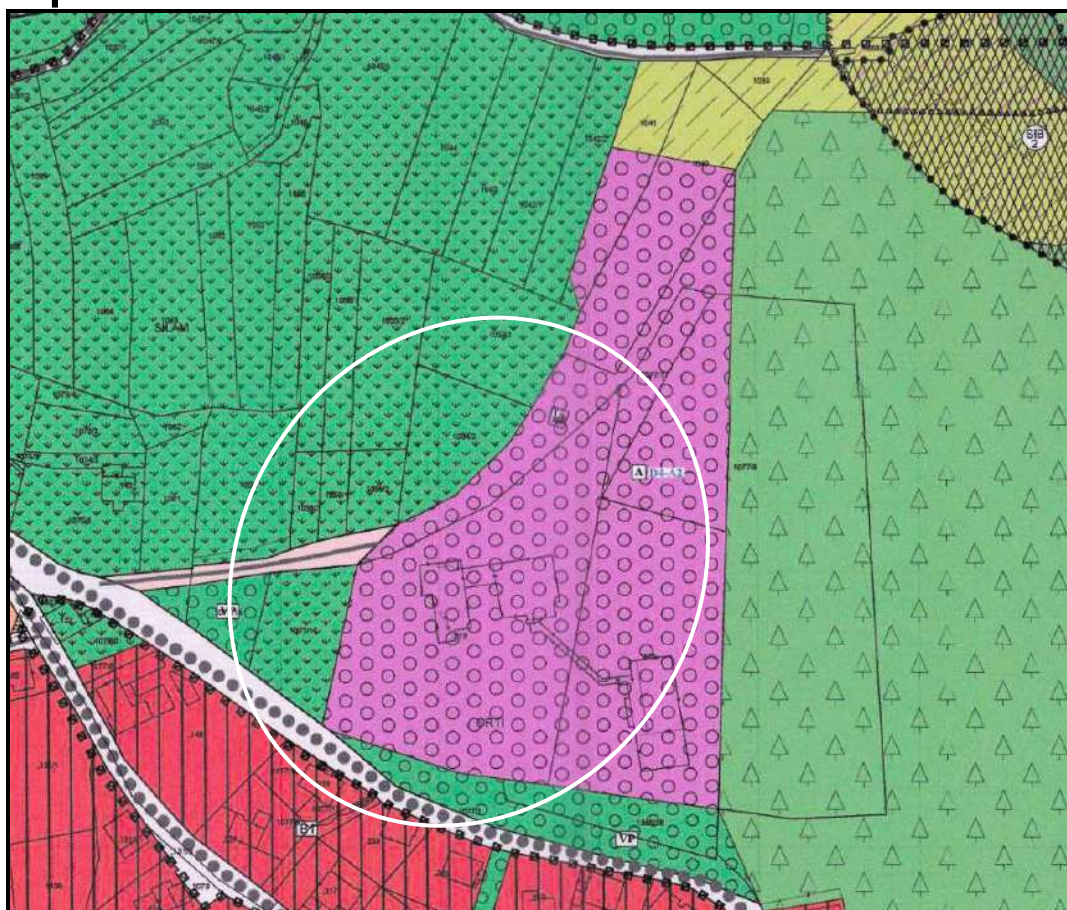
6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Cavareno, la p.ed. 316 ricade all'interno della zona denominata – **ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE** disciplinata dall'art. 15.13 delle norme di attuazione; la p.f. 1077/15 ricade all'interno della zona denominata – **VERDE PRIVATO** disciplinate dall'art. 17.1 delle norme di attuazione.

N
↑

ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.



Verde privato

Attrezzature ricettive alberghiere

D4-A1 D4-A3b D4-A4 D4-A6 D4-A8
D4-A2 D4-A3a D4-A5 D4-A7

Art.15.13

Art.17.1

AGIBILITA' Per quanto riguarda la p.ed. 316 c.c. Cavareno:

AGIBILITÀ COLLEGATE SOLO ALLA PARTICELLA:

- Abitabilità nr. 424/1994 di data 4/07/1994 relativamente a
- Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente a

(vedi *all.6*)

**PRATICHE
EDILIZIE**

TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Comunicazione manutenzione straordinaria	2 - CONCESSO	19 / 2021	3/06/2021
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Opere di manutenzione straordinaria varia e manutenzione straordinaria al fine dell'adeguamento alla normativa prevenzione incendi PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: 7/06/2021 VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO:			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Denuncia di Inizio Attività	2 - CONCESSO	6 / 2011	22/02/2011
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: ADEGUAMENTO DEI VANI IN RELAZIONE ALLA L.P. N. 7 DEL 15/05/2002 E SEGUENTI NORME IGIENICO SANITARIE CON CAMBIO D'USO A PIANO SEMINTERRATO PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: 14/05/2011 VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente a RICHIEDENTI: [REDACTED] PARTICELLA: E 316 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Denuncia di Inizio Attività	2 - CONCESSO	47 / 2005	29/11/2005
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Sostituzione di n° 6 porte antipanico, Sostituzione di n° 6 porte REI 60, n° 2 nuove canne fumarie in inox da 400 mm. nel locale cucina, nuova porta antipanico nella cucina dim. 120*200 con griglia di areazione dim. 50*110. La finestra del locale office sarà dotata di rete antinsetti. I lavabi della cucina, degli spogliatoi e dei WC del bar saranno dotati di comando a pedale. Nel bagno dello spogliatoio senza finestre sarà prevista l'areazione forzata 32 ric/h. Ristuccatura e sistemazione bagni delle camere. Nuove tramezze incartongesso a completamento del vano scala nel piano seminterrato. PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO:			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA

1 di 2

(vedi *all.5*)

Concessione edilizia	2 - CONCESSO	0 424-1 / 1993	8/06/1993
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Variante nr. 1: Ristrutturazione ed ampliamento Royal Hotel Paolino. PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: 11/06/1990 VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 424/1994 di data 4/07/1994 relativamente a RICHIEDENTI: [REDACTED] PARTICELLA: E 316 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	424 / 1990	9/01/1990
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Ristrutturazione ed ampliamento Royal Hotel Paolino. PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: 11/06/1990 VARIANTI: Nr. 1 - Concessione edilizia 424-1/1993 - [Variante] per lavori di: Variante nr. 1: Ristrutturazione ed ampliamento [REDACTED] VOLTURE: FINE LAVORI: 30/06/1993 - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 424/1994 di data 4/07/1994 relativamente a RICHIEDENTI: [REDACTED] PARTICELLA: E 316 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione edilizia	2 - CONCESSO	17 17 / 1985	12/05/1985
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Ripristino di rappezzi di colore preesistente con tinta uguale a quella precedente PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO:			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	22 22 / 1966	10/10/1966
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Complesso alberghiero PARTICELLA: E 316 PM SUB PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a RICHIEDENTI: [REDACTED] PARTICELLA: E 316 PM Sub PARTICELLA: E 328 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	5 5 / 1965	21/10/1965
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: Costruzione albergo. PARTICELLA: F 1077/10 PM SUB PARTICELLA: E 316 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 1381/1966 di data 3/12/1966 relativamente a			

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	In sede di sopralluogo per la p.ed. 316 c.c. Cavareno si sono accertate lievi difformità rispetto a quanto previsto nell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Cavareno oggetto di variazione. Le difformità riguardano il piano seminterrato e sono: A piano seminterrato: - Variazione delle dimensioni della sala macchine, con nuova porta e parete interna e modifica della relativa superficie; - Variazione della posizione della scala tra corridoio e sala riunioni. - Realizzazione di parete divisoria con porta tra la scala di collegamento piano seminterrato e terra. - Alcuni locali bagno risultano in fase di ristrutturazione con le opere non terminate. A piano rialzato (terra): - Nuovo posizionamento della parete e porta del vano motore ascensore. A piano terso: - Alcune stanze risultano in fase di manutenzione straordinaria con le opere non terminate.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Per regolarizzare le opere realizzate in difformità il proprietario dovrà presentare domanda di Provvedimento in Sanatoria al comune di Cavareno. Il costo delle spese tecniche per la presentazione del provvedimento in sanatoria saranno di circa 4.500,00 €, mentre la sanzione di circa 3.500,00 €.
CONFORMITÀ IMPIANTI	AGIBILITÀ COLLEGATE SOLO ALLA PARTICELLA: • Abitabilità nr. 424/1994 di data 4/07/1994 relativamente a • Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a • CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente a Per quanto riguarda la sicurezza antincendio (vedasi <i>Allegato 12</i>).
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non risulta presente la certificazione energetica della p.ed.316 c.c. Cavareno presso il comune di Cavareno.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile p.ed. 316 c.c. Cavareno, si prevede sommariamente un costo di circa 3.000,00 €.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo le planimetrie risultano difformi rispetto allo stato attuale dell'immobile p.ed. 316 c.c. Cavareno (albergo), le difformità riguardano le variazioni interne indicate al punto precedente REGOLARITÀ EDILIZIA. Dalla verifica dell'estratto mappa catastale risulta difforme la mappa rispetto all'ingombro dell'edificio p.ed. 316 c.c. Cavareno, sarà quindi necessaria la regolarizzazione.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	I costi di regolarizzazione previsti sono di circa 2.500,00 € per le planimetrie catastali e circa 2.500,00 € per la stesura del Tipo di Frazionamento con la

CONFORMITÀ
TAVOLARE variazione della mappa catastale.
La p.ed. 316 c.c. Cavareno non è divisa materialmente.

COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE Nessun costo

ONERI
CONDOMINIALI
PREGRESSI Condominio non presente.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI
D'USO Nessuna iscrizione

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (*all. 2*)

DOMANDE
GIUDIZIALI O
ALTRE
TRASCRIPTIONI
PREGIUDIZIEVOLI Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

CONVENZIONI
MATRIMONIALI Nessuna iscrizione

ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI Nessuna iscrizione
ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE 24/12/2009 - G.N. 1358/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
Grava Corpo tavolo

importo complessivo di cui Euro 900.000,00 per capitale, Euro 720.000,00 per un triennio di interessi al saggio contrattuale del 2,768 % annuo, e per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 4 e 11 del contratto.

Atto d.d. 18/12/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.1358/2 - 2009
P.T. 991 II G.N.1358/3 - 2009

EUR 1.620.000,00

12/08/2015 - G.N. 674/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

nell'importo complessivo
e ingiunzione fiscale

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.674/2 - 2015
P.T. 991 II G.N.674/3 - 2015

EUR 73.028,80

16/10/2018 - G.N. 735/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

importo complessivo
e ruoli allegati

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.735/3 - 2018
P.T. 991 II G.N.735/2 - 2018

EUR 291.870,92

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

PIGNORAMENTI 16/05/2022 - G.N. 353/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
-----] per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente

a carico p.ed. 316, p.ed. 328, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

VINCOLI PER EROGAZIONE DI CONTRIBUTI PUBBLICI O ALTRE AGEVOLAZIONE PUBBLICHE

VINCOLI Dalla visura tavolare e da quanto dichiarato dall'amministratore di
-----], non risultano sull'immobile al momento della stima
vincoli per erogazione di contributi pubblici o altre agevolazione
pubbliche.

COSTI PER Nessun costo
ESTINZIONE
VINCOLI

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Le proprietà attuale appartiene a società (s.r.l.).
ASSOGGETTAMENTO IVA ART. 10 DPR N. 633 1972	In base alle tipologie di immobili e proprietà risulta che: la p.ed. 316 c.c. Cavareno è assoggettato ad IVA, mentre la p.f. 1077/15 c.c. Cavareno non è assoggettata a IVA.
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito, nessuna spesa condominiale.
ARREDO	Arredamento e altri elementi mobili, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, impianti tecnologici 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.

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	La quota pignorata è: 24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 18/12/2009 riguarda p.ed. 316, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non necessaria.
ANAGRAFICA PROPRIETARIO	Non necessaria.

11. VALUTAZIONE

(Vedasi *Allegato 10*)

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (vedasi *allegato 10*), si è ricavato il più probabile valore di mercato delle proprietà.

Il valore, al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente “Correzioni di Stima” è pari a:

€ 2.022.493,65

Correzione di Stima:

Al valore dell'immobile oggetto di pignoramento è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. CONFORMITA' E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE
Queste deduzioni saranno necessarie per il futuro acquirente affinché possa regolarizzare l'immobile senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevedono una diminuzione del valore del 5% per eventuali costi a carico dell'acquirente non prevedibili durante la fase di stima.

- Provvedimento in sanatoria e sanzione circa	=	€	8.000,00
- Certificazione energetica circa	=	€	3.000,00
- Regolarizzazione catastale circa	=	€	5.000,00
- Riduzione del 5% di € 2.022.493,65	=	€	101.124,68
- Riduzione per adeguamento importi contrattuali	=	€	13.719,87

Il più probabile valore di mercato delle pp.ed. 316 e p.f. 1077/15 c.c. Cavareno, previa riduzione del valore per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto (art. 568 CPC) è valutato all'attualità pari ad arrotondati euro:

€ 2.022.493,65 - € 8.000,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 - € 101.124,68 - € 13.719,87 = **€ 1.891.649,10**

Valore totale immobili Lotto 1 (arrotondato) = 1.892.000,00 €
--

12. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 1

La p.ed. 316 con le pp.ff. 1077/15 e 1077/17 del C.C. di Cavareno, identificano una struttura alberghiera con classificazione 3 stelle, composta da 46 stanze con bagno, zone servizi e anditi, situate nel Comune di Cavareno; nello stato attuale possono essere poste all'asta per un valore complessivo iniziale arrotondato di:

€ 1.892.000,00
(Euro Unmilioneottocentonovantaduemila/00)

LOTTO 2

Struttura ricettiva garni di sei piani con classificazione 2 stelle “Hostel il Pirata”, composta da 53 stanze più superfici accessorie e di servizio così distribuite: piscina con servizi, sala macchine locali tecnici caldaia a piano primo sottostrada; stanze e bagni di servizio, hall, reception, sala colazioni e locali di servizio a piano terra; stanze con bagno e locali di servizio ai piani primo, secondo, terzo e quarto; parcheggi, giardini - parco sugli anditi esterni.

Sito in via Italia, 4, 38011 comune di Cavareno (TN)
p.ed. 328 e p.f. 1368/38 del C.C. Cavareno

13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune C-.	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Cavareno	E	328	822	11	edificio	-	5.630 mq	-	-
Cavareno	F	1368/38	991	11	bosco	2	1.040 mq	€ 2,15	€ 0,32

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella		Sub	F.M.	PM	Cat.	Cl.	Consis.	Sup.	Rendita Valor. Imis
Cavareno	E	328	3	11		D/2	-	-	-	€ 23.583,32 € 1.609.561,59

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili sono allibrati nella PT 822 II e PT 991 II del mandamento di Fondo con proprietà iscritta a nome:

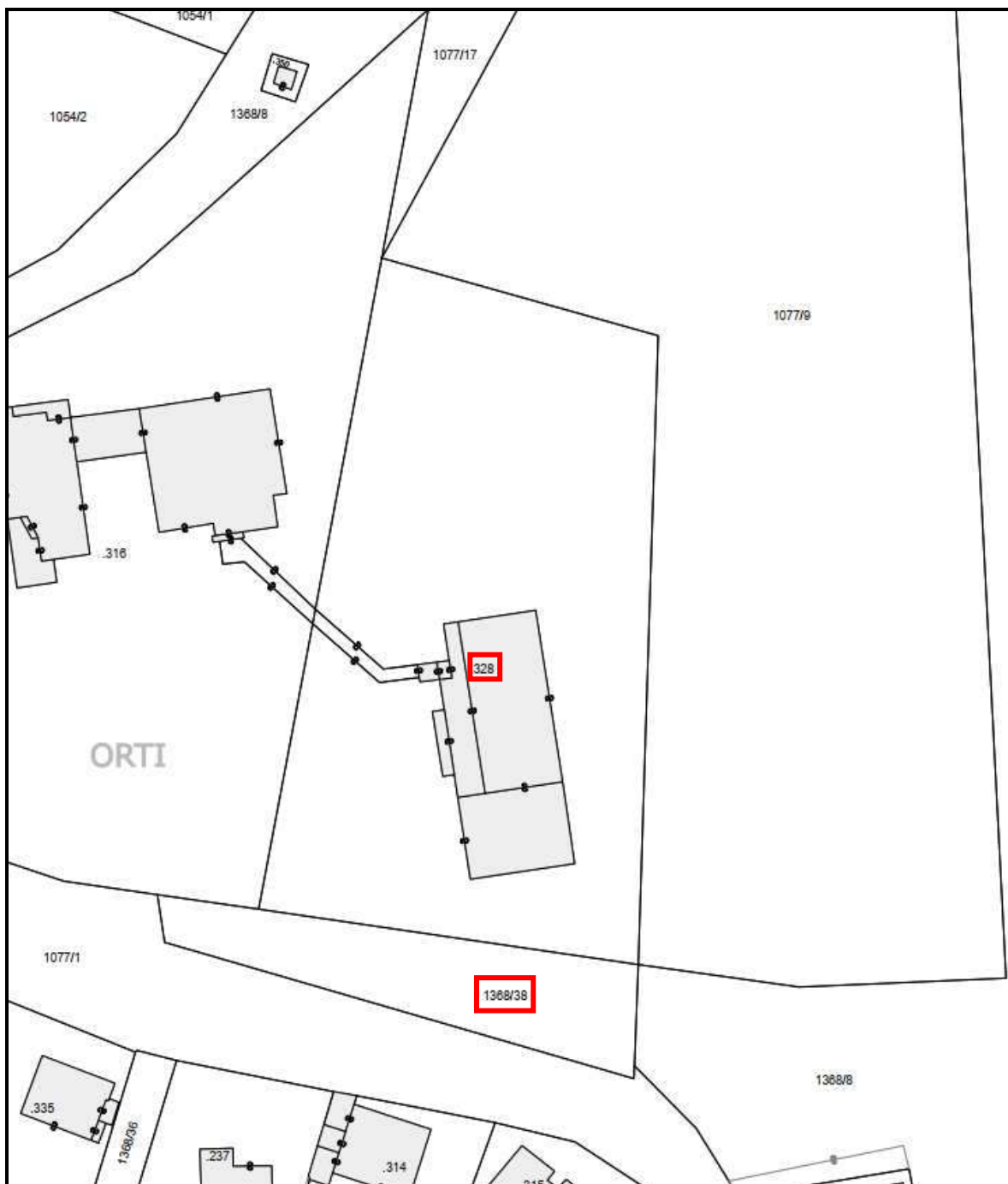
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (*all. 2*).

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si indicano i confini della p.ed. 328 e p.f. 1368/38 c.c. Cavareno.

- A nord e est: particella fondiaria comunale p.f.1077/9 c.c. Cavareno;
particella fondiaria comunale p.f. 1368/8 c.c. Cavareno.
- A sud: strada comunale p.f. 1077/1 c.c. Cavareno.
- A ovest: andito di edificio alberghiero p.ed. 316 c.c. Cavareno;
strada comunale p.f. 1077/1 c.c. Cavareno.

ESTRATTO MAPPA CATASTALE – scala a vista



14. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA**

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

24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/12/2009
riguarda p.ed. 328

24/12/2009 - G.N. 1357/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/12/2009
riguarda p.f. 1368/38

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

E' stato richiesto sulla lettera di sopralluogo inviata all'esecutato e sulla mail di richiesta dati inviata all'-----, così come chiesto in sede di sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata, la copia, nel caso fossero presenti, di contratti in corso sugli immobili oggetto di valutazione.

In data 13 febbraio 2023 dall'avv. ----- ho ricevuto tramite e-mail copia di contratto di locazione commerciale riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento, registrato in data 13-11-2017 all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto (Vedasi *Allegato 11*).

E' stata fatta inoltre richiesta all'Ufficio Agenzia delle Entrate di Cles, di eventuali contratti registrati in corso sugli immobili presso questo ufficio, l'Agenzia ha comunicato che sugli beni oggetto di pignoramento, per quanto riguarda l'ufficio territoriale di Cles, non risultano contratti registrati (Vedasi *Allegato 9*)

Dalle informazioni e documentazione ricevuta dalla proprietà, gli immobili del Lotto 2 risultano occupati dalla società locataria -----

CONTRATTI IN CORSO

Come indicato al punto precedente in data 13 febbraio 2023 ho ricevuto tramite e-mail dall'----- copia di contratto di locazione commerciale riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento della procedura R.G.E. 38-2022, registrato in data 13-11-2017 all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto (Vedasi *Allegato 11*).

Il contratto stipulato tra ----- ha una durata di 9 anni a partire dd. 11/11/2017 fino a dd. 10/11/2026, con canone complessivo di 60.000,00 €/anno (tutti i beni in vendita nei lotti 1 – 2 – 3) (Vedasi *Allegato 11*).

**RISPONDENZA
CONTRATTI**

Dalla documentazione ricevuta il contratto di locazione commerciale risulta regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto; per verificare la rispondenza in ordine economico nel presente fascicolo è stata fatta apposita valutazione, nella quale risulta che l'importo contrattuale annuale complessivamente è di poco inferiore all'importo calcolato nella

valutazione (Vedasi *Allegato 13*). Nella valutazione finale degli immobili nei vari Lotti di vendita, è stata quindi prevista una diminuzione del valore degli stessi, in funzione della differenza degli importi di contratto e quelli calcolati per il periodo rimanente di durata del contratto che è di 3 anni (Vedasi capitoli “Correzione di stima” dei vari Lotti – Vedasi *Allegato 13*)

MODALITÀ DI ACCESSO - raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 18.10.2022;
- accesso ai beni avvenuto 29 novembre 2022

**DATA DEL
SOPRALLUOGO** 29 novembre 2022

15. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE L'edificio è situato nel comune di Cavareno, in zona periferica nord-est della frazione di Cavareno, lungo la strada comunale via Italia, la quale collega il centro paese di Cavareno all'albergo, da qui parte la strada statale S.S. 43 Dir che porta in direzione nord a passo della Mendola e passo Palade e direzione sud a Cles, Taio, Trento.

ACCESSO All'immobile si arriva comodamente dalla strada statale 43dir provenendo da Cavareno, poi tramite strade pubbliche e la strada comunale via Italia si accede alla particella p.f. 1368/8 c.c. Cavareno oggetto di valutazione; tramite la p.f. 1368/8 c.c. Cavareno è possibile accedere poi alla p.ed. 328 c.c. Cavareno oggetto di valutazione. Gli immobili risultano quindi accessibili dalla via pubblica.

**CARATTERISTICHE
ZONA** La frazione di Cavareno è a vocazione agricola, turistica e in parte commerciale; molto trafficata è la strada SS.43dir che transita in centro paese; tuttavia trovandosi a circa 400 metri di distanza dalle proprietà oggetto di valutazione il traffico della strada statale non disturba l'area circostante gli immobili.

La posizione quindi è da ritenersi buona per chi cerca relax e natura, in quanto zona tranquilla, vicino al bosco, poco trafficate e ben esposta al sole.

Sono presenti parcheggi pubblici sia in zone limitrofi gli immobili (zona campo sportivo ecc.) a 300-400 m metri in direzione ovest in prossimità del centro del paese di Cavareno.

Con oltre mille abitanti, il comune di Cavareno si trova tra prati e boschi dell'Alta Val di Non, a quota 1.000 m di altitudine e vicino al Monte Roen.

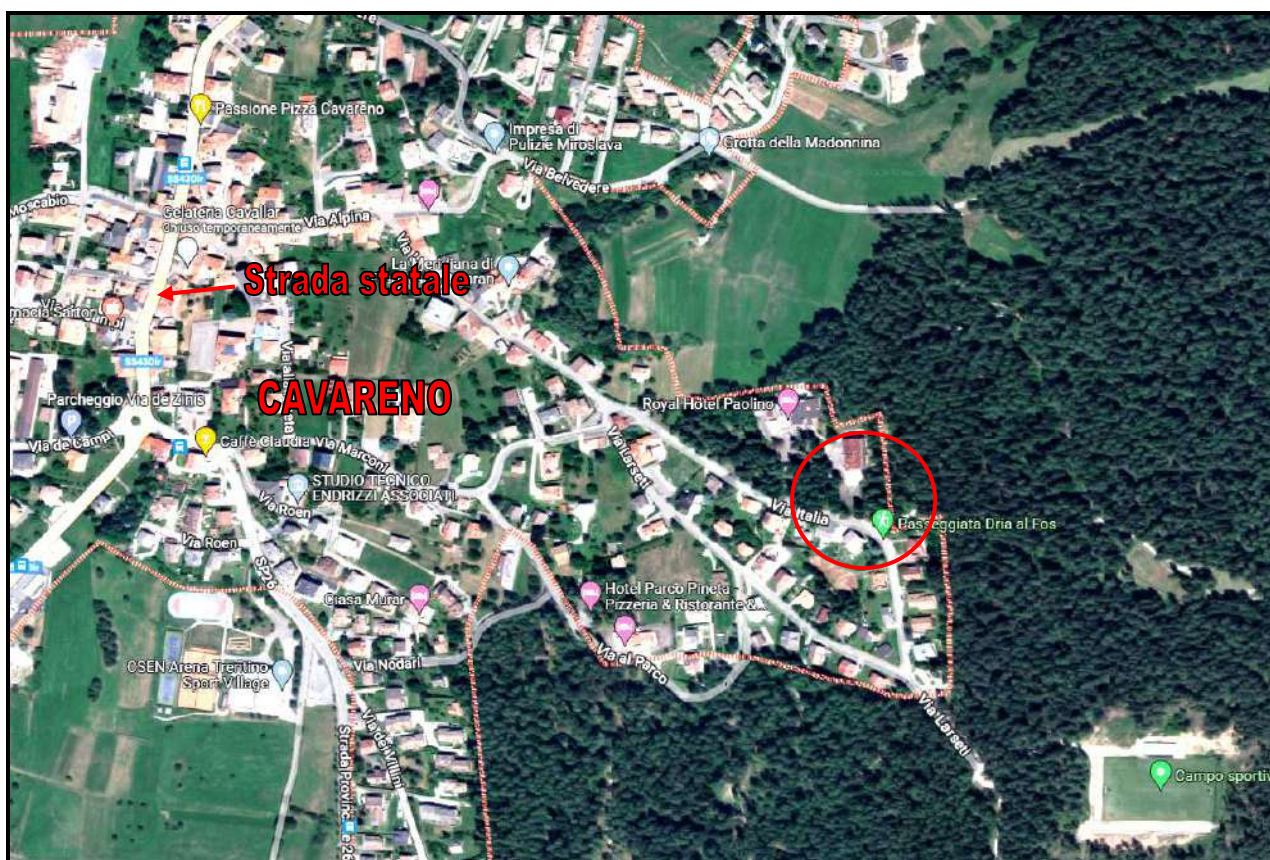
Il programma culturale offerto dalle associazioni del luogo esprime al meglio la lunga storia di Cavareno, che da insediamento reto-romano si sviluppò sotto il Principato Vescovile e la successiva annessione all'Impero austro-ungarico.

Ogni anno all'inizio di agosto, per ricordare il periodo della "Charta della Regola" (l'antico ordinamento comunale), si celebra la Festa della Regola, con tanti momenti culturali, di spettacolo e gastronomici: Cavareno si

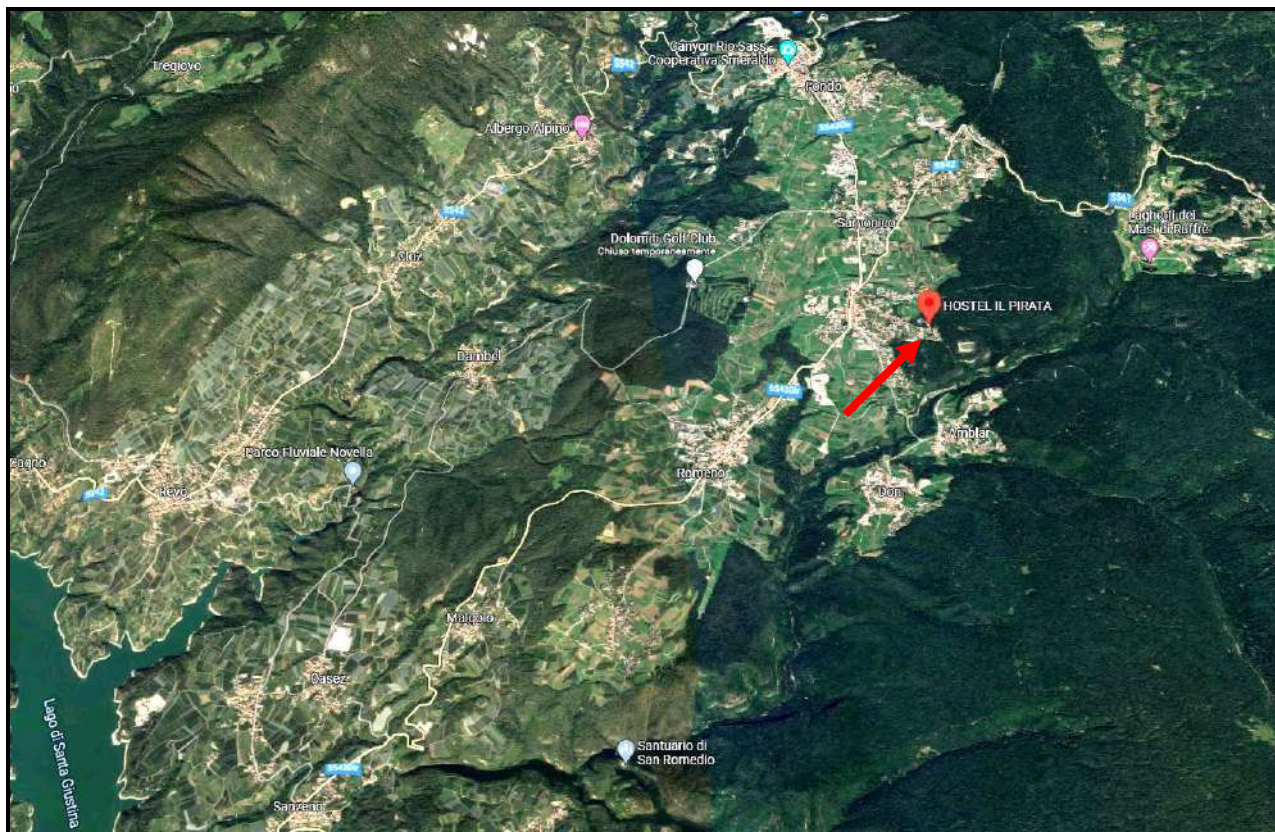
trasforma in un vero borgo medioevale. Per gli appassionati sportivi invece sono disponibili campi da tennis a cielo aperto e la nuova tennis hall, campi da pallavolo e da pallacanestro, sentieri, un percorso vita e naturalmente i monti, i boschi e i prati dell'Alta Val di Non.

SERVIZI DELLA ZONA

Nel comune di Cavareno sono presenti più servizi pubblici comunali che sono: municipio, centro sportivo, palestra, bar, trasporto pubblico “Trentino trasporti”; cinema, centro raccolta rifiuti, asilo nido, scuola materna, scuola primaria, chiesa, centro sportivo, bar, tabacchino, ristoranti, alberghi, negozi alimentari e di altri generi; campeggio, posta, aci, ecc.



VISTA SATELLITARE GOOGLE – INDICAZIONE IMMOBILE



VISTA SATELLITARE GOOGLE – INDICAZIONE IMMOBILE

16. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

FABBRICATO

Gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2 sono due, una struttura a destinazione ricettiva alberghiera con classificazione a 3 stelle e una particella fondiaria a giardino-parco a servizio dell'albergo, posizionata nella periferia est dell'abitato di Cavareno.

Dalla documentazione depositata presso il comune di Cavareno, la struttura alberghiera risulta realizzata a partire dal 1966 con successivi parziali interventi edilizi riguardanti ristrutturazione e ampliamento, manutenzione e adeguamento. (Vedasi *all.5*)

L'edificio alberghiero ha una struttura mista in blocchi di cemento, legno e cls ed è formato da sei livelli di piano così ripartiti:

- **piano primo sottostrada:** locali wellnes (piscina, zona relax, spogliatoi, docce, w.c., sauna) locali accessori (sala macchine, ripostigli, locale macchine ascensore, locale caldaia ecc.).
- **piano rialzato (terra):** n. 3 stanze di servizio, ufficio, , w.c., anti w.c., reception, sala tv, hall, sala prime colazioni, doccia; locali e superfici di servizio albergo (ascensore, corridoi, ripostigli, scale di accesso, vani scala).
- **piano primo:** n. 8 stanze con bagno; locali e superfici di servizio albergo (depositi, vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli, terrazzo).
- **piano secondo:** n. 14 stanze con bagno; locali e superfici di servizio albergo

(vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli, poggiali).

- **piano terzo:** n. 14 stanze con bagno; locali e superfici di servizio albergo (vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli, poggiali).

- **piano quarto:** n. 14 stanze con bagno; locali e superfici di servizio albergo (vano scale di accesso, scale di emergenza, corridoi, ascensore, ripostigli, poggiali).

- **esternamente:** superfici a parcheggio, superfici a giardino-parco.

La copertura è a falde con orditura primaria e secondaria in legno, manto di copertura in tegole di cemento e canali pluviali in acciaio; i parapetti dei terrazzi dei poggiali e degli altri elementi architettonici esterni sono in legno.

Esternamente si trovano anditi a nord, est, sud e ovest di proprietà esclusiva utilizzati a parcheggio, giardino e parco.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

La qualità generale delle finiture e lo stato di conservazione generale si può definire sufficiente per quanto riguarda gli elementi esterni e interni; insufficiente per quanto riguarda gli elementi interni della zona wellness a piano primo seminterrato (vedasi *allegato 5*).

In futuro, per rispondere in modo adeguato agli standard turistico alberghiere degli alberghi a 3 stelle del Trentino, si renderanno necessari interventi di riqualificazione e risanamento dell'immobile.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	In laterocemento;
STRUTTURE VERTICALI	Murature perimetrali e struttura portante in blocchi di cemento e cls, rifinite internamente ed esternamente con intonaco e pittura civile.
COPERTURA	Tetto a falde con struttura principale e secondaria in legno, con isolamento termica, assito, guaina e manto di copertura in lamiera di acciaio.

**FOTO DEGLI
ESTERNI**



VISTA PLANIMETRICA SOVRAPP. MAPPALE CATASTO TRENTO



VISTA PLANIMETRICA FOTOGRAMMETRICA CATASTO TRENTO



VISTA PROSPETTI E ANDITO (parziale) NORD e OVEST



VISTA PROSPETTI E ANDITO (parziale) NORD e EST



VISTA PARZIALE PROSPETTO E ANDITO (parziale) EST



VISTA PROSPETTO E ANDITO (parziale) SUD



VISTA PROSPETTO E ANDITO (parziale) OVEST



VISTA ANDITO (parziale) NORD



VISTA ANDITO (parziale) EST

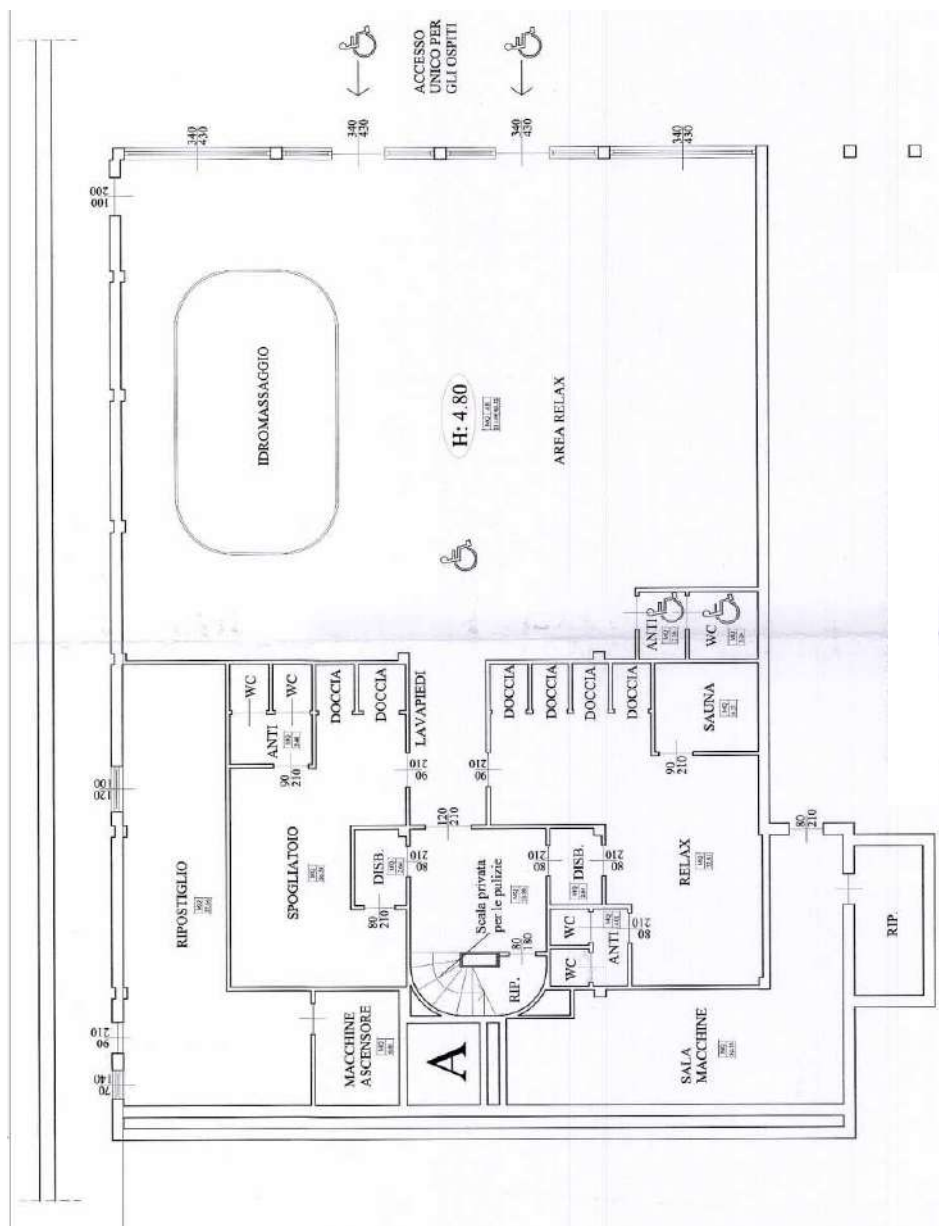


VISTA ANDITO (parziale) P.F. 1368/38 SUD



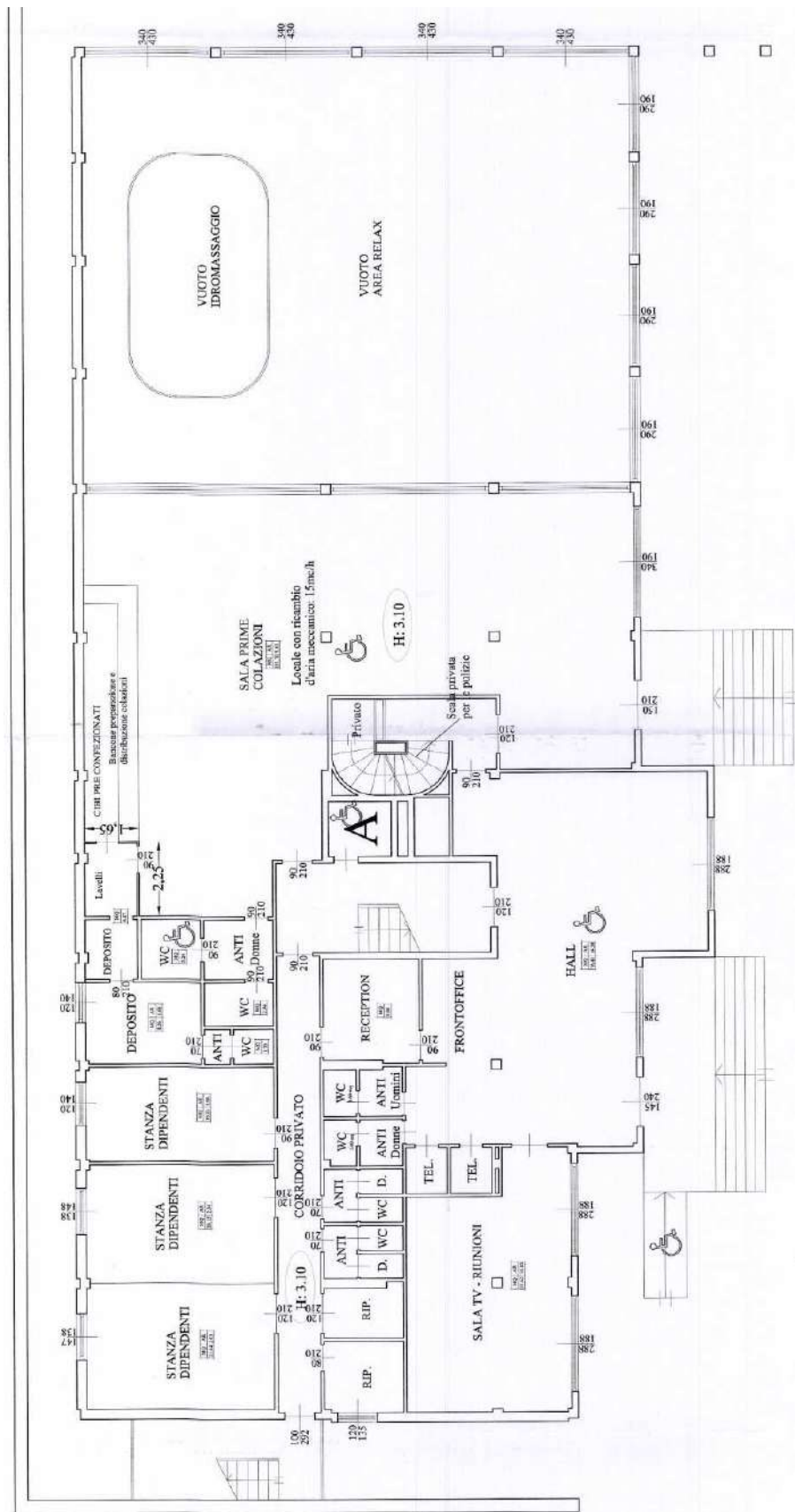
VISTA ANDITO (parziale) OVEST

17. PLANIMETRIE E DATI TECNICI IMMOBILI



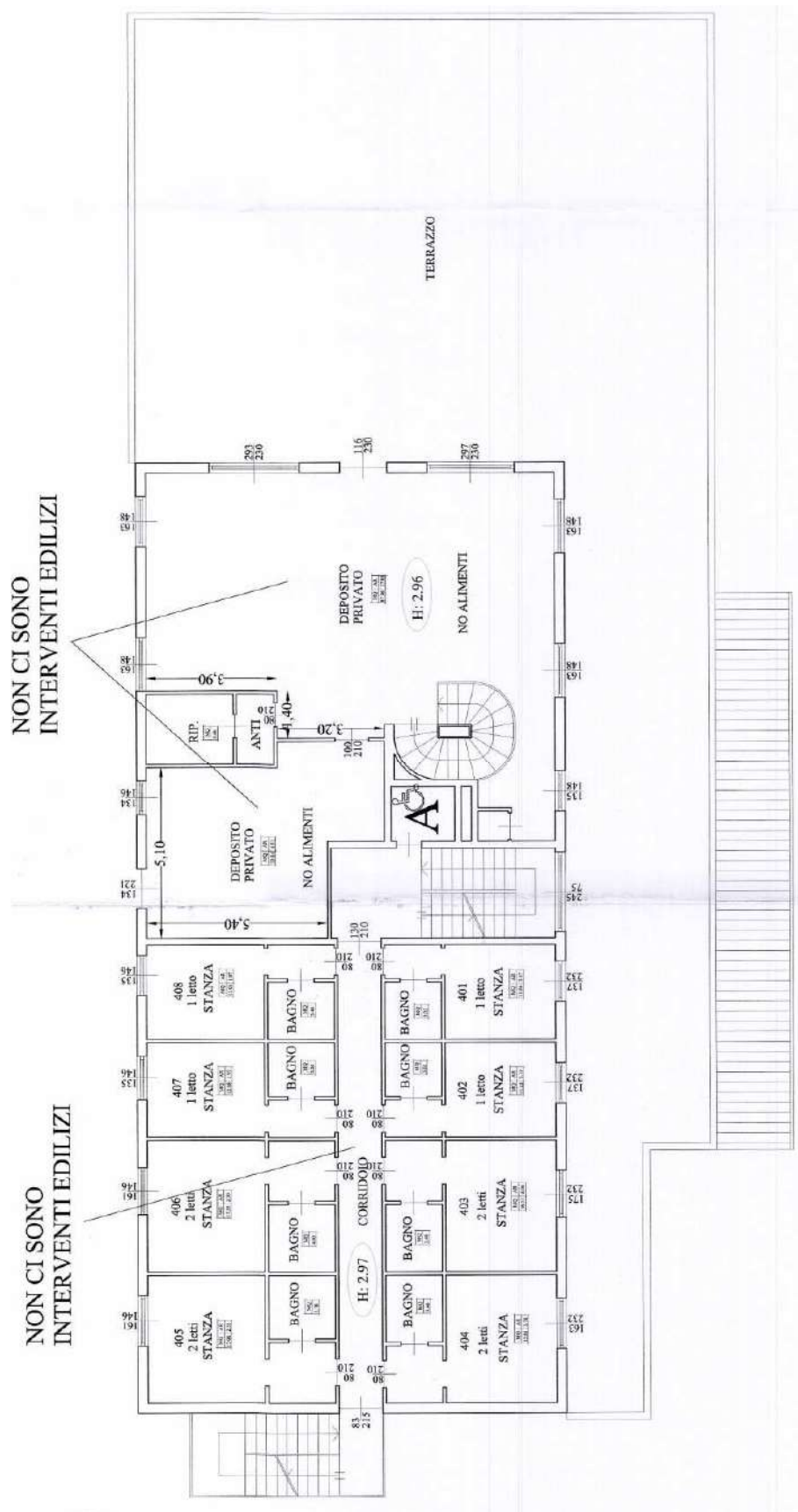
PIANTA PIANO SEMINTERRATO – ZONE WELLNES ALBERGO - scala a vista
P.ed. 328 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA N. 7 - 2011





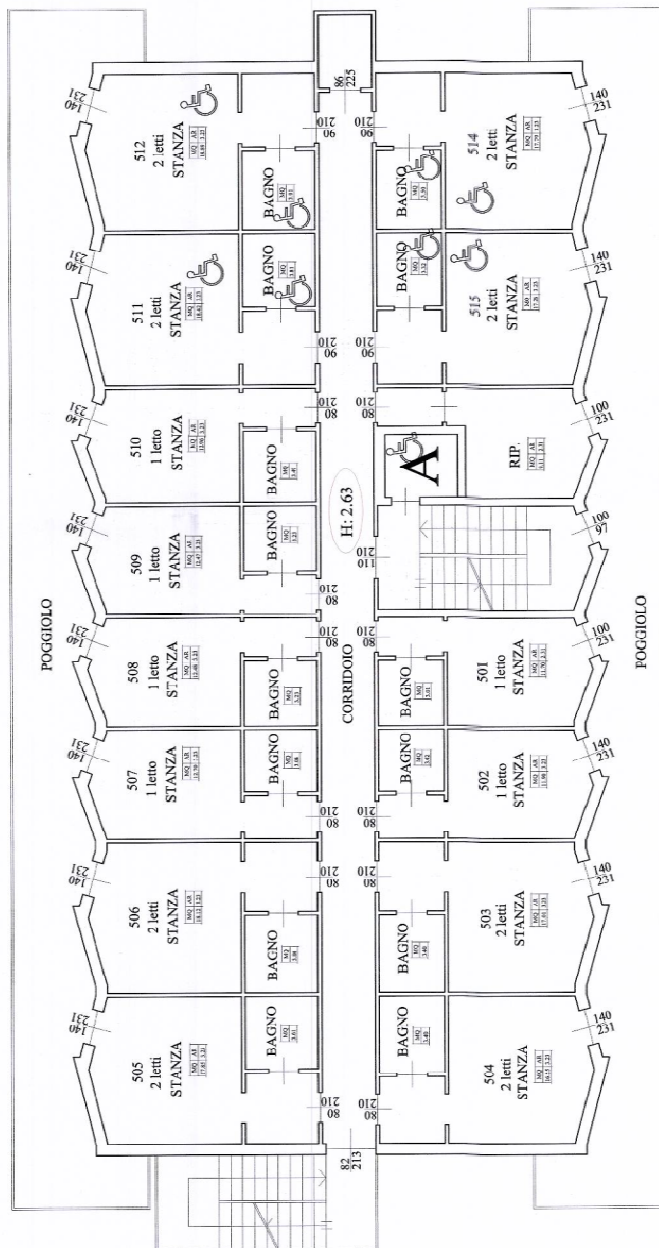
PIANTA PIANO RIALZATO (TERRA) - ALBERGO - scala a vista
P.ed. 328 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA N. 7 - 2011





PIANTA PIANO PRIMO - ALBERGO - scala a vista
P.ed. 328 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA N. 7 - 2011

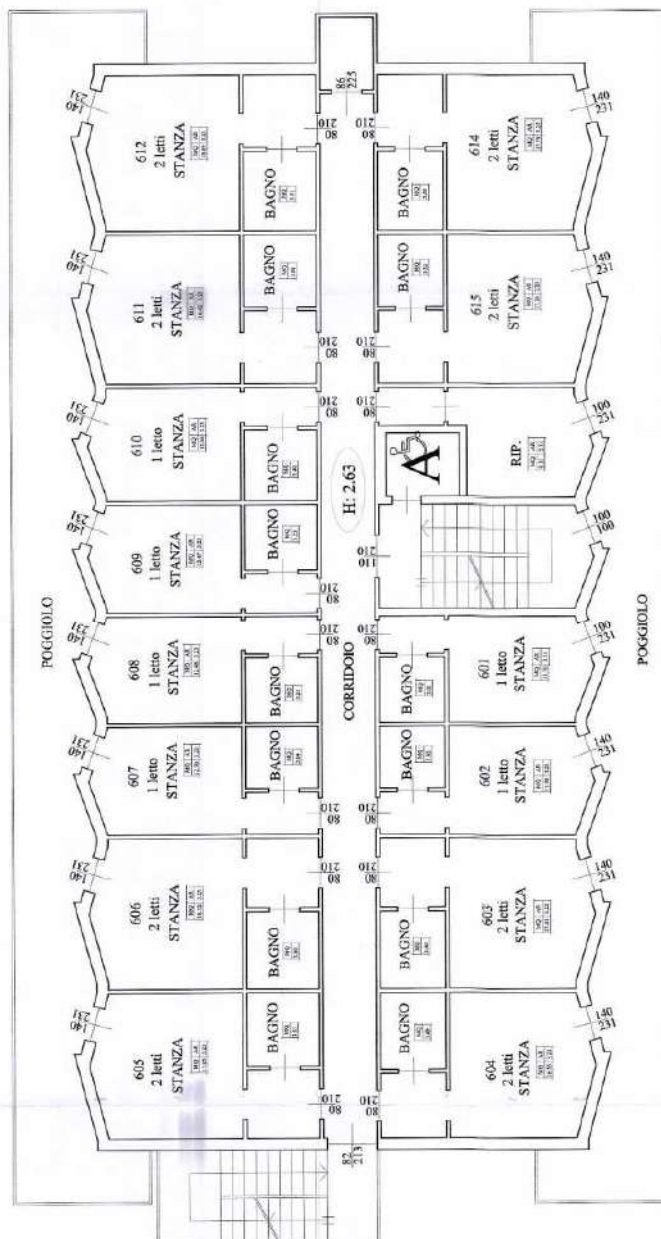




NON CI SONO INTERVENTI EDILIZI

PIANTA PIANO SECONDO - ALBERGO - scala a vista
P.ed. 328 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA N. 7 - 2011





NON CI SONO INTERVENTI EDILIZI

PIANTA PIANO TERZO - ALBERGO - scala a vista
P.ed. 328 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA N. 7 - 2011





NON CI SONO INTERVENTI EDILIZI

PIANTA PIANO QUARTO - ALBERGO - scala a vista
P.ed. 328 c.c. Cavareno - Pratica edilizia: DIA N. 7 - 2011



CONSISTENZA

SUPERFICI DI CALCOLO CON METODO COAST APPROACH:

Il dato oggettivo dimensionale per la struttura presente sulla p.ed. 328 e p.f. 1368/38 c.c. Cavareno, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL).

La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato, controllate a campione sul posto.

Le superfici secondarie di accessori quali poggioli, scale esterne vengono ragguagliate come da manualistica di settore.

- **B) SUPERFICIE EDIFICIO ESISTENTE (Albergo P.S.-P.T.-P.1-2-3-4)**

Calcolo superficie di costruzione edificio esistente, accessori e accessorie secondari ragguagliata:

DESCRIZIONE SUPERFICI	QUANTITA' SUPERFICI
Superficie albergo	1.977.91 mq
Superficie area wellness	357.02 mq
Superfici accessorie secondarie albergo (poggioli, bocche di lupo, scale esterne ecc.) ragguagliate	735,35 mq x 0.30 = 220.60 mq
Superficie totale	2.555,53 mq
Superfici accessorie (sala macchine, centrale termica e altri locali di servizio a P.S. ecc)	150.08 mq
Superficie totale	150.08 mq

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi

SUPERFICI COMMERCIALI DI CALCOLO CON METODO MARKET COMPARISON APPROACH:

Il dato oggettivo dimensionale per la struttura alberghiera-commerciale, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato, controllate a campione sul posto.

Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

SUPERFICI COMMERCIALI AREA BENESSERE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiani di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie immobile alberghiera commerciale</i>	<i>1977,91</i>	<i>1,00</i>	<i>1977,91</i>
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>	<i>348,17</i>	<i>0,35</i>	<i>121,86</i>
<i>balconi</i>	<i>262,76</i>	<i>0,30</i>	<i>78,83</i>
<i>lastrico solare di copertura, portico di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio</i>		<i>0,15</i>	<i>0,00</i>
<i>zone wellness e piscina</i>	<i>357,02</i>	<i>0,60</i>	<i>214,21</i>
<i>porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale</i>	<i>124,46</i>	<i>0,35</i>	<i>43,56</i>
<i>verande dotate di finiture analoghe all'unità principale</i>		<i>0,80</i>	<i>0,00</i>
<i>veranda non abitabile</i>		<i>0,60</i>	<i>0,00</i>
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'unità principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,80</i>		<i>0,80</i>	<i>0,00</i>
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'unità principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80</i>		<i>0,70</i>	<i>0,00</i>
<i>locali seminterrati abitabili: taverna, lavanderia/stireria, cantina</i>		<i>0,60</i>	<i>0,00</i>
<i>locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)</i>	<i>150,08</i>	<i>0,25</i>	<i>37,52</i>
<i>posto auto scoperto</i>	<i>265,12</i>	<i>0,40</i>	<i>106,05</i>
<i>giardini e anelli (di uso esclusivo)</i>	<i>202,04</i>	<i>0,10</i>	<i>20,20</i>
<i>autorimessa/garage</i>		<i>0,50</i>	<i>0,00</i>
<i>giardini/parchi con alberi ad alto fusto</i>	<i>5462,20</i>	<i>0,10</i>	<i>546,22</i>
<i>superficie commerciale accessori</i>	<i>mq</i>		<i>1168,45</i>
<i>superficie commerciale complessiva</i>	<i>mq</i>		<i>3146,36</i>

Le superfici lorde commerciali degli immobili, con tutti i vari vani accessori assumono le seguenti consistenze:

- Area Albergo con accessori: 3.146,36 mq

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti delle camere ai piani esclusi quelli dei piani 3 e 4 che sono in legno, sono in piastrelle. I pavimenti dei bagni, corridoi, cucina, sale, lavanderia, locali tecnici ecc. sono in piastrelle.
PARETI	Tutte le pareti interne dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura, tranne i bagni e la cucina rivestiti parzialmente in piastrelle ceramiche di varia tipologia; alcune stanze a piano quarto sono rivestite parzialmente con perline in legno. A piano rialzato nella zona bar e hall le pareti in parte sono rivestite con pannelli truciolari di legno colorato e in assi in legno.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno, parte di questi più recenti sono con vetrocamera (piano terra), mentre quelli più datati (ai piani) in doppio vetro normale. Su gran parte dei fori finestra e portafinestra in particolare quelli delle camere sono presenti oscuranti con ante in legno. In corrispondenza della scala di emergenza, sono presenti le uscite di emergenza con porte dotate di maniglione antipanico. Nei locali tecnici a piano seminterrato sono presenti porte esterne di accesso in acciaio tagliafuoco.
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno tamburato nelle stanze e nei locali di servizio ai vari piani.
SERVIZI IGIENICI	Sono presenti più servizi igienici così distribuiti: w.c. e docce a servizio della zona piscina e relax a piano seminterrato; w.c. a servizio del Bar-Hall della sala colazioni, delle stanze di servizio e ufficio; w.c. a servizio della cucina; bagni a servizio delle stanze con sanitari e doccia o vasca.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Riscaldamento centralizzato con caldaia a gpl, distribuzione del calore tramite radiatori a parete tradizionali.
ALTRA IMPIANTISTICA	- Impianto elettrico sottotraccia in tutte le aree dell'albergo, in parte con passacavi esterni per quanto riguarda i locali accessori a piano seminterrato. - Impianto tv nella hall e stanze; impianto citofonico-telefonico nella hall, ufficio. - Impianto di areazione forzata nella sala ristorante, bar, sala riunioni, e cucina. - Impianto anti incendio nell'immobile, lavori di adeguamento effettuati dalla proprietà. - Impianto di allarme.
IDONEITÀ DEI LOCALI	L'idoneità dei locali è collegata al documento di agibilità: AGIBILITÀ COLLEGATE SOLO ALLA PARTICELLA: • Abitabilità nr. 425_425-1/1993 di data 7/09/1993 relativamente a • Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a • CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamen

Da segnalare alcune problematiche presenti in parte dei locali ai piani, di seguito riportate:

- Piano seminterrato: nella zona wellness – piscina, sono presenti numerose criticità, in particolare la zona piscina risulta in stato di abbandono da tempo, con i materiali dei vari elementi in particolare di finitura deteriorati e vetusti, inoltre nell’area relax, w.c., docce e servizi risultano lavori di risanamento non terminati e forte presenza di fluorescenze e umidità principalmente sul soffitto.
Le finiture interne dei vani tecnici (centrale termica ecc.) risultano internamente deteriorati e vetusti.
- Piano rialzato: la zona stanze di servizio e relativi w.c. risultano vetusti con vari deterioramenti dei materiali di finitura, inoltre risultano utilizzati non come stanze e bagni ma come deposito di materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica).

I locali con le problematiche più gravi, per essere idonei abbisognano di lavori di risanamento e manutenzione straordinaria.

**LOCALI
ACCESSORI**

I locali accessori si trovano a piano seminterrato, così come indicato nelle planimetrie allegate e sono: i locali centrale termica e sale macchine (vedasi planimetrie immobili).

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Classe non definita, certificazione energetica non presente presso comune di Cavareno.

POSTI AUTO

Sono presenti sulla particella 328 c.c. Cavareno oggetto di valutazione complessivamente circa 25 posti auto di proprietà, posizionati sugli anditi esterni a parcheggio (Vedasi *Allegato 7*).

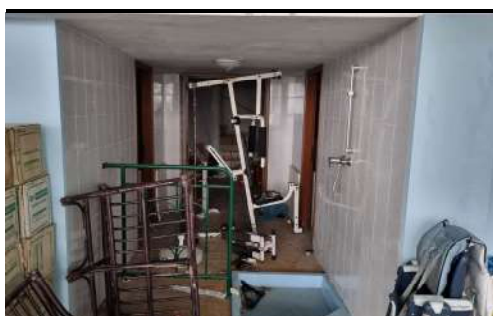
P.ED. 328 C.C. CAVARENO



PIANO SEMINTERRATO – WELLNES-PISCINA



PIANO SEMINTERRATO – WELLNES-PISCINA



PIANO SEMINTERRATO – ZONA RELAX/SPOGLIATOI



PIANO SEMINTERRATO – W.C. E DOCCE



PIANO SEMINTERRATO – SPOGLIATOIO E W.C.



PIANO SEMINTERRATO – CENTRALE TERMICA



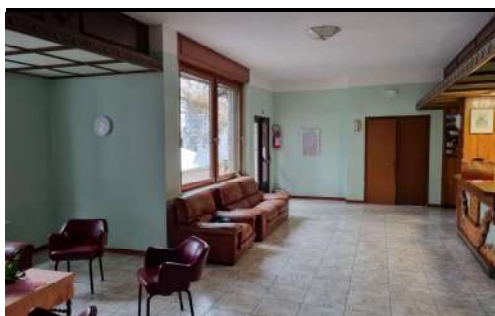
PIANO SEMINTERRATO – CENTRALE TERMICA



PIANO SEMINTERRATO – SALA MACCHINE



PIANO RIALZATO (TERRA) – HALL E RECEPTION



PIANO RIALZATO (TERRA) – HALL



PIANO RIALZATO (TERRA) – W.C. DI PIANO



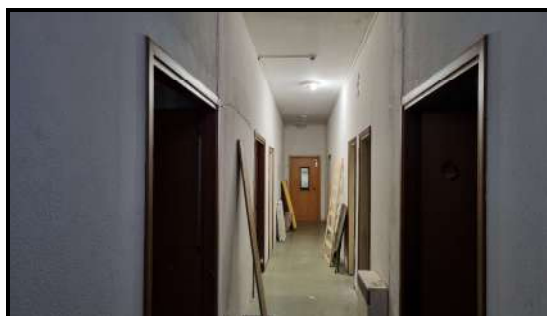
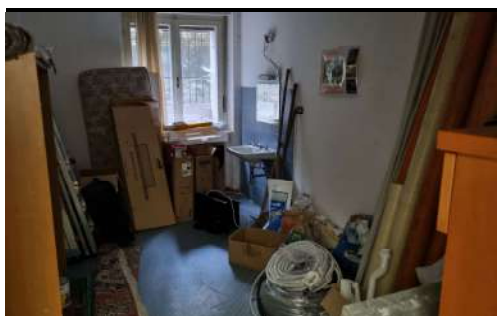
PIANO RIALZATO (TERRA) – SALA PRIME COLAZIONI



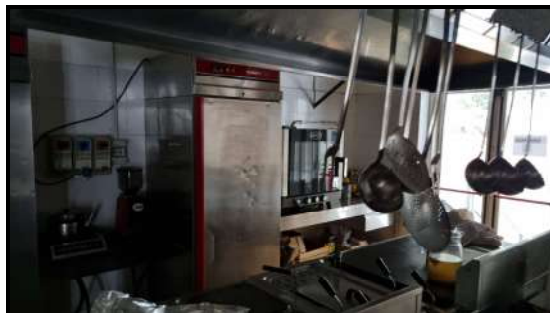
PIANO RIALZATO (TERRA) – ZONA CAMERE DI SERVIZIO



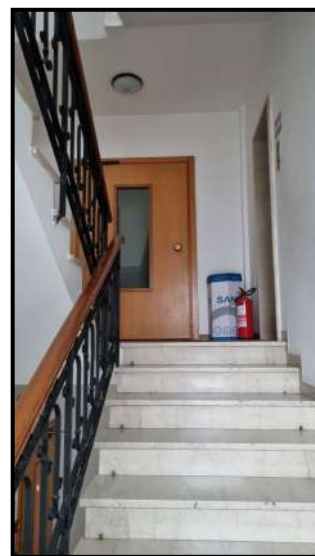
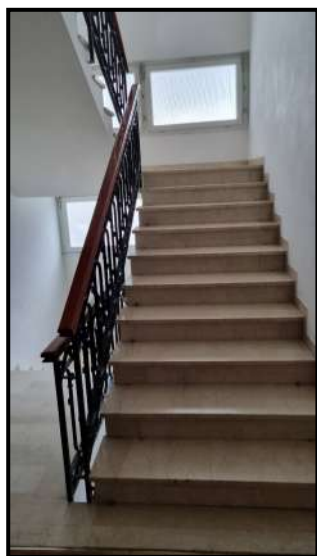
PIANO RIALZATO (TERRA) – ZONA CAMERE DI SERVIZIO



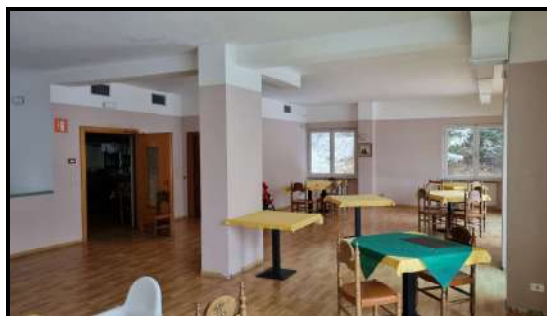
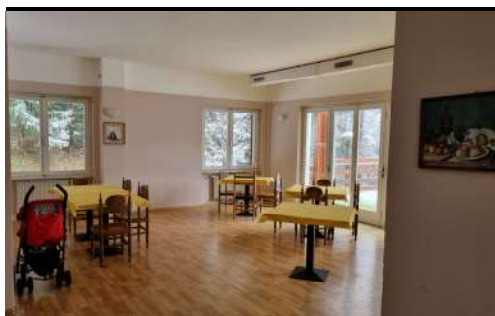
PIANO RIALZATO (TERRA) – ZONA CAMERE DI SERVIZIO



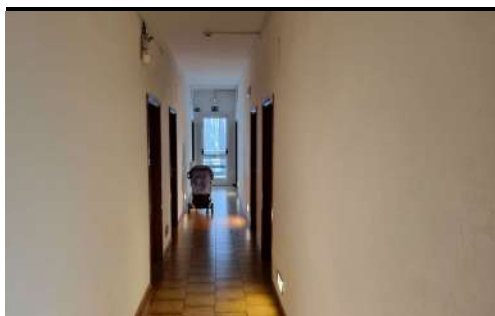
PIANO PRIMO – CUCINA



PIANO PRIMO/SECONDO – SCALA



PIANO PRIMO – SALA DA PRANZO



PIANO PRIMO – ZONA CAMERE OSPITI



PIANO PRIMO – STANZA TIPO



PIANO PRIMO – STANZA TIPO



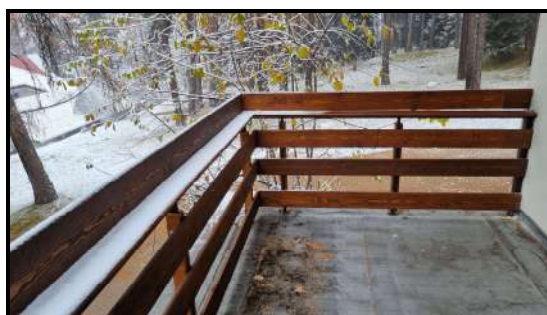
PIANO PRIMO – STANZA TIPO



PIANO PRIMO – STANZA TIPO



PIANO PRIMO – BAGNI STANZE TIPO



PIANO PRIMO – TERRAZZO STANZE



PIANO SECONDO – STANZA TIPO



PIANO SECONDO – STANZA TIPO



PIANO SECONDO – STANZA TIPO



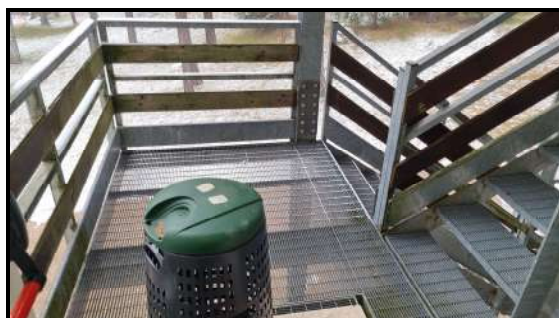
PIANO SECONDO – STANZA TIPO



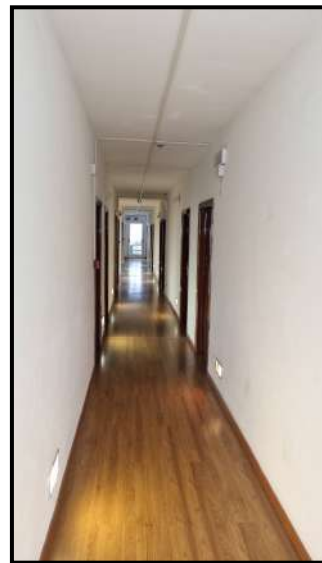
PIANO SECONDO - BAGNI STANZE TIPO



**PIANO TERZO – POGGIOLO
ANTINCENDIO**



PIANO TERZO – SCALA



PIANO TERZO – VANO SCALA E CORRIDOIO STANZE



PIANO TERZO – STANZA TIPO



PIANO TERZO – STANZA TIPO



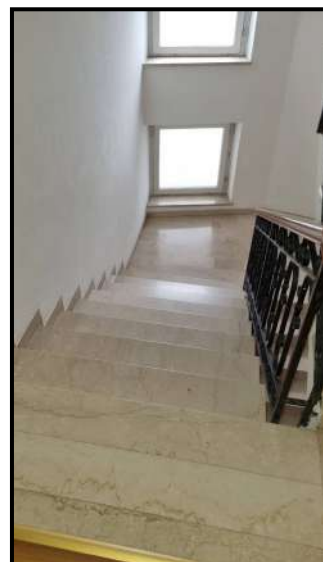
PIANO TERZO – STANZA TIPO



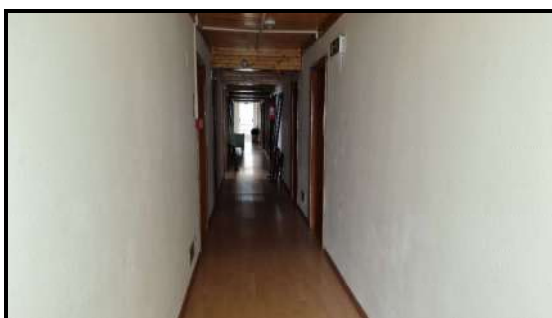
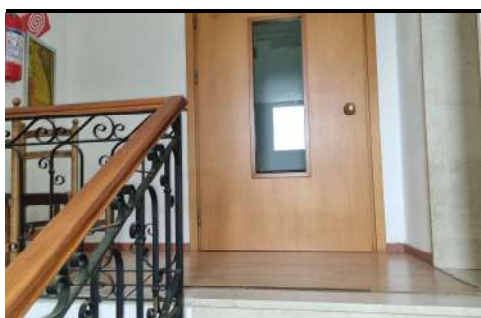
PIANO TERZO – STANZA TIPO



PIANO TERZO – BAGNI STENZE TIPO



PIANO QUARTO – VANO SCALA E ASCENSORE



PIANO QUARTO – VANO SCALA E CORRIDOIO STANZE



PIANO QUARTO – STANZA TIPO



PIANO QUARTO – STANZA TIPO



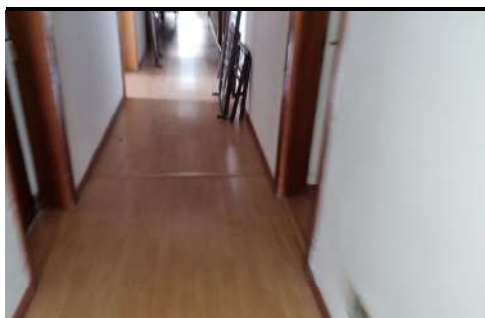
PIANO QUARTO – STANZA TIPO



PIANO QUARTO – STANZA TIPO



PIANO QUARTO – BAGNI STENZE TIPO



**PIANO QUARTO – CORRIDOIO
ANTINCENDIO**



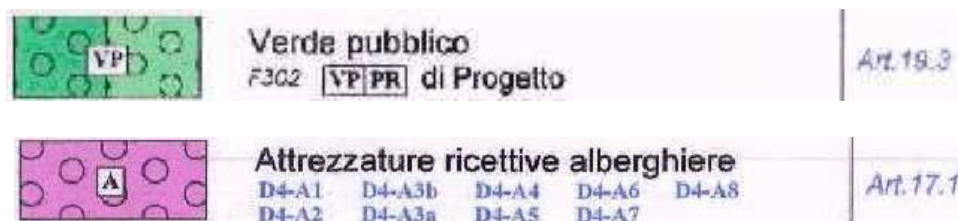
PIANO QUARTO – SCALA

18. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Cavareno, la p.ed. 328 ricade all'interno della zona denominata – **ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE** disciplinata dall'art. 15.13 delle norme di attuazione; la p.f. 1368/38 ricade all'interno della zona denominata – **VERDE PUBBLICO – VP** disciplinate dall'art. 19.3 delle norme di attuazione.



ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.



AGIBILITA' Per quanto riguarda la p.ed. 328 e p.f. 1368/38 c.c. Cavareno:

AGIBILITÀ COLLEGATE SOLO ALLA PARTICELLA:

- Abitabilità nr. 425_425-1/1993 di data 7/09/1993 relativamente a
- Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente a

(vedi all.6)

**PRATICHE
EDILIZIE**

TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	0 425-1 / 1993	8/06/1993
RICHIEDENTI: [] OGGETTO: Variante nr. 1: Ristrutturazione Hotel "Il Pirata". PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 425_425-1/1993 di data 7/09/1993 relativamente a RICHIEDENTI: [] PARTICELLA: E 328 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	425 / 1990	9/01/1990
RICHIEDENTI: [] OGGETTO: Ristrutturazione Hotel "Il Pirata". PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: 11/06/1990 VARIANTI: Nr. 1 - Concessione edilizia 425-1/1993 - [Variante] per lavori di: Variante nr. 1: Ristrutturazione Hotel "Il Pirata". VOLTURE: FINE LAVORI: 31/05/1993 - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 425_425-1/1993 di data 7/09/1993 relativamente a RICHIEDENTI: [] PARTICELLA: E 328 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Comunicazione manutenzione straordinaria	2 - CONCESSO	1078 / 1986	
RICHIEDENTI: [] OGGETTO: Demolizione di divisoria interna e abbassamento di un pianerottolo per il passaggio di carrozzine PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO:			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	22 22 / 1966	10/10/1966
RICHIEDENTI: [] OGGETTO: Complesso alberghiero PARTICELLA: E 316 PM SUB PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a RICHIEDENTI: [] PARTICELLA: E 316 PM Sub PARTICELLA: E 328 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Concessione edilizia	2 - CONCESSO	0 22bis / 1966	10/10/1966
RICHIEDENTI: [] OGGETTO: costruzione di una piscina attigua alla dipendenza dell'Albergo Rojal Hotel Paolino LA PRATICA E' NELLA CARTELLA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/1966 PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI:			

TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Denuncia di Inizio Attività	2 - CONCESSO	7 / 2011	22/02/2011
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: HOTEL IL PIARATA CAVARENO - VERIFICA SUPERFICI VANI IN RELAZIONE ALLA L.P. N. 7 DEL 15 MAGGIO 2002 E SEGUENTI, CON CAMBIO D'USO AI PIANI RIALZATO E PRIMO PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: 14/05/2011 VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI PARZIALE: 28/06/2011 - FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente a RICHIEDENTI: [REDACTED] PARTICELLA: E 328 PM Sub			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Denuncia di Inizio Attività	2 - CONCESSO	66 66 / 2010	2/12/2010
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: HOTEL IL PIARATA CAVARENO - REALIZZAZIONE A PIAN OPRIMO DEL SERVIZIO IGIENICO E DELLO SPOGLIATOIO PER GLI ADDETTI ALLA CUCINA PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: 1/02/2011 VARIANTI: VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO:			
TIPO PRATICA	STATO DELLA PRATICA	NUMERO	DATA
Denuncia di Inizio Attività	2 - CONCESSO	65 / 2010	2/12/2010
RICHIEDENTI: [REDACTED] OGGETTO: HOTEL IL PIARATA CAVARENO - VERIFICA SUPERFICI VANI IN RELAZIONE ALLA L.P. N. 7 DEL 15 MAGGIO 2002 PARTICELLA: E 328 PM SUB INIZIO LAVORI: VARIANTI: Nr. 1 - Denuncia di Inizio Attività 7/2011 - [Variante] per lavori di: HOTEL IL PIARATA CAVARENO - VERIFICA SUPERFICI VANI IN RELAZIONE ALLA L.P. N. 7 DEL 15 MAGGIO 2002 E SEGUENTI, CON CAMBIO D'USO AI PIANI RIALZATO E PRIMO VOLTURE: FINE LAVORI: - AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente a RICHIEDENTI: MARANGEMA S.R.L. PARTICELLA: E 328 PM Sub			

(vedi all.5)

19. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

In sede di sopralluogo per la p.ed. 328 c.c. Cavareno oggetto di valutazione si sono accertate alcune difformità rispetto a quanto previsto nell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Cavareno.

Le difformità riguardano più parti dell'edificio e sono:

A piano seminterrato:

- Il locale centrale termica non è presente nelle planimetrie, ma risulta sulle planimetrie della C.E. 425/1 d.d. 1993, il locale si trova però a una quota maggiore rispetto al progetto d.d. 1993 ed è accessibile tramite scala esterna non indicata in progetto e presente lungo l'uscita di sicurezza a est dell'immobile.
- Nel locale ripostiglio parte di superficie si trova a una quota di -1.60 non indicata in progetto, inoltre due fori finestra risultano chiusi e risulta presente un foro finestra laterale al foro porta indicato in progetto.
- Nel percorso uscita di sicurezza è presente un camino esterno all'edificio non indicato in progetto che sale fino oltre il tetto esternamente all'immobile.
- Nella zona Wellness non risulta presente un idromassaggio ma la piscina così come indicato nello stato di progetto licenziato (quindi non di variante) della C.E. 425/1 d.d. 1993, stessa cosa per il bagno con antibagno disabili.

A piano rialzato (terra) – primo:

- Non risulta indicata in progetto la scaletta esterna di servizio presente a est dell'immobile e che collega l'andito e il locale cucina a piano primo, scaletta che risulta indicata sugli elaborati progettuali (planimetria) della C.E. 425/1 d.d. 1993 ma senza il piccolo pianerottolo laterale.
- Sul prospetto est è presente un camino esterno all'edificio non indicato in progetto che sale oltre il tetto.

Ai piani secondo – terzo – quarto:

- Sul prospetto est è presente un camino esterno all'edificio non indicato in progetto che sale oltre il tetto.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per regolarizzare le opere realizzate in difformità il proprietario dovrà presentare domanda di Provvedimento in Sanatoria al comune di Cavareno. Il costo delle spese tecniche per la presentazione del provvedimento in sanatoria saranno di circa 4.500,00 €, mentre la sanzione di circa 3.000,00 €.

CONFORMITÀ IMPIANTI

AGIBILITÀ COLLEGATE SOLO ALLA PARTICELLA:

- Abitabilità nr. 425_425-1/1993 di data 7/09/1993 relativamente a
- Abitabilità nr. 22/1968 di data 19/08/1968 relativamente a
- CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDIFICI ESISTENTI nr. /2011 di data 30/06/2011 relativamente

Per quanto riguarda la sicurezza antincendio (vedasi *Allegato 12*).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente la certificazione energetica della p.ed. 328 c.c. Cavareno presso il comune di Cavareno.

COSTI PER

Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile p.ed. 328 c.c.

CERTIFICAZIONE	Cavareno, si prevede sommariamente un costo di circa 3.000,00 €.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo le planimetrie risultano difformi rispetto allo stato attuale dell'immobile p.ed. 328 c.c. Cavareno (albergo), le difformità riguardano le variazioni indicate al punto precedente REGOLARITA' EDILIZIA. Dalla verifica dell'estratto mappa catastale risulta difforme la mappa rispetto all'ingombro dell'edificio p.ed. 328 c.c. Cavareno, sarà quindi necessaria la regolarizzazione.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	I costi di regolarizzazione previsti sono di circa 2.500,00 € per le planimetrie catastali e circa 2.500,00 € per la stesura del Tipo di Frazionamento con la variazione della mappa catastale.
CONFORMITÀ TAVOLARE	La p.ed. 328 c.c. Cavareno non è divisa materialmente.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessun costo
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non presente.

20. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna iscrizione Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (<i>all. 2</i>)
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscrizione
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE **P.ED. 328 C.C. CAVARENO:**

24/12/2009 - G.N. 1358/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

importo complessivo di cui Euro 900.000,00 per capitale, Euro 720.000,00 per un triennio di interessi al saggio contrattuale del 2,768 % annuo, e per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 4 e 11 del contratto.

Atto d.d. 18/12/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.1358/2 - 2009
P.T. 991 II G.N.1358/3 - 2009

EUR 1.620.000,00

12/08/2015 - G.N. 674/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

nell'importo complessivo
e ingiunzione fiscale

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.674/2 - 2015
P.T. 991 II G.N.674/3 - 2015

EUR 73.028,80

16/10/2018 - G.N. 735/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

importo complessivo
e ruoli allegati

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.735/3 - 2018
P.T. 991 II G.N.735/2 - 2018

EUR 291.870,92

P.F. 1368/38 C.C. CAVARENO:

24/12/2009 - G.N. 1358/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

importo complessivo di cui Euro 900.000,00 per capitale, Euro 720.000,00 per un triennio di interessi al saggio contrattuale del 2,768 % annuo, e per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 4 e 11 del contratto.

Atto d.d. 18/12/2009

annotazione simultaneità con principale P.T. 822 II G.N.1358/1 - 2009

EUR 1.620.000,00

12/08/2015 - G.N. 674/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

nell'importo complessivo
e ingiunzione fiscale

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 822 II G.N.674/1 - 2015

EUR 73.028,80

16/10/2018 - G.N. 735/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

importo complessivo
e ruoli allegati

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 822 II G.N.735/1 - 2018

EUR 291.870,92

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

PIGNORAMENTI

16/05/2022 - G.N. 353/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente

a carico p.ed. 316, p.ed. 328, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17

16/05/2022 - G.N. 353/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente

a carico p.f. 1368/38

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

VINCOLI PER EROGAZIONE DI CONTRIBUTI PUBBLICI O ALTRE AGEVOLAZIONE PUBBLICHE

VINCOLI	Dalla visura tavolare e da quanto dichiarato dall'amministratore di [-----], non risultano sull'immobile al momento della stima vincoli per erogazione di contributi pubblici o altre agevolazione pubbliche.
COSTI PER ESTINZIONE VINCOLI	Nessun costo

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE Le proprietà attuale appartiene a società ([---]).

ASSOGGETTAMENTO IVA ART. 10 DPR N. 633 1972 In base alla tipologia di immobili e proprietà la p.ed. 328 c.c. Cavareno risulta assoggettato ad IVA mentre la p.f. 1368/38 non risulta assoggettata a IVA.

SPESE CONDOMINIALI Condominio non costituito, nessuna spesa condominiale.

ARREDO Arredamento e altri elementi mobili, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, impianti tecnologici e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.
Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

22. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA La quota pignorata è:
[-----]

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non necessaria.

ANAGRAFICA PROPRIETARIO Non necessaria.

23. VALUTAZIONE

(Vedasi *Allegato 10*)

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (vedasi *allegato 10*), si è ricavato il più probabile valore di mercato delle proprietà.

Il valore, al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente “Correzioni di Stima” è pari a:

€ 1.687.057,21

Correzione di Stima:

Al valore dell’immobile oggetto di pignoramento è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. CONFORMITA’ E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Queste deduzioni saranno necessarie per il futuro acquirente affinché possa regolarizzare l’immobile senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevedono una diminuzione del valore del 5% per eventuali costi a carico dell’acquirente non prevedibili durante la fase di stima.

- Provvedimento in sanatoria e sanzione	=	€	7.500,00
- Certificazione energetica	=	€	3.000,00
- Regolarizzazione catastale	=	€	5.000,00
- Riduzione del 5% di € 1.687.057,21	=	€	84.352,86
- Riduzione per adeguamento importi contrattuali	=	€	11.429,64

Il più probabile valore di mercato delle p.ed. 328 e p.f. 1368/38 del c.c. Cavareno, previa riduzione del valore per l’assenza delle garanzie per vizi del bene venduto (art. 568 CPC) è valutato all’attualità pari ad arrotondati euro:

€ 1.687.057,21 - € 7.500,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 - € 84.352,86 - € 11.429,64 = **€ 1.575.774,71**

Valore totale immobili Lotto 2 (arrotondato) = 1.576.000,00 €
--

24. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 2

La p.ed. 328 con la p.f. 1368/38 del C.C. di Cavareno, identificano una struttura ricettiva garni con classificazione 3 stelle, composta da 53 stanze con bagno, zone wellness, servizi e anditi, situate nel Comune di Cavareno; nello stato attuale possono essere poste all'asta per un valore complessivo iniziale arrotondato di:

€ 1.576.000,00
(Euro Unmilione cinquecento settantaseimila/00)

LOTTO n. 3

**Particelle fondiari a destinazione in parte agricola in parte alberghiera pp. ff. 1040 – 1041
– 1077/17 nel C.C. Cavareno**
Site in località Al Sant, Comune Cavareno

25. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune C.-	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superfici	R.D.	R.A.
Cavareno	F	1040	957	5	Prato	5	2787 mq	6,48 €	4,35 €
Cavareno	F	1041	957	5	Prato	5	1.446 mq	3,36 €	2,24 €
Cavareno	F	1077/17	822	10,11	Bosco	2	670 mq	1,38 €	0,21 €

In allegato copia di mappa, visura catastale (*all. 3*)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Gli immobili sono allibrati nelle Partite Tavolari PP.TT.957 e 822 del mandamento di Fondo con proprietà iscritta a nome:

PP.FF. 1040 – 1041 C.C. CAVARENO:

24/12/2009 - G.N. 1357/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

P.F. 1077/17 C.C. CAVARENO:

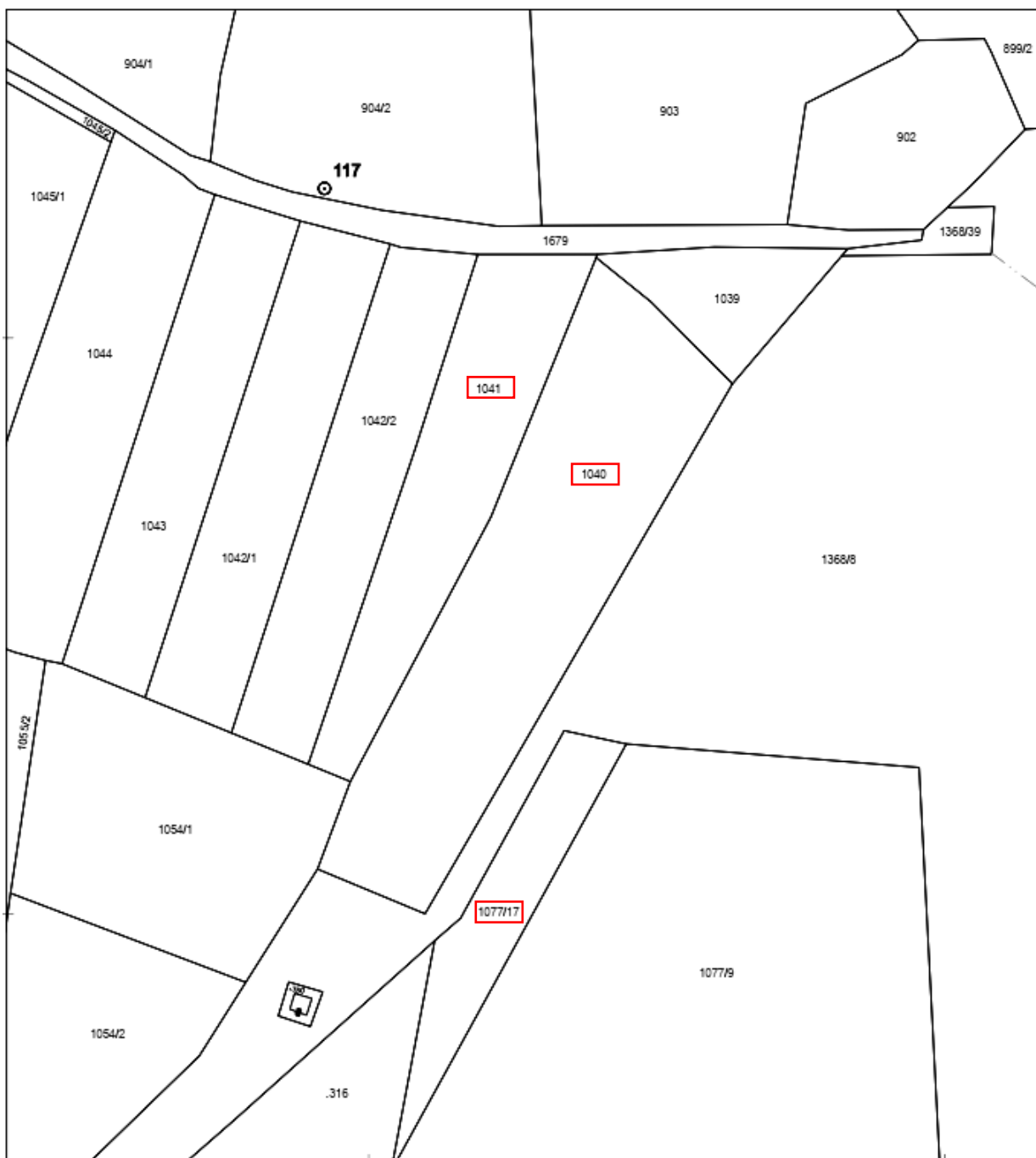
24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

I contenuti dei 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 aggravi (*all. 2*).

COERENZE

Di seguito si riporta l'estratto mappa catastale per la rappresentazione grafica delle superfici.

particelle oggetto di valutazione - scala a vista



PP.FF. 1040 – 1041 – 1077/17 C.C. CAVARENO – scala a vista

26. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà delle particelle è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di: [] 24/12/2009 - G.N. 1357/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 18/12/2009 riguarda p.f. 1040, p.f. 1041 [] 24/12/2009 - G.N. 1357/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 18/12/2009 riguarda p.ed. 316, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	E' stato richiesto sulla lettera di sopralluogo inviata all'esecutato e sulla mail di richiesta dati inviata all'[], così come chiesto in sede di sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata, la copia, nel caso fossero presenti, di contratti in corso sugli immobili oggetto di valutazione. In data 13 febbraio 2023 dall'avv. [] ho ricevuto tramite e-mail copia di contratto di locazione commerciale riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento, registrato in data 13-11-2017 all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto (Vedasi <i>Allegato 11</i>). E' stata fatta inoltre richiesta all'Ufficio Agenzia delle Entrate di Cles, di eventuali contratti in corso registrati sugli immobili presso questo ufficio, l'Agenzia ha comunicato che sugli beni oggetto di pignoramento, per quanto riguarda l'ufficio territoriale di Cles, non risultano contratti registrati (Vedasi <i>Allegato 9</i>) Dalle informazioni e documentazione ricevuta dalla proprietà, gli immobili del Lotto 1 risultano occupati dalla società locataria []
CONTRATTI IN CORSO	Come indicato al punto precedente in data 13 febbraio 2023 ho ricevuto tramite e-mail dall'[] copia di contratto di locazione commerciale riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento della procedura R.G.E. 38-2022, registrato in data 13-11-2017 all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto (Vedasi <i>Allegato 11</i>). Il contratto stipulato tra [] e la società [] una durata di 9 anni a partire dd. 11/11/2017 fino a dd. 10/11/2026, con canone complessivo di 60.000,00 €/anno (tutti i beni in vendita nei lotti 1 – 2 – 3) (Vedasi <i>Allegato 11</i>).
RISPONDEZZA CONTRATTI	Dalla documentazione ricevuta il contratto di locazione commerciale risulta regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto; per verificare la rispondenza in ordine economico nel presente fascicolo è stata fatta apposita valutazione, nella quale risulta che l'importo contrattuale annuale complessivamente è di poco inferiore all'importo calcolato nella valutazione (Vedasi <i>Allegato 13</i>). Nella valutazione

finale degli immobili nei vari Lotti di vendita, è stata quindi prevista una diminuzione del valore degli stessi, in funzione della differenza degli importi di contratto e quelli calcolati per il periodo rimanente di durata del contratto che è di 3 anni (Vedasi capitoli "Correzione di stima" dei vari Lotti – Vedasi *Allegato 13*).

MODALITÀ DI ACCESSO	- raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 18.10.2022; - accesso ai beni avvenuto 29 novembre 2022
DATA DEL SOPRALLUOGO	29 novembre 2022

27. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	Le particelle fondiarie pp. ff. 1040 – 1041 – 1077/17 c.c. Cavareno oggetto della presente valutazione si trovano nel comune amministrativo di Cavareno, posizionate nella periferia nord-est dell'abitato in area pianeggiante.
ACCESSO	Si accede tramite la strada comunale individuata dalla p.f. 1077/1 c.c. Cavareno e successivamente tramite la particella fondiaria comunale p.f. 1368/8 c.c. Cavareno con la quale si arriva alle pp. ff. 1040 e 1077/17 c.c. Cavareno oggetto di valutazione, dalla p.f. 1040 si accede poi alla p.f. 1041 c.c. Cavareno oggetto di valutazione. E' possibile inoltre accedere tramite altra strada comunale, la p.f. 1679 c.c. Cavareno, che porta fino alla p.f. 1041 c.c. Cavareno oggetto di valutazione, da questa è poi possibile accedere alla p.f. 1040 e poi tramite la p.f. 1368/8 c.c. Cavareno di proprietà comunale alla p.f. 1077/17 c.c. Cavareno oggetto di valutazione.
CARATTERISTICHE ZONA	Le particelle risultano quindi accessibili dalla pubblica proprietà. La zona è periferica della frazione di Cavareno, attualmente coltivata a prato per quanto riguarda le pp. ff. 1040/1 e 1040/2 c.c. Cavareno e a bosco per quanto riguarda la p.f. 1077/17 c.c. Cavareno. E' una zona tranquilla raggiungibile facilmente dal centro del paese di Cavareno, in passato vicino a queste particelle era presente un piccolo impianto sciistico ora dismesso. Con oltre mille abitanti, il comune di Cavareno si trova tra prati e boschi dell'Alta Val di Non, a quota 1.000 m di altitudine e vicino al Monte Roen. Il programma culturale offerto dalle associazioni del luogo esprime al meglio la lunga storia di Cavareno, che da insediamento reto-romano si sviluppò sotto il Principato Vescovile e la successiva annessione all'Impero austro-ungarico. Ogni anno all'inizio di agosto, per ricordare il periodo della "Charta della Regola" (l'antico ordinamento comunale), si celebra la Festa della Regola, con tanti momenti culturali, di spettacolo e gastronomici: Cavareno si trasforma in un vero borgo medioevale. Per gli appassionati sportivi invece sono disponibili campi da tennis a cielo aperto e la nuova tennis hall, campi da pallavolo e da pallacanestro, sentieri, un percorso vita e

naturalmente i monti, i boschi e i prati dell'Alta Val di Non.

SERVIZI DELLA ZONA Nel comune di Cavareno sono presenti più servizi pubblici comunali che sono: municipio, centro sportivo, palestra, bar trasporto pubblico “Trentino trasporti”; altri servizi biblioteca, cinema, centro raccolta rifiuti, asilo nido, scuola materna, scuola primaria, chiesa, centro sportivo, bar, tabacchino, ristoranti, alberghi, negozi alimentari e di altri generi; campeggio, posta, aci, ecc.



PLANIMETRIA MOBILEKAT – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

28. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE Gli immobili oggetto di pignoramento, sono particelle fondiari prevalentemente pianeggianti coltivate a prato e bosco, ben esposte alle irradiazioni solari, raggiungibili e lavorabili con mezzi agricoli.
All'interno della particella fondiaria p.f. 1077/17, sono numerose le presenze floristiche e vegetazionali caratteristiche dell'ambiente alpino, in particolar conifere come l'abete bianco e rosso e qualche larice. Le pp. ff. 1040 e 1041 sono invece coltivate a prato.

STATO DI CONSERVAZIONE Bosco naturale e prato lavorato.

- PP.FF. 1040 – 1041 e 1077/17 C.C. CAVARENO

FOTO



VISTA ORTOFOTO MOBILEKAT - Scala a Vista



VISTA BOSCO - P.F. 1077/14 C.C. CAVARENO



VISTA PRATO - P.F. 1040 - 1041 C.C. CAVARENO

29. CONSISTENZA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per le superfici oggetto di valutazione, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), la superficie utilizzata è quella catastale.

IMMOBILE	UTILIZZO	CATASTO COLTURA mq	DA P.R.G.	SUPERFICI P.R.G.
P.F. 1040	PRATO	PRATO 2878 mq	Pascolo mq Attrezz. ricett. alberg. mq	835 mq. 1.952 mq.
P.F. 1041	PRATO	PRATO 1.446 mq	Pascolo mq Attrezz. ricett. alberg. mq	694 mq. 752 mq.
P.F. 1077/17	BOSCO	BOSCO 670 mq	Attrezz. ricett. alberg. mq	670 mq.
TOTALE			PASCOLO	1.529 mq
TOTALE			ATTREZZ. RICET. ALB.	3.374 mq

Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza:

Superficie Commerciale pascolo: 1.529 mq

Superficie Commerciale Attrezzature ricettive alberghiere: 3.374 mq

30. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Cavareno, le pp. ff. 1040/1 e 1040/2 c.c. Cavareno, ricadono all'interno delle zone denominate – **ZONA PASCOLO** disciplinata dall'art. 18.4 delle norme di attuazione e **ZONA ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE** disciplinata dall'art. 15.13 delle norme di attuazione; la p.f. 1077/17 ricade all'interno della zona denominata – **ZONA ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE** disciplinata dall'art. 15.13 delle norme di attuazione.



ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.



Zone a pascolo

Art. 18.4



Attrezzature ricettive alberghiere
D4-A1 D4-A3b D4-A4 D4-A6 D4-A8
D4-A2 D4-A3a D4-A5 D4-A7

Art. 17.1

PRATICHE
EDILIZIE

Nessuna pratica edilizia

31. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Gli immobili risultano regolari.

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI** Conforme.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE** Nessun costo

**CONFORMITÀ
TAVOLARE** Non presenti

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE** Nessuno

32. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI
D'USO** Il "foglio C comune" del libro maestro riportano:

Nessuna iscrizione

**DOMANDE
GIUDIZIALI O** Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

**ALTRE
TRASCRIPTIONI
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI** Nessuna iscrizione

**ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI** Nessuna

**ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

PP.FF. 1040 – 1041 C.C. CAVARENO :

24/12/2009 - G.N. 1358/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 1.620.000,00

importo complessivo di cui Euro 900.000,00 per capitale, Euro 720.000,00 per un triennio di interessi al saggio contrattuale del 2,768 % annuo, e per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 4 e 11 del contratto.

Atto d.d. 18/12/2009

annotazione simultaneità con princ. 2009

12/08/2015 - G.N. 674/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 73.028,80

nell'importo complessivo
e ingiunzione fiscale

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 822 II G.N.674/1 - 2015

16/10/2018 - G.N. 735/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 291.870,92

importo complessivo
e ruoli allegati

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 822 II G.N.735/1 - 2018

P.F. 1077/17 C.C. CAVARENO :

24/12/2009 - G.N. 1358/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

EUR 1.620.000,00

importo complessivo di cui Euro 900.000,00 per capitale, Euro 720.000,00 per un triennio di interessi al saggio contrattuale del 2,768 % annuo, e per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 4 e 11 del contratto.

Atto d.d. 18/12/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.1358/2 - 2009
P.T. 991 II G.N.1358/3 - 2009

12/08/2015 - G.N. 674/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

EUR 73.028,80

nell'importo complessivo
e ingiunzione fiscale

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.674/2 - 2015
P.T. 991 II G.N.674/3 - 2015

16/10/2018 - G.N. 735/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

EUR 291.870,92

importo complessivo
e ruoli allegati

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 957 II G.N.735/3 - 2018

P.T. 991 II G.N.735/2 - 2018

**Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura
degli estratti tavolari allegati (all.2).**

PIGNORAMENTI 16/05/2022 - G.N. 353/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
-----] per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente

a carico p.f. 1040, p.f. 1041

16/05/2022 - G.N. 353/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.05.2022, a realizzo del credito di
-----] per la somma capitale di EUR 210.222,42
oltre agli interessi e spese successive occorrente

a carico p.ed. 316, p.ed. 328, p.f. 1077/15, p.f. 1077/17

ISCRIZIONI Nessuna

**Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura
degli estratti tavolari allegati (all.2).**

33. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL La proprietà attuale appartiene a società.
REGIME FISCALE**

**ASSOGGETTAMENTO Gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 3 in base alla normativa
IVA ART. 10 DPR N. 633 vigente non sono assoggettati a IVA.
1972**

**VINCOLI PER Dalle informazioni avute dall'amministratore della società -----]
CONTRIBUTI PUBBLICI non sono presenti contributi pubblici o altre agevolazioni.
O ALTRE
AGEVOLAZIONI
PUBBLICHE**

34. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA Le quote relative all'immobile Lotto 3 sono:

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non necessaria.

35. VALUTAZIONE

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento Lotto 3 (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

Il valore calcolato, al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente - Correzioni di Stima è di:

€ 277.0.29,85

Correzione di Stima:

- Riduzione per adeguamento importi contrattuali = € 70,46

Valore immobili lotto 3:

€ 277.0.29,85 - € 70,46 = 276.959,39

VALORE IMMOBILI LOTTO 3 ARROTONDATO = **€ 277.000,00**

36. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 3

Le particelle fondiari pp. ff. 1040 – 1041 – 1077/17 del C.C. di Cavareno, individuano superfici nel p.r.g. del comune di Cavareno in aree a Pascolo per mq. 1.529 e aree per Attrezzature ricettive alberghiere per mq. 3.374, particelle attualmente coltivate a prato e bosco; nello stato attuale possono essere poste all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 277.000,00

(Euro Duecentosettantasettemila/00)

CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO 1

P.ed. 316 e p.f. 1077/15 del C.C. Cavareno, che identificano una struttura alberghiera classificazione 3 stelle, composta da 46 stanze più superfici accessorie e di servizio così distribuite: bagno, locali tecnici e accessori a piano primo sottostrada; stanze di servizio con bagno, hall, reception, sala da pranzo e locali di servizio a piano terra; stanze con bagno e locali di servizio ai piani primo, secondo, terzo; bocciodromo, parcheggi, giardini, parco su anditi esterni.

PREZZO BASE ASTA EURO 1.892.000,00

LOTTO 2

P.ed. 328 e p.f. 1368/38 del C.C. Cavareno, che identificano una struttura ricettiva garni classificazione 2 stelle, composta da 53 stanze più superfici accessorie e di servizio così distribuite: piscina con servizi, sala macchine locali tecnici caldaia a piano primo sottostrada; stanze e bagni di servizio, hall, reception, sala colazioni e locali di servizio a piano terra; stanze con bagno e locali di servizio ai piani primo, secondo, terzo e quarto; parcheggi, giardini a bosco su anditi esterni.

PREZZO BASE ASTA EURO 1.576.000,00

LOTTO 3

Pp.ff. 1040 – 1041 – 1077/17 del C.C. Cavareno, che identificano nel p.r.g. comunale superfici a destinazione Pascolo e Attrezzature ricettive alberghiere.

PREZZO BASE ASTA EURO 277.000,00

Ville D'Anaunia, febbraio 2023

L'esperto
geom. Michele Corradini

ALLEGATI

1. Estratto Mappa Catasto
2. Estratti tavolari
3. Visura catastale e planimetria
4. Estratto PRG
5. Elenco pratiche edilizie
6. Certificato di agibilità
7. Copia Progetto
8. Anagrafica proprietario
9. Copia comunicazione Agenzia delle Entrate di Cles
10. Valutazione beni oggetto di pignoramento
11. Dati contrattuali su immobili e copia contratto registrato Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno
12. Copia SCIA antincendio
13. Calcolo adeguamento importi contrattuali

TABELLE INCIDENZA VALORI:

PERCENTUALI DI INCIDENZA DEL VALORE DELLE SINGOLE PARTICELLE SUL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA CORRISPONDENTE.

- LOTTO 1:

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Cavareno	E	316	822	99.64 %
Cavareno	F	1077/15	822	0.36 %
			TOT.	100 %

- LOTTO 2:

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Cavareno	E	328	822	99.69 %
Cavareno	E	1368/38	991	0.31 %
			TOT.	100 %

- LOTTO 3:

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Cavareno	F	1040	957	57.78 %
Cavareno	F	1041	957	22.87 %
Cavareno	F	1077/17	822	19.35 %
			TOT.	100 %

L'esperto
geom. Michele Corradini

.....

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO 1

Comune di Cavareno: struttura alberghiera con classificazione 3 stelle, composta da 46 stanze con bagno, sala convegni, sala pranzo, cucina, locali accessori, esternamente bocciodromo, giardino - parco, posti auto.

PREZZO BASE ASTA	EURO	1.892.000,00
------------------	------	--------------

LOTTO 2

Comune di Cavareno: struttura ricettiva garni con classificazione 2 stelle, composta da 53 stanze con bagno, zona wellness, sala pranzo, cucina, locali accessori, esternamente giardino - parco, posti auto.

PREZZO BASE ASTA	EURO	1.576.000,00
------------------	------	--------------

LOTTO 3

Comune di Cavareno: superfici a destinazione d'uso in parte Pascolo e in parte Attrezzature ricettive alberghiere.

PREZZO BASE ASTA	EURO	277.000,00
------------------	------	------------