

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI

STUDIO TURCHETTI
Via L. Ricchieri, 17 - 45100 Rovigo
Tel. 0425 23951 - Fax 0425 421975
studioturchetti@libero.it
guido.turchetti@geopec.it

Fallimento

N. 05/2013 R.F. Tribunale di Rovigo

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Romagnoli
Curatore: Dott.ssa Giada De Bolfo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ANNO 2019

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEPOSITATO IL 30/12/2014

Stimatore: Geom. Guido Turchetti
iscritto all'Albo della provincia di Rovigo al n. 1001
iscritto all'Albo del Tribunale di ROVIGO al n. 172
C.F. TRCGDU59B04B4320- P.IVA 0000326960291
con studio in Rovigo, via L. Ricchieri, 17
telefono-telefax: 0425 23951
studioturchetti@libero.it

PREMESSA.

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto sulla scorta dell'elaborato prodotto in data 12/12/2011 nel contesto della procedura di concordato preventivo n. 02/2011 R.G. Conc. Prev, Tribunale di Rovigo, più volte in seguito richiamato relativamente alla documentazione di corredo allegata a fini di ovviare ai costi della sua duplicazione.

Il documento innanzi richiamato, è stato aggiornato e depositato il 30/12/2014 in questa procedura concorsuale e nuovamente aggiornato nell'anno 2019 a riguardo alla situazione ipotecaria e catastale, alla destinazione urbanistica, alla determinazione del valore degli immobili relativamente ai coefficienti di deprezzamento e di svalutazione per le locazioni in corso.

Le documentazioni catastale, ipotecaria ed urbanistica aggiornate all'anno 2019 sono unite – anche in formato cartaceo - a questa relazione di stima e sostituiscono quelle già versate nei fascicoli d'ufficio a corredo dei rapporti di valutazione depositati il 12/12/2011 e in data 30/12/2014.

La documentazione di corredo, è stata implementata con i documenti riguardanti la locazione nel contempo perfezionata con la società [REDACTED] e l'installazione dell'impianto solare termico.

Fermo il resto.

Beni in Occhiobello (RO) in via Eridania
Complesso alberghiero denominato [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Occhiobello (RO), in via Eridania, posto in prossimità del casello dell'autostrada "A13 Padova-Bologna".

Il complesso immobiliare è composto da quattro edifici, con pertinente area, destinati a:

- **corpo A** – ristorante e sala congressi;
- **corpo B** – alloggio custode ed uffici;
- **corpo C** – albergo "originario" e corpo di fabbrica accessorio staccato;
- **corpo D** – albergo "nuovo" e corpo di fabbrica accessorio staccato.

L'immobile è identificato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rovigo – Servizi Catastali, come segue:

Comune di Occhiobello.

Catasto Fabbricati.

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1.

foglio 14 particella 17 subalterno 9, categoria D/2, piano T, 1, 2 - rendita € 10.160,00;

foglio 14 particelle 415-519-520 graffate, categoria D/2, piano T, 1, 2, 3 - rendita € 29.796,00;

foglio 14 particella 551 subalterno 1, categoria D/2, piano T,1 - rendita € 6.028,00;

foglio 14 particella 551 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 5, piano T - rendita € 322,79.

Catasto Terreni.

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui.

foglio 14 particella 17, qualità ente urbano, ha. 00.31.15, reddito agrario € zero, reddito dominicale € zero;

foglio 14 particella 415 qualità ente urbano, ha. 00.00.28, reddito agrario € zero, reddito dominicale € zero;

foglio 14 particella 519 qualità ente urbano, ha. 00.65.07, reddito agrario € zero, reddito dominicale € zero;

foglio 14 particella 520 qualità ente urbano, ha 00.20.78, reddito agrario € zero, reddito dominicale € zero;

foglio 14 particella 551 qualità ente urbano, ha. 00.26.07, reddito agrario € zero, reddito dominicale € zero.

Immobile in un solo corpo tra coerenze: Nord/ [REDACTED]

[REDACTED] Est/ via Eridania-S.R.6, [REDACTED]

particella 21; Sud/ [REDACTED]

Ovest/ [REDACTED]

[REDACTED] salvis.

(v. allegato a questo rapporto di valutazione "Documentazione catastale aggiornata 2019")

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona posta tra gli abitati di Occhiobello e della frazione di Santa Maria Maddalena, prevalentemente destinata ad insediamenti commerciali/artigianali/industriali con modesta presenza di insediamenti abitativi; la zona agricola interessa la fascia retrostante a quella edificata in fregio alla via Eridania. Le condizioni di traffico sono molto sostenute; comodo l'accesso al tronco autostradale "A13 – Padova-Bologna" ed alla vicina città di Ferrara.

3. STATO DI POSSESSO:

- Corpi A e B – ristorante, sala congressi, alloggio custode ed uffici.

Condotti da [redacted] in virtù di contratto di locazione sottoscritto il 01/02/2011, della durata di anni 6, rinnovabile per eguale periodo. Il canone di locazione è di € 2.500,00 mensili, pari ad € 30.000,00 annui.

- Corpo C – albergo "originario" e corpo di fabbrica accessorio staccato.

L'immobile è attualmente non utilizzato e nella disponibilità della società fallita.

- Corpo D – albergo "nuovo" e corpo di fabbrica accessorio staccato.

Condotti da [redacted] in virtù di contratto di locazione sottoscritto il 25/01/2011, della durata di anni 9, rinnovabile per eguale periodo. Il canone di locazione è di € 8.000,00 mensili, pari ad € 96.000,00 annui. Il contratto non risulta essere trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

I documenti sopra richiamati sono inseriti nel fascicolo degli allegati depositato il 12/12/2011 procedura n. 02/2011 R.G. Conc. Prev. Tribunale di Rovigo.

Nell'anno 2016, la società [redacted] a fronte del sostenimento dei costi dell'adeguamento della cabina di trasformazione dell'energia elettrica al servizio dell'intera struttura alberghiera, è stata autorizzata dal curatore a sottoscrivere contratto di locazione di parte dell'area di cui alla particella n. 519 per la realizzazione e l'installazione di una stazione di ricarica per autoveicoli elettrici nella zona adiacente la cabina di trasformazione medesima. La locazione scadrà il 30/01/2029. (v. allegato a questo rapporto di valutazione "Documentazione [redacted]").

Nell'anno 2019 è stato posto in opera un impianto solare termico per integrazione acqua calda sanitaria, al quale è seguito il contratto sottoscritto a cura della società [redacted] con il "Gestore Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A." in data 27/11/2019 codice identificativo n. [redacted].

Le apparecchiature sono state fornite dalla società [redacted] a fronte della cessione del credito derivante dal conto termico di cui al contratto innanzi menzionato, il tutto fermi restando i termini di cui all'autorizzazione del curatore in data 25/09/2018.

(v. allegato a questo rapporto di valutazione "Documentazione Gestore Servizi Energetici - GSE").

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:

Servitù di elettrodotto a favore di [redacted] contro [redacted] per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Mauro Coppola di Occhiobello in data 05/05/1989 rep.14397, trascritta a Rovigo in data 02/06/1989 ai nn. 4024 R.G. 2936 R.P.; la servitù interessa le particelle nn. 355/d, 355/c, 22 del foglio 14 del Comune di Occhiobello.

Servitù di elettrodotto a favore di [redacted] contro [redacted] con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Mauro Coppola di Occhiobello in data 16/03/1990 rep. 18949, trascritta a Rovigo in data 13/04/1990 ai nn. 2857 R.G. 2100 R.P.; la servitù interessa la particella 413, già 356/b, del foglio 14 del Comune di Occhiobello.

Servitù di passaggio a favore [redacted] menzionata nell'atto di acquisto mediante il quale parte dei beni sono pervenuti all'attuale società [redacted] trascritta il 22/11/1982 ai nn. 7094 R.G. 5644 R.P..

Servitù di passaggio sotterraneo della condotta di oleodotto a favore della [redacted] da quanto verbalmente comunicato a cura della proprietà la condotta è posta entro le aree di proprietà di terzi a Nord dell'insediamento alberghiero oggetto di valutazione.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: non pertinente.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Vincolo di non mutamento della destinazione ad albergo-ristorante ed annessi degli immobili da ristrutturarsi soprastanti le particelle nn. 186,18,180,181,19,17,182,184,20,185,187,183,22, del foglio 14 del Comune di Occhiobello, via Eridania, di cui all'atto del Notaio Dott. Mauro Coppola del 15/01/1985 rep. 3626, a favore della Regione Veneto ai sensi L.R.V. n. 28 del 27/04/1979, trascritto a Rovigo in data 16/01/1986 ai nn. 458 R.G. 349 R.P.. Durata del vincolo commisurata al periodo di erogazione del contributo, comunque non inferiore a dieci anni.

Costituzione di vincolo di destinazione avente ad oggetto le particelle nn. 17,18,19,20, 22, 385, 386, 180, 181,182, 183, 184, 185, 186, 187, del foglio 14 del Comune di Occhiobello, via Eridania, di cui all'atto raccolto dal Notaio Dott. Mauro Coppola di Occhiobello in data 27/11/1989 rep. 17226, a favore del Comune di Occhiobello ai sensi della L.R.V. n. 61 del 27/06/1985, trascritto a Rovigo in data 22/12/1989 ai nn. 9309 R.G. 6638 R.P.; il vincolo concerne gli standard urbanistici delle aree scoperte.

Costituzione di vincolo di non edificazione avente ad oggetto la particella n. 413 del foglio 14 del Comune di Occhiobello, per la costruzione di cabina elettrica, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Mauro Coppola in data 28/02/1990 rep. n. 18697, trascritta a Rovigo in data 27/03/1990 ai nn. 2325 R.G. 1731 R.P..

Costituzione di vincolo di destinazione turistica riguardante la costruzione e l'area contraddistinti dalla particella n. 519 del foglio 14 del Comune di Occhiobello, di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Sergio Viscardini di Rovigo in data 29/06/2001 rep. n. 99254, a favore dell'Amministrazione Provinciale di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 10/07/2001 ai nn. 6270 R.G. 4483 R.P.. Durata di anni 5 dal 29/06/2001.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Il complesso immobiliare, nell'ipotesi di vendita mediante formazione di lotti a sé stanti a ditte/società tra loro diverse, dovrà essere preventivamente regolamentato alla stregua di un condominio, con la contestuale costituzione di reciproche servitù di passaggio e di reti ed impianti tecnologici.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta a Rovigo in data 05/08/2008 ai nn. 8269 R.G. 1881 R.P..

Importo ipoteca: € 7.500.000,00;

Importo capitale: € 5.000.000,00.

L'ipoteca colpisce l'intero complesso immobiliare.

4.2.2. Pignoramenti: non risultanti dalla documentazione acquisita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di ammissione a concordato preventivo di cui al provvedimento in data 05/09/2011 – cron. 1463/2011 Tribunale di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 10/10/2011 ai nn. 9202 R.G. 5798 R.P..

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 24/01/2013 – cron. 247/2013 Tribunale di Rovigo, trascritta in Rovigo il 21/03/2013 ai nn. 2259 R.G. 1405 R.P..

(v. allegato a questo rapporto di valutazione "Documentazione ipotecaria aggiornata 2019")

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: non rilevate dalla documentazione esaminata.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Gli edifici sono sostanzialmente conformi alle rappresentazioni grafiche unite ai provvedimenti urbanistico-amministrativi elencati al successivo punto 7.

La tensostruttura installata nello spazio retrostante l'albergo "originario" (lettera C1 planimetria generale) e la veranda posta in opera sull'area retrostante l'albergo "nuovo" (lettera D1 planimetria generale) dovranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia-urbanistica con oneri e costi da determinarsi a cura dell'U.T.C. di Occhiobello e, qualora non regolarizzabili, rimosse; altrettanto dicasi per i corpi staccati pertinenti agli edifici di cui alle lettere C e D risultati difformi dalle previsioni di progetto relativamente a destinazioni, forometrie ed aumenti di superficie.

4.3.2. Conformità catastale.

Gli edifici, a seguito dell'istanza relativa all'aggiornamento dei dati identificativi di unità immobiliare prodotta il 15/11/2011 presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, risultano attualmente correttamente censiti; le rappresentazioni grafiche sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto ad eccezione di modeste incongruenze interne e della rappresentazione del corpo staccato pertinente all'edificio C.

I manufatti costituiti dalla tensostruttura e dalla veranda di cui alle lettere C1 e D1 non sono censiti e lo potranno essere una volta regolarizzati sotto il profilo edilizio-urbanistico-amministrativo.

(v. fascicolo degli allegati "Documentazione catastale" depositato il 12/12/2011 procedura n. 02/2011 R.G. Conc. Prev. Tribunale di Rovigo)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|----------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | non conosciute |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | non conosciute |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | non conosciute |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria per l'intero dal 27/04/2001 ad oggi in forza di atto di trasformazione di società a ministero del Notaio Dott. Sergio Viscardini di Rovigo in data 27/04/2001 rep. n. 98434, trascritto a Rovigo in data 18/05/2001 ai nn. 4549 R.G. 3325 R.P..

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietaria dal 26/02/1999 al 27/04/2001 in forza di atto fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Dott. Sergio Viscardini Sergio di Rovigo in data 26/02/1999 rep. n. 88987, trascritto a Rovigo in data 19/03/1999 ai nn. 2243 R.G. 1537 R.P..

[REDACTED] dal 20/03/1989 al 26/02/1999 in forza di atto di mutamento della denominazione sociale di cui all'atto del Notaio Dott. Mauro Coppola di Occhibello in data 20/03/1989 rep. 13362, trascritto a Rovigo in data 18/07/1989 ai nn. 5340 R.G. 3883 R.P..

[REDACTED] proprietaria dal 28/04/1988 al 20/03/1989 per acquisto fattone con atti trascritti il 22/11/1982 ai nn. 7094 R.G. 5644 R.P. ed il 26/05/1988 ai nn. 4108 R.G. 2969 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Provvedimenti riguardanti i corpi A – B – C.

P.E. n. 23/87 - C.E. n. 23/87 per lavori di "realizzazione di complesso alberghiero ai sensi del Piano di Recupero e della relativa convenzione in data 15/12/86 – rep. 1913 intestata a [REDACTED] richiesta Concessione Edilizia in data 10/12/1986 prot. n.17333, rilasciata in data 30/01/1987 prot. n.17333.

P.E. n. 206/88 - C.E. n. 206/88 per "Variante in corso d'opera alla C.E. n.23/87 del 30/01/87 per la ristrutturazione del complesso destinato ad albergo in Occhiobello ai sensi del Piano di Recupero e relativa convenzione stipulata in data 15/12/1986 – rep. 1913, intestata a [REDACTED] richiesta di Concessione Edilizia in data 10/06/1988 prot. n.8511, rilasciata in data 22/07/1988 prot. n.8511.

L'agibilità riguardante il solo fabbricato destinato ad albergo (corpo C) è stata rilasciata in data 01/09/1988.

P.E. n. 270/89 - C.E. n. 270/89 per "Variante in corso d'opera alla C.E. n.23/87 del 30/01/87 per la ristrutturazione del complesso destinato ad albergo in Occhiobello ai sensi del Piano di Recupero e relativa convenzione stipulata in data 15/12/1986 – rep. 1913" intestata a [REDACTED] richiesta Concessione Edilizia in data 16/05/1989 prot. n. 7152, rilasciata in data 18/10/1989- prot. n. 7152.

L'agibilità riguardante i fabbricati destinati sala convegni-ristorante ed alloggio custode ed uffici (corpi A e B) è stata rilasciata in data 22/12/1989.

P.E. D.I.A. prot. 25836/2005 per lavori di "Esecuzione di opere interne – variazione di destinazione d'uso da camere da letto a sala riunioni" riguardante il corpo "C – albergo originario" intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività inoltrata in data 29/12/2005 prot. n. 25836.

P.E. D.I.A. prot. 4908 del 15/03/2007 per lavori di "modifiche interne" a modifica della precedente D.I.A. prot. 25836/2005; Denuncia Inizio Attività inoltrata in data 15/03/2005 prot. n. 4908.

P.E. n. 42/2001 prot. 3265 del 25/02/2011 "Richiesta di parere tecnico preventivo per variazione di destinazione di uso di un immobile". Comunicazione dell'U.T.C. di non accoglimento della trasformazione proposta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella comunicazione è fatta menzione della richiesta in data 13/05/2008 prot. 8357, a cura della medesima ditta, affinché nel P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e nel P.I. (Piano degli Interventi) vengano previste destinazioni d'uso analoghe a quelle delle restanti zone commerciali e direzionali.

Il P.A.T. è stato adottato dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 48 del 29/09/2010 e approvato dalla Regione Veneto nel corrente anno, per l'eventuale variazione di destinazione urbanistica, dovrà essere approvato nel contesto della previsione a cura del Comune di Occhiobello del P.I. (Piano degli Interventi).

I tempi necessari per il completamento dell'iter amministrativo del P.I., con eventuale accoglimento delle istanze di mutamento della destinazione di cui sopra, non sono ad oggi ipotizzabili atteso che lo stesso è condizionato da circostanze politico-amministrative non riconducibili ai soli tempi meramente tecnici.

La documentazione concernente quanto sopra è inserita nel fascicolo degli allegati "Documentazione urbanistica" depositato il 12/12/2011 procedura n. 02/2011 R.G. Conc. Prev. Tribunale di Rovigo.

Provvedimenti riguardanti il corpo D.

P.E. n. 277/89 - Autorizzazione n. 277/89 – prot. 7641 del 24/07/1990 per lavori di "esecuzione di pertinenza a fabbricato esistente – realizzazione cabina elettrica, intestata a [REDACTED] richiesta Autorizzazione edilizia presentata in data 25/05/1989- n. prot. n.7641 rilasciata in data 24/07/1990- n. prot. n. 7641.

P.E. n. 73/97 - C.E. n. 51/97 per lavori di "Costruzione di una struttura turistico alberghiera (I° stralcio)", intestata a [REDACTED] richiesta Concessione Edilizia in data 14/05/1997 prot. n.5671.

P.E. n. 74/97 - C.E. n. 52/97 per lavori di "Ampliamento di una struttura turistico alberghiera (II° stralcio)", intestata a [REDACTED] richiesta Concessione Edilizia inoltrata in data 14/05/1997 prot. n. 5894.

P.E. n. 35/99 - C.E. n. 35/99 per "Rinnovo delle C.E. n.51/97 e 52/97 per realizzazione di una struttura turistico alberghiera intestata a [REDACTED] richiesta Concessione Edilizia presentata in data 19/03/1999 prot. n. 4521 rilasciata in data 30/03/1999 prot. n. 4521. Gli elaborati grafici sono i medesimi delle concessioni edilizie nn. 51 e 52 del 1997 decadute.

P.E. n. C.E. n. 174/2000 per lavori di "Variante alle C.E. n. 51/97, n. 52/97 e n. 35/99" per costruzione degli stralci I e II della struttura turistico alberghiera, intestata a [REDACTED] richiesta Concessione Edilizia presentata in data 10/12/1999 prot. n. 20984, rilasciata in data 09/06/2000 prot. n. 20984.

P.E. D.I.A. prot. 6082/2001 per lavori di "Variante alla C.E. n. 174 del 09/06/2000, intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività inoltrata in data 05/04/2001 prot. n.6082. L'agibilità è stata rilasciata in data 29/06/2011. (v. fascicolo degli allegati "Documentazione urbanistica" depositato il 12/12/2011 procedura n. 02/2011 R.G. Conc. Prev. Tribunale di Rovigo).

Descrizione

Destinazione urbanistica dell'area di pertinenza agli edifici.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area pertinente all'insediamento alberghiero come segue:

- particella n. 17 – Zona D1C – Turistico – Alberghiera, Zona A2 – edifici di interesse storico ambientale;
- particella n. 415 – Zona D1C – Turistico - Alberghiera;
- particella n. 519 – Zona D1C – Turistico - Alberghiera;
- particella n. 520 – parte Zona D1C – Turistico - Alberghiera;
- particella n. 551 – Zona D1C – Turistico – Alberghiera, Zona A2 – edifici di interesse storico ambientale;

(v. allegato "Documentazione urbanistica aggiornata 2019" a questo rapporto di valutazione)

Consistenza.

Destinazione	Parametro	Mq.	Coefficiente	Mq.
Fabbricato A - Ristorante al Piano Terra con accessori al Piano Interrato.	Sup. lorda	538,44	1,00	538,44
Fabbricato A - sala convegni al Piano Primo.	Sup. lorda	423,45	1,00	423,45
Fabbricato B - casa custode ed uffici – Piano Terra, Primo, Secondo.	Sup. lorda	323,28	1,00	323,28
Fabbricato C - albergo originario - Piano Terra, Primo e Secondo.	Sup. lorda	1.332,65	1,00	1.332,65
Fabbricato C - corpo staccato impianti tecnologici – Piano Terra.	Sup. lorda	58,78	1,00	58,78
Fabbricato D - albergo nuovo - Piano Terra, Primo e Secondo.	Sup. lorda	3.223,65	1,00	3.223,65
Fabbricato D - albergo nuovo - Piano Sottotetto, terrazza e locali impianti tecnologici.	Sup. lorda	1.074,55	1,00	1.074,55
Fabbricato D - corpo staccato cabina energia elettrica – Piano Terra.	Sup. lorda	49,55	1,00	49,55
Area sottostante al complesso immobiliare	Sup. catastale	14.335,00	1,00	14.335,00

Descrizione caratteristiche.

Trattasi di complesso immobiliare composto da quattro edifici e pertinenti accessori costituiti, con riferimento all'allegata planimetria generale del sito, da:

- corpo A – ristorante e sala congressi;
- corpo B – alloggio custode ed uffici;
- corpo C – albergo “originario” e corpo di fabbrica accessorio staccato;
- corpo D – albergo “nuovo” e corpo di fabbrica accessorio staccato.

L'area di pertinenza agli edifici è pavimentata nelle zone destinate a camminamenti, viabilità interna e parcheggi in parte con lastre di marmo, in parte con ammattonato di laterizio, in parte con formelle di cemento autobloccanti; la rimanente superficie è lasciata verde con poste a dimora essenze arboree.

L'immobile è accessibile dalla S.R. n. 6 - Eridania Occidentale mediante due ampi varchi carrai ed uno pedonale, tutti chiusi da cancelli di profilato di acciaio sostenuti dai pilastri facenti parte del manufatto di recinzione che delimita il lotto lungo tutto il fronte Est.

Gli edifici di cui alle lettere A, B, C, di antica erezione, sono stati oggetto del Piano di Recupero risalente agli anni '80 in virtù del quale sono stati ristrutturati e riconvertiti alle attuali destinazioni con ultimazione dei lavori negli anni 1988-89; il corpo C, costituito dall'albergo “nuovo” è stato eretto all'inizio degli anni 2000.

Tutti gli edifici sono sprovvisti da Attestazione Prestazione Energetica – A.P.E.

Corpo A – ristorante e sala congressi.

Trattasi di edificio disposto su due piani fuori terra oltre l'interrato, composto dai seguenti locali:

- Piano Interrato – celle frigorifere-dispensa, locale impianti tecnologici.
- Piano Terra – ingresso comune sala congressi, bar-ristorante, servizi igienici, cucina, ingresso autonomo sala convegni.
- Piano Primo – sala convegni, ingresso da scala esterna, guardaroba, sala riunioni, servizi igienici.

La costruzione si presenta un discreto-buono stato di manutenzione e conservazione, sono stati rilevati modesti imbibimenti alla base delle murature; impianti e reti tecnologiche nella norma.

Corpo B – alloggio custode ed uffici.

Trattasi di edificio in parte disposto su tre piani fuori terra composto dai seguenti vani:

- Piano Terra – ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, servizio igienico, letto, due uffici e servizio igienico;
- Piano Primo – ufficio, ripostiglio e sottotetto-lavanderia;
- Piano Secondo – sottotetto.

La costruzione si presenta in discreto-buono stato di manutenzione e conservazione, necessita di ordinaria manutenzione, sono stati rilevati imbibimenti alla base delle murature con distacchi di intonaco; impianti e reti tecnologiche nella norma.

Corpo C – albergo “originario” e corpo di fabbrica accessorio staccato.

Edificio disposto su tre piani fuori terra composto da:

- Piano Terra – ingresso-reception, bar-sala colazione, vano impianti tecnologici, cucina, servizi igienici, sala lettura-tv, sala riunioni, vano scala con ascensore; all'esterno n. 4 stanze, due portici, e corpo di fabbrica staccato destinato a centrale termica ed accessori.
- Piano Primo – vano scala con ascensore, corridoio, n. 17 stanze.
- Piano Secondo – vano scala con ascensore, corridoio, n. 11 stanze.

Sommano complessivamente 32 stanze, parte doppie e parte singole, tutte dotate di servizio igienico.

La costruzione si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, necessità di ordinaria manutenzione e di interventi di riparazione/sostituzione di parti degli impianti e delle reti tecnologiche; è stata evidenziata la necessità di radicale opere intervento all'impianto idrico; vi sono imbibimenti alla base delle murature con distacchi di materiale.

Corpo D – albergo “nuovo” e corpo di fabbrica accessorio staccato.

Edificio disposto su tre piani fuori terra oltre al Sottotetto composto da:

- Piano Terra – hall-reception, bar, due salette riunioni, sala colazione, cucina, dispensa, ufficio, spogliatoio, servizi igienici, due vani scala con ascensore e disimpegno, 14 stanze delle quali 4 per portatori di handicap; all'esterno corpo di fabbrica staccato destinato a cabina di trasformazione dell'energia elettrica ed impianti tecnologici.

- Piano Primo – due vani scala con ascensore e disimpegno, corridoio, locali biancheria, ripostiglio e contatori, n. 35 stanze.

- Piano Secondo – due vani scala con ascensore e disimpegno, corridoio, locali biancheria, ripostiglio e contatori, n. 35 stanze.

- Piano Sottotetto – vano scala con ascensore locale macchine e disimpegno, ampio vano parzialmente praticabile, terrazza, due vani impianti tecnologici, altra porzione di sottotetto parzialmente praticabile di minore superficie.

Sommano complessivamente 84 stanze, parte doppie e parte singole, tutte dotate di servizio igienico.

La costruzione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con impianti e reti tecnologiche oggetto di recenti interventi di riparazione/manutenzione (cabina di trasformazione energia elettrica, apparecchiature centrale termica, impianto di depurazione, impianto ascensore).

Relativamente al grado ed alle tipologie delle finiture degli edifici sopra sommariamente descritti si rinvia alla visione della corposa documentazione fotografica costituente uno degli allegati depositati il 12/12/2011 procedura n. 02/2011 R.G. Conc. Prev. Tribunale di Rovigo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1. Criterio di Stima.

Nella determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato relativamente agli edifici e del confronto diretto per quanto attiene al valore dell'area, atteso il regime di mercato ristretto e le peculiari caratteristiche di simili immobili, a maggiore ragione per il caso di specie ove nella zona nella quale ricadono rappresentano unicità mancanti di parametri di comparazione.

Per la determinazione del costo di costruzione sono state assunte informazioni presso operatori della zona ed è stato tenuto conto del particolare momento di congiuntura che permette di ottenere prestazioni più vantaggiose rispetto al recente passato.

Il valore delle aree pertinenti a ciascun edificio è stato determinato adottando la loro superficie catastale.

I coefficienti di vetustà sono quelli previsti dalla L. 27/07/1978 n. 392, quelli di svalutazione per gli edifici locati sono stati tratti dal periodico “Consulente Immobiliare” ed opportunamente adeguati al caso di specie.

8.2. Fonti di informazione.

Operatori del settore locali, esperienza personale.

8.3. Valutazione corpi.

Il calcolo è effettuato assumendo le superfici lorde degli edifici e quelle catastali dei terreni:

Destinazione	Superficie lorda/catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato A - ristorante al Piano Terra con accessori al Piano Interrato.	538,44	€ 1.000,00	€ 538.440,00
Fabbricato A - sala convegni al Piano Primo.	423,45	€ 900,00	€ 381.105,00
Fabbricato B - casa custode, uffici – Piano Terra e Primo	323,28	€ 800,00	€ 258.624,00
Fabbricato C - albergo originario - Piano Terra, Primo e Secondo.	1.332,65	€ 900,00	€ 1.199.385,00

Fabbricato C - corpo staccato impianti tecnologici – Piano Terra.	58,78	€ 700,00	€ 41.146,00
Fabbricato D - albergo nuovo Piano Terra, Primo e Secondo.	3.223,65	€ 1.100,00	€ 3.546.015,00
Fabbricato D - albergo nuovo Piano Sottotetto, terrazza e locali impianti tecnologici.	1.074,55	€ 100,00	€ 107.455,00
Fabbricato D - corpo staccato cabina energia elettrica – Piano Terra.	49,55	€ 700,00	€ 34.685,00
Area sottostante al complesso immobiliare	14.335,00	€ 70,00	€ 1.003.450,00
			Sommano € 7.110.305,00

Deprezzamento del costo di ricostruzione.

Fabbricato A	€ 919.545,00 x coeff. vetustà 0,795	= € 731.038,27
Fabbricato B	€ 258.624,00 x coeff. vetustà 0,795	= € 205.606,08
Fabbricato C	€ 1.240.531,00 x coeff. vetustà 0,80	= € 992.424,80
Fabbricato D	€ 3.688.155,00 x coeff. vetustà 0,87	= € 3.208.694,85
Area sottostante		= € 1.003.450,00
Valore complessivo		= € 6.141.214,00

Valore edifici con pertinenti aree (sup. catastale).

Fabbricati A e B	€ 936.644,35 + € 182.490,00	= € 1.119.134,35
Fabbricato C	€ 992.424,80 + € 218.050,00	= € 1.210.474,80
Fabbricato D	€ 3.208.694,85 + € 602.910,00	= € 3.811.604,85
Valore complessivo		= € 6.141.214,00

Svalutazione locazioni in corso.

Fabbricati A e B	€ 1.125.025,20 - 20%	= € 895.307,48
Fabbricato C	€ 1.235.285,42 non locato	= € 1.210.474,80
Fabbricato D	€ 3.848.486,40 - 20%	= € 3.049.283,88
Valore complessivo		= € 5.155.066,16

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima.

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese non sopra riportate € 773.259,92

Atteso il perdurare dell'inutilizzo dell'edificio "C", circostanza questa che va a detrimento dello stato di manutenzione, di conservazione, di avviamento e, conseguentemente, di collocazione sul mercato immobiliare dello stesso, il valore è ulteriormente abbattuto del 20% € 242.094,96

8.5. Prezzo base d'asta del complesso immobiliare.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto e di diritto in cui giace e trovasi € 4.139.711,28

Valore arrotondato per difetto ad **€ 4.140.000,00**
(quattromilionicentoquarantamila/00).

Documentazione di corredo a questo rapporto di valutazione:

- planimetria generale del complesso immobiliare;
- documentazione ipotecaria aggiornata Ottobre 2019;
- documentazione catastale aggiornata Ottobre 2019;
- documentazione urbanistica aggiornata Ottobre 2019;
- documentazione [REDACTED];
- documentazione Gestore Servizi Energetici – GSE;
- Rapporto di valutazione depositato il 30/12/2014.

Oltre a quanto sopra scritto, ai fini della lettura del presente rapporto di valutazione, è fatto espresso riferimento a quanto già depositato il 12/12/2011 nella procedura n. 02/2011 R.G. Conc. Prev. Tribunale di Rovigo.

Rovigo, Il 27 Dicembre 2019.

Geom. Guido Turchetti Estimatore

