



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR.SSA MARTINA PONZIN

CUSTODE:

Avv. Marco Mizzon

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Cappelli

CF:CPMHL71M02E098H

con studio in GRADISCA D'ISONZO (GO) VIA S. MICHELE, 17

telefono: 048199349

email: studio@michelecappelli.it

PEC: michele.cappelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palestra, fitness&wellness e piscina a GORIZIA via Trieste 173, della superficie commerciale di **1.028,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.web 599, c.t. 1°, ente indipendente **16** su pc.e 429, locali per attività sportive e fitness al piano seminterrato e piano terra, C.C. di San Pietro di Gorizia, con:

- 209/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1 in PTweb 597 C.C. di San Pietro di Gorizia (art. 1117 c.c.)
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **19**, in PTweb 602 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **20**, in PTweb 603 C.C. di San Pietro di Gorizia

Identificazione catastale:

- C.C. San Pietro di Gorizia particella edificiale .429 foglio 2 sub. 16 P.M. 597 partita tavolare 599, zona censuaria 2, categoria D/6, rendita 14.212,00 Euro, indirizzo catastale: via Trieste n. 173, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B Ristorante-bar a GORIZIA via Trieste 173, della superficie commerciale di **738,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.web 600, c.t. 1°, ente indipendente **17** su pc.e 429, ristorante e bar al piano seminterrato, piano terra e rialzato, C.C. di San Pietro di Gorizia

- 94/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 597 C.C. di San Pietro di Gorizia (art. 1117 c.c.)
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **19**, in PTweb 602 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **21**, in PTweb 604 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **22**, in PTweb 605 C.C. di San Pietro di Gorizia

Identificazione catastale:

- C.C. San Pietro di Gorizia particella edificiale .429 foglio 2 sub. 17 P.M. 597 partita tavolare 600, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 344 mq, rendita 6.911,02 Euro,



indirizzo catastale: via Trieste n. 173, intestato a *** DATO OSCURATO ***



C **Albergo 3 stelle** a GORIZIA via Trieste 173, della superficie commerciale di **3.259,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.web 601, c.t. 1°, ente indipendente **18** su pc.e 429, albergo e pensione al piano seminterrato, piano terra, rialzato e primo, C.C. di San Pietro di Gorizia

- 487/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 597 C.C. di San Pietro di Gorizia (art. 1117 c.c.)
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **19**, in PTweb 602 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **20**, in PTweb 603 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **21**, in PTweb 604 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **22**, in PTweb 605 C.C. di San Pietro di Gorizia

Identificazione catastale:

- C.C. San Pietro di Gorizia particella edificiale .429 foglio 2 sub. 18 P.M. 597 partita tavolare 601, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita 45.710,00 Euro, indirizzo catastale: via Trieste n. 173, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.027,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.094.665,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.675.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo si rilevava che il compendio immobiliare risulta occupato da:

- *** DATO OSCURATO *** con contratto affitto ramo d'azienda dd. 18.04.2024, registrato a





Gorizia il 09.05.2024 aln. 853 Sere 1T Modello Unico, limitatamente all'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub 17, **ristorante e bar**, unitamente ai sub 19, 21 e 22, beni comuni non censibili;

- *** DATO OSCURATO *** con contratto affitto ramo d'azienda dd. 20.05.2024, registrato a Gorizia il 27.05.2024 al n. 953 Serie 1T Modello Unico, limitatamente all'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub 18, **albergo**, unitamente ai sub 19, 20, 21 e 22, beni comuni non censibili;

Risulta libera l'unità immobiliare identificata catastalmente quale sub 16, **palestra (locali per attività sportive, fitness&wellness e piscina)**, unitamente ai sub 19 e 20, beni comuni non censibili;

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 14.02.2025 e 28.05.2025, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 18/06/2025, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro inviando i contratti d'affitto di ramo d'azienda, registrati nell'ultimo decennio, in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

In data 07.04.2025 accompagnato dal custode MIZZON Avvocato Marco, effettuava sopralluogo dell'immobile in esecuzione.

Contratto *** DATO OSCURATO *** :

- Data contratto: 18.04.2024 durata 1 anno, stipulato in data antecedente il pignoramento.
- Scadenza contratto 31.12.2025 - disdetta almeno tre mesi prima della scadenza.
- Importo dichiarato: 18.000 €/anno, rate mensili da 1.500 €/mese.

Contratto *** DATO OSCURATO *** :

- Data contratto: 20.05.2024 durata 1 anno (1+1), stipulato in data antecedente il pignoramento.
- Scadenza contratto 31.12.2025, con opzione rinnovo per ulteriori 9 anni e di acquisto dell'intero immobile ovvero ente 16, 17, 18 e relativi beni comuni non censibili) al prezzo prestabilito di 2.000.000 €, nonché concessione da parte della locatrice del diritto di prelazione alla parte conduttrice in caso di trasferimento per atto *inter-vivos* dell'immobile locato, anche se tale trasferimento avviene in seguito a vendita nell'ambito di una procedura esecutiva - disdetta almeno tre mesi prima della scadenza.
- Importo dichiarato: 72.000 €/anno, rate mensili da 6.000 €/mese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 01/10/2003 a Gorizia con **G.N. 1780/2003**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 4.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.000.000,00 €.

Iscrizione rinnovata in data 04.07.2023 con **GN. 1115/2023**

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 24/12/2004 a Gorizia con **G.N. 2065/2004**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 800.000,00 €.

Iscrizione rinnovata in data 12.12.2024 con **GN. 2017/2024**

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 13/01/2020 a Gorizia con **G.N. 22/2020**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 329.104,10 €.

Importo capitale: 164.552,05 €.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 02/08/2024 a Gorizia con **G.N. 1254/2024**, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione **avviso di vendita** per l'importo di 1.127.012,74 €, intavolato il 19/06/2024 a Gorizia con **G.N. 1002/2024**, a favore di *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 17.02.2025, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare:

- la presenza del diritto di servitù di passaggio a piedi ed in caso di incendio, a favore dell'ente condominiale 18 su pc.e. 429 ed a peso dell'ente condominiale 15 su pc.e. 429 sulla porzione di sedime delimitato dalle lettere A, B, C, D, E, M, A della larghezza di mt. 1,20 e di lastrico solare delimitato dalle lettere E, F, G, H, I, L, M, E della larghezza di mt. 1,50; G.N.



1201/2017;

- l'accesso carraio sul lato sud della struttura avviene tramite l'area di pertinenza della stazione di servizio carburanti identificata catastalmente quale pc. .459, intestata a *** DATO OSCURATO *** , ma non risulta iscritta intavolazione della servitù di passaggio a favore del compendio oggetto della presente relazione.

I beni oggetto di pignoramento sono parte di condominio, di cui però non si è venuti a conoscenza di spese/oneri di gestione e/o manutenzione a carico dei beni oggetto della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, intavolato il 01/10/2003 a Gorizia G.N. 1779/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla verifica effettuata con accesso atti del **13.03.2025** presso il Comune di Gorizia per il complesso edilizio risultano rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia **dd. 26.08.1968**, pratica edilizia n. 293/1968, per costruzione di un albergo-ristorante, successiva variante dd. 16.10.1971 ed agibilità del 30.12.1971.
- Autorizzazione dd. **20.10.1976**, per costruzione di una scala esterna di accesso al piano rialzato ultimo terrazzino a destra della facciata principale, nonché la costruzione di una parete interna a carattere provvisorio.
- Concessione edilizia **dd. 14.04.1986**, per chiusura portico per ricavo di una sala da pranzo e riunioni, successiva variante dd. 18.06.1986 ed abitabilità dd. 17.06.1987.
- Comunicazione inizio lavori **dd. 14.02.1990**, per esecuzione lavori interni nel locale ristorante-bar, e successiva comunicazione fine lavori dd. 06.08.1990.
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A) **dd. 04.02.2004**, per opere di manutenzione straordinaria e parziale modifica della distribuzione interna, e comunicazione fine lavori con certificazione di regolare esecuzione dd. 26.10.2004.
- Permesso di costruire **dd. 18.12.2008**, per ampliamento edificio a destinazione turistico ricettiva, successiva D.I.A. di variante dd. 19.06.2009 ed agibilità del 26.03.2010.
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera **dd. 10.04.2018**, per opere di manutenzione ordinaria nei locali palestra-fitness del piano seminterrato.

L'intervento riferito alla Comunicazione di Attività di Edilizia Libera dd. 10.04.2018 non risulta

completato. Pertanto, ad ultimazione lavori dovrà essere definita/verificata e certificata la regolare esecuzione delle opere eseguite.

L'attività del complesso edilizio, comprendente la palestra fitness&wellness con piscina, il ristorante-bar e l'albergo, soggetta al controllo di prevenzione incendi è autorizzata con SCIA dd. 30.04.2015 rif. pratica VVF n. 5.295 rinnovata in data 28.04.2025 (attività 66.2.B alberghi fino a 100 posti letto e 74.2.B impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 350 kW (fino a /700 kW).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Estratto da Norme tecniche di Attuazione PRGC

Piano adottato con D.C. n.67 del 4,5,6,7 e 13 ottobre 1999

Piano approvato con D.C. n.20 del 2,3,4,5,9,10,12,13,16,17, e 18 luglio 2001

Entrato in vigore il 18.10.2001 a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 d.d. 17.10.2001 del D.P.R. 0368/Pres del 4.10.2001; aggiornato alla variante n. 52, in vigore dal 10.10.2024.

Compendio identificato catastalmente dalla pc. 429

Art. 31 Zona turistica ricettiva

A. Definizione

1 La zona comprende le aree su cui sono localizzati gli alberghi e le attività turistiche-ricettive che il Piano riconosce e riconferma.

B. Obiettivi

2 Gli obiettivi del Piano sono:

- riconfermare le attività esistenti
- consentire il miglioramento e l'adeguamento delle attività già insediate
- favorire la localizzazione di aree destinate a servizi e attrezzature collettive.

C. Modificazioni dell'assetto urbano

3 Indice di edificabilità fondiaria 0,5 m²/m². Sono comunque consentiti ampliamenti non superiori al 20% della SLP esistente; 150 m² di SLP sono comunque consentiti.

C1. Modificazioni degli edifici esistenti

4 Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento secondo i parametri di seguito specificati.

N. piani: è consentita la sopraelevazione di n.1 piano rispetto alla situazione esistente a condizione non venga superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se appartenenti al Patrimonio della città.

Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza.

Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza.

Rapporto di copertura 50%.

Sono consentite distanze inferiori, se preesistenti.

Parcheggi per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione (demolizione e ricostruzione), per gli interventi che comportino aumento della SLP limitatamente alla nuova SLP realizzata in aggiunta a quelle esistenti, nonché per i cambi di destinazione d'uso che richiedano un carico urbanistico aggiuntivo, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- parcheggi stanziali: 1 m² ogni 3 m² SLP da realizzarsi all'interno del lotto
- parcheggi di relazione: 1 posto macchina per stanza da ricavarsi in area di pertinenza ovvero all'interno della zona turistico-ricettiva.

C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso

5 Attività alberghiera (art. 4 punto 3).

D. Modalità attuative

6 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

E. Classificazione

7 La zona "turistico-ricettiva" è classificata B secondo il P.U.R.G

PATRIMONIO

Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici

Gruppo 6: edifici recenti

Edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale

CALSSIFICAZIONE ACUSTICA

Piano approvato con D.C. n.26 del 01.12.2021

Piano comunale di classificazione acustica

Estratto

Art. 2 – Zone omogenee

...

CLASSE III - Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano di macchine operatrici.

Art. 4 – Fasce di pertinenza infrastrutture ferroviarie

1. Il DPR 18.11.1998, n. 459, definisce le fasce di pertinenza a partire dalla mezzera dei binari esterni, per ciascuno dei due lati.

2. Per le infrastrutture esistenti e di nuova realizzazione, con velocità di progetto inferiori a 200 km/h, è stabilita una fascia di 250 m. La stessa fascia è poi distinta in due ulteriori fasce:

- fascia A: larghezza 100 m, la più vicina all'infrastruttura;
- fascia B: larghezza 150 m, più distante dall'infrastruttura.

3. Per le infrastrutture di nuova costruzione, con velocità di progetto superiore ai 200 km/h, è prevista una fascia di 250 m.

4. All'interno della fascia di pertinenza devono essere rispettati i limiti di immissione del rumore previsti dal DPR 18.11.1998, n. 459, riportati nella tabella 7 dei "Criteri e linee guida per la redazione dei Piani comunali di classificazione acustica del territorio, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) della L.R. 16/2007".

5. Per le altre sorgenti sonore presenti all'interno di tali fasce, valgono i limiti stabiliti dalla Classificazione Acustica; la somma dei contributi di tutte le sorgenti sonore, ivi comprese le

infrastrutture ferroviarie, non deve in ogni caso superare i limiti stabiliti dal D.P.R. 459/98.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'ispezione dei luoghi sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici catastali/tavolari; si rilevavano inoltre le condizioni di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc.), nonché la situazione e condizione degli impianti in essere e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 21.03.2025, 07.04.2025 e 14.04.2025.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, indagini di tipo geologico specialistico dei terreni e non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

Si rileva che all'interno del locale sono presenti gli arredi e le attrezzature a servizio della palestra, del ristorante-bar e della struttura ricettiva, suscettibili di un autonomo valore economico (arredi, attrezzature, etc...), che non sono oggetto di valutazione nella presente relazione estimativa, in quanto si ritengono esclusi dal pignoramento dal quale discende la procedura esecutiva.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito delle difformità dettagliate a seguire, lo scrivente, non potendosi sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, ha formulato in termini orientativi e previsionali l'indicazione dei relativi adempimenti ed eventuali oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità nell'area di pertinenza scoperta, a sud, del compendio, di proprietà esclusiva dell'**ente condominiale 18 (Albergo)**:

- Realizzazione di box in lamiera per ricovero attrezzi.

Tale intervento non si ritiene abbia rilevanza edilizia in quanto realizzabile in edilizia libera ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009 comma 1 lettera m).

- Realizzazione di tettoia

La tettoia si caratterizza in elementi di carpenteria metallica leggera e di copertura in lastre ondulate in materiale metallico. In considerazione della tipologia del manufatto, la precarietà degli elementi che lo compongono e dello stato di conservazione dello stesso, si ritiene prudenzialmente nell'interesse della procedura, quantificare decurtazione/svalutazione forfettaria, stimata in **1.500 €**, che tenga conto degli oneri per la demolizione del manufatto e ripristino dello stato dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

In relazione alle verifiche effettuate si ritiene che la realizzazione del box in lamiera, possa rilevare catastalmente ai fini dell'aggiornamento della mappa catastale e della rendita catastale. Nell'interesse

della procedura, attesa l'esigenza di aggiornare l'esatta rappresentazione grafica con l'effettivo stato dei luoghi - stato legittimo urbanistico - e della necessaria dichiarazione di conformità catastale negli eventuali atti di trasferimento successivi, si ritiene quantificare cautelativamente in **1.500,00 €** l'onere per l'aggiornamento catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GORIZIA VIA TRIESTE 173

PALESTRA, FITNESS&WELLNESS E PISCINA

DI CUI AL PUNTO A

Palestra, fitness&wellness e piscina a GORIZIA via Trieste 173, della superficie commerciale di **1.028,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.web 599, c.t. 1°, ente indipendente **16** su pc.e 429, locali per attività sportive e fitness al piano seminterrato e piano terra, C.C. di San Pietro di Gorizia, con:

- 209/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1 in PTweb 597 C.C. di San Pietro di Gorizia (art. 1117 c.c.)
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **19**, in PTweb 602 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **20**, in PTweb 603 C.C. di San Pietro di Gorizia

Identificazione catastale:

- C.C. San Pietro di Gorizia particella edificiale .429 foglio 2 sub. 16 P.M. 597 partita tavolare 599, zona censuaria 2, categoria D/6, rendita 14.212,00 Euro, indirizzo catastale: via Trieste n. 173, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto n. 1 - Vista panoramica



Foto n. 2 - Vista panoramica



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km raggiungibile in auto in 25'
ferrovia distante 1,5 km raggiungibile in auto in 5'
autobus distante 100 mt raggiungibile a piedi in 5' (via Cipriani)
tangenziale distante 1,5 km raggiungibile in auto in 2'



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione generale immobile

Il compendio sorge in zona periferica, a circa due km dal centro del Comune di Gorizia, e si attesta lungo via Trieste una delle principali vie di accesso alla cittadina comodamente raggiungibile tramite la rete autostradale.

Il complesso a destinazione turistico ricettiva comprende:

- Palestra al piano seminterrato con locali per attività sportive, fitness&wellness e piscina;
- Ristorante-bar al piano seminterrato, piano terra e rialzato, con cucina, ampia sala da pranzo e portico esterno;
- Albergo 3 stelle al piano seminterrato, piano terra, rialzato e primo, che dispone di 49 stanze per complessivi 97 posti letto;
- Locali di servizio ed accessori a servizio delle unità condominiali del complesso edilizio;
- Area esterna destinata a parcheggio con ampia zona di manovra ed area sistemata a giardino (posti auto complessivi dichiarati n. 121).

Completano il compendio immobiliare, suddiviso in condominio, locali direzionali con le relative aree di pertinenza, che dispone di 23 posti macchina dichiarati, beni esclusi dalla procedura esecutiva oggetto della presente relazione.

Caratteristiche distributive degli spazi

L'accesso ai beni in esecuzione ha permesso di rilevarne la distribuzione interna di seguito sinteticamente rappresentante.

Palestra

La zona palestra comprende un'ampia sala attrezzata con macchinari dedicati al body building, una

sala aerobica, sala relax per i servizi di wellness (saune, bagno turco, massaggi, solarium, etc.), spazi comuni (ingresso, reception, zone dedicate alla sosta e alla socializzazione) locali di servizio (spogliatoi, bagni, docce, ripostigli, depositi) e piscina.

All'esterno 12 posti auto scoperti con ampia zona di manovra.

Ristorante-bar

La zona ristorazione al piano terra comprende due sale da pranzo, di cui la principale più ampia con zona bar e guardaroba, servizi igienici per il pubblico e cucina attrezzata, nonché portico esterno.

Al piano seminterrato trovano spazio locali accessori e di servizio quali spogliatoi e servizi igienici per il personale, locali deposito e locali celle frigo.

All'esterno 13 posti auto scoperti con ampia zona di manovra.

Albergo 3 stelle

La zona ricettiva si sviluppa su tre piani: al piano seminterrato locali di servizio ed accessori quali ripostigli, depositi, locale tecnico ascensore; al piano terra area d'ingresso con sala d'attesa reception, ufficio, soggiorno, enoteca, sala bar, sala riunioni, oltre a spogliatoi per il personale e dieci camere con bagno; al primo piano trentanove camere con bagno, ufficio e locale di servizio con vano montacarichi.

La superficie media delle camere è di circa 14,00 mq, sei camere con superficie superiore a 20,00 mq, bagno in camera di circa 4,00 mq.

Parti comuni

Ente condominiale 19 centrale termica a servizio degli enti 16 (palestra), 17 (ristornate-bar) e 18 (albergo).

Enti condominiali 21 e 22 aree di manovra del parcheggio esterno a servizio degli enti 17 (ristornate-bar) e 18 (albergo).

Ente condominiale 20 disimpegno al piano seminterrato a servizio degli enti 16 (palestra) e 18 (albergo).

Contesto territoriale

Il Comune di Gorizia, capoluogo della provincia omonima, rappresenta un nodo strategico tra Italia e Slovenia. L'economia locale è caratterizzata da attività commerciali, artigianali e manifatturiere, con rilevanza crescente del settore turistico e dei servizi.

Localizzazione

Il compendio pur essendo ubicato in una zona periferica risulta facilmente accessibile con mezzi privati e con mezzi pubblici di superficie.

Caratteristiche posizionali dell'edificio

Il complesso di cui trattasi occupa il lato sinistro della via Trieste, all'altezza dell'intersezione con via Cipriani ed è composto catastalmente da quattro enti indipendenti con destinazione uffici direzionali, ubicati al piano seminterrato e rialzato, sul lato nord, locali per attività sportive, fitness&wellness e piscina al piano seminterrato, sul lato sud, ristorante e bar, al piano rialzato, nel corpo centrale dell'edificio, nonché dall'albergo hotel internazionale per il resto del fabbricato, alle quali si aggiungono gli spazi comuni e enti condominiali in comproprietà.

L'edificio è dotato di soffitta sopra le stanze al primo piano dell'albergo, di limitata altezza, con funzione di intercapedine areata e vano tecnico per le linee di distribuzione degli impianti tecnologici.

Caratteristiche tipologiche

Il fabbricato, realizzato a fine degli anni 60, presenta caratteristiche tipologiche dell'epoca di

costruzione con strutture portanti verticali in calcestruzzo armato e laterizio, strutture orizzontali in laterocemento con resistenza R/REI 30.

I solai a falde inclinate dei porticati sono realizzati in struttura portante in legno con tavolato in tavelle di laterizio.

Le fondazioni e le murature portanti del seminterrato sono in calcestruzzo armato il solaio di copertura in laterocemento.

Il manto di copertura è costituito da coppi curvi tradizionali posti in opera sopra manto impermeabilizzante in guaina bituminosa.

La veranda è stata realizzata mediante struttura verticale autoportante in tralicci a sagoma triangolare di alluminio anodizzato tubolare con tamponamenti in serramenti vetrati in alluminio verniciato e con copertura in lamiera grecata.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato dello spessore al grezzo di 8/12 cm, in blocchi di laterizio tipo doppio uni, spessore al grezzo di 12 cm., nonché localmente, al piano seminterrato, in cartongesso, spessore 8/10 cm.

Le superfici delle facciate sono intonacate al civile con lavorazione rustica a rilievo bugnata completate con rivestimento pittorico.

I parapetti dei poggioli, ringhiere delle scale ed altre opere similari sono realizzati in profilo di ferro verniciato.

Requisiti antincendio

- Classificazione SCIA VV.F.: attività 66.2.B (alberghi fino 100 letti) e 74.2.B (impianti > 350 kW).
- Compartmentazioni REI 90/120 tra le attività principali.
- Altezza edificio: 8,20 m – struttura portante in c.a. e laterizio con resistenza R/REI fino a 120.
- Densità di affollamento stimata: 408 persone complessive.
- Sistema completo rilevamento fumi, allarme, naspi, attacco per autopompa esterno e luci emergenza.

Il ristorante-bar al piano rialzato nella sua capienza complessiva può disporre complessivamente di 95 posti a sedere.

I locali fitness&wellness al piano seminterrato comprendono la palestra capienza massima 20 persone, piscina 15 persone, locale aerobica 20 persone, locale sauna ed estetica 20 persone.

L'albergo con capienza di pernottamento complessiva è di 97 posti letto oltre alla sala riunioni che può disporre di 90 posti a sedere e la zona bar-enoteca che può disporre complessivamente di 35 posti (30 a sedere e 5 in piedi).

Barriere architettoniche

- Presenza di barriere architettoniche contenuta e parzialmente superata con rampe e ascensore.

Le attività del compendio attese all'epoca di realizzazione pur non essendo soggette alla normativa di riferimento specifico per il superamento delle barriere architettoniche dispone comunque di soluzioni logistiche e strutturali atte a garantire integralmente il criterio di accessibilità e visitabilità del piano rialzato da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale.

L'immobile dispone, in adiacenza ed alla destra dell'ingresso principale al piano rialzato di due rampe di accesso a servizio dell'albergo.

La porta di accesso principale alla hall dell'albergo è dotata di apertura automatica anche in caso di mancanza di corrente ed allarme antincendio con sensori di sicurezza.

Inoltre quattro stanze da letto al piano rialzato sono realizzate rispettando integralmente i criteri di accessibilità e di fruibilità completa da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale.

Nel locale ristorante-bar un servizio igienico risulta debitamente attrezzato per la fruibilità da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale.

Caratteristiche finiture

Le finiture della struttura rilevate nel corso del sopralluogo ed acquisite da documentazione in atti possono così essere riassunte:

Pavimentazioni: ceramicate (classe 0) nei bagni delle camere, nei locali comuni e di servizio; moquette nelle camere e nei corridoi-disimpegni (classe 1); pavimentazione vinilica tipo "liuni tatami" (classe 1) nei locali ad uso palestra e fitness.

Rivestimenti: ceramicati per i servizi igienici, spogliatoio, docce e cucina.

Serramenti esterni: in legno verniciato naturale con profilo a telaio singolo con vetrocamera e avvolgibili in pvc (originari dell'epoca di costruzione) al piano terra-rialzato ed al primo piano; in alluminio verniciato con vetrocamera al piano seminterrato; in alluminio verniciato con vetrocamera antisfondamento per le porte esterne di esodo (uscite di sicurezza).

Serramenti interni: in legno tamburato impiallacciato cieco e vetrato, nonché localmente in cristallo temperato e stratificato; metallici "tagliafuoco" per locali con specifici requisiti antincendio.

Soffitti: controsoffitto a quadrotti in fibra minerale e/o pannelli in cartongesso con caratteristiche REI 60 per disimpegni e bagni delle camere, servizi igienici, ristorante-bar e alcuni locali di servizio ed accessori.

La cucina e la centrale termica sono controsoffittate con pannelli in cartongesso posati in aderenza al soffitto con caratteristiche REI 120.

Impianti tecnologici

Le dotazioni degli impianti tecnologici desunte dalla documentazione di progetto allegata alla segnalazione certificata di inizio attività del 30.04.2015 presentata al Comando dei VVF e per quanto possibile verificata visivamente nel corso del sopralluogo sono di seguito rappresentate.

Impianto di climatizzazione e di produzione acqua sanitaria

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acs è centralizzato per palestra, ristorante-bar ed albergo, con generatori alimentati a gas metano.

Sistema di emissione con aerotermini nei locali comuni, radiatori nelle camere da letto e termoarredo nei bagni delle camere.

Sono inoltre installati in tutte le camere climatizzatori indipendenti con motocondensanti esterne, quest'ultime posizionate in quota linda all'esterno del fabbricato, ed impianto di trattamento dell'aria nei vani di utilizzo collettivo.

La centrale termica è separata, con strutture REI 120, dai locali di servizio al piano seminterrato e dai servizi al piano rialzato e dispone di accesso indipendente dal cortile esterno lato sud est.

La potenza termica al focolare delle due caldaie è di 243 KW ciascuna per 486 KW complessivi.

Impianto elettrico

Gli impianti elettrico, citofonico, televisivo e telefonico sono realizzati sotto traccia, localmente a vista e con impianto di messa a terra generale.

Impianto fognario

L'impianto fognario è del tipo dinamico allacciato al collettore comunale di via Cipriani.

Impianto ascensore

L'albergo dispone d'impianto ascensore con vano in calcestruzzo armato e disimpegno compartimentato dai locali fitness&wellness ed un impianto montacarichi con vano in calcestruzzo armato posizionato della cucina del locale ristorante-bar per il collegamento con il piano seminterrato ed il piano primo.

Il montacarichi sarà compartimentato dal locale cucina con una portella ovvero, in caso di non utilizzo, con una paratia in cartongesso, avente caratteristiche REI 120;

Nell'ipotesi di futuro utilizzo si predisporrà, al piano seminterrato ed al piano primo, una compartimentazione con caratteristiche REI 60 della porta del montacarichi stesso.

Impianto di segnalazione e rilevamento fumi

L'impianto di segnalazione e rilevamento fumi composto da rilevatori elettronici autoalimentati con accumulatore, posizionati a soffitto all'interno dei vani di pernottamento, nelle intercapedini dei controsoffitti ed a soffitto negli spazi comuni.

Impianto di segnalazione ed allarme antincendio

Impianto di segnalazione ed allarme antincendio collegato all'impianto di rilevamento dei fumi.

Impianto fisso di spegnimento

L'impianto antincendio è costituito da impianto fisso di spegnimento composto complessivamente da 8 naspi, ripartiti nel numero 3 al piano seminterrato, 2 al piano rialzato e 3 al primo piano, oltre ad estintori distribuiti ai piani ed un attacco per autopompa posizionato lato fronte strada di via Trieste collegato al collettore cittadino.

Ai naspi viene garantita la portata di 60 dmc/min con una pressione non inferiore a 1.5 bar

Impianto illuminazione di soccorso

Impianto illuminazione di soccorso è composto da plafoniere a soffitto o parete, con luci di emergenza autoalimentate (47 al piano seminterrato, 42 al piano rialzato e 51 al primo piano).

Altri impianti

- Sistema di areazione forzato per tutti i servizi igienici delle camere e dei servizi collettivi.

- Impianto telefonico.

- Impianto televisivo.

Area esterna

L'area esterna destinata a parcheggio con ampia zona di manovra (pavimentazione in manto bituminoso) e zona a verde sistemata a giardino, quest'ultima caratterizzata dalla presenza di diversa varietà di piante di medio ed alto fusto.

La conformazione generale degli spazi destinati alla viabilità ed al parcheggio consente l'agevole movimentazione, accessibilità e parcheggio di mezzi di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

La viabilità d'accesso al complesso edilizio è garantita nei due sensi di marcia, attraverso la via Trieste, sul lato ovest con ingresso carraio della larghezza di 6,00 mt ed ingresso pedonale della larghezza di 2,95 mt e sul lato sud, in adiacenza alla stazione di servizio carburanti con ingresso carraio della larghezza di 7,65 mt, nonché attraverso la via Cipriani, sul lato nord con ingresso carraio della larghezza di 7,86 mt.

Tutti gli ingressi carrabili del complesso sono pertanto a cielo libero e di larghezza utile superiore a mt. 3,50.

La resistenza al carico del sedime stradale interno è superiore alle 20 tonnellate, i raggi di svolta sono superiori ai 13,00 mt e la pendenza della viabilità interna è sempre inferiore al 10%

Stante lo spazio esterno disponibile su tutti i lati del fabbricato è assicurata la possibilità di accostamento all'edificio da parte di autoscale e mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco

Stato manutentivo

Nel complesso il compendio immobiliare si presenta, in generale, in sufficienti condizioni di manutenzione, seppure le finiture risultino datate, verosimilmente antecedenti al 1980, mentre le dotazioni degli impianti tecnologici risultano rinnovate nei primi anni duemila.

Da quanto rilevato, e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che per gli impianti tecnologici (elettrico, di climatizzazione, scarico fumi da combustione - canne fumarie, fognario) pur verificata la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti e la presenza del registro dei controlli antincendio che rileva controlli periodici dell'attività esercitata, è consigliabile una verifica da persona qualificata per accertare la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge di quanto realizzato ed ancora eventualmente da completare (per la palestra, l'area fitness&wellness e piscina al piano seminterrato) e rilasciare/aggiornare libretti impianti, verifica periodica dell'impianto elettrico e/o dichiarazione conformità impianti presenti;
- che un generatore della centrale termica risulta fuori servizio – non funzionante (costo sostituzione stimato indicativamente in 15.000 €);
- che i locali del piano seminterrato risultano pressoché inutilizzati mentre i locali palestra fitness&wellness risultano interessati da interventi manutentivi anche se non risulta in corso alcuna attività lavorativa;
- che il portico sopra la rampa di accesso al piano seminterrato, ente 16, allo stato attuale risulta privo del manto e sottomanto di copertura;
- la presenza di sfogliamento e parziale distacco d'intonaci o pannelli di controsoffitto sulle superfici delle pareti dei locali o dei soffitti al piano seminterrato, probabile conseguenza in parte da perdite dell'impianto idraulico o di riscaldamento ed in parte d'interventi manutentivi e/o di riparazione

Fatto salvo quanto sopra rappresentato l'immobile nel complesso, dotato di normali finiture, verosimilmente risalenti al periodo di costruzione, necessita d'interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria per il corretto mantenimento in buono stato del fabbricato, ed il rinnovo di finiture per riqualificazione degli ambienti considerata la destinazione d'uso.

Non sono stati rilevati evidenti segni che denotino cedimenti di carattere strutturale.

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Visure tavolari, Allegato n. 4 Planimetrie catastali]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Palestra e piscina (sup. comm. allegato n. 6)	1.028,57	x	100 %	= 1.028,57
Totale:	1.028,57			1.028,57

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima reddituale per capitalizzazione diretta.

Per l'applicazione del metodo e lo sviluppo della valutazione si rimanda all'allegato n. 6 della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	432.269,91
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 432.269,91
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 432.269,91
---	----------------------

BENI IN GORIZIA VIA TRIESTE 173

RISTORANTE-BAR

DI CUI AL PUNTO B

Ristorante-bar a GORIZIA via Trieste 173, della superficie commerciale di **738,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.web 600, c.t. 1°, ente indipendente **17** su pc.e 429, ristorante e bar al piano seminterrato, piano terra e rialzato, C.C. di San Pietro di Gorizia

- 94/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 597 C.C. di San Pietro di Gorizia (art. 1117 c.c.)
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **19**, in PTweb 602 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **21**, in PTweb 604 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **22**, in PTweb 605 C.C. di San Pietro di Gorizia

Identificazione catastale:

- C.C. San Pietro di Gorizia particella edificiale .429 foglio 2 sub. 17 P.M. 597 partita tavolare 600, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 344 mq, rendita 6.911,02 Euro, indirizzo catastale: via Trieste n. 173, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto n. 1 - Vista panoramica



Foto n. 2 - Vista panoramica

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km raggiungibile in auto in 25'

ferrovia distante 1,5 km raggiungibile in auto in 5'

autobus distante 100 mt raggiungibile a piedi in 5' (via Cipriani)

tangenziale distante 1,5 km raggiungibile in auto in 2'

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla puntuale descrizione rappresentata nel "corpo A"

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante (sup. comm. allegato 6)	738,88	x	100 %	=	738,88
Totale:	738,88				738,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima reddituale per capitalizzazione diretta.

Per l'applicazione del metodo e lo sviluppo della valutazione si rimanda all'allegato n. 6 della



presente relazione.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 310.522,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 310.522,77

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 310.522,77

BENI IN GORIZIA VIA TRIESTE 173

ALBERGO 3 STELLE

DI CUI AL PUNTO C

Albergo 3 stelle a GORIZIA via Trieste 173, della superficie commerciale di **3.259,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.web 601, c.t. 1°, ente indipendente **18** su pc.e 429, albergo e pensione al piano seminterrato, piano terra, rialzato e primo, C.C. di San Pietro di Gorizia

- 487/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 597 C.C. di San Pietro di Gorizia (art. 1117 c.c.)
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **19**, in PTweb 602 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **20**, in PTweb 603 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/2 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **21**, in PTweb 604 C.C. di San Pietro di Gorizia
- 1/3 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1, ente indipendente **22**, in PTweb 605 C.C. di San Pietro di Gorizia

Identificazione catastale:

- C.C. San Pietro di Gorizia particella edificiale .429 foglio 2 sub. 18 P.M. 597 partita tavolare 601, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita 45.710,00 Euro, indirizzo catastale: via Trieste n. 173, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 1 - Vista panoramica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 2 - Vista panoramica

ASTE
GIUDIZIARIE®**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 25 km raggiungibile in auto in 25'

ferrovia distante 1,5 km raggiungibile in auto in 5'

autobus distante 100 mt raggiungibile a piedi in 5' (via Cipriani)

tangenziale distante 1,5 km raggiungibile in auto in 2'

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla puntuale descrizione rappresentata nel "corpo A"

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Albergo (sup. comm. allegato n. 6)	3.259,55	x	100 %	=	3.259,55
Totale:	3.259,55				3.259,55

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).***SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima reddituale per capitalizzazione diretta.

Per l'applicazione del metodo e lo sviluppo della valutazione, si rimanda all'allegato n. 6 della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.369.872,95



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 1.369.872,95****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 1.369.872,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Considerata la tipologia dei beni di cui trattasi, considerata la scarsa dinamicità del mercato, in termini di volumi di compravendita nel settore alberghi, l'impossibilità di reperire un numero sufficiente di transazioni di immobili simili a quello di stima per utilizzare il procedimento estimativo diretto comparativo, si è ritenuto più idoneo utilizzare il metodo reddituale, ovvero di capitalizzazione diretta del canone annuo lordo, metodo reddituale semplice basato sulla stima dei flussi di reddito costanti, dove per reddito s'intende il reddito normalizzato, ovvero un reddito che esprime una misura equilibrata di redditività, destinata a durare nel tempo e depurata da ogni componente straordinaria, basata sul principio di conservazione.

Per l'applicazione del metodo si è proceduto ad esaminare ed acquisire le principali voci di ricavo e di costo che derivano dalla gestione operativa prettamente alberghiera da indagini effettuate da varie fonti d'informazione del settore e da pubblicazioni specializzate.

Giudizio di congruità contratto di locazione

La situazione locativa è compatibile e congrua rispetto alla valutazione effettuata, tenuto conto delle condizioni attuali e delle potenzialità migliorative derivanti da interventi di riqualificazione. Per maggior dettaglio nel merito della verifica si rimanda a quanto rappresentato nell'allegato n. 6.

Determinazione riduzione per stato occupazione

Lo scrivente ritiene di non applicare alcuna riduzione/deprezzamento sul valore di stima per lo stato di occupazione in quanto:

- il canone di locazione risulta congruo rispetto ai valori correnti di mercato, in relazione alle caratteristiche e allo stato manutentivo dell'immobile; non si riscontra pertanto alcuna sproporzione o elemento di svantaggio per il potenziale acquirente;
- risulta ancora esercitabile la facoltà di disdetta nei termini di legge (almeno tre mesi prima della scadenza);
- non si ravvisano elementi che possano compromettere la commerciabilità del bene o comportare una penalizzazione economica per il potenziale acquirente.

Determinazione valore dal quale avviare procedura competitiva (Valore di Vendita Forzato)

Il valore dal quale avviare la procedura competitiva viene definito apportando una detrazione al valore, un tanto tenuto conto della situazione giuridica dei cespiti ricadenti nella procedura esecutiva in atto, che necessariamente deve prevedere valutazioni prudenziali e più basse rispetto al libero mercato, dell'eventuale presenza di vizi occulti e vendita senza garanzia, della vetustà degli immobili, dei materiali impiegati per la costruzione, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, nonché dell'analisi dei dati e informazioni di mercato riferiti ai beni immobili oggetto di espropriazione forzata nel Tribunale territorialmente competente.

VALORE DI MERCATO (OMV):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palestra, fitness&wellness e piscina	1.028,57	0,00	432.269,91	432.269,91
B	Ristorante-bar	738,88	0,00	310.522,77	310.522,77
C	Albergo 3 stelle	3.259,55	0,00	1.369.872,95	1.369.872,95
				2.112.665,63 €	2.112.665,63 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Oneri per sostituzione generatore di calore della centrale termica attualmente fuori servizio	-15.000,00
	15.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La procedura esecutiva interessa l'intera quota di proprietà di un bene composto da più enti condominiali tavolarmente indipendenti, che per tipologia e caratteristiche nell'interesse della procedura stessa si propone di non suddividerlo in più lotti, in quanto la natura funzionale e la configurazione impiantistica della struttura – a destinazione turistico-ricettiva – impongono una gestione unitaria.

Le diverse attività presenti (palestra fitness & wellness, piscina, ristorante-bar e albergo) condividono sistemi tecnologici e impianti antincendio integrati (idranti, rilevazione fumi, sistemi di allarme), progettati per operare in modo coordinato. La presenza di un unico piano di emergenza e la necessità di garantire il rispetto delle normative sulla sicurezza impediscono una suddivisione autonoma e indipendente delle singole unità. Ogni ipotesi di frazionamento comporterebbe significativi interventi tecnici ed economici, non compatibili con le finalità e la sostenibilità della procedura esecutiva.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.094.665,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 418.933,13

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 732,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.675.000,00

data 11/07/2025



il tecnico incaricato
Geom. Michele Cappelli

