

RELAZIONE DI STIMA

DEL COMPENDIO AZIENDALE DI PROPRIETÀ DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NR. 1/2024

DOTT. ALESSANDRO BAMPO

2 GENNAIO 2025

INDICE

Sommario

PARTE I	- 4 -
1. INTRODUZIONE	- 4 -
1.1 PREMessa	- 4 -
1.2 FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO, CONSEGUENTE APPROCCIO VALUTATIVO E DATA DI RIFERIMENTO	- 5 -
1.3 IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE	- 8 -
1.4 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA	- 9 -
1.5 LAVORO SVOLTO	- 12 -
PARTE II	- 14 -
INDIVIDUAZIONE DELLE METODOLOGIE	- 14 -
VALUTATIVE APPLICABILI	- 14 -
2. I METODI DI VALUTAZIONE	- 14 -
2.1 LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE	- 17 -
PARTE III	- 19 -
3. L'AZIENDA ALBERGHIERA	- 19 -
3.1 I RISULTATI STORICI CONSEGUITI	- 21 -
3.2 LOCALIZZAZIONE DELL'AZIENDA	- 22 -
3.3 TIPOLOGIA DELL'OFFERTA DI RICETTIVITÀ	- 22 -
3.4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESI NELL'AZIENDA	- 28 -
3.5 CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA RICETTIVA	- 28 -
3.6 CARATTERISTICHE DEL MERCATO DI RIFERIMENTO	- 29 -
3.6.1 IL MERCATO DI RIFERIMENTO INTERNAZIONALE E NAZIONALE	- 29 -
3.6.2 IL MERCATO DI RIFERIMENTO DELL'AZIENDA ALBERGHIERA OGGETTO DI VALUTAZIONE	- 29 -
3.7 RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI DI SETTORE	- 39 -
3.8 VALUTAZIONE SWOT	- 42 -
3.9 METODOLOGIA SEGUITA	- 43 -
3.9.1 PREMessa	- 48 -
3.9.2 DETERMINAZIONE DELLE VARIABILI	- 50 -
3.9.2.1 Determinazione del valore "K" e la connessione del presente elaborato con la perizia della componente immobiliare.	- 50 -
3.9.2.2 Determinazione di $a_7 n_i''$	- 53 -
Determinazione di n	- 53 -
Determinazione di i''	- 53 -
3.9.2.3 Il periodo di riferimento dei flussi reddituali e la determinazione degli stessi	- 57 -

3.9.2.4	La determinazione dei ricavi ipotetici conseguibili storicamente dalla affittuaria.....	61 -
3.9.2.5	Determinazione di i' - tasso di rendimento normale.....	62 -
3.9.3	<i>SVILUPPO CONCLUSIVO DELLA FORMULA</i>	63 -
3.10	<i>APPLICAZIONE DEL METODO "SECONDARIO" O "DI CONTROLLO"</i>	64 -
PARTE IV		69 -
<i>CONCLUSIONI</i>		69 -
4.	CONSIDERAZIONI FINALI.....	69 -
<i>Allegati</i>		70 -

PARTE I

PREMESSA E OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA

1. INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. **Alessandro BAMPO**,

Dottore Commercialista e Revisore legale,
con studio in Belluno, Via G. Garibaldi n. 3 – iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti del circondario del Tribunale di Belluno al n. 123/A e iscritto al Registro dei Revisori legali n. 122376, è stato incaricato dall’Avvocato Stefania Attinà, Curatore della Liquidazione Giudiziale dichiarata dal Tribunale di Belluno con sentenza n. 3/2024, di valutare il compendio d’azienda ove veniva svolta attività di albergo con somministrazione di alcoolici e superalcolici (il “Ramo d’Azienda”) di proprietà della ditta individuale

attualmente soggetta alla procedura di Liquidazione Giudiziale segnalata (“la Ditta” o “la Ditta individuale”). La valutazione è, dunque, diretta ad accertare il valore globale dell’azienda alberghiera nell’ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire, in qualità di esperto, un valore di riferimento per l’espletamento della procedura competitiva ai sensi dell’art. 107 Legge Fallimentare ⁽¹⁾.

In data 19 febbraio 2024, con sentenza n. 03/2024 pubblicata il 21/02/2024, il Tribunale di Belluno ha dichiarato aperta la Liquidazione Giudiziale della Ditta, nominando quale Giudice

⁽¹⁾ Nel Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza (D.Lgs. 14/2019), la disciplina che corrisponde all’art. 107 della Legge Fallimentare (R.D. 267/1942) è sostanzialmente contenuta nell’art. 216 CCII, dedicato alle modalità di liquidazione dell’attivo nell’ambito della liquidazione giudiziale e al programma di liquidazione. In particolare, l’art. 216 CCII regola sia la necessità di adottare procedure competitive per la vendita dei beni (riprendendo in linea di massima quanto previsto dall’ex art. 107 L.F.), sia i principi di tutela degli interessi dei creditori e di massimizzazione del valore di realizzo del patrimonio.

Delegato la Dott.ssa Irene Colladet, attualmente sostituita dal Dott. Beniamino Margiotta, e quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Stefania Attinà.

Il sottoscritto ha ricevuto in data 09 settembre 2024, quindi, l'incarico dal Curatore di predisporre la presente relazione di stima.

Ciò premesso, il Compendio aziendale di proprietà della Liquidazione giudiziale risulta corrente nel Comune di Auronzo di Cadore (BL), Frazione Villapiccola, via Unione n. 15, e, come detto, è costituito dall'attività di albergo con somministrazione di alcoolici e superalcoolici, esercitata in forza delle SUAP presentate al comune di Auronzo e aventi valenza delle vecchie licenze. In particolare trattasi delle SUAP:

- per il subingresso nell'attività di somministrazione e bevande nr. 01256270255-16062022-1254;
- per la segnalazione di inizio attività per subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera nr. 01256270255-03062022-1630.

La valutazione contiene, pertanto, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e la determinazione del valore del Compendio aziendale.

1.2 FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO, CONSEGUENTE APPROCCIO VALUTATIVO E DATA DI RIFERIMENTO

In questa sede lo scrivente esperto estimatore è chiamato, in primo luogo, a individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire. Egli deve quindi scegliere, tra le diverse soluzioni metodologiche di valutazione, quella che meglio delle altre consente di raggiungere lo scopo e meglio si adatti alla realtà specifica del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie, il bene oggetto di valutazione è rappresentato dal Compendio aziendale di proprietà della Liquidazione Giudiziale che risultava locato, tramite contratto di affitto d'azienda, alla Società

Il contratto di affitto di ramo d'azienda, non essendo stati corrisposti i canoni pattuiti, è stato risolto a mezzo PEC in data 05 aprile 2024 inviata dal Curatore del fallimento avvalendosi della

clausola risolutiva espressa prevista all'art. 8) del medesimo contratto.

Ciò detto, va anticipato come qualsiasi relazione di stima che abbia come obiettivo finale una valutazione d'azienda o di ramo d'azienda non può prescindere da un'analisi preliminare del contesto in cui la valutazione viene effettuata. Tale analisi preliminare assume, infatti, valore essenziale anche per la scelta del metodo di valutazione che verrà adottato dal perito estimatore.

Ciò premesso, la valutazione di un'azienda o di un ramo di essa può essere finalizzata a molteplici esigenze e contesti riconducibili, sostanzialmente, a tre macro-categorie:

1. esigenze di carattere gestionale;
2. esigenze funzionali ad eventuali atti di natura straordinaria (cessioni, fusioni, trasformazioni, conferimenti, etc.);
3. esigenze funzionali a procedimenti giudiziari.

Il perito estimatore, inquadrato il contesto nell'ambito del quale è chiamato ad esprimere la valutazione, dovrà, quindi, tener conto:

- della natura del committente (ovvero del soggetto che ha commissionato l'elaborato peritale) e del suo specifico interesse;
- dello scopo dell'elaborato;
- dei riferimenti temporali (data in cui viene effettuata la valutazione rispetto alla data a cui essa è riferita).

All'esito di queste preliminari valutazioni di carattere generale, che orienteranno la scelta verso uno o più metodi di valutazione tra quelli elaborati dalla dottrina e dalla prassi il perito dovrà, quindi, anche tenere conto:

- del contesto in cui opera l'azienda (settore economico/merceologico, mercato, concorrenza, presenza territoriale, etc.);
- di tutte le informazioni aziendali specifiche ritenute rilevanti ai fini della valutazione (forma giuridica, dati contabili, rapporti contrattuali, etc.);
- dell'eventuale documentazione già prodotta in atti.

Ciò detto, nella scelta dei metodi di valutazione, nella definizione dei processi di calcolo e nell'assunzione delle singole grandezze (dati, tassi, fattori di rischio e quant'altro) il

professionista deve comunque avere un approccio orientato al perseguimento dell'oggettività del giudizio.

Ciò impone l'adozione di scelte ponderate di natura oggettiva nell'individuazione dei criteri, nell'apprezzamento dei parametri di mercato da usare e nell'utilizzazione di dati basati su stime prospettiche la cui attendibilità è intrinsecamente più incerta.

Tutto ciò premesso, viste le finalità, la presente stima viene altresì formulata adottando il valore di mercato quale configurazione di valore.

Il valore di mercato rappresenta il prezzo più probabile al quale un'attività potrebbe essere negoziata alla data di riferimento, in un mercato ordinato e trasparente fra soggetti che operano in modo razionale, senza essere esposti a particolari pressioni. Il valore di mercato esprime, quindi, il miglior prezzo ragionevolmente realizzabile dal venditore ed il prezzo più vantaggioso ragionevolmente realizzabile per l'acquirente e richiede la considerazione di un adeguato intervallo temporale utile a portare all'attenzione di un sufficiente numero di partecipanti al mercato la vendita dell'oggetto di stima e consentire così una formazione di un prezzo che esprima l'interesse del maggior numero di partecipanti al mercato.

Il sottoscritto evidenzia, infine, che il valore di mercato non postula la piena razionalità dei prezzi eventualmente concordati: il valore di mercato è una stima, infatti, c.d. *"time-specific"* ancorata alle specifiche condizioni di mercato alla data della valutazione. Inoltre, il valore sarà *stand-alone* in quanto prescinderà da sinergie ed opportunità incrementali di cui uno specifico soggetto terzo potrebbe beneficiare anche per effetto di diversa modalità di gestione dell'oggetto di stima.

Il valore sarà, inoltre, da considerare come oggettivo (o generale) in quanto astrattamente riconoscibile da qualunque operatore attivo sul mercato.

Il sottoscritto evidenzia, in conclusione, che, trattandosi comunque di una stima, i valori che verranno indicati devono essere interpretati come giudizio di valore e non come prezzi. Ciò in quanto la stima verrà fatta a prescindere dalla natura, dalla forza contrattuale e dagli specifici interessi perseguiti dalle parti coinvolte nell'operazione.

Con specifico riferimento al caso in esame, il sottoscritto precisa che il prezzo effettivamente

ottenuto potrà risultare maggiore o inferiore del valore qui stimato in virtù non solo delle dinamiche negoziali, ma anche dalle implicazioni della specifica procedura in cui l'azienda oggetto di stima è coinvolta nonché dalle modalità di offerta e negoziazione che verranno adottate (procedure competitive).

Le conclusioni esposte nella presente relazione di stima sono, pertanto, basate sui criteri di valutazione adottati, sulle stime effettuate e sul complesso delle considerazioni in essa contenute. In nessun caso, singole parti della presente relazione potranno essere utilizzate separatamente dalla stessa considerata nella sua interezza.

Ciò detto, lo scrivente, raccolti i dati necessari, esperite le opportune indagini, di seguito fornirà prima la descrizione del bene oggetto di valutazione; esplicherà i criteri e le metodologie di valutazione adottati; procederà, quindi, alla loro applicazione al caso di specie. Esporrà, infine i risultati a cui è pervenuto in termini di valutazione del Compendio aziendale.

Ai presenti fini, il sottoscritto estimatore si è riferito alla data del 21.02.2024, coincidente con la data di deposito presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Belluno della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale della Società. In base alle informazioni che sono state rese disponibili ed agli accertamenti direttamente effettuati, non si riscontrano peraltro elementi per ritenere che la stima di valore cui si giunge sia significativamente mutata ad oggi, rispetto alla data di riferimento. Le indicazioni di valore qui contenute si possono, pertanto, ritenere valide anche alla data di stesura del presente elaborato.

La raccolta degli elementi qualitativi e quantitativi utili all'elaborazione della stima e alla definizione del giudizio di valore è avvenuta nel corso dei mesi di settembre, ottobre, novembre e dicembre 2024.

Il presente documento è stato completato il 2 gennaio 2025.

1.3 IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il Compendio aziendale oggetto di valutazione, i cui singoli elementi saranno dettagliatamente descritti nel corso della relazione, ha per oggetto, come già detto, l'attività di albergo con somministrazione di alcoolici e superalcoolici.

Dal primo giugno 2022 la _____, aveva locato il Ramo d'Azienda, facente parte del compendio aziendale oggetto della presente relazione di stima, alla società

_____ (anche "la Società"). In particolare, il contratto di affitto di Ramo di Azienda è stato sottoscritto con la Società a mezzo scrittura privata autenticata dal Notaio Elisa Piccolotto, rep. n. 12548, depositato presso la CCIAA BL-TV 08.06.2022.

Il contratto di affitto aveva durata di anni 6 con decorrenza dal primo giugno 2022 e comprendeva tutti gli impianti e le attrezzature specifiche e generiche ed i mobili di arredamento, nonché l'immobile in cui veniva esercitata l'attività, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Auronzo di Cadore, foglio 91, particella 172, piani T-1-2-3-4, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 10.606,00.

Il canone di affitto era stato determinato in Euro 1.350,00 oltre IVA da pagarsi con cadenza mensile.

Come già anticipato, la gestione dell'azienda da parte della Società conduttrice è cessata con la dichiarazione di apertura della Liquidazione Giudiziale.

1.4 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA

Il sottoscritto, in esecuzione del mandato conferito, ha esaminato la seguente documentazione facente capo alla Ditta:

- Dichiarazioni IVA per gli anni 2020, 2021 e 2022;
- Modello IRAP per gli anni 2020, 2021 e 2022;
- Modello redditi per gli anni 2020, 2021 e 2022;
- Registro IVA corrispettivi per gli anni 2021, 2022 e 2023;
- Registro IVA acquisti per gli anni 2021, 2022 e 2023;
- Registro IVA vendite per gli anni 2021 e 2022;

- Registro IVA operazioni *reverse charge* per gli anni 2021 e 2022;
- Liquidazioni IVA 2023;
- Situazione contabile al 31/12/2023 della ditta
- Situazione clienti e fornitori al 31/12/2023 della ditta
- Cedolini e LUL giugno, luglio e agosto 2023;
- Elenco delle assunzioni a tempo indeterminato/determinato/somministrazione/tirocini per il periodo 01 gennaio 2020 – 28 febbraio 2024;
- la perizia di stima dell'immobile facente parte del Compendio aziendale a firma del geometra Luigi Bombassei De Bona, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Belluno al nr. 832 dal 10 gennaio 1997 depositata in data 05/04/2024 nell'ambito della procedura esecutiva RG 63/2023 promossa da Guber Banca S.p.sa. contro ai valori odierni di stima e di canoni di locazione del fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo denominato _____ ' oggetto di pignoramento ⁽²⁾;
- aggiornamento datato 16 dicembre 2024 della perizia di stima e della valutazione dei canoni di locazione di mercato del fabbricato sopra citata da parte del medesimo geometra Luigi Bombassei De Bona ⁽³⁾
- contratto di affitto di ramo d'azienda tra la Ditta e la società " _____ s. - Società a responsabilità limitata semplificata" con decorrenza 01 giugno 2022 e relativa risoluzione dello stesso;
- la perizia di stima dei beni facenti parte del compendio aziendale oggetto della presente relazione di stima redatta da IVG Belluno in data 20 giugno 2024 ⁽⁴⁾;
- SUAP per il subingresso nell'attività di somministrazione e bevande nr. 01256270255-16062022-1254;

⁽²⁾ Allegato 1.

⁽³⁾ Allegato 1-bis

⁽⁴⁾ Allegato 2.

- SUAP per la segnalazione di inizio attività per subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera nr. 01256270255-03062022-1630;
- gli elementi contabili e altre informazioni ritenute utili ai fini della presente relazione, compreso l'esame di Banche dati specializzate e informazioni sull'andamento del fatturato e della redditività del compendio turistico-alberghiero nel corso del 2023 e della prima parte dell'anno 2024.

* * * * *

Nell'analisi delle metodologie e problematiche connesse alla valutazione si è altresì fatto riferimento alla tecnica professionale e alla migliore dottrina ragionieristica.

* * * * *

Si precisa che non sono state effettuate procedure di revisione contabile o verifiche e accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale o connesse a problematiche di tipo legale non riportate in generale nei documenti utilizzati per la valutazione.

Non si esclude che eventuali variazioni dei dati di riferimento, che potrebbero intervenire successivamente alla redazione della presente valutazione, possano comportare un diverso apprezzamento del valore economico qui indicato e pertanto vengono espresse in questa sede le consuete riserve d'uso.

Nella predisposizione della presente valutazione, inoltre, lo scrivente ha assunto che:

- tutte le informazioni, i dati, le dichiarazioni e le relazioni, di natura finanziaria o di altra natura, forniti o analizzati siano veri e completi; a tal fine lo scrivente segnala, peraltro, la mancanza di segni evidenti di inattendibilità rilevabili con l'ordinaria diligenza attraverso un esame seppur sommario delle informazioni messe a propria disposizione;
- nessuna informazione rilevante ed a disposizione della committenza, sia stata omessa o non sia stata fornita allo scrivente.

1.5 LAVORO SVOLTO

Al fine della stesura del presente elaborato il Perito ha:

- analizzato i documenti e le informazioni forniti di cui alla precedente elencazione al paragrafo 1.4;
- effettuato un accesso fisico presso la struttura ricettiva presso il Comune di Auronzo di Cadore (BL), Frazione Villapiccola, via Unione n. 15, con lo scopo di verificare lo stato dei luoghi e al fine di acquisire le informazioni ritenute utili all'analisi della gestione dell'impresa alberghiera. In quella occasione è stato acquisito un consistente repertorio fotografico riguardante le varie tipologie di camere, le parti comuni, il ristorante e l'accoglienza clienti;
- richiesto alla Regione Veneto e alla Questura di Belluno l'elenco delle presenze presso la struttura alberghiera nel periodo intercorrente tra il 01.01.2019 e il 31.12.2023;
- richiesto ai referenti ed ai consulenti della società affittuaria - società a responsabilità limitata semplificata, documentazione contabile e gestionale afferente i principali dati economico-patrimoniali (anche in termini di presenze, tariffe medie, periodi di apertura, ecc.) della gestione storica dell'Albergo. È opportuno segnalare che:
 - tali informazioni, pur richieste tramite PEC in data 27 settembre e 10 ottobre u.s., sono pervenute solo parzialmente al sottoscritto nei tempi utili per la redazione del presente elaborato. Si specifica altresì che l'elenco delle presenze storiche presso l'Hotel è stato richiesto, senza successo, anche alla Questura di Belluno e alla Regione del Veneto in data 12 ottobre u.s. (in merito si veda anche il punto precedente);
 - la società affittuaria - società a responsabilità limitata semplificata - non ha pubblicato alcun bilancio d'esercizio;
- applicato i metodi di stima individuati tra quelli di generale accettazione e ritenuti adeguati al caso di specie.

Si segnala che la citata mancanza di parte dei dati storici economico-patrimoniali può costituire una significativa limitazione al presente elaborato, in quanto l'analisi dell'andamento gestionale dell'Albergo sotto la direzione dell'Affittuaria, avrebbe consentito di meglio comprendere

l'attrattività del compendio aziendale in esame.

Come meglio si dirà nel proseguo, pertanto, le analisi del sottoscritto sono state necessariamente svolte in base principalmente a dati medi di settore ricavati tramite l'osservazione empirica di attività affini attive presso i comuni montani del Nord-Est e la provincia di Belluno (utilizzando apposito database ⁽⁵⁾).

Si evidenzia, inoltre, che non è stato consegnato allo scrivente il libro cespiti della Fallita né dell'Affittuaria dal quale evincere quantomeno il valore contabile delle immobilizzazioni materiali e immateriali, concesse in locazione all'Affittuaria, ma solo la perizia di stima dei beni facenti parte del compendio aziendale oggetto della presente relazione di stima redatta da IVG Belluno in data 20 giugno 2024.

Tutto ciò premesso, il Perito ha svolto il lavoro tenendo a mente che l'obiettivo della presente relazione è la valutazione del compendio aziendale oggetto di Liquidazione Giudiziale.

⁽⁵⁾ Banca dati *Leanus* – Gruppo Zucchetti.

PARTE II

INDIVIDUAZIONE DELLE METODOLOGIE

VALUTATIVE APPLICABILI

2. I METODI DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore economico di un patrimonio aziendale (leggasi del Ramo d'Azienda, nella fattispecie) può avvenire seguendo metodiche tra loro alternative oppure complementari. In particolare, esistono tre **metodiche** (vedasi i Principi Italiani di Valutazione, c.d. "PIV" I.14.1):

- metodica del **costo**: si basa sulla stima dell'onere per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente (PIV I.17.1), attraverso il calcolo del costo di riproduzione o quello di rimpiazzo (quando non è possibile quello di ricostruzione) (PIV I.17.2), alla luce dello stato di degrado (fisico, economico, funzionale) del bene alla data di valutazione (PIV I.17.3). Tale metodica viene applicata alla valutazione delle aziende attraverso il **criterio patrimoniale**;
- metodica dei **flussi di risultato attesi**: valuta la capacità dell'azienda di generare flussi di risultato nel futuro (PIV I.16.1). Il valore è funzionale ai flussi finanziari o reddituali generabili nell'arco della vita utile residua, tenendo conto della loro distribuzione nel tempo e del grado d'incertezza sulla loro manifestazione futura (PIV I.16.1). Aggiungono al valore di natura patrimoniale, una componente immateriale cioè il valore attuale degli extra redditi in eccesso rispetto alla normale remunerazione del patrimonio netto tangibile (PIV III.1.11). Tale metodica viene applicata alla valutazione delle aziende attraverso il **criterio reddituale** e quello **finanziario**;
- metodica di **mercato**: si fonda sulla comparazione con attività simili per le quali esistono indicazioni significative di prezzi recenti (PIV I.15.1) formati in condizioni normali di

mercato e che non includano valori o sinergie speciali (PIV III.1.11). Tale metodica viene applicata alla valutazione delle aziende attraverso il **criterio comparativo**;

e cinque **criteri** di valutazione:

- ✓ **patrimoniale**: si riferisce alla metodica del costo. Con il criterio patrimoniale il valore dell'azienda viene determinato in funzione del suo patrimonio; in particolare viene individuato il valore del patrimonio netto aziendale risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento (PIV III.1.28). Con il “metodo patrimoniale complesso” vengono valorizzate anche le immobilizzazioni immateriali;
- ✓ **reddituale**: le valutazioni reddituali sono basate sulla capitalizzazione di flussi di reddito distribuibile di lungo periodo ad un opportuno tasso di valutazione (PIV III.3.31). Le valutazioni reddituali sono generalmente preferibili nelle situazioni aziendali stabilizzate (PIV III.3.32);
- ✓ **creazione del valore**: si tratta di metodiche miste tra quella del “costo” e quella dei “risultati attesi”, quindi una sintesi tra criterio patrimoniale e quello reddituale. Sono riconducibili a valutazioni reddituali, e mettono in risalto l’entità del valore creato rispetto ai mezzi propri investiti nell’azienda (PIV III.1.35). Includono il **metodo misto patrimoniale reddituale (UEC)** e l’**E.V.A.** Si applica un metodo misto quando si desidera contemperare la prospettiva reddituale con quella patrimoniale, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda. Il metodo **UEC** mira ad attribuire all’avviamento un valore autonomo che riflette la definizione stessa di avviamento quale sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in maggiori o in migliori qualità – che generano un sopra reddito rispetto a quello prodotto dalle altre imprese del settore;
- ✓ **finanziari**: sono valutazioni che si basano sull’attualizzazione dei flussi monetari e quindi richiedono normalmente la disponibilità di un *business plan* o di un piano futuro (PIV III.1.35). Le valutazioni di tipo finanziario (D.C.F.) sono le più adatte nelle

situazioni aziendali caratterizzate da fattori evolutivi che generano risultati variabili nel tempo, o per mettere in risalto variazioni consistenti nel capitale circolante;

- ✓ **comparativi:** si riferisce alla metodica di mercato. In genere si basa sull'applicazione di multipli di indicatori economici o patrimoniali. Attraverso premi e sconti si può ricondurre all'unità di valutazione oggetto di stima, un prezzo osservato sul mercato relativo a una diversa unità di valutazione (PIV 1.15.3). Criticità di tale criterio sono, ad esempio la confrontabilità del campione di aziende di riferimento e la regressione statistica con cui si collega il moltiplicatore con i driver sottostanti (PIV III.1.38). Inoltre, hanno diversa valenza i multipli desunti da società quotate confrontabili o quelli derivanti da transazioni comparabili (PIV III.1.40). Nel primo caso si deve tenere conto dell'influenza della liquidità del titolo, e nel secondo caso dei premi per il controllo o degli sconti per scarsa liquidità: in generale una transazione di una società quotata è poco adatta per società non quotate senza adeguati correttivi (PIV III.1.40).

La prassi include anche **metodi empirici**, il cui uso almeno quale metodo principale, dovrebbe normalmente essere evitato (PIV III.1.11) ⁽⁶⁾.

Come anticipato, la scelta dei metodi di valutazione da adottare dipende dalle finalità della stima, dalle caratteristiche dell'azienda, dalle proprietà dei diversi metodi, dalla qualità della base informativa, dall'estensione dell'analisi fondamentale che è stata possibile esperire (PIV III.1), dalla configurazione di valore ricercata (PIV III.1.16).

È necessario evitare l'uso di un numero ingiustificato di metodi, sia la combinazione di procedimenti contraddittori (PIV III.1.16). Soprattutto è necessario evitare di attribuire uguale valenza a un numero consistente di metodi o di varianti, specie se sono strutturalmente differenti e conducono a risultati differenti (PIV III.1.16).

È, invece, diffusa la prassi di associare a un metodo principale di valutazione, un secondo metodo che assume la valenza di metodo di confronto e controllo (PIV 1.14.1) o anche più metodi di controllo (PIV III.1.16).

⁽⁶⁾ E. FUSA - G. GUATRI "La valutazione del capitale economico dell'impresa", Ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 1999, pag. 6: "Le valutazioni empiriche, a differenza di quelle analitiche basate su dimostrazioni razionali, si ottengono attraverso l'applicazione di parametri e formule che traggono origine dall'osservazione del mercato. Proprio per questo motivo, hanno una valenza pratica solo in presenza di frequenti ed omogenee transazioni".

Solo se possibile, sarebbe preferibile utilizzare un metodo fondato sui flussi di risultato e un metodo basato su una stima comparativa di mercato (PIV III.1.16).

Le valutazioni aziendali possono essere di tipo *equity side* (determinano direttamente il Capitale netto), o *asset side* (determinano il Capitale operativo investito, senza quindi considerare l'indebitamento finanziario) (PIV III.1.15).

In particolare:

- le valutazioni *Equity side* considerano flussi di reddito, o flussi finanziari, disponibili per i soci, ed adottano il tasso equivalente al "costo opportunità del capitale di rischio" (**Ke**); oppure considerano multipli del patrimonio netto o di flussi di risultato per gli azionisti (*unlevered*);
- le valutazioni *Asset side* considerano flussi di reddito, o flussi finanziari, disponibili per l'impresa come se non fosse indebitata, ed adottano come tasso il "costo medio ponderato del capitale" (**W.A.C.C.**); oppure considerano multipli del capitale operativo oppure di flussi di risultato per il complesso aziendale *unlevered* (PIV III.1.15). Al valore del "Capitale operativo investito" determinato con i metodi *Asset Side* va sottratto il valore di mercato delle passività di natura finanziaria (PIV III.1.49), in modo da ottenere il valore del "Capitale proprio". Nella prassi si è soliti sottrarre il valore della "posizione finanziaria netta" alla data di riferimento della valutazione.

Le valutazioni *Asset side*, laddove possibili, sono generalmente preferibili (PIV III.1.15).

2.1 LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

Come illustrato nei paragrafi precedenti, la dottrina economico aziendale propone diversi metodi di valutazione tutti astrattamente utilizzabili. Si tratta pertanto di stabilire quale metodo di valutazione, o quali metodi di valutazione, debbano essere utilizzati nel caso specifico della stima di cui alla presente relazione.

In relazione a questa esigenza, il modo opportuno di procedere è quello consistente nell'identificare il metodo di valutazione da utilizzare sulla base dei seguenti elementi:

- la situazione della società o dell'azienda nel momento cui si riferisce la stima;
- la finalità della stima stessa.

L'esame degli aspetti sopra elencati consente di identificare il criterio (o i criteri) di valutazione che sono maggiormente idonei a valorizzare la specifica impresa oggetto di stima.

PARTE III

LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

3. L'AZIENDA ALBERGHIERA

Come anticipato, la Ditta individuale

presso il Comune di Auronzo di Cadore, via Unione n. 15, frazione Villapiccola, per l'esercizio dell'attività di Albergo con somministrazione di alcoolici e superalcoolici, esercitata in forza delle SUAP presentate presso il Comune di Auronzo e aventi valenza delle precedenti licenze. In particolare trattasi delle SUAP:

- per il subingresso nell'attività di somministrazione e bevande nr. 01256270255-16062022-1254;
- per la segnalazione di inizio attività per subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera nr. 01256270255-03062022-1630.

Oggetto di valutazione della presente relazione di stima, come detto in premessa, è l' Azienda già concessa in affitto, a giugno 2022, all'

L'Azienda è un complesso organizzato, coordinato e funzionante di fattori produttivi, comprendente tutti gli elementi essenziali all'esercizio dell'attività cui è rivolto.

Seguendo tale logica, lo scrivente, con il supporto del Curatore, nonché a seguito di un accesso fisico presso il compendio aziendale e in base alla documentazione analizzata (cfr. precedente parag. 1.4), ha individuato le attività e passività che configurano l'Azienda per l'esercizio dell'attività di albergo con somministrazione di alcoolici e superalcoolici.

Pertanto, il sottoscritto ha preso atto che i beni facenti capo all'Azienda risultano essere:

- *Beni mobili*: sono quelli riportati nell'inventario dei beni mobili redatto da IVG di Belluno e che si allega alla presente ⁽⁷⁾.
- *Porzione immobiliare* adibita all'attività di albergo e costituita dai locali situati presso il fabbricato censito al catasto Fabbricati del Comune di Auronzo di Cadore, foglio 91, particella 172, piani T-1-2-3-4, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 10.606,00.

Come si può leggere dalla perizia redatta dallo studio associato Bombassei "Trattasi di fabbricato uso albergo composto da 5 piani fuori terra di cui al piano terra accessibile dallo scoperto sia da sud che a est (ove vi sono dei posti macchina) vi è l'ingresso con la ricezione e l'ampia sala pranzo con veranda e angolo bar, la cucina con depositi, due bagni di cui uno accessibile a persona disabile, disimpegni a e vano ascensore che serve dal P.T. al terzo piano ed esternamente vi è il vano C.T.; al piano primo in realtà vi sarebbero n°3 camere con bagno alcune con terrazzo ma la proprietà ha ricavato sulla parte a sud una unità abitativa uso privato (previsto anche in variante PRG per alberghi) composta da due camere con bagno, una camera e il disimpegno chiuso da una tramezza che dà sul disimpegno a cui si affaccia una camera con bagno, un vano lavanderia-deposito e un servizio per il piano e un piccolo ripostiglio e dal disimpegno in cui arriva l'ascensore si accede alla sala tv-soggiorno ed a un ampio terrazzo; al piano secondo vi sono n°5 camere con bagno alcune con terrazzo ampio disimpegno, un servizio e un piccolo ripostiglio il disimpegno con ascensore un vano con doppia camera e bagno; al piano terzo vi sono n°5 camere con bagno e alcune con terrazzo, un bagno comune, ripostiglio e il disimpegno con accesso dall'ascensore; al piano quarto-sottotetto vi sono n°6 camere con bagno il disimpegno e due ripostigli";

- *Licenze Commerciali – SUAP* presentate al comune di Auronzo ed aventi la stessa valenza delle precedenti licenze. In particolare, trattasi delle SUAP:
 - per il subingresso nell'attività di somministrazione e bevande nr. 01256270255-16062022-1254;
 - per la segnalazione di inizio attività per subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera nr. 01256270255-03062022-1630.

Come anticipato, non fanno parte dell'Azienda altre attività e passività non note.

⁽⁷⁾ Allegato 2.

3.1 I RISULTATI STORICI CONSEGUITI

Dalle informazioni raccolte, i dati conseguiti dalla Ditta individuale in esame sono stati i seguenti:

	Anno di imposta		
	2020	2021	2022 (*)
Totale Volume d'affari conseguiti ⁽⁸⁾	96.171,00	136.105,00	93.582,00

(*) Si rammenta che dal 1° giugno 2022 al 5 aprile 2024 l'Azienda è stata concessa in affitto alla società _____ e pertanto, da tale data, i ricavi rilevanti ai fini Iva riguardano i soli ricavi da canone di affitto d'azienda versati dalla affittuaria alla concedente (da contratto d'affitto d'azienda, come anticipato, pari ad Euro 1.350,00 mensili).

Gli acquisti rilevanti ai fini iva sono stati i seguenti:

	Anno di imposta		
	2020	2021	2022
Totale Acquisti e importazioni ⁽⁹⁾	38.088,00	46.996,00	82.674,00

Gli altri costi non rilevanti ai fini Iva ⁽¹⁰⁾ sono stati i seguenti:

	Anno di imposta		
	2020	2021	2022
Spese per lavoro dipendente	33.106,00	49.373,00	0
Quote ammortamento	7.008,00	21.188,00	21.996,00

Come anticipato, non sono disponibili ulteriori informazioni riguardanti i risultati conseguiti dalla affittuaria _____ in vigenza del citato contratto di locazione (per un'ipotetica ricostruzione dei ricavi ragionevolmente conseguibili si rinvia al successivo paragrafo 3.9.2.4).

⁽⁸⁾ Da rigo VE50 della relativa dichiarazione Iva.

⁽⁹⁾ Da rigo VF23 della relativa dichiarazione Iva.

⁽¹⁰⁾ Fonte dichiarazioni dei redditi.

3.2 LOCALIZZAZIONE DELL'AZIENDA

L'azienda oggetto della presente valutazione viene condotta presso l'immobile sito in Auronzo di Cadore (BL), via Unione n. 15, frazione Villapiccola.

Auronzo di Cadore è un comune montano situato all'interno della Provincia di Belluno. Immerso nelle Dolomiti, riconosciute come Patrimonio dell'Umanità UNESCO e si estende lungo la Valle del fiume Ansiei, a circa 864 metri sul livello del mare. La località è rinomata per il suo paesaggio naturale che include il lago di Santa Caterina, un bacino artificiale che contribuisce a caratterizzare il panorama del comune ed attira ogni anno migliaia di visitatori italiani e stranieri, affermandosi come destinazione per vacanze all'insegna di natura, sport e relax.

La zona si caratterizza per una forte stagionalità sia estiva che invernale. Nei mesi caldi il lago e i sentieri escursionistici immersi nei boschi attirano famiglie e appassionati di montagna. D'inverno, l'area si trasforma in una meta sciistica e per sport sulla neve, con impianti ben organizzati e attività che includono sci, ciaspolate e pattinaggio.

Auronzo di Cadore gode di una buona rete infrastrutturale e di un tessuto economico orientato al turismo, con servizi adeguati e iniziative locali che mirano a valorizzare il territorio.

3.3 TIPOLOGIA DELL'OFFERTA DI RICETTIVITÀ

La valutazione dell'Azienda in esame non può prescindere da una breve descrizione dell'immobile nel quale essa viene esercitata, stante il peso significativo da esso apportato. A tal proposito si evidenzia che l'immobile di proprietà della Fallita nel quale viene esercitata l'azienda, è stato oggetto di autonoma perizia redatta dal Geom. Luigi Bombassei De Bona che ha comunicato l'ultimo aggiornamento della propria relazione in data 16.12.2024.

L'azienda è una struttura ricettiva a 3 stelle situata lungo il viale principale di Auronzo di Cadore, a breve distanza da locali, negozi e dalle rive del lago di Santa Caterina.

Trattasi di un fabbricato ad uso albergo composto da 5 piani fuori terra ove al piano terra accessibile dallo scoperto sia da sud che a est (ove vi sono dei posti macchina) vi è l'ingresso con la ricezione e l'ampia sala pranzo con veranda e angolo bar, la cucina con depositi, due bagni di cui uno accessibile a persona disabile, disimpegno a e vano ascensore che serve dal piano terra al terzo piano ed esternamente vi è il vano centrale termica.

Al primo piano vi sono n° 3 camere dotate di bagno alcune con terrazzo. La proprietà ha ricavato sulla parte a sud una unità abitativa ad uso privato (previsto anche in variante PRG per Alberghi) composta da n° 2 camere con bagno, n° 1 camera e il disimpegno chiuso da una tramezza che affaccia sul disimpegno a cui si affaccia una camera con bagno, un vano lavanderia-deposito e un servizio per il piano e un piccolo ripostiglio e dal disimpegno in cui arriva l'ascensore e si accede alla sala tv-soggiorno ed ad un ampio terrazzo.

Al piano secondo vi sono n° 5 camere con bagno alcune con terrazzo e ampio disimpegno, un servizio e un piccolo ripostiglio, altre con doppia camera e bagno.

Al piano terzo vi sono n° 5 camere con bagno e alcune con terrazzo, un bagno comune, ripostiglio e il disimpegno con accesso dall'ascensore; al piano quarto-sottotetto vi sono n° 6 camere con bagno il disimpegno e due ripostigli.

Ogni camera è dotata di schermo TV, collegamento internet *wi-fi* e asciugacapelli.

Si allega breve set fotografico relativo all'Hotel.

Piano terra (*hall* di ingresso, ristorante, cucina, reception).







Ascensore



Camere





3.4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESI NELL'AZIENDA

Il perimetro dei beni dell'azienda oggetto della presente valutazione è stato desunto dall'elenco redatto da IVG. – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno nel proprio elenco “Valutazione di beni mobili” fornito allo scrivente dal Curatore del fallimento.

Per un elenco esaustivo degli stessi, per economia del presente elaborato, si rinvia all'elenco allegato.

3.5 CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA RICETTIVA

In considerazione dell'ubicazione dell'Hotel descritta nel precedente paragrafo 3.1, delle caratteristiche dimensionali delle camere e delle facilitazioni presenti, l'hotel si indirizza necessariamente verso una clientela quasi esclusivamente turistica. Il turismo, in particolare nelle Dolomiti, garantisce un flusso di visitatori costante e diversificato, ancorché stagionale, grazie alle attrazioni naturali e sportive presenti in zona.

3.6 CARATTERISTICHE DEL MERCATO DI RIFERIMENTO

3.6.1 IL MERCATO DI RIFERIMENTO INTERNAZIONALE E NAZIONALE

Secondo il report di analisi economico-territoriale (*“Osservatorio sull’economia del turismo delle camere di commercio – Fondo di perequazione 2021 -2022 – Il turismo in Veneto: Analisi e tendenze”*) redatto da Unioncamere a febbraio 2024, sono stati 1.286 milioni i turisti che hanno viaggiato a livello internazionale tra gennaio e dicembre 2023, superando i valori del 2022 del 34%.

L’Europa performa meglio ed ha registrato il 94% degli arrivi registrati nello stesso periodo del 2019, periodo pre Covid-19.

Le prospettive sono positive anche per il 2024.

In Italia è stato registrato un aumento dei turisti provenienti dall’estero (+7% nel 2023 rispetto al 2022) a scapito della domanda interna che invece si è leggermente contratta (-0,7% nel 2023 rispetto al 2022).

A seguito delle dinamiche economiche internazionali è aumentata anche la disponibilità di spesa dei turisti sia italiani sia stranieri che hanno, per l’appunto, speso per l’alloggio il 33% in più nel 2023 rispetto al 2022.

3.6.2 IL MERCATO DI RIFERIMENTO DELL’AZIENDA ALBERGHIERA OGGETTO DI VALUTAZIONE

Partendo dall’area montana del Nord-Est d’Italia si segnala come essa rappresenti la destinazione con la maggiore capacità ricettiva del paese, offrendo quasi 1,8 milioni di posti letto, che rappresentano il 33,8% del totale nazionale ⁽¹¹⁾.

⁽¹¹⁾ Fonte: *Dinamiche territoriali (Dite)* <https://www.dite-aisre.it/i-rischi-di-una-crescita-trainata-dal-turismo-per-il-futuro-del-nord-est/>.

Passando ad analizzare il mercato turistico veneto, è possibile desumere, sempre dal medesimo report sopra citato, che il 42,80% delle imprese venete ha registrato una crescita di fatturato tra il 2019 e il 2023.

Il tasso medio di occupazione delle strutture ricettive in Veneto è stato stimato per il 2023 pari al 56,20%. L'età media della clientela è prevalentemente composta da adulti tra i 27 e i 57 anni (45,7%). La spesa pro-capite media dei turisti in Veneto è di circa 45 Euro al giorno contro una media nazionale di 60 Euro.

Analizzando anche il report della Regione Veneto di marzo 2024 (*"Statistiche Flash – Numeri e grafici per capire il Veneto"*) emerge che i flussi turistici del Veneto nel 2023, con 21,1 milioni di arrivi e 71,9 milioni di presenze (pernottamenti), superano le cifre che si registravano prima della pandemia, grazie all'attrattività esercitata da un'offerta variegata e di qualità, caratterizzata da località rinomate in tutto il mondo, assieme a peculiari destinazioni emergenti.

Infatti, il numero di arrivi di turisti risulta in forte crescita rispetto all'anno precedente (2023 su 2022) (+16,1%), ma anche rispetto al record storico del 2019 (+4,3%). Lo stesso vale per le presenze: rispetto al 2022 (+9,1%) ed al 2019 (+0,9%). Le destinazioni venete tornano ad ottenere ampi consensi da parte della clientela estera (+24,3% rispetto al 2022 e +3,7% rispetto al 2019), che rappresenta anche la fetta più numerosa (il 65% dei clienti).

Se le strutture extralberghiere sono tornate più velocemente alle presenze pre-pandemiche, tanto da superarle (+7,5%), le strutture alberghiere mostrano flussi ancora inferiori al 2019 (-6,7%), nonostante il forte incremento dell'ultimo anno (+7,3%). Si tenga presente che l'indagine Istat, cui afferiscono queste analisi, rileva coloro che effettuano almeno un pernottamento, cioè gli ospiti delle strutture ricettive venete, qualsiasi sia il motivo del viaggio (d'affari, di benessere, di cura, sportivo, religioso, ecc.). Le elaborazioni prescindono dal turismo giornaliero, che è una realtà significativa per l'economia della nostra regione, rappresentante destinazione di circa 10 milioni di escursioni giornaliere (ultimo aggiornamento al 2022).

La sintetica analisi proposta vuole essere un contributo alla conoscenza delle dinamiche del settore di riferimento della società.

L'interesse dei turisti manifestato nel 2023 supera ovunque quello dell'anno precedente (2022), caratterizzato ancora da qualche limitazione agli spostamenti. Per la destinazione "Veneto" si

oltrepassano anche gli arrivi rilevati prima della pandemia (2019) in tutti i cinque comprensori: mare (+9,2%), città d'arte (+0,8%), lago (+8,5%), montagna (+11,7%) e terme (+2,4%). Sul fronte delle presenze, termine con cui si indica – come anticipato – il numero di pernottamenti, la ripresa è evidente, seppur più blanda per la riduzione della durata dei soggiorni. Infatti, la permanenza del turista nei luoghi di villeggiatura continua a scendere e questo accade in particolar modo per gli italiani, con la sostituzione delle vacanze prolungate di un tempo con viaggi più brevi. Questo cambiamento di abitudini, tra l'altro, sta influenzando anche sui costi sostenuti dai gestori, fatto che talvolta si riflette sui prezzi proposti a chi sceglie soggiorni brevi (una o due notti).

Le località balneari e lacuali, molto frequentate dai turisti stranieri superano i record pre Covid del 2019 sia per numero di turisti sia sul fronte dei pernottamenti, soprattutto grazie al ritorno e all'importante aumento di turisti tedeschi e austriaci. Oggi gli stranieri spendono mediamente 107 Euro al giorno al mare e 137 Euro al lago, fermandosi in queste località mediamente 5-6 notti; gli italiani permangono in media 5 notti al mare e solamente 2-3 notti al lago.

Solo per completezza, si evidenzia come anche nelle città d'arte la clientela risulta prevalentemente straniera, con gli americani in prima posizione, a cui seguono i tedeschi e quindi i francesi. La vacanza dura mediamente due notti. La spesa del turista straniero è tra le più elevate e si aggira attorno a 167 Euro giornalieri. Si rammenta che questa cifra – derivante dall'Indagine sul turismo internazionale della Banca d'Italia – comprende le spese per alloggio, ristoranti, bar, acquisti, nonché quelle sostenute per il trasporto una volta giunti a destinazione (escludendo quindi il viaggio di andata e ritorno), e gli altri servizi utilizzati (come visite a musei, noleggio attrezzature, ecc.).

Per le località montane e quelle termali risultano fondamentali i clienti italiani, e tra questi i veneti stessi. Scegliendo di trascorrere vacanze in destinazioni vicine e sicure, gli italiani appaiono più numerosi rispetto al 2019 (anno pre Covid) in ogni tipologia di destinazione (con un picco per le destinazioni termali compensando abbondantemente la riduzione degli stranieri). Anche per le destinazioni montane e termali si nota una forte riduzione della durata della vacanza nel corso degli anni, specialmente quella dei nostri connazionali, quasi dimezzatasi nell'ultimo ventennio.

In ogni tipologia di destinazione, nonostante i recenti incrementi, mancano all'appello molti turisti inglesi, oltre ad asiatici e russi (quest'ultimi a causa dei noti eventi internazionali).

Per quanto riguarda la provincia di Belluno, in particolare, essa viene scelta dal 45% dei turisti quale destinazione di vacanza in località di montagna e per il 40% quale scelta per rimanere a contatto con gli ambienti naturali. Mediamente, presso la provincia di Belluno, i turisti spendono per l'alloggio 60 Euro a persona al giorno.

Da ultimo, si evidenziano anche le criticità del settore, come un'elevata rotazione del personale, con un turnover che supera il 53%, e la crescita di piattaforme di affitto a breve termine che comportano una significativa concorrenza per gli hotel tradizionali.

Nelle tabelle che seguono si riportano i dati riguardanti il settore alberghiero, pubblicati dall'ufficio studi e statistica CCIAA di Belluno e Treviso ed aggiornati al 31/12/2023, sia relativamente alla Provincia di Belluno che in relazione al Comune di Auronzo di Cadore.

In particolare, si riporta il numero di strutture alberghiere suddivise per tipologia (numero di stelle), il numero di posti letto e camere per ciascuna tipologia nonché il tasso di occupazione per posti letto⁽¹²⁾:

per la Provincia di Belluno

	2022			2023		
strutture alberghiere PROVINCIA BELLUNO	numero esercizi	posti letto	camere	numero esercizi	posti letto	camere
5 stelle e 5 stelle lusso	5	917	407	5	917	407
4 stelle	38	3.671	1.499	38	3.671	1.499
3 stelle	203	9.250	4.490	202	9.238	4.497
2 stelle	76	2.091	1.132	83	2.100	1.142
1 stella	43	787	439	39	686	383
residenze turistiche alberghiere	14	1.175	486	15	1.194	493
TOTALE	379	17.891	8.453	382	17.806	8.421

TASSO OCCUPAZIONE POSTI LETTO PROVINCIA DI BELLUNO 2023	
posti letto disponibili all'anno	4.807.620,00
presenze settore alberghiero 2023	2.000.948
tasso occupazione	41,62%

⁽¹²⁾ FONTE: <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=7053>

per il Comune di Auronzo di Cadore

	2022			2023		
strutture alberghiere AURONZO DI CADORE	numero esercizi	posti letto	camere	numero esercizi	posti letto	camere
5 stelle e 5 stelle lusso	0	0	0	0	0	0
4 stelle	2	633	180	2	633	180
3 stelle	18	608	322	18	608	322
2 stelle	17	431	243	17	431	243
1 stella	2	30	18	2	30	18
residenze turistiche alberghiere	1	43	20	1	43	20
TOTALE	40	1.745	783	40	1.745	783

TASSO OCCUPAZIONE POSTI LETTO AURONZO DI CADORE 2023	
posti letto disponibili all'anno	471.150,00
presenze settore alberghiero 2023	179.172
tasso occupazione	38,03%

Come si può notare (in linea peraltro con le analisi di mercato per l'area del Nord-Est) si evidenzia una carenza di strutture alberghiere di lusso, con pochi hotel cinque stelle rispetto ad altre regioni italiane. Questa mancanza limita il potenziale di attrazione di un segmento di mercato ad alto valore, impedendo al territorio di posizionarsi come una destinazione "premium" ⁽¹³⁾.

Inoltre, si nota come il tasso di occupazione dei posti letto risulti leggermente inferiore presso il Comune di Auronzo rispetto alla media della provincia di Belluno.

Di seguito si fornisce altresì un dettaglio presso la Provincia di Belluno dei relativi flussi turistici, suddivisi per singolo Comune di destinazione ⁽¹⁴⁾.

⁽¹³⁾ Fonte: *ilNordEst* all'indirizzo <https://www.ilnordest.it/economia/impres/bocato-hnh-hospitality-al-nord-est-manca-unofferta-nel-lusso-i60s44uf>.

⁽¹⁴⁾ Fonte: Elaborazioni dell'ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat - Regione del Veneto.

Anno 2023

Flussi turistici Provincia di Belluno (suddivisione per Comune) - Provenienza: italiani + stranieri

comune	Totale Alberghieri				numero gg.	Totale Complementari				Totale			
	Arrivi	%	Presenze	%		Arrivi	%	Presenze	%	Arrivi	%	Presenze	%
25001 - Agordo	6.276	0,95%	15.632	0,80%	2,49	2.982	0,70%	5.538	0,32%	9.258	0,81%	21.170	0,55%
25002 - Alano di Piave	*	na	*	na	na	*	na	*	na	4.178	0,37%	18.389	0,47%
25003 - Alleghe	36.167	5,49%	112.074	5,71%	3,10	12.255	2,88%	57.345	3,32%	48.422	4,25%	169.419	4,38%
25004 - Arsié	*	na	*	na	na	*	na	*	na	12.367	1,08%	41.141	1,06%
25005 - Auronzo di Cadore	63.199	9,60%	179.172	9,13%	2,84	38.445	9,05%	134.119	7,76%	101.644	8,92%	313.291	8,09%
25006 - Belluno	38.326	5,82%	62.505	3,19%	1,63	18.387	4,33%	67.584	3,91%	56.713	4,97%	130.089	3,36%
25007 - Borca di Cadore	23.000	3,49%	67.992	3,47%	2,96	5.158	1,21%	21.020	1,22%	28.158	2,47%	89.012	2,30%
25008 - Calalzo di Cadore	7.765	1,18%	21.056	1,07%	2,71	6.567	1,55%	18.842	1,09%	14.332	1,26%	39.898	1,03%
25010 - Cencenighe Agordino	*	na	*	na	na	*	na	*	na	1.275	0,11%	4.522	0,12%
25011 - Cesiomaggiore	0	0,00%	0	0,00%	na	2.913	0,69%	5.741	0,33%	2.913	0,26%	5.741	0,15%
25012 - Chies d'Alpago	0	0,00%	0	0,00%	na	4.279	1,01%	8.938	0,52%	4.279	0,38%	8.938	0,23%
25013 - Cibiana di Cadore	0	0,00%	0	0,00%	na	2.594	0,61%	8.103	0,47%	2.594	0,23%	8.103	0,21%
25014 - Colle Santa Lucia	2.030	0,31%	3.884	0,20%	1,91	8.044	1,89%	15.994	0,93%	10.074	0,88%	19.878	0,51%
25015 - Comelico Superiore	11.252	1,71%	32.875	1,68%	2,92	11.626	2,74%	52.775	3,05%	22.878	2,01%	85.650	2,21%
25016 - Cortina d'Ampezzo	212.377	32,26%	592.892	30,22%	2,79	107.445	25,29%	426.991	24,71%	319.822	28,05%	1.019.883	26,34%
25017 - Danta di Cadore	*	na	*	na	na	*	na	*	na	872	0,08%	3.016	0,08%
25018 - Domègge di Cadore	*	na	*	na	na	*	na	*	na	3.078	0,27%	8.493	0,22%
25019 - Falcade	42.175	6,41%	157.456	8,03%	3,73	19.580	4,61%	110.147	6,38%	61.755	5,42%	267.603	6,91%
25021 - Feltre	14.397	2,19%	27.614	1,41%	1,92	8.173	1,92%	24.459	1,42%	22.570	1,98%	52.073	1,34%
25022 - Fonzaio	*	na	*	na	na	*	na	*	na	1.534	0,13%	3.217	0,08%
25023 - Canale d'Agordo	2.542	0,39%	6.748	0,34%	2,65	5.119	1,21%	36.061	2,09%	7.661	0,67%	42.809	1,11%
25025 - Gosaldo	*	na	*	na	na	*	na	*	na	*	na	*	na
25026 - Lamon	*	na	*	na	na	*	na	*	na	2.807	0,25%	10.638	0,27%
25027 - La Valle Agordina	*	na	*	na	na	*	na	*	na	*	na	*	na
25029 - Limana	*	na	*	na	na	*	na	*	na	2.244	0,20%	9.833	0,25%
25030 - Livinallongo del Col di Lana	72.619	11,03%	291.797	14,87%	4,02	17.963	4,23%	92.586	5,36%	90.582	7,95%	384.383	9,93%
25032 - Lorenzago di Cadore	*	na	*	na	na	*	na	*	na	1.520	0,13%	4.906	0,13%
25033 - Lozzo di Cadore	0	0,00%	0	0,00%	na	1.273	0,30%	5.084	0,29%	1.273	0,11%	5.084	0,13%
25035 - Ospitale di Cadore	*	na	*	na	na	*	na	*	na	*	na	*	na
25036 - Pedavena	*	na	*	na	na	*	na	*	na	3.696	0,32%	8.530	0,22%
25037 - Perarolo di Cadore	0	0,00%	0	0,00%	na	1.653	0,39%	5.608	0,32%	1.653	0,14%	5.608	0,14%
25039 - Pieve di Cadore	9.874	1,50%	23.177	1,18%	2,35	11.173	2,63%	35.262	2,04%	21.047	1,85%	58.439	1,51%
25040 - Ponte nelle Alpi	5.614	0,85%	21.534	1,10%	3,84	2.637	0,62%	6.575	0,38%	8.251	0,72%	28.109	0,73%
25043 - Rivamonte Agordino	0	0,00%	0	0,00%	na	436	0,10%	1.217	0,07%	436	0,04%	1.217	0,03%
25044 - Rocca Pietore	32.159	4,89%	112.896	5,75%	3,51	18.655	4,39%	74.130	4,29%	50.814	4,46%	187.026	4,83%
25045 - San Gregorio nelle Alpi	0	0,00%	0	0,00%	na	533	0,13%	2.825	0,16%	533	0,05%	2.825	0,07%
25046 - San Nicolò di Comelico	0	0,00%	0	0,00%	na	3.617	0,85%	9.208	0,53%	3.617	0,32%	9.208	0,24%
25047 - San Pietro di Cadore	1.190	0,18%	3.538	0,18%	2,97	2.162	0,51%	11.412	0,66%	3.352	0,29%	14.950	0,39%
25048 - Santa Giustina	*	na	*	na	na	*	na	*	na	3.140	0,28%	10.532	0,27%
25049 - San Tomaso Agordino	0	0,00%	0	0,00%	na	652	0,15%	3.408	0,20%	652	0,06%	3.408	0,09%
25050 - Santo Stefano di Cadore	6.723	1,02%	17.465	0,89%	2,60	6.974	1,64%	32.373	1,87%	13.697	1,20%	49.838	1,29%
25051 - San Vito di Cadore	23.138	3,52%	74.780	3,81%	3,23	12.856	3,03%	82.497	4,78%	35.994	3,16%	157.277	4,06%
25053 - Sedico	*	na	*	na	na	*	na	*	na	2.511	0,22%	10.380	0,27%
25054 - Selva di Cadore	18.677	2,84%	61.163	3,12%	3,27	12.745	3,00%	67.786	3,92%	31.422	2,76%	128.949	3,33%
25055 - Seren del Grappa	*	na	*	na	na	*	na	*	na	1.416	0,12%	3.871	0,10%
25056 - Sospirolo	0	0,00%	0	0,00%	na	2.633	0,62%	18.399	1,06%	2.633	0,23%	18.399	0,48%
25057 - Soerverzene	*	na	*	na	na	*	na	*	na	*	na	*	na
25058 - Sovramonte	135	0,02%	450	0,02%	3,33	3.164	0,74%	13.142	0,76%	3.299	0,29%	13.592	0,35%
25059 - Taibon Agordino	*	na	*	na	na	*	na	*	na	4.940	0,43%	11.114	0,29%
25060 - Tambre	777	0,12%	2.165	0,11%	2,79	2.006	0,47%	7.013	0,41%	2.783	0,24%	9.178	0,24%
25062 - Vallada Agordina	0	0,00%	0	0,00%	na	136	0,03%	2.108	0,12%	136	0,01%	2.108	0,05%
25063 - Valle di Cadore	5.736	0,87%	10.098	0,51%	1,76	5.150	1,21%	18.376	1,06%	10.886	0,95%	28.474	0,74%
25065 - Vigo di Cadore	2.018	0,31%	4.847	0,25%	2,40	3.319	0,78%	14.224	0,82%	5.337	0,47%	19.071	0,49%
25066 - Vodo Cadore	*	na	*	na	na	*	na	na	na	8.003	0,70%	21.994	0,57%
25067 - Voltago Agordino	*	na	*	na	na	*	na	*	na	2.479	0,22%	9.505	0,25%
25069 - Zoppé di Cadore	0	0,00%	0	0,00%	na	509	0,12%	1.835	0,11%	509	0,04%	1.835	0,05%
25070 - Quero Vas	*	na	*	na	na	*	na	*	na	960	0,08%	2.583	0,07%
25071 - Longarone	1.945	0,30%	4.689	0,24%	2,41	4.163	0,98%	6.355	0,37%	6.108	0,54%	11.044	0,29%
25072 - Alpago	3.104	0,47%	5.946	0,30%	1,92	12.610	2,97%	35.112	2,03%	15.714	1,38%	41.058	1,06%
25073 - Val di Zoldo	13.904	2,11%	44.642	2,28%	3,21	37.292	8,78%	164.732	9,53%	51.196	4,49%	209.374	5,41%
25074 - Borgo Valbelluna	1.130	0,17%	2.643	0,13%	2,34	6.918	1,63%	22.738	1,32%	8.048	0,71%	25.381	0,66%
Totale	658.249	100,00%	1.961.730	100,00%	2,77	424.796	100,00%	1.727.662	100,00%	1.140.065	100,00%	3.872.056	100,00%

Come si può notare, Auronzo di Cadore rappresenta la seconda destinazione turistica presso la Provincia di Belluno (dopo Cortina d'Ampezzo) con 2,84 giorni di presenza turistica media.

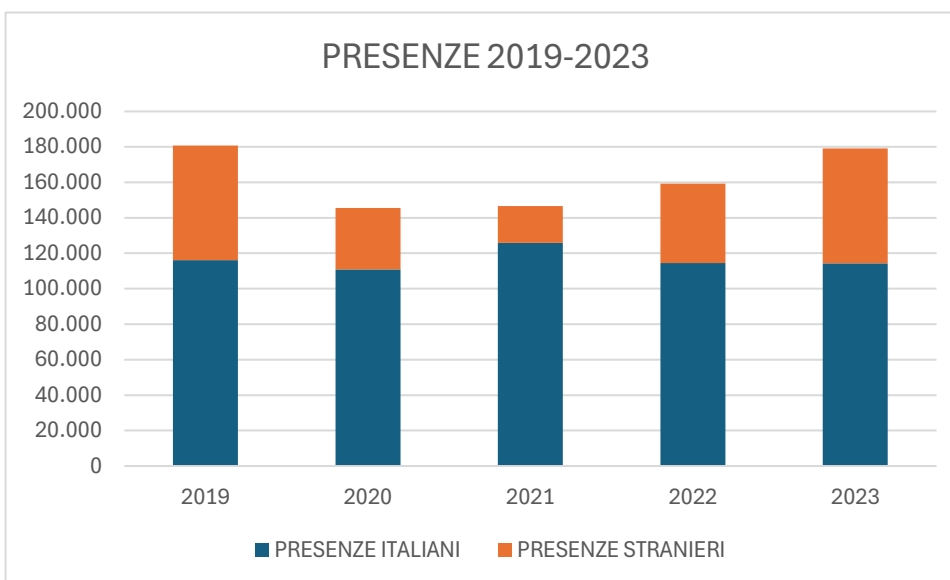
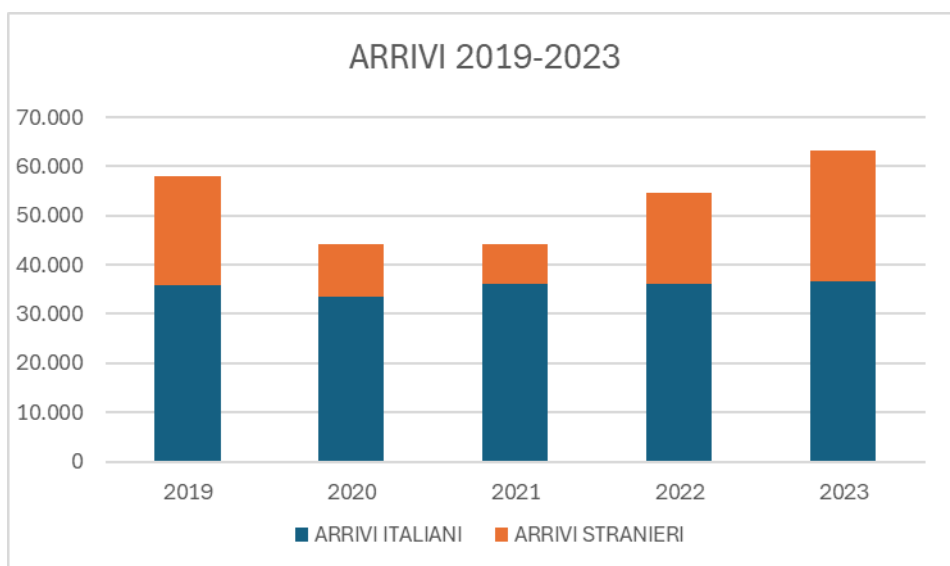
Approfondendo ulteriormente l'area di interesse specifico (Comune di Auronzo di Cadore), si analizzano nelle tabelle che seguono i dati in termini di provenienza della clientela e tariffe medie applicate ⁽¹⁵⁾.

Analisi degli arrivi e delle presenze suddivisa tra turisti italiani e stranieri negli ultimi 5 anni (2019-2023)

STRUTTURE ALBERGHIERE AURONZO DI CADORE				
	ARRIVI		PRESENZE (*)	
ANNO	ITALIANI	STRANIERI	ITALIANI	STRANIERI
2019	35.935	22.084	116.044	64.727
2020	33.528	10.714	110.880	34.728
2021	36.042	8.290	125.873	20.743
2022	36.072	18.527	114.545	44.640
2023	36.617	26.582	114.387	64.785

(*) pernottamenti presso strutture ad Auronzo di Cadore

⁽¹⁵⁾ Fonte : Elaborazioni dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat - Regione Veneto.



Provenienze turistiche per Auronzo di Cadore nella tipologia "strutture alberghiere".

Provenienze da stati esteri. Anno 2023

Provenienza	Presenze	var % presenze (°)	quota % presenze
Austria	2.323	8,9	1,3
Belgio	1.331	3,1	0,7
Croazia	985	143,2	0,5
Danimarca	582	42,6	0,3
Finlandia	211	-21,0	0,1
Francia	4.221	41,5	2,4
Germania	9.233	-13,3	5,2
Grecia	88	66,0	0,0
Irlanda	189	-12,9	0,1
Islanda	2	-81,8	0,0
Lussemburgo	87	67,3	0,0
Norvegia	446	53,3	0,2
Paesi bassi	1.663	8,8	0,9
Polonia	4.107	90,3	2,3
Portogallo	337	36,4	0,2
Gran Bretagna	1.972	108,5	1,1
Repubblica Ceca	8.056	37,3	4,5
Russia	233	50,3	0,1
Slovacchia	1.224	143,3	0,7
Slovenia	3.591	65,3	2,0
Spagna	1.799	30,5	1,0
Svezia	498	53,7	0,3
Svizzera-Liecht.	1.909	32,6	1,1
Turchia	45	95,7	0,0
Ungheria	1.433	87,1	0,8
Bulgaria	209	161,3	0,1
Romania	1.634	170,5	0,9
Estonia	116	300,0	0,1
Cipro	23	155,6	0,0
Lituania	249	107,5	0,1
Lettonia	269	333,9	0,2
Malta	158	-20,6	0,1
Ucraina	260	-12,5	0,1
Altri Paesi Europa	1.084	89,2	0,6
Canada	1.119	161,4	0,6
U.S.A.	4.065	65,4	2,3
Messico	104	112,2	0,1
Venezuela	61	577,8	0,0
Brasile	654	174,8	0,4
Argentina	142	184,0	0,1
Altri America	251	6,8	0,1
Cina	792	208,2	0,4
Giappone	521	1.580,6	0,3
Corea del Sud	1.381	468,3	0,8
India	120	81,8	0,1
Altri Paesi Asia	2.389	123,3	1,3
Israele	903	28,3	0,5
Altri Paesi Asia	454	178,5	0,3
Egitto	58	2.800,0	0,0
Altri Paesi Africa	121	830,8	0,1
Sud Africa	50	56,3	0,0
Altri Paesi Africa	45	150,0	0,0
Australia	786	158,6	0,4
Nuova Zelanda	200	640,7	0,1
Altri Paesi	2	-33,3	0,0
Italia	114.387	-0,1	63,8
Totale	179.172	12,6	100,0

Provenienze da regioni italiane. Anno 2023

Provenienza	Presenze	var % presenze	quota % presenze
Piemonte	3.095	5,5	1,7
Valle d'Aosta	176	232,1	0,1
Lombardia	13.789	1,3	7,7
Trentino Alto	992	-7,8	0,6
Veneto	35.288	-3,7	19,7
Friuli Venezia	4.968	-8,2	2,8
Liguria	1.413	-6,4	0,8
Emilia Romagna	16.327	-10,8	9,1
Toscana	7.222	24,2	4,0
Umbria	2.864	55,2	1,6
Marche	3.336	1,0	1,9
Lazio	16.948	17,0	9,5
Abruzzo	1.477	73,8	0,8
Molise	73	-57,3	0,0
Campania	1.662	-6,5	0,9
Puglia	1.649	-41,9	0,9
Basilicata	515	199,4	0,3
Calabria	247	-22,8	0,1
Sicilia	1.490	-7,2	0,8
Sardegna	856	-53,2	0,5
Stati esteri	64.785	45,1	36,2
Totale	179.172	12,6	100,0

Tipi di struttura ricettive presso il Comune di Auronzo

Anno 2023

Tipo struttura	Arrivi	var % arrivi (°)	Presenze	var % presenze (°)
Alberghi medio grandi	44.672	14,0	133.026	13,9
Alberghi 1 e 2 stelle	18.527	20,2	46.146	8,9
ALBERGHIERI	63.199	15,8	179.172	12,6
Alloggi privati (*)	11.039	26,8	54.065	19,7
Altri esercizi (**)	27.406	21,1	80.054	21,0
EXTRALBERGHIERI	38.445	22,7	134.119	20,5
TOTALE	101.644	18,3	313.291	15,8

(°) Rispetto all'anno precedente

(*) Alloggi turistici (tra cui country house e locande), unità abitative ammobiliate ad uso turistico (tra cui residence), locazioni

(**) Agriturismi, Campeggi e villaggi turistici, ostelli, bed and breakfast, case per ferie

Fonte: Elaborazioni dell'ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat - Regione del Veneto

Periodo Gennaio - Giugno 2024

Tipo struttura	Arrivi	var % arrivi (°)	Presenze	var % presenze (°)
Alberghi medio grandi	18.711	3,9	48.373	1,6
Alberghi 1 e 2 stelle	5.205	-20,0	10.962	-17,4
ALBERGHIERI	23.916	-2,4	59.335	-2,5
Alloggi privati (*)	4.364	8,0	13.756	2,0
Altri esercizi (**)	5.378	-4,2	13.451	-13,8
EXTRALBERGHIERI	9.742	0,9	27.207	-6,5
TOTALE	33.658	-1,5	86.542	-3,8

(°) Rispetto al periodo Gennaio - Giugno dell'anno precedente

(*) Alloggi turistici (tra cui country house e locande), unità abitative ammobiliate ad uso turistico (tra cui residence), locazioni

(**) Agriturismi, Campeggi e villaggi turistici, ostelli, bed and breakfast, case per ferie

Fonte: Elaborazioni dell'ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati provvisori Istat - Regione del Veneto

Da ultimo, si segnala quali sono le **tariffe medie** giornaliere ricavabili presso il mercato alberghiero del comune di Auronzo di Cadore.

In particolare, la tariffa media per camera ad un prezzo medio giornaliero di **110,83 Euro** è stata desunta analizzando direttamente l'offerta alberghiera presso il citato comune ottenuta, nello specifico, quale media dei prezzi esposti sui siti online dei vari esercizi alberghieri di Auronzo e tramite l'analisi dei principali motori di ricerca quali Booking, Expedia e Trivago.

3.7 RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI DI SETTORE

Come anticipato, l'attività svolta tramite il Ramo d'Azienda è quella alberghiera con somministrazione di alcolici e superalcolici.

Tale attività combina i servizi tipici dell'ospitalità, come l'alloggio e la ristorazione, con l'offerta di bevande alcoliche all'interno della struttura; pertanto, oltre all'offerta alberghiera tipica possono essere somministrati alcolici e superalcolici ai propri ospiti e, in molti casi, anche a clienti esterni, in spazi dedicati come il bar dell'hotel o il ristorante.

La somministrazione di alcolici e superalcolici può contribuire all'attrattiva dell'albergo, aumentando l'esperienza del soggiorno e offrendo occasioni di socializzazione, soprattutto nelle ore serali o in eventi speciali. Tale servizio, però, richiede l'osservanza di regolamenti specifici, incluse le norme sulla sicurezza, sulla prevenzione dell'abuso di alcol e sull'orario di somministrazione.

Come anticipato, non disponendo di dati analitici specifici relativi alle performance storiche dell' , si è provveduto ad analizzare i risultati di bilancio di 42 anagrafiche operative nel triveneto nel medesimo settore del Ramo d'Azienda, scelte indipendentemente dalla relativa dimensione. In particolare, sono state analizzate le risultanze complessive del relativo Gruppo (c.d. "Gruppo dei pari") ottenute aggregando i bilanci e/o le situazioni contabili riclassificate delle anagrafiche.

L'analisi è stata fatta in base alle seguenti discriminanti :

- il paniere delle società analizzate risulta compreso all'interno del codice ATECO 551 (Alberghi e strutture simili);
- le società presentano un bilancio depositato per l'esercizio 2023;
- le società presentano un numero di dipendenti inferiore a 15 (per ragionevole omogeneità con l'attività dell');
- le società sono localizzate solo presso comuni montani con una fascia di attrazione turistica "media", per cui sono state escluse, a titolo esemplificativo, destinazioni ritenute meno affini come Madonna di Campiglio, Cortina d'Ampezzo, Merano, Ortisei.

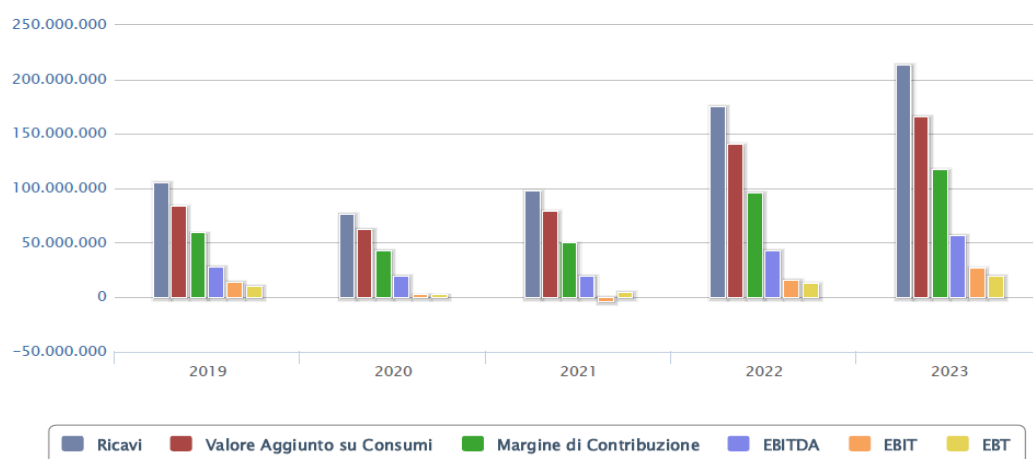
I seguenti 5 periodi contabili sono risultati disponibili per le anagrafiche prese in considerazione: 12/2019, 12/2020, 12/2021, 12/2022, 12/2023.

Di seguito, la rappresentazione grafica della localizzazione delle varie anagrafiche analizzate:



I dati aggregati riscontrati presso il Gruppo dei pari preso in esame sono stati i seguenti:

Periodo	2019	2020	2021	2022	2023
Ricavi	106.059.391	77.236.986	98.214.609	175.291.327	213.706.789
Variazione Ricavi	N.A.	-27,18 %	27,16 %	78,48 %	21,92 %
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	26,16 %	25,58 %	19,86 %	24,86 %	26,93 %
Redditività Netta	6,57 %	1,74 %	4,54 %	5,53 %	6,66 %



Come si può riscontrare, i Ricavi aggregati dell'anno 2023 sono pari a 213.706.789 Euro con una

variazione positiva del 21,92% rispetto al periodo precedente (2022). Si evidenzia anche un incremento costante del fatturato dal 2021 con una decisa impennata nel corso del 2022 (anno post Covid).

L'EBITDA aggregato è pari a 57.549.921 Euro (26,93% sui Ricavi). L'EBIT aggregato (pari ad EBITDA al netto di Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni) è pari a: 27.258.820 Euro (12,76% sui Ricavi). L'utile di periodo aggregato è pari a: 14.229.421 Euro (6,66% sui Ricavi).

La differenza tra EBITDA ed EBIT è giustificata dalla significativa incidenza della posta "ammortamenti" alla luce degli investimenti richiesti nel settore.

L'utile di periodo aggregato è pari a: Euro 35.064.517 (8,17% sui Ricavi).

Dai dati sintetici sopra riportati, si evidenzia, quindi, un settore in relativa "salute" ed in crescita nelle ultime annualità che richiede, tuttavia, un forte impegno in investimenti che portano a ridurre, in termini di ammortamenti, l'utile netto rispetto ai flussi di EBITDA generati.

Per ulteriori dettagli vedasi anche il successivo parag. 3.9.4.

3.8 VALUTAZIONE SWOT

In conclusione, sembra interessante - prima di analizzare nel dettaglio i criteri di valutazione adottati- effettuare una sintetica analisi SWOT dell'Azienda in esame ⁽¹⁶⁾:

- Punti di Forza

- Posizione strategica nel centro del Comune di Auronzo;
- Buona redditività dimostrata dal settore nelle ultime annualità post Covid;
- Struttura relativamente ben conservata.

- Debolezze

- Dipendenza da stagionalità;

⁽¹⁶⁾ Il noto acronimo SWOT sta per *Strengths* (punti di forza), *Weaknesses* (punti di debolezza), *Opportunities* (opportunità) e *Threats* (minacce)

- Necessità di ristrutturazioni;
- Costi operativi potenzialmente elevati e difficoltà organizzative nel trovare personale qualificato, ecc..
- **Opportunità**
 - Crescita del turismo nella zona;
 - Possibilità di ampliamento dei servizi;
 - Partnership con tour operator.
- **Minacce**
 - Concorrenza crescente da parte di strutture “extra alberghiere” (Airbnb, ecc.);
 - Variazioni normative;
 - Rischi economici globali.

3.9 METODOLOGIA SEGUITA

Come illustrato nei paragrafi precedenti, la dottrina economico aziendale propone diversi metodi di valutazione tutti astrattamente utilizzabili. Si tratta, pertanto, di stabilire quale metodo di valutazione, o quali metodi di valutazione, possano essere utilizzati nel caso specifico.

In relazione a questa esigenza, come anticipato, il modo opportuno di procedere è quello consistente nell’identificare il metodo di valutazione da utilizzare sulla base della situazione della Ditta nel momento cui si riferisce la stima e sulla base della finalità della stessa.

L’esame degli aspetti sopra elencati consente di identificare il criterio (o i criteri) di valutazione che sono maggiormente idonei a valorizzare la specifica impresa oggetto di valutazione.

Alla data della redazione della presente relazione, il Ramo d’Azienda si trova in una fase di sostanziale “sospensione” nel proprio sviluppo economico. In conseguenza di ciò, si può

pertanto ritenere che, con riferimento all'aspetto in esame, potenzialmente possano essere utilizzati, indifferentemente, i criteri ordinariamente proposti dalla dottrina e già illustrati, non essendovi cioè necessità di utilizzare criteri particolari (ad esempio valorizzazione a prezzi di liquidazione) o di introdurre modifiche ai criteri generalmente accolti.

Ciò premesso, la finalità della presente relazione di stima è quella di attestare il valore "corrente" dell'Azienda.

Considerato, quindi:

- il settore di operatività;
- i risultati storici raggiunti dal "gruppo dei pari";
- le prospettive ragionevolmente ipotizzabili;
- la significativa componente tangibile "strumentale" all'attività di albergo con somministrazione di alcoolici e superalcolici rappresentata dall'immobile;

lo scrivente ha ritenuto di procedere con l'adozione di un **metodo patrimoniale "misto"**. Peraltro, si è ritenuto che il metodo misto con **stima autonoma dell'Avviamento (o del c.d. "Badwill")** fosse il metodo più consono nel caso di specie.

Muovendo da tale metodo, la scelta all'interno delle varie opzioni disponibili è stata effettuata tenendo conto come nella pratica delle valutazioni aziendali frequentemente sono applicati i cosiddetti *metodi misti* di valutazione, la cui caratteristica essenziale è quella di fondere i principi caratteristici dei metodi patrimoniali con quelli dei metodi reddituali. La peculiarità dei metodi in discorso è quella di tenere conto delle caratteristiche di obiettività e verificabilità proprie dei metodi patrimoniali, senza peraltro escludere la considerazione degli aspetti reddituali che concorrono a formare il valore di un'azienda. Nella sostanza, i metodi misti esprimono il valore di un'azienda come sommatoria del suo patrimonio netto rettificato e della capitalizzazione del "sovrareddito" (o del "sottoreddito"), inteso come maggior (o minore) reddito che l'azienda oggetto di valutazione è potenzialmente in grado di produrre (o di non produrre) rispetto al rendimento "normale" che conseguirebbe dall'investimento di un importo pari al patrimonio netto rettificato effettuato nel medesimo settore nel quale la stessa opera.

Non è stato ritenuto necessario verificare la valutazione ottenuta con tale metodo con altro metodo “principale” in quanto tutte le altre metodologie descritte non sono state ritenute appropriate ai fini del controllo della valutazione per le seguenti principali motivazioni:

- il metodo reddituale, seppur indicato nel caso di valutazione di società che presentano uno scenario di sostanziale stabilità dei ricavi, costi e marginalità (c.d. “*steady state*”), non riesce a ben cogliere né dinamiche legate alla significativa componente “tangibile” dell’Azienda di cui si è già detto, né dinamiche in termini di flussi di cassa che non sono riflesse in conto economico e possono determinare anche un rilevante disallineamento tra reddito netto e flussi di cassa;
- parimenti preclusa risulta l’adozione del metodo finanziario (c.d. “DCF”) che è basato, come già anticipato, sull’apprezzamento dei flussi attesi desunti da budget e piani, in quanto gli stessi non risultano disponibili;
- il metodo patrimoniale è indicato in caso di valutazioni di holding pure o di immobiliari o di società in fase di dismissione (ove è necessaria una valutazione in qualche modo “atomistica”) ma non assume significato nella valutazione di attività in potenziale funzione quale quella qui in esame;
- il metodo dei multipli di mercato, come metodo principale, risulta sostanzialmente non applicabile, data la mancanza di competitors quotati che evidenzino *business unit* con caratteristiche equiparabili a quelle della società in oggetto in termini dimensionali, di localizzazione geografica, per tipo di attività, ecc.

*

Tutto ciò premesso, si è proceduto, quindi, alla stima del valore economico del capitale della società utilizzando il metodo “misto” con stima autonoma dell’Avviamento citato.

Nelle sue più frequenti applicazioni, questo metodo si estrinseca nella seguente formula:

$$W = K + (R - i'K) a_{n-i''}$$

dove:

- $\underline{W}$ = valore dell’azienda

- $\underline{K}$ = patrimonio netto rettificato
- $(\underline{R} - \underline{i}'\underline{K})$ = sovrareddito rispetto al reddito normale di settore
- $\underline{R}$ = reddito medio, normale, atteso
- $\underline{i}'$ = tasso di rendimento “normale” di settore
- $\underline{n}$ = orizzonte temporale per la valutazione dell'avviamento
- $\underline{i}''$ = tasso di attualizzazione del sopra o sotto reddito;

La formula si caratterizza per la circostanza che il sovrareddito viene capitalizzato per un numero limitato di anni.

Si ritiene coerente con i presupposti di questo metodo la limitazione di n ad un numero determinato di anni, dal momento che è ragionevole che le condizioni che assicurano il sovrareddito (cioè un reddito oltre la norma) od un sotto reddito (cioè un reddito inferiore alla norma), in generale, non possono durare a lungo e sono quindi destinate a estinguersi o attenuarsi nel corso di alcuni anni.

Ciò detto, un primo passo da compiere è definire il valore di un'azienda in base al valore corrente del patrimonio. Tale valore andrà incrementato (o ridotto) del valore attuale, a tassi di mercato, della rendita corrispondente all'extra-reddito (o del sotto reddito) per un numero definito di anni.

In particolare, il tasso di capitalizzazione di tale sopra o sotto-reddito misura il rischio di mancato conseguimento del rendimento differenziale rispetto al normale rendimento rispetto al tipo di investimento considerato.

La metodica valutativa di tipo patrimoniale “mista” viene effettuata mediante una stima analitica, operata a valori correnti di sostituzione, dei singoli elementi attivi e passivi che formano il ramo d'azienda. In altre parole, applicando il metodo in questione il valore aziendale scaturisce dalla somma algebrica dei singoli elementi patrimoniali attivi e passivi, ri-espressi ai suddetti valori.

Pertanto, sul piano concreto, il perito, nell'applicare il metodo patrimoniale, deve compiere due operazioni.

La prima consiste nella revisione degli elementi attivi e passivi rilevabili dalla situazione patrimoniale di partenza al fine di verificare che non vi siano sopravvalutazioni o sottovalutazioni o, ancora, la mancata contabilizzazione di alcuni elementi, come, ad esempio, alcune poste passive. In questa fase, si può, dunque, porre l'esigenza di effettuare alcune rettifiche dei valori contabili di partenza, che modificheranno l'entità del capitale netto identificato nella situazione patrimoniale presentata dagli amministratori.

La seconda operazione consiste nella ri-espressione a valori correnti di sostituzione degli elementi patrimoniali attivi e passivi, desunti dalla precedente elaborazione, e nella stima delle imposte latenti. Si tratta, in altre parole, di determinare per gli elementi attivi il costo di riacquisto o di riproduzione e per gli elementi passivi (laddove presenti) il valore corrente di rinegoziazione.

I valori degli elementi del capitale, determinati nella situazione contabile di partenza secondo il disposto dell'art. 2426 cod. civile, in sede di stesura della perizia sono sostituiti con i valori correnti, al fine di determinare il capitale netto rettificato, dato dalla somma algebrica del capitale netto contabile e delle rettifiche positive e negative derivanti sia dalla differenza tra valori correnti e valori contabili delle singole attività e passività, sia dalla valutazione degli oneri latenti o dei benefici fiscali potenziali. Un elemento, infatti, da tenere in debita considerazione nel computo del capitale netto rettificato è costituita dalla cosiddetta "fiscalità latente". Una volta determinate le rettifiche da apportare alle poste patrimoniali contabili, si rende infatti necessario stimare l'effetto fiscale latente, riconducibile alle differenze accertate tra valori correnti e valori fiscalmente riconosciuti.

L'importo delle imposte latenti si determina applicando alla base imponibile, costituita in questo caso dalla plusvalenza potenziale netta, un'adeguata aliquota di imposta. Per quanto riguarda la scelta di quest'ultima, di norma nella pratica il calcolo dell'imposizione latente viene effettuato applicando un'aliquota ridotta, anziché l'aliquota ordinaria applicabile alle plusvalenze in base alla vigente legislazione fiscale. L'abbattimento dell'aliquota piena è giustificato per diverse ragioni, tra cui le seguenti:

- 1) l'onere fiscale è solo potenziale, così come le plusvalenze da cui deriva;
- 2) l'imposizione si avrà soltanto nel momento in cui le plusvalenze saranno realizzate, sapendo che ciò potrà avvenire anche dopo anni, per cui l'onere fiscale risulterà differito nel tempo, richiedendo un'adeguata attualizzazione;
- 3) la normativa fiscale, in certi casi, può consentire alla società di diminuire il carico fiscale potenziale (es.: leggi di rivalutazione in totale o parziale esenzione di imposta);
- 4) la normativa fiscale, in certi casi, può consentire una tassazione diluita nel tempo (es.: tassazione di plusvalenze realizzate sulla cessione dei beni di impresa detenuti da almeno tre esercizi);
- 5) le aliquote applicabili al momento della realizzazione delle plusvalenze potrebbero essere inferiori a quelle ordinarie (es.: operazioni di gestione straordinaria in cui si applica l'imposta sostitutiva a un'aliquota ridotta).

Le riduzioni apportate alle aliquote piene da applicare alle plusvalenze potenziali devono essere stabilite caso per caso, con riferimento alla specifica situazione presa in esame (cfr. Principi Italiani di Valutazione, "PIV", parag. I.13.1.).

Si passerà poi alla stima dell'Avviamento o del c.d. "Badwill".

Il tutto come verrà meglio dettagliato in seguito.

3.9.1 PREMESSA

I PIV, molto opportunamente nel principio III.1.16 stabiliscono che: *"Nella selezione del metodo di valutazione, l'esperto deve essere consapevole dell'esigenza di formulare scelte motivate, coerenti con le caratteristiche dell'azienda, o del ramo aziendale considerato, la configurazione di valore ricercata; le finalità della stima; e la base informativa disponibile. Sono da evitare aggregazione di metodi che non esprimono un razionale percorso valutativo."*

Nel rispetto di questo principio cardine, deve essere nuovamente messo in evidenza come il sottoscritto non disponga di elementi analitici prospettici da valutare, inerenti alle previsioni di

andamento economico dell'Azienda nei prossimi anni, ma solo di una serie di dati storici che riguardano un campione di imprese ritenute astrattamente comparabili ed estratti tramite apposita banca dati.

Conseguentemente, la scelta motivata presa dal sottoscritto in ordine al metodo scelto, è consistita necessariamente nel considerare i risultati medi storici conseguiti nel settore (assunto quale campione secondo specifici criteri di selezione), come buona approssimazione dei risultati che teoricamente potranno essere registrati in futuro.

Detto assetto (basato, come detto, principalmente su dati medi storici di settore) pare coerente con la finalità della presente *valutazione* che è quella di orientare gli organi della procedura fallimentare nelle operazioni di vendita con procedure di evidenza pubblica. Infatti, la vendita dell'Azienda dovrà realizzarsi nello stato in cui essa si trova, in assenza della possibilità di intervenire significativamente sulla redditività prospettica della stessa (impossibilità che in questo caso trova anche il limite "fisico" della struttura attuale dell'immobile destinata a specifica attività alberghiera) nonché nell'impossibilità di ipotizzare i benefici prospettici di eventuali investimenti volti ad aumentare le potenzialità dell'Azienda stessa.

Quello che precede rappresenta l'assunto concettuale di base inerente la possibilità di fornire un valore ad una azienda "in crisi" (peraltro, come in questo caso, assoggettata alla Liquidazione Giudiziale); infatti, come osservato da autorevole dottrina⁽¹⁷⁾ che ha trattato la specificità delle valutazioni delle aziende in crisi : *"In buona sostanza, la determinazione del valore economico del capitale di una azienda in crisi presuppone che essa sia in grado di operare come sistema "duraturo" ed "autonomo", ovvero sia come istituto atto a perdurare nel tempo in un ambiente che cambia e che sia capace di operare, facendo affidamento sulle proprie risorse e capacità, senza ricorrere in modo sistematico, a sostegni esogeni"*.

L'azienda in questione pare, quindi, essere dotata potenzialmente di queste capacità che la rendono una sorta di *"steady case"*, ovvero una situazione aziendale in teoria sufficientemente stabilizzata ed i cui flussi reddituali prospettici potranno considerarsi stabili e quindi ragionevolmente *"normalizzabili"*.

⁽¹⁷⁾ G. Liberatore, A. Amaduzzi, E. Comuzzi, O. Ferraro – La Valutazione delle aziende in crisi, Giuffrè Editore – 2014.

3.9.2 DETERMINAZIONE DELLE VARIABILI

3.9.2.1 Determinazione del valore “K” e la connessione del presente elaborato con la perizia della componente immobiliare.

Il valore di K corrisponde al patrimonio netto rettificato, ossia il patrimonio netto contabile di partenza di natura operativa.

Nel caso in questione, deve essere evidenziato che l'*opinion* che lo scrivente si appresta a rilasciare, dipende in modo considerevole dal lavoro di valutazione effettuato da altro perito. Infatti, la curatela, che ha richiesto entrambe le perizie, nell'elaborare il piano di liquidazione, dovrà presumibilmente determinare se vi sia teorica separabilità fra il lotto “azienda alberghiera” ed il lotto “immobile strumentale alberghiero”. È evidente, infatti, che è possibile reperire sul mercato investitori interessati alla sola gestione alberghiera rispetto ad investitori interessati ad un investimento di mera detenzione immobiliare ma la separabilità dei lotti, almeno secondo la convinzione dello scrivente, è possibile solo se entrambi gli investitori possano trarre dal loro investimento, la redditività di mercato per la specifica tipologia di investimento.

Ciò equivale ad affermare che, vista l'inscindibilità fra azienda alberghiera ed immobile alberghiero, vi sarà la possibilità di realizzare la vendita in lotti separati solo se l'azienda alberghiera sarà in grado di remunerare adeguatamente la componente immobiliare.

Si anticipa, peraltro, come nella fattispecie si ritenga non possibile separare i due lotti (essendo comunque più opportuna la vendita congiunta).

Questa commistione di valori non dipende esclusivamente dalle analisi condotte dal sottoscritto ma dipende fortemente dalla valutazione immobiliare che è stata resa.

In particolare, il Perito ha utilizzato un criterio di stima “*particolareggiato comparativo (stima sintetica)*” tenendo come riferimento i vari valori di mercato delle varie tipologie in zona apportandone i dovuti coefficienti correttivi. Considerato che si tratta di un immobile ad uso albergo, in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche in

relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato un probabile valore di mercato di Euro /mq 2.000,00".

In particolare il perito ha indicato il valore di mercato dell'immobile in ottica meramente comparativa in complessivo euro 1.937.220,00.

Ha poi stimato in 1.621.265,00 il valore di mercato corretto, in particolare, per la vendita all'asta, che tiene conto della necessità di una vendita rapida e delle dinamiche tipiche delle aste (potenziale minor affluenza di acquirenti disposti a pagare il prezzo pieno, tempi di vendita ridotti, ecc.) nonché delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

Nel caso di specie, si è ritenuto di assumere quale componente significativa del valore K, il valore dell'immobile stimato dal Geom. Luigi Bombassei De Bona pari ad arrotondati **Euro 1.620.000.**

Il metodo misto patrimoniale-reddituale richiede, infatti, che il Patrimonio Netto rettificato sia basato su valori effettivi e realistici, tenendo conto delle circostanze concrete in cui si trova l'azienda. In particolare, per riflettere la situazione economica e patrimoniale, si è ritenuto di considerare, in ottica prudentiale e comunque di coerenza relativamente al contesto, il valore di realizzo più probabile dei beni, piuttosto che affidarsi esclusivamente a stime teoriche di mercato.

Ciò detto, lo scrivente ritiene, per le ragioni già esposte, che tale valore non possa essere direttamente assunto, in quanto se realizzato (ad esempio a seguito di alienazione dei beni in esame) sarebbe oggetto di normale imposizione fiscale. Pertanto si ritiene di dover addivenire a una stima che tenga conto anche di tali carichi fiscali, benché potenziali e differiti (così come, del resto, si considera la plusvalenza).

In assenza di informazioni relative al costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile, da confrontare con l'eventuale prezzo di vendita, e nel conseguente rischio di sovrastimare l'eventuale carico fiscale latente, si è ritenuto di assumere quale costo storico il valore catastale dello stesso (valore ritenuto ragionevole nel caso di specie) determinato come segue:

- Rendita catastale dell'immobile (categoria D2): Euro 10.606
- Coefficiente (D2): 63

- [rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito
- Valore catastale: $(10.606 + 530) * 63 = 701.568$ Euro

A tale plusvalore potenziale (1.620.000 Euro - 701.568 Euro = 918.432,00 Euro) viene, quindi, applicata un'aliquota fiscale del 20% (comprensiva anche dell'eventuale tassazione ai fini Irap), in considerazione di eventuali benefici futuri d'imposta di cui la Ditta potrebbe beneficiare (in termini di rateizzazione della plusvalenza, leggi di rivalutazione speciali, ecc.) determinando un carico fiscale complessivo di Euro 183.686,40 (Euro 918.432 x 20%).

Il valore dell'immobile, quindi, al netto del carico fiscale latente, può essere arrotondato in Euro 1.436.000.

Oltre a tale posta immobiliare, come anticipato, le *poste attive* facenti parte dell'Azienda, come già detto, sono costituiti anche da beni mobili costituiti da:

- **Arredi e Mobili:** questa categoria comprende una vasta gamma di oggetti, tra cui tavoli, sedie, poltrone, divani, letti, armadi, cassettiere e comodini. Questi beni costituiscono la struttura fondamentale dell'arredamento dell'albergo e sono essenziali per garantire il comfort degli ospiti. Ad esempio, nel piano terra troviamo tavoli da pranzo e sedie in legno, mentre nei piani superiori sono presenti letti singoli e matrimoniali, armadi e comodini.
- **Apparecchiature Elettroniche:** L'inventario include numerosi dispositivi elettronici, come televisori, telefoni, sistemi di videosorveglianza, router, stampanti e impianti stereo.
- **Attrezzature per la Ristorazione:** questa categoria comprende macchine da caffè, impianti di spillatura, frigoriferi, lavastoviglie e pentolame vario.
- **Decorazioni e Suppellettili:** Gli oggetti decorativi, come quadri, specchi, lampadari, tendaggi e suppellettili vari, contribuiscono all'estetica e all'atmosfera dell'albergo.
- **Materiali per la Pulizia e la Manutenzione:** l'inventario include anche materiali per la pulizia, come aspirapolvere, prodotti per la pulizia e attrezzature per la manutenzione.
- **Biancheria:** comprende asciugamani, lenzuola, coperte, cuscini e tovaglie.
- **Attrezzature per il Tempo Libero e il Benessere:** questa categoria include giochi per bambini, strumenti musicali e attrezzature ginniche.

Il valore dei beni mobili sopra identificati, come da perizia di I.V.G. (al cui dettaglio analitico si rinvia), è stato determinato in arrotondati **Euro 20.000**.

Pertanto, il valore di K può essere stimato in complessivi arrotondati **euro 1.456.000** (arrotondati euro 1.436.000 + euro 20.000).

3.9.2.2 Determinazione di n e i''

Il valore deriva dall'applicazione di formule di matematica finanziaria, rilevabile anche da appositi prontuari, e discende dalla determinazione dei due elementi dai quali dipende, ossia n (durata) e i'' (tasso di attualizzazione).

Determinazione di n

In particolare, relativamente all'elemento n per l'Azienda di cui alla presente valutazione peritale - ossia il periodo dell'arco temporale per il quale è fondatamente ammissibile attendersi il riproporsi di sovra redditi o nella fattispecie specifica, sotto redditi futuri - stante le tempistiche di un ipotetico *turnaround* che un potenziale investitore potrebbe adottare - si è scelto di assumere un periodo temporale limitato a **3 anni**.

Determinazione di i''

Relativamente alla componente i'' , ossia il tasso di attualizzazione, essa è qui rappresentata dal **tasso K_e** , ovvero il "*costo opportunità del capitale di rischio*".

Il costo dell'Equity (K_e) è stato identificato ricorrendo al *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) nella formula "aggiustata", secondo cui il tasso di rendimento atteso è pari alla somma dei rendimenti di strumenti finanziari privi di rischio (R_f , *risk free rate*) e di un differenziale che esprime la rischiosità sistematica dell'investimento. Tale premio è stato ottenuto moltiplicando il premio di mercato ($M_p = R_m - R_f$: sovra-rendimento atteso dei titoli rischiosi che compongono il portafoglio di mercato rispetto al *risk free rate*) per un coefficiente (Beta) che esprime la variabilità del rendimento atteso dallo specifico investimento rispetto a quello di mercato.

Tale tasso è stato, in particolare, così calcolato:

$$K_e = i'' = R_f + \beta L(R_m - R_f) + \text{c.d. "small size premium"} + \text{c.d. "rischio di execution"}$$

Dove:

Rf = tasso risk free ovvero tasso di interesse per investimenti privi di rischio. Come noto, il tasso di interesse per investimenti a rischio nullo (**Rf**) rappresenta per gli investitori una remunerazione puramente finanziaria, ovvero il compenso richiesto per il decorrere del tempo; come tasso free risk è pressoché universale l'utilizzo di un rendimento effettivo a scadenza su Titoli di Stato. Nel caso di specie è stato scelto il rendimento lordo all'emissione dei BTP italiani decennali. A fini di normalizzazione, detto tasso è stato posto uguale alla media a tre mesi rispetto alla data di riferimento. Si assume pertanto un valore pari al **3,86%**, ovvero il rendimento medio trimestrale dei BTP a dieci anni (fonte il Sole 24 Ore ⁽¹⁸⁾).

L'indice beta = rappresenta la misura del rischio della specifica azienda, espressa dalla volatilità del rendimento del settore di appartenenza rispetto a quello dell'intero mercato. Esso può essere *levered* o *unlevered*.

In particolare, l'indice beta (β) è la misura del rischio teorico, chiamato anche "rischio sistematico", di un titolo azionario paragonato all'intero mercato, dovuto agli effetti che l'andamento generale dell'economia provoca sul settore economico di riferimento dell'impresa. È calcolato analizzando statisticamente i ritorni azionari del titolo in questione e comparandoli con un indice di riferimento. A seconda dei diversi valori assunti da tale indicatore, un titolo verrà identificato, rispetto ai movimenti di mercato, "aggressivo/rischioso" se β è maggiore di 1, "difensivo/non rischioso" se β è minore di 1, "neutro" se β è uguale a 1.

Nella fattispecie, il coefficiente β è stato determinato dapprima assumendo a riferimento i **β levered** di un paniere di società ritenute operanti in settori teoricamente affini estrapolate mediante l'utilizzo di un'apposita banca dati ⁽¹⁹⁾ che ha restituito un dato medio di 1,23, ed è stata poi applicata la cd. formula di Blume ⁽²⁰⁾ dalla quale si è ottenuto il β *adjusted* pari a 1,15, correttivo del difetto legato alla storicità dei β delle comparabili prese a riferimento. Tale valore è stato poi parametrato al rapporto d'indebitamento del paniere prescelto e del

⁽¹⁸⁾ Allegato 3.

⁽¹⁹⁾ Allegato 4 - Beta levered, tale dato per finalità di normalizzazione è stato determinato tramite una regressione dei rendimenti delle azioni e dell'indice per ottenere il beta "equity" o "levered" utilizzando 5 anni di rendimenti mensili.

⁽²⁰⁾ La c.d. "formula di Blume" calcola il β che scaturisce dalla somma di 2/3 del β attuale più 1/3 del β futuro di mercato che si presume pari ad 1 dal momento che il β di mercato tende ad allinearsi ad 1. La formula è la seguente: $\beta_{adjusted} = 2/3 * \beta_{unlevered} comparabili + 1/3 * 1$.

fattore tassazione. Si è, quindi, stimato in **0,94** il valore del **β unlevered**. Per controllare la bontà del dato si è ritenuto di effettuare un confronto con l'analisi empirica svolta da Salvidio & Partners "*Coefficienti Beta di settore per le valutazioni aziendali*", con riferimento al primo trimestre 2024, per il settore del tutto affine degli "*Hotel, ristoranti e tempo libero*" che ha restituito un dato di beta *unlevered*, base 5 anni, su scala globale, pari a 0,91, con una conferma sostanziale, quindi, del dato selezionato ⁽²¹⁾.

Tale dato è stato poi sottoposto al processo di re-levering, sulla base della struttura finanziaria "obbiettivo" della società (con evidenza di un rapporto di D/E a valori di mercato del 43,53% determinato attraverso il medesimo paniere di società già evidenziato) e il beta levered (β_L) è risultato pari a **1,24**; dato ritenuto comunque congruo in considerazione della rischiosità potenziale del business sotteso all'attività della Ditta.

$R_m - R_f = M_p$ rappresenta il valore del premio mediamente riconosciuto per le attività a rischio e può essere determinato sulla base della verifica empirica del rendimento annuale richiesto per investimenti in capitale di rischio di aziende quotate. Il valore del premio per il rischio può essere determinato sulla base della verifica empirica del rendimento annuale richiesto per investimenti in capitale di rischio di aziende quotate, e viene tipicamente compreso in un *range* tra il 4,5% ed il 7%. Nel caso di specie, il valore del premio per il rischio è stato stimato, in linea con la comune prassi valutativa (Prof. Fernandez), pari a **6,20%** (quale valore mediano riscontrato nella realtà italiana ⁽²²⁾).

Il discount conservativo o "*size discount*". Come noto, talune teorie e pratiche valutative ritengono che il costo del capitale debba riflettere, oltre che un premio per la rischiosità sistematica dell'investimento, anche un premio legato ad elementi specifici dell'azienda, tra cui le sue dimensioni (small size effect) ⁽²³⁾.

Considerando, il caso specifico, si è ritenuto opportuno apportare un correttivo del 2% per le ridotte dimensioni aziendali, in considerazione anche del rischio di *execution* di cui di seguito.

⁽²¹⁾ Allegato 5.

⁽²²⁾ Allegato 6 analisi empirica del premio al rischio condotta dal Prof. Fernandez per l'Italia nel corso del 2024.

⁽²³⁾ Sostanzialmente nello stesso senso depongono anche i PIV a commento del paragrafo III.2.4., rubricato "*La valutazione di imprese di differenti dimensioni*".

Rischio “execution”. La teoria finanziaria ci insegna che a un più elevato rischio deve associarsi, necessariamente, un maggior rendimento. Nella fattispecie, non può che convenirsi con tale teoria. Lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare anche che, seppur con un’ipotetica stipula futura di un contratto di affitto d’azienda, o di ramo d’azienda, l’imprenditore concedente trasferisse il rischio imprenditoriale in capo ad un altro soggetto, è altrettanto vero che, per effetto di un’eventuale cattiva gestione imprenditoriale da parte dell’affittuario, l’imprenditore concedente potrebbe veder sensibilmente ridotto il valore del ramo d’azienda concesso in affitto.

Alla luce di quanto esposto si ritiene di maggiorare la formula tradizionale del CAPM anche di un premio per il rischio c.d. di *execution*.

Poiché è stato dimostrato⁽²⁴⁾ che il rendimento storico delle aziende più rischiose è sistematicamente superiore rispetto al ritorno misurato implicitamente dai loro β , gli studi empirici hanno quantificato, per tali società, un incremento del tasso in un intervallo compreso tra il 2% e 4%. Pertanto, al tasso è stato sommato prudenzialmente una maggiorazione del 2% a tale titolo (in considerazione della maggiorazione ipotizzata già in termini di “*size discount*”).

Il tasso K_e finale “aggiustato” che ne deriva è pari a **15,58%** come di seguito analiticamente dettagliato:

<i>a</i>	Tasso risk free (R_f)	3,86%
<i>b</i>	Market Risk Premium	6,20%
<i>c</i>	Beta unlevered (β_u)	0,9470
<i>d</i>	Debito/Equity	74%
<i>e</i>	Aliquota fiscale (<i>t</i>)	27,9%
$f = c * ((1 + d * (1 - e)))$	Beta levered (β_L)	1,24
<i>g</i>	Small size premium	2%

⁽²⁴⁾ In particolare dagli studi pubblicati in “*Ibbotson SBBI Valuation Yearbooks*”.

$h = a + (b \cdot d) + g$	Costo dell'Equity (K_e)	13,58%
i	Rischio "execution"	2%
$l = h + i$	Costo dell'Equity rettificato (K_e)	15,58%

3.9.2.3 Il periodo di riferimento dei flussi reddituali e la determinazione degli stessi

Al fine di determinare il reddito futuro atteso nell'arco temporale per il quale è fondatamente ammissibile attendersi il riproporsi dei risultati stimati, questo può essere raggiunto sulla base di ipotesi tra loro diverse:

- supponendo la conservazione dei risultati storicamente ottenuti in tempi recenti (*metodo dei risultati storici*);
- considerando la proiezione futura dei risultati storici, in relazione all'ipotizzabile comportamento di alcune variabili fondamentali che possono incidere sulla redditività (*metodo di proiezione dei risultati storici*);
- assumendo i risultati economici espressi nei *budget* aziendali per definiti periodi futuri (*metodo dei risultati programmatici*);
- definendo nuove condizioni di gestione futura e determinando le probabili conseguenze che le medesime determineranno da un punto di vista reddituale (*metodo dell'innovazione*).

Il momento di maggiore criticità è costituito dalla difficoltà propria della determinazione dei flussi attesi per il futuro, al punto che l'affidabilità del modello valutativo è, come detto, strettamente correlata al grado di obiettività e di coerenza nella stima degli elementi utilizzati per la costruzione dei flussi reddituali.

In assenza di piani prospettici formalizzati relativi all'Azienda e stante la particolare situazione della stessa, si è ritenuto, di costruire un piano come di seguito meglio dettagliato.

Come già rilevato, non disponendo di dati economici specifici dell'albergo oggetto di stima, lo scrivente ha costruito un Business Plan partendo dai dati di un gruppo di società comparabili estratte da apposita banca dati con i seguenti criteri di selezione:

L'analisi è stata fatta, come già anticipato, in base alle seguenti discriminanti:

- il paniere delle società analizzate risulta compreso all'interno del codice ATECO 551 (Alberghi e strutture simili);
- le società presentano un bilancio depositato per l'esercizio 2023;
- le società presentano un numero di dipendenti inferiore a 15 (per ragionevole omogeneità con l'attività dell');
- le società siano localizzate solo presso comuni montani con una fascia di attrazione turistica "media".

Di tale campione è stata calcolata l'incidenza percentuale di ogni voce rispetto ai ricavi aggregati dell'anno 2023 (nonché le relative variazioni). Dette incidenze percentuali sono state, quindi, assunte come base di partenza per lo sviluppo del Business Plan utilizzato per stimare il reddito medio netto atteso per un periodo di dieci anni 2024 - 2033.

Al fine di stimare i ricavi operativi lo scrivente ha analizzato i prezzi medi giornalieri applicati ad Auronzo di Cadore da strutture ricettive comparabili con l'azienda oggetto di stima (110,83 Euro)⁽²⁵⁾.

Considerando poi che l'azienda oggetto della presente stima è dotata di 22 camere e che il periodo di apertura è stimabile in 6 mesi all'anno (periodo coincidente con gli intervalli di apertura estiva ed invernale: giugno-settembre, dicembre-gennaio) si è stimato una disponibilità complessiva di 3.960 camere all'anno e moltiplicando tale valore per il tasso di occupazione medio di cui si è detto nei paragrafi precedenti (38,03%), si sono individuate 1.506 camere potenzialmente occupate all'anno. Pertanto, è stato ipotizzato di identificare i ricavi operativi relativi alle camere occupate moltiplicando il prezzo medio per il numero di camere ipoteticamente occupabili.

⁽²⁵⁾ Vedi precedente paragrafo 3.6.2

Considerando, inoltre, che l'azienda offriva ai propri clienti, oltre all'alloggio anche un servizio di ristorazione, sono state ipotizzate, seppur in via marginale, ulteriori entrate per eventuali "extra" (vendita vino, aperitivi, digestivi, ecc.). Si è ipotizzato, quindi, che il reddito operativo identificato fosse pari al 95% del reddito operativo complessivo ed è stato calcolato il restante 5% di vendite "extra" tramite una semplice proporzione.

Per gli anni di sviluppo del piano (10) sono stati, quindi, ipotizzati i seguenti tassi di crescita:

- 2% per il prezzo medio applicato a camera (in linea con il tasso di inflazione "target" BCE);
- 5% per il tasso di occupazione delle stanze⁽²⁶⁾.

Il tutto secondo lo sviluppo dettagliato di seguito:

ANNO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
occupazione	38,0%	39,9%	41,9%	44,0%	46,2%	48,5%	49,5%	50,5%	51,5%	52,5%	53,6%			
ADR (Average Daily Rate: prezzo giornaliero per camera)	110,83 €	113,05 €	115,31 €	117,62 €	119,97 €	122,37 €	124,82 €	127,31 €	129,86 €	132,46 €	135,11 €			
crescita %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%			
camere	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22			
giorni di apertura	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180			
camere occupate	1.505,93	1.581,23	1.660,29	1.743,31	1.830,47	1.922,00	1.960,44	1.999,65	2.039,64	2.080,43	2.122,04			
crescita	0,00%	5,00%	5%	5%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%			
camere disponibili	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00	3.960,00			
RICAVI OPERATIVI														
camere	95,00%	166.907,76	95,00%	178.758,21	95,00%	191.450,04	205.043,00	219.601,05	235.192,72	244.694,51	254.580,17	264.865,21	275.565,76	286.698,62
Ristorazione e Bar	5,00%	8.784,62	5,00%	9.408,33	5,00%	10.076,32	10.791,74	11.557,95	12.378,56	12.878,66	13.398,96	13.940,27	14.503,46	15.089,40
TOTALE RICAVI OPERATIVI	100,00%	175.692,38		188.166,54		201.526,36	215.834,73	231.159,00	247.571,29	257.573,17	267.979,12	278.805,48	290.069,22	301.788,02

A seguire, partendo dal fatturato operativo complessivo per il 2023, a base della costruzione del Business Plan (Euro 175.692,38), si è applicata l'incidenza media percentuale dei costi sui ricavi desumibile dal campione già descritto⁽²⁷⁾, sempre su base aggregata e su base cinque anni, le cui risultanze si riportano per finalità espositive qui di seguito:

⁽²⁶⁾ Ipotizzando di raggiungere, quindi, circa dal 3° anno di piano il tasso di occupazione medio previsto per la Provincia di Belluno e poi di superare tale dato medio, stante le potenzialità turistiche del Comune di Auronzo di cui si è già data menzione, fino a raggiungere a fine piano un dato di occupazione medio del 53,6%, ritenuto del tutto ragionevole.

⁽²⁷⁾ Vedi paragrafo 3.7

Mese/Anno	dic-19		dic-20		dic-21		dic-22		dic-23		Media 5 anni		media 5yrs
	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%		%	
A - Ricavi	106.059.391	100	77.236.986	100	98.214.609	100	175.291.327	100	213.706.789	100	134.101.820	100,0%	
1.1 - Acquisti	-21.540.945	-20,3	-13.515.727	-17,5	-20.801.585	-21,2	-37.928.250	-21,6	-50.005.018	-23,4	-28.758.305	-21,4%	
1.2 - Variazione Rimanenze	-239.483	-0,2	-821.677	-1,1	1.317.892	1,3	3.096.768	1,8	2.276.331	1,1	1.125.966	0,8%	
1 - Consumi	-21.780.428	-20,5	-14.337.404	-18,6	-19.483.693	-19,8	-34.831.482	-19,9	-47.728.687	-22,3	-27.632.339	-20,6%	
B - Valore Aggiunto su Consumi (A + 1)	84.278.963	79,5	62.899.582	81,4	78.730.916	80,2	140.459.845	80,1	165.978.102	77,7	106.469.482	79,4%	
C.1 - Servizi	-25.156.839	-23,7	-20.268.052	-26,2	-28.150.945	-28,7	-44.494.144	-25,4	-48.434.744	-22,7	-33.300.945	-24,8%	
C.2 - Godimento Beni di Terzi	-3.408.707	-3,2	-2.628.029	-3,4	-5.170.625	-5,3	-6.257.631	-3,6	-7.373.032	-3,5	-4.967.605	-3,7%	
C.3 - Personale	-27.971.754	-26,4	-20.243.071	-26,2	-25.900.515	-26,4	-46.133.475	-26,3	-52.620.405	-24,6	-34.573.844	-25,8%	
C - Totale Costi Operativi (C.1 + C.2 + C.3)	-56.537.300	-53,3	-43.139.152	-55,9	-59.222.085	-60,3	-96.885.250	-55,3	-108.428.181	-50,7	-72.842.394	-54,3%	
X - Altra Gestione Operativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
D - Margine Operativo Lordo (EBITDA) (B + C + X)	27.741.663	26,2	19.760.430	25,6	19.508.831	19,9	43.574.595	24,9	57.549.921	26,9	33.627.088	25,1%	
4.1 - Ammortamenti	-13.749.835	-13	-16.890.541	-21,9	-23.370.946	-23,8	-27.353.566	-15,6	-30.286.797	-14,2	-22.330.337	-16,7%	
4.2 - Accantonamenti	-4.029	0	-18.581	0	-89	0	0	0	0	0	-4.540	0,0%	
4.3 - Svalutazioni	-50.207	0	-318.014	-0,4	-26.588	0	-21.038	0	-4.304	0	-84.030	-0,1%	
E - Margine Operativo Netto (EBIT) (D + 4.1 + 4.2 + 4.3)	13.937.592	13,1	2.533.294	3,3	-3.888.792	-4	16.199.991	9,2	27.258.820	12,8	11.208.181	8,4%	
4.4 - Saldo Oneri/Ricavi Diversi di Gestione	-1.423.251	-1,3	2.408.478	3,1	12.227.038	12,4	893.016	0,5	-386.821	-0,2	2.743.692	2,0%	
E1 - Margine Ante Gestione Finanziaria e Straordinaria (E + 4.4)	12.514.341	11,8	4.941.772	6,4	8.338.246	8,5	17.093.007	9,8	26.871.999	12,6	13.951.873	10,4%	
5 - Gestione Finanziaria	-2.454.630	-2,3	-2.358.433	-3,1	-3.733.443	-3,8	-4.225.062	-2,4	-7.115.831	-3,3	-3.977.480	-3,0%	
E2 - Margine Corrente (E1 + 5)	10.059.711	9,5	2.583.339	3,3	4.604.803	4,7	12.867.945	7,3	19.756.168	9,2	9.974.393	7,4%	
6 - Gestione Straordinaria	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0,0%	
F - Margine Ante Imposte (EBT) (E2 + 6)	10.059.711	9,5	2.583.339	3,3	4.604.803	4,7	12.867.944	7,3	19.756.168	9,2	9.974.393	7,4%	
7 - Imposte	-3.087.505	-2,9	-1.238.732	-1,6	-141.030	-0,1	-3.178.371	-1,8	-5.526.747	-2,6	-2.634.477	-2,0%	
G - Utile/Perdita di periodo (F + 7)	6.972.206	6,6	1.344.607	1,7	4.463.773	4,5	9.689.573	5,5	14.229.421	6,7	7.339.916	5,5%	

Ne deriva un reddito medio atteso (R) di Euro 13.576,60, al netto del carico fiscale pari al 27,90%.

Di seguito, si riporta una sintetica tabella esplicativa dei dati assunti ai fini del calcolo citato:

Incidenza % (media a 5 anni gruppo dei pari)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	media
A - Ricavi	100,0%	175.692,38	188.166,54	201.526,36	215.834,73	231.159,00	247.571,29	257.573,17	267.979,12	278.805,48	290.069,22	301.788,02	248.047,29
1.1 - Acquisti	-21,4%	- 37.677,45	- 40.352,55	- 43.217,58	- 46.286,03	- 49.572,34	- 53.091,98	- 55.236,89	- 57.468,46	- 59.790,19	- 62.205,71	- 64.718,82	- 53.194,06
1.2 - Variazione Rimanenze	0,8%	1.475,18	1.579,91	1.692,09	1.812,22	1.940,89	2.078,70	2.162,68	2.250,05	2.340,95	2.435,52	2.533,92	2.082,69
1 - Consumi	-20,6%	- 36.202,28	- 38.772,64	- 41.525,50	- 44.473,81	- 47.631,45	- 51.013,28	- 53.074,22	- 55.218,41	- 57.449,24	- 59.770,19	- 62.184,90	- 51.111,36
B - Valore Aggiunto su Consumi (A + 1)	79,4%	139.490,10	149.383,90	160.000,86	171.360,93	183.527,55	196.558,01	204.498,95	212.760,71	221.356,24	230.299,03	239.603,11	196.935,93
C.1 - Servizi	-24,8%	- 43.628,95	- 46.726,61	- 50.044,20	- 53.597,34	- 57.402,75	- 61.478,34	- 63.962,07	- 66.546,14	- 69.234,60	- 72.031,68	- 74.941,76	- 61.596,55
C.2 - Godimento Beni di Terzi	-3,7%	- 6.508,27	- 6.970,35	- 7.465,25	- 7.995,28	- 8.562,95	- 9.170,91	- 9.541,42	- 9.926,89	- 10.327,94	- 10.745,19	- 11.179,29	- 9.188,55
C.3 - Personale	-25,8%	- 45.296,63	- 48.512,69	- 51.957,09	- 55.646,05	- 59.596,92	- 63.828,30	- 66.406,96	- 69.089,80	- 71.881,03	- 74.785,03	- 77.806,34	- 63.951,02
C - Totale Costi Operativi (C.1 + C.2 + C.3)	-54,3%	- 95.433,85	- 102.209,66	- 109.466,54	- 117.238,67	- 125.562,61	- 134.477,56	- 139.910,45	- 145.562,83	- 151.443,57	- 157.561,89	- 163.927,39	- 134.736,12
X - Altra Gestione Operativa	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D - Margine Operativo Lordo (EBITDA) (B + C + X)	25,1%	44.056,25	47.184,24	50.534,32	54.122,26	57.964,94	62.080,45	64.588,50	67.197,88	69.912,67	72.737,14	75.675,72	62.199,81
4.1 - Ammortamenti	-16,7%	- 29.255,90	- 31.333,07	- 33.557,72	- 35.940,32	- 38.492,08	- 41.225,02	- 42.890,51	- 44.623,29	- 46.426,07	- 48.301,68	- 50.253,07	- 41.304,28
4.2 - Accantonamenti	0,0%	- 5,95	6,37	6,82	7,31	7,83	8,38	8,72	9,07	9,44	9,82	10,22	8,40
4.3 - Svalutazioni	-0,1%	- 110,09	- 117,91	- 126,28	- 135,25	- 144,85	- 155,13	- 161,40	- 167,92	- 174,70	- 181,76	- 189,10	- 155,43
E - Margine Operativo Netto (EBIT) (D + 4.1 + 4.2 + 4.3)	8,4%	14.684,30	15.726,89	16.843,50	18.039,39	19.320,18	20.691,92	21.527,87	22.397,60	23.302,46	24.243,88	25.223,33	20.731,70
4.4 - Saldo Oneri/Ricavi Diversi di Gestione	2,0%	3.594,63	3.849,84	4.123,18	4.415,93	4.729,46	5.065,25	5.269,89	5.482,79	5.704,30	5.934,75	6.174,51	5.074,99
E1 - Margine Ante Gestione Finanziaria e Straordinaria (E + 4.4)	10,4%	18.278,93	19.576,73	20.966,68	22.455,32	24.049,64	25.757,17	26.797,76	27.880,39	29.006,76	30.178,63	31.397,84	25.806,69
5 - Gestione Finanziaria	-3,0%	- 5.211,06	- 5.581,05	- 5.977,30	- 6.401,69	- 6.856,21	- 7.343,00	- 7.639,66	- 7.948,30	- 8.269,41	- 8.603,50	- 8.951,08	- 7.357,12
E2 - Margine Corrente (E1 + 5)	7,4%	13.067,87	13.995,69	14.989,38	16.053,63	17.193,43	18.414,17	19.158,10	19.932,09	20.737,34	21.575,13	22.446,77	18.449,57
6 - Gestione Straordinaria	0,0%	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00
F - Margine Ante Imposte (EBT) (E2 + 6)	7,4%	13.067,87	13.995,69	14.989,38	16.053,63	17.193,43	18.414,17	19.158,10	19.932,09	20.737,34	21.575,13	22.446,77	18.449,57
7 - Imposte	-2,0%	- 3.451,54	- 3.696,60	- 3.959,06	- 4.240,15	- 4.541,20	- 4.863,62	- 5.060,11	- 5.264,54	- 5.477,23	- 5.698,51	- 5.928,73	- 4.872,98
G - Utile/Perdita di periodo (F + 7)	5,5%	9.616,33	10.299,09	11.030,32	11.813,48	12.652,23	13.550,54	14.097,98	14.667,54	15.260,11	15.876,62	16.518,04	13.576,60

Ovviamente, stante l'incertezza legata al piano ipotizzato, i dati numerici non possono non scontare un profilo di estrema prudenza.

3.9.2.4 La determinazione dei ricavi ipotetici conseguibili storicamente dalla affittuaria

Per completezza, si è proceduto altresì a stimare i ricavi ipoteticamente conseguibili (in assenza di informazioni disponibili) dalla affittuaria in vigore del contratto di affitto d'azienda (1 giugno 2022 – 5 aprile 2024).

A tal fine, in analogia con lo sviluppo del piano sopra evidenziato, si è proceduto come segue:

1. E' stato stimato il tasso di occupazione medio delle stanze ad uso alberghiero per il comune di Auronzo di Cadore nel relativo periodo storico.

I dati ufficiali attualmente disponibili (28) sono i seguenti:

TASSO OCCUPAZIONE POSTI LETTO AURONZO DI CADORE 2023	
posti letto disponibili all'anno	471.150,00
presenze settore alberghiero 2023	179.172
tasso occupazione	38,03%

TASSO OCCUPAZIONE POSTI LETTO AURONZO DI CADORE 2022	
posti letto disponibili all'anno	471.150,00
presenze settore alberghiero 2022	159.185
tasso occupazione	33,79%

In analogia con le assunzioni del piano, è stato quindi stimato per il 2024 - annualità per la quale alla data di stesura della presente perizia non vi erano ancora informazioni ufficiali attendibili - un tasso di crescita del 5% del tasso di occupazione (peraltro anche il confronto tra i dati del 2022 e del 2023 conferma un dato in crescita in tal senso).

2. Al fine di stimare i ricavi operativi, sono stati quindi assunti i prezzi medi giornalieri applicati ad Auronzo di Cadore da strutture ricettive comparabili con l'azienda oggetto di stima (110,83 Euro) (29). Poiché il dato disponibile è stato ricavato dall'analisi empirica svolta con riferimento a dati relativamente recenti, i dati storici sono stati ridotti del 2% per tenere conto del potenziale effetto inflazionistico sui prezzi (è stato, in particolare, assunto, a tal fine, il tasso di inflazione "BCE target");
3. In analogia con le assunzioni svolte per lo sviluppo del piano, sono state ipotizzate,

(28) Dati Istat <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=7053>

(29) Vedi precedente paragrafo 3.6.2.

seppur in via marginale, ulteriori entrate per eventuali "extra" (vendita vino, aperitivi, digestivi, ecc.). Si è ipotizzato, quindi, che il reddito operativo identificato fosse pari al 95% del reddito operativo complessivo ed è stato calcolato il restante 5% di vendite "extra" tramite una semplice proporzione.

4. Considerando poi che l'azienda oggetto della presente stima è dotata di 22 camere e che il periodo di apertura è stimabile in 6 mesi all'anno (periodo coincidente con gli intervalli di apertura estiva ed invernale: giugno-settembre, dicembre-gennaio) si è valutata una disponibilità massima complessiva di 3.960 camere all'anno; moltiplicando, quindi, tale valore per il tasso di occupazione medio si è ricavato il dato di camere teoricamente "occupabili".

Di seguito si riportano i dati così ricavati:

Periodo		01/06/2022- 31/12/2022		1/1/2023- 31/12/2023		01/01/2024- 05/04/2024
occupazione		33,8%		38,0%		39,9%
ADR (Average Daily Rate: prezzo giornaliero per camera)		108,62 €		110,83 €		113,05 €
crescita %		na		na		2%
camere		22		22		22
giorni di apertura		180		180		180
camere occupate		1338		1506		1581
crescita		na		na		0,05
camere disponibili		3960		3960		3960
RICAVI OPERATIVI						
camere	95,00%	145.323 €	95,00%	166.908 €	95,00%	178.758 €
Ristorazione e Bar	5,00%	7.649 €	5,00%	8.785 €	5,00%	9.408 €
TOTALE RICAVI OPERATIVI su base annua	100,00%	152.972	100,00%	175.692	100,00%	188.167
	<i>n. giorni 1/6/2022-31/12/2022</i>		<i>n. giorni</i>		<i>n. giorni 1/1/2024-5/4/2024</i>	
TOTALE RICAVI OPERATIVI periodo di competenza	213	89.268	365	175.692	95	48.975

Pertanto, il dato dei ricavi teoricamente conseguibili nel periodo di vigenza del contratto di affitto d'azienda è stimabile in complessivi Euro 313.936 (dato dalla somma di Euro 89.268 + Euro 175.692 + Euro 48.975).

3.9.2.5 Determinazione di i' - tasso di rendimento normale

Si tratta del tasso di interesse normale applicato al capitale netto rettificato (K) ed esprime una misura di rendimento giudicata soddisfacente, nei limiti della norma, tenuto conto del grado di rischio che l'azienda incontra.

Trattandosi di un tasso medio teorico di mercato, il perito ha ritenuto di utilizzare a tal fine il

costo del capitale proprio K_e , senza la maggiorazione per “size discount” e per il rischio di “execution”. Il tasso così assunto è pari a **11,58%**.

Infatti, in Dottrina (ad es. Balducci “La valutazione d’azienda – principi, metodi e fiscalità”. AEDI Edizioni, 14a edizione del 2022) viene evidenziato come:

- Il Tasso di rendimento normale (tasso i' della formula) costituisce il rendimento medio normale per esprimere la congrua remunerazione di un investimento che il detentore di un’azienda si aspetta di ottenere per sostenere il costo del capitale di rischio. È il tasso che si forma dall’accostamento del *Risk free* e del c.d. *risk premium* che non può che avvicinarsi al tasso K_e di mercato;
- Tasso di attualizzazione del sovra reddito (tasso i'' della formula, visto in precedenza): esprime l’attualizzazione dell’extra-reddito (o del *badwill*) e dipende dalla rischiosità connessa alla sua effettiva realizzazione. È il tasso che quantifica il valore attuale dei flussi di sovra o sotto reddito attesi dall’azienda che ci si appresta a valutare i quali possono incorporare una propensione al rischio ben superiore al raggiungimento di rendimenti normali in investimenti alternativi ⁽³⁰⁾.

3.9.3 SVILUPPO CONCLUSIVO DELLA FORMULA

Ripetendo la formula:

$$W = K + (R - i' * K) * a_{\overline{n}|i''}$$

e applicandovi i valori sopra indicati, si ottiene

$$W = 1.456.000^{(31)} + (13.576,60^{(32)} - 11,58\% * 1.456.000) * a_{\overline{3}|15,58\%} = 1.105.528,06$$

Pertanto, il valore complessivo del patrimonio facente capo all’Azienda (comprensivo del capitale immobiliare) di Euro **1.105.528,06** è così scomponibile:

⁽³⁰⁾ In tal senso anche PIV III.1.33.

⁽³¹⁾ Vedasi precedente paragrafo 3.9.2.1.

⁽³²⁾ Vedasi tabella finale al precedente paragrafo 3.9.2.3.

- *PATRIMONIO NETTO OPERATIVO RETTIFICATO* Euro 1.456.000,00
- *"BADWILL"* Euro (330.471,94) (-)

L'Avviamento che in questo caso è negativo (c.d. *Badwill*) è da intendersi al netto del carico fiscale, visto che gli elementi necessari per la sua quantificazione (di cui alla sopra indicata formula) sono già al netto delle imposte.

Il valore netto complessivo del patrimonio può essere quindi arrotondato prudenzialmente per difetto in complessivi euro **1.100.000,00**.

3.10 APPLICAZIONE DEL METODO "SECONDARIO" O "DI CONTROLLO"

Al fine di testare la "bontà" del risultato ottenuto con il metodo principale utilizzando il metodo "misto-patrimoniale", si è provveduto ad applicare anche un metodo di controllo c.d. "empirico".

Come anticipato, dalla lettura della perizia emerge che il valore attribuibile all'immobile albergo, in base ad analisi comparativa opportunamente rettificata per tenere conto del contesto della presente stima, è pari ad Euro/000 1,620.

A tale importo è stato applicato un tasso di capitalizzazione (per la sola parte immobiliare) ritenuto di mercato, del 6,88% annuo; dove tale tasso è stato stimato considerando: i) il dato medio di finanziamento attualmente applicato dagli istituti finanziari per le operazioni di investimento immobiliare e pari a circa il 3,44% ⁽³³⁾ e ii) in considerazione del fatto che un investitore istituzionale si aspetta ragionevolmente un rendimento sul capitale di rischio pari ad almeno 2 volte il tasso finanziario.

Ciò equivale a dire che il potenziale acquirente dell'immobile-albergo si aspetterebbe di ottenere un rendimento dall'investimento immobiliare (sotto forma di canone di locazione dell'immobile) di Euro 111.000 annui (dato arrotondato).

⁽³³⁾ Attualmente, i tassi medi applicati dagli istituti finanziari italiani per le operazioni immobiliari mostrano un trend in riduzione rispetto ai livelli più elevati registrati negli anni precedenti. Il tasso medio per il finanziamento di nuove operazioni immobiliari risulta attualmente pari al 3,44% (fonte: ABI *Montly Outlook, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi*, Settembre 2024).

Nel confrontare tale dato con la potenziale redditività conseguibile dall'azienda in esame, ci si è necessariamente dovuti basare sui dati economici e reddituali medi di mercato (vedasi il precedente paragrafo 3.7 e 3.9.2.3).

Dall'analisi riportata in precedenza, emerge un EBITDAR ⁽³⁴⁾ medio pari ad arrotondati Euro 71.388, dato che rappresenta la normalizzazione della redditività aziendale potenzialmente registrabile dall'azienda. Tale dato rappresenta inoltre il valore (massimo) del canone di locazione che l'azienda stessa sarebbe in grado di pagare all'acquirente dell'immobile-albergo.

Poiché dalla perizia del Geometra Bombassei è indicato un canone di locazione di mercato della sola parte immobiliare su base annua di Euro 45.600 (ovvero dato ben inferiore sia a quello che si attenderebbe un investitore che all'importo massimo teorico che potrebbe corrispondere il conduttore dell'albergo in parola), si può ricavare quale valutazione della parte immobiliare, secondo il metodo della capitalizzazione, un importo inferiore e pari a circa **arrotondati 663 mila Euro**, come segue:

canone annuo di locazione di mercato/tasso di capitalizzazione = 45.600 Euro/ 6,88% = 662.790,70 Euro.

Stante la necessità di procedere ad una vendita congiunta della parte immobiliare e dell'avviamento (comprensivo di licenze commerciali, ecc.), si è ritenuto di incrementare, ai soli fini del presente esercizio di "controllo" della bontà della valutazione principale, la componente immobiliare di una posta a titolo, per l'appunto, di avviamento che è stato determinato empiricamente tramite l'applicazione di appositi multipli di mercato.

In particolare, l'applicazione del metodo dei multipli di mercato ha richiesto l'adozione di alcune scelte di fondo. Tali scelte hanno riguardato:

- la metodologia da adottare nell'analisi e, in particolare, la scelta delle misure di performance della società oggetto di traduzione in termini di valore capitale in funzione del metodo dei multipli;

⁽³⁴⁾ L'EBITDAR è l'acronimo di *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization, and Rent Costs*. Si tratta sostanzialmente del margine operativo dell'azienda al lordo degli interessi, delle tasse, delle svalutazioni, degli ammortamenti e dei canoni di affitto.

- le società comparabili ritenute significative per dedurre i multipli necessari per valutare la ditta.

La scelta dei *comparables* è dettata dal risultato dell'analisi di questi fattori.

Va, tuttavia, sottolineato come, per ovvi motivi, nei Paesi caratterizzati da un maggior numero di società quotate la selezione risulta molto più agevole rispetto agli altri, i quali, per ottenere una sufficiente rappresentatività, dovranno ricorrere a confronti con aziende straniere.

Ed in effetti, nel caso di specie, la principale difficoltà riscontrata, nell'applicazione di tale metodo è stata l'individuazione di un panel di società effettivamente comparabili visto il settore in cui opera le società e le dimensioni strutturali della società.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, quindi, procedere a tale analisi con il supporto di un database attraverso cui estrarre un set di società italiane ed estere ritenute in qualche modo affini per mercato servito, settore, struttura operativa, ecc. ⁽³⁵⁾.

I multipli adottati nella fattispecie (in quanto, si ritiene, meglio riescono ad intercettare il valore della società) sono quelli dell'EBITDA e del fatturato.

Pertanto il dato mediano dei moltiplicatori determinati, prudenzialmente, su base media triennale (2023-2024-2025) risulta pari a EV/Ebitda di 10,60x e di EV/Vendite di 2,21x (**Allegato 7**).

Rispetto a tali analisi, l'Azienda presenta delle dimensioni notevolmente inferiori. Considerando che per il calcolo del tasso si è scelto di inserire un premio per il rischio attinente al fattore dimensionale, coerentemente si è deciso di applicare uno sconto sul valore dei multipli desunti dal mercato, al fine di renderli maggiormente confrontabili rispetto alle caratteristiche dell'azienda da stimare.

In particole, in base ad apposita analisi qualitativa sviluppata tramite apposito database ⁽³⁶⁾, lo sconto da applicare è di circa il 43,5%.

⁽³⁵⁾ Allegato 7

⁽³⁶⁾ Banca dati "Valutico" su base dati S&P Capital IQ.

Assumendo, in via conservativa, detto sconto sui multipli di mercato, il multiplo medio EV/EBITDA porta ad un risultato arrotondato di 5,99x ed il multiplo sul fatturato ad un dato arrotondato di EV/vendite di 1,25x (Allegato 8).

Applicando detti multipli al dato di risultato di EBITDA e fatturato medio assunto sulla base dello sviluppo del dato medio decennale di piano (cfr. precedente parag. 3.9.2.3) si giunge alle seguenti determinazioni:

- valutazione in base al moltiplicatore dell'EBITDA:
 - o Ebitda medio di piano: 62.199,81 Euro x moltiplicatore di 5,99x = Euro 372.576,86
- valutazione in base al moltiplicatore del fatturato:
 - o Fatturato medio di piano: 248.047,29 Euro x moltiplicatore di 1,25x = Euro 310.059,11

Assumendo il dato medio tra i due moltiplicatori si giungerebbe ad una valutazione di arrotondati 341.000 Euro.

A tale dato va anche sommata il valore commerciale dei beni mobili già in precedenza evidenziato e stimato in arrotondati 20 mila Euro.

Tale dato, sommato alla valutazione reddituale che un investitore si aspetterebbe di ottenere dall'investimento immobiliare come sopra delineato (valutazione pari a 663 mila Euro), ed all'avviamento come stimato in precedenza (341 mila euro) porta al valore complessivo di:

+ Componente immobiliare: 663.000 Euro;

+ Avviamento: 341.000 Euro

+ Mobilio, suppellettili, ecc.

= 1.024.000 Euro

Detta valutazione porta, inoltre, ad un dato al metro quadro dell'immobile di circa 1.057 Euro (Euro 1.024.000 diviso per 968,60 mq lordi commerciali).

Tale risultanza risulta coerente altresì con la valutazione empirica desunta dall'analisi di Hotel in vendita ritenuti in qualche modo analoghi per numero di stelle, numero di stanze e localizzazione geografica.

In particolare, tale analisi ha restituito un dato medio di circa 950 Euro al mq che si ritiene sostanzialmente allineato con il dato ricavato nel presente elaborato⁽³⁷⁾.

Da tutto quanto precede, si ritiene, quindi, che tali metodologie di controllo, seppur da considerarsi quali meri "tests di controllo", confermino la sostanziale bontà delle risultanze in termini di ragionevolezza ottenute tramite il metodo c.d. "principale" (cfr. il paragrafo che precede) che è stato arrotondato in complessivi **euro 1.100.000**.

⁽³⁷⁾ Vedi allegato 9.

PARTE IV

CONCLUSIONI

4. CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Perito, tenuto conto di tutto quanto sopra esplicitato, nonché delle finalità, dei presupposti, delle assunzioni sottese al presente incarico e delle considerazioni svolte, nonché del metodo di controllo effettuato, ritiene pertanto che **la valutazione dell'Azienda ALBERGO** alla data di riferimento della presente perizia, possa attestarsi in complessivi arrotondati **Euro 1.100.000,00 (Euro 1 milione centomila/00)** – importo comprensivo del Compendio immobiliare, del mobilio e di tutti gli assets intangibili.

Al termine dei lavori il sottoscritto intende ringraziare per la fiducia accordata.

* * *

Belluno, lì 2.1.2025

(Dott. Alessandro Bampo)



Allegati

Allegato 1_Perizia Geom. Bombassei

Allegato 1-bis_ Integrazione Perizia Geom. Bombassei

Allegato 2_Valutazione beni mobili IVG 20-06-24

Allegato 3_ Rendimento medio trimestrale BTP 10 anni

Allegato 4_ Beta *Levered* società comparabili

Allegato 5_ Beta società comparabili analisi Salvidio & Partners

Allegato 6_Analisi prof. Fernandez 2024

Allegato 7_Paniere Multipli

Allegato 8_Paniere Multipli con sconto

Allegato 9_Analisi Hotel in vendita e prezzo al metro quadro

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **63/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale:
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 63/2023, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Guber Banca S.p.a.

contro

Diritto : 1/1 quota di proprietà

Bene : Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Ubicazione : Via Unione n°15, nel Comune di Auronzo di Cadore (BL);

Stato : buono;

Dati Catastali attuali : Foglio n°91 mappale 172, Categoria D/2, Classe 3, Rendita Euro 10.606,00;

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : non regolare sanabile per un costo di € 3.000,00 oltre oneri di legge;

Valore di asta lotto : Euro 1.621.265,00

Valore di stima complessivo lotto : Euro 1.937.220,00

Valore di mutuo : Importo Euro 110.000,00;

Vendibilità : sufficiente;

Pubblicità : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

Occupazione : si ditta

Titolo di occupazione : contratto d' affitto d'azienda registrato a Belluno il 08/06/2022 al n°3200/1T;

Oneri : -----;

A.P.E. (Allegato D): Classe energetica D –codice identificativo attestato 52007/2022 con validità fino 27/05/2032.

NOTA : in merito all'occupazione si notifica che la parte eseguita quale titolare della ditta individuale
risulta essere la parte affittante alla ditta



Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Villapiccola**
Via Unione n°15

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

1/1

- Ulteriori informazioni sul debitore:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati catastali: foglio 91, particella 172

Confini: Il bene identificato catastalmente al Foglio n°91 mappale 172 confina con i beni al Foglio n°91 mappale 171 e le strade Via Unione e Venezia.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Variazioni tramezze e muratura interna su piano T-1-3	Pratica di variazione catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Compilazione pratica di variazione catastale con verifica classamento-planimetria catastale aggiornata secondo requisiti richiesti-diritti esclusi oneri di legge: € 3.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1002 del 16/10/2023, nell'Istanza di vendita del 20/11/2023 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 06/11/2023 ai nn 13499/11177, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)



5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al P.T. non è stato realizzato il divisorio in dispensa creando un wc e reparto frigo; al P.1 è stato realizzato un divisorio in corridoio per creare un'unità abitativa privata e in corrispondenza della lavanderia deposito non è stata realizzata la tramezza; al P.3 non è stata realizzata la tramezza nel bagno comune.	Pratica edilizia di sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo, compilazione pratica ed elaborati, diritti segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 3.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)**6. Stato di possesso****Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2022 per

l'importo di euro 1.350,00 oltre IVA da pagare con cadenza mensile

Registrato a Belluno il 08/06/2022 ai nn.3200/IT

Tipologia contratto: 6+6, scaden

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2027

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 17](#)**7. Oneri****Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18](#)**8. APE****Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18](#)**9. Altre avvertenze****Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18](#)**10. Vendibilità : sufficiente.**[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20](#)**11. Pubblicità**

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20](#)**12. Prezzo**

Prezzo base d'asta lotto : € 1.621.265,00 Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 1.937.220,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20](#)**13. Valore mutuo:** Importo Euro 110.000,00[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Villapiccola, Via Unione n°15

Note: Trattasi di fabbricato di n°5 piani fuori terra utilizzato quale attività turistico-ricettiva denominato Albergo Aurora con scoperto di proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Ulteriori informazioni sul debitore

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 91, particella 172, indirizzo Via Unione 15, piano P.T-1-2, comune Auronzo di Cadore, categoria D/2, rendita € 3399,63

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/08/2006 Pratica n. BL0079228 in atti dal 25/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19698.1/2006);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 168070 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38171.1/2003) da Foglio MU mappale 278; VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 26/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990;Impianto meccanografico del 30/06/1987.Il Foglio n°91 mappale 172 ente urbano deriva da :Variazione del 26/06/2007 Pratica n. BL0105733 in atti dal 26/06/2007 (n. 105733.1/2007);VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/08/2006 Pratica n. BL0079224 in atti dal 25/08/2006 (n.5317.1/2006) ove è stato variato/soppresso il Foglio n°91 mappale 172 sub 4;Impianto meccanografico del 01/04/1976

Confini: Il bene identificato catastalmente al Foglio n°91 mappale 172 confina con i beni al Foglio n°91 mappale 171 e le strade Via Unione e Venezia.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1002 del 16/10/2023, nell'Istanza di vendita del 20/11/2023 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 06/11/2023 ai nn 13499/11177, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni tramezze e muratura interna su piano T-1-3

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

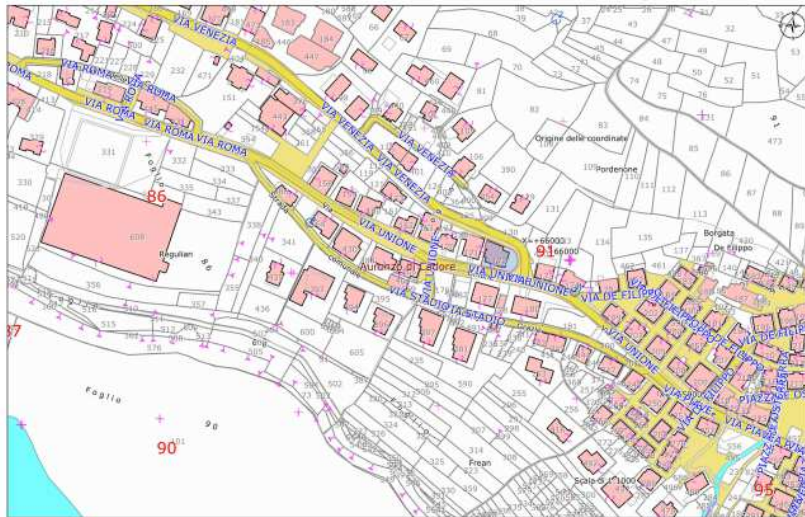
Descrizione delle opere da sanare: Tramezze e muratura interna

Compilazione pratica di variazione catastale con verifica classamento-planimetria catastale aggiornata secondo requisiti richiesti-diritti esclusi oneri di legge: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00 oltre oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) raggiungibili tramite la Strada Regionale 48 e si trovano in Località Villapiccola Via Unione nel Comune di Auronzo di Cadore. Le attività commerciali-direzionali ed amministrative sono vicine pertanto raggiungibili con una piacevole passeggiata come anche i campi da tennis e la ciclabile sul lago. I beni ricadono in zona omogenea "MC" (edilizia tipo misto), e zona e "VV" vincolata a verde agricolo-forestale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (abbigliamento, bar, alimentari (buone), luoghi di culto



(buoni), campi da tennis (buoni), uffici pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Cortina D'Ampezzo.

Attrazioni paesaggistiche: Comune in ambito Unesco, Tre Cime di Lavaredo, Misurina, Bagni di Gogna, Foresta di Somadida e Monte Piana.

Attrazioni storiche: Museo Palazzo Corte Metto.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus pochi metri

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**

Trattasi di fabbricato uso albergo composto da 5 piani fuori terra di cui al piano terra accessibile dallo scoperto sia da sud che a est (ove vi sono dei posti macchina) vi è l'ingresso con la ricezione e l'ampia sala pranzo con veranda e angolo bar, la cucina con depositi, due bagni di cui uno accessibile a persona disabile, disimpegno e vano ascensore che serve dal P.T. al terzo piano ed esternamente vi è il vano C.T.; al piano primo in realtà vi sarebbero n°3 camere con bagno alcune con terrazzo ma la proprietà ha ricavato sulla parte a sud una unità abitativa uso privato (previsto anche in variante PRG per alberghi) composta da due camere con bagno, una camera e il disimpegno chiuso da una tramezza che dà sul disimpegno a cui si affaccia una camera con bagno, un vano lavanderia-deposito e un servizio per il piano e un piccolo ripostiglio e dal disimpegno in cui arriva l'ascensore si accede alla sala tv-soggiorno ed a un ampio terrazzo; al piano secondo vi sono n°5 camere con bagno alcune con terrazzo ampio disimpegno, un servizio e un piccolo ripostiglio il disimpegno con ascensore un vano con doppia camera e bagno; al piano terzo vi sono n°5 camere con bagno e alcune con terrazzo, un bagno comune, ripostiglio e il disimpegno con accesso dall'ascensore; al piano quarto-sottotetto vi sono n°6 camere con bagno il disimpegno e due ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.205,36**

E' posto al piano: P.T.-1-2-3-4 sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: inizio secolo e adibito ad albergo negli anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Unione n°15; ha un'altezza utile interna di circa m. al

P.T. H.ml 3,00, al P.1 H.ml 2,75, al P.2 H.ml. 2,80, al P.3 H.ml 2,75 e al P.4 da H.ml 2,15 a H.ml 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ; Note: parapetto in pvc
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: pvc protezione: scuretti materiale protezione: pvc condizioni: buone



	Riferito limitatamente a: piani camere e zona cucina
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera preverniciata coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: da normalizzare zona parcheggio
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucine, bagni, lavanderia e alcune parti comuni
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere e alcune zone comuni
Pavim. Interna	materiale: laminato effetto legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere e bagni
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: vano scale, camere e zone comuni
Pavim. Interna	materiale: piastrella tipo klinker condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazzi esterni
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Note: alcuni bagni sono stati ristrutturati mentre altri hanno piastrelle con decori e colori anni 80
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone Note: le scale sono rivestite con moquette

Impianti:

Ascensore	condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità del 19/09/2006 e del 14/08/2006 ditta Caldart Bruno (Vedere Allegato B)



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI (nella struttura sono presenti vari boiler per la produzione dell'acqua calda)
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità del 14/08/2006 Ditta Augusto Frigo Sampogna (vedere Allegato B)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dichiarazione di Conformità del 27/06/2005 Ditta Riam Ascensori S.r.l. (vedere allegato B)
Esistenza carri ponte	NO

NOTA : Agli atti presso il Comune di Auronzo è stata trovata una comunicazione da parte del Comando Vigili del Fuoco di Belluno (Vedere Allegato B) a seguito di sopralluogo del 03/01/2009 a causa di presenza di fumo negli ambienti nella quale si notifica che la C.T. dell'albergo oggetto di pignoramento non ha il Certificato di Prevenzione Incendi; a risposta di quanto notificato la proprietà dichiara che l'attività viene svolta nel periodo estivo senza ausilio della C.T. (si evidenzia che sono presenti vari boiler per la produzione di acqua sanitaria) e dice di aver incaricato dei tecnici per ottemperare a quanto richiesto (Vedere Allegato D). E' stata inviata una PEC al Comando dei Vigili-Prevenzione Incendi di Belluno per verifica se nel frattempo è stata regolarizzata la posizione .Alla richiesta non è stato dato riscontro scritto ma telefonicamente è stato confermato che la posizione non è ancora stata regolarizzata pertanto il sottoscritto ne terrà conto detraendo una percentuale dal valore di stima finale.



Vista fabbricato





Vista sal da pranzo



Vista cucina



Vista camera





Vista bagno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . In forza di Atto di donazione accettata - a rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno, in data 27/08/2004, ai nn. 116823; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 16/09/2004, ai nn. 100228/1; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/09/2004, ai nn. 12551/9252.

Note: Anteriormente al ventennio il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento era in capo all in forza di successione testamentaria in morte del Sig. aperta in data 15/12/1965 con verbale di pubblicazione testamento a rogito del Notaio Calcagno in data 18/03/1966, in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Vallunga del 14/10/1977, in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Vallunga del 14/10/1977 e riunione usufrutto in morte della Sig.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°68/1979

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione servizi per camere e tettuccio lato est

Oggetto: variante

Rilascio al n. di prot. 68/1979

Numero pratica: Concessione/Autorizzazione Edilizia n°36/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione insegna luminosa

Oggetto: variante

Rilascio al n. di prot. 36/1997

Numero pratica: Concessione/Autorizzazione Edilizia n°99/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione tende parasole



Oggetto: variante
Rilascio al n. di prot. 99/1997

Numero pratica: Concessione/Autorizzazione Edilizia n°3/1999
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Installazione insegna luminosa
Oggetto: variante
Rilascio al n. di prot. 3/1999

Numero pratica: Concessione Edilizia n°P139/2004
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione di una tettoia a carattere precario
Oggetto: variante
Rilascio al n. di prot. P139/2004

Numero pratica: D.I.A. n°D106/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Installazione insegna monofacciale
Oggetto: variante
Presentazione al n. di prot. D106/2005

Numero pratica: Permesso di Costruire n°392/2005 del 29/03/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne con installazione ascensore e costruzione veranda
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/01/2005 al n. di prot. P013/2005
Rilascio in data 29/03/2005 al n. di prot. 392/2005
Abitabilità/agibilità in data 28/11/2007 al n. di prot. 31/2007

Numero pratica: D.I.A. del 23/08/2006 n°D062
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Modifiche interne P.1-2-3 e sottotetto
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/08/2006 al n. di prot. 8147
Abitabilità/agibilità in data 28/11/2007 al n. di prot. 31/2007

Numero pratica: Permesso di Costruire n°U035/2007
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione di una tettoia
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/05/2007 al n. di prot. 4094
Rilascio in data 25/05/2009 al n. di prot. 4094

Numero pratica: C.I.L.A. del 19/03/2022 CA029
Intestazione:
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata



Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria n°3 servizi al P.3

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/03/2022 al n. di prot. CA029/2022

4.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a documentazione agli atti : al P.T. non è stato realizzato il divisorio in dispensa creando un wc e reparto frigo ;al P.1 è stato realizzato un divisorio in corridoio per creare un'unità abitativa privata e in corrispondenza della lavanderia deposito non è stata realizzata la tramezza; al P.3 non è stata realizzata la tramezza nel bagno comune.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di tramezze oppure demolizione delle stesse.

Rilievo, compilazione pratica ed elaborati, diritti segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 3.000,00

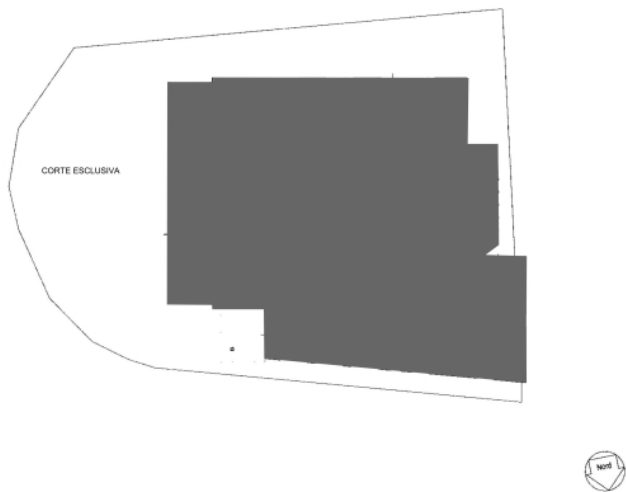
Oneri Totali: € 3.000,00 esclusi oneri di legge

4.2 Conformità urbanistica:

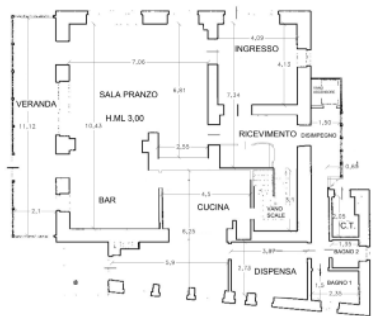
Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGRV del 02/04/1975 n°934 e s.m.i.
Zona omogenea:	Z.T.O. MC (edilizia mista) e VV (verde agricolo forestale)
Norme tecniche di attuazione:	Zona MC soggetta all'art 6 delle N.T.A. comunali ne Zona VV soggetta art 26 e vari commi delle N.T.A. comunali. Si rappresenta che in data 26/10/2023 con delibera n°27 il Consiglio Comunale ha approvato la variante Urbanistica al P.R.G. "Adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della L.R. 23/04/2004 N°11". (Vedere Allegato C)

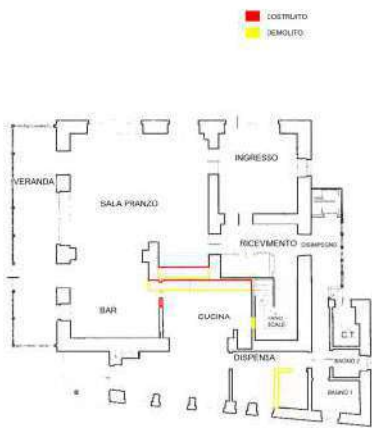




A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Planimetria generale

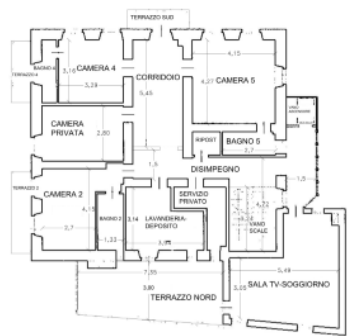


A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.T.

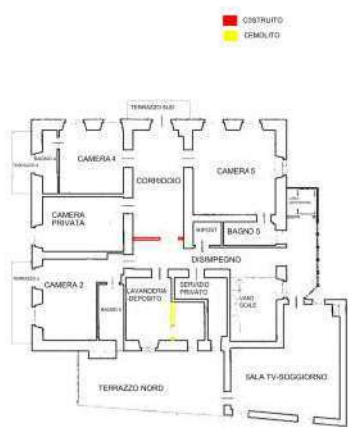


A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Difformità rilevate al P.T.

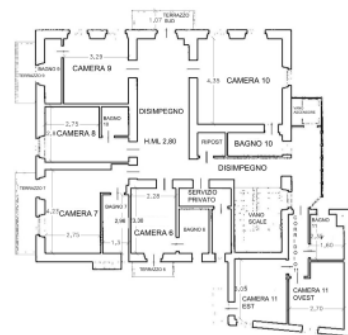




A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.1



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Difformità rilevate al P.1

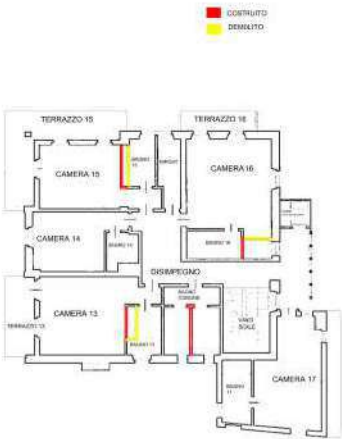


A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.2

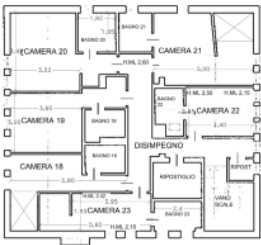




A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.3



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Difformità rilevate al P.3



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.4 sottotetto



5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2022 per l'importo di euro 1.350,00 oltre IVA mensili
 Registrato a Belluno il 08/06/2022 ai nn.3200/IT
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2028
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La parte eseguita Sig.ra _____ quale titolare della _____ risulta essere la parte affittante alla ditta _____

(Vedere Allegato D). Premesso quanto sopra in merito all'esistenza di questo contratto e circa la sua opponibilità o meno alla procedura, si ritiene comunque di darne contezza e contestualmente fin da ora notificare un probabile canone di locazione/affitto che considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e il suo inserimento in una realtà a vocazione turistica che tuttavia è limitata solo alla stagione estiva e in parte a quella invernale, pertanto si indica quale probabile canone annuale Euro 36.000,00.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro _____
 Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 425000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Francesca Ruggiero (BL) in data 15/12/2004 ai nn. 2091/700; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 30/12/2004 ai nn. 17487/2949

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro _____
 Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 425000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Francesca Ruggiero (BL) in data 06/12/2005 ai nn. 4584/1596; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/12/2005 ai nn. 3174/16838

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro _____
 Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 176000; Importo capitale: € 110000 ; A rogito di Notaio Francesca Ruggiero (BL) in data 13/12/2006 ai nn. 6892/2852; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 28/12/2006 ai nn. 18595/3825

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc Coop per Azioni contro _____
 Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno in data 21/12/2010 ai nn. 13117/6289; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 22/12/2010 ai nn. 15083/2334



- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro
Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000 ; A rogito di Notaio Paolo Giovanetti di Santo Stefano di Cadore (BL) in data 25/06/2014 ai nn. 4447/3582; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 26/06/2014 ai nn. 5874/682
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____, contro _____
Derivante da: Decreto ingiuntivo GDP Pordenone; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3574 ; A rogito di GDP di Pordenone in data 05/02/2016 ai nn. 504; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/09/2016 ai nn. 9610/1166
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____, contro _____; Derivante da: Sentenza di condanna Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 6000 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/07/2021 ai nn. 263; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 11/10/2021 ai nn. 12651/1295
- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro _____
Derivante da: Iscrizione ruolo e avviso addebito ; Importo ipoteca: € 57182,82; Importo capitale: € 28591,41 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 09/12/2021 ai nn. 846/1621; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/12/2021 ai nn. 15853/1658
- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro _____
Derivante da: Iscrizione ruolo e avviso addebito ; Importo ipoteca: € 61541,10; Importo capitale: € 30770,55 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 09/12/2021 ai nn. 3516/11321; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/12/2021 ai nn. 15855/1660

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. contro _____; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 16/10/2023 ai nn. 1002 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/11/2023 ai nn. 13499/11177;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna al 11/03/2024

6.3 Misure Penali Nessuna

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D



Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
INGRESSO	sup reale lorda	24,99	1,00	24,99
RICEVIMENTO	sup reale lorda	14,07	1,00	14,07
SALA PRANZO-BAR	sup reale lorda	78,83	1,00	78,83
VERANDA	sup reale lorda	29,22	1,00	29,22
CUCINA	sup reale lorda	36,18	1,00	36,18
DISPENSA	sup reale lorda	14,35	1,00	14,35
BAGNO 1 P.T.	sup reale lorda	6,76	1,00	6,76
BAGNO 2 P.T.	sup reale lorda	3,18	1,00	3,18
DISIMPEGNO	sup reale lorda	12,82	1,00	12,82
VANO ASCENSORE	sup reale lorda	2,80	1,00	2,80
SALA TV-SOGGIORNO P.1	sup reale lorda	31,72	1,00	31,72
SERVIZIO PRIVATO P.1	sup reale lorda	6,84	1,00	6,84
LAVANDERIA-DEPOSITO	sup reale lorda	13,84	1,00	13,84
TERRAZZA NORD P.1	sup reale lorda	21,47	0,30	6,44
CAMERA 2 P.1	sup reale lorda	18,44	1,00	18,44
BAGNO 2 P.1	sup reale lorda	5,36	1,00	5,36
TERRAZZO 2 P.1	sup reale lorda	4,17	0,30	1,25
CAMERA PRIVATA P.1	sup reale lorda	15,10	1,00	15,10
CAMERA 4 P.1	sup reale lorda	13,77	1,00	13,77
BAGNO 4 P.1	sup reale lorda	5,07	1,00	5,07
TERRAZZO 4 P.1	sup reale lorda	3,15	0,30	0,95
CORRIDOIO P.1	sup reale lorda	18,58	1,00	18,58
TERRAZZO SUD P.1	sup reale lorda	3,14	0,30	0,94
CAMERA 5 P.1	sup reale lorda	24,98	1,00	24,98
BAGNO 5 P.1	sup reale lorda	4,27	1,00	4,27
RIPOSTIGLIO P.1	sup reale lorda	2,42	0,25	0,61
DISIMPEGNO P.1	sup reale lorda	20,01	1,00	20,01
VANO ASCENSORE P.1	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
CAMERA 6 P.2	sup reale lorda	9,55	1,00	9,55
BAGNO 6 P.2	sup reale lorda	4,57	1,00	4,57
TERRAZZO 6 P.2	sup reale lorda	1,64	0,30	0,49
SERVIZIO PRIVATO P.2	sup reale lorda	6,37	1,00	6,37
CAMERA 7 P.2	sup reale lorda	18,60	1,00	18,60
BAGNO 7 P.2	sup reale lorda	5,33	1,00	5,33
TERRAZZO 7 P.2	sup reale lorda	4,17	0,30	1,25
CAMERA 8 P.2	sup reale lorda	12,52	1,00	12,52
BAGNO 8 P.2	sup reale lorda	2,80	1,00	2,80
CAMERA 9 P.2	sup reale lorda	13,99	1,00	13,99
BAGNO 9 P.2	sup reale lorda	5,16	1,00	5,16
CAMERA 10 P.2	sup reale lorda	25,25	1,00	25,25
BAGNO 10 P.2	sup reale lorda	4,38	1,00	4,38
RIPOSTIGLIO P.2	sup reale lorda	2,40	0,25	0,60
TERRAZZO SUD P.2	sup reale lorda	3,14	0,30	0,94
DISIMPEGNO P.2	sup reale lorda	38,80	1,00	38,80
VANO ASCENSORE P.2	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
CORRIDOIO CAMERE 11 P.2	sup reale lorda	4,07	1,00	4,07



CAMERA 11 EST P.2	sup reale lorda	10,96	1,00	10,96
CAMERA 11 OVEST P.2	sup reale lorda	10,86	1,00	10,86
BAGNO 11 P.2	sup reale lorda	5,48	1,00	5,48
BAGNO COMUNE AL P.3	sup reale lorda	11,94	1,00	11,94
CAMERA 13 P.3	sup reale lorda	24,28	1,00	24,28
BAGNO 13 P.3	sup reale lorda	5,49	1,00	5,49
TERRAZZO 13 P.3	sup reale lorda	6,16	0,30	1,85
CAMERA 14 P.3	sup reale lorda	14,81	1,00	14,81
BAGNO 14 P.3	sup reale lorda	3,54	1,00	3,54
CAMERA 15 P.3	sup reale lorda	18,27	1,00	18,27
BAGNO 15 P.3	sup reale lorda	4,82	1,00	4,82
TERRAZZO 15 P.3	sup reale lorda	14,11	0,30	4,23
RIPOSTIGLIO P.3	sup reale lorda	5,28	0,25	1,32
CAMERA 16 P.3	sup reale lorda	27,57	1,00	27,57
BAGNO 16 P.3	sup reale lorda	4,46	1,00	4,46
TERRAZZO 16 P.3	sup reale lorda	3,85	0,30	1,16
DISIMPEGNO P.3	sup reale lorda	23,20	1,00	23,20
CAMERA 17 P.3	sup reale lorda	20,61	1,00	20,61
BAGNO 17 P.3	sup reale lorda	6,67	1,00	6,67
VANO ASCENSORE P.3	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
RIPOSTIGLIO P.4	sup reale lorda	5,28	0,25	1,32
CAMERA 23 P.4	sup reale lorda	14,17	1,00	14,17
BAGNO 23 P.4	sup reale lorda	5,02	1,00	5,02
CAMERA 18 P.4	sup reale lorda	10,02	1,00	10,02
BAGNO 18 P.4	sup reale lorda	3,60	1,00	3,60
CAMERA 19 P.4	sup reale lorda	15,89	1,00	15,89
BAGNO 19 P.4	sup reale lorda	3,62	1,00	3,62
CAMERA 20 P.4	sup reale lorda	19,59	1,00	19,59
BAGNO 20 P.4	sup reale lorda	5,07	1,00	5,07
CAMERA 21 P.4	sup reale lorda	18,03	1,00	18,03
BAGNO 21 P.4	sup reale lorda	4,28	1,00	4,28
CAMERA 22 P.4	sup reale lorda	9,82	1,00	9,82
BAGNO 22 P.4	sup reale lorda	4,05	1,00	4,05
RIPOSTIGLIO PICCOLO P4	sup reale lorda	1,91	0,25	0,48
DISIMPEGNO P.4	sup reale lorda	16,58	1,00	16,58
CORTE	sup reale lorda	194,00	0,10	19,40
C.T.	sup reale lorda	4,92	0,25	1,23
VANO SCALE	sup reale lorda	41,38	1,00	41,38
		1.205,36		968,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica) tenendo come riferimento i vari valori di mercato delle varie tipologie in zona apportandone i dovuti coefficienti correttivi. Considerato che si tratta di un immobile ad uso albergo, in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato un probabile valore di mercato di €/mq 2.000,00 (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



8.3 Vendibilità: sufficiente

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.937.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	24,99	€ 2.000,00	€ 49.980,00
RICEVIMENTO	14,07	€ 2.000,00	€ 28.140,00
SALA PRANZO-BAR	78,83	€ 2.000,00	€ 157.660,00
VERANDA	29,22	€ 2.000,00	€ 58.440,00
CUCINA	36,18	€ 2.000,00	€ 72.360,00
DISPENSA	14,35	€ 2.000,00	€ 28.700,00
BAGNO 1 P.T.	6,76	€ 2.000,00	€ 13.520,00
BAGNO 2 P.T.	3,18	€ 2.000,00	€ 6.360,00
DISIMPEGNO	12,82	€ 2.000,00	€ 25.640,00
VANO ASCENSORE	2,80	€ 2.000,00	€ 5.600,00
SALA TV-SOGGIORNO P.1	31,72	€ 2.000,00	€ 63.440,00
SERVIZIO PRIVATO P.1	6,84	€ 2.000,00	€ 13.680,00
LAVANDERIA-DEPOSITO	13,84	€ 2.000,00	€ 27.680,00
TERRAZZA NORD P.1	6,44	€ 2.000,00	€ 12.880,00
CAMERA 2 P.1	18,44	€ 2.000,00	€ 36.880,00
BAGNO 2 P.1	5,36	€ 2.000,00	€ 10.720,00
TERRAZZO 2 P.1	1,25	€ 2.000,00	€ 2.500,00
CAMERA PRIVATA P.1	15,10	€ 2.000,00	€ 30.200,00
CAMERA 4 P.1	13,77	€ 2.000,00	€ 27.540,00
BAGNO 4 P.1	5,07	€ 2.000,00	€ 10.140,00
TERRAZZO 4 P.1	0,95	€ 2.000,00	€ 1.900,00
CORRIDOIO P.1	18,58	€ 2.000,00	€ 37.160,00
TERRAZZO SUD P.1	0,94	€ 2.000,00	€ 1.880,00
CAMERA 5 P.1	24,98	€ 2.000,00	€ 49.960,00
BAGNO 5 P.1	4,27	€ 2.000,00	€ 8.540,00
RIPOSTIGLIO P.1	0,61	€ 2.000,00	€ 1.220,00
DISIMPEGNO P.1	20,01	€ 2.000,00	€ 40.020,00
VANO ASCENSORE P.1	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
CAMERA 6 P.2	9,55	€ 2.000,00	€ 19.100,00
BAGNO 6 P.2	4,57	€ 2.000,00	€ 9.140,00
TERRAZZO 6 P.2	0,49	€ 2.000,00	€ 980,00
SERVIZIO PRIVATO P.2	6,37	€ 2.000,00	€ 12.740,00
CAMERA 7 P.2	18,60	€ 2.000,00	€ 37.200,00
BAGNO 7 P.2	5,33	€ 2.000,00	€ 10.660,00
TERRAZZO 7 P.2	1,25	€ 2.000,00	€ 2.500,00
CAMERA 8 P.2	12,52	€ 2.000,00	€ 25.040,00
BAGNO 8 P.2	2,80	€ 2.000,00	€ 5.600,00
CAMERA 9 P.2	13,99	€ 2.000,00	€ 27.980,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 63 / 2023

BAGNO 9 P.2	5,16	€ 2.000,00	€ 10.320,00
CAMERA 10 P.2	25,25	€ 2.000,00	€ 50.500,00
BAGNO 10 P.2	4,38	€ 2.000,00	€ 8.760,00
RIPOSTIGLIO P.2	0,60	€ 2.000,00	€ 1.200,00
TERRAZZO SUD P.2	0,94	€ 2.000,00	€ 1.880,00
DISIMPEGNO P.2	38,80	€ 2.000,00	€ 77.600,00
VANO ASCENSORE P.2	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
CORRIDOIO CAMERE 11 P.2	4,07	€ 2.000,00	€ 8.140,00
CAMERA 11 EST P.2	10,96	€ 2.000,00	€ 21.920,00
CAMERA 11 OVEST P.2	10,86	€ 2.000,00	€ 21.720,00
BAGNO 11 P.2	5,48	€ 2.000,00	€ 10.960,00
BAGNO COMUNE AL P.3	11,94	€ 2.000,00	€ 23.880,00
CAMERA 13 P.3	24,28	€ 2.000,00	€ 48.560,00
BAGNO 13 P.3	5,49	€ 2.000,00	€ 10.980,00
TERRAZZO 13 P.3	1,85	€ 2.000,00	€ 3.700,00
CAMERA 14 P.3	14,81	€ 2.000,00	€ 29.620,00
BAGNO 14 P.3	3,54	€ 2.000,00	€ 7.080,00
CAMERA 15 P.3	18,27	€ 2.000,00	€ 36.540,00
BAGNO 15 P.3	4,82	€ 2.000,00	€ 9.640,00
TERRAZZO 15 P.3	4,23	€ 2.000,00	€ 8.460,00
RIPOSTIGLIO P.3	1,32	€ 2.000,00	€ 2.640,00
CAMERA 16 P.3	27,57	€ 2.000,00	€ 55.140,00
BAGNO 16 P.3	4,46	€ 2.000,00	€ 8.920,00
TERRAZZO 16 P.3	1,16	€ 2.000,00	€ 2.320,00
DISIMPEGNO P.3	23,20	€ 2.000,00	€ 46.400,00
CAMERA 17 P.3	20,61	€ 2.000,00	€ 41.220,00
BAGNO 17 P.3	6,67	€ 2.000,00	€ 13.340,00
VANO ASCENSORE P.3	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
RIPOSTIGLIO P.4	1,32	€ 2.000,00	€ 2.640,00
CAMERA 23 P.4	14,17	€ 2.000,00	€ 28.340,00
BAGNO 23 P.4	5,02	€ 2.000,00	€ 10.040,00
CAMERA 18 P.4	10,02	€ 2.000,00	€ 20.040,00
BAGNO 18 P.4	3,60	€ 2.000,00	€ 7.200,00
CAMERA 19 P.4	15,89	€ 2.000,00	€ 31.780,00
BAGNO 19 P.4	3,62	€ 2.000,00	€ 7.240,00
CAMERA 20 P.4	19,59	€ 2.000,00	€ 39.180,00
BAGNO 20 P.4	5,07	€ 2.000,00	€ 10.140,00
CAMERA 21 P.4	18,03	€ 2.000,00	€ 36.060,00
BAGNO 21 P.4	4,28	€ 2.000,00	€ 8.560,00
CAMERA 22 P.4	9,82	€ 2.000,00	€ 19.640,00
BAGNO 22 P.4	4,05	€ 2.000,00	€ 8.100,00
RIPOSTIGLIO PICCOLO P4	0,48	€ 2.000,00	€ 960,00
DISIMPEGNO P.4	16,58	€ 2.000,00	€ 33.160,00
CORTE	19,40	€ 2.000,00	€ 38.800,00
C.T.	1,23	€ 2.000,00	€ 2.460,00
VANO SCALE	41,38	€ 2.000,00	€ 82.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.937.220,00
Valore corpo			€ 1.937.220,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 1.937.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.937.220,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto	Alberghi e pensioni [D2]	968,60	€ 1.937.220,00	€ 1.937.220,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e regolarizzazione C.T.	€ 309.955,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.621.265,00

8.9 Valore Mutuo: Importo Euro 110.000,00

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;
Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, Certificato di Agibilità con Dichiarazioni di Conformità C.D.U. con estratto P.R.G. e N.T.A. depositati presso l'Ufficio Tecnico;
Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio , ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) ;
Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, Contratto di locazione con APE, documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (Atto di provenienza, Visure Camerali ditte, Certificazioni varie).
GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:
04-04-2024

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona



ALLEGATO A

Documentazione Fotografica

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27

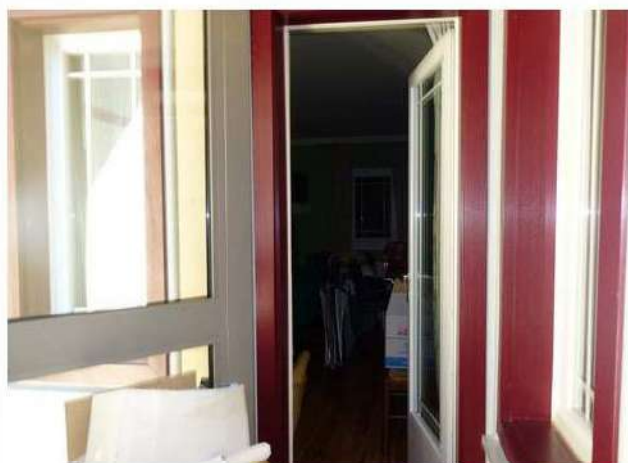


Foto n. 28

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 33



Foto n. 34

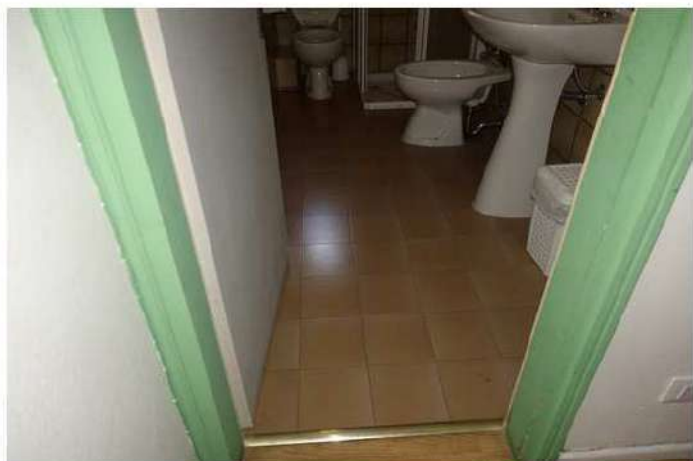


Foto n. 35



Foto n. 36

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 37



Foto n. 38



Foto n. 39



Foto n. 40

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 41



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 44

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 45



Foto n. 46



Foto n. 47



Foto n. 48

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 49



Foto n. 50



Foto n. 51



Foto n. 52

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 53



Foto n. 54



Foto n. 55

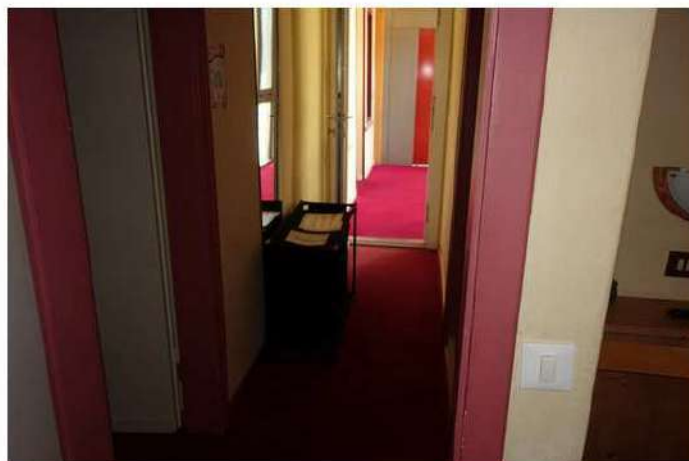


Foto n. 56

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 57



Foto n. 58



Foto n. 59



Foto n. 60

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023

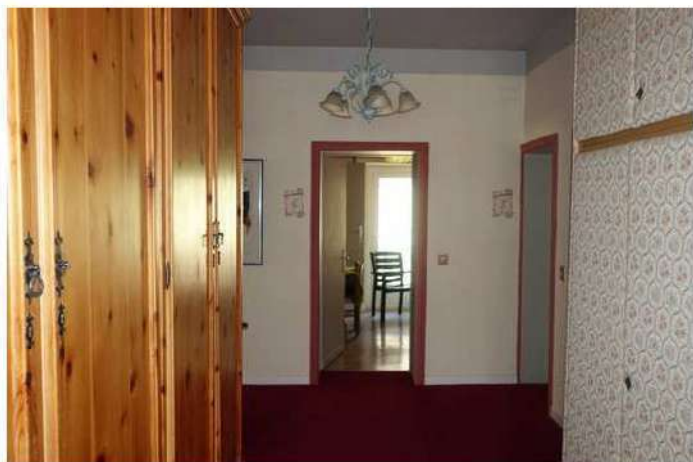


Foto n. 01



Foto n. 02



Foto n. 63



Foto n. 64

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 65



Foto n. 66



Foto n. 67



Foto n. 68

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 69



Foto n. 70



Foto n. 71



Foto n. 72

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 73



Foto n. 74



Foto n. 75



Foto n. 76

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 77



Foto n. 78



Foto n. 79



Foto n. 80

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 81



Foto n. 82



Foto n. 83

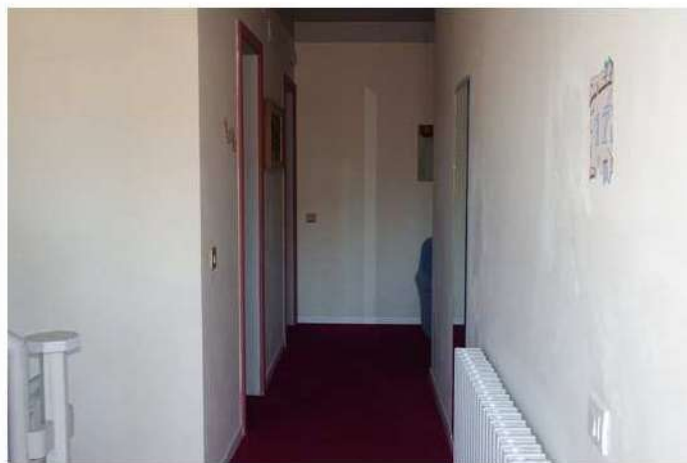


Foto n. 84

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 85



Foto n. 86



Foto n. 87



Foto n. 88

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 89



Foto n. 90



Foto n. 91



Foto n. 92

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 93



Foto n. 94



Foto n. 95

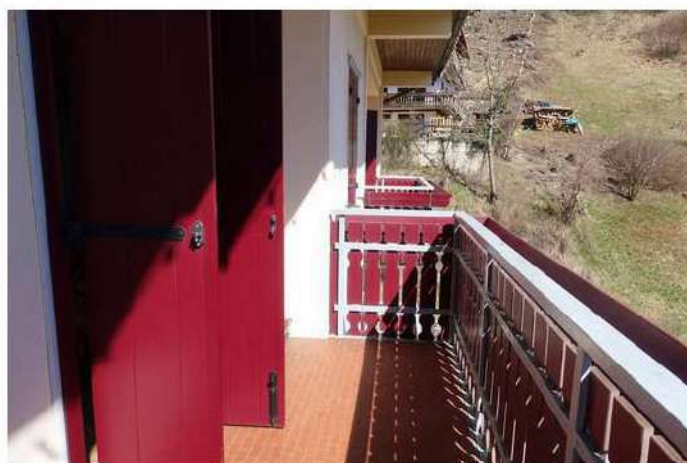


Foto n. 96

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 97

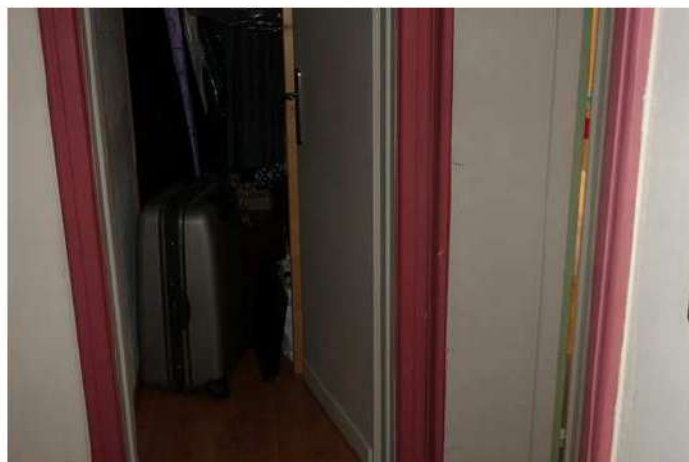


Foto n. 98



Foto n. 99



Foto n. 100

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023

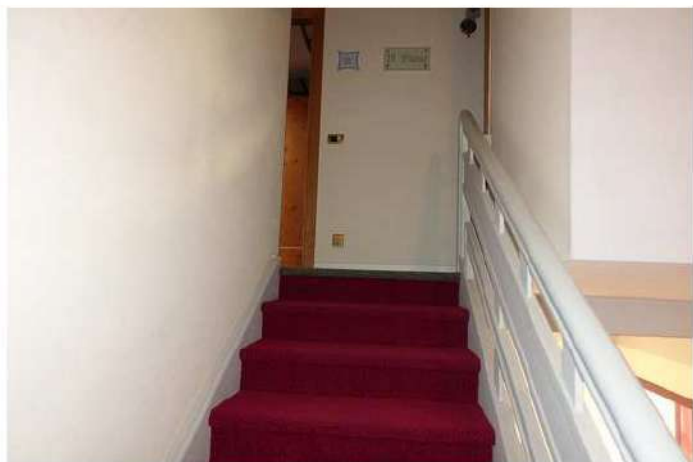


Foto n. 101



Foto n. 102

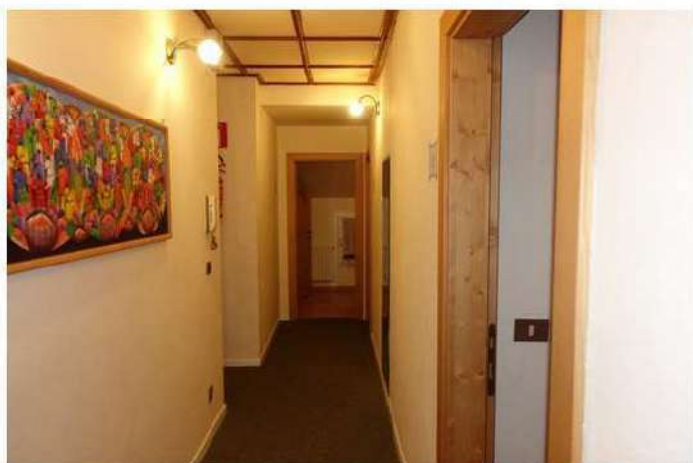


Foto n. 103



Foto n. 104

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 105



Foto n. 100



Foto n. 107



Foto n. 108

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 109



Foto n. 110



Foto n. 111



Foto n. 112

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 113



Foto n. 114



Foto n. 115



Foto n. 116

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 117



Foto n. 118



Foto n. 119



Foto n. 120

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 121



Foto n. 122



Foto n. 123



Foto n. 124

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 63/2023



Foto n. 125

ALLEGATO B

Documentazione ed elaborati grafici

Agibilità con Dichiarazioni Conformità

Impianti, C.D.U. con stralcio Estratto P.R.G.

e N.T.A.

depositati presso l'Ufficio Tecnico.

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - Telefono 0435 400035 - Fax 0435 400106 - www.comune.auronzo.bl.it

Prot. n. 10444

Certificato n. 31/2007

OGGETTO: Certificato di agibilità relativo al fabbricato ricettivo denominato "
in Via Unione n. 15 ad Auronzo di Cadore censito al N.C.E.U. al foglio 91
mappale 172.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA l'istanza della Sig.ra

intesa ad ottenere il certificato di
agibilità per il fabbricato ricettivo denominato in Via Unione n. 15 ad
Auronzo di Cadore censito al N.C.E.U. al foglio 91 mappale 172;

PRESO ATTO che i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 392/2005
rilasciato dal S.U.A.P. il 29 marzo 2005 sono stati definitivamente ultimati e visto che in
data 12 luglio 2007 è stata certificata da parte del Direttore dei Lavori arch. DELLA
PIETRA Giovanni la conformità delle opere realizzate, il rispetto delle prescrizioni
impartite, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità dei locali;

VISTO inoltre che lo stesso Direttore dei Lavori ha attestato al rispetto delle
norme di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi
energetici, di tutela delle acque dall'inquinamento e di eliminazione e superamento delle
barriere architettoniche;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 14 agosto
2006, emessa dalla Ditta installatrice CALDART Bruno di Auronzo di Cadore ai sensi
dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990 n. 46;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico datata 14
agosto 2006, emessa dalla Ditta installatrice FRIGO SAMPOGNA Augusto di Auronzo di
Cadore ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990 n. 46;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore datata 27
giugno 2005, emessa dalla Ditta RIAM ASCENSORI s.r.l. di Verona ai sensi dell'art. 9
della Legge 5 marzo 1990 n. 46;

VISTA la documentazione presentata all'Agenzia del Territorio di Belluno in
data 6 luglio 2007 ai sensi dell'art. 24 comma 4° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;



PRESO ATTO che il collaudo della struttura in cemento armato è stato depositato al S.U.A.P. in data 1 settembre 2006 ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

PRESO ATTO che non sono presenti attività incluse nell'elenco allegato al Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982;

VISTO l'art. 90 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61 come modificato dall'art. 18 della Legge Regionale 11 marzo 1986 n. 11;

VISTE le norme del Regolamento Edilizio vigente in questo Comune;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed in particolare gli articoli 24 e 25;

CERTIFICA

che il fabbricato ricettivo denominato ' in Via Unione n. 15 ad Auronzo di Cadore censito al N.C.E.U. al foglio 91 mappale 172, come di seguito descritto:

- PIANO TERRA: ingresso, reception, sala da pranzo con bar e veranda, cucina, dispensa, tre w.c. e centrale termica;
- PIANO PRIMO: soggiorno - sala TV, tre camere con bagno, camera privata, camera privata con bagno, bagno privato e ripostiglio;
- PIANO SECONDO: cinque camere con bagno, due camere, due bagni e ripostiglio;
- PIANO TERZO: cinque camere con bagno, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno;
- PIANO QUARTO-SOTTOTETTO: cinque camere con bagno (per il personale di servizio), due ripostigli e spogliatoio con servizio igienico.-

è agibile dalla data odierna.

Auronzo di Cadore, 28 NOV. 2007

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

dott. ing. Nicola Fagherazzi -



1152

PER L'UFFICIO TECNICO

01/12/09



MINISTERO DELL'INTERNO
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
BELLUNO
Ufficio Prevenzione Incendi
e Corsi Antincendio Aziendali
via Gregorio XVI, 3-32100 BELLUNO-tel.0437/940941-fax 0437/27412

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del
Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
COM-BL
REGISTRO UFFICIALE - USCITA
Prot. n. 0000509 del 15/01/2009
108/03.01.19. Varie

Pratica n° 6058



Al Sig. SINDACO del Comune di
AURONZO DI CADORE

Comune di AURONZO DI CADORE
Registro Protocollo
n° 0000484 del 20/01/2009
Classificazione 10 10 02
Desc: UR. FIDELIA PRIVATA

Al Titolare dell'
Via Unione, 15 - loc. Villapiccola
32041 AURONZO DI CADORE



e, p.c. Alla PREFETTURA - U.T.G.
BELLUNO

OGGETTO: Comune di Auronzo di Cadore - via Unione n. 15 -
del Certificato di Prevenzione Incendi - Attività individuata al n. 91 dell'elenco
allegato al D.M. 16 febbraio 1982. - Assenza

In data 3 gennaio 2009, personale di questo Comando è intervenuto presso l'albergo in oggetto per la presenza di fumo negli ambienti provocata dal malfunzionamento di una stufa a pellet.

Dal successivo esame degli atti depositati presso questo Comando, è emerso che per la centrale termica dell'albergo non è stato dato seguito a quanto richiesto da questo Comando con la nota prot. n. 7925 del 30 giugno 1995 che, ad ogni buon fine, si allega in copia.

Pertanto, si comunica che l'attività attualmente esercita in assenza del prescritto Certificato di Prevenzione Incendi.

Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.



IL COMANDANTE PROVINCIALE
(dott. Ing. Giuseppe LOMORO)



COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

BELLUNO
Ufficio PREVENZIONE

30 GIU. 1995

Belluno,.....

Prot. n. 925
Prat. n. 06058

1

e.p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di
AURONZO

OGGETTO : Comune di AURONZO Via Unione, 15 Visita-sopralluogo per
rilascio C.P.I. Attività individuata al n° 91 dell'elenco allegato al D.M. 16/02/1982.

Personale tecnico di questo Comando ha effettuato visita-sopralluogo in oggetto indicata, tendente al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi presso edificio alberghiero con capacità ricettiva pari a 25 posti letto, articolato su n° 4 piani fuori terra e n° 1 piano sottotetto e realizzato a struttura portante verticale in muratura con orizzontamenti e scala di collegamento in legno. Al piano terra sono ubicati n° 1 locale cucina, di potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal/h, alimentata da n° 2 bombole di G.P.L. (totale 50 Kg.) sistemate all'esterno e n° 1 locale centrale termica, di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, alimentata a combustibile liquido.

Si esprime **PARERE CONTRARIO** al rilascio del C.P.I. a seguito dell'inosservanza dei punti 1.3, 1.6 e 4.2 della C.M.I. 29.07.1971 n° 73, relativamente al locale centrale termica.

L'attività in parola risulta pertanto allo stato sprovvista di qualsiasi autorizzazione riguardo la Prevenzione Incendi e si pone quale indirizzo risolutivo la presentazione a questo Comando, in tempi brevi, di un progetto per l'avvio, attraverso l'acquisizione del parere preventivo, della procedura prevista per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, come peraltro già richiesto Vi con nota prot. n° 4260/6058 in data 22.03.1994.

FB/mz

IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Alessandro DE ROSSI)*[Handwritten signature]*



REGIONE VENETO

PROVINCIA DI BELLUNO

COMUNE DI AURONZO DI CADORE

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - Telefono 0435 400035 - Fax 0435 400106 - www.comune.auronzo.bl.it

Prot. Nr. 1152/2009

li, 10.02.2009

RACCOMANDATA A.R.

Oggetto: Certificato di Prevenzione Incendi

- Comunicazione.

In relazione alla nota nr. 0000509 di Prot. del 15.01.2009 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Belluno relativa all'oggetto con la quale è emerso che l'attività ricettiva attualmente esercita in assenza del prescritto Certificato di Prevenzione Incendi (punti 1.3, 1.6 e 4.2 della C.M.I. 29.07.1971 nr. 73 relativamente al locale centrale termica), con la presente si invita la S.V., con decorrenza immediata, a non utilizzare in alcun modo il locale centrale termica.

Si invita altresì la S.V. a voler attivarsi, tramite predisposizione di un progetto, alla acquisizione del parere preventivo necessario per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Ing. Nicola Fagherazzi -



Auronzo di Cadore, 20 maggio 2009

Comune di AURONZO DI CADORE
Registro Protocollo
n° 0004657 del 23/05/2009
Classificazione: 10 10 02
Des: Uff. EDILIZIA PRIVATA



Egr. Dott. Ing. Nicola Fagherazzi
Responsabile del servizio c/o il
COMUNE DI AURONZO DI CADORE
via Roma n. 24
32041 AURONZO DI CADORE (BL)

Oggetto: ad Auronzo di Cadore in via Unione n. 15.
Chiarimenti in merito alla centrale termica.

Con riferimento alla Vostra comunicazione intendo la chiarire che l'attività del mio albergo può essere svolta nel periodo estivo senza l'ausilio della centrale termica.

Per quanto concerne l'adeguamento della caldaia esistente ho dato mandato all'architetto Giovanni Della Pietra ed al perito Ugo Zandanel di valutare le soluzioni migliori per consentire di ottemperare a quanto richiesto.

A disposizione per ulteriori chiarimenti colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

La proprietaria

ILL.MO SIG. SINDACO COMUNE DI AURONZO DI CADORE

OGGETTO: dichiarazione sul Certificato di Prevenzione Incendi in merito all'edificio alberghiero denominato _____, sito a Auronzo di Cadore in via Unione n° 15 ed identificato al Catasto Terreni al foglio 91 mappale 172, autorizzato con **Permesso di Costruire n. 392/2005 del 29.03.2005 e D.I.A. del 23.08.2006.**

***** ** ** *****

Il sottoscritto Della Pietra Giovanni, nato _____ con studio
in Domegge di Cadore in via Roma n° 68 ed iscritto all'Albo degli Architetti della
Provincia di Belluno al n° 163, in qualità di Direttore dei Lavori,

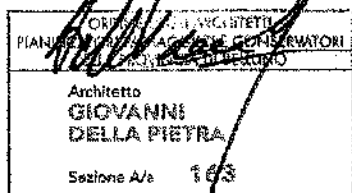
DICHIARA

che la struttura alberghiera ha una capacità inferiore ai 25 posti letto e che le opere progettate in variante non sono soggette al rilascio del nulla-osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Auronzo di Cadore, li novembre 2007

Il Direttore dei Lavori

Arch. Giovanni Della Pietra



CALDART BRUNO
VIA TRENTO, 15
32041 AURONZO DI CADORE (BL)
P. IVA 00262780257
C.F. CLDBRN48C25A501R

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**
ART. 9 LEGGE N. 46 DEL 5 MARZO 1990 - D.M. 20 FEBBRAIO 1992

n. 03

Il sottoscritto CALDART BRUNO titolare o legale rappresentante

dell'impresa (ragione sociale) CALDART BRUNO

operante nel settore IMPIANTI ELETTRICI

con sede in via TRENTO n. 15 comune AURONZO DI C.

(Prov.) BL tel. 0435 99087 part. IVA 00262780257

☒ iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, n. 2011) della camera C.C.I.A.A. di BELLUNO n. 52957

☒ iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di BELLUNO n. 14590

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) _____

inteso come: ☒ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☒ manutenzione straordinaria ☐ altro (1) _____

N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

commissionato da _____ installato nei locali siti

nel comune di AURONZO (prov. BL) via UNIONE

n. 15 scala _____ piano _____ interno _____ di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e

indirizzo) V. UNIONE 15 AURONZO

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale ☐ civile (2) ☒ commercio ☐ altri usi;

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);

☐ seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego (3);

☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n. 46/1990;

☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge. ;

Allegati obbligatori:

☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);

☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5) (mod. Buffetti 8843.3);

☐ schema di impianto realizzato (6);

☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

☐ copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8): _____

CALDART BRUNO

VIA TRENTO, 15

32041 AURONZO DI CADORE (BL)

P. IVA 00262780257

C.F. CLDBRN48C25A501R

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 19-09-06 il resp. tecnico Bruno Caldart (firma) il dichiarante Bruno Caldart (firma e timbro)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. 10 (9).

Il sottoscritto _____ committente dei lavori dichiara di aver ricevuto n° 4 copie della presente corredata degli allegati indicati.

data 19-09-06 firma _____

CALDART BRUNO

VIA TRENTO, 15

32041 AURONZO DI CADORE (BL)

P. IVA 00262780257

C.F. CLDBRN48C23A501R

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**

ART. 9 LEGGE N. 46 DEL 5 MARZO 1990 - D.M. 20 FEBBRAIO 1992

n. 02

COPIA CONFORME

Il sottoscritto CALDART BRUNO titolare o legale rappresentantedell'impresa (ragione sociale) CALDART BRUNOoperante nel settore IMPIANTI ELETTRICIcon sede in via TRENTO n. 15 comune AURONZO(Prov.) BL tel. 0435 99087 part. IVA 00262780257☒ iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, n. 2011) della camera C.C.I.A.A. di BELLUNO n. 53951☒ iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di BELLUNO n. 14590

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) _____

inteso come: ☒ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione straordinaria ☐ altro (1) _____

N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

commissionato da _____ installato nei locali siti

nel comune di AURONZO (prov. BL) via UNIONE_____ n. 15 scala _____ piano HANSARD di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale eindirizzo) V. UNIONE 15 AURONZOin edificio adibito ad uso: ☐ industriale ☐ civile (2) ☒ commercio ☐ altri usi;**DICHIARA**

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);☐ seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego (3);☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n. 46/1990;☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge. ;

Allegati obbligatori:

☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5) (mod. Buffetti 8843.3);☐ schema di impianto realizzato (6);☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);☐ copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8): _____

CALDART BRUNO

VIA TRENTO, 15

32041 AURONZO DI CADORE (BL)

P. IVA 00262780257

C.F. CLDBRN48C23A501R

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione

data 14.08.06 il resp. tecnico Bruno Caldart il dichiarante D. M. M. M.

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. 10 (9).

Il sottoscritto _____ committente dei lavori dichiara di aver ricevuto n° 4 copie

della presente corredata degli allegati indicati.

data 14.08.06 _____ firma _____

8942.5 (a)

☐ COPIA PER IL COMMITTENTE da depositare in comune per richiesta di abitabilità o agibilità.
☐ COPIA PER LA DITTA INSTALLATRICE da depositare in comune se è già rilasciato certificato di abitabilità.

2

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

ai sensi dell'art. 18 - Legge n. 46 del 5/3/1990

Il sottoscritto AUGUSTO FRIGO SAMPAGNA

TITOLARE / legale rappresentante della Ditta _____

con sede in AURONZO DI CADORE

via PROF CARLO PAIS

n. 18

iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di BELLUNO

al n. 51618

all'Albo delle Imprese Artigiane di BELLUNO

al n. 13556

numero di Partita IVA 00236150257 - COD. FIS. FRGGST48T06A501M

DICHIARA

che i lavori relativi a (1) MODIFICHE IMPIANTO

TERMO-SANITARIO

svolti presso (2) _____

VIA UMBERTO 15 AURONZO

sono stati eseguiti a regola d'arte in conformità a quanto prescritto dall'art. 7 della Legge 5 marzo 1990 n. 46, utilizzando allo scopo materiale e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia.

La presente dichiarazione di conformità è rilasciata ai sensi dell'art. 18 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 e come tale sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di conformità di cui all'art. 9 della medesima Legge.

Frigo Sompagna Augusto

Via Prof. Carlo Pais, 18

32041 AURONZO DI CADORE (BL)

P. IVA 00236150257

C.F. FRGGST48T06A501M

(data) 14.08.2006

(Timbro e firma)

Frigo Sompagna Augusto

(1) descrizione dei lavori e/o impianti eseguiti

(2) indirizzo del Committente, indirizzo e luogo di esecuzione

RIAM ascensori s.r.l.

37139 Verona - Via della Scienza, 23 - ZAI 2
Tel. 045 8517211 r.a. - Fax 045 8510416
C. Fisc. e P. IVA 01630170239
R.E.A. di Verona n. 10318 187474
C.C.I.A.A. di Verona n. 01630170239



PROGETTAZIONE
FORNITURA
INSTALLAZIONE

ASCENSORI - MONTACARICHI - SCALE MOBILI

www.riam.it • e-mail: info@riam.it

Spett.le

Via Unione, 15
32041 Auronzo di Cadore (BL)

Verona, 03-10-05

ns. rif. RG/lt - UCV prot. 203/2005

Oggetto: **ASCENSORE MARCA RIAM N. 3583 INSTALLATO PRESSO HOTEL**

Con la presente, in allegato, siamo a trasmetterVi originale della dichiarazione CE, originale dichiarazione Legge 46/90 e modulo per la comunicazione di messa in servizio da inviare all'ufficio ascensori nel Comune d'installazione, una volta compilato nelle parti di Vs. pertinenza, entro e non oltre 10 giorni dalla data di emissione del certificato CE allegato, (art. 12 comma 2 del DPR 162/99), includendo copia della documentazione allegata e indicando il nominativo della ditta incaricata alla manutenzione nonché l'Ente Incaricato alle verifiche periodiche di cui all'art. 13 del DPR 162/99, al fine di ottenere il numero di matricola e il nulla-osta all'esercizio dell'impianto.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

RIAM Ascensori SRL
Servizio Tecnico

Allegati:

- Certificato CE
- Certificato Conformità 46/90
- Iscrizione CCIAA
- Modulo comunicazione al Comune

RIAM ascensori s.r.l.

37139 Verona - Via della Scienza, 23 - ZAI 2
Tel. 045 8517211 r.a. - Fax 045 8510416
C. Fisc. e P. IVA 01630170239
R.E.A. di Verona n. 187474
C.C.I.A.A. di Verona n. 01630170239



PROGETTAZIONE
FORNITURA
INSTALLAZIONE

ASCENSORI - MONTACARICHI - SCALE MOBILI

www.riam.it • e-mail: info@riam.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ "CE"

La società RIAM ASCENSORI SRL, nella persona di Giovanni Recchia in qualità di legale rappresentante, con sede in Verona in via della Scienza, 23 - ZAI 2 37139 Verona, avente proprio Sistema completo di garanzia Qualità in conformità all' Allegato XIII° n°CA50.00386 rilasciato da IMQ, n° di certificazione CE 0051, a seguito delle verifiche condotte, secondo quanto previsto al punto "D" del delle norme EN 81.2, sull'impianto:

n° di fabbrica: 3583
portata: 360 Kg
capienza: 4 persone
fermate: 4
servizi: 4
corsa: 9,36 mt.
Velocità: 0,62 m/s
Azionamento: idraulico

installato in via Unione, 15 - Auronzo di Cadore (BZ) di proprietà dell'
DICHIARA che lo stesso

, ivi ubicata,

È CONFORME

a quanto previsto dalla norma tecnica di riferimento EN 81.2 - DPR 162/99 - 95/16/CE

Data 04 OTT. 2005

firma

RIAM ascensori s.r.l.

37139 Verona - Via della Scienza, 23 - ZAI 2
Tel. 045 8517211 r.a. - Fax 045 8510416
C. Fisc. e P. IVA 01630170239
R.E.A. di Verona n. 187474
C.C.I.A.A. di Verona n. 01630170239



PROGETTAZIONE
FORNITURA
INSTALLAZIONE

ASCENSORI - MONTACARICHI - SCALE MOBILI

www.riam.it • e-mail: info@riam.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
(ART. 9 LEGGE 46/90).

Il sottoscritto RECCHIA GIOVANNI, in qualità di legale rappresentante della RIAM ASCENSORI SRL, operante nel settore degli impianti di sollevamento di persone e cose, per mezzo di ascensori, montacarichi e simili, con sede in VERONA - Via della Scienza, 23 - ZAI 2, avente C.F. e P.IVA 01630170239 - iscritta al Registro Dtte (R.D.20.9.1934 n.2011) della Camera di Commercio di Verona al n. 187474, esecutrice della fornitura e dell'installazione dell'impianto ascensore marca RIAM Intesi come:

N.1 ASCENSORE OLEODINAMICO TIRO IN TAGLIA cat. III da n. 4 fermate e n. 4 servizi, portata Kg. 360, persone 4, N. Imp. 3583, installato in via Unione, 15 - Auronzo di Cadore - (BL) di proprietà dell'Hotel Aurora in edificio adibito ad uso privato,

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge 46/90, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi cui è destinato l'edificio, preso atto delle dichiarazioni del committente, avendo in particolare:

- rispettate le prescrizioni di cui la Legge n. 1415 - DPR n. 1767/51
- osservato le prescrizioni tecniche indicate nelle Norme EN 81.2 DPR 162/99 - 95/16/CE
- fornito ed installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione in conformità all'art. 7 della legge 46/90
- rispettate le prescrizioni della Legge 13 del 09.01.89
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge (in attesa di collaudo/verifica da parte dell'Ente preposto).
- I progetti, relazioni tecniche e calcoli sono stati presentati all'Ente preposto al collaudo e/o revisione.

ALLEGATI

Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

DECLINA

Ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data, 27 GIU. 2005

Il Responsabile Tecnico

Il Dichiarante

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L.46/90 art. 10

Data, / /

Il Committente _____



REGIONE VENETO

ck 8718

PROVINCIA DI BELLUNO

COMUNE DI AURONZO DI CADORE

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - Telefono 0435 400035 - Fax 0435 400106 - E-mail: auronzo@tin.it

Prot. n. 11363

18 NOV. 2005

Spett.le Ditta

Via Unione n. 15

32041 AURONZO DI CADORE

e, p.c.

Spett.le Ditta

RIAM ASCENSORI s.r.l.

Via della Scienza n. 23 - ZAI 2

37139 VERONA

OGGETTO: Messa in esercizio dell'impianto di ascensore posto presso l'edificio in Via Unione n. 15 di Auronzo di Cadore, impianto RIAM n. 3583. Assegnazione numero di matricola.

Con riferimento alla comunicazione pervenuta a questo ufficio il 03.10.2005 prot. n. 10569, concernente la messa in esercizio dell'impianto in oggetto, si notifica che all'impianto è stato assegnato il seguente

NUMERO DI MATRICOLA

81

Di quanto sopra si dà contestuale notizia al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche di cui all'art. 13 del D.P.R. n. 162/1999.

A completamento della pratica si necessita di copia conforme del Libretto Impianto dell'ascensore, entro 30 giorni dal ricevimento della presente.



IL SINDACO

-rag. Walter Antonioli-

COMUNE DI AURONZO DI CADORE PROVINCIA DI BELLUNO

* - * - *

OGGETTO: Lavori di costruzione di un novo vano ascensore di proprietà dell' in via Unione n° 15 ad Auronzo di Cadore (BL), insistente sul terreno censito al mapp. 172 del F.o 91 al N.C.T.

* - * - *

*** CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO ***

- art. 7 Legge 1086/71 -

Committente :

via Unione, 15 - Auronzo di Cadore (BL)

Progettista dell'opera : arch. DELLA PIETRA GIOVANNI

via Roma, 13 - Domegge di Cadore (BL)

Progetto delle strutture: - dott. ing. DOLMEN ANTONIO

via Vigo n° 13/a - Pelos di Cadore (BL)

Direttore lavori delle strutture: dott. ing. DOLMEN ANTONIO

via Vigo n° 13/a - Pelos di Cadore (BL)

Impresa costruttrice: CELLA DE DAN MICHELE & C. s.n.c.

via Cella n° 5 - Auronzo di Cadore (BL)

Collaudatore delle strutture: dott. ing. Carlo Kehrer

via Carducci, 55 - Calalzo di Cadore (BL)

iscrizione n. 396 - Ordine Ingegneri di Belluno

Deposito progetto delle strutture: c/o Ufficio Tecnico della Comunità

Montana Centro Cadore il 23 marzo 2005 al prot. 18/2005

DESCRIZIONE GENERALE DELL'OPERA

I lavori le cui strutture sono oggetto del presente collaudo, riguardano la costruzione di un vano tecnico per l'installazione di un nuovo ascensore a servizio dell' in via Unione n° 15 ad Auronzo di Cadore e l'integrazione delle terrazze attigue allo stesso manufatto. Il nuovo volume ha dimensioni modeste con pianta di dimensioni 2,15x1,70 mq ed altezza circa uguale a 10 ml. La parete sud del vano corrisponde con la parete esterna dell' edificio esistente. Le dimensioni nette del vano sono

COMUNITA' MONTANA "CENTRO CADORE"
- 1 SET 2006
Prot. N. 000.....
Cat. Uff.





COMUNITA' MONTANA CENTRO CADORE

ModProvvy
UNCEMSERVIZI

COMUNI DI: VALLE DI CADORE

PERAROLO DI CADORE

PIEVE DI CADORE

CALALZO DI CADORE

DOMEGGE DI CADORE

LOZZO DI CADORE

LORENZAGO DI CADORE

VIGO DI CADORE

AURONZO DI CADORE



WEBSITE: www.simontagna.it

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

DPR 20.8.1998 N. 447 E DPR 7.12.2000 N. 440

PROVVEDIMENTO

Prot. 152

Prat. 392/05

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 392/2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SUAP CENTRO CADORE

Vista la domanda per impianto produttivo presentata in data 26/01/2005 con n. 336 di protocollo, da

in qualità di proprietario ditta con sede a Auronzo Di Cadore in Via Unione 15, avente partita iva n. 03676410263 per realizzare il seguente intervento: **LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE MEDIANTE OPERE INTERNE ED ESTERNE CON INSTALLAZIONE DI ASCENSORE E COSTRUZIONE DI VERANDA** sugli immobili censiti catastalmente nel Catasto Terreni del Comune di Auronzo di Cadore al foglio 91 con il mappale 172, situati in Via Unione,

- vista la vigente normativa in materia ed in particolare gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica,

su conforme parere della Commissione Edilizia del Comune di Auronzo di Cadore in data 08/02/2005, con le seguenti prescrizioni: "che prima dell'effettivo inizio dei lavori sia esaminata da parte della commissione edilizia comunale una campionatura relativamente alle coloriture delle murature, degli oscuri, dei poggiali e quant'altro"

- acquisito il prescritto parere da parte del competente settore USL n. 1 che allegata in calce alla presente ne forma parte integrante, anche per gli aspetti prescrittivi,

- vista la nota in data 25.03.2005, n. 2937, del Comune di Auronzo di Cadore con la quale si precisa che, per la tipologia dell'intervento oggetto del presente, si ritiene sufficiente la sottoscrizione di un atto d'obbligo in luogo della costituzione del richiesto vincolo quindicennale,

RILASCIAM PERMESSO DI COSTRUIRE

a , come sopra identificata e rappresentata, l'esecuzione delle opere elencate in premessa, nel rispetto degli elaborati di progetto allegati e delle prescrizioni citate in premessa, che formano parte integrante del presente atto.

Il tutto fatti comunque salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

AURONZO DI CADORE, loc. Cima Gogna 2 - tel. 0435 9826 / 9888 fax 0435 9889 - e-mail: territorio@cmcs.it
l'ufficio riceve su appuntamento

Nell'attuazione dei lavori debbono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore.

E' fatto altresì obbligo ai titolari di notificare gli estremi del presente provvedimento alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, ecc.) alle quali saranno richieste le forniture

Dovrà essere installato in luogo ben visibile l'apposito "cartello cantiere" con indicati gli estremi del presente provvedimento, il committente, l'esecutore dei lavori ed il direttore dei medesimi.

Il titolare del presente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore degli stessi, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza di norme, leggi e regolamenti nonché modalità costruttive prescritte;

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di notifica del presente e ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

L'inosservanza dei termini predetti comporta la decadenza della concessione/autorizzazione o permesso di costruire, al pari dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione edilizia o il permesso di costruire risulti in contrasto salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dall'inizio.

Qualora le opere oggetto del presente rientrino nei casi previsti, è fatto obbligo al titolare di provvedere, prima dell'inizio dei lavori, al deposito delle opere e dei calcoli strutturali ai sensi della Legge 1086/71, nonché al deposito dei progetti per gli impianti tecnologici e per l'isolamento termico degli edifici ai sensi delle Leggi 46/90 e 10/91.

Nessuna variazione potrà essere apportata al progetto approvato senza l'approvazione della relativa variante.

E' proibita, sotto qualsiasi forma, l'occupazione e manomissione di aree pubbliche, senza preventivo assenso dell'autorità comunale che, caso per caso, stabilirà le norme e le condizioni. Il richiedente sarà comunque tenuto a sostenere tutte le spese di un corretto ripristino sia del suolo che delle opere nel sottosuolo. Egli sarà inoltre tenuto a pagare al Comune le eventuali tasse per temporanea occupazione di spazi e aree pubbliche, secondo la tariffa in vigore.

Qualora venga fatto uso di gru, con parti sporgenti su area pubblica, dovrà essere garantita l'incolumità pubblica ed in ogni caso dovranno essere osservate le norme in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro e, laddove ricorra, la normativa le norme del D.Lgs 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con idonee mascherature lungo i lati prospicienti le vie pubbliche e dovranno essere apposti idonei segnali con luci di colore rosso agli angoli.

Auronzo di Cadore, li 29 marzo 2005



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
S.U.A.P. CENTRO CADORE
(D.ssa Alfonsina Tedesco)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto addetto al servizio dichiara di avere oggi notificato copia del suesteso atto al Sig. Antonio Bazzani

mediante Luca Bazzani

Auronzo di Cadore, li 30.03.2005

l'addetto



Il ricevente

2005/PO 13

Architetto GIOVANNI DELLA PIETRA

Via Roma n 68 - DOMEGGE DI CADORE (BL) - Tel/fax 0435.520145

Domegge di Cadore, 23 agosto 2006

Comune di AURONZO DI CADORE

Registro Protocollo

n° 0008148 del 23/08/2006

Classificazione: 10 10 02

Des. UE EDILIZIA PRIVATA



AL RESPONSABILE DELLO

SPORTELLO UNICO PER LE

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Località CIMA GOGNA 2

32041 AURONZO DI CADORE (BL)

e p.c. Responsabile del Servizio del Comune di

Auronzo di Cadore

Ing. Nicola Fagherazzi

via ROMA n. 24

32041 AURONZO DI CADORE (BL)

OGGETTO: Comunicazione di fine lavori relativa al Permesso di Costruire n. 392/2005 del 29.03.2005 - nel Comune di Auronzo di Cadore in via Unione 15 - Foglio 91 mappale 172.

Con la presente il sottoscritto Architetto Giovanni Della Pietra, c.f.

, iscritto all'Albo degli Architetti

della provincia di Belluno al n° 163, in qualità di Direttore dei Lavori

COMUNICA

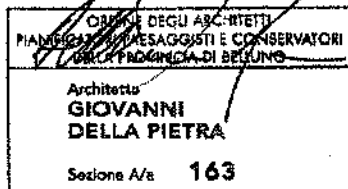
che in data 22 agosto 2006 sono ~~terminati~~ i lavori in oggetto.

Distinti saluti.

Il Direttore dei Lavori

Il committente

Dott. Arch. Giovanni Della Pietra



mm

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - Telefono 0435 400035 - Fax 0435 400106 - E-mail: auronzo@tin.it

ISTRUTTORIA TECNICO COMUNALE

Li, 03 febbraio 2005

Oggetto: Pratica Edilizia n. 2005/P013

Opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne con installazione di ascensore e costruzione veranda.

VIA UNIONE

Concessionario

Progettista

DELLA PIETRA GIOVANNI

Via Don Barnabo'

32040 DOMEGGE DI CADORE

Esaminata l'istanza edilizia e gli elaborati di progetto allegati alla stessa, si esprime il seguente giudizio:

Si esprime parere favorevole al progetto prodotto, fatte comunque salve tutte le determinazioni di ordine estetico ed architettonico.

Si ritiene che l'intervento edilizio proposto apporterà un generale miglioramento estetico e strutturale a tutto il complesso alberghiero denominato

Si rileva quanto di seguito riportato:

- il manto di copertura sia realizzato con lamiera preverniciata colore grigio piombo scuro;
- per la porzione di edificio previsto in ampliamento sia prodotto il vincolo alberghiero quindicinale come indicato dalla Normativa per le Strutture Alberghiere;
- siano valutate attentamente le colorazioni previste nella Relazione Tecnica, sia per gli intonaci esterni che per gli oscuri e per le terrazze (eventualmente la Commissione Comunale Edilizia prescriva la produzione di campionatura sull'edificio).

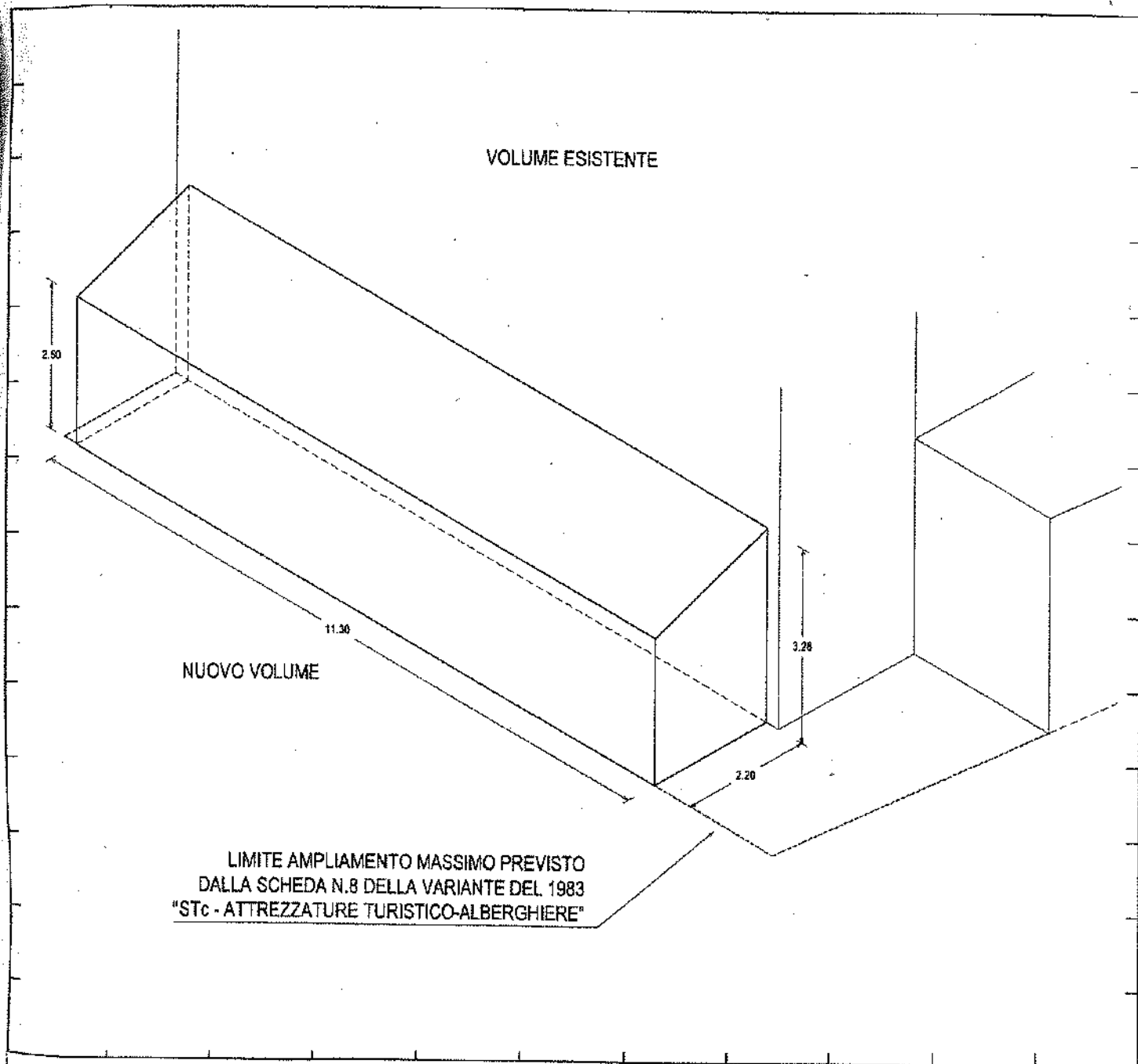


UFFICIO TECNICO COMUNALE

Geom. Alessandro Corte Pause

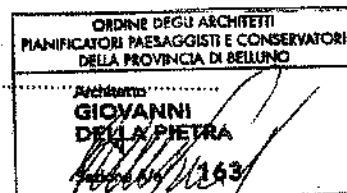
**SCHIZZO PLANIVOLUMETRICO QUOTATO E CALCOLI DETTAGLIATI
PER LA DETERMINAZIONE DEL VOLUME E DELLA SUPERFICIE COPERTA
DEL FABBRICATO IN OGGETTO.**

(Servirsi di tavole aggiuntive se necessarie per la dimostrazione del calcolo di edifici complessi, di altri fabbricati esistenti, di spazi pubblici previsti, di zone con indice diverso).



TIMBRO E FIRMA DEL PROGETTISTA

Auronzo di Cadore, il gennaio 2005



COMUNE DI AURONZO DI CADORE

PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE ED ELIMINAZIONE DELLE
BARRIERE ARCHITETTONICHE DELL' IN VIA

UNIONE, 15 - LOCALITA' VILLAPICCOLA

Catasto Terreni foglio 91 mappale 172

INSTALLAZIONE DI ASCENSORE ESTERNO, REALIZZAZIONE DI VERANDA E
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON CONI VISUALI

Domegge di Cadore, 11 gennaio 2005

Dott.Arch. Giovanni Della Pietra



Dott.Arch. Cristiano Mainardi



DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti il progetto prevede:

1. adeguamento della struttura alberghiera alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e successivi Decreto 14 giugno 1989, n. 236 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, per il superamento delle barriere architettoniche (con esclusione del piano sottotetto) mediante l'installazione di un ascensore e modifiche alla zona di disimpegno al vano scale e alle camere dei vari livelli;
2. rifacimento del manto di copertura;
3. ritinteggiatura dell'intero fabbricato;
4. sostituzione degli oscuranti;
5. rifacimento dei parapetti dei terrazzi;
6. inserimento di un nuovo corpo servizi (veranda) al piano terra sul lato est (come previsto dalle vigenti norme del vigente P.R.G. per le attrezzature turistico alberghiere "STc");
7. sistemazione delle pavimentazioni esterne.

1. Per il superamento delle barriere architettoniche è stata predisposta una soluzione che non vada a compromettere la statica dell'edificio e che nel contempo consenta di servire tutti i livelli dell'albergo ad esclusione del sottotetto. L'elevatore avrà un vano in vetro e profili metallici di colore bianco per un inserimento ottimale nel contesto architettonico, così come l'"atrio" di distribuzione che permetterà di collegare tutte le camere dei vari livelli sia del corpo principale che di quello secondario. L'insieme determina un **volume tecnico** che bene si armonizza con l'edificio. Le **distanze minime dall'edificio limitrofo** (foglio 91 mappale 171), **previste all'articolo 3 della Legge 9 gennaio 1989, n. 13**, vengono rispettate (vedi piante).

Le dimensioni interne della cabina sono di 80 x 120 centimetri con luce netta della porta di 75 cm e piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di dimensioni superiori ai 140 x 140 cm, nel rispetto delle norme di cui al punto 8.1.12 del Decreto 14 giugno 1989, n. 236.

Le porte di accesso ai corridoi delle camere saranno ampliate al fine di raggiungere una larghezza netta di passaggio superiore ai 75 centimetri; al piano terzo verrà prolungata la soletta in c.a. del poggiolo. La fossa dell'ascensore verrà realizzata, previo scavo, con una fondazione in c.a.. Ulteriori indagini verranno eseguite sui punti di fissaggio dei montanti alla parete del fabbricato.

L'armadio di controllo dell'impianto di elevazione (dimensioni 100x50x220 centimetri) verrà collocato all'interno del vano tecnico al piano secondo nel rispetto delle normative vigenti.

Il comma 7 dell'articolo 13 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 prevede che **"negli interventi di recupero, gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono computabili ai fini della volumetria utile"**.

2. Il manto di copertura verrà sostituito, senza modifica delle attuali falde e delle pendenze, con una nuova lamiera preverniciata in colore di testa di moro o grigio piombo. Gli isolamenti e le guaine "freno vapore"

.. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

verranno sostituite ed inspessite. Naturalmente si provvede alla sostituzione anche delle grondaie e dei pluviali.

3. Gli intonaci esterni verranno puliti e rinforzati con resine nei punti ammalorati: successivamente si procederà ad una tinteggiatura in colore giallo ocre, mentre i telai delle finestre avranno un colore grigio chiaro.

4. Gli oscuranti, che verranno completamente sostituiti, avranno una colorazione a smalto ^{ROSSO ANTICO} "verde". Per una migliore comprensione si allega un particolare con l'indicazione dei colori che si intendono impiegare.

5. Nei terrazzi verranno sostituite le attuali tavole con altre dello stesso colore degli oscuri di cui al punto precedente, mentre le parti in metallo, previa pulizia e mano di antiruggine, verranno trattati a due mani di smalto. Anche le porzioni in cemento verranno trattate con dei protettivi.

6. Al piano terra viene previsto un ampliamento (veranda) come indicato nelle norme specifiche della scheda 8 (vedi variante del 1983 "normativa per le attrezzature turistico-alberghiere").

La struttura verrà realizzata in legno e vetro con sovrastante manto di copertura in scandole in legno.

7. Le attuali pavimentazioni in porfido sul piazzale lato ovest, verranno adeguate con l'inserimento del vano di servizio "veranda", mentre sul lato sud verranno completate sino all'ingresso principale della struttura alberghiera.

Maggiori chiarimenti ed approfondimenti (altezze, misure planimetriche, ...) possono essere ricercati nei disegni e nei particolari costruttivi allegati.

Domegge di Cadore, lì gennaio 2005

Dott. Arch. Giovanni Della Pietra

Dott. Arch. Cristiano Mainardi



Provincia di BELLUNO
Comune di AURONZO DI CADORE

ELABORATI GRAFICI:

Allegati alla richiesta di Permesso di Costruire
per l'installazione di ascensore esterno,
realizzazione di veranda e manutenzione straordinaria
via unione 15 ad Auronzo di Cadore
Foglio 91 Mappali 172

PROGETTO

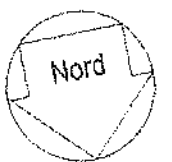
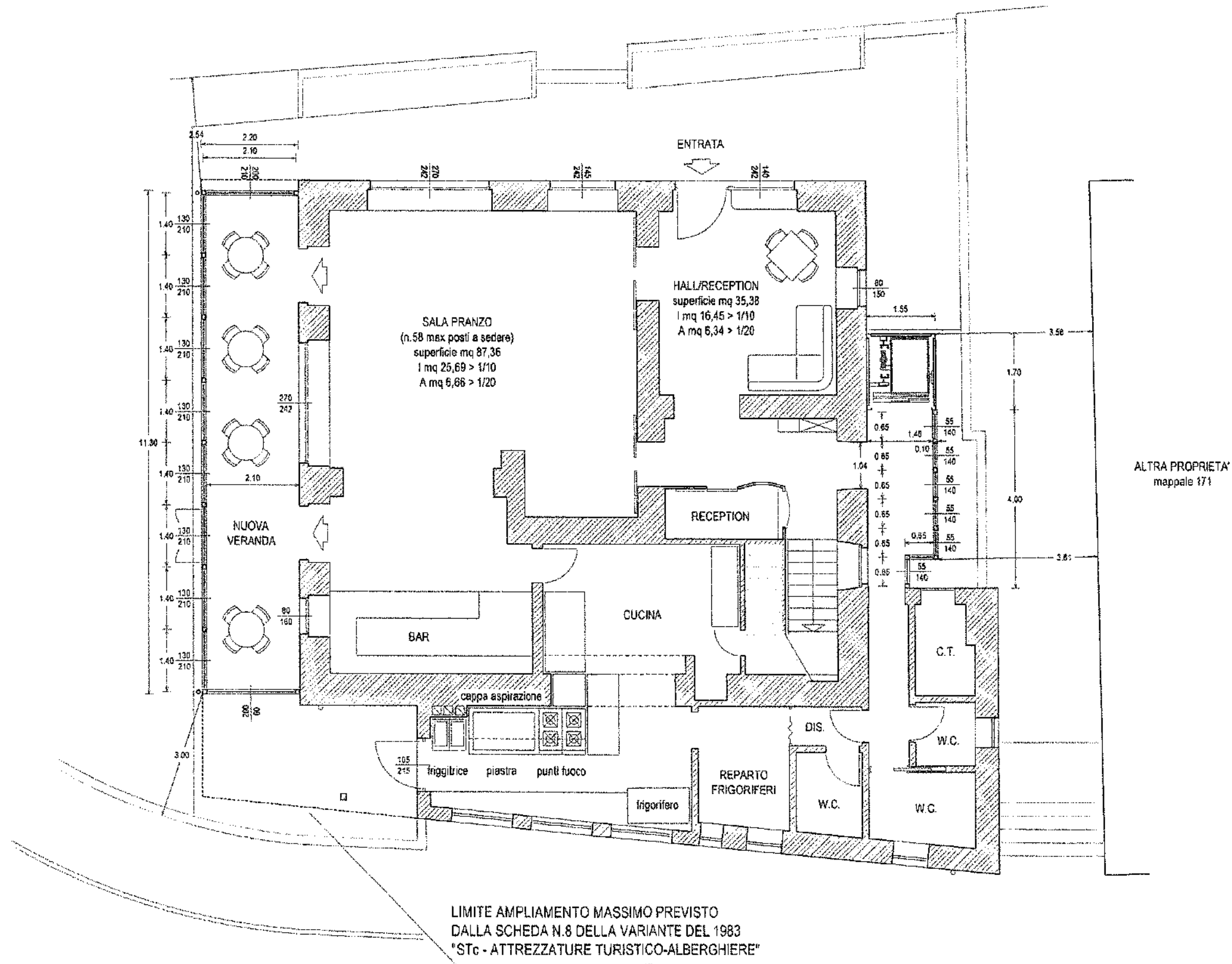
il committente

i professionisti

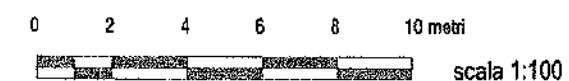
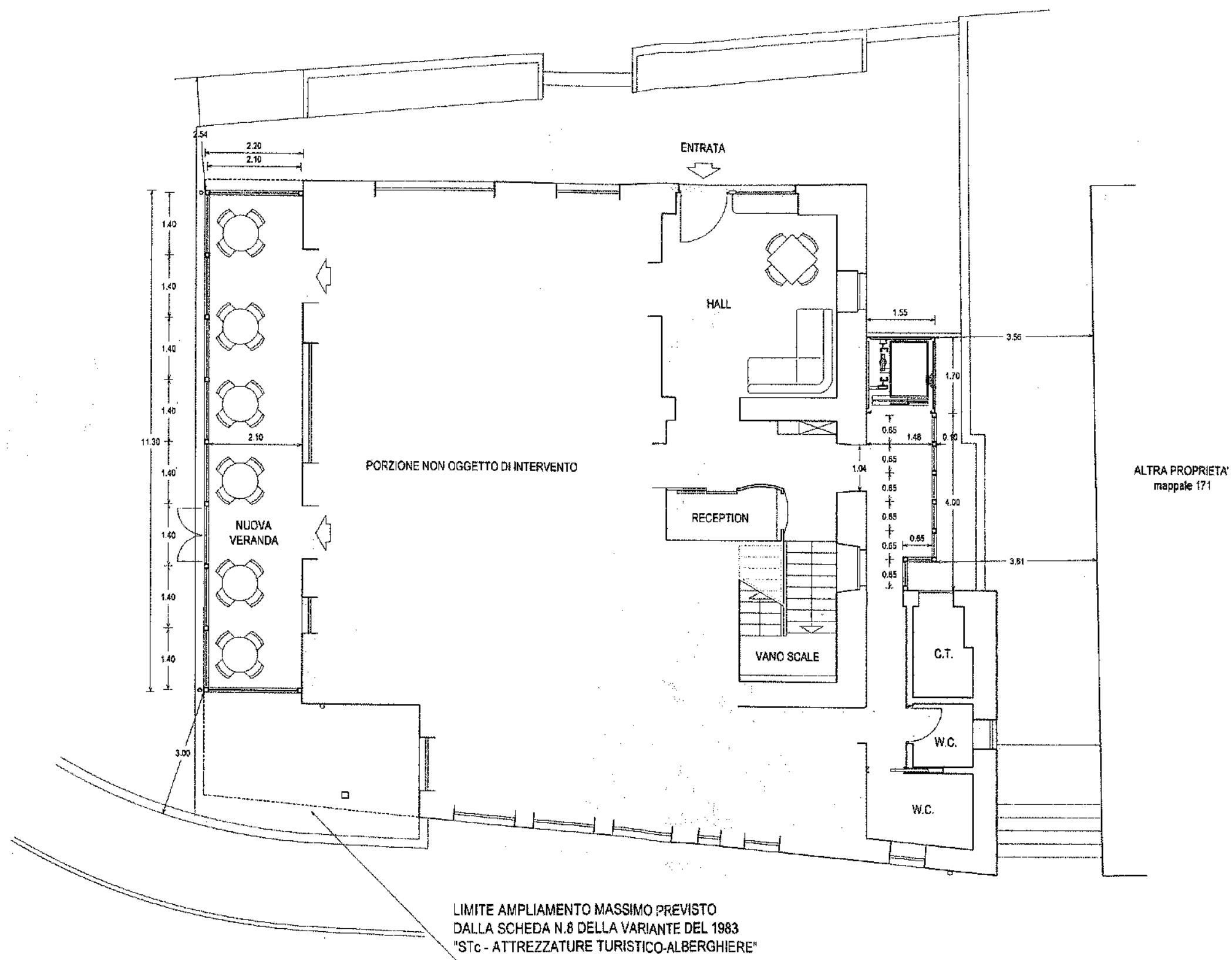
Architetti
DELLA PIETRA Giovanni & MAINARDI Cristiano
via Roma n.68
DOMEGGE DI CADORE (BL)



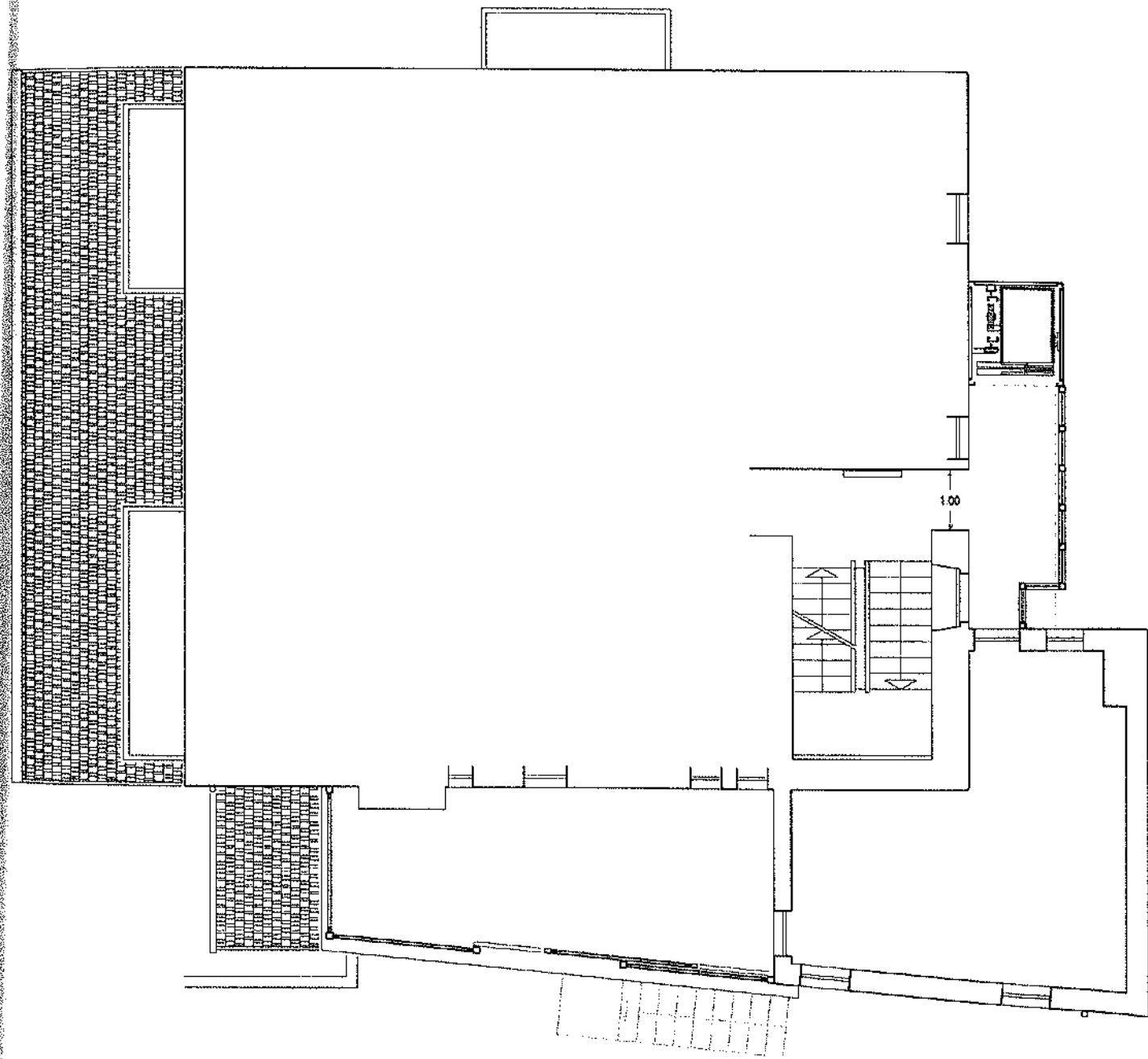
PIANTA PIANO TERRA



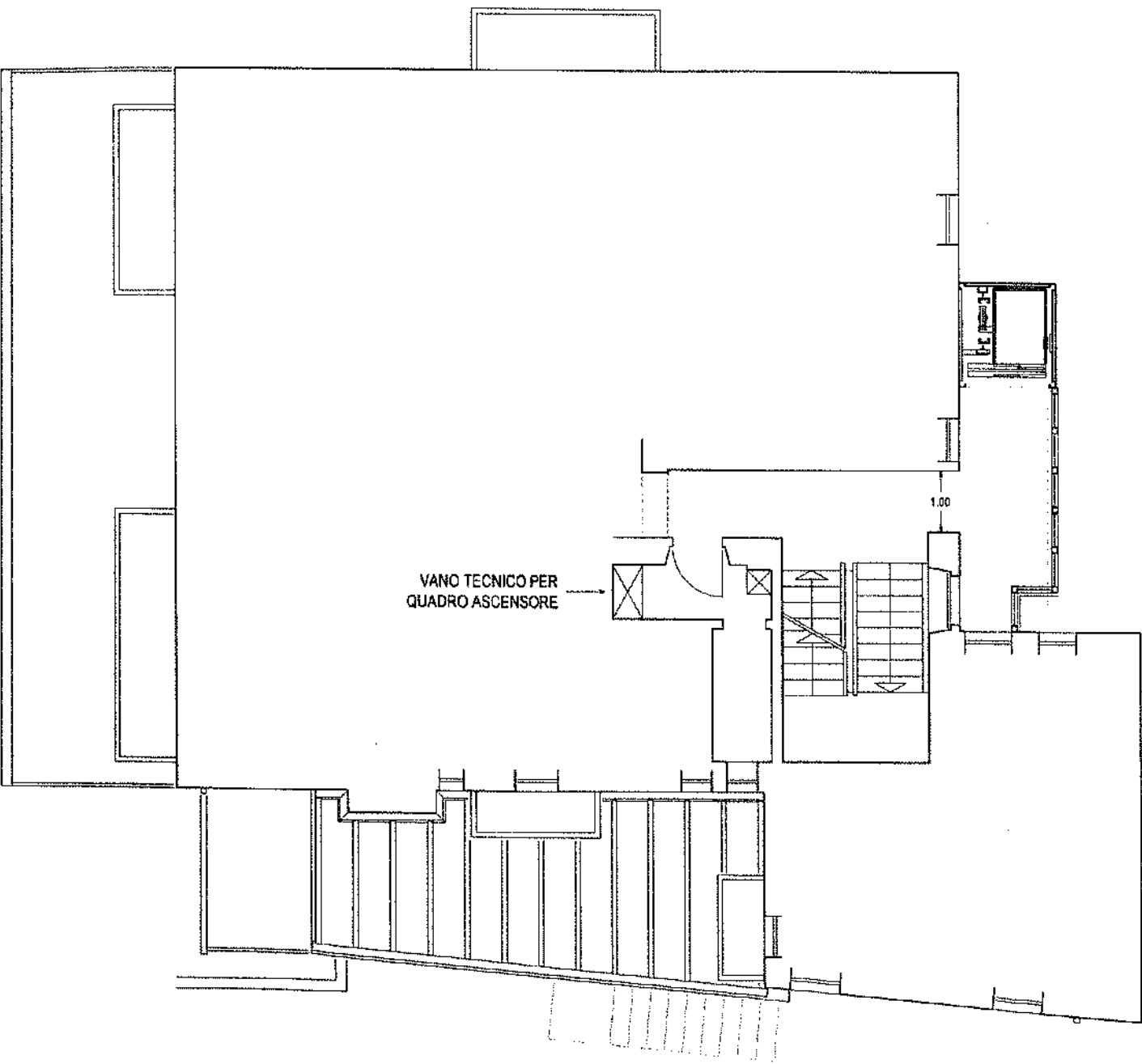
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



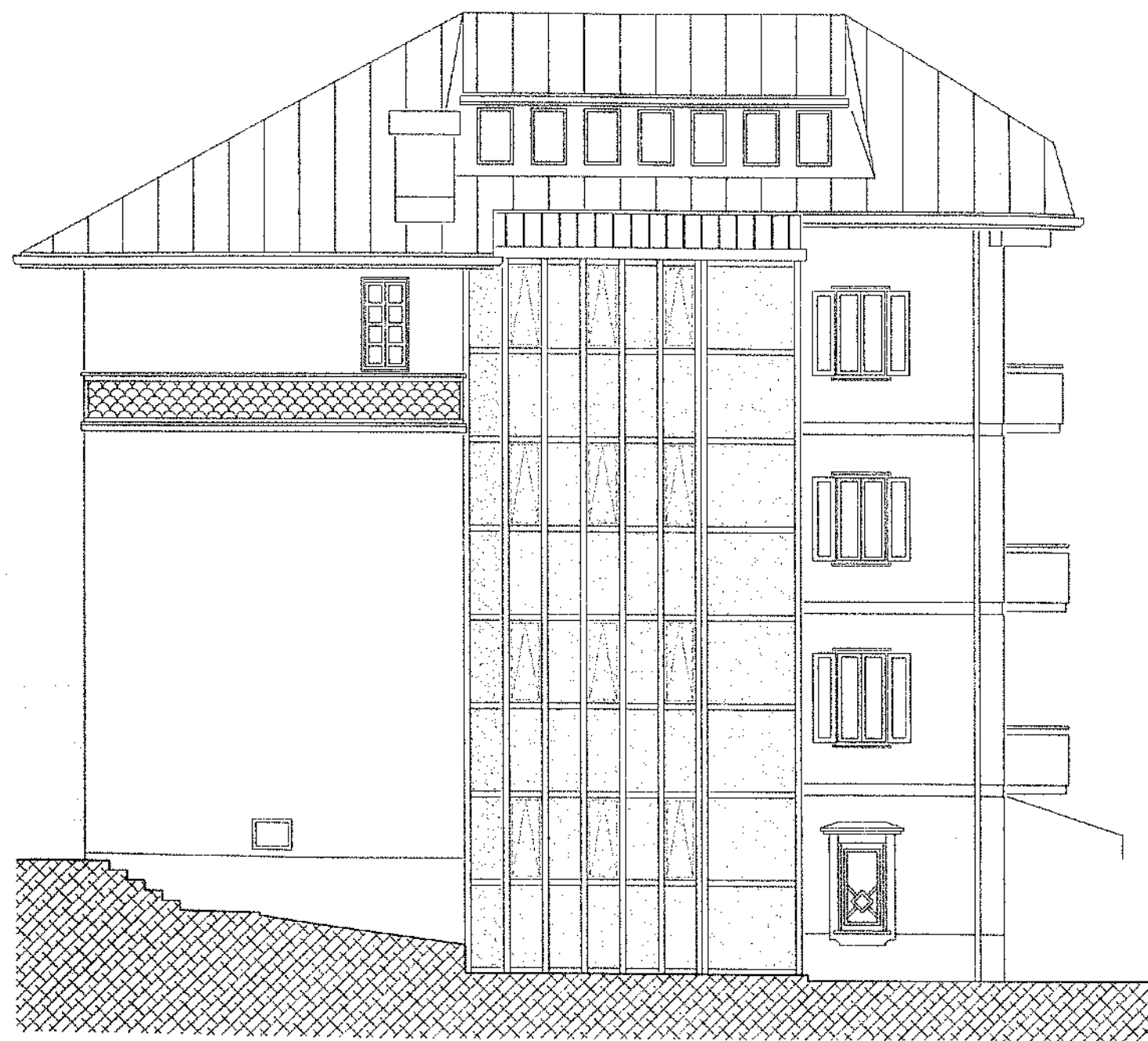
PIANTA PIANO SECONDO



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



Spazio riservato al Comune

2006/DO62

Comune di AURONZO DI CADORE
Registro Protocollo
n° 0008147 del 23/08/2006
Classificazione: 10 10 02
Des: Uff. EDILIZIA PRIVATA



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ai sensi dell'art. 4 Legge 4.12.1993, n. 493

modificato dalla Legge 23.12.1996, n. 662 art. 2, comma 60, dalla Legge 23.5.1997, n. 135 e dalla Legge 24.12.2001, n. 443, dal T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 modificato dal D.Lgs 27.12.2002, n. 301

(e in conformità ai chiarimenti forniti con nota Prot. SG/113/20412/1998 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Ufficio Centrale per i Beni Ambientali e Paesaggistici)

(da presentare 30 giorni prima dell'effettivo inizio lavori)

I sottoscritti:

in qualità di proprietaria dell' _____, che con la firma in
calce alla presente dichiara di essere soggetto avente titolo,

e
DELLA PIETRA GIOVANNI nato _____

, nella propria qualità di progettista asseverante,
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno col n. 163

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001

COMUNICANO

che è intenzione del denunciante procedere - alla scadenza del trentesimo giorno dal ricevimento a protocollo della presente - alla esecuzione dei seguenti interventi (salvo sospensioni determinate nei casi stabiliti dalla legge 443/2002), sull'immobile sito in via Unione n. 15 ad Auronzo di Cadore, contraddistinto al mappale 172 del foglio 91 NCT di Auronzo di Cadore (BL) ricadente in zona "attrezzature turistico-alberghiere - STc" del vigente strumento urbanistico,

- ☐ A) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 3 lett. b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- ☐ B) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- ☐ C) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ☐ D) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- ☒ E) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non comportino mutamento di destinazione d'uso né aumento del numero delle unità immobiliari;
- ☐ F) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- ☐ G) varianti a concessioni edilizie o permessi di costruzione già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

2. l'immobile in questione è sottoposto ai seguenti vincoli o pareri:

- a) ☐ tutela delle cose di interesse artistico o storico
- b) ☐ per scopi idrogeologici
- c) ☐ di rispetto stradale,
- d) ☐ vincolo idraulico,
- e) ☐ parere favorevole in materia di igiene, sanità e prevenzione sui luoghi di lavoro
- f) ☐ parere favorevole in materia di prevenzione incendi
- g) ☐
- h) ☐

di cui si allega alla presente il relativo benessere dell'amministrazione competente.

1. che i lavori in questione non prevedono la corresponsione del contributo per oneri e costo di costruzione, ovvero la stipula di apposita convenzione per riduzione o esecuzione diretta,
2. che alla fine dei lavori dovrà emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato;
3. di essere a conoscenza che la presente denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di tre anni con l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione lavori alla quale allegare la certificazione di collaudo finale emessa dal progettista abilitato; fermo restando che se le opere di che trattasi appartengono ad una concessione/autorizzazione o permesso di costruire già in essere varranno i termini di validità di quest'ultimi, come pure nell'eventualità che - per cause impreviste ed imprevedibili - si renda necessaria la presentazione di un'altra denuncia di inizio attività comportante variazioni alla presente;
4. il progettista abilitato che sottoscrive la prescritta relazione con relativi elaborati progettuali dell'intervento suddetto è l'architetto GIOVANNI DELLA PIETRA così come sopra identificato;
5. che l'esecutore dell'intervento suddetto è la Ditta Cella De Dan Carlo di Cella De Dan Michele & C. sas con sede a Auronzo di Cadore (BL) in via Cella n. 5;
6. il Direttore dei Lavori è l'architetto Giovanni Della Pietra iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno col n. 164 e
7. la documentazione il cui deposito è prescritto da norme speciali verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse;
8. al fine di comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni, si terrà in cantiere copia della presente denuncia con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e corredata di tutta la documentazione allegata;
9. nell'esecuzione delle opere verranno rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri;
10. all'esterno del cantiere verrà esposto l'apposito cartello con indicate data e protocollo di consegna al Comune, nominativo del denunciante, del progettista abilitato e dell'esecutore dei lavori e natura di lavori medesimi;
11. che con la firma della presente asseverazione si assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto denunciante allega alla presente denuncia di inizio dell'attività edilizia quanto segue:

- ☒ relazione tecnico illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento;
- ☒ fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento (allegate alla relazione tecnica);
- ☒ estratto dello strumento urbanistico vigente e della mappa catastale;
- ☒ elaborati grafici, adeguati ad illustrare chiaramente l'intervento;

in numero di copie sufficienti al procedimento apertosi con la presente denuncia, secondo le indicazioni fornite dal Settore edilizia privata e urbanistica del Comune.

Allega anche la ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dell'importo di euro 52,00- causale "diritti di segreteria" - eseguito all'Ufficio Postale - Agenzia di Domegge di Cadore;

(Nel caso ricorra) allega altresì:

- a) ☐ una tabella parametrica con il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione e/o per costo di costruzione,
- b) ☐ la richiesta di convenzione per riduzione, o esenzione, del pagamento del contributo e/o per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione,
- c) ☐ la richiesta di convenzione nel recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero per le attività alberghiere

Il sottoscritto dichiara di essere consapevole che non può dare esecuzione ai lavori, denunciati con la presente, senza prima aver assolto all'obbligo inerente il contributo per oneri e/o costo di costruzione o la stipula delle convenzioni testé richiamate. Altresì il sottoscritto dichiara di accettare eventuali prescrizioni esecutive stabilite da enti terzi dei quali debbano essere acquisiti i relativi pareri o nulla-osta per il procedimento avviato con la presente.

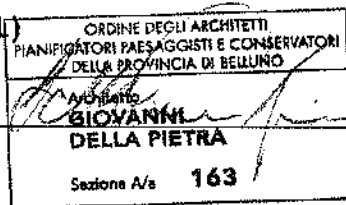
Auronzo di Cadore li, 22 agosto 2006

IL DENUNCIANTE

(di cui si allega copia di un documento di identità)

IMPRESA EDILE
CELLA DE DAN CARLO s.a.s. /
L'ESECUTORE DEI LAVORI **Cella De Dan Michele & C.** Ditta Cella De Dan Carlo
Via Cella, 5
32041 AURONZO DI CADORE (BL)

IL PROGETTISTA e
DIRETTORE DEI LAVORI



* Nota: nel caso il proprietario sia soggetto diverso dal denunciante indicare dati anagrafici e fiscali del proprietario stesso ()

Amu

2006/12062

COMUNE DI AURONZO DI CADORE

Comune di AURONZO DI CADORE

Registro Protocollo

n° 0010836 del 15/11/2006

Classificazione: 10 10 02

Des: 08: EDILIZIA PRIVATA



1 352200 767566

OGGETTO: segnalazione di fine lavori e certificazione di collaudo D.I.A. per opere eseguite con denuncia del 23.08.2006 e integrazioni presentate in data 20.09.2006.

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

sull'immobile sito in via Unione n. 15 ad Auronzo di Cadore, contraddistinto al mappale 172 del foglio 91 NCT di Auronzo di Cadore (BL) ricadente in zona "attrezzature turistico-alberghiere - STc" del vigente strumento urbanistico,

consistenti in:

- ☐ A) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 3 lett. b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- ☐ B) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- ☐ C) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ☐ D) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- ☒ E) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non comportino mutamento di destinazione d'uso né aumento del numero delle unità immobiliari;
- ☐ F) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- ☐ G) varianti a concessioni edilizie o permessi di costruzione già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ☐ H) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- ☐ J) ristrutturazioni edilizie:
 - ☐ a) comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
 - ☐ b) che comportano o aumento del numero delle unità immobiliari, o modifiche a: volume, o alla sagoma, o ai prospetti, ovvero determinino cambio della destinazione d'uso in zona A;
- ☐ K) interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali, e costruttive, la cui sussistenza:
 - ☐ a) sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
 - ☐ b) venga accertata con relazione tecnica, allegata al progetto, nella quale venga asseverata l'esistenza di detti piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- ☐ L) i sopralzi, le addizioni gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera K) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

La sottoscritta

, in qualità di proprietaria del

COMUNICA

di avere ultimato le suddette opere in data 10 novembre 2006.

Il denunciante

Il sottoscritto **DELLA PIETRA GIOVANNI** nato

asseverante, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno col n. 163

CERTIFICA

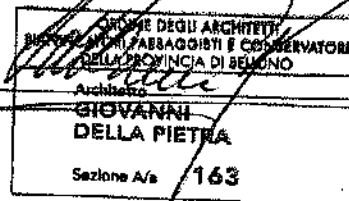
(ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, c. 11, della Legge 493/93 così come modificata dall'art. 2, c. 60, della legge 662/96)

e in tal senso **COLLAUDA**, che dette opere sono state eseguite in conformità agli elaborati di progetto presentati unitamente alla relazione allegata alla denuncia di inizio attività sopra richiamata, ricevuta al protocollo del Comune di Auronzo di Cadore il 23.08.2006 (integrazioni presentate il 20.09.2006).

L'intervento ha previsto limitate modifiche delle murature ai piani primo, secondo e terzo, mentre al piano sottotetto sono state eseguite nuove tramezzature e la realizzazione dei bagni per le camere del personale del fabbricato, senza modifiche della sagoma, dei prospetti e pregiudizio alla statica dell'immobile. I lavori non hanno mutato le attuali destinazioni d'uso.

Auronzo di Cadore li, 10 novembre 2006

IL DIRETTORE DEI LAVORI



Oggetto: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Allegato alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata da
modifiche interne dell'Hotel Aurora (piani 1, 2, 3 e sottotetto).

per le

La D.I.A. viene presentata da _____ in qualità di proprietaria dell' _____ in via Unione n. 15 ad Auronzo di Cadore, per le modifiche interne dei piani primo, secondo, terzo e sottotetto, vedi elaborati grafici allegati alla D.I.A..

Gli interventi ai **piani primo, secondo e terzo**, camere degli ospiti e due camere private, prevedono limitate modifiche delle murature:

- traslazione dei fori delle porte delle camere e di alcuni locali di servizio;
- chiusura di limitata porzione del solaio nel corridoio dell'ascensore;
- modifica di una tramezza della camera 17 al piano terzo.

Gli interventi al **piano sottotetto**, adibito a camere per il personale e ad uso privato, sono di maggiore consistenza, ma senza cambi d'uso o peggioramento dei requisiti igienico sanitari; infatti, viene ridotto il numero delle camere per il personale con un aumento della superficie abitabile, ma sempre nel rispetto dei parametri aero-illuminanti. I bagni realizzati senza aerazione diretta avranno un sistema di ventilazione meccanica.

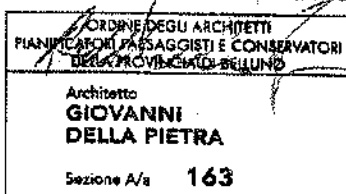
Negli elaborati grafici dello stato di fatto (disegni allegati: ultime modifiche eseguite nel 1992 dal perito edile Renato Nart) sono state riportate delle misure non corrette degli spessori delle murature e dimenticato un pilastro al piano terzo che vengono segnalati nelle tavole di progetto e comparative. Inoltre, vengono indicate delle piccole lesene esterne sempre al piano terzo.

Gli interventi non apportano modifiche della sagoma, dei prospetti, alle destinazioni d'uso e pregiudizio alla statica dell'immobile.

La ditta che realizzerà le opere è l'Impresa Cella De Dan Carlo di Cella De Dan Michele & C. sas con sede a Auronzo di Cadore (BL) in via Cella n. 5;

Domegge di Cadore, li 22 agosto 2006

Architetto Giovanni Della Pietra



Oggetto: ELABORATI GRAFICI

Allegati alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata da

per le

modifiche interne dell

(piani 1, 2, 3 e sottotetto).

ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO

PIANTE PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO E SOTTOTETTO

scala 1:100

(disegni redatti nel 1992 dal perito edile Renato Nart)

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

PIANTE PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO E SOTTOTETTO

scala 1:100

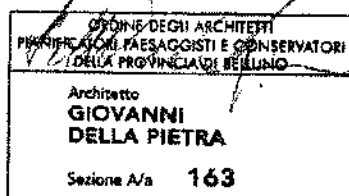
ELABORATI GRAFICI COMPARATIVI

PIANTE PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO E SOTTOTETTO

scala 1:100

Domegge di Cadore, Il 22 agosto 2006

Architetto Giovanni Della Pietra



Comune di AURONZO

Provincia di BELLUNO

OGGETTO: Richiesta di classificazione di struttura ricettiva alberghiera relativa al fabbricato sito in loc. Villapiccola - via Unione, 15, distinto al N.C.T. al Fg. 91 - Mn. 172 sede della ditta:

ELABORATO GRAFICO

11 NOV. 1992

IL RESPONSABILE DEL DISTRETTO
(dott. Lorenzo CANDEO)

Leo L

Libano,

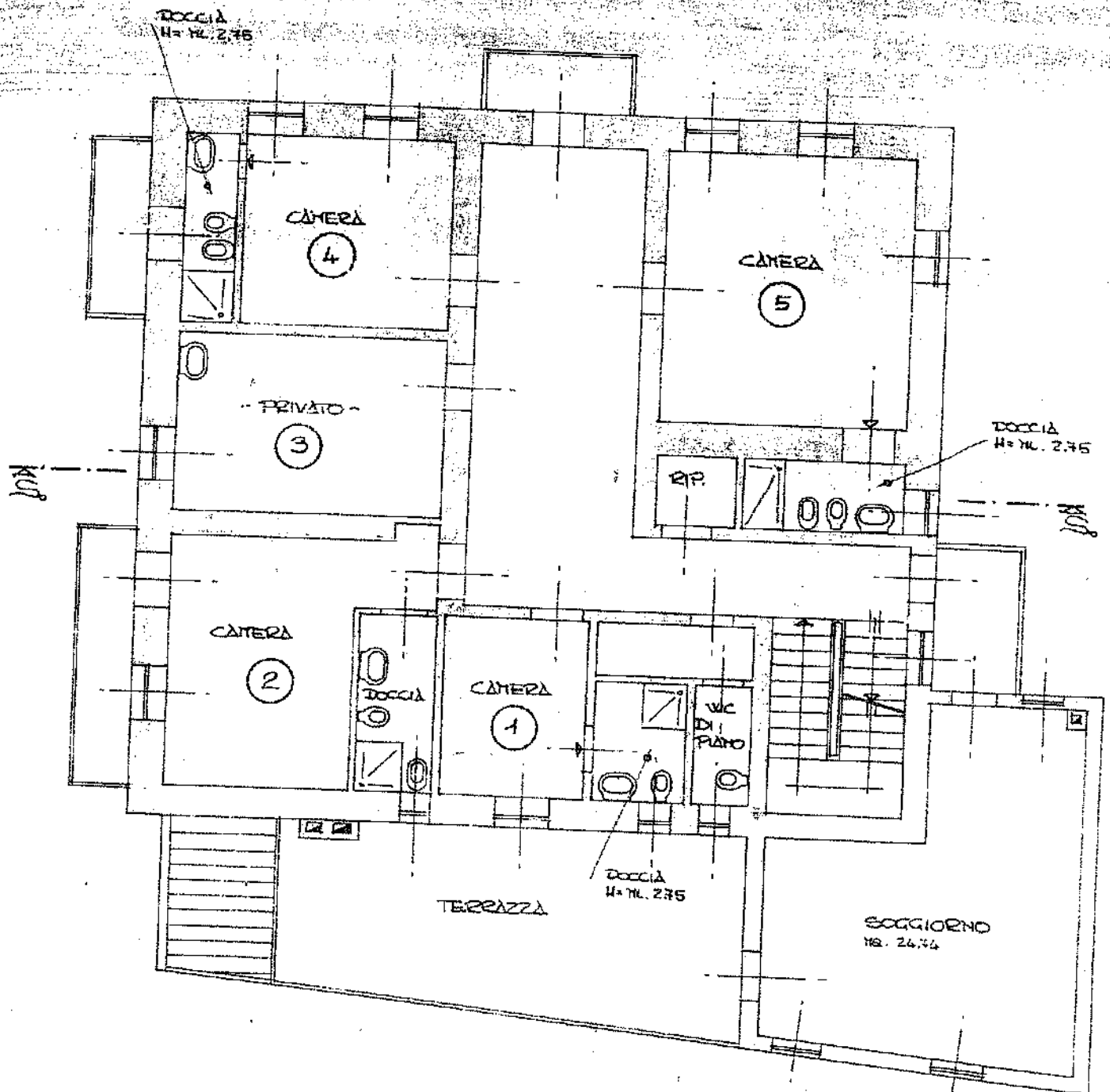
Disegni in scala 1:100.



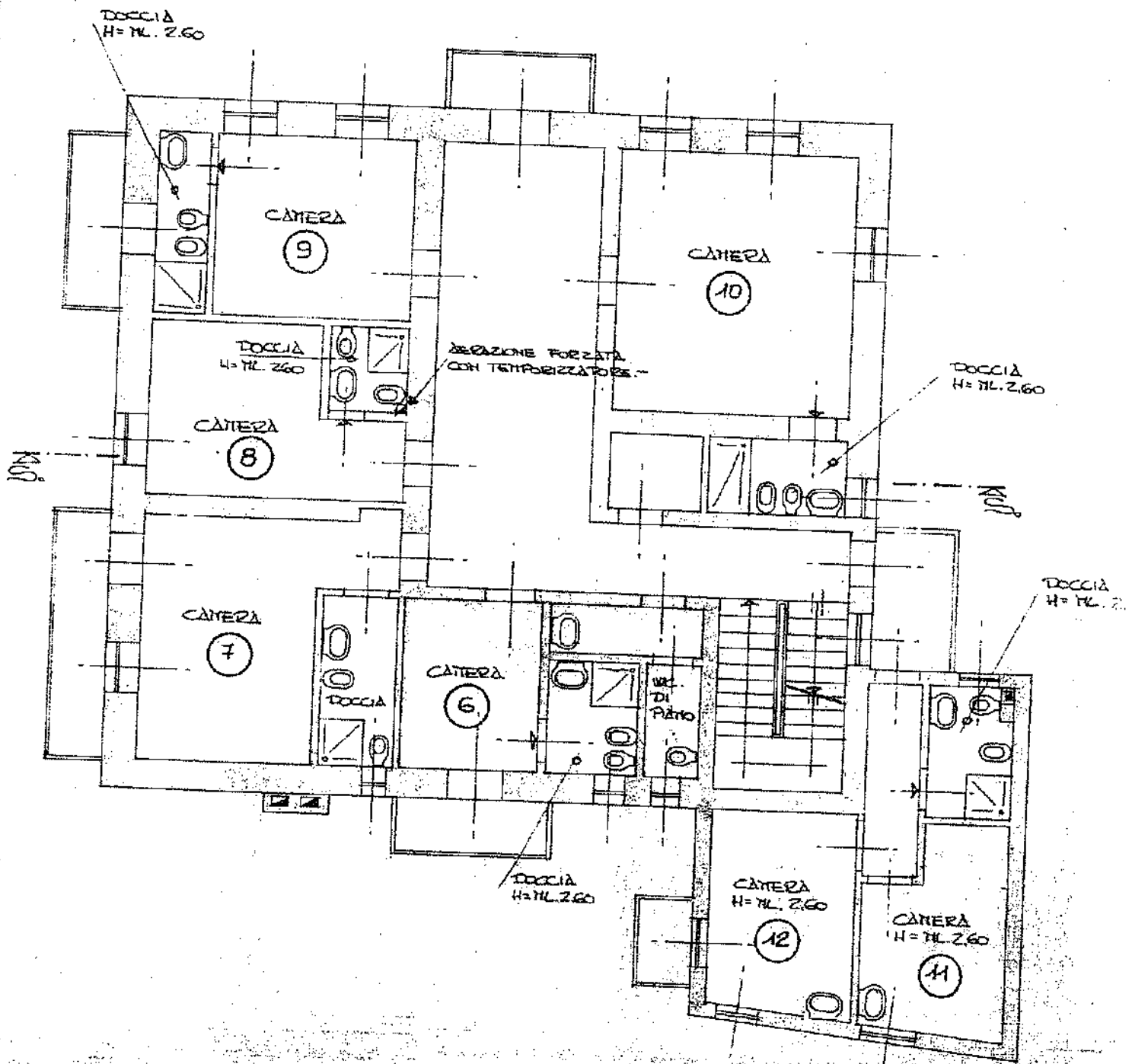
il tecnico
(p.a. Renato Nart)

Renato Nart

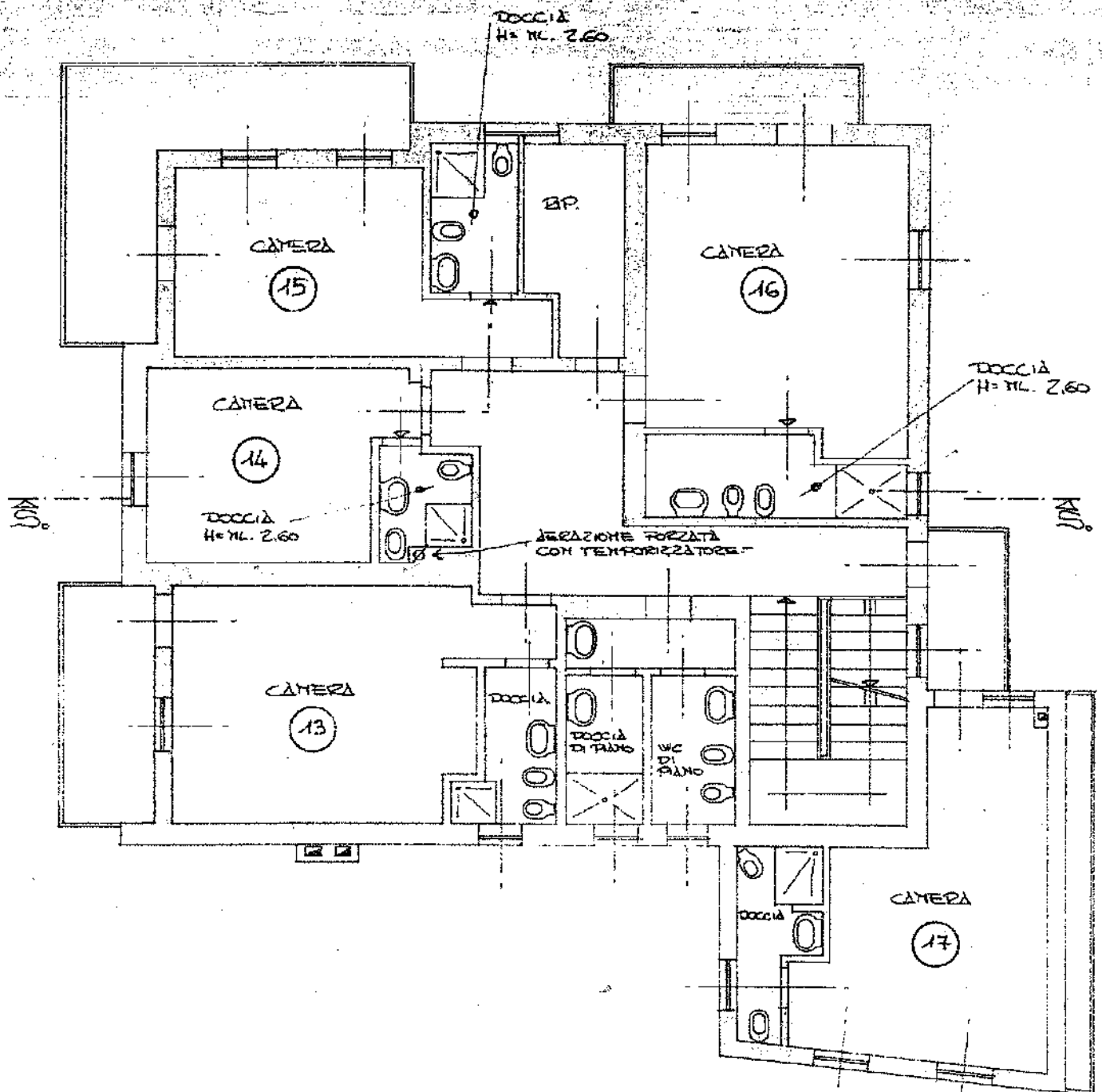
PIANTA PIANO PRIMO - H = M. 2.90 -



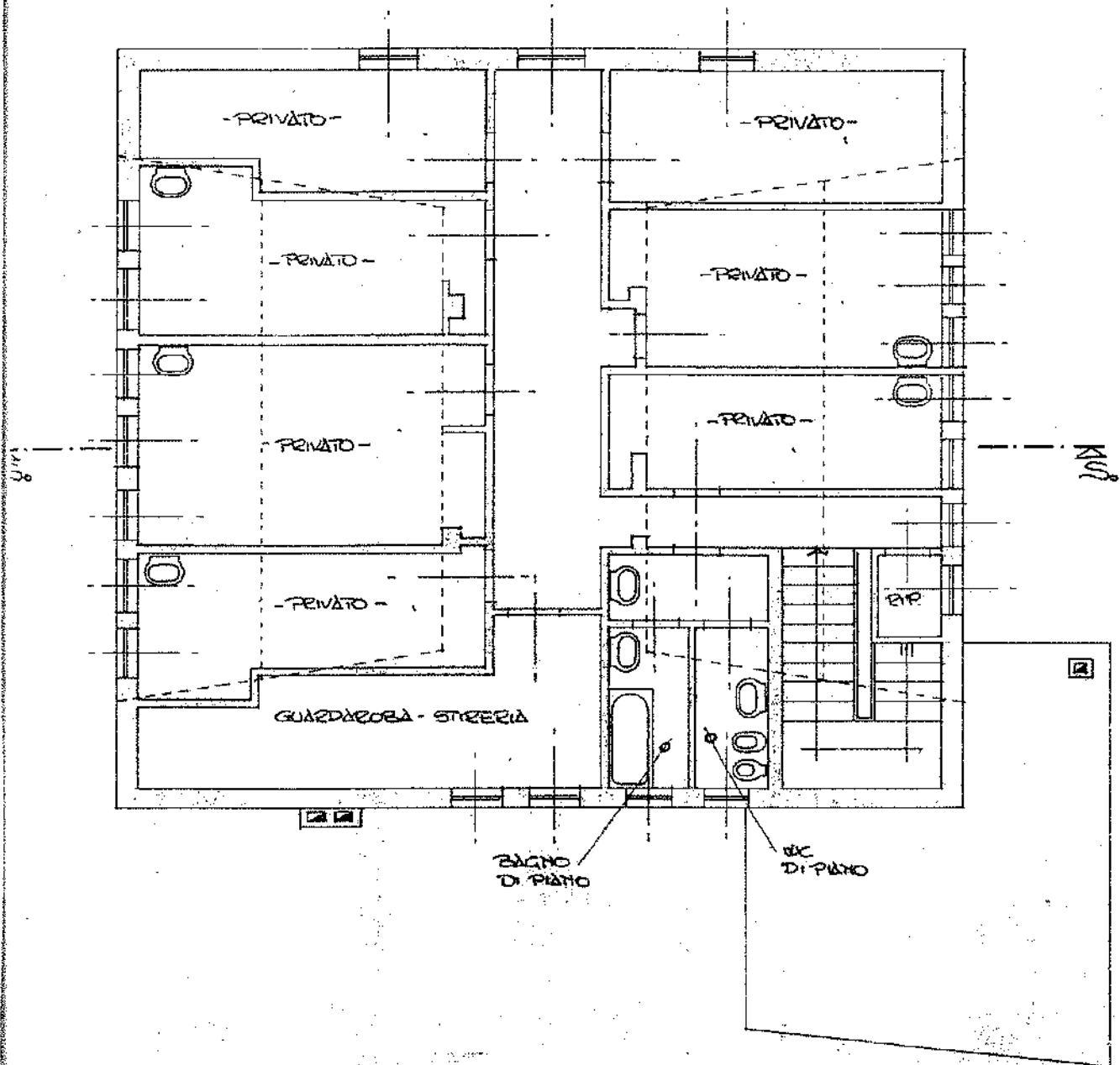
PIANTA PIANO SECONDO - H= NL. 2.75 -



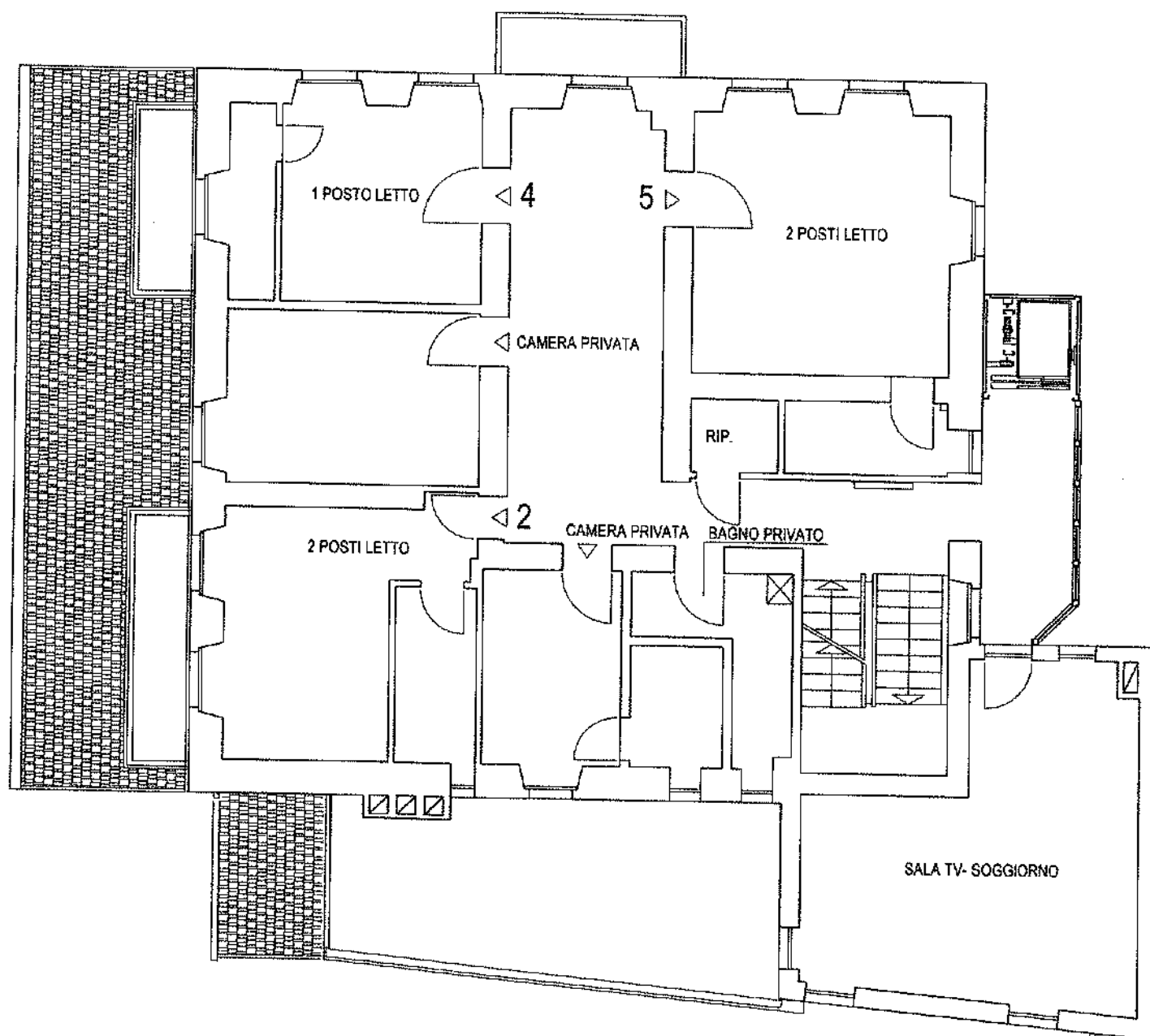
PIANTA PIANO TERZO - H = NL. 2.35 -



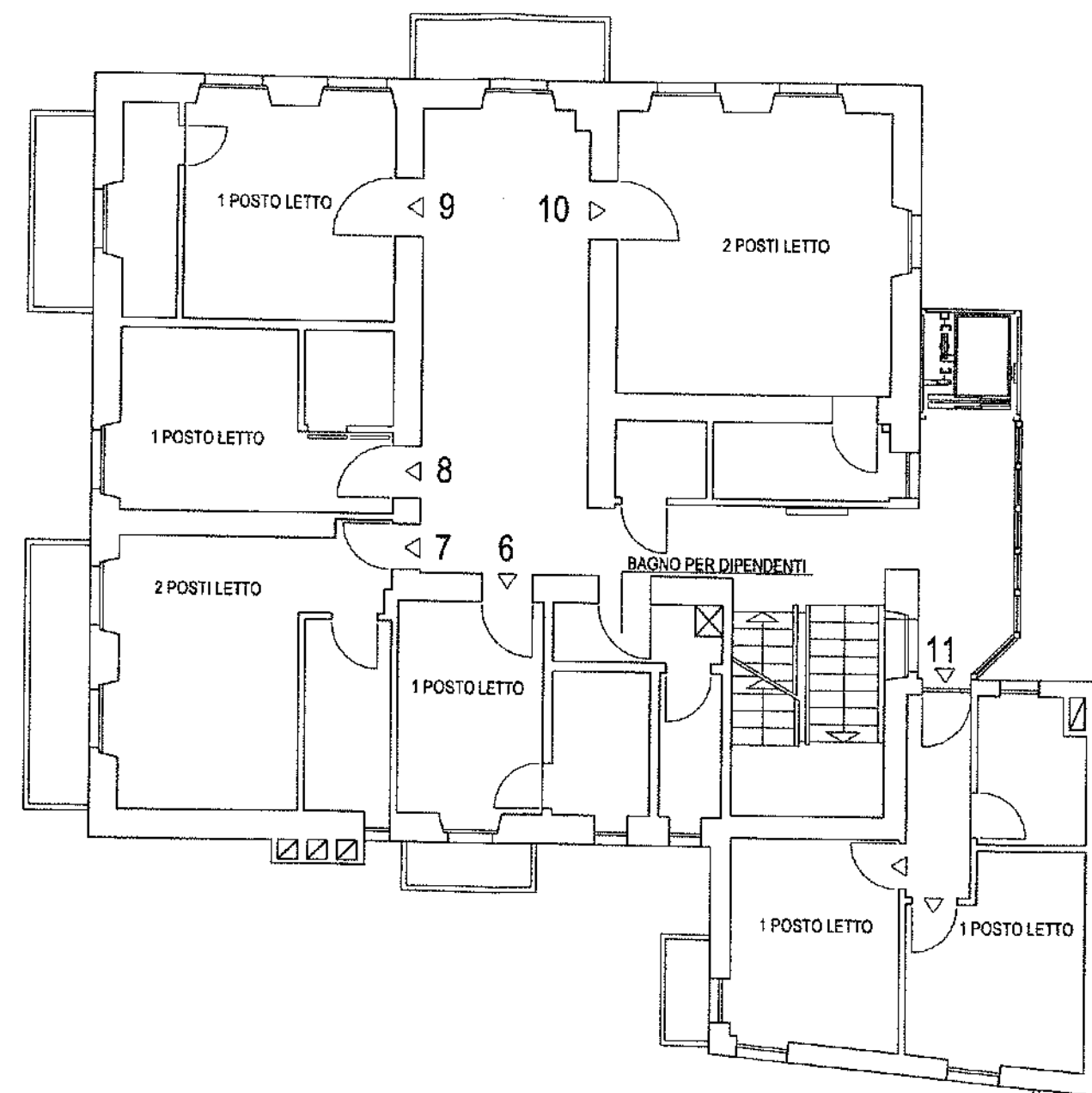
PIANTA SOTTOTETTO - H = NL. 2,20 ÷ 2,50.-



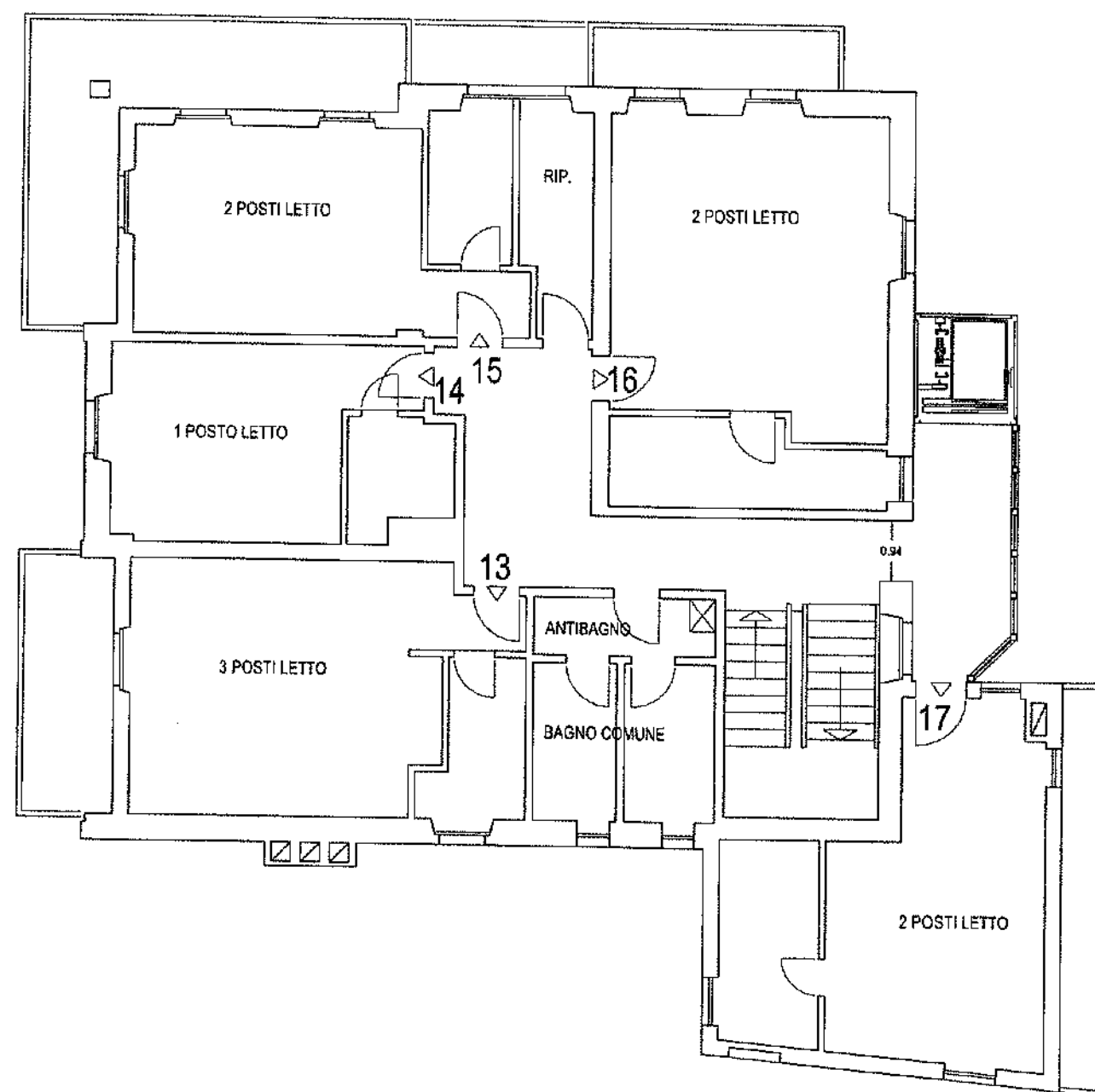
PIANTA PIANO PRIMO



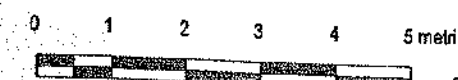
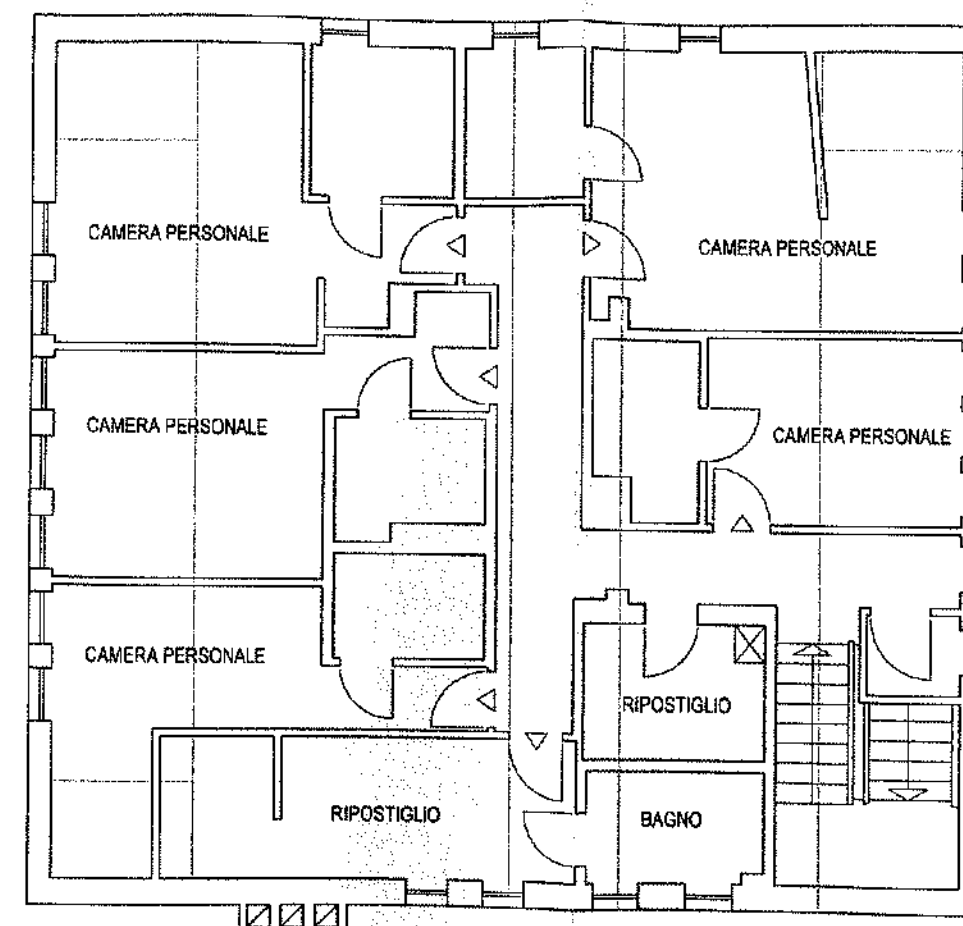
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
Camere per il personale e ad uso privato



scala 1:100

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - Telefono 0435 400035 - Fax 0435 400106 - www.comune.auronzo.bl.it**PERMESSO DI COSTRUIRE**

(art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

PRATICA EDILIZIA NR. 2007/U035**PROTOCOLLO NR. 4094/2007****IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

VISTA l'istanza in data 05.05.2007 presentata dalla Ditta:

pervenuta al protocollo n. 4094/2007 del 05.05.2007, con la quale viene richiesto il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una tettoia presso l'area o sull'immobile in particella n. 172; distinto in Catasto al foglio n. 91

VISTO il progetto dei lavori firmato da: Architetto Della Pietra Giovanni allegato alla domanda stessa;

VISTA l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale, nr. 24 del 22 luglio 2003, esecutiva, di approvazione di "Variante Parziale al P.R.G. - Modifica art. 14, 15 e 17 del Regolamento edilizio Comunale";

VISTO il Verbale di Approvazione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 24 maggio 2009 con il quale è stato espresso il seguente parere:

Parere favorevole.

Si prescrive che la tettoia sia a carattere stagionale (periodo dal mese di novembre a fine marzo di ogni anno) e composta da elementi amovibili e quindi a carattere prettamente precario).

VISTO il "Regolamento per la distribuzione di acqua potabile" ed il "Regolamento di fognatura e depurazione" adottati in esecuzione del Verbale d'Assemblea dell'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale "Alto Veneto" n. 48 del 22.12.2003 e pubblicato in data 30.12.2003;

ACCERTATO che sono stati acquisiti i competenti pareri e/o nulla osta ai sensi di Legge che allegati in calce alla presente ne forma parte integrante anche per gli aspetti prescrittivi;

CONSIDERATO che il presente verrà rilasciato soltanto ad avvenuto pagamento del contributo di concessione secondo le modalità già indicate ai richiedenti con separata comunicazione;

PRESO ATTO che la Ditta richiedente è proprietaria dell'immobile oggetto dei lavori o comunque ha dichiarato il titolo per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire;

ACCERTATA la conformità delle opere in progetto alle Norme Urbanistiche vigenti in questo Comune;

VISTE tutte le disposizioni di Legge nella materia specifica riguardante l'attività di edilizia privata e di urbanistica;



DISPONE

Art. 1 - Titolare ed oggetto del Permesso di Costruire.

Alla Ditta:

è rilasciato il Permesso di Costruire, con le condizioni e prescrizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una tettoia presso sul terreno o sul fabbricato sito in Via Unione ad Auronzo di Cadore censito al N.C.T. al foglio 91 particella 172, come da progetto a firma del Architetto Della Pietra Giovanni che si allega vistato da questo Ufficio Tecnico quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 78 della Legge Regionale 27.6.1985 n. 61 i lavori devono essere iniziati entro **un anno** dalla data di rilascio del presente provvedimento e dovranno essere ultimati entro **tre anni** dalla data di inizio lavori.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del Permesso di Costruire; inoltre il presente provvedimento decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori risultino già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 3 - Condizioni e prescrizioni di carattere generale.

- a) Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazioni ai diritti di terzi, che restano in ogni caso salvi ed impregiudicati.
- b) Nel corso dei lavori dovranno adottarsi tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di limitare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati; l'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
- c) Durante l'esecuzione dei lavori siano integralmente rispettate tutte le vigenti norme in materia di sicurezza nei cantieri ed in particolare le prescrizioni contenute nel Decreto Legislativo 14.8.1996 n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni.
- d) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione di lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme.
- e) Eventuali occupazioni di suolo pubblico dovranno essere preventivamente autorizzate da questo Comune ovvero dall'Ente gestore della strada; le aree così occupate devono essere restituite nello stato originario a lavori ultimati o anche prima su richiesta del Comune, nel caso in cui i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un ragionevole tempo.
- f) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti o reti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneo avviso agli Enti proprietari per i provvedimenti del caso.
- g) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul terreno oggetto di intervento edilizio dovranno essere spostati a cura e spese del titolare del presente provvedimento.
- h) Al titolare del Permesso di Costruire è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare, così come è fatto obbligo di richiedere il permesso per accessi provvisori.
- i) L'allineamento stradale, i punti fissi e gli altri eventuali rilievi verranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale previa richiesta del titolare del Permesso di Costruire.
- j) Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio dei lavori stessi, la quale dovrà essere sottoscritta dal





Direttore dei Lavori, dall'Assuntore, con l'obbligo di tempestiva comunicazione per eventuali sostituzione delle figure sopradette.

- k) All'esterno del cantiere deve essere esposto in modo ben visibile un cartello avente adeguate dimensioni, nel quale, oltre agli estremi del presente provvedimento, devono essere indicate le opere da realizzare, il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e ogni altro soggetto che partecipa ai lavori.
- l) Il Permesso di Costruire e la relativa documentazione progettuale dovranno essere sempre tenuti a disposizione presso il cantiere per tutta la durata dei lavori, per poter essere esibiti a richiesta degli agenti della forza pubblica o degli addetti Comunali.
- m) Il titolare del Permesso di Costruire, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili in sede amministrativa e penale di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e regolamenti comunali come dell'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Permesso di Costruire.
- n) È assolutamente vietato apportare modifiche al progetto approvato; qualora i lavori vengano iniziati o eseguiti in difformità o in contrasto con il Permesso di Costruire, oltre alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria, si applicano i provvedimenti e le sanzioni previste dal Titolo IV Capo II del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dalla Legge Regionale 27.6.1985 n. 61.
- o) Eventuali varianti al presente Permesso di Costruire che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma dell'edificio e che non violino le prescrizioni contenute nel presente Permesso di Costruire, sono realizzabili in corso d'opera mediante il deposito, da effettuarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
- p) Ad opere ultimate e prima di utilizzare o abitare il fabbricato, è fatto obbligo di richiedere il certificato di agibilità allegando alla relativa istanza la documentazione indicata all'art. 25 comma 3° del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
- q) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità.
- r) Per gli allacciamenti alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali dovrà essere presentata specifica richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo a seguito dell'autorizzazione comunale; l'impianto idrico interno dovrà essere indipendente per ogni unità immobiliare, con predisposizione per l'installazione di un contatore per acqua su ogni utenza.
- s) E' fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, tutte le vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, nonché quelle in materia di strutture portanti, di barriere architettoniche, di sicurezza degli impianti e contenimento dei consumi energetici, di tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali, di circolazione stradale, di polizia locale, di igiene e sicurezza e di tutte le altre disposizioni aventi specifica attinenza con l'intervento autorizzato con il presente provvedimento.
- t) Gli allacciamenti al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura dovranno essere preventivamente autorizzati secondo i termini e le modalità indicati rispettivamente dal "Regolamento per la distribuzione di acqua potabile", dal "Regolamento di fognatura e depurazione" e dalle procedure del Servizio Idrico Integrato, BIM Gestione Servizi Pubblici S.p.A., citati in premessa;
- u) Le opere relative agli allacciamenti al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura, non compresi nel progetto, dovranno essere autorizzate nei modi e nei termini previsti dalle normative in materia.

Art. 4 - Condizioni e prescrizioni particolari.

- a) Prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere depositati presso gli Uffici Municipali:
 - i calcoli della struttura in cemento armato, come prescritto dall'art. 65 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
 - la documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio, come previsto dalla Legge 9.1.1991 n. 10 e dal D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412.
- b) Venga rispettato quanto prescritto dal "Regolamento per la distribuzione di acqua potabile",





dal "Regolamento di fognatura e depurazione" e dalle procedure del Gestore del Servizio Idrico Integrato, BIM Gestione Servizi Pubblici S.p.A., citati in premessa.

25 MAG. 2009

Auronzo di Cadore, _____



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

dott. ing. Nicola Fagherazzi -

Il sottoscritto si obbliga alla regolare esecuzione delle opere e al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel presente Permesso di Costruire.

Data _____

**IL TITOLARE DEL PERMESSO
O IL PROGETTISTA**

- RELAZIONE DI NOTIFICA -

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere notificato in data odierna il presente Permesso di Costruire, facendone consegna a Mauri Belli Arch. _____

Data 10.06.2009

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE



**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - Telefono 0435 400035 - Fax 0435 400106 - www.comune.auronzo.bl.it**VERBALE DI APPROVAZIONE**

Pratica Edilizia nr. 2007/U035

Auronzo di Cadore, **24 MAG. 2007**

Vista la domanda presentata in data 05.05.2007 dalla ditta
tendente ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle seguenti opere:

Realizzazione di una tettoia presso

intervento da eseguire in questo Comune in VIA UNIONE

su terreno catastalmente individuato al foglio n. 91 particella n.172:

Esaminati gli elaborati di progetto allegati alla domanda stessa e presentati dal Progettista
Arch. Giovanni Della Pietra;

Vista l'Istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Vista la vigente normativa in materia ed in particolare il Piano Regolatore Generale;

Vista la Legge Regionale nr. 61 del 27.06.1985;

Viste le Disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica nr. 380 del 06.06.2001;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale, nr. 24 del 22 luglio 2003, esecutiva, di
approvazione di "Variante Parziale al P.R.G. con la quale è stato modificato il disposto dell'art.
14,15 e 17 del Regolamento Edilizio Comunale";

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario e/o di avere il necessario titolo al
rilascio del provvedimento edilizio richiesto;

Fatti salvi i diritti di terzi, che restano in ogni caso salvi ed impregiudicati (art. 3° del D.P.R.
06.06.2001 nr. 380);

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Esprime in merito il seguente parere:

Parere favorevole.

Si prescrive che la tettoia sia a carattere stagionale (periodo dal mese di novembre a fine marzo di
ogni anno) e composta da elementi facilmente amovibili e quindi a carattere prettamente precario.

L'Istruttore Tecnico Comunale
Geom. Alessandro Corte Pausa



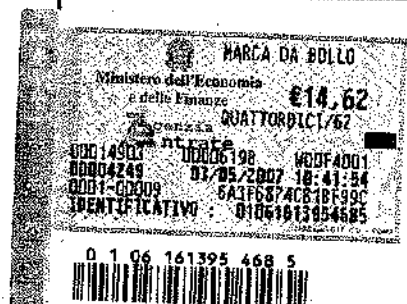
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
dott. ing. Nicola Fagherazzi -

2007/0035



1 352200 802366

PERMESSO DI COSTRUIRE



Al Comune di
Auronzo di Cadore
Via Roma, 24
32041-Auronzo di Cadore

La sottoscritta

, con

in qualità di proprietaria dell'

CHIEDE

Il permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, relativo ai lavori di:

realizzazione di tettoia nell'

in via Unione n. 15 in località Villapiccola, sul fabbricato

catastalmente individuato al foglio 91 mappale 172, classificabile come:

- ☐ Nuova costruzione, di cui all'art. 10 comma 1 lettera a) del D.P.R. n° 380/2001;
- ☐ Ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 10 comma 1 lettera b) del D.P.R. n° 380/2001;
- ☐ Ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. n° 380/2001, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- ☐ Lavori di cui all'art. 22 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001, in alternativa alla denuncia di inizio attività come previsto dall'art. 22 comma 7 del D.P.R. citato, relativi a interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- ☐ Lavori di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, in alternativa alla denuncia di inizio attività come previsto dall'art. 22 comma 7 del D.P.R. citato, relativi a varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

mm

COMUNE DI AURONZO DI CADORE

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI TETTOIA

RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON CONI VISUALI

APPROVATO

CON PRESCRIZIONI

MEFICIO TECNICO COMUNALE



Domegge di Cadore, 11 aprile 2007

Dott. Arch. Giovanni Della Pietra



INDICE:

• PREMESSE	PAGINA	2
• SITUAZIONE ATTUALE	PAGINA	2
• DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI	PAGINA	3
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CON CONI VISUALI	PAGINA	4

PREMESSE

Il fabbricato oggetto dell'intervento, denominato
e censito al Catasto Terreni al foglio 91 mappale 172.

La proprietà dell' e la gestione dello stesso è della che ha affidato al sottoscritto architetto Giovanni Della Pietra, con studio in via Roma n° 68 a Domegge di Cadore, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Belluno al n° 163, l'incarico di redigere il progetto per la richiesta della realizzazione di una tettoia sul lato nord del complesso turistico-ricettivo.

L'Hotel Aurora è inserito nelle zone destinate ad **attrezzature turistico alberghiere "STc"** del vigente P.R.G..

L'edificio ha anche una schedatura nella variante del 1983 "normativa per le attrezzature turistico-alberghiere" al numero 8.

SITUAZIONE ATTUALE

L'hotel esternamente si presenta in ottime condizioni dati i recenti interventi di ristrutturazione (anni 2005-06). Negli anni settanta si sono succeduti alcuni interventi che hanno definito le caratteristiche dell'attuale edificio:

- sopraelevazione di un piano con realizzazione delle nuove falde di copertura;
- realizzazione di un corpo aggiunto verso nord.

Con gli ultimi interventi sono stati realizzati il nuovo ascensore e l'ampliamento della sala da pranzo.

Nel periodo invernale viene installata una scala stagionale a nord per accedere direttamente alla terrazza del piano primo.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il progetto prevede la copertura della terrazza posta a nord con una tettoia aperta e stagionale, quindi senza creazione di nuove volumetrie, realizzata in vetro (i montanti di sostegno saranno composti da profili in alluminio di colore bianco); la struttura sarà costituita da pannelli verticali apribili del tipo "a scorrere" e "saliscendi", mentre quelli in copertura, con una leggera pendenza, saranno sempre in vetro o materiale plastico traslucido del tipo fisso. A completamento verrà inserita una grondaia di raccolta delle acque piovane collegata agli attuali scarichi delle acque meteoriche.

La tinta bianca dei profili riprende quella dei serramenti esistenti.

La copertura della terrazza consentirà di depositare durante il periodo invernale le attrezzature per la pratica degli sports invernali, quali sci, racchette, scarponi, slittini, ...

In particolare le lavorazioni prevedono:

- lievo e rimozione della ringhiera in ferro e in legno;
- rifacimento delle impermeabilizzazioni e pavimentazioni;
- realizzazione della tettoia in alluminio e vetro.

Maggiori chiarimenti ed approfondimenti (altezze, misure planimetriche, ...) possono essere ricercati nei disegni e nei particolari costruttivi allegati.

Domegge di Cadore, 11 aprile 2007

Dott. Arch. Giovanni Della Pietra

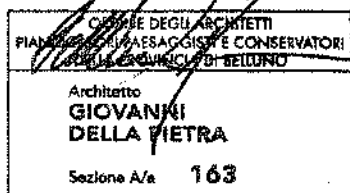


Foto 3: vista da est

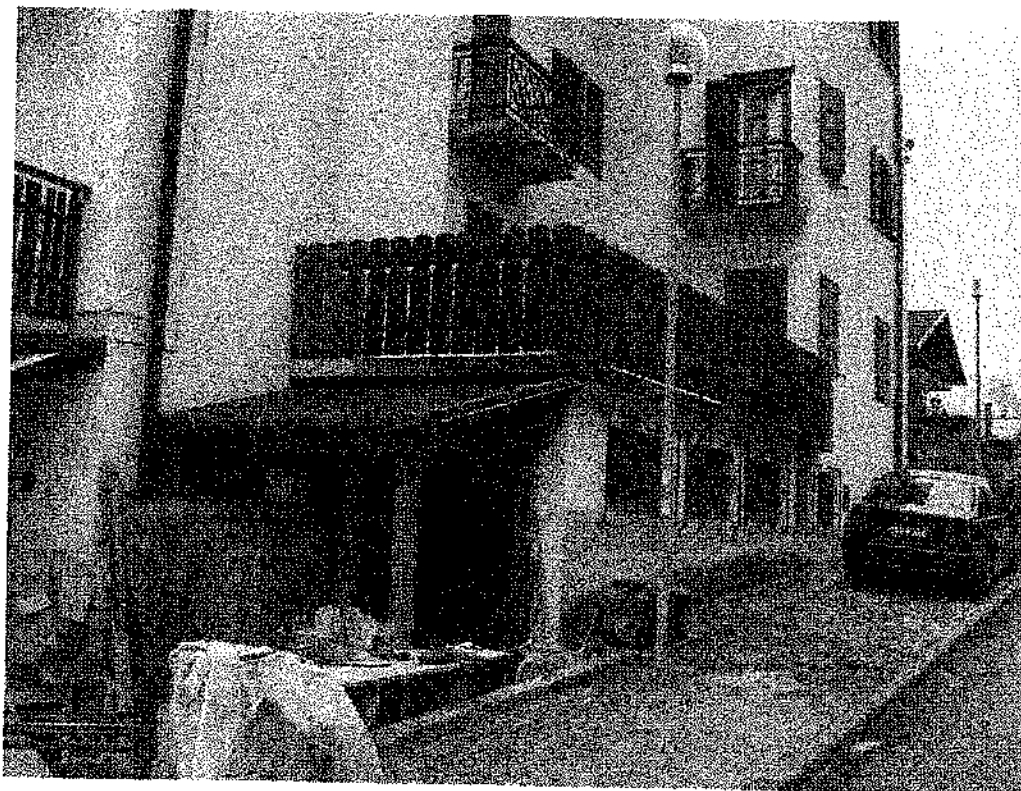


Foto 4: particolare della terrazza



Provincia di BELLUNO
Comune di AURONZO DI CADORE

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:
Allegato alla richiesta di Permesso di Costruire
per la realizzazione di tettoia
via unione 15 ad Auronzo di Cadore
Foglio 91 Mappali 172

STATO DI FATTO e PROGETTO

APPROVATO



CON PRESCRIZIONI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

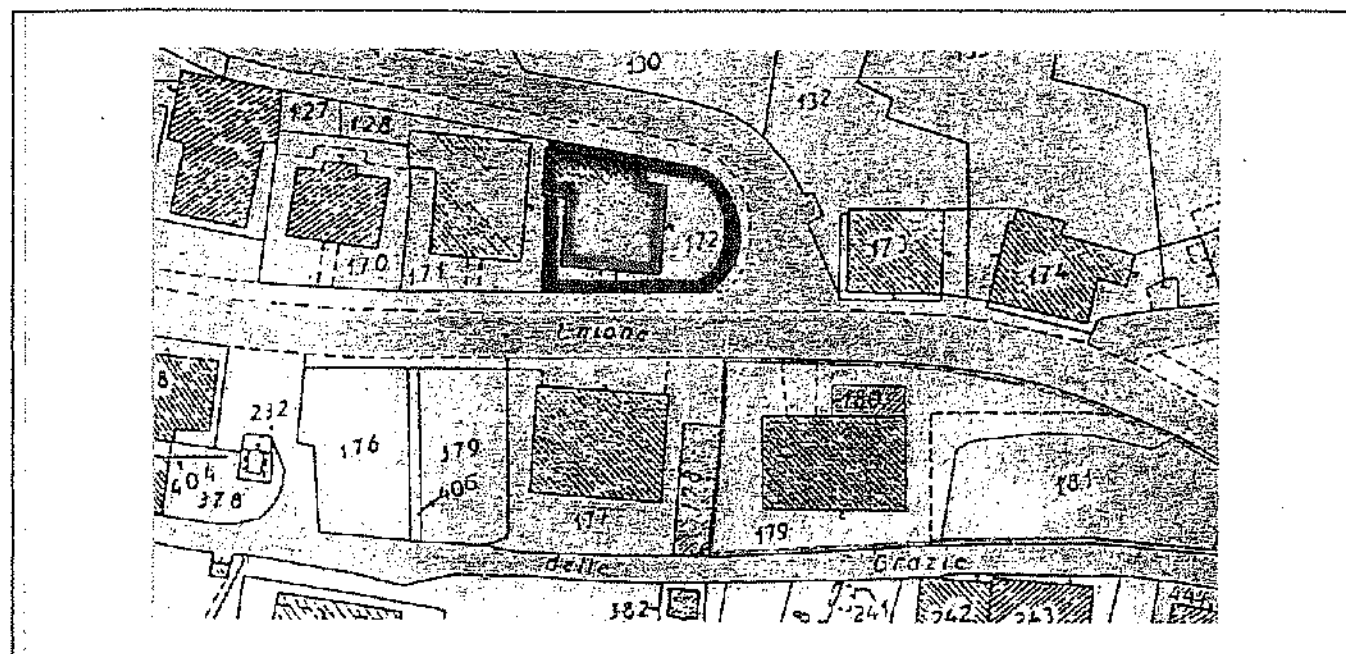
il committente

i professionisti

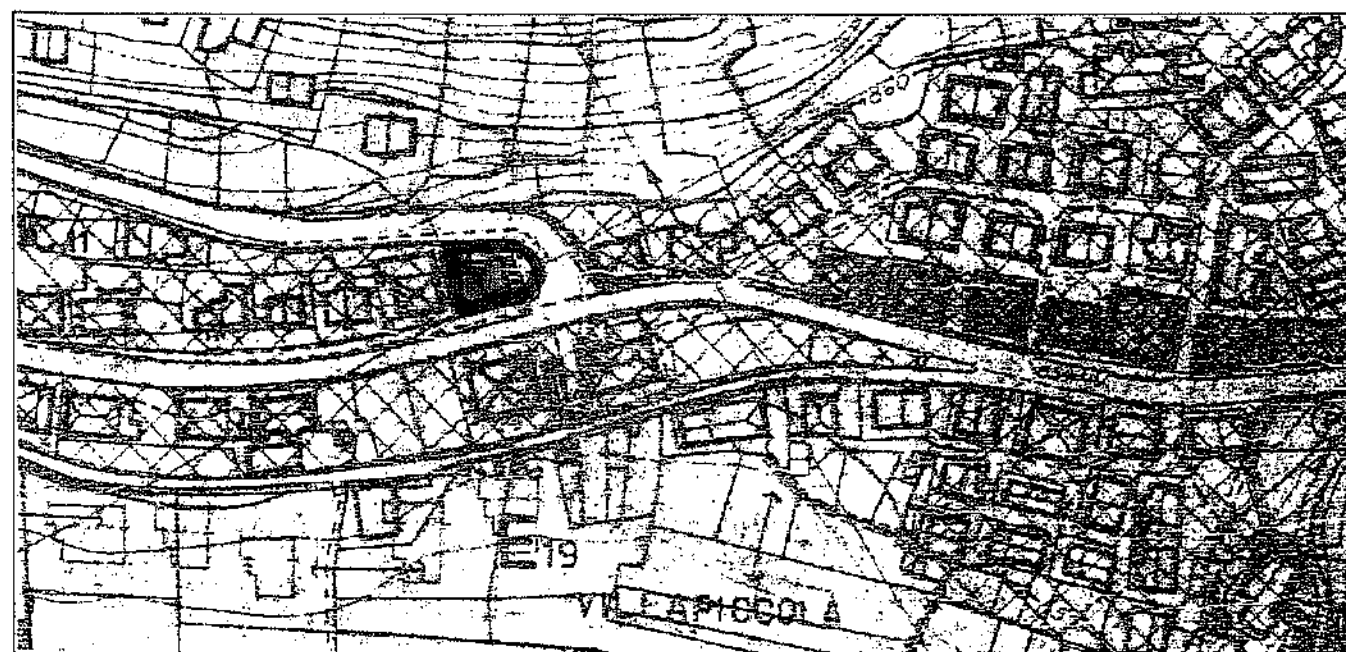
Architetto
DELLA PIETRA Giovanni
via Roma n.68
DOMEGGE DI CADORE (BL)



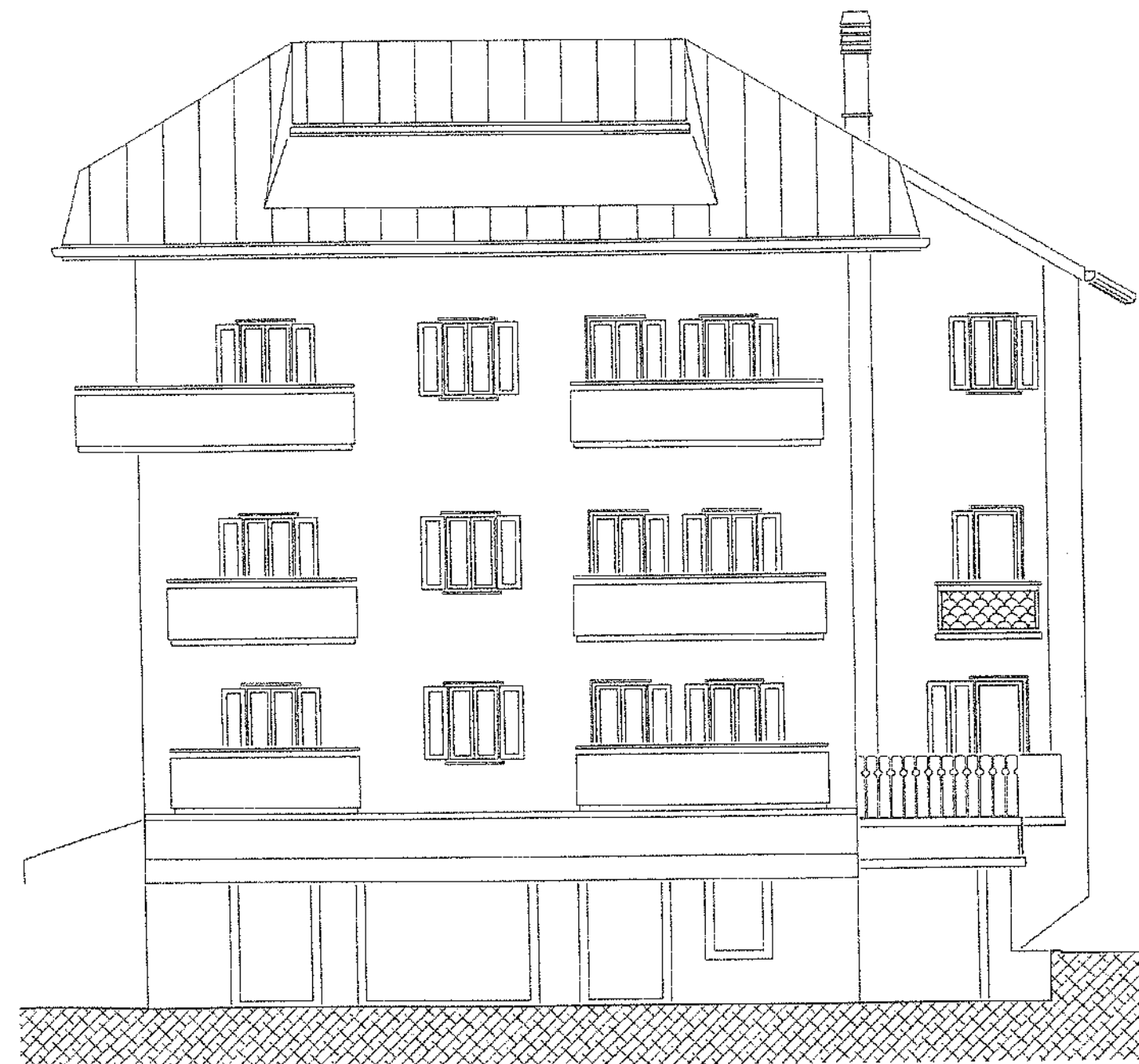
ESTRATTO MAPPALE - Scala 1: 1000
Comune di AURONZO DI CADORE - Foglio 91



ESTRATTO P.R.G. - Scala 1: 2000
Comune di AURONZO DI CADORE



PROSPETTO EST



0 2 4 6 8 10 metri
scala 1:100

PRATICA

PROTOCOLLO ARRIVO

Pr. Ed. 2004/P/39

Comune di Auronzo di Cadore

15 NOV 2004

Prot. N° 1163 Cat. 1040

PERMESSO DI COSTRUIRE

Marca
Bolli
€ 10,33

Al Comune di
Auronzo di Cadore
Via Roma, 24
32041-Auronzo di Cadore

La sottoscritta

in qualità di **proprietaria** dell

CHIEDE

Il **permesso di costruire** ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, relativo ai lavori di:

realizzazione di tettoia nell'

1, sul fabbricato

catastralmente individuato al foglio 91 mappale 172, classificabili come:

- ☐ **Nuova costruzione**, di cui all'art. 10 comma 1 lettera a) del D.P.R. n° 380/2001;
- ☐ **Ristrutturazione urbanistica**, di cui all'art. 10 comma 1 lettera b) del D.P.R. n° 380/2001;
- ☐ **Ristrutturazione edilizia**, di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. n° 380/2001, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- ☐ **Lavori di cui all'art. 22 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001**, in alternativa alla denuncia di inizio attività come previsto dall'art. 22 comma 7 del D.P.R. citato, relativi a interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- ☒ **Lavori di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001**, in alternativa alla denuncia di inizio attività come previsto dall'art. 22 comma 7 del D.P.R. citato, relativi a varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Seduta C. C. E. in data **18 NOV. 2004**

Al Comune di _____ ☐ SUAP Indirizzo _____ ☐ SUE PEC / Posta elettronica _____	Pratica edilizia <u>2022/CA029</u> del <u>21/03/2022</u> Protocollo <u>2699</u> ☐ CILA ☐ CILA con altre comunicazioni o SCIA ☐ CILA con richiesta contestuale di atti presupposti da compilare a cura del SUE/SUAP

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA

(art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome e Nome codice fiscale nata a nata il residente in indirizzo PEC / posta elettronica Telefono fisso / cellulare	

DATI DELLA DITTA O SOCIETA'

(eventuale)

in qualità di della ditta / società codice fiscale / p. IVA Iscritta alla C.C.I.A.A. di con sede in PEC / posta elettronica Telefono fisso / cellulare	



Regione **VENETO**
Provincia di **BELLUNO**

Comune di **AURONZO DI CADORE**
Via Roma n° 24

PROGETTO

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

a 3 servizi igienici del piano 3° con rimodulazione degli spazi previo demolizione e ricostruzione di pareti divisorie interne e completo rifacimento degli stessi con nuovi impianti idro-sanitari, elettrici, piastrellature e apparecchiature di dotazione (piatto doccia – bidet – wc – lavandino - accessori)

fabbricato sito in Auronzo di Cadore – Via Unione 15
all' insegna '
unità immobiliare nel NCEU a F. 91 particella 172 cat. D/2

ELABORATI	SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO
	▣ Pianta del Piano Terzo scala 1 : 100 ▣ Tavola comparativa scala 1 : 50 ▣ Sezioni servizi igienici A-A // B-B // C-C scala 1 : 100 ▣ Calcoli delle Superfici – Volumi – Superfici Illuminanti
ALLEGATI	○ estratto di mappa del N.C.T. ○ estratto del vigente P.R.G. ○ Relazione Tecnico / Illustrativa dell' intervento ○ documentazione fotografica ○ modulistica comunale C.I.L.A. ○ copia versamento diritti

COMMITTENTE	

STUDIO TECNICO perito edile Giovanni Larese Auronzo di Cadore – Via Unione 2/b	
19 marzo 2022	

STUDIO TECNICO
Perito Industriale Edile GIOVANNI LARESE DE TETTO
cf – _____ - P.Iva n° 00207930256

Auronzo di Cadore (BL) – Via Unione 2/b – cell. 329 36 30 841 – mail : yannilaresedetetto@gmail.com

RELAZIONE TECNICO / ILLUSTRATIVA

intervento di manutenzione straordinaria

Il fabbricato all' insegna " " oggetto del presente intervento urbanistico trova ubicazione in questo Comune Amm.vo di Auronzo di Cad. (BL) – frazione di Villapiccola – Via Unione n° 15.

L' intervento qui in comunicazione C.I.L.A. riguarda solo opere interne a carattere di "manutenzione straordinaria" da eseguirsi a 3 servizi igienici situati al Piano Terzo (identificati negli elaborati di progetto) e consistenti nella loro completa demolizione e successiva ricostruzione adottando nuovi e più moderni materiali, apparecchiature, impianti idro-sanitari ed elettrici tali da renderli più funzionali, razionali nell' uso specifico e con nuovi arredi-

Le opere previste sono le seguenti :

- demolizione di parziali pareti interne
- demolizione delle pavimentazioni e rivestimenti
- demolizione degli apparecchi sanitari
- demolizione degli impianti idro-sanitari ed elettrici
- ri-costruzione dei 3 servizi igienici con dotazione di nuove doccia – wc – bidet – lavandino
- nuovi impianti elettrici e idro-sanitari; il collegamento fognario è già esistente.
- rivestimenti alle pareti dei servizi igienici in piastrelle con strato a vista vetroso in opera con un' altezza dal pavimento prevista minima di ml. 2,00
- pavimentazioni in piastrelle con strato a vista vetroso
- intonaci esistenti ripristinati con piccoli interventi e tinteggiatura con pitture a base d' acqua

Nota : le opere qui previste hanno conseguentemente variato, per i servizi igienici e rispettive camere, le "Superfici Utili" di calpestio fermo restando invece le "Superfici Illuminanti" (ad eccezione del servizio ad Ovest che verrà dotato di aspirazione forzata). Tali variazioni non hanno comportato alcuna limitazione al rispetto delle norme urbanistiche e sanitarie che sono dunque state pienamente osservate (vedi Tabella dell' Su – Si – Voi allegata negli elaborati di progetto alla "Tavola Comparativa").

Finiture del tipo civile

Auronzo di Cadore 19 marzo 2022



Giovanni Larese de Tetto

STUDIO TECNICO

Perito Industriale Edile GIOVANNI LARESE DE TETTO

cf -

- P.Iva n° 00207930256

Auronzo di Cadore (BL) – Via Unione 2/b – cell. 329 36 30 841 – mail : vannilaresedetetto@gmail.com

TAVOLA COMPARATIVA

DEMOLIZIONI COSTRUZIONI

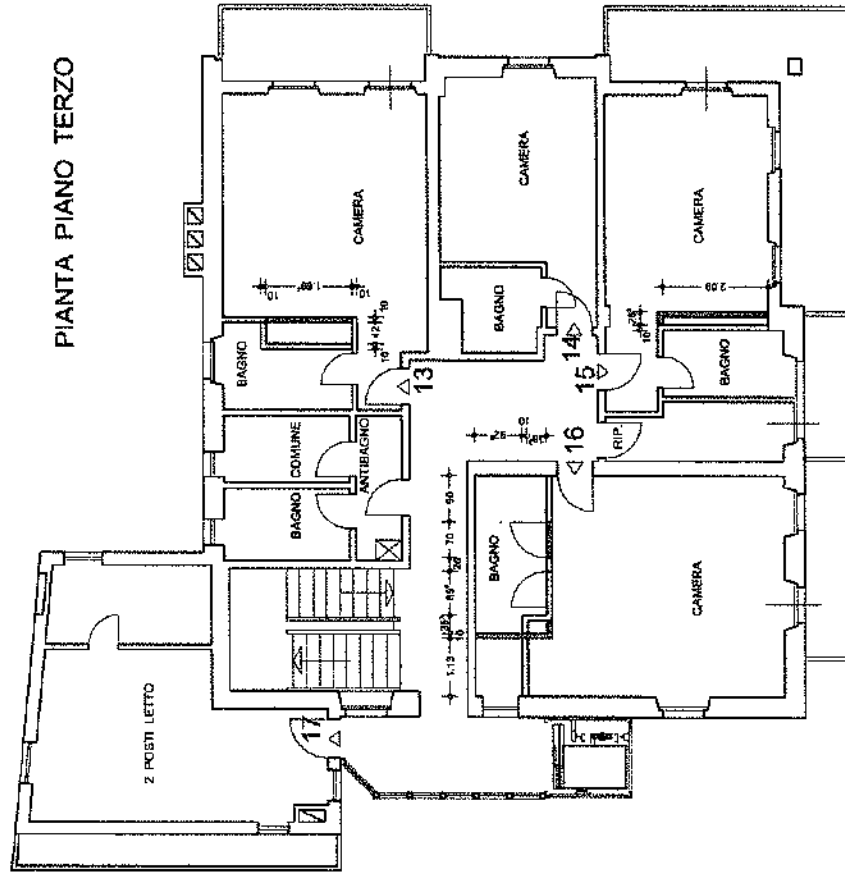


TABELLA DELLE Su - Vol - SI
SITUAZIONE ATTUALE

Posizione	Descrizione	Su	Vol	SI
Piano 3°	Servizio igienico a Nord	mq. 3,60	mq. 10,080	1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Camera	mq. 20,13	mq. 56,364	1 portiera 0,70x2,10 = mq. 1,47
				1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Servizio igienico a Ovest	mq. 5,51	mq. 15,428	1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Camera	mq. 20,59	mq. 57,652	1 portiera 0,70x2,10 = mq. 1,47
				2 finestra 0,70x1,30 = mq. 1,82
	Servizio igienico a Sud	mq. 3,32	mq. 9,296	1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Camera	mq. 16,13	mq. 45,164	1 portiera 0,70x2,10 = mq. 1,47
				2 finestra 0,70x1,30 = mq. 1,82

Posizione	Descrizione	Su	Vol	SI
Piano 3°	Servizio igienico a Nord	mq. 4,53	mq. 12,684	1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Camera	mq. 19,28	mq. 53,984	1 portiera 0,70x2,10 = mq. 1,47
				1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Servizio igienico a Ovest	mq. 4,23	mq. 11,844	Aerazione Forzata
	Camera	mq. 21,38	mq. 57,652	1 portiera 0,70x2,10 = mq. 1,47
				3 finestra 0,70x1,30 = mq. 2,73
	Servizio igienico a Sud	mq. 3,84	mq. 10,752	1 finestra 0,70x1,30 = mq. 0,91
	Camera	mq. 15,48	mq. 43,344	1 portiera 0,70x2,10 = mq. 1,47
				2 finestra 0,70x1,30 = mq. 1,82

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - C.F. 83000710257 - P.IVA 00189090251

pec: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - sito: www.comune.auronzo.bl.it



Prot. n. 2410/24

li, 05 marzo 2024

Oggetto : Certificato di destinazione urbanistica.**IL RESPONSABILE
DEL SETTORE TECNICO**

Sulla scorta degli atti esistenti presso questo Ufficio;
Visto il D.P.R. 06.06.2001, nr. 380 e s.m. ed l.;
Visto il vigente P.R.G.;

C E R T I F I C A

- che la p.c.
nr. **172** del F.M. **91** del N.C.T. - Comune Censuario di Auronzo di Cadore;
Sulla particella insiste catastalmente un fabbricato con relative pertinenze.
- è posta parte in zona "MC" (destinata ad edilizia di tipo misto) e parte in zona "VV" (vincolata a verde agricolo forestale).

Nell'area di cui trattasi gli interventi sono disciplinati:

- dagli articoli 6 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale - approvato con D.G.R.V. del 02.04.1975, n° 934 e successive modifiche ed integrazioni;

Si segnala che i terreni sono sottoposti alla L.R. 14 del 06.06.2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana" ed alla D.G.R. 668 del 15.05.2018 nonché al successivo Decreto n. 103 del 19.07.2019 della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto. Si precisa inoltre che in applicazione delle disposizioni per il contenimento del consumo del suolo di cui alla L.R. 14 del 06.06.2017, gli interventi ricadenti in aree escluse dall'ambito di urbanizzazione consolidata sono soggetti alla disciplina prevista dall'art. 12 della medesima Legge.

Alla data del presente certificato, la Variante Urbanistica PRG "Adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo del suolo (L.R. 14/2017) e modifiche della L.R. 23.04.2004, N. 11", adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 26 in data 24 agosto 2022, risulta approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 26 ottobre 2023 e pertanto tutte le particelle risultano comprese nella Variante stessa.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 30 - comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., conserva validità per un anno dalla data di rilascio qualora non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si segnala, inoltre che il presente certificato, ai sensi dell'art. 40 - comma 2 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

NORME E VALORI AMMESSI :**Art. 6****Zona "MC"**

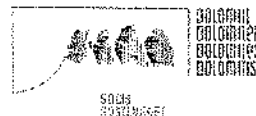
Tali zone dovranno di norma essere destinate, oltre alle abitazioni e alle attrezzature consentite dall'art. 2 per le zone residenziali a:

- 1) Edifici per spettacoli;
- 2) Luoghi di divertimento e svago;
- 3) Ambulatori medici;
- 4) Autorimesse pubbliche;
- 5) Uffici pubblici e privati;

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - C.F. 83000710257 - P.IVA 00189090251

pec: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - sito: www.comune.auronzo.bl.it

**6) Altre attrezzature di pubblica utilità**

Viene fatta esclusione di impianti industriali e di attività artigianali rumorose o comunque moleste.

All'interno di tali zone sono individuate negli elaborati di P.R.G. le principali aree per attrezzature commerciali; negli eventuali interventi di trasformazione e rifacimento in queste aree i piani terreni dovranno comunque essere riservati a destinazione commerciale.

In tali zone si dovrà intervenire di norma, mediante piani esecutivi (Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate), redatti nel rispetto dei caratteri insediativi di preesistenza e con densità edilizia territoriale non superiore a 2,5 mc/mq.

Le distanze dalle strade, i distacchi reciproci tra i fabbricati e i limiti dimensionali degli interventi fabbricativi saranno fissati in sede di redazione degli strumenti urbanistici di dettaglio.

L'altezza degli edifici di nuova costruzione o di rifacimento, non dovrà comunque superare l'altezza massima degli edifici esistenti entro le zone interessate o nelle zone "MC" immediatamente adiacenti.

Potranno anche essere ammessi singoli interventi fabbricativi di saturazione, purché rispettino le seguenti prescrizioni:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA

Per interventi edilizi diretti

max. 2,0 mc/mq

Per interventi con piani urbanistici attuativi

max. 2,5 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA

9,60 ml

e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti

Il numero dei piani abitabili deve essere in conformità ai fabbricati posti ai confini ed alla tipologia esistente nella zona.

DISTANZA DALLE STRADE:

DI LARGHEZZA INFERIORE AI 7,00 ML

5,00 ml

DI LARGHEZZA SUPERIORE AI 7,00 ML

7,50 ml

DISTACCHI TRA PARETI FINESTRATE E

PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI

10,00 ml

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

5,00 ml

VOLUME MASSIMO

2.000 mc

DIMENSIONI PLANIMETRICHE LIMITE

max. 16 x 18,50 ml

In sede di restauro dei fabbricati esistenti, accertata la necessità dei servizi igienici connessa alle esigenze abitative e per una sola volta dall'approvazione del piano, è ammessa una volumetria complessiva maggiore della preesistente non superiore al 10%.

Per la zona "MC" 19 è obbligatoria la predisposizione di un Piano di Recupero convenzionato ai sensi delle vigenti normative con densità edilizia territoriale non superiore a 3,10 mc/mq; una quota di volumetria pari al minimo ad 1/3 della volumetria complessiva dovrà essere destinata ad attività di carattere ricettivo - alberghiero.

Art. 26**Zona "VV" (vincolata a verde agricolo - forestale).**

In tali zone è prescritta la conservazione dell'aspetto paesistico attuale, ferma restando la possibilità di eseguire i lavori necessari alla buona conduzione agricolo - forestale dei terreni.

Nessun tipo di costruzione è ammesso in queste zone entro le aree escluse dal vincolo idro-geologico di cui al successivo art. 30, nelle fasce di rispetto dei nastri stradali (segnate con apposita punteggiatura negli elaborati di piano) e nelle aree interessate dai fenomeni di dissesto.

Nelle restanti zone vincolate a verde-agricolo forestale è concesso l'edificazione di singoli fabbricati esclusivamente a carattere rurale, da adibirsi a stalle e fienili, come pure di



modeste costruzioni inerenti a servizi legati allo stato attuale delle aziende agricole ed alle colture effettivamente praticate.

In posizioni opportune, e tenendo conto delle necessarie precauzioni per la sicurezza dei terreni e la buona conservazione del paesaggio, è concessa l'installazione di attrezzature ed impianti legati al godimento della montagna, come rifugi alpini, bivacchi, impianti meccanici a fune e piccole attrezzature di ristoro.

La realizzazione di rifugi alpini è subordinata al parere favorevole del CAI.

L'installazione di impianti di risalita è subordinata all'approvazione dei relativi progetti da parte degli organi regionali preposti alla pianificazione e alla tutela del patrimonio boschivo, nonché della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Gli eventuali fabbricati di nuova costruzione dovranno comunque distare almeno 50 mt dai corsi d'acqua ed ad una distanza di 100 mt dal limite demaniale di laghi naturali ed artificiali.

Per i fabbricati esistenti, ricadenti in tali zone, è ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria attuale, con una tolleranza in più non superiore al 20%; sono pure consentiti i lavori di consolidamento statico e parziali ampliamenti, dovuti a necessità di riorganizzazione distributiva, non eccedenti complessivamente, come valore massimo, il 20% del volume esistente alla data di approvazione del piano.

Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sopracitati, è fatto divieto di installare qualsiasi manufatto, sia stabile che provvisorio, compresi cartelli pubblicitari, insegne, palificazioni per linee elettriche e telefoniche; è altresì vietata l'apertura di accessi veicolari, all'infuori di quelli segnalati negli elaborati di piano.

ALTEZZA MASSIMA

Valori fino a 5,50 ml

INDICE DI FABBRICABILITA'

Valori fino a 0,01 mc/mq

DISTACCO MINIMO TRA GLI EDIFICI

Valore da 10,00 ml

In tali zone è concessa la realizzazione di modesti manufatti, completamente o parzialmente interrati, per la captazione di acque sorgive ad uso potabile e terapeutico e serbatoi interrati a scopi antincendio.

Nel sedime della ex S.S. 52 "CARNICA", oltre il limite ovest della zona MA 106 è concessa la realizzazione di una piazzola di scambio per RSU; tale intervento dovrà essere oggetto di uno studio approfondito che definisca le soluzioni tecniche più appropriate al fine di limitare l'impatto dell'opera sul territorio circostante.

Art. 26 bis

Zona "VV" (vincolata a verde agricolo - forestale) - edifici residenziali esistenti - ampliamento.

Fino all'approvazione del PAT e PI, i fabbricati residenziali esistenti in tale zona possono essere ampliati per una sola volta, nella misura massima del 20 % e comunque fino al limite massimo di 800 mc compreso l'esistente.

L'ampliamento previsto dalla presente norma potrà essere ottenuto anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia della preesistenza con conseguente modifica del relativo volume, fermi restando i limiti previsti dall'art. 10 della L.R. 8.7.2009 n. 14.

Art. 26 ter

Zona "VV" (vincolata a verde agricolo - forestale) - edifici rurali esistenti - mutamento di destinazione d'uso.

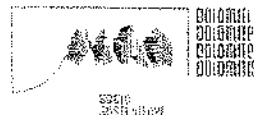
Fino all'approvazione del PAT e PI, i fabbricati rurali esistenti in tale zona non possono essere adibiti, nemmeno parzialmente, e nemmeno se ciò possa essere ottenuto senza opere a ciò preordinate, ad uso residenziale. Sono ammessi soltanto i seguenti adeguamenti funzionali:

- l'installazione all'interno dell'edificio di un unico servizio igienico sanitario o la rinnovazione di quello esistente;
- l'installazione di un'unica canna fumaria per ogni edificio, posizionata sempre internamente al fabbricato. La parte di canna fumaria sporgente dal manto di copertura dovrà avere altezza limitata e finiture adeguate al rustico oggetto dell'intervento;
- la dotazione all'interno del fabbricato di un corpo scaldante, di un punto fuoco per la preparazione di cibi e di elementi per il riposo temporaneo.

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - C.F. 83000710257 - P.IVA 00189090251

pec: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - sito: www.comune.auronzo.bl.it



L'esecuzione di tali interventi potrà comportare il rilascio di certificato per la sola agibilità dei locali come "magazzini e locali di deposito", e in nessun caso per uso residenziale.

Art. 26 quater**Zona "VV" (vincolata a verde agricolo - forestale) - edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale o zona umida.**

Fino all'approvazione del PAT e PI, per gli edifici esistenti in zona "VV", e ricadenti in area interessata da vincolo di inedificabilità posto a protezione delle strade e/o delle zone umide, sono consentiti, in aggiunta agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, del D.P.R. 380 del 2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), del citato articolo 3, compresa la demolizione e ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare.

Art. 26 quinquies**Zona "VV" (vincolata a verde agricolo - forestale) - edifici rurali non più esistenti.**

Fino all'approvazione del PAT e PI, in tale zona è consentita la ricostruzione dei fabbricati rurali crollati per i quali sussista almeno una delle seguenti condizioni:

- esistenza dei muri perimetrali che consentano di individuare il sedime originario;
- individuazione del sedime del fabbricato nella documentazione grafica depositata presso gli enti competenti (Agenzia del Territorio o Catasto, Ufficio del Registro, Amministrazione Comunale).

I fabbricati rurali ricostruiti ai sensi alla presente disposizione avranno la destinazione d'uso di "ricovero temporaneo e magazzino/deposito", rimanendo tassativamente esclusa la possibilità di prevedere per tali manufatti un uso residenziale.

Il rilascio del permesso di costruire ai sensi della presente disposizione rimane subordinato alla sussistenza dei seguenti presupposti:

- che il richiedente avesse, al momento dell'adozione della "Variante parziale 2009 Zone Agricole e Fabbricati rurali", la proprietà del terreno su cui ricadeva l'edificio e/o del rudere eventualmente esistente, o abbia acquisito tali beni in seguito a denuncia di successione da soggetto avente il requisito che precede, o abbia la residenza nel territorio di Auronzo di Cadore, o sia imprenditore agricolo a titolo principale.
- che il richiedente sottoscriva atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune, secondo lo schema allegato alle presenti norme.

La ricostruzione degli edifici dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- mantenimento delle dimensioni planimetriche deducibili da accurato rilievo dei resti e/o della documentazione grafica di cui sopra, controfirmato da tecnico abilitato. Non è ammessa la ricostruzione di edifici crollati la cui pianta non avesse raggiunto la dimensione minima di 9 mq (per tali edifici è ammesso soltanto l'eventuale recupero volumetrico, in accorpamento ad altro corpo di fabbrica esistente, o da ricostruire ai sensi della presente disposizione);

- rispetto delle tipologie edilizia originaria, o qualora la stessa non sia ricostruibile in base alla documentazione disponibile, di una delle sei tipologie individuate dalle schede d'intervento allegate alle presenti norme, dalla quale andranno ricavate anche l'altezza massima del colmo e delle banchine, la pendenza delle falde, le forometrie e i materiali da impiegare nella ricostruzione.

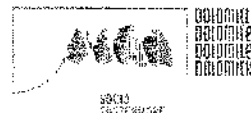
E' consentita la ricostruzione del fabbricato su sedime diverso da quello originario, qualora vi siano delle situazioni oggettive che giustificano tale traslazione, quali aspetti geologici, vicinanza a corsi d'acqua, a strade, altri fondi di proprietà con aree prative e che consigliano la traslazione del manufatto da zone boscate, facilità di accesso al fabbricato senza la necessità di realizzare nuove strade ma sfruttando quelle esistenti, da far constare mediante attestazione di progettista abilitato alla sottoscrizione del progetto. La traslazione è consentita purché il nuovo sedime ricada nel fondo su cui insisteva l'originario fabbricato, o su terreni di proprietà dell'avente diritto alla ricostruzione purché ricadenti nell'ambito della stessa località, e comunque sempre nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Nella ricostruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

**COMUNE DI AURONZO DI CADORE**

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - C.F. 83000710257 - P.IVA 00189090251

pec: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - sito: www.comune.auronzo.bl.it



- i paramenti esterni lignei potranno essere lasciati al naturale o trattati in modo tale da conservare nel tempo il legno. Sono comunque vietate vernici coprenti;
- le murature in pietra faccia a vista potranno essere realizzati a secco o con stilatura delle fughe con malte a base di calce;
- la pendenza delle falde dovrà rispettare le tipologie individuate dalle schede d'intervento, ed essere comunque compresa fra il 42 ed il 60%;
- gli sporti delle falde non potranno essere superiori ai 100 centimetri;
- i manti di copertura dovranno essere in scandole, o lamiera preverniciata di colore scuro, o in rame;
- i serramenti in legno ed oscuranti dovranno accordarsi nei materiali e nelle forme con gli aspetti formali delle travature o dei tavolati esterni. Non sono ammessi avvolgibili né controfinestre esterne;
- è ammessa la realizzazione di un portone di accesso e di un foro finestra. Sono altresì ammessi dei fori di aerazione di dimensione limitata (non superiori ai 25 centimetri di lato) a forma romboidale, ed un foro da collocarsi nella zona del timpano. Nelle pareti in pietra le forature dovranno rispettare dimensioni ed allineamenti delle tradizionali, come da tipologie sopra richiamate;
- è ammessa (ma non nelle ricostruzioni la cui pianta non raggiunga almeno i mq 16) l'installazione all'interno dell'edificio di un unico servizio igienico sanitario;
- è ammessa l'installazione di un'unica canna fumaria per ogni edificio, posizionata sempre internamente al fabbricato. La parte di canna fumaria sporgente dal manto di copertura dovrà avere altezza limitata e finiture adeguate al rustico oggetto dell'intervento;
- è ammessa la dotazione all'interno del fabbricato di un corpo scaldante, di un punto fuoco per la preparazione di cibi e di elementi per il riposo temporaneo;
- nel fondo di pertinenza del rustico è vietata la realizzazione di baracche o manufatti in legno o altro materiale anche se a carattere provvisorio;
- eventuali muri di sostegno esterni al fabbricato saranno realizzati con materiali e caratteristiche simili ai tradizionali perlomeno negli aspetti esteriori;
- è vietato l'utilizzo a vista di materiali quali cemento, piastrelle in ghiaio lavato, betonelle, cordoli in cemento prefabbricato. Gli spazi esterni dovranno essere preferibilmente lasciati a verde o con posizionamenti limitati di lastre di pietra. Eventuali marciapiedi non potranno superare la proiezione delle falde sul terreno;
- è vietata la realizzazione di terrazzi e di recinzioni (salvo queste ultime siano necessarie per la conduzione silvo-pastorale del fondo).

Gli edifici ricostruiti ai sensi della presente disposizione potranno essere dichiarati agibili unicamente come "magazzini e locali di deposito", e in nessun caso per uso residenziale.

L'agibilità verrà rilasciata previa comunicazione della ultimazione dei lavori e la presentazione all'Agenzia del Territorio dell'avvenuto accatastamento.

I fabbricati rurali ricostruiti ai sensi della presente disposizione non potranno essere in seguito adibiti, nemmeno parzialmente, e nemmeno se ciò possa essere ottenuto senza opere a ciò preordinate, ad uso residenziale.

La ricostruzione dei fabbricati rurali di cui alla presente disposizione è vietata nel caso in cui l'edificio possa interferire con la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità (quali strade, piste da sci, tracciati o previsioni di impianti sciistici, ecc.), in base alle previsioni degli strumenti programmatori di riferimento.

Si rilascia la presente al sig. BOMBASSEI DE BONA geom. Luigi con studio ad Auronzo di Cadore (BL) - in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Belluno (R.G. 63/2023) - per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Il Responsabile del Settore Tecnico
arch. Alessandro Perin

Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate,
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Le modifiche introdotte con la variante parziale 2004 sono evidenziate in colore rosso.

NORMATIVA DI VARIANTE PER LE ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO-ALBERGHIERE "ST/c"

ART. 1 ZONA "ST/c" ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE RICETTIVE

Nelle zone "ST/c" è consentito la realizzazione di strutture ricettive alberghiere quali alberghi, motel, villaggi-albergo, ... come definito dal Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo, Legge Regionale 33/2002. Sono altresì consentite le realizzazioni di strutture di servizio e a servizio delle attività ricettive quali alloggi per i dipendenti, impianti sportivi, centri benessere, impianti tecnologici, parcheggi....; le aree su cui ricavare tali strutture possono anche essere individuate su lotti limitrofi non contigui.

I parcheggi ed altri locali di servizio, purché interrati, non concorrono alla formazione della superficie coperta e della volumetria.

Le attrezzature Turistico-Alberghiere possono essere realizzate nel rispetto della seguente normativa:

- Rapporto di copertura : 33% o comunque fino al maggior indice preesistente all'entrata in vigore della presente normativa.
- Indice di edificabilità fondiaria : 4 mc/mq.
- Altezza massima : 12 metri
- Distanza dai confini : non inferiore a 3 metri con deroga al rispetto dei distacchi tra i fabbricati previsti dalla normativa di P.R.G. e per gli edifici preesistenti.

Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni volumetriche sono consentite esclusivamente per l'incremento e la razionalizzazione delle strutture Turistico-ricettive, con esclusione di ogni altra finalità, o destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di realizzazione, nella parte in ampliamento o nella struttura esistente, di un appartamento per il proprietario o il gestore, fino ad un massimo di mq. 90 di superficie netta.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato alla costituzione di un vincolo quindicennale registrato e trascritto di destinazione d'uso sulla parte in ampliamento o di nuova realizzazione.

Gli ampliamenti verso le strade statali sono consentiti purché il nuovo corpo non sopravanzì il fronte del corpo principale; per le strade comunali dovrà essere di norma rispettata la distanza minima di 1,50 metri, derogando tale misura nei casi in cui il corpo sia interrato o preesistente. La sopraelevazione è concessa in deroga alle distanze dai confini entro la superficie coperta esistente, nel rispetto delle altezze e volumetrie consentite dalle norme di zona.

Dovrà essere dimostrata la disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di ampliamento anche in lotti non contigui, purché entro un raggio di ml. 500 dal fabbricato, nelle aree previste dal P.R.G.; se l'ampliamento volumetrico prevede la realizzazione di camere dovrà essere previsto un posto auto per ogni camera, mentre per le restanti volumetrie verrà applicata la

Art.6

Zona "MC" (destinate ad edilizia di tipo misto)

Tali zone dovranno di norma essere destinate, oltre alle abitazioni e alle attrezzature consentite dall'art.2 per le zone residenziali a:

- 1) Edifici per spettacoli;
- 2) Luoghi di divertimento e svago;
- 3) Ambulatori medici;
- 4) Autorimesse pubbliche;
- 5) Uffici pubblici e privati;
- 6) Altre attrezzature di pubblica utilità

Viene fatta esclusione di impianti industriali e di attività artigianali rumorose o comunque moleste.

All'interno di tali zone sono individuate negli elaborati di P.R.G. le principali aree per attrezzature commerciali; negli eventuali interventi di trasformazione e rifacimento in queste aree i piani terreni dovranno comunque essere riservati a destinazione commerciale.

In tali zone si dovrà intervenire di norma, mediante piani esecutivi (Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate), redatti nel rispetto dei caratteri insediativi di preesistenza e con densità edilizia territoriale non superiore a 2,5 mc/mq.

Le distanze dalle strade, i distacchi reciproci tra i fabbricati e i limiti dimensionali degli interventi fabbricativi saranno fissati in sede di redazione degli strumenti urbanistici di dettaglio.

L'altezza degli edifici di nuova costruzione o di rifacimento, non dovrà comunque superare l'altezza massima degli edifici esistenti entro le zone interessate o nelle zone "MC" immediatamente adiacenti.

Potranno anche essere ammessi singoli interventi fabbricativi di saturazione, purché rispettino le seguenti prescrizioni:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA

Per interventi edilizi diretti	max.	2,0 mc/mq

Per interventi con piani urbanistici attuativi	max.	2,5 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA		9,60 ml

e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti

Il numero dei piani abitabili deve essere in conformità ai fabbricati posti ai confini ed alla tipologia esistente nella zona.

DISTANZA DALLE STRADE:

DI LARGHEZZA INFERIORE AI 7,00 ML	5,00 ml
DI LARGHEZZA SUPERIORE AI 7,00 ML	7,50 ml
DISTACCHI TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI	10,00 ml
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	5,00 ml
VOLUME MASSIMO	2000 mc
DIMENSIONI PLANIMETRICHE LIMITE	max. 16 x 18,50 ml

In sede di restauro dei fabbricati esistenti, accertata la necessità dei servizi igienici connessa alle esigenze abitative e per una sola volta dall'approvazione del piano, è ammessa una volumetria complessiva maggiore della preesistente non superiore al 10%.

Per la zona "MC" 19 è obbligatoria la predisposizione di un Piano di Recupero convenzionato ai sensi delle vigenti normative con densità edilizia territoriale non superiore a 3.10 mc/mq; una quota di volumetria pari al minimo ad 1/3 della volumetria complessiva dovrà essere destinata ad attività di carattere ricettivo - alberghiero.

ALLEGATO C

Documentazione agli atti

**presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex
Territorio e Conservatoria dei Registri
Immobiliari).**

N=66000



Comune: (BL) AURONZO DI CADORE
Foglio: 91
Scala originale: 1:1000
22-Feb-2024 18:36:53
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
T390175/2024

Particella: 172

E=-16100

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2024

Dati della richiesta	Comune di AURONZO DI CADORE (Codice:A501)
Catasto Fabbricati	Provincia di BELLUNO Foglio: 91 Particella: 172

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 30/05/2008

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			91	172				D/2				Euro 10.606,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2008 Pratica n. BL0086394. in atti dal 30/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2944.1/2008)
Indirizzo		VIA UNIONE n. 15 Piano T-1 - 2-3 - 4											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A501 - Foglio 91 - Particella 172

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/2007

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		91	172				D/2				Euro 10.606,00	VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. BL0112187 in atti dal 06/07/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11140.1/2007)
Indirizzo		VIA UNIONE n. 15 Piano T-1 - 2-3 - 4										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2024

Data: 22/02/2024 Ora: 18.36.00

Segue

Visura n.: T389775

Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		91	172				D/2				Euro 3.399,63	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/08/2006 Pratica n. BL0079228 in atti dal 25/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19698.1/2006)
Indirizzo				VIA UNIONE n. 15 Piano T - 1 - 2								
Notifica				Partita			Mod.58		-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/1		
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 27/08/2004 Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 116823 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 13981.1/2007 - Pratica n. BL0185076 in atti dal 23/11/2007			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		MU	278				D/2				Euro 3.399,63	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 168070 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38171.1/2003)	
Indirizzo			VIA UNIONE n. 15 Piano T - 1 - 2										
Notifica			Partita					Mod.58					-



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		MU	278				D/2				Euro 3.399,63 L. 6.582.600	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 26/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo			VIA UNIONE NUOVA n. 15 Piano T - I - 2									
Notifica		Partita					230		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		MU	278				D/2				L. 7.155	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				VIA UNIONE NUOVA n. 15 Piano T - I - 2									
Notifica				Partita			230			Mod.58			-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/08/2004

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.									
1								(1) Proprietà' 1/1	fino al 25/08/2006
DATI DERIVANTI DA				VOLTURA D'UFFICIO del 27/08/2004 Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 116823 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA					
				Voltura n. 13981.1/2007 - Pratica n. BL0185076 in atti dal 23/11/2007					

Situazione degli intestati dal 27/08/2004

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.									
1								(1) Proprietà' 1/1	fino al 27/08/2004
DATI DERIVANTI DA				Atto del 27/08/2004 Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 116823 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 9252.1/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 27/09/2004					

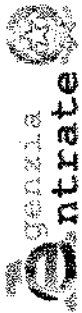
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	1			fino al 27/08/2004
2	1			(8) Usufrutto fino al 27/08/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2024

Dati della richiesta	Comune di AURONZO DI CADORE (Codice:A501)
Catasto Terreni	Provincia di BELLUNO Foglio: 91 Particella: 172

Area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2007

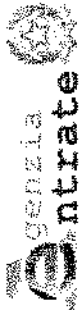
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	91	172		-	ENTE URBANO	04 25			Variazione del 26/06/2007 Pratica n. BL0105733 in atti dal 26/06/2007 (n. 105733.1/2007)
Notifica									
Annotazioni	di immobile: VARIAZIONE GRAFICA 172								

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A501 - Foglio 91 - Particella 172/

Area di enti urbani e promiscui dal 25/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	91	172		-	ENTE URBANO	04 25			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/08/2006 Pratica n. BL0079224 in atti dal 25/08/2006 (n. 5317.1/2006)
Notifica									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:91 Particella:172 Subalterno:4 ;



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2024

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	91	172		-	FABB PROMIS	04 25			Impianto meccanografico del 01/04/1976
Notifica						Partita	1		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. BL0112187 del 06/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Auronzo Di Cadore

Via Unione

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 91

Particella: 172

Subalterno:

Compilata da:

Della Pietra Giovanni

Iscritto all'albo:

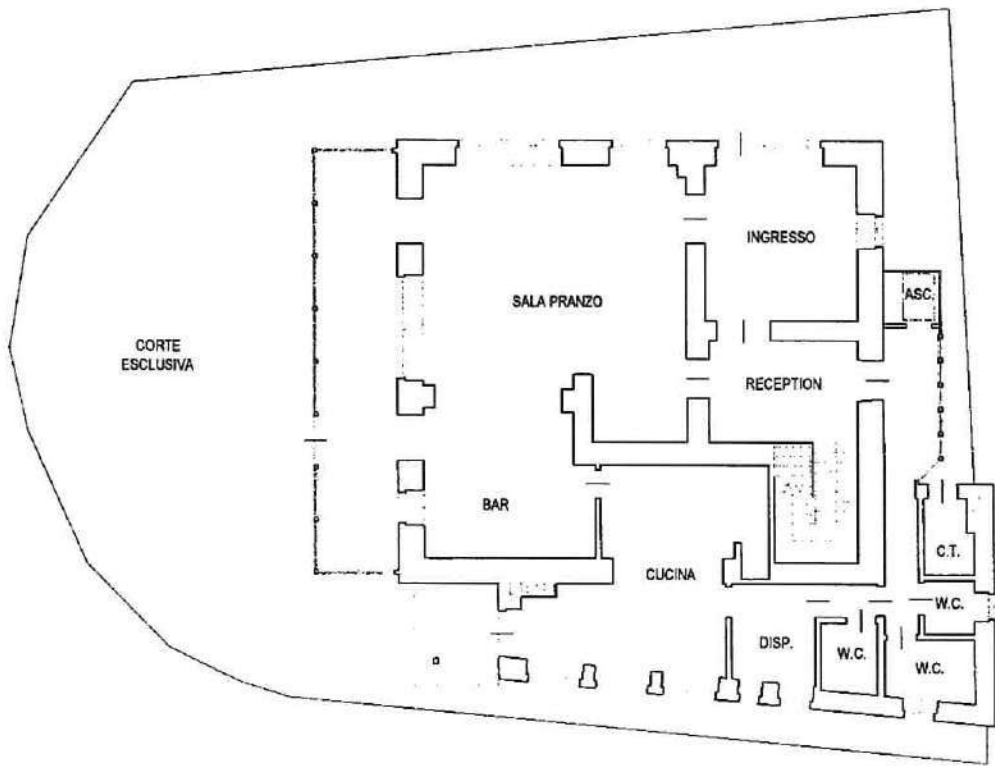
Architetti

Prov. Belluno

N. 163

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
altezza ml 3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. T387104 - Richiedente: BMBLGU73H17A501W

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. BL0112187 del 06/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Auronzo Di Cadore

Via Unione

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 91

Particella: 172

Subalterno:

Compilata da:

Della Pietra Giovanni

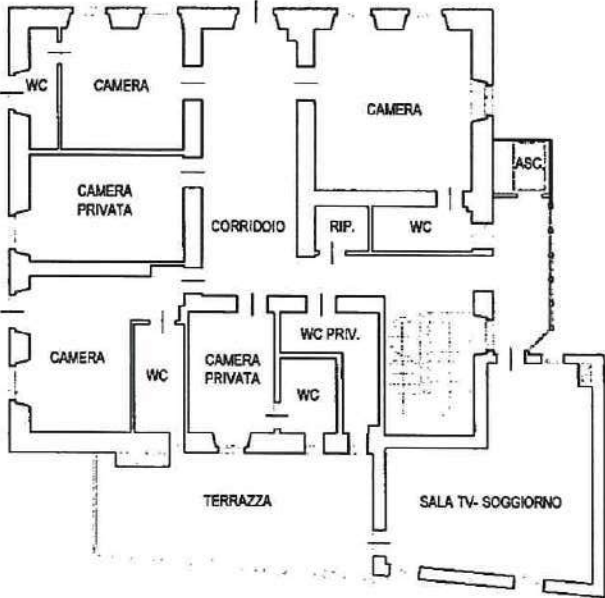
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Belluno

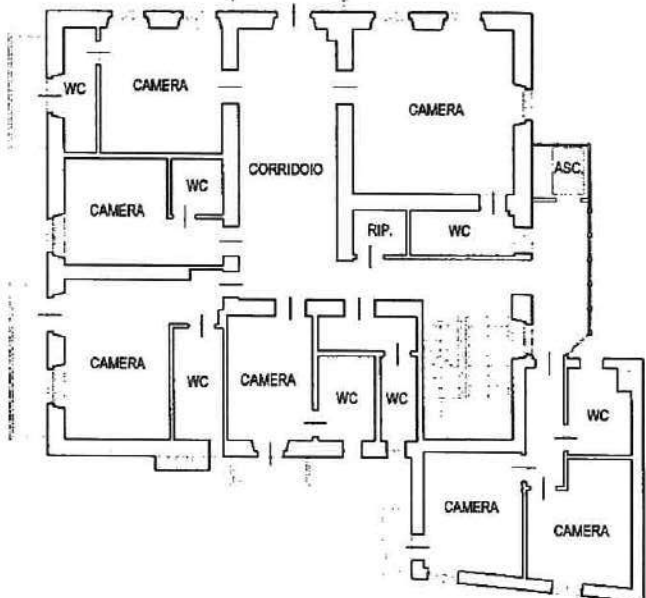
N. 163

Scheda n. 2

Scala 1:200



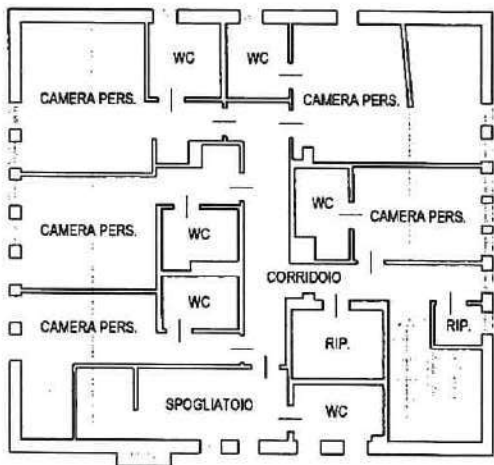
PIANTA PIANO PRIMO
altezza ml 2.90



PIANTA PIANO SECONDO
altezza ml 2.76



PIANTA PIANO TERZO
altezza ml 2.75



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
altezza ml min 1.60/max 2.60



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/03/2024 Ora 12:06:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente BMBLGU

Ispezione n. T159709 del 11/03/2024

Dati della richiesta

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 08/03/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 08/07/1997

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1973

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 08/03/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 08/07/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2004 - Registro Particolare 9252 Registro Generale 12551
Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Repertorio 116823 del 27/08/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2004 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 17487
Pubblico ufficiale RUGGIERO FRANCESCA Repertorio 2091/700 del 15/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/03/2024 Ora 12:06:32
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T159709 del 11/03/2024

per dati anagrafici

Richiedente BMBL GU

Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2005 - Registro Particolare 3174 Registro Generale 16838
Pubblico ufficiale RUGGIERO FRANCESCA Repertorio 4584/1596 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2005 - Registro Particolare 12138 Registro Generale 17072
Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Repertorio 119992/20930 del 21/11/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BELLUNO(BL)
SOGGETTO DONANTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2005 - Registro Particolare 12140 Registro Generale 17074
Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Repertorio 119992/20930 del 21/11/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BELLUNO(BL)
SOGGETTO DONANTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2006 - Registro Particolare 3825 Registro Generale 18595
Pubblico ufficiale RUGGIERO FRANCESCA Repertorio 6892/2852 del 13/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2010 - Registro Particolare 2334 Registro Generale 15083
Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Repertorio 13117/6289 del 21/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2010 - Registro Particolare 11459 Registro Generale 15405
Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Repertorio 13116/6288 del 21/12/2010

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/03/2024 Ora 12:06:32
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T159709 del 11/03/2024

per dati anagrafici

Richiedente BMBL GU

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2014 - Registro Particolare 682 Registro Generale 5874
Pubblico ufficiale GIOVANNETTI PAOLO JOSEF Repertorio 4447/3582 del 25/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2016 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 9610
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 504 del 05/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2021 - Registro Particolare 1295 Registro Generale 12651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO Repertorio 263/2021 del 14/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
12. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1658 Registro Generale 15853
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 846/1621 del 09/12/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
13. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 15855
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3516/11321 del 09/12/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 - Registro Particolare 11177 Registro Generale 13499

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/03/2024 Ora 12:06:32
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente BMBLGU

Ispezione n. T159709 del 11/03/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1002 del 16/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AURONZO DI CADORE(BL)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1973

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/03/2024 Ora 12:16:55
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T167914 del 11/03/2024

per immobile

Richiedente BMBLGU

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AURONZO DI CADORE (BL)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 91 - Particella 172

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

09/07/1997 al

08/03/2024

Elenco immobili

Comune di AURONZO DI CADORE (BL) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0091 Particella 00172 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 3825 Registro Generale 18595
Pubblico ufficiale RUGGIERO FRANCESCA Repertorio 6892/2852 del 13/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 22/12/2010 - Registro Particolare 2334 Registro Generale 15083
Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Repertorio 13117/6289 del 21/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 682 Registro Generale 5874
Pubblico ufficiale GIOVANNETTI PAOLO JOSEF Repertorio 4447/3582 del 25/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali
 4. ISCRIZIONE del 06/09/2016 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 9610
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 504 del 05/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 5. ISCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 1295 Registro Generale 12651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO Repertorio 263/2021 del 14/07/2021

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/03/2024 Ora 12:16:55
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T167914 del 11/03/2024

per immobile

Richiedente BMBL GU

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1658 Registro Generale 15853
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 846/1621 del 09/12/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 15855
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3516/11321 del 09/12/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 11177 Registro Generale 13499
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1002 del 16/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 159709 del 11/03/2024

Inizio ispezione 11/03/2024 12:06:20

Richiedente BMBLGU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15405

Registro particolare n. 11459

Presentazione n. 68 del 28/12/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/12/2010

Notaio CHIARELLI LORENZO

Sede BELLUNO (BL)

Numero di repertorio 13116/6288

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A501 - AURONZO DI CADORE (BL)

Catasto TERRENI

Foglio 91 Particella 127

Natura T - TERRENO

Indirizzo .

Subalterno -

Consistenza 40 centiare

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di DONATARIO

Cognome CASON

Nata il 05/06/1965 a AURONZO DI CADORE (BL)

Nome ROSSELLA

Ispezione telematica

n. T1 159709 del 11/03/2024

Inizio ispezione 11/03/2024 12:06:20

Richiedente BMBLGU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15405

Registro particolare n. 11459

Presentazione n. 68 del 28/12/2010

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DONANTE

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.

1

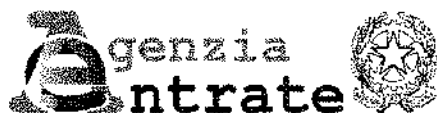
Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA DONAZIONE VIENE FATTA CON DISPENSA DA COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE.



Direzione Provinciale di Belluno

Ufficio Territoriale di Belluno

Spett. Geom.
Luigi Bombassei De Bona

A mezzo PEC:
luigi.bombasseidebona@geopec.it

***OGGETTO: Esecuzione Immobiliare RG 63/2023 del Tribunale di Belluno contro la
· Richiesta copia contratti***

In relazione alla Sua richiesta relativa all'esecuzione in oggetto, segnaliamo che risulta un contratto di locazione con dante causa l'esecutata avente ad oggetto l'immobile che ci ha indicato quale oggetto di pignoramento: si tratta dell'atto rep.12548 del 01/06/2022, Notaio Elisa Piccolotto, registrato a Belluno il 08/06/2022 al n.3200 serie 1T.

Si precisa comunque che negli anni antecedenti al 2009 non era prevista l'acquisizione dei dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

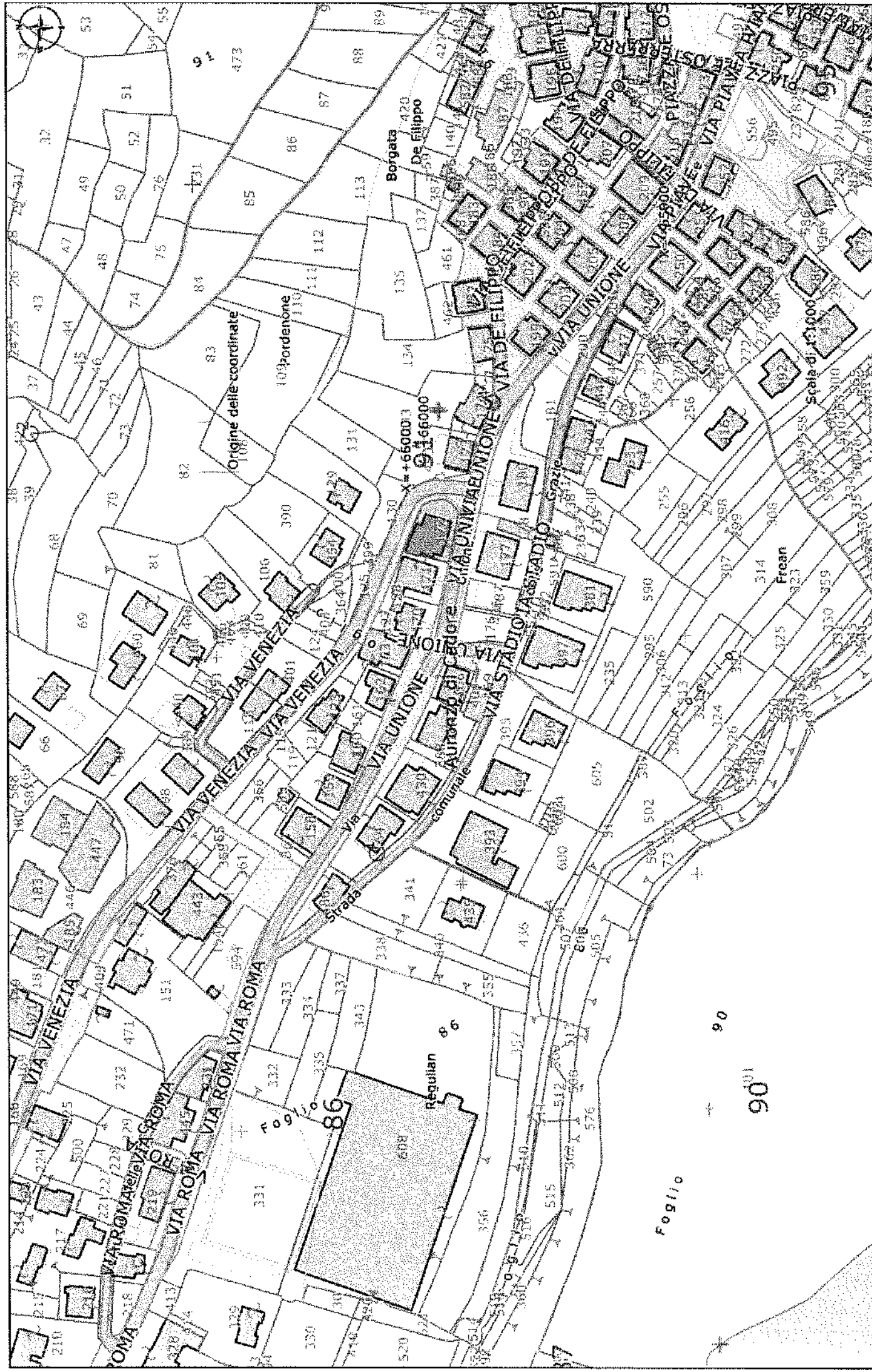
Cesare De Napoli

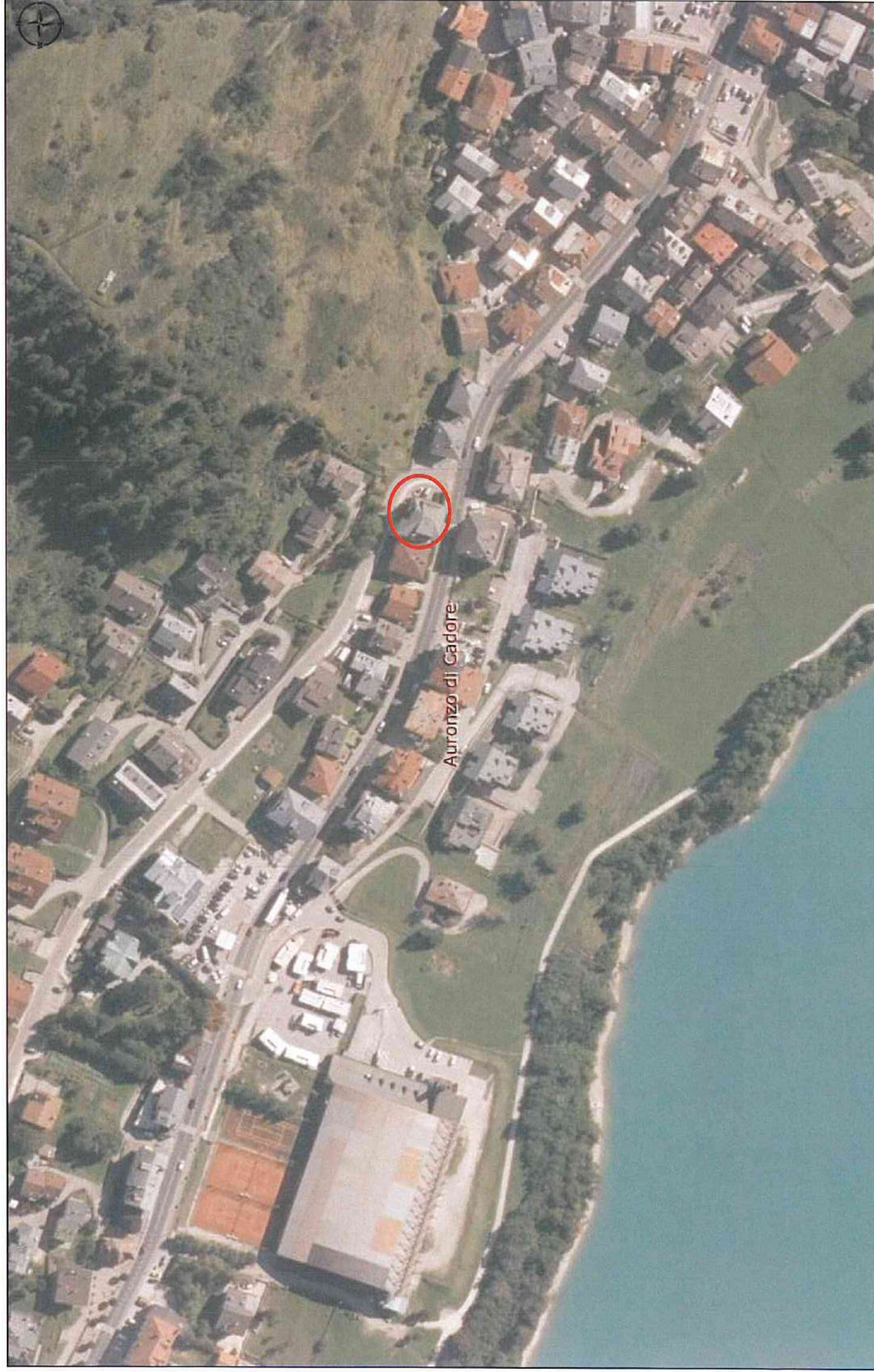
(firmato digitalmente)

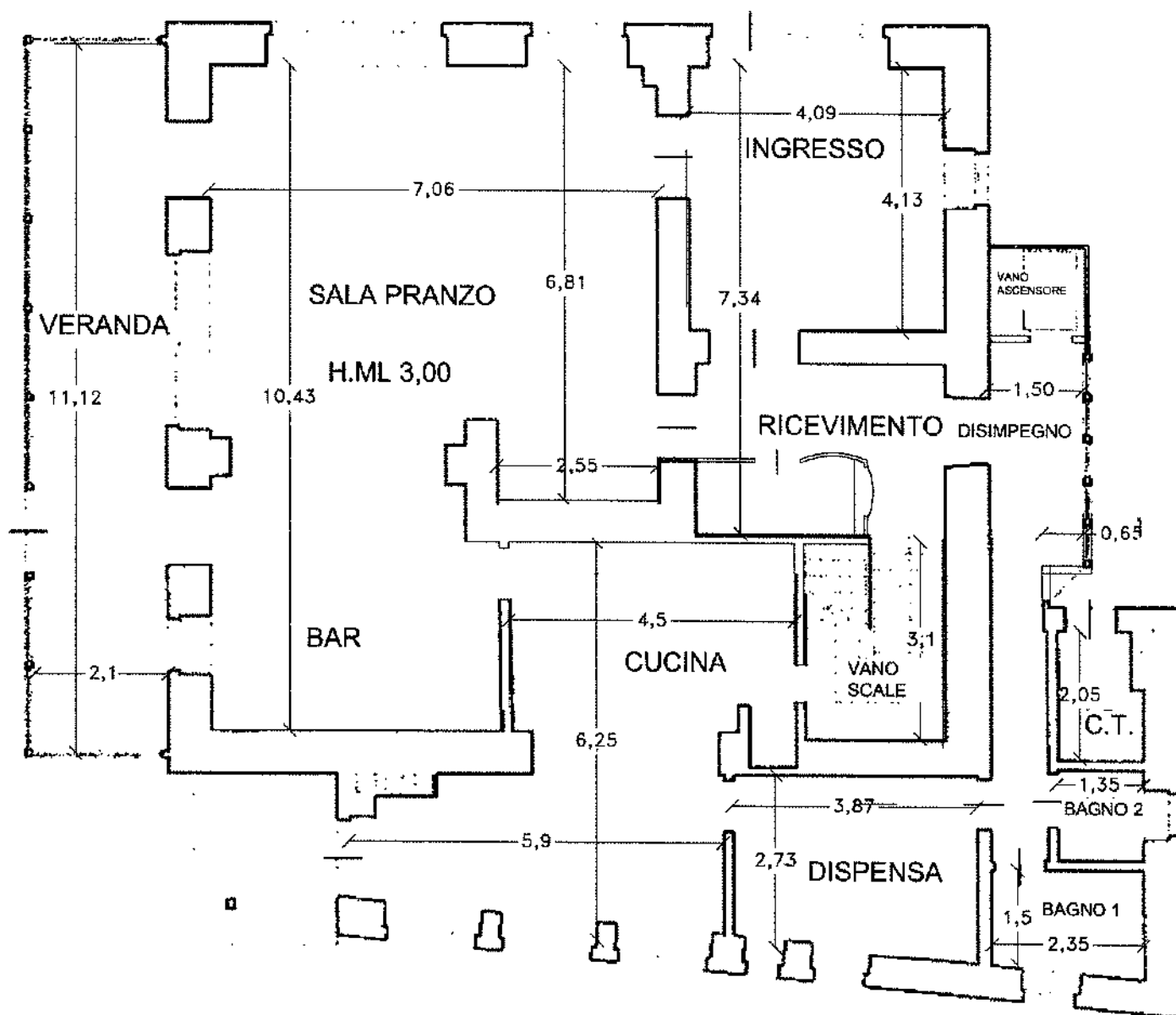
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale ad interim Ferdinando PACE

ALLEGATO D

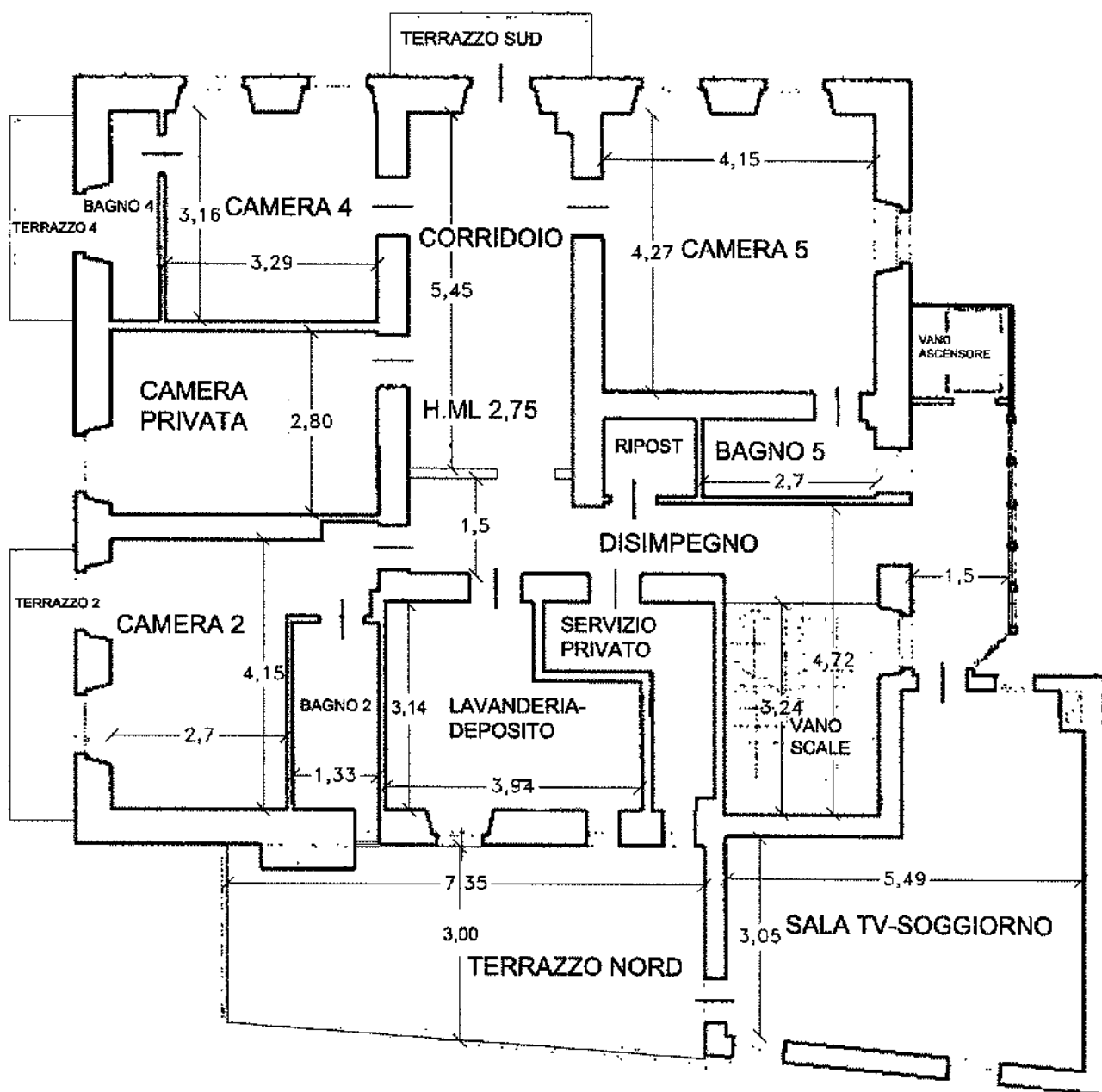
**Ortofoto, Planimetria generale,
Elaborati grafici di Rilievo,
Verbale di Sopralluogo, Contratto di
locazione con APE e Documentazione varia
reperita per completezza dell'elaborato
peritale.**



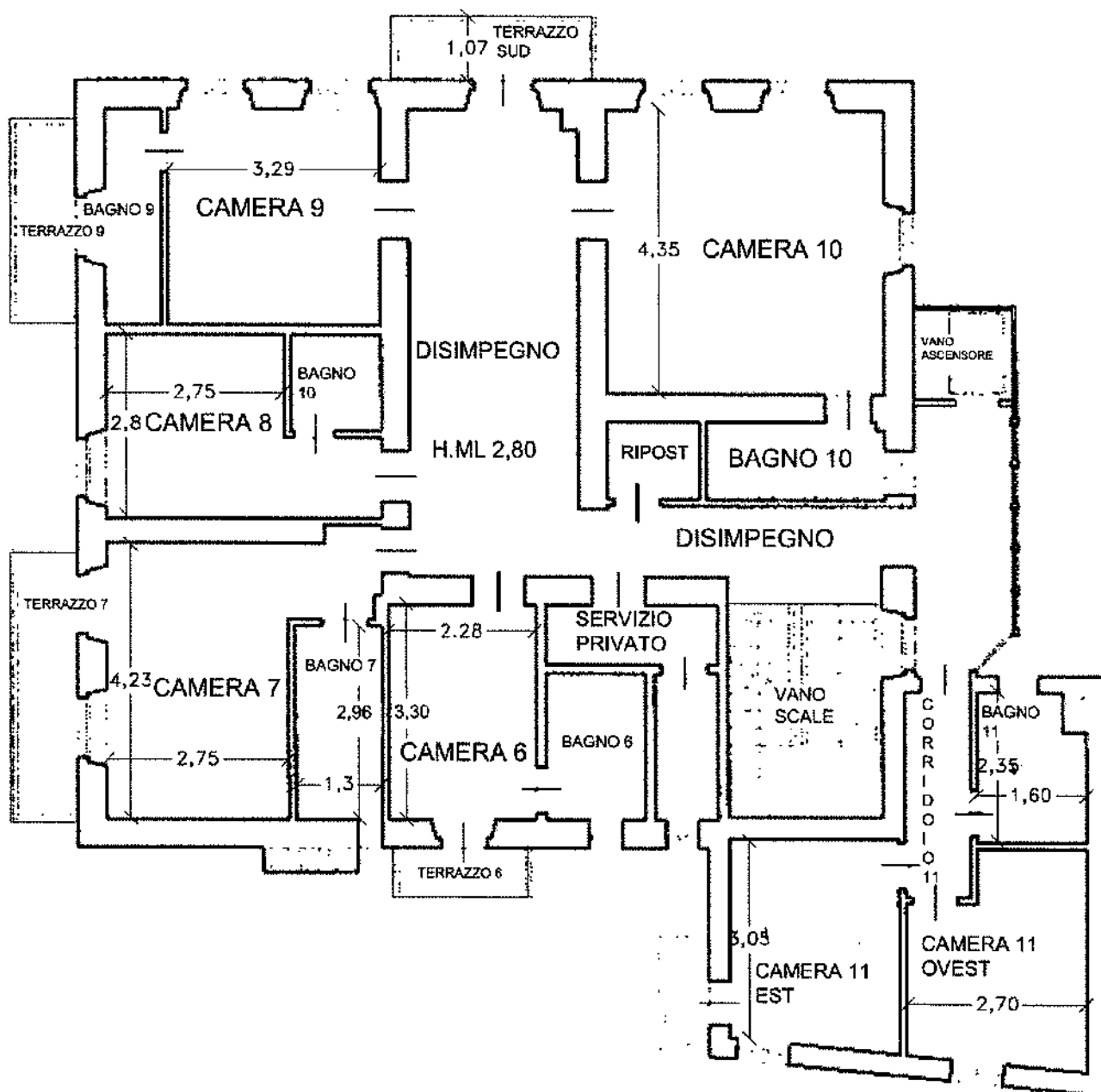




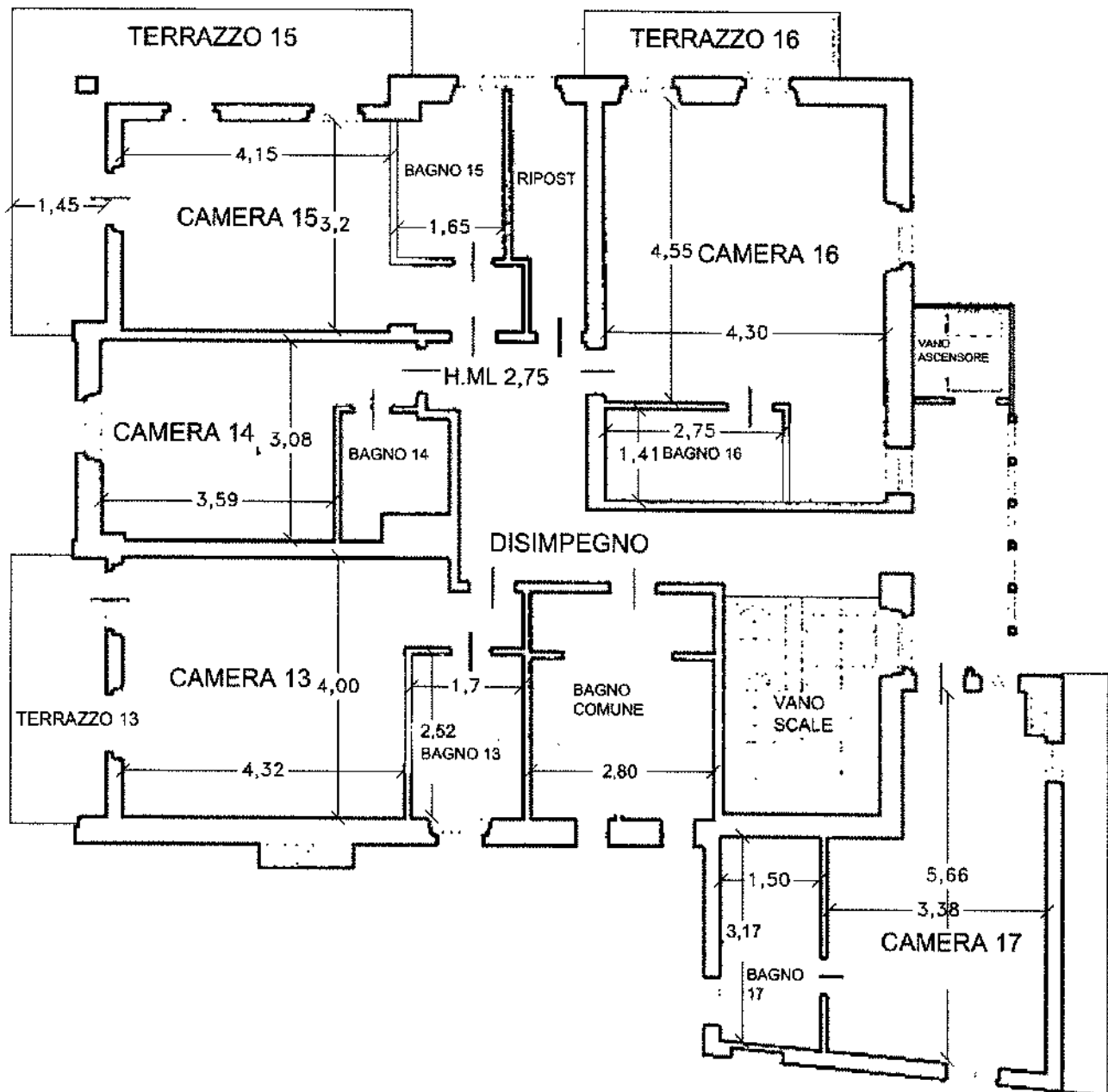
RILIEVO IMMOBILE AL P.T. SCALA 1:100



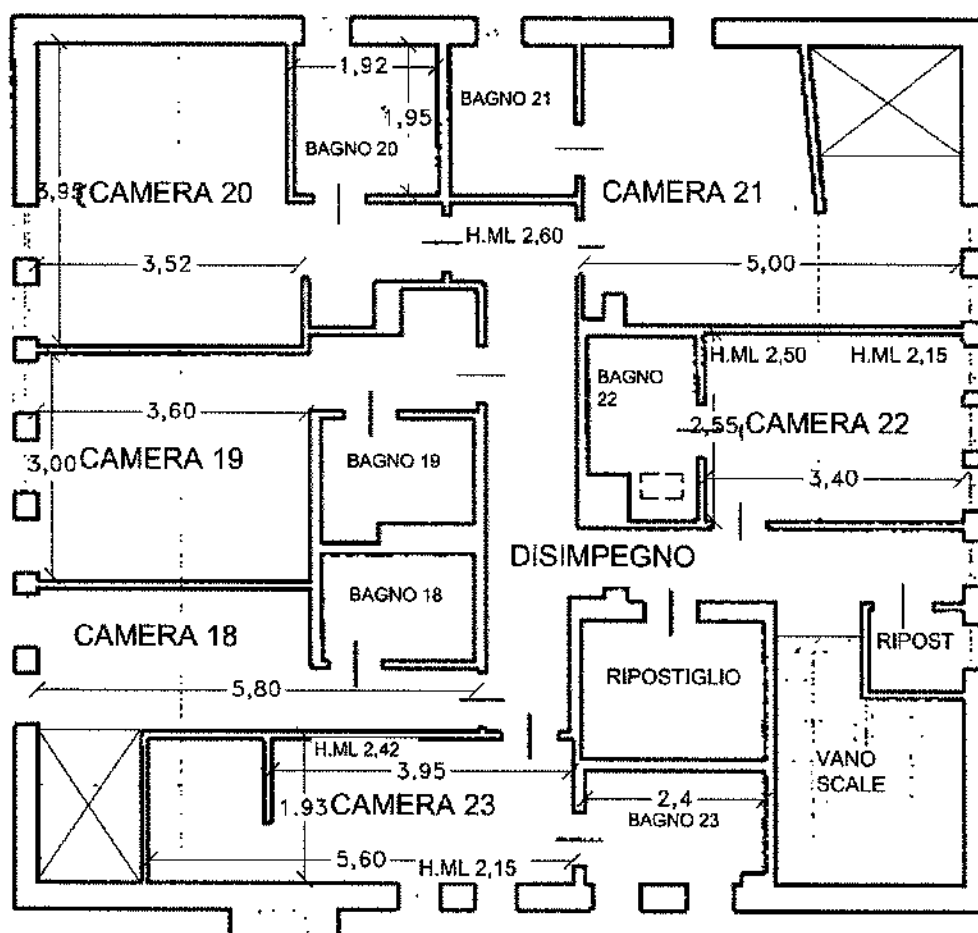
RILIEVO IMMOBILE AL P.1 SCALA 1:100



RILIEVO IMMOBILE AL P.2 SCALA 1:100

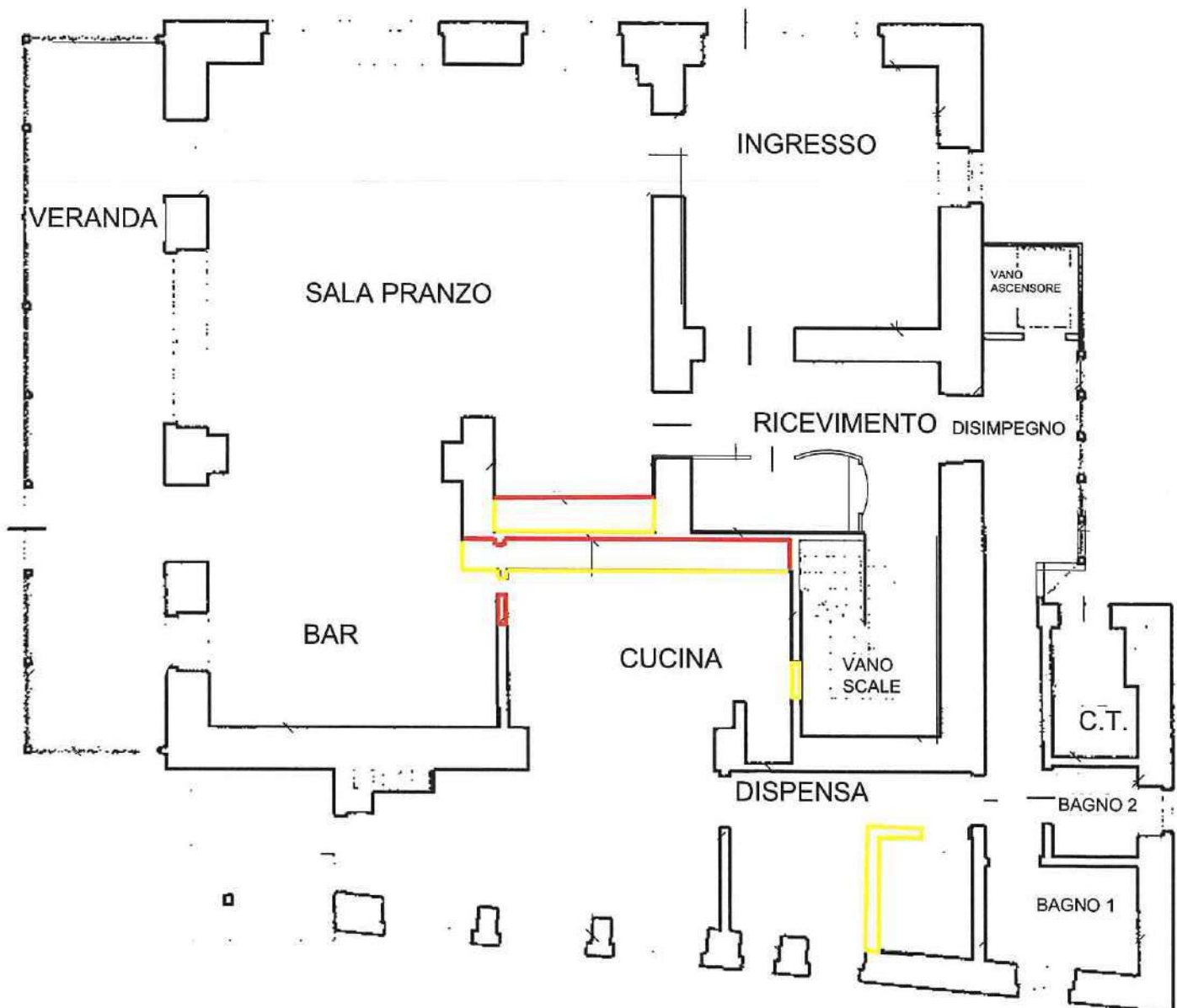


RILIEVO IMMOBILE AL P.3 SCALA 1:100



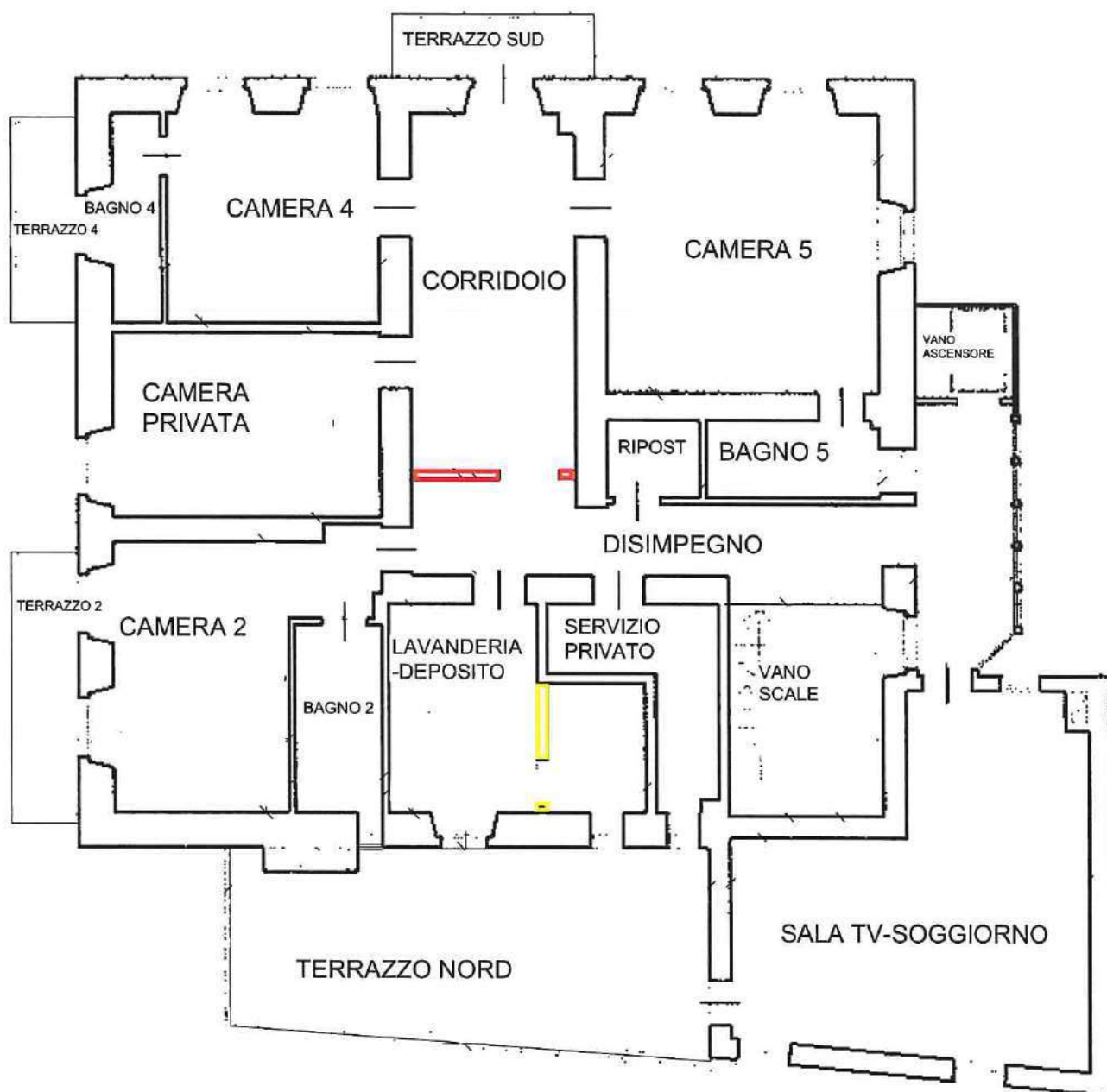
RILIEVO IMMOBILE AL P.4 SOTTOTETTO SCALA 1:100

- COSTRUITO
- DEMOLITO

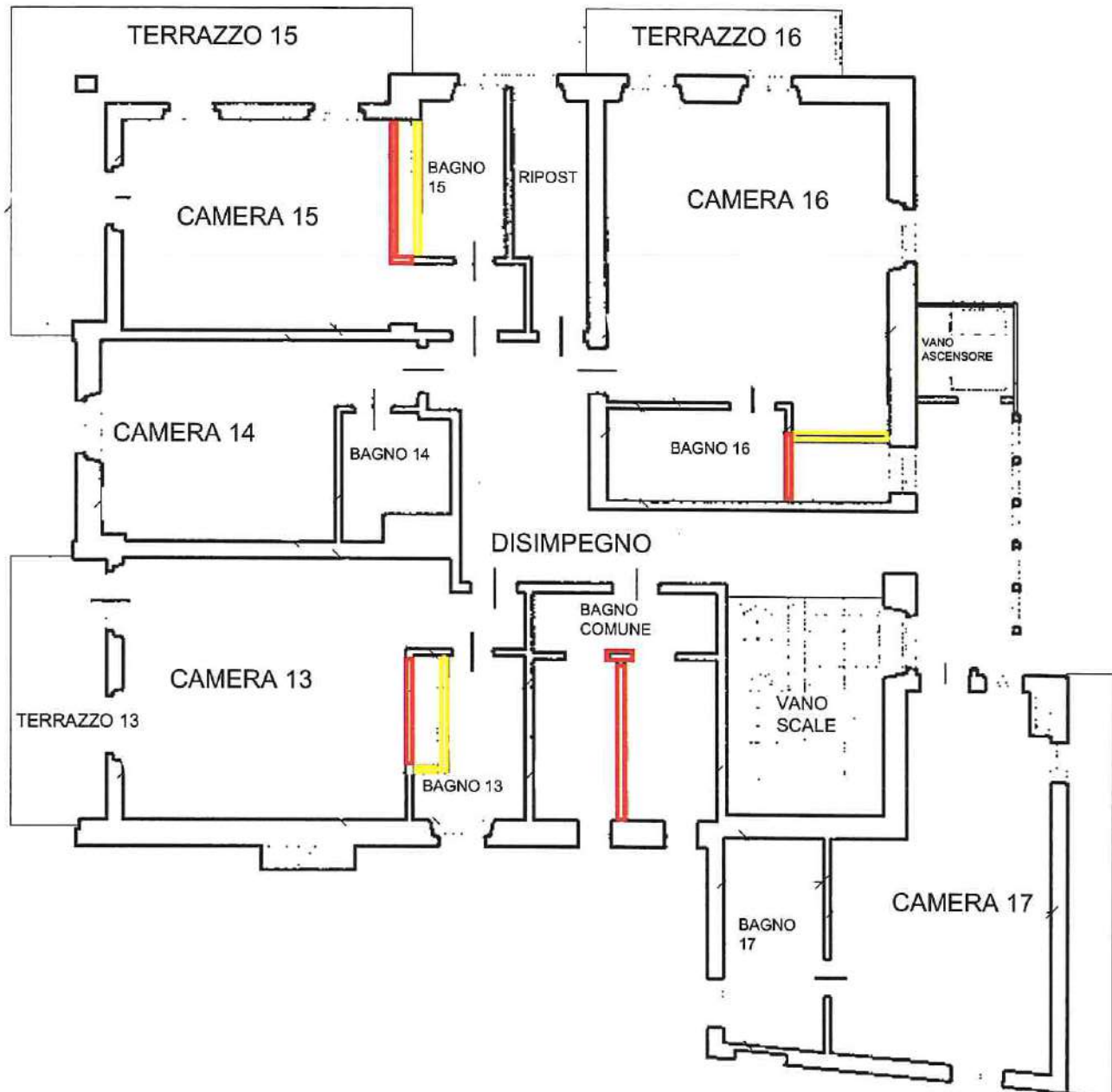


DIFFORMITA' AL P.T. SCALA 1:100

 COSTRUITO
 DEMOLITO



DIFFORMITA' AL P.1 SCALA 1:100



DIFFORMITA' AL P.3 SCALA 1:100

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Oggetto: procedimento di pignoramento immobiliare R.G.n 63/2023 promossa da Guber Banca S.p.a. contro

Il giorno 20 marzo 2024, il sottoscritto Geom. Luigi Bombassei De Bona nominato Esperto Stimatore con Nomina del 09/02/2024, in relazione alla procedura in oggetto, presso il luogo ove si trovano gli immobili oggetto del pignoramento (identificati catastalmente al Foglio n° 91 mappale 172) localizzati in Via Unione n°15 nel Comune di Auronzo di Cadore (BL), ha dato inizio alle operazioni peritali con immediato sopralluogo e accesso agli immobili.

Alle ore 10-00 sono presenti:

-	per la parte esecutata;
-	per parte procedente;
- Arch. Elsa Frescura	in qualità di collaboratore dell'Esperto Stimatore
- Geom. Mauro Brancher	per conto di I.V.G. di Belluno - Custode

Nel corso del sopralluogo degli immobili vengono eseguite le seguenti attività:

AUA PRESENTA DEGLI ADENTI DI POLIZIA LOCALE,
SI E' PROVVEDUTO A UNA RICOGNIZIONE CON
RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO DEI VARI VANI.
PRECEDENTEMENTE IL FABBRICO HA PROVVEDUTO AD APRIRE I
LOCALI CHIUSI.
SI DA ATTO CHE DURANTE LE OPERAZIONI VI E' STATA LA
PRESENZA DI N. 2 ADENTI DI P.L. DI AURONZO DI C.

Si conviene altresì che

Alle ore 12.15 si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.

L'Esperto Stimatore

Il Collaboratore dell'Esperto Stimatore



Elisa Piccolotto
NOTAIO

Belluno

Via Ippolito Caffi 11/C
Tel. 0437 34763 Fax 0437 939628
info@notaiopiccolotto.it

Numero 12548 di Repertorio

Numero 9396 di Raccolta

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il primo giorno del mese di giugno.

- 01/06/2022 -

In Belluno, nel mio studio in via Ippolito Caffi n. 11/C.
Avanti a me dott. Elisa Piccolotto, Notaio in Belluno,
iscritto nel Collegio Notarile di Belluno, sono comparse
da una parte:

Registrato a Belluno

il 08/06/2022

N° 3200 / 1T

Esatti Euro 245,00

Iscritto presso il R.I.

di Treviso - Belluno

il 13/06/2022

Prot. N. 69821/2022

indicata come "parte affittante";
dall'altra parte:

domiciliata per la carica presso la sede sociale, al
presente atto autorizzata in forza del vigente statuto
sociale, di seguito indicata come "parte affittuaria".

Comparsa e società costituita in Italia, della cui
identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMETTE

- di essere titolare ed unica proprietaria dell'impresa
individuale

avente ad oggetto l'attività di albergo con somministrazione
di alcolici e superalcolici esercitata in forza delle
seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune
di Auronzo di Cadore:

- * numero 121 del 18 maggio 1996;
- * numero 374 del 18 maggio 1996;
- * numero 571 del 18 dicembre 2007;
- * numero 81 del 17 gennaio 2008;
- * registro n. 647, protocollo n. 7718 in data 8 agosto 2008;
- * registro n. 648 protocollo n. 7719 in data 8 agosto 2008;
- * licenza vendita prodotti alcolici del 16 luglio 2009

protocollo A/25345/09 A.G.T. Ufficio delle Dogane di Treviso;
- di aver presentato domanda presso la Prefettura di Belluno per numero 3 lavoratori dipendenti stagionali extra-comunitari, di cui alla comunicazione che si allega sub "A", per la gestione del ramo di azienda oggetto del presente;

- che la signora , quale titolare della ditta individuale intende concedere in affitto il ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di albergo con somministrazione di alcoolici e superalcoolici alla SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", la quale possiede i requisiti per poterla gestire.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente contratto, convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1)

La signora quale titolare della ditta individuale , concede in affitto alla

che, come sopra rappresentata, accetta, il ramo d'azienda corrente in

avente ad oggetto l'attività descritta in premessa.

Esso comprende tutti gli impianti e le attrezzature specifiche e generiche ed i mobili di arredamento, il tutto come risulta da separato inventario redatto di comune accordo tra le parti, nonché le autorizzazioni e le licenze necessarie per esercitare l'attività suddetta.

Si precisa che nell'affitto è anche compreso l'immobile in cui viene esercitata l'attività, identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Auronzo di Cadore, foglio 91 (novantuno), particella 172 (centosettantadue), piani T-1-2-3-4, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 10.606,00 (diecimilaseicentosei virgola zero zero), senza ulteriori dati.**

La parte affittuaria, come rappresentata, dichiara di avere preso in visione il ramo di azienda ed i locali che lo compongono e di averli trovati funzionanti, adatti all'uso convenuto e di averli presi in consegna, ad ogni effetto di legge.

La parte affittante dichiara che relativamente al ramo d'azienda affittata non sussiste, al giorno di decorrenza del presente contratto di affitto, alcun rapporto di lavoro con personale dipendente e, pertanto, non ricorrono i presupposti di cui all'art. 2112 del codice civile.

Le parti, in proprio e come rappresentata, dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo d'azienda data in affitto s'intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti.

La parte affittuaria, come rappresentata, s'impegna a mantenere il ramo d'azienda secondo la destinazione e lo scopo oggetto del presente contratto, rendendosi responsabile di ogni possibile pregiudizio che dovesse derivare all'azienda in dipendenza dell'attività alberghiera e di somministrazione di alimenti e bevande nella stessa esercitata, senza che alcuna rivendicazione possa essere avanzata nei confronti della parte affittante.

La parte affittuaria, come rappresentata, s'impegna a conservare l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni delle attrezzature e del mobilio esistente; dichiara al riguardo la parte affittante che molte attrezzature sono "datate".

E' fatto divieto alla parte affittuaria di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati senza il consenso della parte affittante, la quale, in difetto, potrà pretendere la rimessa in pristino a spese della parte affittuaria, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Alla scadenza del contratto od alla sua anticipata risoluzione per qualsiasi causa, la parte affittuaria dovrà riconsegnare i locali, i mobili, gli impianti, le attrezzature e quant'altro costituente il ramo d'azienda nel medesimo stato di conservazione in cui attualmente si trovano, salvo il normale degrado d'uso e non potrà chiedere indennizzo alcuno per le migliorie apportate.

Sono a carico della parte affittuaria le spese di manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti, dei mobili, delle attrezzature e di quant'altro costituente il ramo d'azienda, nonché le eventuali spese di manutenzione straordinaria che la parte affittuaria stessa ritenesse opportuno eseguire, e solo su autorizzazione scritta della parte affittante, in relazione alle proprie esigenze aziendali.

Sono a carico della parte affittante le spese di manutenzione straordinaria dei locali, degli impianti, dei mobili, delle attrezzature e di quant'altro costituente il ramo d'azienda, che si ritenessero necessari, anche al fine di adeguare l'immobile e i beni costituenti il ramo d'azienda stesso, alle normative di legge vigenti o che verranno successivamente introdotte dagli Enti preposti.

Art. 2) E' fatto espresso divieto alla parte affittuaria di subaffittare o di concedere in comodato in tutto od in parte il ramo d'azienda e di cedere il presente contratto, se non previo consenso scritto della parte affittante.

Art. 3) La durata dell'affitto viene convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data odierna.

Alla scadenza, qualora non intervenga disdetta da parte di una delle parti a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di posta elettronica certificata (pec)

almeno sei mesi prima della scadenza stessa, il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato tra le parti per altri 6 (sei) anni.

E' in facoltà delle parti risolvere consensualmente il presente contratto prima della scadenza del termine convenuto.

In caso di rinnovo, le parti si impegnano a presentare regolare denuncia di affitto alla competente Agenzia delle Entrate.

Art. 4) Il canone mensile è fissato in Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta virgola zero zero), oltre I.V.A., da pagarsi mensilmente in via anticipata a mezzo bonifico bancario entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Il canone di affitto verrà aggiornato ogni anno, in misura pari al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT verificatosi nell'anno precedente a decorrere dall'inizio del secondo annuo contrattuale.

Le parti, in proprio e come rappresentata, si danno altresì reciprocamente atto che nella determinazione del canone di cui sopra si è tenuto conto del fatto che nessun valore è stato attribuito all'avviamento, e che nessun valore sarà perciò riconosciuto all'avviamento al momento della cessazione del presente contratto.

Art. 5) La parte affittante consente che le licenze e le autorizzazioni relative al ramo d'azienda oggetto del presente contratto siano intestate alla parte affittuaria, la quale si accollerà l'onere relativo al cambiamento di intestazione. La parte affittuaria rinuncia fin d'ora alle stesse in favore della proprietaria o dei suoi aventi causa, alla scadenza o alla risoluzione del contratto, impegnandosi ad operarsi presso le competenti autorità per la reintestazione delle licenze ed autorizzazioni stesse, nulla pretendendo. La parte affittuaria, come rappresentata, dovrà quindi farsi ufficialmente riconoscere verso i terzi quale unico responsabile della gestione del ramo d'azienda. Saranno pure a carico della parte affittuaria le imposte e le tasse ed ogni altro onere, presenti e futuri, afferenti il ramo d'azienda per il periodo dell'affitto, nonché l'obbligo di presentare a proprio nome la dichiarazione annuale dei redditi e di adempiere ad ogni formalità ai fini dell'I.V.A.

La parte affittuaria è responsabile verso il proprietario ed i terzi dei danni causati per sua colpa e di ogni abuso o trascuratezza nell'uso delle cose affittate.

Art. 6) Alla scadenza del presente contratto o alla sua anticipata risoluzione per qualsiasi causa, alla parte affittuaria non spetterà alcuna indennità o compenso di buona uscita, considerato che la natura del presente atto è di affitto di ramo d'azienda, che è funzionante in ogni sua parte e già dotata di avviamento commerciale.

Alla scadenza del contratto la parte affittuaria, come rappresentata, dovrà riconsegnare il ramo d'azienda alla parte affittante.

La parte affittante potrà in qualunque momento ispezionare e far ispezionare i locali affittati, con un preavviso di qualche giorno.

In deroga a quanto disposto dall'art. 102, comma 8 del D.P.R. 917/86, e di quanto previsto dall'art. 2561 codice civile, le quote di ammortamento dei beni facenti parte del ramo d'azienda affittato restano deducibili in capo alla parte affittante.

Art. 7) Le parti, in proprio e come rappresentata, di comune accordo, convengono che il presente contratto dovrà ritenersi risolto se l'Autorità Comunale competente, per qualsiasi motivo, non provvederà alla volturazione, a favore della parte affittuaria, delle licenze ed autorizzazioni relative al ramo d'azienda.

Art. 8) Il mancato adempimento da parte della parte affittuaria anche di una sola delle obbligazioni da essa assunte con il presente contratto, in particolare il mancato pagamento anche di una sola rata del canone d'affitto pattuito, darà diritto alla parte affittante di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Art. 9) In ogni caso la parte affittante si impegna a provvedere a proprie spese a rimuovere le cause dell'eventuale mancato rilascio dell'autorizzazione amministrativa, della sua revoca o del rinnovo della stessa, e a sopportare le conseguenze economiche relative al mancato rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie.

Art. 10) Per quanto non previsto dal presente contratto, troveranno applicazione le norme del codice civile in materia di affitto d'azienda.

Art. 11) La parte affittuaria, come rappresentata, dichiara di aver già ricevuto dalla parte affittante le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici che si allega al presente atto sotto la lettera "B". La parte affittante dichiara che l'Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici consegnata alla parte affittuaria è, alla data odierna, valida.

La parte affittuaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica del fabbricato o dell'unità immobiliare.

La parte affittante dichiara che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause

sopravvenute tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

Art. 12) Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte affittuaria, inclusa l'imposta di registro per gli anni successivi al primo.

La parte affittante dichiara espressamente, ai sensi dell'art.35, comma 10 quater, del D.L. 223/2006, la prevalenza del valore normale dell'immobile rispetto al valore complessivo del ramo di azienda e la sussistenza di un aggravio d'imposta (IVA più registro) seguendo le regole dell'affitto d'azienda rispetto a quelle delle locazioni di fabbricati. La registrazione del presente atto avviene pertanto con applicazione del regime della locazione di fabbricati (1% (uno per cento) di registro) oltre all'IVA, che sarà versata per il primo anno.

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, del quale ho dato lettura alla comparente che, dispensandomi espressamente dalla lettura di quanto allegato, lo approva e con me lo sottoscrive.

Consta di due fogli per cinque intere facciate e sin qui della sesta.

Sottoscritto alle ore diciotto e dieci.

F.to

F.to Elisa Piccolotto, Notaio (L.S.)

La scrivente

Cadore, comunica che, a partire dall'inizio della stagione estiva 2022, a seguito del contratto di affitto di ramo di azienda in corso di definizione, l'attività economica operativa, sarà gestita dalla società che subentrerà alla ditta individuale sopra indicata nell'attività di gestione della struttura alberghiera. La gestione e l'amministrazione della nuova società sarà sempre in capo alla sottoscritta i la stessa è legale rappresentante e amministratore.

Per quanto sopra si comunica che la richiesta di assunzione relativa ai sotto indicati soggetti, sarebbe effettuata direttamente dalla nuova costituente società

Nominativi e numero di protocollo dei 3 soggetti extracomunitari che si intende assumere:

Per quanto sopra si rimane in attesa di ricevere conferma della possibile accettazione del rilascio del permesso di soggiorno per la nuova assunzione dei soggetti indicati in capo alla s.r.l.s.

Si precisa che il bilancio contabile previsionale per l'anno 2022 della suddetta società sarà quello di riferimento della ditta individuale prodotto lo scorso anno che si allega, unitamente si allega visura camerale della società e si precisa che è stata presentata in Camera di Commercio la comunicazione di inizio attività che è in fase di evasione (si allega il protocollo della pratica camerale).

Belluno, 11/05/2022

in fede

FACCIATA IN BIANCO



Emesso con VPCRM

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



VALIDITÀ: 10 ANNI - VALIDO FINO AL: 27/05/2032

DATI GENERALI

Allegato "B" Al Rep. N. 42548 Racc. N. 9396

Destinazione d'uso ☐ Residenziale ☒ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(3)	Oggetto dell'attestato ☒ Intero edificio ☐ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☒ Altro:

Dati identificativi

	Regione:	Veneto	Zona climatica:	F
	Comune:	Auronzo Di Cadore	Anno di costruzione:	1955
	Indirizzo:	Via Unione 15 - Auronzo Di Cadore	Superficie utile riscaldata (m²):	750,43
	Piano:	T-1-2-3-4	Superficie utile raffrescata (m²):	750,43
	Interno:		Volume lordo riscaldato (m³):	2603,86
	Coordinate GIS:	46,5481 - 12,4512	Volume lordo raffrescato (m³):	2603,96

Comune catastale	Auronzo Di Cadore(A501)	Sezione	Foglio	91	Particella	172
Subalterni	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale	☒ Ventilazione meccanica	☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva	☒ Prod. acqua calda sanitaria	☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale CLASSE ENERGETICA D EP_{gl,ren} 134,30 kWh/m² anno	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: G (292,12)
INVERNO	ESTATE							



Chiave: a78e1fc34p

Capo ufficio: ...

... (signature) ...

... (signature) ...

Pag. 1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



VALIDO FINO AL 27/06/2032

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
✓	Energia elettrica da rete	578,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} kWh/m ² anno 131,30
	Gas naturale		
	GPL		
	Carbone		
✓	Gasolio e Olio combustibile	7669,00 Kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} kWh/m ² anno 0,36
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 34,32
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	1-Sostituzione del generatore di calore ad uso combinato ...		3	C (104,88)	C 104,88 kWh/m ² anno



Chiave: a79c1fc34a

Copia cartacea e controcarta a 5 pagine, di dimensioni standard formato digitale, da stampare su carta bianca, il cui contenuto viene
verificato nel formato di stampa elettronica e in formato PDF dalla Regione del Veneto - via 12/23/25/27/29/31/33/35/37/39/41/43/45/47/49/51/53/55/57/59/61/63/65/67/69/71/73/75/77/79/81/83/85/87/89/91/93/95/97/99/101/103/105/107/109/111/113/115/117/119/121/123/125/127/129/131/133/135/137/139/141/143/145/147/149/151/153/155/157/159/161/163/165/167/169/171/173/175/177/179/181/183/185/187/189/191/193/195/197/199/201/203/205/207/209/211/213/215/217/219/221/223/225/227/229/231/233/235/237/239/241/243/245/247/249/251/253/255/257/259/261/263/265/267/269/271/273/275/277/279/281/283/285/287/289/291/293/295/297/299/301/303/305/307/309/311/313/315/317/319/321/323/325/327/329/331/333/335/337/339/341/343/345/347/349/351/353/355/357/359/361/363/365/367/369/371/373/375/377/379/381/383/385/387/389/391/393/395/397/399/401/403/405/407/409/411/413/415/417/419/421/423/425/427/429/431/433/435/437/439/441/443/445/447/449/451/453/455/457/459/461/463/465/467/469/471/473/475/477/479/481/483/485/487/489/491/493/495/497/499/501/503/505/507/509/511/513/515/517/519/521/523/525/527/529/531/533/535/537/539/541/543/545/547/549/551/553/555/557/559/561/563/565/567/569/571/573/575/577/579/581/583/585/587/589/591/593/595/597/599/601/603/605/607/609/611/613/615/617/619/621/623/625/627/629/631/633/635/637/639/641/643/645/647/649/651/653/655/657/659/661/663/665/667/669/671/673/675/677/679/681/683/685/687/689/691/693/695/697/699/701/703/705/707/709/711/713/715/717/719/721/723/725/727/729/731/733/735/737/739/741/743/745/747/749/751/753/755/757/759/761/763/765/767/769/771/773/775/777/779/781/783/785/787/789/791/793/795/797/799/801/803/805/807/809/811/813/815/817/819/821/823/825/827/829/831/833/835/837/839/841/843/845/847/849/851/853/855/857/859/861/863/865/867/869/871/873/875/877/879/881/883/885/887/889/891/893/895/897/899/901/903/905/907/909/911/913/915/917/919/921/923/925/927/929/931/933/935/937/939/941/943/945/947/949/951/953/955/957/959/961/963/965/967/969/971/973/975/977/979/981/983/985/987/989/991/993/995/997/999/1001/1003/1005/1007/1009/1011/1013/1015/1017/1019/1021/1023/1025/1027/1029/1031/1033/1035/1037/1039/1041/1043/1045/1047/1049/1051/1053/1055/1057/1059/1061/1063/1065/1067/1069/1071/1073/1075/1077/1079/1081/1083/1085/1087/1089/1091/1093/1095/1097/1099/1101/1103/1105/1107/1109/1111/1113/1115/1117/1119/1121/1123/1125/1127/1129/1131/1133/1135/1137/1139/1141/1143/1145/1147/1149/1151/1153/1155/1157/1159/1161/1163/1165/1167/1169/1171/1173/1175/1177/1179/1181/1183/1185/1187/1189/1191/1193/1195/1197/1199/1201/1203/1205/1207/1209/1211/1213/1215/1217/1219/1221/1223/1225/1227/1229/1231/1233/1235/1237/1239/1241/1243/1245/1247/1249/1251/1253/1255/1257/1259/1261/1263/1265/1267/1269/1271/1273/1275/1277/1279/1281/1283/1285/1287/1289/1291/1293/1295/1297/1299/1301/1303/1305/1307/1309/1311/1313/1315/1317/1319/1321/1323/1325/1327/1329/1331/1333/1335/1337/1339/1341/1343/1345/1347/1349/1351/1353/1355/1357/1359/1361/1363/1365/1367/1369/1371/1373/1375/1377/1379/1381/1383/1385/1387/1389/1391/1393/1395/1397/1399/1401/1403/1405/1407/1409/1411/1413/1415/1417/1419/1421/1423/1425/1427/1429/1431/1433/1435/1437/1439/1441/1443/1445/1447/1449/1451/1453/1455/1457/1459/1461/1463/1465/1467/1469/1471/1473/1475/1477/1479/1481/1483/1485/1487/1489/1491/1493/1495/1497/1499/1501/1503/1505/1507/1509/1511/1513/1515/1517/1519/1521/1523/1525/1527/1529/1531/1533/1535/1537/1539/1541/1543/1545/1547/1549/1551/1553/1555/1557/1559/1561/1563/1565/1567/1569/1571/1573/1575/1577/1579/1581/1583/1585/1587/1589/1591/1593/1595/1597/1599/1601/1603/1605/1607/1609/1611/1613/1615/1617/1619/1621/1623/1625/1627/1629/1631/1633/1635/1637/1639/1641/1643/1645/1647/1649/1651/1653/1655/1657/1659/1661/1663/1665/1667/1669/1671/1673/1675/1677/1679/1681/1683/1685/1687/1689/1691/1693/1695/1697/1699/1701/1703/1705/1707/1709/1711/1713/1715/1717/1719/1721/1723/1725/1727/1729/1731/1733/1735/1737/1739/1741/1743/1745/1747/1749/1751/1753/1755/1757/1759/1761/1763/1765/1767/1769/1771/1773/1775/1777/1779/1781/1783/1785/1787/1789/1791/1793/1795/1797/1799/1801/1803/1805/1807/1809/1811/1813/1815/1817/1819/1821/1823/1825/1827/1829/1831/1833/1835/1837/1839/1841/1843/1845/1847/1849/1851/1853/1855/1857/1859/1861/1863/1865/1867/1869/1871/1873/1875/1877/1879/1881/1883/1885/1887/1889/1891/1893/1895/1897/1899/1901/1903/1905/1907/1909/1911/1913/1915/1917/1919/1921/1923/1925/1927/1929/1931/1933/1935/1937/1939/1941/1943/1945/1947/1949/1951/1953/1955/1957/1959/1961/1963/1965/1967/1969/1971/1973/1975/1977/1979/1981/1983/1985/1987/1989/1991/1993/1995/1997/1999/2001/2003/2005/2007/2009/2011/2013/2015/2017/2019/2021/2023/2025/2027/2029/2031/2033/2035/2037/2039/2041/2043/2045/2047/2049/2051/2053/2055/2057/2059/2061/2063/2065/2067/2069/2071/2073/2075/2077/2079/2081/2083/2085/2087/2089/2091/2093/2095/2097/2099/2101/2103/2105/2107/2109/2111/2113/2115/2117/2119/2121/2123/2125/2127/2129/2131/2133/2135/2137/2139/2141/2143/2145/2147/2149/2151/2153/2155/2157/2159/2161/2163/2165/2167/2169/2171/2173/2175/2177/2179/2181/2183/2185/2187/2189/2191/2193/2195/2197/2199/2201/2203/2205/2207/2209/2211/2213/2215/2217/2219/2221/2223/2225/2227/2229/2231/2233/2235/2237/2239/2241/2243/2245/2247/2249/2251/2253/2255/2257/2259/2261/2263/2265/2267/2269/2271/2273/2275/2277/2279/2281/2283/2285/2287/2289/2291/2293/2295/2297/2299/2301/2303/2305/2307/2309/2311/2313/2315/2317/2319/2321/2323/2325/2327/2329/2331/2333/2335/2337/2339/2341/2343/2345/2347/2349/2351/2353/2355/2357/2359/2361/2363/2365/2367/2369/2371/2373/2375/2377/2379/2381/2383/2385/2387/2389/2391/2393/2395/2397/2399/2401/2403/2405/2407/2409/2411/2413/2415/2417/2419/2421/2423/2425/2427/2429/2431/2433/2435/2437/2439/2441/2443/2445/2447/2449/2451/2453/2455/2457/2459/2461/2463/2465/2467/2469/2471/2473/2475/2477/2479/2481/2483/2485/2487/2489/2491/2493/2495/2497/2499/2501/2503/2505/2507/2509/2511/2513/2515/2517/2519/2521/2523/2525/2527/2529/2531/2533/2535/2537/2539/2541/2543/2545/2547/2549/2551/2553/2555/2557/2559/2561/2563/2565/2567/2569/2571/2573/2575/2577/2579/2581/2583/2585/2587/2589/2591/2593/2595/2597/2599/2601/2603/2605/2607/2609/2611/2613/2615/2617/2619/2621/2623/2625/2627/2629/2631/2633/2635/2637/2639/2641/2643/2645/2647/2649/2651/2653/2655/2657/2659/2661/2663/2665/2667/2669/2671/2673/2675/2677/2679/2681/2683/2685/2687/2689/2691/2693/2695/2697/2699/2701/2703/2705/2707/2709/2711/2713/2715/2717/2719/2721/2723/2725/2727/2729/2731/2733/2735/2737/2739/2741/2743/2745/2747/2749/2751/2753/2755/2757/2759/2761/2763/2765/2767/2769/2771/2773/2775/2777/2779/2781/2783/2785/2787/2789/2791/2793/2795/2797/2799/2801/2803/2805/2807/2809/2811/2813/2815/2817/2819/2821/2823/2825/2827/2829/2831/2833/2835/2837/2839/2841/2843/2845/2847/2849/2851/2853/2855/2857/2859/2861/2863/2865/2867/2869/2871/2873/2875/2877/2879/2881/2883/2885/2887/2889/2891/2893/2895/2897/2899/2901/2903/2905/2907/2909/2911/2913/2915/2917/2919/2921/2923/2925/2927/2929/2931/2933/2935/2937/2939/2941/2943/2945/2947/2949/2951/2953/2955/2957/2959/2961/2963/2965/2967/2969/2971/2973/2975/2977/2979/2981/2983/2985/2987/2989/2991/2993/2995/2997/2999/3001/3003/3005/3007/3009/3011/3013/3015/3017/3019/3021/3023/3025/3027/3029/3031/3033/3035/3037/3039/3041/3043/3045/3047/3049/3051/3053/3055/3057/3059/3061/3063/3065/3067/3069/3071/3073/3075/3077/3079/3081/3083/3085/3087/3089/3091/3093/3095/3097/3099/3101/3103/3105/3107/3109/3111/3113/3115/3117/3119/3121/3123/3125/3127/3129/3131/3133/3135/3137/3139/3141/3143/3145/3147/3149/3151/3153/3155/3157/3159/3161/3163/3165/3167/3169/3171/3173/3175/3177/3179/3181/3183/3185/3187/3189/3191/3193/3195/3197/3199/3201/3203/3205/3207/3209/3211/3213/3215/3217/3219/3221/3223/3225/3227/3229/3231/3233/3235/3237/3239/3241/3243/3245/3247/3249/3251/3253/3255/3257/3259/3261/3263/3265/3267/3269/3271/3273/3275/3277/3279/3281/3283/3285/3287/3289/3291/3293/3295/3297/3299/3301/3303/3305/3307/3309/3311/3313/3315/3317/3319/3321/3323/3325/3327/3329/3331/3333/3335/3337/3339/3341/3343/3345/3347/3349/3351/3353/3355/3357/3359/3361/3363/3365/3367/3369/3371/3373/3375/3377/3379/3381/3383/3385/3387/3389/3391/3393/3395/3397/3399/3401/3403/3405/3407/3409/3411/3413/3415/3417/3419/3421/3423/3425/3427/3429/3431/3433/3435/3437/3439/3441/3443/3445/3447/3449/3451/3453/3455/3457/3459/3461/3463/3465/3467/3469/3471/3473/3475/3477/3479/3481/3483/3485/3487/3489/3491/3493/3495/3497/3499/3501/3503/3505/3507/3509/3511/3513/3515/3517/3519/3521/3523/3525/3527/3529/3531/3533/3535/3537/3539/3541/3543/3545/3547/3549/3551/3553/3555/3557/3559/3561/3563/3565/3567/3569/3571/3573/3575/3577/3579/3581/3583/3585/3587/3589/3591/3593/3595/3597/3599/3601/3603/3605/3607/3609/3611/3613/3615/3617/3619/3621/3623/3625/3627/3629/3631/3633/3635/3637/3639/3641/3643/3645/3647/3649/3651/3653/3655/3657/3659/3661/3663/3665/3667/3669/3671/3673/3675/3677/3679/3681/3683/3685/3687/3689/3691/3693/3695/3697/3699/3701/3703/3705/3707/3709/3711/3713/3715/3717/3719/3721/3723/3725/3727/3729/3731/3733/3735/3737/3739/3741/3743/3745/3747/3749/3751/3753/3755/3757/3759/3761/3763/3765/3767/3769/3771/3773/3775/3777/3779/3781/3783/3785/3787/3789/3791/3793/3795/3797/3799/3801/3803/3805/3807/3809/3811/3813/3815/3817/3819/3821/3823/3825/3827/3829/3831/3833/3835/3837/3839/3841/3843/3845/3847/3849/3851/3853/3855/3857/3859/3861/3863/3865/3867/3869/3871/3873/3875/3877/3879/3881/3883/3885/3887/3889/3891/3893/3895/3897/3899/3901/3903/3905/3907/3909/3911/3913/3915/3917/3919/3921/3923/3925/3927/3929/3931/3933/3935/3937/3939/3941/3943/3945/3947/3949/3951/3953/3955/3957/3959/3961/3963/3965/3967/3969/3971/3973/3975/3977/3979/3981/3983/3985/3987/3989/3991/3993/3995/3997/3999/4001/4003/4005/4007/4009/4011/4013/4015/4017/4019/4021/4023/4025/4027/4029/4031/4033/4035/4037/4039/4041/4043/4045/4047/4049/4051/4053/4055/4057/4059/4061/4063/4065/4067/4069/4071/4073/4075/4077/4079/4081/4083/4085/4087/4089/4091/4093/4095/4097/4099/4101/4103/4105/4107/4109/4111/4113/4115/4117/4119/4121/4123/4125/4127/4129/4131/4133/4135/4137/4139/4141/4143/4145/4147/4149/4151/4153/4155/4157/4159/4161/4163/4165/4167/4169/4171/4173/4175/4177/4179/4181/4183/4185/4187/4189/4191/4193/4195/4197/4199/4201/4203/4205/4207/4209/4211/4213/4215/4217/4219/4221/4223/4225/4227/4229/4231/4233/4235/4237/4239/4241/4243/4245/4247/4249/4251/4253/4255/4257/4259/4261/4263/4265/4267/4269/4271/4273/4275/4277/4279/4281/4283/4285/4287/4289/4291/4293/4295/4297/4299/4301/4303/4305/4307/4309/4311/4313/4315/4317/4319/4321/4323/4325/4327/4329/4331/4333/4335/4337/4339/4341/4343/4345/4347/4349/4351/4353/4355/4357/4359/4361/4363/4365/4367/4369/4371/4373/4375/4377/4379/4381/4383/4385/4387/4389/4391/4393/4395/4397/4399/4401/4403/4405/4407/4409/4411/4413/4415/4417/4419/4421/4423/4425/4427/4429/4431/4433/4435/4437/4439/4441/4443/4445/444



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	2603,96	m ³
S - Superficie disperdente	1225,25	m ²
Rapporto S/V	0,47	
EPH,nd	63,65	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0257	-
Y IE	0,2802	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	Costo	Spese
Climatizzazione invernale	Altro	1988	202200075790	4	110,27	63,16	11	99,08
Climatizzazione estiva						11		
Prod. acqua calda sanitaria	Altro	1988		4	110,27	74,16	11	32,22
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Handwritten signature



Chiave: a79etfc348

Il presente documento è un attestato di prestazione energetica degli edifici (APE) redatto in conformità con le norme tecniche UNI EN 15502 e UNI EN 15503. Il documento è valido per un periodo di 10 anni dalla data di emissione. Per ulteriori informazioni, visitate il sito www.apes.it.

Pag. 2



Regione del Veneto

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

VALIDITÀ CERTIFICATIVO: 27/05/2022 VALIDITÀ FINO AL: 27/05/2032

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi migliorativi sono indicati a pg. 2, per il corretto sviluppo di ulteriori interventi è necessario elaborare un'analisi energetica dell'edificio.

L'APE andrà rinnovato in caso di interventi che modificano la prestazione energetica dell'im

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione		
MAURIZIO CASON		
Indirizzo		
VIA NEVEGAL 6 BELLUNO(BL)		
E-mail		
studio@acurterm.it		
Telefono		
3355265987, 3355265987		
Titolo		
Altro PERITO INDUSTRIALE MECCANICO		
Ordine/iscrizione		
Periti industriali / 1397 / BL		
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75		
Al fine dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.		
Informazioni aggiuntive		
ATTESTATO valido 10 anni dalla data di rilascio e rimane valido se le operazioni di man. periodica degli impianti vengono regolarmente effettuate. Dovrà essere aggiornato se, nel corso degli anni, vengono modificate le prestazioni energetiche.		

SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione: 27/05/2022



Chiave: a79e1fc34a

Copia cartacea stampata da un foglio di protocollo elettronico firmato digitalmente da Maurizio Cason, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di cui è titolare della Regione del Veneto (Art. 27, 28, 30, 31, 32, 33 del D.Lgs. 192/2005).

Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{g,renet}): fabbisogno annuo di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate o d'inverno, isoli termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITÀ ALTA		QUALITÀ MEDIA		QUALITÀ BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella linea guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, colorata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 18 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: l'affronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e manutenzione e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I valori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ", ") e corrispondenti alle seguenti diciture.

0 Energia elettrica	7 Biomassa gassosa
1 Gas naturale	8 Solare fotovoltaico
2 GPL	9 Solare termico
3 Carbone	10 Eolico
4 Gasolio o Olio combustibile	11 Teleriscaldamento
5 Biomassa solida	12 Teleraffrescamento
6 Biomassa liquida	13 Altro

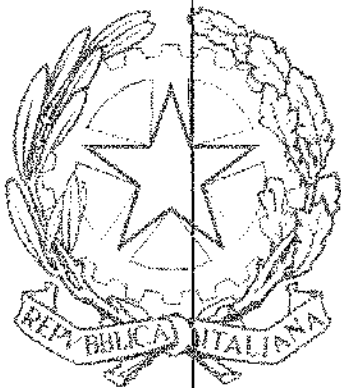


Chiave: a79c11c34a

Il presente documento è valido per il periodo di validità indicato nella tabella sottostante. In caso di variazioni, il proprietario deve aggiornare il documento.

FACCIATA IN BIANCO

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto analogico, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.



Firmato digitalmente da
ELISA PICCOLOTTO
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
BELLUNO:93002380256



NOTAIO

Antonino Calcagno

Imposta di bollo assolta in modo
virtuale. Autorizzazione Int. Finan-
za di Belluno n. 4549/81 del
24-8-1981. Campione art. 457.

N. 116813 di Repertorio N. 20019 di Raccolta

-----DONAZIONE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno ventisette del mese di agosto dell'anno duemila-
quattro in Belluno, Via Garibaldi n.3.

Davanti a me Dottor Antonino Calcagno Notaio in Belluno i-
scritto nel ruolo del Collegio notarile di Belluno, in pre-

gono come testimoni, avendone i requisiti di legge, come mi
confermano, sono presenti le signore:-----

Le componenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale
convengono - la signora

-----DONA-----

alla signora che l'accetta e l'acquista,
l'intero suo diritto di esclusiva proprietà sul fabbricato
sito in Comune di Auronzo di Cadore, Villapiccola Via Unione
n.15, distinto al N.C.E.U., foglio MU, mappale 278, piani
terra, primo, secondo, terzo e quarto (T-1-2-3-4), categoria
D/2, R.C.3.399,63.

L'usufrutto spettante alla

si è consolidato alla
nuda proprietà alla sua morte avvenuta il 28 aprile 1943.

Confini dell'ente urbano mappale 172 del foglio 91 su cui
sorge il fabbricato: strada e mappale 171, stesso foglio.-----
Il valore della presente donazione, ai fini fiscali, viene
dichiarato in Euro 216.900,00 (duecentosedicimilanovecento
virgola zerozero).

La donazione segue a corpo e non a misura, nello stato di
fatto e di diritto in cui il bene si trova alla data odierna,
ivi compresi i frutti e gli accessori, le pertinenze, dipen-
denze e servitù. Il possesso ne segue oggi stesso.

La parte alienante, a mente dell'art.47 del D.P.R.28 dicembre
2000 n.445, da me richiamata sulla responsabilità penale cui
può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci attesta
a sensi dell'art.40, comma 2°, legge 28 febbraio 1985 n.47,

Trascritto all'Agenzia del Territorio

- Ufficio Territoriale di Belluno -

Servizio di Pubblica Istruzione

il 23 settembre 2004

ai nn. 1255/92.52/ di formalità.

16/09/2004

6.510,62

4.238,00

2629

NOTA SPESE

QUOTAZIONE 44,00
 CASAPAY 1
 ATTO 44,00
 BOLLETTA 11,00
 SCATOLAZIONE 3,00
 RAPP. CRO 0,50

che le opere del fabbricato qui in oggetto sono state tutte iniziate prima dell'1 settembre 1967.-----

Essa garantisce che le stesse non abbisognavano e non abbisognano di sanatoria e che i lavori di realizzazione di due servizi sono stati eseguiti in conformità alla concessione edilizia rilasciata il 12 giugno 1979 n.68/79, prot.n.15; garantisce altresì la proprietà e la disponibilità delle cose donate, la libertà di esse da prelazioni, ipoteche e privilegi speciali, da vincoli e oneri reali e personali, da diritti reali e personali di godimento, apparenti e non apparenti; e si assume la responsabilità per i fatti e gli atti di terzi che ne possano comportare l'evizione totale o parziale, e la diminuzione del libero godimento e disponibilità.-----

Le parti sono parenti in linea retta in primo grado.-----

Le spese e le imposte del presente contratto sono a carico della parte donataria.-----

E, richiesto, ho ricevuto il presente atto del quale, in presenza dei testimoni, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.-----

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia per una pagina e parte della seconda fin qui.-----





Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI BELLUNO

Si certifica che questo documento informatico, firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005, riproduce, in copia autentica ai sensi dell'art. 22 del medesimo d.lgs, l'atto notarile originale conservato in formato cartaceo presso l'Archivio (D.P.C.M. 21.03.2013). Atto rogato dal notaio dott. Antonino Calcagno, con sede in Belluno (BL), riportante il rep. n. 116823/20019 e datato 27 agosto 2004, composto di numero 3 (tre) facciate compresa la presente.

Le copie delle planimetrie e/o elaborati grafici, che dovessero trovarsi fra gli allegati di questo atto, non riproducono le effettive misure ed i colori degli originali.

Come richiesto, si rilascia in esenzione da bollo per uso **consentito dalla legge**.

Belluno, 25 marzo 2024

per il Conservatore Reggente

f.to: Ass. Amm.vo Samuel DELLA LIBERA



Firmato digitalmente da DELLA LIBERA SAMUEL
C=IT
O=UFFICIO CENTRALE ARCHIVI NOTARILI

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di TREVISO - BELLUNO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA DELL'IMPRESA

ATTIVITÀ

Stato al
Data in
Attività

Attività
Contratti
Albi ruc
Albi e r

CERTIFICAZIONE QUALITÀ

Attesta
Certific
QUALITÀ

Rt
Ar
Dx
es



Re
Ar
Do
esi

3

2

3

Re
Art
De
est

6

7

Re
Ar
Dc
06

1

2

V



ATTI

Stato
Data
Attivi
Codice
Codice
Attivi
Conti
Albi r
Albi e

CER

Attes
Certi
QUA

Re
Arc
Do
est



Rej
Arc
Dor
est

|

:

|

|

:

|

|

:

3

Re:
Arc
Do
est

6

7

Vi

Re:
Arc
Doc
est

I
I

I

I

I

I

I

Re:
Arc
Doc
est

8



REGIONE VENETO

PROVINCIA DI BELLUNO

COMUNE DI AURONZO DI CADORE

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 - C.F. 83000710257 - P.IVA 00189090251

Uff. Amministrativi 0435/400035 - Uff. Tecnici 0435/400254 - Fax 0435/400106

PEC: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - Sito: www.comune.auronzo.bl.it



N. 40

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Iscritta in APR il 29/05/2019 per IMMIGRAZIONE da VITTORIO VENETO (TV) Pratica
Numero 17

• Residente in

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell' art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

AURONZO DI CADORE, 23 febbraio 2024

L'Ufficiale d'Anagrafe

Del Favero Antonio

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



COMUNE DI AURONZO DI CADORE

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI AURONZO DI CADORE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Data 23/02/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI AURONZO DI CADORE

DEL FAVERO ANTONIO

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Imposta di bollo corrisposta mediante contrassegno da Euro 16,00 (DPR 26.10.1972, n. 642 - art. 3, co. 1, lett. a)

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



COMUNE DI BELLUNO
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

dal Registro degli ATTI DI MATRIMONIO dell'anno 2007 al

risulta che:

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Belluno, 12/03/2024



Ufficiale dello Stato Civile del.
Chiara Costa

Chiara Costa

Esente ai sensi dell'art. 7 comma 5, legge 29.12.1990/405

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - L. 183/2011 art. 15.

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **63/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - INTEGRAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale:
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it

PREMESSE :

Il sottoscritto incaricato dall'Avv. Attinà di aggiornare la perizia di stima depositata nell'ambito della procedura esecutiva RG 63/2023 promossa da Guber Banca S.p.sa. contro _____ ai valori odierni di stima e di canoni di locazione del fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo denominato _____ oggetto di pignoramento.

Per quanto attiene i valori di stima il sottoscritto avendo eseguito un'analisi e ricerca di mercato ed appurato che i valori di mercato segnalati non sono cambiati pertanto ritiene di confermare quelli già evidenziati in perizia depositata ossia €/mq. 2.000,00 per un totale di valore probabile di mercato complessivo di € 1.937.220,00.

Per quanto riguarda il canone di locazione del fabbricato, in considerazione dell'approssimarsi degli eventi importanti tra cui le Olimpiadi invernali Cortina-Milano 2026 ove si è verificato un aumento importante della richiesta di posti letto di fronte ad un numero limitato degli stessi con conseguente aumento del valore locativo degli immobili a destinazione turistico-ricettiva anche in funzione di un'apertura più lunga nei mesi invernali, vista la richiesta di mercato analizzando altre realtà simili si ritiene che il canone probabile di locazione sia di € 3.800,00 mensili per un totale di € 45.600,00 annui oltre oneri di legge

Si allega integrazione rapporto di stima rimandando per le parti non notificate e gli Allegati alla perizia depositata in data 05/04/2024 nell'ambito della procedura esecutiva.

Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Villapiccola**
Via Unione n°15

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

...

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati catastali: foglio 91, particella 172

Confini: Il bene identificato catastalmente al Foglio n°91 mappale 172 confina con i beni al Foglio n°91 mappale 171 e le strade Via Unione e Venezia.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Variazioni tramezze e muratura interna su piano T-1-3	Pratica di variazione catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Compilazione pratica di variazione catastale con verifica classamento-planimetria catastale aggiornata secondo requisiti richiesti-diritti esclusi oneri di legge: € 3.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1002 del 16/10/2023, nell'Istanza di vendita del 20/11/2023 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 06/11/2023 ai nn 13499/11177, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al P.T. non è stato realizzato il divisorio in dispensa creando un wc e reparto frigo; al P.1 è stato realizzato un divisorio in corridoio per creare un'unità abitativa privata e in corrispondenza della lavanderia deposito non è stata realizzata la tramezza; al P.3 non è stata realizzata la tramezza nel bagno comune.	Pratica edilizia di sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo, compilazione pratica ed elaborati, diritti segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 3.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 9-10

6. Stato di possesso**Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2022

Registrato a Belluno il 08/06/2022 ai nn.3200/IT, Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2028;

Canone di locazione aggiornato : euro 3.800,00 mensili oltre oneri di legge per un totale annuo di euro 45.600,00 oltre oneri di legge

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13

7. Oneri**Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13

8. APE**Corpo:** A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

9. Vendibilità : sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

10. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

11. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 1.621.265,00

Prezzo valore di stima complessivo lotto: €

1.937.220,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

12. Valore mutuo: Importo Euro 110.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Identificativo corpo: A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Villapiccola, Via Unione n°15

Note: Trattasi di fabbricato di n°5 piani fuori terra utilizzato quale attività turistico-ricettiva denominato Albergo Aurora con scoperto di proprietà.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 91, particella 172, indirizzo Via Unione 15, piano P.T-1-2 , comune Auronzo di Cadore, categoria D/2, rendita € 3399,63

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/08/2006 Pratica n. BL0079228 in atti dal 25/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19698.1/2006);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 168070 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38171.1/2003) da Foglio MU mappale 278; VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 26/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990;Impianto meccanografico del 30/06/1987.Il Foglio n°91 mappale 172 ente urbano deriva da :Variazione del 26/06/2007 Pratica n. BL0105733 in atti dal 26/06/2007 (n. 105733.1/2007);VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/08/2006 Pratica n. BL0079224 in atti dal 25/08/2006 (n.5317.1/2006) ove è stato variato/soppresso il Foglio n°91 mappale 172 sub 4;Impianto meccanografico del 01/04/1976

Confini: Il bene identificato catastalmente al Foglio n°91 mappale 172 confina con i beni al Foglio n°91 mappale 171 e le strade Via Unione e Venezia.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1002 del 16/10/2023, nell'Istanza di vendita del 20/11/2023 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 06/11/2023 ai nn 13499/11177, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni tramezze e muratura interna su piano T-1-3

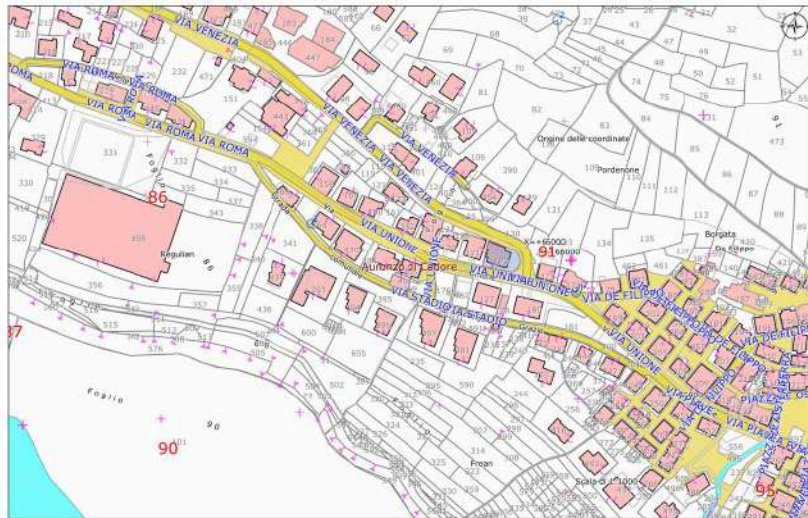
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze e muratura interna

Compilazione pratica di variazione catastale con verifica classamento-planimetria catastale aggiornata secondo requisiti richiesti-diritti esclusi oneri di legge: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00 oltre oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore(BL) raggiungibili tramite la Strada Regionale 48 e si trovano in Località Villapiccola Via Unione nel Comune di Auronzo di Cadore. Le attività commerciali-direzionali ed amministrative sono vicine pertanto raggiungibili con una piacevole passeggiata come anche i campi da tennis e la ciclabile sul lago. I beni ricadono in zona omogenea "MC"(edilizia tipo misto), e zona e "VV" vincolata a verde agricolo-forestale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (abbigliamento, bar, alimentari (buone), luoghi di culto (buoni), campi da tennis (buoni), uffici pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Cortina D'Ampezzo.

Attrazioni paesaggistiche: Comune in ambito Unesco, Tre Cime di Lavaredo, Misurina, Bagni di Gogna , Foresta di Somadida e Monte Piana.

Attrazioni storiche: Museo Palazzo Corte Metto.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus pochi metri

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto

Trattasi di fabbricato uso albergo composto da 5 piani fuori terra di cui al piano terra accessibile dallo scoperto sia da sud che a est (ove vi sono dei posti macchina) vi è l'ingresso con la ricezione e l'ampia sala pranzo con veranda e angolo bar, la cucina con depositi , due bagni di cui uno accessibile a persona disabile , disimpegni a e vano ascensore che serve dal P.T. al terzo piano ed esternamente vi è il vano C.T.; al piano primo in realtà vi sarebbero n°3 camere con bagno alcune con terrazzo ma la proprietà ha ricavato sulla parte a sud una unità abitativa uso privato (previsto anche in variante PRG per alberghi) composta da due camere con bagno , una camera e il disimpegno chiuso da una tramezza che dà sul disimpegno a cui si affaccia una camera con bagno, un vano lavanderia-deposito e un servizio per il piano e un piccolo ripostiglio e dal disimpegno in cui arriva l'ascensore si accede alla sala tv-soggiorno ed a un ampio terrazzo ; al piano secondo vi sono n°5 camere con bagno alcune con terrazzo ampio disimpegno, un servizio e un piccolo ripostiglio il disimpegno con ascensore un vano con doppia camera e bagno; al piano terzo vi sono n°5 camere con bagno e alcune con terrazzo, un bagno comune, ripostiglio e il disimpegno con accesso dall'ascensore; al piano quarto-sottotetto vi sono n°6 camere con bagno il disimpegno e due ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.205,36**

E' posto al piano: P.T.-1-2-3-4 sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: inizio secolo e adibito ad albergo negli anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Unione n°15; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.T. H.ml 3,00 ,al P.1 H.ml 2,75,al P.2 H.ml. 2,80, al P.3 H.ml 2,75 e al P.4 da H.ml 2,15 a H.ml 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono



Vista fabbricato



Vista sal da pranzo





Vista camera



Vista bagno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietaria ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di donazione accettata - a rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno, in data 27/08/2004, ai nn. 116823; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 16/09/2004, ai nn. 100228/1; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/09/2004, ai nn. 12551/9252.

4 CONFORMITA' EDILIZIA:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a documentazione agli atti (vedere Allegato B di perizia del 05/04/2024) : al P.T. non è stato realizzato il divisorio in dispensa creando un wc e reparto

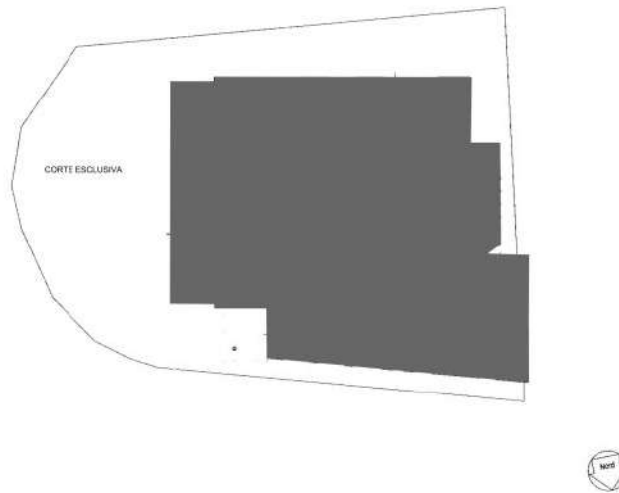
frigo ;al P.1 è stato realizzato un divisorio in corridoio per creare un'unità abitativa privata e in corrispondenza della lavanderia deposito non è stata realizzata la tramezza; al P.3 non è stata realizzata la tramezza nel bagno comune.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

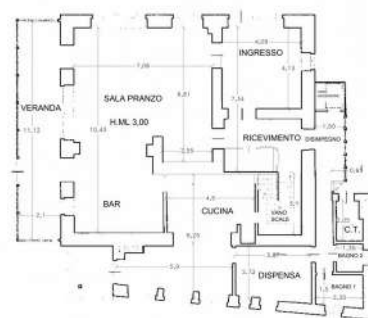
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di tramezze oppure demolizione delle stesse.

Rilievo, compilazione pratica ed elaborati, diritti segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 3.000,00

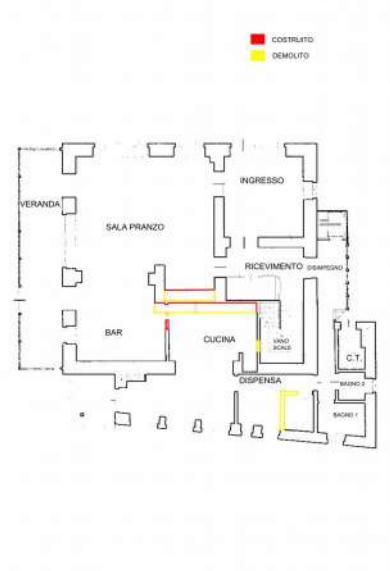
Oneri Totali: **€ 3.000,00 esclusi oneri di legge**



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Planimetria generale



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.T.



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Difformità rilevate al P.T.



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.1

[illegible]

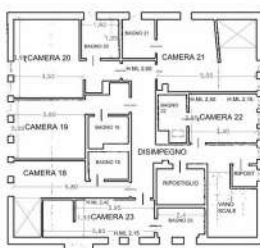
Pag. 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.3



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Difformità rilevate al P.3



A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto - Rilievo immobile al P.4 sottotetto

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2022 per l'importo di euro 1.350,00 oltre IVA mensili

Registrato a Belluno il 08/06/2022 ai nn.3200/IT

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. (vedere Allegato D di perizia depositata in data 05/04/2024)

Canone di locazione immobile:

Premesso che l'approssimarsi degli eventi di cui le Olimpiadi Invernali Cortina- Milano 2026 sta evidenziando una richiesta molto alta di posti letto con la conseguenza dell'aumento degli affitti (esempio nelle locazioni turistiche brevi) pertanto è necessario aggiornare il valore segnalato in perizia in funzione di questa richiesta di mercato che nel tempo sarà sempre maggiore non solo nel periodo estivo ma anche in quello invernale. Pertanto considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e il suo inserimento in una realtà a vocazione turistica e analizzate realtà simili si ritiene di indicare quale probabile canone di locazione € 3.800,00 mensili per un totale di € 45.600,00 annui oltre oneri di legge.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D

Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****7.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto avendo eseguito un'analisi e ricerca di mercato ed appurato che i valori di mercato segnalati non sono cambiati trattandosi di un immobile ad uso albergo, in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ritiene di riconfermare il valore di mercato di €/mq 2.000,00 (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta). Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale (equivalente) calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

7.2 Vendibilità:

sufficiente

7.3 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

7.4 Valutazione corpi:

A - Fabbricato di tipo turistico-ricettivo albergo con scoperto. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.937.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	24,99	€ 2.000,00	€ 49.980,00
RICEVIMENTO	14,07	€ 2.000,00	€ 28.140,00
SALA PRANZO-BAR	78,83	€ 2.000,00	€ 157.660,00
VERANDA	29,22	€ 2.000,00	€ 58.440,00
CUCINA	36,18	€ 2.000,00	€ 72.360,00
DISPENSA	14,35	€ 2.000,00	€ 28.700,00
BAGNO 1 P.T.	6,76	€ 2.000,00	€ 13.520,00
BAGNO 2 P.T.	3,18	€ 2.000,00	€ 6.360,00
DISIMPEGNO	12,82	€ 2.000,00	€ 25.640,00
VANO ASCENSORE	2,80	€ 2.000,00	€ 5.600,00
SALA TV-SOGGIORNO P.1	31,72	€ 2.000,00	€ 63.440,00
SERVIZIO PRIVATO P.1	6,84	€ 2.000,00	€ 13.680,00
LAVANDERIA-DEPOSITO	13,84	€ 2.000,00	€ 27.680,00
TERRAZZA NORD P.1	6,44	€ 2.000,00	€ 12.880,00
CAMERA 2 P.1	18,44	€ 2.000,00	€ 36.880,00
BAGNO 2 P.1	5,36	€ 2.000,00	€ 10.720,00
TERRAZZO 2 P.1	1,25	€ 2.000,00	€ 2.500,00
CAMERA PRIVATA P.1	15,10	€ 2.000,00	€ 30.200,00
CAMERA 4 P.1	13,77	€ 2.000,00	€ 27.540,00
BAGNO 4 P.1	5,07	€ 2.000,00	€ 10.140,00
TERRAZZO 4 P.1	0,95	€ 2.000,00	€ 1.900,00
CORRIDOIO P.1	18,58	€ 2.000,00	€ 37.160,00
TERRAZZO SUD P.1	0,94	€ 2.000,00	€ 1.880,00
CAMERA 5 P.1	24,98	€ 2.000,00	€ 49.960,00
BAGNO 5 P.1	4,27	€ 2.000,00	€ 8.540,00
RIPOSTIGLIO P.1	0,61	€ 2.000,00	€ 1.220,00
DISIMPEGNO P.1	20,01	€ 2.000,00	€ 40.020,00
VANO ASCENSORE P.1	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
CAMERA 6 P.2	9,55	€ 2.000,00	€ 19.100,00
BAGNO 6 P.2	4,57	€ 2.000,00	€ 9.140,00
TERRAZZO 6 P.2	0,49	€ 2.000,00	€ 980,00
SERVIZIO PRIVATO P.2	6,37	€ 2.000,00	€ 12.740,00
CAMERA 7 P.2	18,60	€ 2.000,00	€ 37.200,00
BAGNO 7 P.2	5,33	€ 2.000,00	€ 10.660,00
TERRAZZO 7 P.2	1,25	€ 2.000,00	€ 2.500,00
CAMERA 8 P.2	12,52	€ 2.000,00	€ 25.040,00
BAGNO 8 P.2	2,80	€ 2.000,00	€ 5.600,00
CAMERA 9 P.2	13,99	€ 2.000,00	€ 27.980,00
BAGNO 9 P.2	5,16	€ 2.000,00	€ 10.320,00
CAMERA 10 P.2	25,25	€ 2.000,00	€ 50.500,00
BAGNO 10 P.2	4,38	€ 2.000,00	€ 8.760,00
RIPOSTIGLIO P.2	0,60	€ 2.000,00	€ 1.200,00
TERRAZZO SUD P.2	0,94	€ 2.000,00	€ 1.880,00
DISIMPEGNO P.2	38,80	€ 2.000,00	€ 77.600,00
VANO ASCENSORE P.2	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
CORRIDOIO CAMERE 11 P.2	4,07	€ 2.000,00	€ 8.140,00
CAMERA 11 EST P.2	10,96	€ 2.000,00	€ 21.920,00

7.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e regolarizzazione C.T.	€ 309.955,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

7.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.621.265,00

7.7 Valore Mutuo: Importo Euro 110.000,00

Data generazione:
16-12-2024

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona





ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

BELLUNO

SERVIZI AUSILIARI GIUDIZIARI ED ERARIALI

CONCESSIONARIO DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Tribunale di Belluno

Liquidazione Giudiziale n. 01/2024

*G.D. Dott.ssa Irene Colladet
Curatore Avv. Stefania Attinà*

**VALUTAZIONE
dei
BENI MOBILI**

rinvenuti presso l'albergo di Auronzo di Cadore (BL), Via Unione n. 15



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE BELLUNO

web: www.ivgtreviso.it – www.ivgbelluno.it

presieduto da Aste.Com S.r.l. - sede legale: Via Internati 1943-'45 n. 30 – 31057 Silea (TV), sede operativa: Via Masi Simonetti n. 48/D – 32100 Belluno (BL)

Cap. Soc. € 60.000,00 i.v. - C.F. e P. IVA 02403720267; SDI: USAL8PV

Sommario

1. Accorpamento «A» - Cucina	3
2. Accorpamento «B» - Sala da pranzo/ristorante	4
3. Accorpamento «C» - Arredi, attrezzature e suppellettili della zona ricettiva	5
4. Meubl� La Perla	18
5. Riepilogo	18
6. Planimetria	19

1. ACCORPAMENTO «A» - CUCINA

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
701	Cucina	nr. 1	TV a schermo piatto "Akai" con supporto
702	Cucina	nr. 1	Lavagna bianca
703	Cucina	nr. 1	Porta rotolo in acciaio inox
704	Cucina	nr. 1	Stock di vaschette in plastica contenenti tovaglioli e altro materiale di consumo
705	Cucina	nr. 1	Barattolo contenente elementi refrigeranti
706	Cucina	nr. 1	Mobile pensile in acciaio inox a due ante scorrevoli
707	Cucina	nr. 1	Stock di bottiglie e caraffe in vetro
708	Cucina	nr. 1	Mobile pensile inox ad un'anta
709	Cucina	nr. 1	Stock di accessori per la cucina tra cui bicchieri, contenitori in plastica, piatti e bottiglie
710	Cucina	nr. 1	Mobile acciaio inox composto da 3 cassetti, 4 cassettoni e lungo circa 2,70 m x 0,60 m
711	Cucina	nr. 1	Stock di attrezzatura per ristorazione e cucina tra cui: posate, utensili vari strofinacci cestini tovaglioli e tessuti in genere
712	Cucina	nr. 1	Mobile lavello con due vasche e due ante scorrevoli in acciaio misure 0,70 m x 1,80 mt
713	Cucina	nr. 1	Stock di materiale per la pulizia delle stoviglie
714	Cucina	nr. 1	Lavastoviglie professionale marca Zanussi con stock di cestelli
715	Cucina	nr. 1	Tavolo in acciaio inox su ruote misura 0,70 m x 1,10 m con un cassetto
716	Cucina	nr. 3	Sedie in legno grigio
717	Cucina	nr. 1	Porta borsette pensile in plastica
718	Cucina	nr. 1	Mobile pensile in acciaio inox a due ante scorrevoli, 1,20m * 0,40 m (h) * 0,60m
719	Cucina	nr. 1	Stock di piattini e tazze per la prima colazione
720	Cucina	nr. 1	Grattugia elettrica "Silvercrest"
721	Cucina	nr. 3	Campane in vetro coprivivande
722	Cucina	nr. 1	Macchina per la distribuzione di bevande per la colazione marca "Zanussi Mattino"
723	Cucina	nr. 1	Supporto in acciaio inox
724	Cucina	nr. 1	Stock di taglieri in legno
725	Cucina	nr. 1	Stock di 5 porte posate con relativo stock di posate in essi contenute
726	Cucina	nr. 1	Mobili in acciaio marca Zanussi misure 1,85 m x 0,68 m con ante scorrevoli
727	Cucina	nr. 1	Stock di stoviglie per la ristorazione tra cui tazze, piatti e ciotole in acciaio in terracotta e affini
728	Cucina	nr. 1	Stock di piatti
729	Cucina	nr. 1	Stock di piatti per ristorante
730	Cucina	nr. 1	Forno microonde Samsung Grill modello gw73c
731	Cucina	nr. 1	Forno a microonde Whirlpool modello gusto GT 283
732	Cucina	nr. 1	Mobile in acciaio inox ad ante scorrevoli marcato Zanussi misure 0,70m x 1,40m
733	Cucina	nr. 1	Mobile in acciaio inox misure 0,70 m x 0,90 m con 4 cassettoni
734	Cucina	nr. 1	Fornello per cottura a 4 fuochi marca Kongar, misura 0,80 m * 0,95m
735	Cucina	nr. 1	Mobile acciaio inox per cottura a 4 fuochi misure 0,80m x 0,95m marca Zanussi
736	Cucina	nr. 1	Cuoci pasta marca "Mareno" in acciaio inox con due cestelli
737	Cucina	nr. 1	Cappa aspiranti in acciaio inox misura 2,60 m * 1,20 m
738	Cucina	nr. 1	Stock di accessori per cucina tra cui bricchi e coppette
739	Cucina	nr. 1	Stock di pentolame vario
740	Cucina	nr. 1	Cappa di aspirazione
741	Cucina	nr. 1	Friggitrice in acciaio inox Zanussi
742	Cucina	nr. 1	Mobile da cucina tipo Fry top in acciaio inox marca Zanussi misura 0,80 m x 0,90 m
743	Cucina	nr. 1	Stock di vaschette in plastica
744	Cucina	nr. 1	Mobile pensile in acciaio inox a due ante scorrevoli misure 2,00 m x 0,60 m x 0,40 m
745	Cucina	nr. 1	Stock di mestoli e utensili da cucina vari
746	Cucina	nr. 1	Stock di spezie e condimenti vari
747	Cucina	nr. 1	Porta rotolo
748	Cucina	nr. 1	Stock di utensili da cucina
749	Cucina	nr. 1	Mobili in acciaio inox misure 3,60 m * 0,70 m circa, con quattro ante scorrevoli e due cassetti
750	Cucina	nr. 1	Stock di pentolame, vaschette in plastica e utensili da cucina in sorte
751	Cucina	nr. 1	Macchinario tritacarne marca "Fama Industrie", modello tg12 con marcatura CE
752	Cucina	nr. 1	Impastatrice marca "Homlee", modello SM-1508, MARCATA CE
753	Cucina	nr. 1	Mobile lavello in acciaio inox con una vasca misure 0,70 m x 1,40 m
754	Cucina	nr. 1	Forno da cucina professionale per cottura a vapore marca "Convotherm" marcato ce con cappa integrata, inclusi due recipienti per la detersione specifici e sistema di trattamento "Acque Brita"
755	Cucina	nr. 1	Mobile inox a due ripiani misure 0,90 m x 0,80m
756	Cucina	nr. 1	Stock di teglie in acciaio inox
757	Cucina	nr. 1	Mobiletto in acciaio di colore nero
758	Cucina	nr. 1	Mobiletto pensile con dispositivi medici per primo soccorso

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
759	Cucina	nr. 1	Frigorifero in acciaio inox temperatura da 0 a 10 gradi
760	Cucina	nr. 2	Sedie
761	Cucina	nr. 1	Congelatore a pozzetto
762	Cucina	nr. 1	Affettatrice marca "Fiat" modello Lux 370, marcata CE
763	Cucina	nr. 1	Mobile in acciaio inox ad un'anta misure 0,60 m x 0,55 m
764	Cucina	nr. 1	Stock di pentolame e contenitori di varie misure e materiali
765	Cucina	nr. 1	Scaletta
766	Cucina	nr. 3	Scaffalatura metallica leggera a 5 ripiani
767	Cucina	nr. 1	Stock di prodotti alimentari (alcuni anche già aperti)
768	Cucina	nr. 1	Stock di accessori per ristorazione tra cui vetrinette per brioches, tovaglioli, taglieri in legno, caraffe, vassoi, cestini, vaschette, centrotavola e affini
769	Cucina	nr. 1	Carrello su ruote in acciaio inox
770	Cucina	nr. 1	Frigorifero inox con un'anta marca Zambon
771	Cucina	nr. 1	Frigorifero combinato Indesit
772	Cucina	nr. 1	Congelatore in acciaio inox marca Zambon
773	Cucina	nr. 1	Vassoio per colazione in camera
774	Cucina	nr. 1	Stock di materiale per le pulizie
775	Cucina	nr. 1	Stock di vaschette in plastica
776	Cucina	nr. 20	Portabottiglie in plastica rossa
777	Cucina	nr. 1	Stock di bottiglie di alcolici, aranciata e acqua
778	Cucina	nr. 1	Stock di formaggi e bottigliette per spezie e condimenti da tavolo
A corpo: Euro 5.500,00 (oltre IVA)			

2. ACCORPAMENTO «B» - SALA DA PRANZO/RISTORANTE

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
14	Sala da Pranzo	nr. 20	Circa tavoli da pranzo con tovaglie
15	Sala da Pranzo	nr. 67	Circa sedie in legno di diverse forme
16	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di circa 30m lineari di tende di vario tipo che addobbano tutta la sala da pranzo
17	Sala da Pranzo	nr. 7	Lampadari
18	Sala da Pranzo	nr. 15	Stock di cuscini
19	Sala da Pranzo	nr. 6	Lampadari
20	Sala da Pranzo	nr. 1	Mobile tipo credenza a 5 ante battenti inferiori e quattro ante battenti superiori a un vano giorno
21	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di bicchieri di diverse forme e segnaposti contenuti all'interno della credenza
22	Sala da Pranzo	nr. 1	Pentolone
23	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di tovaglie e strofinacci contenuti all'interno della credenza
24	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di suppellettili tipo vasetti e statuette di nani
25	Sala da Pranzo	nr. 1	Lampada a stelo
26	Sala da Pranzo	nr. 1	Paletti divisorii per stanze
27	Sala da Pranzo	nr. 1	Pentolone
28	Sala da Pranzo	nr. 1	Due quadretti e un suppellettile a parete
29	Sala da Pranzo	nr. 1	Porta suppellettili a parete con contenitori di piccole dimensioni
30	Sala da Pranzo	nr. 1	Carro in legno con stock di suppellettili
31	Sala da Pranzo	nr. 1	Cassettiera a quattro cassetti con contenuto di tovaglie e asciugamani
32	Sala da Pranzo	nr. 1	Candela con supporto
33	Sala da Pranzo	nr. 1	Suppellettile con candele e statuette nani
34	Sala da Pranzo	nr. 1	Credenza in legno con un'anta e 4 cassettini
35	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di piatti, tazzine, tovaglie e asciugamani
36	Sala da Pranzo	nr. 1	Casetta in legno
37	Sala da Pranzo	nr. 1	Vetrina frigo Klimaitalia
38	Sala da Pranzo	nr. 1	Contenuto di bottiglie d'acqua all'interno della vetrina frigo
39	Sala da Pranzo	nr. 1	Mobile a tre ante
40	Sala da Pranzo	nr. 1	Impianto di spillatura con 2 bombole
41	Sala da Pranzo	nr. 1	Setaccio per farina
42	Sala da Pranzo	nr. 1	Pentola con stock di condimenti vari
43	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di caraffe per vino e due bottiglie
44	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di suppellettili a parete tipo setaccio e paletta

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
45	Sala da Pranzo	nr. 18	Suppellettili tipo vasetti e boccali
46	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di suppellettili a parete tra cui una lavagnetta
47	Sala da Pranzo	nr. 1	Macchina da caffè La Spaziale
48	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di tazzine contenute sopra la macchinetta da caffè
49	Sala da Pranzo	nr. 1	Macchina "Biepi" per orzo e cioccolata calda
50	Sala da Pranzo	nr. 1	Distributore tazzine di caffè in plastica con macchinario macina orzo
51	Sala da Pranzo	nr. 1	Impianto stereo Sanyo con stock di cassette
52	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di materiale per macchina da caffè tra cui sacchetti di caffè, spatole in plastica, tovaglioli e altro materiale vario
53	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di materiale per la ristorazione tipo tazzine per caffè, sottobicchieri, sotto piattini, e altro materiale affine contenuto all'interno del bancone
54	Sala da Pranzo	nr. 1	Spremi agrumi manuale
55	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di bottiglie di alcolici aperte contenute sopra al bancone
56	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock comprensivo di boccali per birra, bicchieri di varie forme e dimensioni, tazzine per superalcolici, tazzine per caffè, sottopiatto, vassoi, sottovasi, secchi per bottiglie, stock di posate e suppellettili per il servizio
57	Sala da Pranzo	nr. 2	Faretti
58	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock composto da un cestino rosso e tre vassoi
59	Sala da Pranzo	nr. 1	Poggiatesta in legno
60	Sala da Pranzo	nr. 1	Angolo bar con bancone 2,3m x 1,8m, composto da pattumiera per caffè, macchina per il ghiaccio, lavastoviglie "Kastel", electro-bar Niagara con 8 cassette estraibili refrigerate in acciaio inox e un piano tipo marmo, una panca con 2 cuscini, una specchiera,
61	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di bottiglie di superalcolici e analcolici contenuti dentro i cassette refrigerate del bancone
62	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di bicchierini per superalcolici contenuti dentro il cassetto refrigerato del bancone
63	Sala da Pranzo	nr. 3	Sgabelli
64	Sala da Pranzo	nr. 1	Tavolino di piccole dimensioni su ruote
65	Sala da Pranzo	nr. 1	Suppellettile tipo sezione di botte e un suppellettile porta candele con una campana
66	Sala da Pranzo	nr. 1	Stock di bicchieri, tovagliette, tovaglioli in carta e posate contenute sopra un bancone
67	Sala da Pranzo	nr. 20	Stock di suppellettili tipo segnaposti contenuti sopra i tavoli della sala da pranzo
68	Sala da Pranzo	nr. 1	Tv Toshiba
69	Sala da Pranzo	nr. 3	Suppellettili decorativi a parete
70	Sala da Pranzo	nr. 2	Stufa elettrica De Longhi
71	Sala da Pranzo	nr. 1	Pistola stura tubi a pressione

A corpo: Euro 3.500,00 (oltre IVA)

3. ACCORPAMENTO «C» - ARREDI, ATTREZZATURE E SUPPELLETTILI DELLA ZONA RICETTIVA

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
1	Ingresso	nr. 1	Portaombrelli con contenuto di due pompe e un ombrello
2	Ingresso	nr. 5	Applique
3	Ingresso	nr. 1	Tendaggi per 3 finestre
4	Ingresso	nr. 8	Poltrone in tessuto di diverso colore
5	Ingresso	nr. 1	Lampada
6	Ingresso	nr. 1	Lampada a stelo
7	Ingresso	nr. 1	Suppellettile con vaso da fiori in legno
8	Ingresso	nr. 2	Tavolini bassi con suppellettili
9	Ingresso	nr. 1	Specchio
10	Ingresso	nr. 1	Porta riviste
11	Ingresso	nr. 1	Tappeto
12	Ingresso	nr. 1	Porta ombrelli
13	Ingresso	nr. 1	Orologio
72	Reception	nr. 1	Sistema di videosorveglianza a copertura delle zone comuni dell'albergo
73	Reception	nr. 1	Router "Eolo"
74	Reception	nr. 1	Faretto
75	Reception	nr. 1	Switch per connessioni dati marca "D-Link", mod. GO-SW-16G
76	Reception	nr. 1	Impianto diffusione audio dislocato in tutto l'albergo
77	Reception	nr. 1	Router "Vodafone"
78	Reception	nr. 1	Centralino "Panasonic" mod. KX TDA 100
79	Reception	nr. 1	Stampante "HP laserjet Pro mfp"
80	Reception	nr. 1	Cordless "Panasonic"

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
81	Reception	nr. 1	Tappeto
82	Reception	nr. 1	Sgabello
83	Reception	nr. 1	Sedia
84	Reception	nr. 1	Stock di raccoglitori tipo portadocumenti con contenuto cartaceo
85	Reception	nr. 1	Registratore di cassa "diTron Ideal elettronica"
86	Reception	nr. 2	Stampa etichette marca "DiTron Network"
87	Reception	nr. 1	Telefono fisso "Panasonic" mod. KX-T7636
88	Reception	nr. 1	Registratore di cassa digitale "Ditron Network"
89	Reception	nr. 1	Switch di rete "Tp-link"
90	Reception	nr. 1	Pos
91	Reception	nr. 1	Lampada
92	Reception	nr. 1	Tv LG
93	Reception	nr. 1	Orologio
94	Reception	nr. 4	Calcolatrici
95	Reception	nr. 1	Portaombrelli
96	Reception	nr. 1	Poggiapiedi
97	Reception	nr. 1	Pile nuove ed esauste contenute in due scatoloni
98	Reception	nr. 1	Stock di materiale per le pulizie tra cui un secchio e strofinacci vari
99	Reception	nr. 1	Rifiuti vari
100	Reception	nr. 1	Angolo bancone reception con lunghezza 2,7 m x 1,4 m composto da bacheca, tre ante basse e 3 cassetti
101	Reception	nr. 1	Stock di documentazione cartacea e affine con minuterie per reception contenuto dentro i cassetti, dentro le ante del mobile, sopra alla libreria e alla scrivania
102	Reception	nr. 1	Stock di suppellettili tipo porta biglietti da visita e affini contenuti sulle mensole e sul bancone reception
103	Reception	nr. 1	Stock di libri di varie forme e dimensioni
104	Reception	nr. 4	Suppellettili decorativi a parete
105	Reception	nr. 1	Quadretto in legno
106	Reception	nr. 1	Bacheca porta chiavi
107	Reception	nr. 1	Armadio con due ante battenti grandi e due ante battenti piccole con quattro vani giorno con all'interno contenuto cartaceo vario e insorte
108	Reception	nr. 1	Vaso per fiori con secchio in materiale tipo rame
109	Reception	nr. 1	Faretto
110	Loc. Ascensore	nr. 1	Carrello porta abiti su ruote
111	Loc. Ascensore	nr. 2	Vasi
112	Loc. Ascensore	nr. 1	Stock di cuscini
113	Loc. Ascensore	nr. 1	Insegna entrata in legno
114	Loc. Ascensore	nr. 3	Tappeti da esterno in plastica di colore nero
115	Loc. Ascensore	nr. 2	Ceppi in legno
116	Loc. Ascensore	nr. 1	Scatolone con contenuto di Big Bag, borse e stock di soffioni per doccia
117	Loc. Ascensore	nr. 1	Sistema Vox "Dialface"
118	Bagni	nr. 7	Appendiabiti a parete singoli
119	Bagni	nr. 3	Appendiabiti a parete singoli
120	Bagni	nr. 1	Lampada
121	Bagni	nr. 1	Pentola con un contenuto di un suppellettile
122	Bagni	nr. 2	Appliques
123	Bagni	nr. 1	Cestino
124	Bagni	nr. 1	Letto cambia neonati
125	Bagni	nr. 1	Cestino
126	Bagni	nr. 1	Tavolino
127	Bagni	nr. 1	Cestino
128	Bagni	nr. 1	Wc portatile per neonati Chicco
129	Bagni	nr. 3	Taniche di liquido anticongelante
130	Bagni	nr. 2	Appliques
131	Bagni	nr. 1	Vaso decorativo
132	Bagni	nr. 1	Distributore di sapone e asciugatore mani automatico entrambi marca vortice
134/a	Soggiorno	nr. 6	Tende
134	Soggiorno	nr. 28	Sedie circa di diversa dimensione, colore e materiale
135	Soggiorno	nr. 1	Poltrona con cuscino
136	Soggiorno	nr. 1	Specchio
137	Soggiorno	nr. 5	Appendiabiti singoli a parete
138	Soggiorno	nr. 6	Faretti a parete
139	Soggiorno	nr. 1	Vasi con fiori finti

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
140	Soggiorno	nr. 2	Divani in tessuto a tre posti di color arancione con stock di cuscini
141	Soggiorno	nr. 2	Poltrone con stock di cuscini
142	Soggiorno	nr. 2	suppellettili tipo setacci in legno
143	Soggiorno	nr. 1	Stock di giochi per bambini tra cui peluche, palline e altri affini
144	Soggiorno	nr. 1	Tavolo
145	Soggiorno	nr. 1	Suppellettile decorativo con frutta finta
146	Soggiorno	nr. 1	Tappeto
147	Soggiorno	nr. 3	Tavolini in plastica per bambini
148	Soggiorno	nr. 2	Vaso e vaschetta contenenti materiale per le pulizie, sottovasi, tappeti, cibo per gatti e affini
149	Soggiorno	nr. 1	Pulisci scarpe elettrico
150	Soggiorno	nr. 1	Tavolino in legno a due ripiani circolari
151	Soggiorno	nr. 1	Suppellettili decorativi
152	Soggiorno	nr. 1	TV strong
153	Soggiorno	nr. 1	Scaffalatura a quattro ripiani
154	Soggiorno	nr. 1	Stock di giochi da tavolo contenuti nello scaffale
155	Soggiorno	nr. 1	Libreria con anta scorrevole
156	Soggiorno	nr. 1	Stock di libri di vari formati contenuti nella libreria
157	Soggiorno	nr. 1	Tavolo in legno
158	Soggiorno	nr. 1	Stendibiancheria
159	Soggiorno	nr. 1	Contenitori in legno con stock di strumenti musicali
160	Soggiorno	nr. 1	Porta vaso in ferro
161	Soggiorno	nr. 2	Suppellettili a parete
162	Soggiorno	nr. 1	Scatolone con contenuto vario e inserte
163	Soggiorno	nr. 1	Stock di lastre di cartongesso e materiale edilizio (rifiuto)
164	Ripostiglio P1	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero
165	Ripostiglio P1	nr. 1	Tappeto arrotolato
166	Ripostiglio P1	nr. 1	Scaffalatura in legno a 4 ripiani
167	Ripostiglio P1	nr. 1	Stock di borse, scatole contenenti scarpe e affini contenute nello scaffale
168	Wc privato 1	nr. 1	Mobile con lavabo in legno con un cassetto grande e tre piccoli
169	Wc privato 1	nr. 1	Specchiera con faretti
170	Wc privato 1	nr. 2	Appendiabiti in legno
171	Wc privato 1	nr. 1	Piccola mensola in legno
172	Wc privato 1	nr. 1	Porta asciugamani metallico di colore nero
173	Wc privato 1	nr. 1	Porta rotolo carta igienica in legno
174	Wc privato 1	nr. 1	Porta rotoli in metallo
175	Wc privato 1	nr. 1	Stock composto da asciugamani e accappatoi
176	Wc privato 1	nr. 1	Cestino porta indumenti
177	Wc privato 1	nr. 1	Scarpiera in plastica porta abiti
178	Wc privato 1	nr. 1	Appendiabiti a parete
179	Wc privato 1	nr. 1	Stock composto da materiale per le pulizie tra cui detersivi, shampoo e affini
180	Wc privato 1	nr. 3	Tappetini per bagno
181	Wc privato 1	nr. 1	Stock di biancheria intima contenuto dentro la scarpiera in plastica numero 177
182	Lavanderia P1	nr. 1	Lavatrice Whirlpool
183	Lavanderia P1	nr. 1	Lavatrice Samsung
184	Lavanderia P1	nr. 1	Aspirapolvere Karcher wd 3p
185	Lavanderia P1	nr. 1	Asse da stiro
186	Lavanderia P1	nr. 1	Ferro da stiro "Tefal"
187	Lavanderia P1	nr. 1	Asciugatrice "Indesit"
188	Lavanderia P1	nr. 1	Armadio inox con all'interno una scala e materiale per le pulizie
189	Lavanderia P1	nr. 1	Stock di bacchette per lavaggio
190	Lavanderia P1	nr. 2	Stendi biancheria
191	Lavanderia P1	nr. 2	Tavolini
192	Lavanderia P1	nr. 1	Stock di materiale per le pulizie composto da asciugamani, prodotti per la pulizia, attaccapanni, carrello delle pulizie, scopettone e altri materiali affini
193	Lavanderia P1	nr. 2	Aspirapolvere ciclonico "Enkho"
194	Lavanderia P1	nr. 1	Carrello inox su ruote con contenuto di appendiabiti
195	Lavanderia P1	nr. 1	Mensola con appendiabiti
196	Lavanderia P1	nr. 1	Scaffalatura in legno autocostruita
197	Lavanderia P1	nr. 2	Mensole
198	Lavanderia P1	nr. 1	Bolla per misurazioni
199	Lavanderia P1	nr. 1	Cesta con contenuto varia in sorte

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
200	Lavanderia P1	nr. 1	Ferro da stiro "Tefal"
201	Lavanderia P1	nr. 1	Ferro da stiro Rowenta
202	Lavanderia P1	nr. 1	Sacco di pellet
203	Wc privato 2	nr. 2	Asciugacapelli
204	Wc privato 2	nr. 1	Cestino
205	Wc privato 2	nr. 1	Mobile con specchio da bagno con un'anta battente
206	Wc privato 2	nr. 1	Portasapone
207	Camera 2	nr. 1	Appendiabiti a parete
208	Camera 2	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero
209	Camera 2	nr. 1	Scrivania
210	Camera 2	nr. 1	Armadio a due ante e due cassetti
211	Camera 2	nr. 1	Tavolino quadrato
212	Camera 2	nr. 1	Stock di 3 tende di cui uno nuovo
213	Camera 2	nr. 1	Specchio
214	Camera 2	nr. 1	TV strong
215	Camera 2	nr. 2	Sedie con cuscini
216	Camera 2	nr. 1	Sedia in legno con cuscino
217	Camera 2	nr. 2	Comodini
218	Camera 2	nr. 1	Telefono Siemens
219	Camera 2	nr. 2	Appliques
220	Camera 2	nr. 2	Quadri
221	Camera 2	nr. 1	Lampadario
222	Camera 2	nr. 1	Tavolino portasciugamani
223	Camera 2	nr. 2	Letti singoli composti da struttura, rete, materasso e cuscino
224	Camera 3	nr. 1	Specchio
225	Camera 3	nr. 1	Sedia con cuscino
226	Camera 3	nr. 1	Scrivania con un cassettone grande e due piccoli con contenuto vario di cancelleria
227	Camera 3	nr. 1	Sgabello
228	Camera 3	nr. 1	Cestino
229	Camera 3	nr. 1	Stampante Brother
230	Camera 3	nr. 1	Trita documenti Amazon basic
231	Camera 3	nr. 1	TV LG
232	Camera 3	nr. 1	Cassettiera a tre cassetti con contenuto vario
233	Camera 3	nr. 1	Lampada a stelo
234	Camera 3	nr. 1	Mensola
235	Camera 3	nr. 1	Contenuto cartaceo di documentazione contabile e affini sopra le mensole
236	Camera 3	nr. 1	Cordless Brondi
237	Camera 3	nr. 2	Cassettiere in plastica
238	Camera 3	nr. 1	Stock di scatoloni contenenti toner esausti e documentazione cartacea varia
239	Camera 3	nr. 1	Panca in legno
240	Camera 3	nr. 1	Attaccapanni
241	Camera 3	nr. 1	Stock di abiti appesi all'appendiabiti
242	Camera 3	nr. 1	Stock composto da un contenitore in plastica e alcuni scatoloni con contenuto di documentazione cartacea varia
243	Camera 3	nr. 2	Cassettiere in plastica con contenuto vario
244	Camera 3	nr. 1	Cassettiera con quattro cassetti estraibili in plastica di colore bianco
245	Camera 3	nr. 1	Cesta in tessuto con contenuto vario tra cui occhiali
246	Camera 3	nr. 1	Samsung Galaxy Tab 3 lite 8 GB
247	Camera 3	nr. 1	Cassettiera estraibile in plastica di colore nero di piccole dimensioni
248	Camera 3	nr. 1	Contenuto di bigiotteria tipo ciondoli, orecchini e simili all'interno della cassettiera
249	Camera 3	nr. 1	Mensola
250	Camera 3	nr. 1	Beauty case con contenuto di creme e disinfettanti
251	Camera 3	nr. 1	Lampada a stelo
252	Camera 3	nr. 1	Mensola di colore bianco
253	Camera 3	nr. 1	Specchio
254	Camera 3	nr. 1	TV TD System
255	Camera 3	nr. 1	Asciugacapelli Rowenta
256	Camera 3	nr. 1	Cestino
257	Camera 3	nr. 1	Cesta con contenuto vario tra cui alcuni porta documenti
258	Camera 3	nr. 1	Cassettiera in tessuto e legno con cinque cassette estraibili con contenuto vario tra cui mollettoni per capelli e altri affini
259	Camera 3	nr. 1	Carrellino in tessuto su ruote

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
260	Camera 3	nr. 1	Tenda
261	Camera 3	nr. 1	Para spifferi
262	Camera 3	nr. 1	Mobiletto su ruote in plastica con due vani con contenuto vario tra cui detergenti e prodotti per la pelle
263	Camera 3	nr. 1	Cordless Brondi
264	Camera 3	nr. 1	Cassettiera tre cassetti in plastica con contenuto vario tra cui i prodotti per la pelle
265	Camera 3	nr. 2	Appliques
266	Camera 3	nr. 1	Struttura per letto matrimoniale con due cassetti per lato con contenuto tessile, due materassi singoli e stock di cuscini e coperte
267	Camera 3	nr. 1	Faretti per illuminazione
268	Camera 4	nr. 1	Armadio in legno con due ante scorrevoli con contenuto tessile vario
269	Camera 4	nr. 1	Cesta in plastica con contenuto tessile
270	Camera 4	nr. 1	Letto a castello in legno formato da due scalette completo di materasso e cuscini
271	Camera 4	nr. 1	Comodino
272	Camera 4	nr. 2	Ceste in plastica
273	Camera 4	nr. 1	Treppiede tipo tavolino
274	Camera 4	nr. 1	Specchio
275	Camera 4	nr. 3	Porta grucce di cui uno smontato
276	Camera 4	nr. 1	TV strong
277	Camera 4	nr. 1	Sgabello
278	Camera 4	nr. 1	Tappeto
279	Camera 4	nr. 2	Sedie
280	Camera 4	nr. 2	Ceste di plastica
281	Camera 4	nr. 2	Ceste in cartone
282	Camera 4	nr. 1	Raccoglitore in plastica a 5 vani
283	Camera 4	nr. 1	Cassettiera a quattro cassettoni con un contenuto tessile vario
284	Camera 4	nr. 1	Specchio
285	Camera 4	nr. 1	Lampaciarlo
286	Camera 4	nr. 1	Suppellettile
287	Camera 4	nr. 1	Tendaggi gialli
288	Camera 4	nr. 1	Tendaggio
289	Camera 4	nr. 1	Tappetino
290	Camera 4	nr. 1	Scaletta in legno porta asciugamani
290-bis	Camera 4	nr. 1	Asciugacapelli
291	Camera 5	nr. 1	Cesta in cartone con uno stock di indumenti tessili
292	Camera 5	nr. 1	Mobiletto in plastica di colore bianco a 5 cassetti
293	Camera 5	nr. 1	Tavolino di piccole dimensioni con una sedia in legno
294	Camera 5	nr. 1	Porta documenti in legno
295	Camera 5	nr. 1	Stock di cinque tendaggi per tre finestre
296	Camera 5	nr. 1	TV Thomson
297	Camera 5	nr. 1	Cesta in tipo vimini
298	Camera 5	nr. 1	Borsa con stock di altre borse all'interno
299	Camera 5	nr. 1	Vassoio
300	Camera 5	nr. 2	Set di coltelli "Coach line" da 7 pezzi ciascuno
301	Camera 5	nr. 1	Stock di 2 ceste in cartone con all'interno minuteria varia per ufficio e affini
302	Camera 5	nr. 1	Stock di 6 sedie con imbottitura di color marrone in tipo pelle con copri cuscini
303	Camera 5	nr. 1	Tavolo di colore bianco in legno
304	Camera 5	nr. 1	Divano letto a tre posti in tessuto di colore verde con stock di cuscini
305	Camera 5	nr. 1	Portabiti portatile su ruote con specchio e una coperta
306	Camera 5	nr. 1	Pallone Lazio 26/05/2013 firmato dalla squadra
307	Camera 5	nr. 1	Porta biancheria sporca
308	Camera 5	nr. 1	Separè in legno
309	Camera 5	nr. 1	Lampada
310	Camera 5	nr. 1	Mobile in legno con un'anta battente e un cassetto
311	Camera 5	nr. 1	Stock di barattoli e contenitori per l'alimentazione con contenuto deperibile contenuto all'interno dell'armadio 310 e sopra a esso
312	Camera 5	nr. 1	Stock di suppellettili tra cui un porta dischi e una statuetta in legno, delle ceste in vimini e dei contenitori per Thè
313	Camera 5	nr. 1	Cassettiera a tre cassetti con contenuto tessile vario
314	Camera 5	nr. 1	Porta asciugamani
315	Camera 5	nr. 1	Cucina con lavabo, forno Candy, piano cottura a induzione Candy, lavastoviglie Candy, il tutto nel blocco inferiore con 2 ante battenti. Nella parte superiore quattro ante battenti e cappa d'aspirazione elicapa con all'interno stock di tazzine, pentolame, piatti e affini per la ristorazione

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
316	Camera 5	nr. 1	Forno a microonde
317	Camera 5	nr. 1	Frigorifero combinato "Candy"
318	Camera 5	nr. 1	Bilancia "Termozeta"
319	Camera 5	nr. 1	Tostapane "Ariete"
320	Camera 5	nr. 1	Stop di suppellettili tipo portacandele
321	Camera 5	nr. 1	Recipiente in tipo ceramica con un vaso all'interno
322	Camera 5	nr. 2	Sgabelli
323	Camera 5	nr. 1	Fioriera in legno
324	Camera 5	nr. 1	Tappeto
325	Camera 5	nr. 1	Porta carta
326	Camera 5	nr. 2	Cestini
327	Camera 5	nr. 1	Scaletta singola in plastica tipo poggiatesta
328	Camera 5	nr. 1	Sedia/sgabello di colore rosso
329	Camera 5	nr. 1	Tavolo di piccole dimensioni
330	Camera 5	nr. 1	Macchina da caffè "Lavazza" con stock di cialde contenute dentro la cesta
331	Camera 5	nr. 1	Cesta in plastica con stock di due bottiglie di vino e una d'acqua
332	Camera 5	nr. 1	Mobile a tre vani giorno in legno
333	Camera 5	nr. 1	Stock di 3 ceste di diverse forme dimensioni e materiali
334	Camera 5	nr. 1	Tester Fluke
335	Camera 5	nr. 1	Stock di documentazione cartacea e affine all'interno di una borsa e uno scatolone
336	Wc privato 5	nr. 1	Macchina da caffè Lavazza
337	Wc privato 5	nr. 1	Kit sposta mobili "Heaveasy"
338	Wc privato 5	nr. 1	Macchina per il caffè Lavazza "EP Mini" ancora confezionato
339	Wc privato 5	nr. 1	Stock di cialde contenute all'interno dello scatolone Lavazza
340	Wc privato 5	nr. 1	Mixer a immersione Kenwood triplade XL + Hand Blender
341	Wc privato 5	nr. 1	Tenda giallo ocra
342	Wc privato 5	nr. 1	Cestino grigio
343	Wc privato 5	nr. 1	Portabiancheria con all'interno stock di carta igienica
344	Wc privato 5	nr. 1	Cesta rossa
345	Wc privato 5	nr. 1	Stoffe di borse e borsoni con all'interno contenuto tessile vario
346	Wc privato 5	nr. 1	Aspira cenere Ribimax
336	Wc privato 5	nr. 1	Macchina da caffè Lavazza
337	Wc privato 5	nr. 1	Kit sposta mobili "Heaveasy"
338	Wc privato 5	nr. 1	Macchina per il caffè Lavazza "EP Mini" ancora confezionato
339	Wc privato 5	nr. 1	Stock di cialde contenute all'interno dello scatolone Lavazza
340	Wc privato 5	nr. 1	Mixer a immersione Kenwood triplade XL + Hand Blender
341	Wc privato 5	nr. 1	Tenda giallo ocra
342	Wc privato 5	nr. 1	Cestino grigio
343	Wc privato 5	nr. 1	Portabiancheria con all'interno stock di carta igienica
344	Wc privato 5	nr. 1	Cesta rossa
345	Wc privato 5	nr. 1	Stoffe di borse e borsoni con all'interno contenuto tessile vario
346	Wc privato 5	nr. 1	Aspira cenere Ribimax
346-bis	Wc privato 5	nr. 1	Asciugacapelli
347	Corridoio privato	nr. 1	Armadio con due ante in legno con contenuto tessile vario
348	Corridoio privato	nr. 1	Pompa circolazione acque
349	Corridoio privato	nr. 1	Sedia in legno
350	Corridoio privato	nr. 1	Bilancia "Laica"
351	Corridoio privato	nr. 1	Specchio
352	Corridoio privato	nr. 1	Panca con cuscini
353	Corridoio privato	nr. 1	Porta indumenti
354	Corridoio privato	nr. 1	Lampada
355	Corridoio privato	nr. 1	Stufa a pellet Thermorossi e un sacco con utensili per manutenzione
356	Corridoio privato	nr. 1	Porta asciugamani in ferro di colore arancione/giallo
357	Corridoio privato	nr. 1	Porta scarpe metallico
358	Corridoio privato	nr. 1	Sedile in legno pieghevole
359	Corridoio privato	nr. 1	Poltrona in tessuto di colore giallo con stock di cuscini vari
360	Corridoio privato	nr. 1	Quadro
361	Corridoio privato	nr. 1	Stock di suppellettili vari
362	Corridoio privato	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero
363	Corridoio privato	nr. 1	Divano letto con struttura in legno e stock di cuscini

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
364	Corridoio privato	nr. 1	Appendiabiti a parete in legno
365	Corridoio privato	nr. 1	Cesta con contenuto tessile vario
366	Corridoio privato	nr. 1	Cestino
367	Corridoio privato	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero con alcune scarpe al suo interno
368	Corridoio privato	nr. 1	Lampadario
369	Corridoio privato	nr. 1	Stock di sottovasi
370	Corridoio privato	nr. 1	Stufetta "Vortice"
371	Corridoio privato	nr. 1	Carrellino in legno su ruote
501	Camera 11	nr. 1	Sedia pieghevole in legno
502	Camera 11	nr. 1	Letto singolo con struttura in legno, materasso, rete e cuscini
503	Camera 11	nr. 1	Armadio a un'anta e due 2 cassetti
504	Camera 11	nr. 1	Tenda
505	Camera 11	nr. 1	Mobile in legno con un cassetto e due ante battenti con lavabo incorporato
506	Camera 11	nr. 1	Specchio
507	Camera 11	nr. 1	Mensola
508	Camera 11	nr. 1	TV strong
509	Camera 11	nr. 1	Sgabello
510	Camera 11	nr. 1	Porta abiti
511	Camera 11	nr. 1	Tappeto
512	Camera 11	nr. 1	Lampadario
513	Camera 11	nr. 1	Appliques
514	Camera 12	nr. 1	Armadio ad un'anta e due cassetti in legno
515	Camera 12	nr. 1	Mensola
516	Camera 12	nr. 1	Specchio
517	Camera 12	nr. 1	Sgabello
518	Camera 12	nr. 1	TV strong
519	Camera 12	nr. 1	Mobile in legno con un cassetto e due ante battenti con lavabo incorporato
520	Camera 12	nr. 1	Stock di due tendaggi di diversa lunghezza
521	Camera 12	nr. 1	Letto singolo con struttura in legno, rete, materasso, cuscini e con un cassetto
522	Camera 12	nr. 1	Telefono fisso Siemens
523	Camera 12	nr. 1	Appendiabiti
524	Camera 12	nr. 1	Lampadario
525	Camera 12	nr. 1	Mensola
526	Camera 12	nr. 1	Tappeto
527	Camera 12	nr. 1	Appliques
528	Wc privato 11-12	nr. 1	Phon "Wike Mirage 1250"
529	Wc privato 11-12	nr. 1	Sgabello
530	Wc privato 11-12	nr. 1	Tenda
531	Wc privato 11-12	nr. 1	Cestino
532	Corridoio 11-12	nr. 1	Specchio
533	Corridoio 11-12	nr. 1	Portascarpe in tessuto di colore nero
534	Ripostiglio P2	nr. 1	Porta scarpe metallico
535	Ripostiglio P2	nr. 1	Struttura in legno tipo libreria
536	Ripostiglio P2	nr. 1	Sgabello
537	Ripostiglio P2	nr. 1	Stock di materiale tessile composto da cuscini, coperte e altri materiali affini
538	Camera 6	nr. 1	Appliques
539	Camera 6	nr. 1	Telefono fisso Phillips
540	Camera 6	nr. 1	Mensola
541	Camera 6	nr. 1	Letto singolo con struttura in legno con un due cassetti, rete, materasso, federe e cuscini
542	Camera 6	nr. 1	Sedia pieghevole
543	Camera 6	nr. 1	Armadio con due ante battenti in legno
544	Camera 6	nr. 1	Sedia in plastica di colore verde
545	Camera 6	nr. 1	Tendaggi
546	Camera 6	nr. 1	TV strong
547	Camera 6	nr. 1	Tavolino in legno pieghevole
548	Camera 6	nr. 1	Sedia in legno
549	Camera 6	nr. 1	Specchio
550	Camera 6	nr. 1	Portascarpe in tessuto di colore nero
551	Camera 6	nr. 1	Lampadario
552	Wc privato 6	nr. 1	Cestino

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
553	Wc privato 6	nr. 1	Phon
554	Wc privato 6	nr. 1	Sgabello
555	Wc privato 6	nr. 1	Tappetino
556	Camera 7	nr. 1	Porta abiti in legno
557	Camera 7	nr. 1	Sedia in legno con cuscino
558	Camera 7	nr. 1	Tavolino a due piani in legno
559	Camera 7	nr. 1	Armadio a due ante battenti in legno
560	Camera 7	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero
561	Camera 7	nr. 2	Tendaggi
562	Camera 7	nr. 1	TV Strong
563	Camera 7	nr. 1	Specchio
564	Camera 7	nr. 1	Tavolino rotondo con ripiano in plastica
565	Camera 7	nr. 2	Sedie in plastica di color verde con cuscini
566	Camera 7	nr. 1	Sgabello pieghevole
567	Camera 7	nr. 2	Comodini con un cassetto
568	Camera 7	nr. 2	Appliques
569	Camera 7	nr. 2	Letti singoli con struttura in legno, rete, materasso e cuscini
570	Camera 7	nr. 1	Telefono fisso Philips
571	Wc Privato 7	nr. 1	Phon
572	Wc Privato 7	nr. 1	Sgabello
573	Wc Privato 7	nr. 1	Cestino
574	Wc Privato 7	nr. 1	Specchio
575	Wc Privato 7	nr. 1	Stock di sottovasi
576	Camera 8	nr. 1	Appendiabiti
577	Camera 8	nr. 1	Specchio
578	Camera 8	nr. 1	Mensola a parete tipo tavolino di piccole dimensioni
579	Camera 8	nr. 1	Sgabello
580	Camera 8	nr. 1	Portascarpe in tessuto di colore nero
581	Camera 8	nr. 1	Tavolino di piccole dimensioni con tappeto appoggiato sopra
582	Camera 8	nr. 1	TV Strom
583	Camera 8	nr. 1	Sedie pieghevole con cuscino
584	Camera 8	nr. 1	Tenda
585	Camera 8	nr. 2	Armadio in legno con un'anta battente e un cassetto inferiore
586	Camera 8	nr. 2	Letti singoli con rete, materasso e cuscini senza struttura
587	Camera 8	nr. 2	Appliques
588	Camera 8	nr. 1	Telefono fisso Philips
589	Camera 8	nr. 1	Lampadario
590	Wc privato 8	nr. 1	Cestino
591	Wc privato 8	nr. 1	Sgabello
592	Wc privato 8	nr. 1	Phon
593	Camera 9	nr. 1	Tavolino basso
594	Camera 9	nr. 1	Sedia pieghevole
595	Camera 9	nr. 1	Specchio
596	Camera 9	nr. 1	Tendaggi
597	Camera 9	nr. 1	Sedie bianche in plastica con cuscino
598	Camera 9	nr. 1	Cassettiera in legno con quattro cassetti estraibili
599	Camera 9	nr. 1	Appendiabiti
600	Camera 9	nr. 1	TV strong
601	Camera 9	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero
602	Camera 9	nr. 2	Appliques
603	Camera 9	nr. 2	Letti singoli con materasso, rete e cuscini senza struttura
604	Camera 9	nr. 1	Telefono fisso Philips
605	Camera 9	nr. 1	Armadio a 2 ante scorrevoli
606	Camera 9	nr. 1	Lampadario
607	Wc privato 9	nr. 1	Phon "Wix Mirage 1250"
608	Wc privato 9	nr. 1	Cestino
609	Wc privato 9	nr. 1	Sgabello
610	Wc privato 9	nr. 1	Tenda
611	Camera 10	nr. 1	Armadio con due ante battenti in legno
612	Camera 10	nr. 3	Stock di tendaggi

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
613	Camera 10	nr. 1	Telefono fisso Siemens
614	Camera 10	nr. 1	Tavolino in legno con due ripiani di piccole dimensioni
615	Camera 10	nr. 1	TV strong
616	Camera 10	nr. 1	Sedie in legno pieghevole
617	Camera 10	nr. 1	Letto a castello con scaletta in legno, due materassi, due reti e cuscini
618	Camera 10	nr. 1	Armadio a due ante battenti in legno
619	Camera 10	nr. 2	Comodini in legno con un'anta battente e un cassetto
620	Camera 10	nr. 2	Appliques
621	Camera 10	nr. 1	Sedia
622	Camera 10	nr. 1	Specchio
623	Camera 10	nr. 1	Appendiabiti in legno
624	Camera 10	nr. 1	Struttura per letto matrimoniale con due reti singole, due materassi singoli e cuscini
625	Camera 10	nr. 1	Stock tessile tipo asciugamani contenuto sopra il letto
626	Camera 10	nr. 1	Porta scarpe in tessuto di colore nero
627	Camera 10	nr. 1	Appliques
628	Camera 10	nr. 1	Lampadario
629	Wc privato 10	nr. 1	Tenda gialla
630	Wc privato 10	nr. 1	Phon "Iconic hairer"
631	Wc privato 10	nr. 1	Cestino
632	Wc privato 10	nr. 1	Sgabello
633	Lavanderia P2	nr. 1	Stock di materiale per le pulizie composto da un carrello e attrezzatura simile + prodotti per pulizia
634	Lavanderia P2	nr. 1	Aspirapolvere Rowenta Compact Power
635	Lavanderia P2	nr. 11	Stock di pavimento laminato (alcune aperte altre chiuse) 1,251 m x 1,89 m x 0,05 m
636	Lavanderia P2	nr. 1	Scala metallica
637	Lavanderia P2	nr. 1	Sedile per wc laccato bianco
638	Lavanderia P2	nr. 1	Stufa elettrica "Zephir"
639	Lavanderia P2	nr. 1	Sedia pieghevole in legno
640	Lavanderia P2	nr. 1	Sgabello
641	Lavanderia P2	nr. 1	Scaffalatura metallica leggera a cinque ripiani
642	Lavanderia P2	nr. 2	Cestini
643	Lavanderia P2	nr. 1	Stock di materiale per la cura delle camere da letto tra cui ceste in tipo vimini, scatoloni con salviette, saponi e carta igienica
301	Camera 17	nr. 1	Piccola mensola in legno
302	Camera 17	nr. 1	Letto singolo in legno con rete, materasso e trapunta
303	Camera 17	nr. 2	Comodini in legno
304	Camera 17	nr. 1	Letto matrimoniale in legno con rete trapunta e materasso
305	Camera 17	nr. 1	Un lampadario e delle appliques
306	Camera 17	nr. 1	Appendiabiti estensibile
307	Camera 17	nr. 1	Scarpiera
308	Camera 17	nr. 1	Sgabello per valigie
309	Camera 17	nr. 1	Armadio in legno a 3 ante
310	Camera 17	nr. 1	Scrivania in legno
311	Camera 17	nr. 1	Stock di tende
312	Camera 17	nr. 1	Quadro
313	Camera 17	nr. 1	TV a schermo piatto Strong con braccio
314	Camera 17	nr. 1	Asciugacapelli
315	Camera 17	nr. 1	Specchiera in legno
316	Camera 17	nr. 1	Cestino
317	Camera 17	nr. 1	Sgabello
318	Camera 16	nr. 1	Cestino
319	Camera 16	nr. 1	Asciugacapelli
320	Camera 16	nr. 1	Specchio a parete
321	Camera 16	nr. 1	Comodino a due cassetti
322	Camera 16	nr. 1	Letto matrimoniale con struttura in legno chiaro compressivo di rete, materasso, copriletto e cuscini
323	Camera 16	nr. 3	Appliques
324	Camera 16	nr. 1	Mensola in legno
325	Camera 16	nr. 1	Set di tendaggi per la camera
326	Camera 16	nr. 2	Brandine letto compressive di rete, materasso, copriletto e cuscino
327	Camera 16	nr. 1	Specchio appeso alla parete
328	Camera 16	nr. 1	TV Color marca Strong con relativo supporto pensile

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
329	Camera 16	nr. 1	Poltrona pieghevole e trasformabile in lettino singolo
330	Camera 16	nr. 1	Sedia in legno pieghevole
331	Camera 16	nr. 1	Sgabello
332	Camera 16	nr. 1	Mobile nero porta scarpe
333	Camera 16	nr. 1	Comò con tre cassetti
334	Camera 16	nr. 1	Armadio a quattro ante di cui due con specchio
335	Camera 16	nr. 1	Tavolino pieghevole ad uso scrivania
336	Camera 16	nr. 1	Lampadario a soffitto
337	Camera 15	nr. 2	Comodini con due cassetti
338	Camera 15	nr. 1	Set per salottino esterno comprensivo di 2 poltroncine e un divanetto in vimini con relativi cuscini
339	Camera 15	nr. 2	Appliques
340	Camera 15	nr. 1	Quadro con cornice firmato "De Vito" raffigurante scena di mercato
341	Camera 15	nr. 1	Poltrona trasformabile in letto singolo
342	Camera 15	nr. 1	Tavolino in plastica verde da esterni
343	Camera 15	nr. 2	Sedie verde in plastica da esterno
344	Camera 15	nr. 1	Cassettiera in legno a tre cassetti
345	Camera 15	nr. 1	TV a schermo piatto strong
346	Camera 15	nr. 1	Sedia pieghevole con cuscino
347	Camera 15	nr. 1	Stock di tendaggi bianchi per la stanza
348	Camera 15	nr. 1	Armadio a quattro ante di cui due a specchio
349	Camera 15	nr. 1	Letto matrimoniale con struttura in legno comprensivo di materasso, rete, coperte e cuscini
350	Camera 15	nr. 1	Lampada a soffitto
351	Camera 15	nr. 1	Mobile porta scarpe di colore nero
352	Camera 15	nr. 1	Cestino
353	Camera 15	nr. 1	Asciugacapelli
354	Camera 15	nr. 1	Specchio pensile
355	Camera 15	nr. 1	Sgabello
356	Camera 14	nr. 1	Mobile porta scarpe
357	Camera 14	nr. 1	Sgabello con seduta in tela
358	Camera 14	nr. 1	Tavolino pieghevole con tovaglia
359	Camera 14	nr. 1	Quadro con cornice raffigurante scena bucolica
360	Camera 14	nr. 1	TV a schermo piatto strong
361	Camera 14	nr. 1	Armadio in legno a due ante in stile montanaro
362	Camera 14	nr. 1	Tenda color corallo per finestra
363	Camera 14	nr. 1	Specchio appeso
364	Camera 14	nr. 1	Sedia in legno con schienale a forma di cuore
365	Camera 14	nr. 2	Comodini in legno
366	Camera 14	nr. 2	Appliques
367	Camera 14	nr. 1	Quadretto raffigurante le Tre Cime di Lavaredo
368	Camera 14	nr. 1	Letto matrimoniale con struttura in legno composta da due letti singoli affiancati comprensivo di rete, materasso, coperte e cuscini
369	Camera 14	nr. 1	Appendiabiti a parete in legno
370	Camera 14	nr. 1	Lampadario con paralume ambrato
371	Camera 14	nr. 1	Sgabello
372	Camera 14	nr. 1	Asciugacapelli
373	Camera 14	nr. 1	Cestino
374	Camera 13	nr. 2	Letti singoli comprensivi di rete, materasso, coperte e un cuscino
375	Camera 13	nr. 1	TV a schermo piatto strong
376	Camera 13	nr. 3	Comodini a due cassetti
377	Camera 13	nr. 2	Appliques
378	Camera 13	nr. 1	Sgabello con seduta in tela
379	Camera 13	nr. 1	Letto matrimoniale con struttura in legno comprensivo di rete, materasso, cuscini e coperte
380	Camera 13	nr. 1	Armadio a quattro ante di cui due a specchio
381	Camera 13	nr. 1	Mobile nero porta scarpe
382	Camera 13	nr. 1	Abat-jour bianca
383	Camera 13	nr. 1	Tavolino in plastica verde con tovaglia da esterni
384	Camera 13	nr. 2	Sedie in plastica verde da esterni
385	Camera 13	nr. 1	Tavolino in legno pieghevole con tovaglia
386	Camera 13	nr. 1	Cassettiera a tre cassetti
387	Camera 13	nr. 1	Sedie in legno pieghevole con cuscino

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
388	Camera 13	nr. 1	Stock di tendaggi per una finestra e una porta finestra
389	Camera 13	nr. 1	Asciugacapelli
390	Camera 13	nr. 1	Sgabello
391	Camera 13	nr. 1	Cestino
392	Camera 13	nr. 1	Specchio a parete
393	Camera 13	nr. 1	Lampada a soffitto
394	Ripostiglio P3	nr. 1	Schermo piatto marca "Nordmende"
395	Ripostiglio P3	nr. 1	Mobili in legno con attaccapanni nello stanzino ad uso ripostiglio
396	Ripostiglio P3	nr. 1	Stock di numerosi capi di vestiario e di affetti personali, fotografie, borsette, documentazione cartacea d'archivio, il tutto contenuto all'interno del ripostiglio
397	Ripostiglio P3	nr. 1	Complemento d'arredo porta scarpe da appendere
398	Ripostiglio P3	nr. 1	Stock di ciabatte monouso d'albergo
399	Ripostiglio P3	nr. 1	Stock di alcuni ombrelli
400	Ripostiglio P3	nr. 1	Dispositivo elettronico WIFI extender
401	Ripostiglio P3	nr. 1	Valigia "Roncato"
402	Deposito	nr. 1	Scaffalatura leggera a 5 ripiani
403	Deposito	nr. 1	Armadio in legno a più ante
404	Deposito	nr. 1	Scala in ferro
405	Deposito	nr. 1	Carrello per le pulizie
406	Deposito	nr. 1	Stock di materiale di riserva per la conduzione dell'albergo comprendente numerosi guanciali, materassi, reti, materiale di consumo quali carta igienica, bicchieri in plastica e mini boccette di sapone, lampadine di ricambio, materiale promozionale della squadra, materiale vario di consumo e tessile in sorte
407	Deposito	nr. 1	Stock di tappeti
408	Deposito	nr. 1	Lettino da campeggio per bambini con stock di seggiolini per bambini
409	Deposito	nr. 1	Ombrellone
410	Deposito	nr. 1	Tavolini in legno di riserva
411	Deposito	nr. 1	Stock di materiale per le pulizie
412	Deposito	nr. 1	Termosifone scaldasalviette
413	Deposito	nr. 1	Sgabello con seduta in tessuto
414	Deposito	nr. 1	Stock di cornici con quadri e stampe disposte in disuso
401	Camera 22	nr. 2	Letti singoli in legno comprensivi di rete, materassi, coperte e cuscini affiancati a formare un letto matrimoniale
402	Camera 22	nr. 2	Comodini pensili
403	Camera 22	nr. 1	Binario in legno con tende
404	Camera 22	nr. 1	TV a schermo piatto strong
405	Camera 22	nr. 1	Attaccapanni
406	Camera 22	nr. 1	Armadio in legno
407	Camera 22	nr. 1	Sedia in legno curva cuore
408	Camera 22	nr. 1	Specchio
409	Camera 22	nr. 1	Sgabello
410	Camera 22	nr. 1	Specchiera
411	Camera 22	nr. 1	Cestino
412	Camera 22	nr. 1	Asciugacapelli
413	Camera 21	nr. 1	Stock di punti luce e appliques
414	Camera 21	nr. 1	Sgabello
415	Camera 21	nr. 1	Specchio pensile a forma trapezoidale
416	Camera 21	nr. 1	Asciugacapelli
417	Camera 21	nr. 1	Armadio in legno a due ante
418	Camera 21	nr. 1	Specchio sviluppo verticale
419	Camera 21	nr. 1	Attaccapanni
420	Camera 21	nr. 1	Panca in legno
421	Camera 21	nr. 1	Branda per letto singolo con trapunta materasso e cuscino
422	Camera 21	nr. 1	Quadro con paesaggio innevato
423	Camera 21	nr. 1	Scrivania in legno
424	Camera 21	nr. 1	Letto matrimoniale in legno con materasso coperta e cuscini
425	Camera 21	nr. 1	TV Strong
426	Camera 21	nr. 1	Scarpiera
427	Camera 21	nr. 1	Mensola in legno
428	Camera 21	nr. 1	Stock di materiale vario decorativo a tema natalizio
429	Camera 21	nr. 1	Stock di tendaggi con binari
430	Camera 20	nr. 1	Cassettone in legno
431	Camera 20	nr. 1	Mensola in legno

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
432	Camera 20	nr. 2	Letti singoli con rete, materasso, copripetto e cuscino
433	Camera 20	nr. 1	Tavolino basso in legno
434	Camera 20	nr. 1	Specchio verticale
435	Camera 20	nr. 1	Tv schermo piatto Strong con braccio
436	Camera 20	nr. 1	Sgabello porta valigia
437	Camera 20	nr. 1	Scrivania in legno
438	Camera 20	nr. 1	Sedia in legno con schienale a forma di cuore
439	Camera 20	nr. 1	Seggiola pieghevole
440	Camera 20	nr. 1	Scarpiera
441	Camera 20	nr. 1	Comodino
442	Camera 20	nr. 1	Stock di tendaggi con binario
443	Camera 20	nr. 1	Stock di punti luce ed appliques
444	Camera 20	nr. 1	Asciugacapelli
445	Camera 20	nr. 1	Specchiera in legno
446	Camera 20	nr. 1	Sgabello
447	Camera 19	nr. 1	Cassettone in legno
448	Camera 19	nr. 1	Scarpiera
449	Camera 19	nr. 1	Attaccapanni
450	Camera 19	nr. 1	Specchiera
451	Camera 19	nr. 1	Tv Strong con braccio
452	Camera 19	nr. 1	Comò in legno con tre cassetti
453	Camera 19	nr. 1	Sgabello porta valigie
454	Camera 19	nr. 1	Scrivania in legno
455	Camera 19	nr. 1	Sedia in legno con schienale a forma di cuore
456	Camera 19	nr. 1	Stock di tendaggi con relativi binari
457	Camera 19	nr. 2	Comodini
458	Camera 19	nr. 1	Stock di punti luce in forma di appliques
459	Camera 19	nr. 2	Letti singoli in legno con materasso, copripetto, rete e guanciaie appaiati a formare un letto matrimoniale
460	Camera 19	nr. 1	Quadro
461	Camera 19	nr. 1	Sgabello
462	Camera 19	nr. 1	Asciugacapelli
463	Camera 19	nr. 1	Specchiera in legno
464	Camera 19	nr. 1	Cestino
465	Camera 18	nr. 1	Stock di appliques
466	Camera 18	nr. 1	Specchiera verticale
467	Camera 18	nr. 1	Scrivania in legno
468	Camera 18	nr. 1	Comò cassettiera 5 cassetti
469	Camera 18	nr. 1	Sedie in legno
470	Camera 18	nr. 1	Stock di tendaggi con binario
471	Camera 18	nr. 1	Armadio in legno a due ante
472	Camera 18	nr. 1	Tv a schermo piatto Strong
473	Camera 18	nr. 1	Letto singolo in legno con rete, materasso, coperta, guanciaie e due cassettoni
474	Camera 18	nr. 1	Mensola in legno
475	Camera 18	nr. 1	Sgabello
476	Camera 18	nr. 1	Cestino
477	Camera 18	nr. 1	Specchiera in legno
478	Camera 18	nr. 1	Asciugacapelli
479	Camera 18	nr. 1	Stock di materiale da ricambio e per le manutenzioni dell'albergo comprendente materassini, bicchieri, vetri di ricambio per lampadari, specchiere di ricambio, piatti e materiale vario Insorte tutto ammassato nel sottoscala
480	Camera 23	nr. 1	Specchiera verticale
481	Camera 23	nr. 1	Scrivania con sedia in legno con schienale a forma di cuore
482	Camera 23	nr. 1	Tv a schermo piatto LG con braccio
483	Camera 23	nr. 1	Stock di appliques di illuminazione
484	Camera 23	nr. 1	Letto in legno singolo con rete, materasso, copripetto e guanciaie
485	Camera 23	nr. 1	Sgabello per valigie
486	Camera 23	nr. 1	Comò a quattro cassetti e un cassettoni
487	Camera 23	nr. 1	Quadro floreale firmato "Frank"
488	Camera 23	nr. 1	Stock di tende
489	Camera 23	nr. 1	Asciugacapelli
490	Camera 23	nr. 1	Specchiera in legno

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
491	Camera 23	nr. 1	Sgabello
492	Camera 23	nr. 1	Cestino
493	Camera 23	nr. 1	Mensola
494	Ripostiglio P4	nr. 1	Una stock di prodotti per le pulizie comprendente un carrello, mocio, paletta e spruzzini vari
495	Ripostiglio P4	nr. 1	Stock di cuscini e guanciali
496	Ripostiglio P4	nr. 1	Stock di trapunte e materiale tessile
497	Ripostiglio P4	nr. 1	Scaffalatura in legno angolare a quattro ripiani
498	Ripostiglio P4	nr. 1	Stock di materiale tessile in particolare lenzuola e asciugamani
499	Ripostiglio P4	nr. 1	Griglia elettrica
500	Ripostiglio P4	nr. 1	Attrezzo ginnico tipo Tapis roulant
801	Aree comuni	nr. 1	Mobiletto in legno con un'anta, un cassetto, un ripiano, una pentola in materiale metallico e un vaso in vetro con foglie
802	Aree comuni	nr. 1	Stock di decorazioni con fondente una ghirlanda e due bassorilievi in legno
803	Aree comuni	nr. 1	Mobiletto in legno con un cassetto, un'anta e tre i recipienti in ceramica di color bianco
804	Aree comuni	nr. 1	Mazzo di fiori decorativo
805	Aree comuni	nr. 1	Mobiletto in legno con un'anta, un cassetto e due recipienti di ceramica, contenente un set da caffè in ceramica, una base per caffettiera elettrica, alcuni dispositivi elettronici obsoleti e profumatori per ambienti
806	Aree comuni	nr. 3	Quadri
807	Aree comuni	nr. 1	Treppiede in ferro portavasi
808	Aree comuni	nr. 1	Treppiede in ferro portavasi
809	Aree comuni	nr. 1	Quadro
810	Aree comuni	nr. 2	Lampadari in ferro battuto azzurro a 5 punti luce
811	Aree comuni	nr. 1	Poltrona in tessuto blu
812	Aree comuni	nr. 1	Specchio appeso a parete
813	Aree comuni	nr. 1	Quadro
814	Aree comuni	nr. 1	Tenda per porta finestra
815	Aree comuni	nr. 1	Mobiletto in legno con un'anta, un cassetto, un ripiano con vasi in ceramica decorativi
816	Aree comuni	nr. 1	Poltroncina in plastica
817	Aree comuni	nr. 1	Poltrona in tessuto
818	Aree comuni	nr. 2	Armadi in legno a due ante
819	Aree comuni	nr. 2	Armadi a quattro ante rivestiti
820	Aree comuni	nr. 1	Treppiede in ferro portavasi
821	Aree comuni	nr. 1	Mobiletto in legno con un cassetto, un'anta e un ripiano con recipienti di ceramica
822	Aree comuni	nr. 3	Lampadari in ferro di colore azzurro
823	Aree comuni	nr. 1	Quadro con cornice
824	Aree comuni	nr. 1	Stock di vestitori, asciugamani, tovaglie e tessuti contenuto all'interno dell'armadio in legno
825	Aree comuni	nr. 1	Stock di prodotti tessili quali copriletti, lenzuola, coperte e affini contenute all'interno dell'armadio imbottito
826	Aree comuni	nr. 2	Cassette in plastica
827	Aree comuni	nr. 1	Stock di prodotti tessili quali trapunte, cuscini e affini
828	Aree comuni	nr. 1	Scatolone contenenti lampadine e materiale per piccole manutenzioni
829	Aree comuni	nr. 1	Lampadario in ferro azzurro
830	Aree comuni	nr. 1	Quadro raffigurante vaso di fiori
831	Aree comuni	nr. 1	Cassapanca in legno
832	Aree comuni	nr. 1	Stock di materiale vario contenuto all'interno della cassapanca tra cui scatole di dispositivi elettronici vuote e carte da gioco, sacchetti per la conservazione dei vestiti e oggettistica varia per la conduzione dell'attività alberghiera
833	Aree comuni	nr. 1	Decorazioni
834	Aree comuni	nr. 1	Stock di prodotti tessili quali trapunte, coperte, cuscini e guanciali
835	Aree comuni	nr. 1	Quadro orizzontale con temi etnici
836	Aree comuni	nr. 1	Stock di appliques nella tromba delle scale
837	Aree comuni	nr. 1	Stock di riserva quali reti per letti, culle, piastrelle e altri materiali in disuso
838	Piazzale	nr. 1	Insegna in legno con scritta "Hotel Aurora ristorante Pentolaccia SS Lazio"
839	Piazzale	nr. 1	Tenda esterna di circa 13,0 mt lunghezza di colore bianco
840	Piazzale	nr. 1	Insegna in legno con scritto "Welcome Bikers"
841	Piazzale	nr. 1	Insegna ricoperta da telo di colore verde
838	Piazzale	nr. 1	Insegna in legno con scritta "Hotel Aurora ristorante Pentolaccia SS Lazio"
839	Piazzale	nr. 1	Tenda esterna di circa 13,0 mt lunghezza di colore bianco
840	Piazzale	nr. 1	Insegna in legno con scritto "Welcome Bikers"
841	Piazzale	nr. 1	Insegna ricoperta da telo di colore verde
1	Sala da pranzo	nr. 1	Kit "Soho-ster" con alcune chiavi
2	Sala da pranzo	nr. 1	Valigetta "Oxford" con cacciaviti
3	Sala da pranzo	nr. 1	Valigetta cassetiera di colore arancione con stock di minuterie

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
4	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Valigetta di color grigio con alcuni utensili
5	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Levigatrice orbitale Bosch PSS 200 AC
6	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Valigetta di colore grigio con cric "Oxford"
7	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Valigetta di piccole dimensioni "Parkside" con all'interno punte da avvitatore e affini
8	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Accessorio tirapasta marca "Bosch"
9	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Valigetta grigia e rossa "Cargo 413" con minuterie e utensili per manutenzione
10	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Valigetta nera portautensili 20" con stock di minuterie tra cui punte da trapano e utensili per manutenzione
11	<i>Sala da pranzo</i>	nr. 1	Valigetta di colore nero porta utensili 20" con stock di minuterie e utensili per manutenzione
11-bis	<i>Armadi esterni</i>	Nr. 1	Stock di stoviglie, tessuti, valigette vuote per attrezzi e altro materiale in disuso, anche per piccole manutenzioni
A corpo: Euro 11.000,00 (oltre IVA)			

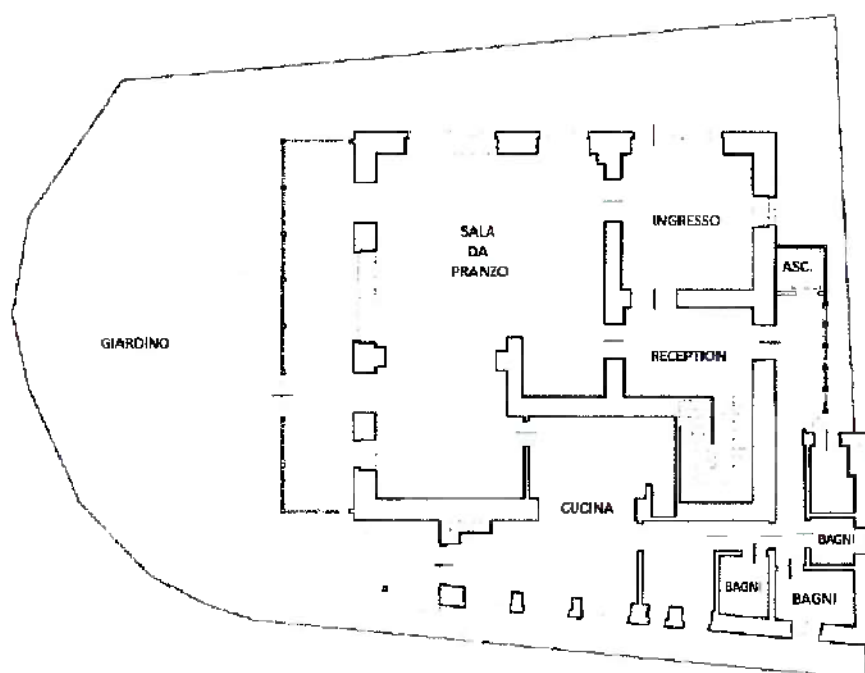
4. MEUBLÉ LA PERLA

ID	Ubicazione	Q.tà	Descrizione
12	<i>Meublè La Perla</i>	nr. 1	Stock di tende in stanza 45 e 50
13	<i>Meublè La Perla</i>	nr. 20	(circa) Abat-jour di varie tipologie
14	<i>Meublè La Perla</i>	nr. 1	Portaombrelli
A corpo: Euro 100,00 (oltre IVA)			

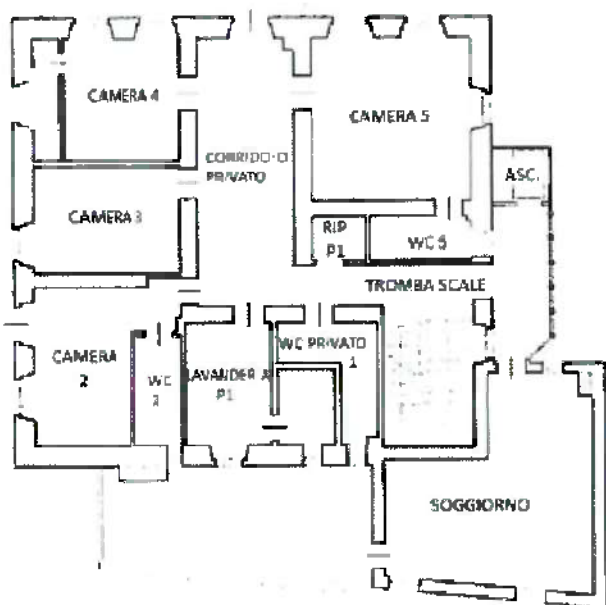
5. RIEPILOGO

Accorpamento	Valutazione (oltre IVA)
Accorpamento «A» - <i>Cucina</i>	€ 5.500,00
Accorpamento «B» - <i>Sala da pranzo/Ristorante</i>	€ 3.500,00
Arredi, attrezzature e suppellettili della zona ricettiva	€ 11.000,00
Beni presso Meublè La Perla	€ 100,00
Totale:	€ 20.100,00

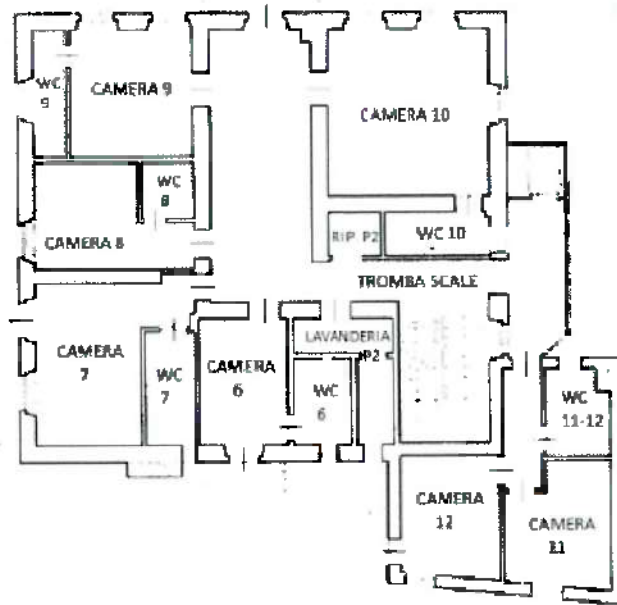
6. PLANIMETRIA



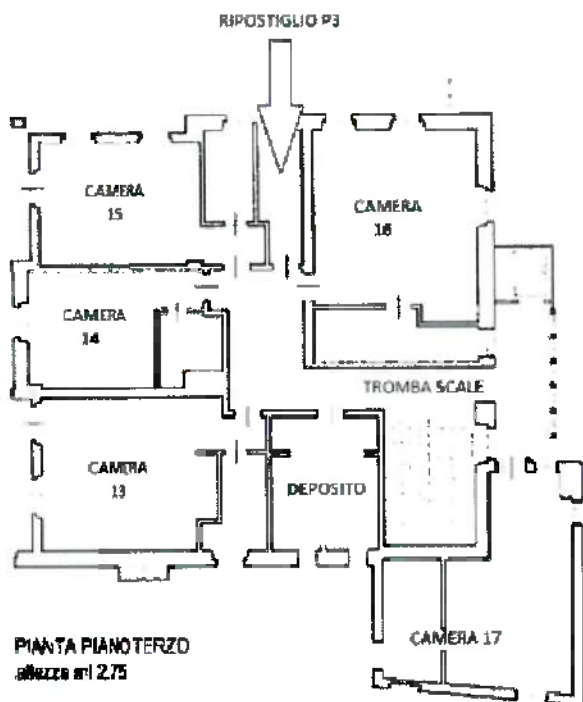
PIANTA PIANO TERRA
altezza mt 3.00



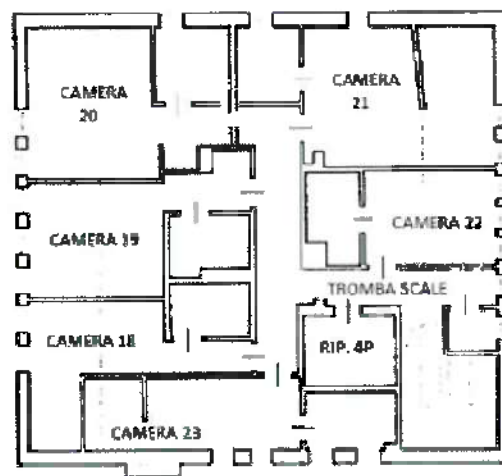
PIANTA PIANO PRIMO
altezza ml 2.90



PIANTA PIANO SECONDO
altezza ml 2.75



PIANTA PIANO TERZO
altezza ml 2.75



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
altezza ml min 1.60max 2.60

Silea (TV), li 20.06.2024



per Aste.Com S.r.l.
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DI BELLUNO
Ing. Filippo Giomo

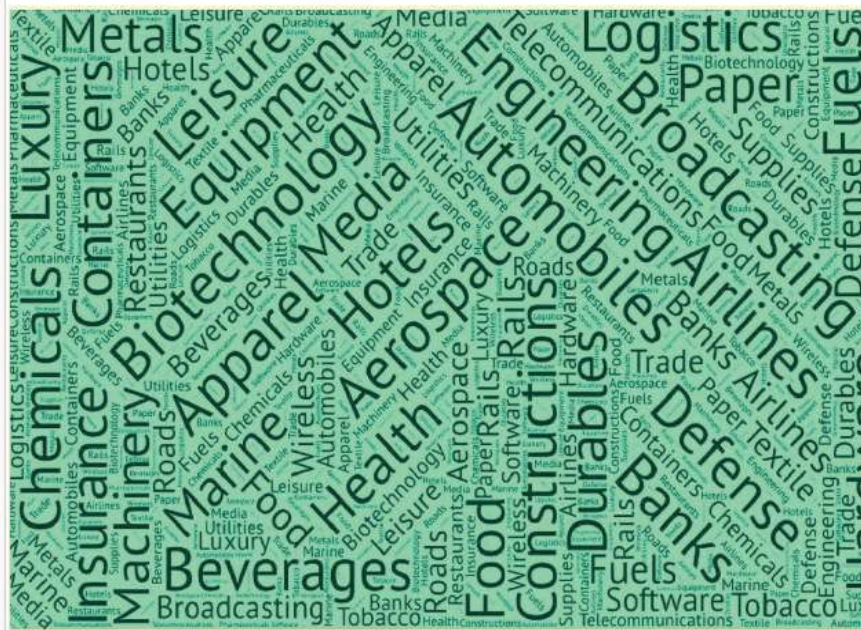
Handwritten signature of Filippo Giomo

Date	Rendimento
23/11/2023	4,39%
24/11/2023	4,39%
27/11/2023	4,29%
28/11/2023	4,24%
29/11/2023	4,17%
30/11/2023	4,23%
01/12/2023	4,10%
04/12/2023	4,11%
05/12/2023	3,99%
06/12/2023	3,95%
07/12/2023	3,94%
08/12/2023	4,05%
11/12/2023	4,05%
12/12/2023	4,00%
13/12/2023	3,93%
14/12/2023	3,80%
15/12/2023	3,72%
18/12/2023	3,76%
19/12/2023	3,64%
20/12/2023	3,60%
21/12/2023	3,57%
22/12/2023	3,54%
25/12/2023	3,54%
26/12/2023	3,54%
27/12/2023	3,54%
28/12/2023	3,60%
29/12/2023	3,70%
01/01/2024	3,70%
02/01/2024	3,70%
03/01/2024	3,69%
04/01/2024	3,78%
05/01/2024	3,82%
08/01/2024	3,80%
09/01/2024	3,84%
10/01/2024	3,84%
11/01/2024	3,82%
12/01/2024	3,72%
15/01/2024	3,78%
16/01/2024	3,81%
17/01/2024	3,91%
18/01/2024	3,90%
19/01/2024	3,87%
22/01/2024	3,83%
23/01/2024	3,92%
24/01/2024	3,88%
25/01/2024	3,82%
26/01/2024	3,82%
29/01/2024	3,74%
30/01/2024	3,80%
31/01/2024	3,72%
01/02/2024	3,71%
02/02/2024	3,81%
05/02/2024	3,89%
06/02/2024	3,85%
07/02/2024	3,88%
08/02/2024	3,93%
09/02/2024	3,96%
12/02/2024	3,91%
13/02/2024	3,93%
14/02/2024	3,86%
15/02/2024	3,84%
16/02/2024	3,87%
19/02/2024	3,89%
20/02/2024	3,85%
21/02/2024	3,94%
Media 3 mesi	3,86%

Nome	Paese	Beta Levered
Meliá Hotels International, S.A.	ES	1,83
Adriatic Croatia International Club,...	HR	0,37
Hilton Grand Vacations Inc.	US	1,93
Marriott International, Inc.	US	1,63
S.C. Turism Felix S.A.	RO	0,18
Hyatt Hotels Corporation	US	1,49
Scandic Hotels Group AB (publ)	SE	2,01
Playa Hotels & Resorts N.V.	NL	1,83
Turism, Hoteluri, Restaurante Marea ...	RO	0,69
Lordos Hotels (Holdings) Public Limited	CY	0,5
Villa Dubrovnik d.d.	HR	-
InterContinental Hotels Group PLC	GB	0,98
Accor SA	FR	1,31
Media		1,23

Fonte: Banca Dati Valutico su base dati S&P IQ Capital

LEVERED E UNLEVERED
64 SETTORI E 147 SOTTO-SETTORI MERCEOLOGICI
10 ZONE GEOGRAFICHE - I TRIMESTRE 2024



Hotel, ristoranti e tempo libero	β_L	n	β_U	n	β_L	n	β_U	n	β_L	n	β_U	n	β_L	n	β_U	n
31/03/2024	5Y net liq. incl.				5Y net liq. excl.				2Y net liq. incl.				2Y net liq. excl.			
Unione Europea e altri Paesi dell'Europa Occidentale	1,50	27	1,13	27	1,54	24	1,13	24	1,05	27	0,77	27	1,06	24	0,71	24
Russia ed altri Paesi dell'Europa Orientale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paesi del Mediterraneo Meridionale ed Orientale	0,94	1	0,66	1	0,94	1	0,66	1	0,67	1	0,53	1	0,67	1	0,53	1
Paesi del Golfo	1,12	3	0,96	3	1,12	3	0,96	3	0,79	3	0,66	3	0,79	3	0,66	3
Africa sub sahariana	1,55	2	1,09	2	1,55	2	1,09	2	0,50	2	0,38	2	0,50	2	0,38	2
Asia Centrale e Meridionale	1,23	5	1,15	5	1,28	4	1,16	4	1,28	5	1,21	5	1,35	4	1,25	4
Asia dell'Est	0,84	120	0,80	117	0,90	75	0,75	72	0,81	88	0,77	83	0,88	49	0,70	44
Paesi del Pacifico	1,64	9	1,51	9	1,50	6	1,25	6	1,20	9	1,10	9	1,13	5	0,90	5
America Latina	1,27	5	1,04	4	1,47	4	1,18	3	1,37	3	0,75	3	1,37	3	0,75	3
America del Nord	1,29	57	0,89	57	1,30	56	0,89	56	0,88	57	0,59	55	0,88	56	0,59	54
Globale	1,09	229	0,91	225	1,17	175	0,89	171	0,90	195	0,74	188	0,93	147	0,68	140

Survey: Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 96 countries in 2024

Pablo Fernández. Professor of Finance. IESE Business School, fernandezpa@iese.edu
Diego García de la Garza. Research assistant. IESE. DGarciaD@iese.edu
Lucía Fernández Acín. Independent researcher. lfernandezacin@gmail.com

ABSTRACT

This paper contains the statistics of a survey about the Risk-Free Rate (**R_F**) and the Market Risk Premium (**MRP**) used in 2024 for **96 countries**. We got answers for 104 countries, but we only report the results for 96 countries with more than 6 answers.

The paper also contains the links to previous years surveys, from 2008 to 2023.

1. Market Risk Premium (MRP), Risk Free Rate (R_F) and Km [R_F + MRP] used in 2024 in 96 countries
 2. Changes from 2015 to 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 and 2023
 3. Previous surveys
 4. Expected and Required Equity Premium: different concepts
 5. Conclusion
- Exhibit 1. Mail sent in February 2024.
Exhibit 2. Some comments and webs recommended by respondents.

JEL Classification: G12, G31, M21

Keywords: equity premium; required equity premium; expected equity premium; risk-free rate

March 11, 2024

xPpLmnlSJ

1. Market Risk Premium (MRP), Risk Free Rate (RF) and Km [RF + MRP] used in 2024 in 96 countries

We sent a short email (see exhibit 1) in February, 2024 to more than 14,000 email addresses of finance and economics professors, analysts and managers of companies obtained from previous correspondence, papers and webs of companies and universities. We asked about the Risk-Free Rate (RF) and the Market Risk Premium (MRP) used *“to calculate the required return to equity in different countries”*.

By March 9, 2024, we had received 1,634 emails. 134 persons answered that they do not use MRP (see table 1), most of them use Km (required return to equity) but do not use MRP nor RF. The remaining emails had specific Risk-Free Rates and MRPs used in 2024 for one or more countries.¹ We would like to sincerely thank everyone who took the time to answer us.

Table 1. MRP and RF used in 2022: 1,624 emails

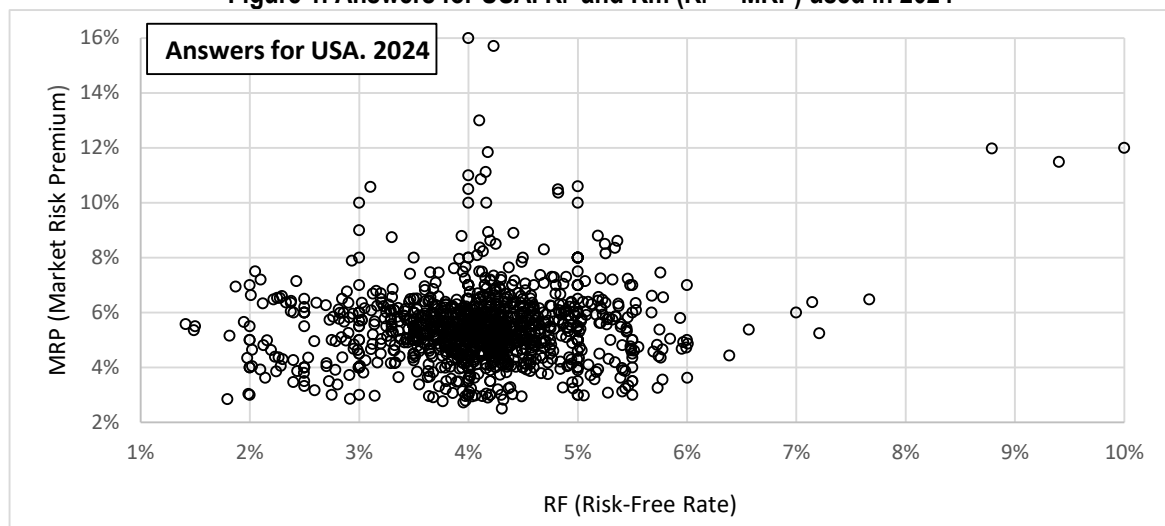
	Total
Answers reported (MRP figures)	4,064
Answers for countries with less than 6 answers	22
Outliers	42
“I can’t provide you those figures: now are confidential”	61
Only MRP or RF (not both)	34
“We do not use MRP”	134

Table 2 contains the statistics of the **MRP** used in 2024 for **96 countries**. We got answers for 102 countries, but we only report the results for 96 countries with more than 6 answers.

Table 3 contains the statistics of the Risk-Free Rate (RF) used in 2024 in the 96 countries² and **Table 4** contains the average of **Km** (required return to equity: $Km = \text{Risk-Free Rate} + \text{MRP}$).

Figure 1 is a graphic representation of the answers (Km and RF) we got for USA.

Figure 1. Answers for USA. RF and Km (RF + MRP) used in 2024



¹ We considered 54 of them as outliers because they provided a very small MRP (below 2%)

² Fernandez, P. (2020), “Normalized” Risk-Free Rate: Fiction or Science Fiction?” Available at: <https://ssrn.com/abstract=3708863>

Table 2. Market Risk Premium (MRP) used for 96 countries in 2024

MRP	Number of Answers	Average	Median	MAX	min
USA	1287	5,5%	5,5%	16,0%	3,0%
Spain 2024	413	6,4%	6,0%	15,0%	3,0%
AbuDhabi	6	6,0%	6,3%	6,5%	5,1%
Andorra	6	8,2%	8,7%	8,9%	7,0%
Argentina	13	21,3%	21,1%	26,7%	13,0%
Australia	34	5,5%	5,4%	10,0%	2,0%
Austria	56	5,9%	5,9%	10,2%	3,0%
Bangladesh	6	11,6%	11,6%	12,9%	10,6%
Barbados	6	16,3%	17,1%	18,2%	13,4%
Belgium	68	5,7%	5,5%	8,0%	3,0%
Bolivia	8	15,1%	14,8%	17,9%	13,0%
Bosnia	21	7,9%	6,0%	16,6%	3,0%
Brazil	56	7,6%	8,3%	11,1%	3,5%
Bulgaria	11	6,8%	7,3%	8,3%	3,0%
Canada	60	5,2%	5,5%	7,5%	0,5%
Chile	21	6,3%	6,3%	7,4%	5,2%
China	36	6,6%	6,0%	13,0%	2,0%
Colombia	19	7,4%	7,4%	9,2%	4,6%
Costa Rica	10	12,2%	12,9%	14,7%	8,8%
Croatia	22	6,2%	6,0%	9,0%	3,0%
Cyprus	7	7,8%	7,4%	9,0%	7,0%
Czech Republic	27	5,6%	5,6%	8,0%	0,3%
Denmark	34	5,8%	5,5%	12,0%	3,0%
Dominican Rep.	9	11,1%	11,5%	13,0%	9,4%
Ecuador	17	15,8%	18,7%	23,2%	4,5%
Egypt	11	16,8%	15,6%	20,0%	14,4%
Estonia	17	6,3%	6,7%	6,9%	5,3%
Ethiopia	7	19,5%	20,5%	20,7%	16,9%
Finland	32	5,7%	5,5%	8,0%	3,0%
France	92	5,6%	5,6%	8,0%	3,0%
Georgia	8	10,0%	10,5%	10,7%	8,6%
Germany	273	5,6%	5,6%	8,5%	2,0%
Ghana	7	22,7%	23,8%	25,7%	18,3%
Greece	41	6,7%	6,0%	12,2%	3,0%
Hong Kong	23	7,3%	6,6%	13,0%	5,2%
Hungary	24	6,3%	6,0%	9,0%	3,0%
Iceland	6	6,6%	6,9%	7,1%	5,5%
India	31	8,4%	8,0%	16,0%	4,0%
Indonesia	9	8,2%	8,3%	9,1%	7,0%
Ireland	38	5,5%	5,7%	7,2%	3,0%
Israel	23	6,0%	5,9%	7,1%	5,0%
Italy	86	6,2%	6,0%	12,0%	3,0%
Jamaica	6	13,2%	13,8%	14,9%	10,6%
Japan	39	5,5%	6,0%	7,5%	3,0%
Kazakhstan	6	7,8%	7,9%	8,9%	6,0%
Kenya	9	14,9%	15,0%	16,2%	13,4%
Korea, (South)	22	5,8%	5,8%	6,5%	5,1%
Kuwait	12	6,3%	6,7%	6,9%	5,3%
Latvia	13	7,0%	7,3%	7,7%	6,0%
Lithuania	28	6,5%	6,7%	7,1%	5,5%
Luxembourg	39	5,5%	5,5%	8,0%	3,0%
Malaysia	8	7,2%	7,4%	8,0%	6,0%
Malta	7	6,2%	5,8%	7,5%	5,5%
Mauritius	8	8,7%	9,1%	9,4%	7,4%

Mexico	47	7,3%	7,4%	13,0%	4,6%
Mongolia	10	16,4%	16,4%	21,0%	13,4%
Montenegro	6	11,4%	12,0%	13,7%	7,3%
Morocco	17	9,1%	9,5%	9,9%	7,8%
Mozambique	13	18,6%	19,1%	20,7%	15,0%
Netherlands	61	5,4%	5,4%	8,0%	3,0%
New Zealand	12	6,0%	5,9%	7,5%	4,4%
Nigeria	11	15,2%	15,6%	17,9%	12,0%
Norway	30	5,4%	5,3%	8,0%	3,0%
Pakistan	11	16,3%	18,9%	22,1%	6,0%
Panama	10	8,9%	8,5%	13,0%	7,0%
Peru	21	8,8%	7,5%	16,4%	5,7%
Phillipines	13	7,4%	7,2%	8,8%	6,0%
Poland	33	5,8%	5,8%	8,0%	3,0%
Portugal	46	6,0%	6,0%	8,2%	2,7%
Qatar	9	6,7%	6,3%	12,0%	4,6%
Romania	32	7,4%	7,4%	9,7%	5,5%
Nrth Macedonia	6	10,7%	10,6%	12,2%	9,4%
Russia	19	10,5%	10,5%	18,9%	4,7%
Saudi Arabia	22	6,8%	6,1%	14,0%	4,6%
Serbia	18	6,9%	6,0%	11,1%	3,0%
Singapore	21	5,1%	5,1%	5,7%	4,4%
Slovakia	21	5,6%	5,8%	8,0%	0,5%
Slovenia	18	5,9%	6,0%	8,0%	3,0%
South Africa	33	8,3%	8,6%	16,0%	5,0%
Sri Lanka	7	23,5%	23,8%	25,7%	21,0%
Sweden	55	5,4%	5,4%	8,0%	3,0%
Switzerland	61	5,3%	5,3%	8,0%	3,0%
Taiwan	28	6,0%	6,0%	8,0%	3,0%
Tanzania	7	13,9%	14,6%	14,9%	12,0%
Thailand	13	7,7%	8,0%	8,7%	6,6%
Trinidad and Tobago	7	10,0%	10,5%	10,7%	8,6%
Tunisia	8	21,7%	22,5%	25,3%	16,9%
Turkey	13	16,5%	17,2%	20,0%	12,0%
Uganda	6	13,9%	14,6%	14,9%	12,0%
Ukraine	10	22,6%	22,4%	25,5%	21,0%
United Arab Emirates (UAE)	13	6,2%	5,7%	12,0%	3,5%
United Kingdom	82	5,7%	5,6%	8,0%	4,0%
Uruguay	9	9,0%	8,5%	13,0%	7,0%
Venezuela	9	26,8%	29,0%	32,3%	13,0%
Vietnam	10	9,7%	10,4%	10,8%	8,0%
Zambia	8	22,7%	23,8%	25,7%	18,3%

Table 3. Risk Free Rate (Rf) used for 96 countries in 2024

Rf	Number of Answers	Average	Median	MAX	min
USA	1287	4,1%	4,0%	10,0%	1,5%
Spain 2024	413	3,5%	3,5%	5,1%	2,0%
AbuDhabi	6	2,9%	2,8%	3,5%	2,7%
Andorra	6	3,3%	3,2%	4,0%	2,9%
Argentina	13	17,4%	15,8%	40,0%	9,5%
Australia	34	4,2%	4,2%	5,0%	2,5%
Austria	56	3,0%	3,0%	4,5%	2,0%
Bangladesh	6	9,2%	8,9%	14,1%	5,5%
Barbados	6	4,9%	4,7%	5,8%	4,6%
Belgium	68	3,1%	3,0%	4,5%	2,0%

Bolivia	8	6,8%	6,8%	8,1%	5,7%
Bosnia	21	3,8%	3,1%	8,1%	2,0%
Brazil	56	9,8%	10,0%	13,5%	4,5%
Bulgaria	11	4,1%	4,1%	6,3%	2,6%
Canada	60	3,5%	3,5%	5,0%	1,7%
Chile	21	6,0%	5,4%	13,0%	4,5%
China	36	3,0%	2,5%	5,1%	2,0%
Colombia	19	9,8%	9,6%	13,0%	5,4%
Costa Rica	10	4,7%	5,0%	5,8%	3,5%
Croatia	22	3,1%	3,1%	4,5%	2,0%
Cyprus	7	3,6%	3,4%	4,1%	3,2%
Czech Republic	27	3,4%	3,4%	5,0%	2,0%
Denmark	34	2,9%	2,9%	4,5%	2,0%
Dominican Rep.	9	7,9%	7,8%	9,2%	7,4%
Ecuador	17	13,9%	14,1%	17,3%	9,0%
Egypt	11	18,7%	18,1%	27,0%	14,8%
Estonia	17	2,3%	2,2%	3,5%	1,5%
Ethiopia	7	12,0%	11,7%	13,8%	11,4%
Finland	32	3,0%	3,0%	4,5%	1,8%
France	92	3,0%	3,0%	4,5%	1,0%
Georgia	8	4,9%	4,7%	5,8%	4,7%
Germany	273	2,7%	2,5%	7,5%	1,0%
Ghana	7	18,6%	18,0%	21,9%	17,4%
Greece	41	3,3%	3,3%	4,7%	2,0%
Hong Kong	23	3,9%	3,8%	4,3%	3,6%
Hungary	24	4,3%	3,4%	8,9%	2,0%
Iceland	6	6,4%	6,2%	7,4%	6,1%
India	31	7,2%	7,1%	10,0%	6,0%
Indonesia	9	6,9%	6,9%	7,7%	6,4%
Ireland	38	2,9%	3,0%	3,5%	2,2%
Israel	23	4,4%	4,1%	5,6%	3,9%
Italy	86	3,4%	3,5%	4,5%	2,0%
Jamaica	6	4,8%	4,6%	5,8%	4,5%
Japan	39	1,1%	0,8%	4,0%	0,5%
Kazakhstan	6	5,7%	5,8%	7,0%	4,8%
Kenya	9	16,1%	15,4%	20,1%	14,1%
Korea, (South)	22	3,5%	3,5%	4,0%	2,9%
Kuwait	12	2,0%	2,0%	2,3%	1,9%
Latvia	13	2,3%	2,9%	3,5%	0,9%
Lithuania	28	3,1%	3,6%	4,3%	1,5%
Luxembourg	39	3,1%	3,0%	4,5%	2,0%
Malaysia	8	4,0%	4,1%	4,5%	3,7%
Malta	7	3,7%	3,5%	4,2%	3,3%
Mauritius	8	4,6%	4,4%	5,6%	4,1%
Mexico	47	9,2%	9,2%	12,0%	5,4%
Mongolia	10	10,4%	9,8%	12,0%	9,5%
Montenegro	6	6,6%	7,1%	8,1%	2,5%
Morocco	17	3,7%	3,7%	4,5%	3,3%
Mozambique	13	7,3%	7,3%	9,2%	5,0%
Netherlands	61	2,9%	3,0%	4,5%	2,0%
New Zealand	12	4,9%	4,8%	5,7%	4,7%
Nigeria	11	13,9%	14,8%	18,0%	5,0%
Norway	30	3,3%	3,3%	4,5%	1,5%
Pakistan	11	15,7%	15,7%	17,2%	14,2%
Panama	10	6,6%	6,9%	7,0%	5,7%
Peru	21	6,2%	6,4%	7,7%	4,0%
Phillipines	13	6,0%	6,0%	7,3%	5,0%
Poland	33	4,3%	4,5%	6,8%	2,0%

Portugal	46	3,1%	3,0%	5,8%	2,0%
Qatar	9	4,7%	4,8%	6,0%	2,9%
Romania	32	6,4%	6,6%	7,8%	3,0%
Nrth Macedonia	6	6,4%	6,2%	7,5%	5,9%
Russia	19	11,1%	11,5%	15,0%	4,9%
Saudi Arabia	22	5,4%	5,1%	8,0%	4,3%
Serbia	18	4,2%	3,5%	8,0%	2,0%
Singapore	21	3,2%	3,0%	4,0%	2,6%
Slovakia	21	3,1%	3,1%	4,5%	2,0%
Slovenia	18	3,1%	3,0%	4,5%	2,0%
South Africa	33	10,3%	10,1%	12,0%	9,0%
Sri Lanka	7	12,6%	13,0%	15,4%	9,3%
Sweden	55	2,9%	2,9%	4,5%	1,9%
Switzerland	61	2,2%	2,1%	4,5%	0,7%
Taiwan	28	1,4%	1,2%	2,2%	0,8%
Tanzania	7	9,3%	8,8%	11,5%	8,1%
Thailand	13	2,7%	2,6%	3,0%	2,4%
Trinidad and Tobago	7	4,9%	4,7%	5,8%	4,7%
Tunisia	8	7,9%	7,6%	9,2%	7,6%
Turkey	13	18,6%	15,2%	30,0%	10,0%
Uganda	6	13,6%	13,0%	17,7%	11,3%
Ukraine	10	13,1%	11,7%	20,6%	7,7%
United Arab Emirates (UAE)	13	4,5%	4,2%	6,7%	3,0%
United Kingdom	82	4,0%	4,0%	6,0%	2,0%
Uruguay	9	7,1%	8,0%	10,4%	2,0%
Venezuela	9	24,1%	24,7%	29,9%	20,2%
Vietnam	10	3,1%	3,0%	4,5%	2,2%
Zambia	8	26,6%	26,8%	29,0%	23,9%

Table 4. Km [Required return to equity (market): $R_F + MRP$] used for 96 countries in 2024

Km = $R_F + MRP$	Number of Answers	Average	Median	MAX	min
USA	1287	9,6%	9,5%	22,0%	5,0%
Spain 2024	413	9,8%	9,7%	20,0%	6,0%
AbuDhabi	6	8,9%	9,1%	9,3%	8,3%
Andorra	6	11,5%	11,8%	11,8%	10,9%
Argentina	13	38,7%	38,2%	63,0%	30,0%
Australia	34	9,6%	9,3%	15,0%	5,0%
Austria	56	8,9%	8,5%	13,2%	6,1%
Bangladesh	6	20,8%	20,6%	24,7%	17,1%
Barbados	6	21,2%	21,8%	22,8%	19,1%
Belgium	68	8,8%	8,5%	10,5%	6,1%
Bolivia	8	21,9%	21,6%	24,6%	20,1%
Bosnia	21	11,7%	8,8%	22,9%	6,1%
Brazil	56	17,3%	16,5%	23,2%	12,3%
Bulgaria	11	10,9%	11,5%	13,9%	6,1%
Canada	60	8,4%	8,7%	11,0%	2,5%
Chile	21	12,4%	11,9%	19,0%	10,9%
China	36	9,6%	9,8%	17,0%	4,5%
Colombia	19	17,2%	17,6%	21,8%	11,9%
Costa Rica	10	16,9%	17,6%	18,4%	13,8%
Croatia	22	9,3%	8,9%	13,0%	6,1%
Cyprus	7	11,4%	10,9%	13,1%	10,7%
Czech Republic	27	8,9%	9,0%	11,2%	3,7%
Denmark	34	8,7%	8,5%	16,0%	6,1%
Dominican Rep.	9	19,1%	19,0%	21,0%	17,9%
Ecuador	17	29,7%	34,4%	37,2%	15,0%

Egypt	11	35,4%	35,0%	47,0%	29,3%
Estonia	17	8,6%	8,5%	9,3%	8,4%
Ethiopia	7	31,5%	32,0%	32,2%	29,8%
Finland	32	8,6%	8,5%	10,5%	6,1%
France	92	8,6%	8,5%	12,0%	5,0%
Georgia	8	14,9%	15,2%	15,4%	14,0%
Germany	273	8,3%	8,4%	16,0%	4,5%
Ghana	7	41,3%	41,5%	43,7%	38,2%
Greece	41	10,0%	9,5%	16,6%	6,1%
Hong Kong	23	11,2%	10,2%	16,8%	9,3%
Hungary	24	10,6%	9,3%	17,9%	6,1%
Iceland	6	13,0%	13,1%	13,4%	12,3%
India	31	15,7%	15,4%	26,0%	11,5%
Indonesia	9	15,1%	14,9%	16,1%	14,1%
Ireland	38	8,4%	8,4%	10,4%	6,1%
Israel	23	10,4%	10,4%	11,8%	9,0%
Italy	86	9,7%	9,5%	16,5%	6,0%
Jamaica	6	18,0%	18,4%	19,4%	16,2%
Japan	39	6,6%	6,9%	9,3%	4,5%
Kazakhstan	6	13,5%	13,1%	14,7%	12,4%
Kenya	9	31,0%	30,6%	33,5%	28,7%
Korea, (South)	22	9,3%	9,4%	9,9%	8,8%
Kuwait	12	8,4%	8,6%	8,8%	7,6%
Latvia	13	9,3%	9,4%	10,2%	8,6%
Lithuania	28	9,6%	9,8%	10,3%	8,6%
Luxembourg	39	8,6%	8,5%	10,5%	6,1%
Malaysia	8	11,2%	11,3%	12,1%	10,2%
Malta	7	10,0%	9,6%	11,7%	9,4%
Mauritius	8	13,3%	13,4%	13,6%	12,7%
Mexico	47	16,5%	17,0%	24,3%	11,2%
Mongolia	10	26,8%	25,9%	33,0%	24,1%
Montenegro	6	18,0%	19,1%	21,7%	9,8%
Morocco	17	12,9%	13,2%	13,2%	12,1%
Mozambique	13	25,9%	26,9%	28,0%	20,0%
Netherlands	61	8,3%	8,3%	10,5%	6,1%
New Zealand	12	10,9%	10,7%	12,4%	9,5%
Nigeria	11	29,1%	31,2%	32,7%	17,0%
Norway	30	8,7%	8,8%	10,5%	6,1%
Pakistan	11	32,0%	34,6%	36,3%	21,5%
Panama	10	15,4%	14,8%	20,0%	13,4%
Peru	21	14,9%	14,3%	22,6%	11,0%
Phillipines	13	13,4%	13,8%	15,1%	11,5%
Poland	33	10,1%	10,5%	13,8%	6,1%
Portugal	46	9,1%	9,0%	11,6%	5,8%
Qatar	9	11,4%	10,4%	18,0%	9,6%
Romania	32	13,8%	14,4%	17,5%	8,5%
Nrth Macedonia	6	17,0%	17,2%	18,4%	15,5%
Russia	19	21,6%	19,6%	29,4%	16,1%
Saudi Arabia	22	12,3%	11,2%	22,0%	9,1%
Serbia	18	11,1%	9,3%	19,1%	6,1%
Singapore	21	8,3%	8,2%	9,0%	7,7%
Slovakia	21	8,8%	8,8%	11,1%	3,4%
Slovenia	18	9,0%	8,9%	11,8%	6,1%
South Africa	33	18,6%	18,1%	25,0%	15,5%
Sri Lanka	7	36,1%	36,0%	38,2%	34,8%
Sweden	55	8,3%	8,1%	10,5%	6,1%
Switzerland	61	7,5%	7,6%	10,5%	5,0%
Taiwan	28	7,3%	7,5%	10,2%	4,5%

Tanzania	7	23,2%	23,0%	24,0%	22,6%
Thailand	13	10,4%	10,4%	11,3%	9,5%
Trinidad and Tobago	7	14,9%	15,2%	15,4%	14,0%
Tunisia	8	29,7%	30,1%	33,0%	25,8%
Turkey	13	35,1%	34,5%	42,5%	28,0%
Uganda	6	27,5%	27,1%	29,7%	26,1%
Ukraine	10	35,7%	34,1%	43,3%	30,3%
United Arab Emirates (UAE)	13	10,7%	10,0%	18,0%	6,5%
United Kingdom	82	9,7%	9,8%	12,5%	6,0%
Uruguay	9	16,0%	17,0%	21,0%	11,6%
Venezuela	9	50,9%	54,1%	57,0%	34,0%
Vietnam	10	12,8%	12,5%	15,2%	11,0%
Zambia	8	49,3%	49,4%	53,2%	44,4%

2. Changes from 2015 to 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 and 2023

Tables 5 and 6 compare the results of the 2023 survey with the results of the surveys published in 2015, 2018, 2019, 2020, 2021 and 2022.

**Table 5. Km [Required return to equity (market): $R_f + MRP$]
Averages of the surveys of 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018 and 2015**

	average Km ($R_f + MRP$)						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2015
USA	9,5	8,3	7,3	7,5	8,3	8,2	7,9
Spain	10,1	8,8	7,4	7,6	8,1	8,8	8,1
Argentina	57,7	58,3	41,6	29,6	25,0	23,2	35,5
Australia	10,0	9,7	9,0	10,3	9,3	9,7	9,1
Austria	9,5	7,6	6,5	7,1	7,4	8,2	8,5
Belgium	10,2	7,2	6,5	7,1	7,4	7,8	6,8
Brazil	21,5	20,1	14,2	12,7	15,4	15,7	16,5
Canada	9,5	8,5	7,5	7,5	8,3	8,7	8,2
Chile	11,8	13,1	10,2	10,2	10,5	10,2	10,4
China	12,8	12,6	9,0	9,8	11,5	10,1	12,6
Colombia	20,6	16,5	13,8	14,5	13,9	15,4	12,1
Czech Rep.	10,9	10,1	7,8	8,2	8,7	8,5	7,4
Denmark	9,0	7,2	6,5	7,0	7,2	7,6	6,8
Finland	9,4	7,0	6,5	7,5	7,3	7,6	6,9
France	9,0	7,6	6,6	7,0	7,2	7,5	7,1
Germany	8,2	6,9	6,4	6,6	6,8	6,7	6,6
Greece	15,0	8,2	7,8	19,1	19,7	20,6	29,3
Hungary	16,7	11,6	10,4	10,5	11,9	11,5	9,4
India	15,5	12,5	12,9	11,8	14,8	14,7	15,8
Indonesia	14,9	13,2	12,9	13,9	16,2	15,6	16,4
Ireland	9,6	7,3	6,6	7,9	7,4	8,1	6,8
Israel	10,8	8,7	6,8	7,8	8,4	7,7	6,1
Italy	11,1	7,7	7,0	7,5	7,9	8,4	6,9
Japan	7,1	6,4	5,7	7,1	7,2	6,0	6,5
Korea (South)	9,3	9,7	8,3	8,1	9,1	8,8	8,5
Mexico	16,0	14,8	12,2	13,7	15,4	15,3	12,3
Netherlands	8,7	7,5	6,7	7,5	7,3	7,5	7,7
New Zealand	10,9	9,5	8,0	8,6	8,9	8,9	9,5
Norway	9,2	7,5	7,2	7,0	7,4	8,1	6,9
Peru	14,9	13,3	11,1	10,7	13,1	12,6	11,2
Poland	13,4	9,7	8,2	9,0	9,7	9,4	7,9
Portugal	11,6	7,8	8,2	8,7	10,1	10,4	7,3

Russia	27,6	20,0	13,8	13,7	16,8	16,5	17,1
South Africa	18,1	16,4	15,1	14,6	16,4	14,5	15,9
Sweden	7,5	7,4	8,4	7,1	7,4	8,9	6,5
Switzerland	7,4	7,2	5,3	7,0	7,3	8,0	6,5
Thailand	11,1	10,1	9,5	10,2	11,3	12,4	16,0
Turkey	32,7	33,6	27,2	21,2	20,8	18,0	17,1
UK	9,8	8,5	6,9	6,9	8,3	7,5	7,3
Uruguay	17,7	12,7	11,3	15,2	12,8	13,6	10,7
Venezuela	64,3	58,8	60,2	34,5	36,3	28,6	23,1

Table 6. Market Risk Premium (MRP) and Risk Free Rate (RF) (%)
Averages of the surveys of 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018 and 2015

	Av. 2023		Av. 2022		Av. 2021		Av. 2020		Av. 2019		Av. 2018		Av. 2015	
	RF	MRP	RF	MRP	RF	MRP	RF	MRP	RF	MRP	RF	MRP	RF	MRP
USA	3,8	5,7	2,7	5,6	1,8	5,5	1,9	5,6	2,7	5,6	2,8	5,4	2,4	5,5
Spain	3,5	6,6	2,1	6,7	1,0	6,4	1,3	6,3	1,7	6,4	2,1	6,7	2,2	5,9
Argentina	29,6	28,1	28,4	29,9	24,2	17,4	12,3	17,3	10,1	14,9	9,3	13,9	12,6	22,9
Australia	3,8	6,2	3,4	6,3	2,6	6,4	2,4	7,9	2,8	6,5	3,1	6,6	3,1	6,0
Austria	2,7	6,8	1,8	5,8	0,6	5,9	0,9	6,2	1,3	6,1	2,0	6,2	2,8	5,7
Belgium	3,8	6,4	1,4	5,8	0,6	5,9	0,9	6,2	1,2	6,2	1,6	6,2	1,3	5,5
Brazil	12,2	9,3	10,3	9,8	6,5	7,7	4,8	7,9	7,2	8,2	7,3	8,4	9,0	7,5
Canada	3,5	6,0	2,8	5,7	1,9	5,6	1,8	5,7	2,5	5,8	2,9	5,8	2,3	5,9
Chile	4,9	6,9	5,7	7,4	3,9	6,3	3,6	6,6	4,2	6,3	4,1	6,1	3,9	6,5
China	4,2	8,6	3,9	8,7	2,8	6,2	3,1	6,7	4,0	7,5	3,8	6,3	4,5	8,1
Colombia	11,6	9,0	9,8	6,7	6,9	6,9	6,3	8,2	6,2	7,7	6,7	8,7	3,8	8,3
Czech Rep.	4,3	6,6	4,1	6,0	2,0	5,8	1,8	6,4	2,4	6,3	2,6	5,9	1,8	5,6
Denmark	2,9	6,2	1,4	5,8	0,7	5,8	0,9	6,1	1,2	6,0	1,6	6,0	1,3	5,5
Finland	3,2	6,2	1,4	5,6	0,6	5,9	1,0	6,5	1,1	6,2	1,7	5,9	1,2	5,7
France	3,0	6,0	1,3	6,3	0,8	5,8	0,8	6,2	1,2	6,0	1,6	5,9	1,5	5,6
Germany	2,5	5,7	1,2	5,7	0,6	5,8	0,8	5,8	1,1	5,7	1,4	5,3	1,3	5,3
Greece	4,1	10,9	1,6	6,6	0,9	6,9	6,4	12,7	4,3	15,4	4,8	15,8	15,0	14,3
Hungary	8,3	8,4	4,9	6,7	3,3	7,1	3,1	7,4	4,0	7,9	3,6	7,9	0,6	8,8
India	7,1	8,5	5,6	6,9	5,6	7,3	4,8	7,0	6,5	8,3	6,8	7,9	7,4	8,4
Indonesia	6,9	8,0	5,5	7,7	5,9	7,0	6,3	7,6	7,2	9,0	6,8	8,8	7,5	8,9
Ireland	2,9	6,7	1,5	5,8	0,7	5,9	1,3	6,6	1,4	6,0	1,6	6,5	1,3	5,5
Israel	3,9	6,9	2,7	6,0	1,1	5,7	1,5	6,3	2,0	6,4	1,9	5,8	0,9	5,2
Italy	4,0	7,1	1,7	6,0	1,0	6,0	1,3	6,2	1,6	6,3	2,3	6,1	1,5	5,4
Japan	1,1	6,1	0,5	5,9	0,5	5,2	0,9	6,2	1,1	6,1	0,3	5,7	0,7	5,8
Korea (South)	2,9	6,4	3,7	6,0	2,4	5,9	2,0	6,1	2,5	6,6	2,4	6,4	2,3	6,2
Mexico	8,3	7,7	7,4	7,4	5,8	6,4	5,4	8,3	7,1	8,3	6,8	8,5	4,3	8,0
Netherlands	3,0	5,6	1,3	6,2	0,9	5,8	1,6	5,9	1,3	6,0	1,7	5,8	1,8	5,9
New Zealand	4,7	6,3	3,8	5,7	2,0	6,0	2,4	6,2	3,0	5,9	3,1	5,8	2,9	6,6
Norway	3,4	5,8	1,7	5,8	1,8	5,4	1,2	5,8	1,4	6,0	2,4	5,7	1,4	5,5
Peru	6,5	8,4	6,4	6,9	4,3	6,8	3,7	7,0	5,6	7,5	5,3	7,3	4,0	7,2
Poland	6,1	7,2	4,0	5,7	2,7	5,5	2,4	6,6	3,1	6,6	3,4	6,0	2,7	5,2
Portugal	3,4	8,2	1,6	6,2	1,4	6,8	1,6	7,1	2,6	7,5	3,2	7,2	1,6	5,7
Russia	9,4	18,2	5,8	14,2	5,7	8,1	5,9	7,8	8,3	8,5	7,8	8,7	7,4	9,7
South Africa	9,4	8,7	9,1	7,3	8,1	7,0	6,7	7,9	8,0	8,4	7,6	6,9	8,2	7,7
Sweden	1,9	5,7	1,4	6,0	0,9	7,5	1,0	6,1	1,3	6,1	1,8	7,1	1,1	5,4
Switzerland	1,7	5,6	1,4	5,8	0,1	5,2	0,9	6,1	1,1	6,2	1,1	6,9	1,1	5,4
Thailand	3,0	8,1	3,1	7,0	2,2	7,3	4,5	5,7	3,1	8,2	3,5	8,9	8,7	7,3
Turkey	14,4	18,3	22,6	11,0	17,7	9,5	10,9	10,3	11,2	9,6	10,3	7,7	7,8	9,3
UK	3,9	6,0	2,4	6,1	1,3	5,6	1,1	5,8	2,1	6,2	2,0	5,5	2,1	5,2
Uruguay	8,3	9,3	5,4	7,3	4,2	7,1	6,1	9,1	4,4	8,4	5,3	8,3	3,6	7,1
Venezuela	34,8	29,5	32,7	26,1	40,4	19,8	11,4	23,1	12,6	23,7	11,7	16,9	3,5	19,6

3. Previous surveys

2008	http://ssrn.com/abstract=1344209
2010	http://ssrn.com/abstract=1606563 ; http://ssrn.com/abstract=1609563
2011	http://ssrn.com/abstract=1822182 ; http://ssrn.com/abstract=1805852

2012	hiip://ssrn.com/abstract=2084213
2013	hiip://ssrn.com/abstract=914160
2014	hiip://ssrn.com/abstract=1609563
2015	hiips://ssrn.com/abstract=2598104
2016	hiips://ssrn.com/abstract=2776636
2017	hiips://ssrn.com/abstract=2954142
2018	hiips://ssrn.com/abstract=3155709
2019	hiips://ssrn.com/abstract=3358901
2020	hiips://ssrn.com/abstract=3560869
2021	hiips://ssrn.com/abstract=3861152
2022	hiips://ssrn.com/abstract=3803990
2023	hiips://ssrn.com/abstract=4407839

Welch (2000) performed two surveys with finance professors in 1997 and 1998, asking them what they thought the Expected MRP would be over the next 30 years. He obtained 226 replies, ranging from 1% to 15%, with an average arithmetic EEP of 7% above T-Bonds.³ Welch (2001) presented the results of a survey of 510 finance and economics professors performed in August 2001 and the consensus for the 30-year arithmetic EEP was 5.5%, much lower than just 3 years earlier. In an update published in 2008 Welch reports that the MRP “used in class” in December 2007 by about 400 finance professors was on average 5.89%, and 90% of the professors used equity premiums between 4% and 8.5%.

Johnson et al (2007) report the results of a survey of 116 finance professors in North America done in March 2007: 90% of the professors believed the Expected MRP during the next 30 years to range from 3% to 7%.

Graham and Harvey (2007) indicate that U.S. CFOs reduced their average EEP from 4.65% in September 2000 to 2.93% by September 2006 (st. dev. of the 465 responses = 2.47%). In the 2008 survey, they report an average EEP of 3.80%, ranging from 3.1% to 11.5% at the tenth percentile at each end of the spectrum. They show that average EEP changes through time. Goldman Sachs (O'Neill, Wilson and Masih 2002) conducted a survey of its global clients in July 2002 and the average long-run EEP was 3.9%, with most responses between 3.5% and 4.5%.

Ilmanen (2003) argues that surveys tend to be optimistic: “*survey-based expected returns may tell us more about hoped-for returns than about required returns*”. Damodaran (2008) points out that “*the risk premiums in academic surveys indicate how far removed most academics are from the real world of valuation and corporate finance and how much of their own thinking is framed by the historical risk premiums... The risk premiums that are presented in classroom settings are not only much higher than the risk premiums in practice but also contradict other academic research*”.

Table 4 of Fernandez et al (2011a) shows the evolution of the Market Risk Premium used for the USA in 2011, 2010, 2009 and 2008 according to previous surveys (Fernandez et al, 2009, 2010a and 2010b).

The magazine *Pensions and Investments* (12/1/1998) carried out a survey among professionals working for institutional investors: the average EEP was 3%. Shiller⁴ publishes and updates an index of investor sentiment since the crash of 1987. While neither survey provides a direct measure of the equity risk premium, they yield a broad measure of where investors or professors expect stock prices to go in the near future. The 2004 survey of the Securities Industry Association (SIA) found that the median EEP of 1500 U.S. investors was about 8.3%. Merrill Lynch surveys more than 300 institutional investors globally in July 2008: the average EEP was 3.5%.

A main difference of this survey with previous ones is that this survey asks about the **Required** MRP, while most surveys are interested in the **Expected** MRP.

³ At that time, the most recent Ibbotson Associates Yearbook reported an arithmetic HEP versus T-bills of 8.9% (1926–1997).

⁴ See [hiip://icf.som.yale.edu/Confidence.Index](https://icf.som.yale.edu/Confidence.Index)

4. Expected and Required Equity Premium: different concepts

Fernandez and F. Acín (2015) claim and show that Expected Return and Required Return are two very different concepts. Fernandez (2007, 2009b) claims that the term “equity premium” is used to designate four different concepts:

1. **Historical** equity premium (HEP): historical differential return of the stock market over treasuries.
2. **Expected** equity premium (EEP): expected differential return of the stock market over treasuries.
3. **Required** equity premium (REP): incremental return of a diversified portfolio (the market) over the risk-free rate required by an investor. It is used for calculating the required return to equity.
4. **Implied** equity premium (IEP): the required equity premium that arises from assuming that the market price is correct.

The four concepts (HEP, REP, EEP and IEP) designate different realities. The **HEP** is easy to calculate and is equal for all investors, provided they use the same time frame, the same market index, the same risk-free instrument and the same average (arithmetic or geometric). But the **EEP**, the **REP** and the **IEP** may be different for different investors and are not observable.

The **HEP** is the historical average differential return of the market portfolio over the risk-free debt. The most widely cited sources are Ibbotson Associates and Dimson *et al.* (2007).

Numerous papers and books assert or imply that there is a “market” EEP. However, it is obvious that investors and professors do not share “homogeneous expectations” and have different assessments of the **EEP**. As Brealey *et al.* (2005, page 154) affirm, “Do not trust anyone who claims to know what returns investors expect”.

The **REP** is the answer to the following question: What incremental return do I require for investing in a diversified portfolio of shares over the risk-free rate? It is a crucial parameter because the REP is the key to determining the company’s required return to equity and the WACC. Different companies may use, and in fact do use, different **REPs**.

The **IEP** is the implicit REP used in the valuation of a stock (or market index) that matches the current market price. The most widely used model to calculate the IEP is the dividend discount model: the current price per share (P_0) is the present value of expected dividends discounted at the required rate of return (K_e). If d_1 is the dividend per share expected to be received in year 1, and g the expected long term growth rate in dividends per share,

$$P_0 = d_1 / (K_e - g), \text{ which implies: } IEP = d_1 / P_0 + g - R_f \quad (1)$$

The estimates of the IEP depend on the particular assumption made for the expected growth (g). Even if market prices are correct for all investors, there is not an IEP common for all investors: there are many pairs (IEP, g) that accomplish equation (1). Even if equation (1) holds for every investor, there are many *required* returns (as many as expected growths, g) in the market. Many papers in the financial literature report different estimates of the IEP with great dispersion, as for example, Claus and Thomas (2001, IEP = 3%), Harris and Marston (2001, IEP = 7.14%) and Ritter and Warr (2002, IEP = 12% in 1980 and -2% in 1999). There is no a common **IEP** for all investors.

For a particular investor, the **EEP** is not necessary equal to the REP (unless he considers that the market price is equal to the value of the shares). Obviously, an investor will hold a diversified portfolio of shares if his EEP is higher (or equal) than his REP and will not hold it otherwise.

We can find out the REP and the EEP of an investor by asking him, although for many investors the REP is not an explicit parameter but, rather, it is implicit in the price they are prepared to pay for the shares. However, it is not possible to determine the REP for the market as a whole, because it does not exist: even if we knew the REPs of all the investors in the market, it would be meaningless to talk of a REP for the market as a whole. There is a distribution of REPs and we can only say that some percentage of investors have REPs contained in a range. The average of that distribution cannot be interpreted as the REP of the market nor as the REP of a representative investor.

Much confusion arises from not distinguishing among the four concepts that the phrase *equity premium* designates: Historical equity premium, Expected equity premium, Required equity premium and Implied equity premium. 129 of the books reviewed by Fernandez (2009b) identify

Expected and Required equity premium and 82 books identify Expected and Historical equity premium.

Finance textbooks should clarify the MRP by incorporating distinguishing definitions of the four different concepts and conveying a clearer message about their sensible magnitudes.

5. Conclusion

Most previous surveys have been interested in the Expected MRP, but this survey asks about the Required MRP.

This paper contains the statistics of a survey about the Risk-Free Rate (**R_f**) and the Market Risk Premium (**MRP**) used in 2024 for **96 countries**. We got answers for 104 countries, but we only report the results for countries with more than 6 answers.

This survey links with the *Equity Premium Puzzle*: Fernandez et al (2009), argue that the equity premium puzzle may be explained by the fact that many market participants (equity investors, investment banks, analysts, companies...) do not use standard theory (such as a standard representative consumer asset pricing model...) for determining their Required Equity Premium, but rather, they use historical data and advice from textbooks and finance professors. Many investors still use historical data and textbook prescriptions to estimate the required and the expected equity premium.

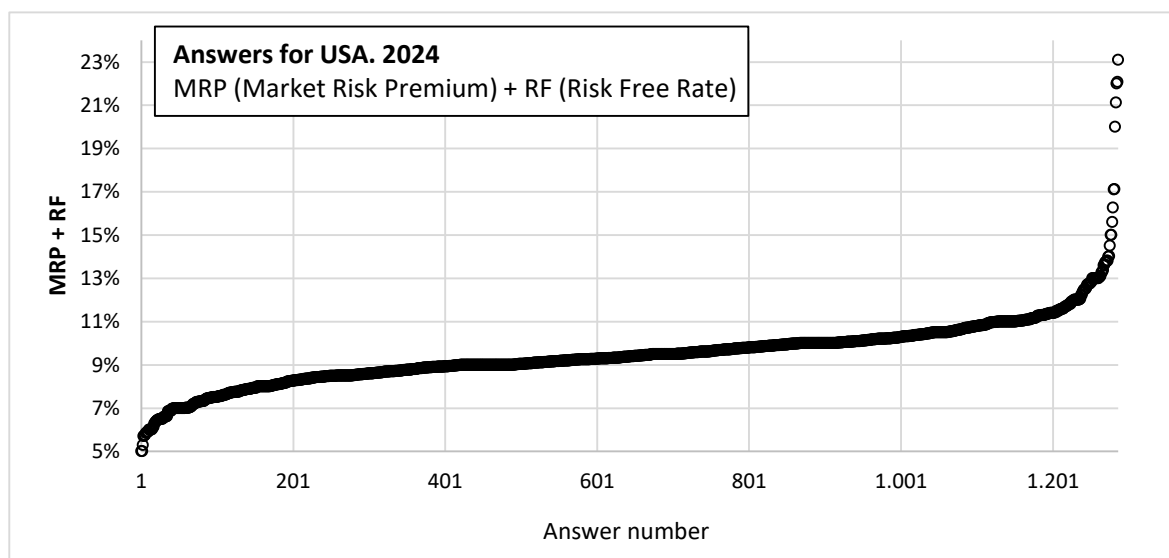


EXHIBIT 1. Mail sent in February 2024

Survey Market Risk Premium and Risk-Free Rate 2024

We are doing a **survey** about the **Market Risk Premium** (MRP or Equity Premium) and **Risk-Free Rate** that companies, analysts, regulators and professors use to calculate the **required return on equity** in different countries.

I would be grateful if you would kindly answer the following 2 questions. No companies, individuals or universities will be identified, and only aggregate data will be made public. I will send you the results in a month.

Best regards and thanks,

Pablo Fernandez, Professor of Finance, IESE Business School, Spain.

2 questions:

1. The Market Risk Premium that I am using in 2024

for USA is: _____ %

for _____ is: _____ %

for _____ is: _____ %

2. The Risk-Free rate that I am using in 2024

for USA is: _____ %

for _____ is: _____ %

for _____ is: _____ %

EXHIBIT 2. Some comments and webs recommended by respondents.

Equity premium: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

<http://www.market-risk-premia.com/market-risk-premia.html>

<http://www.marktrisikoprämie.de/marktrisikopraemien.html>

US risk free rate: <http://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=yieldYear&year=2015>

risk free rate: <http://www.basiszinssatz.de/basiszinssatz-gemaess-idw.html>

<http://www.econ.yale.edu/~shiller/>

<http://www.cfosurvey.org/pastresults.htm>

<http://alephblog.com/>

I'm not much use for you because I don't add a market risk premium to a risk free rate to get a basic equity rate of return. Many years ago, I took your lessons to heart and stopped using any sort of build-up method, principally because it is backwards looking. Instead, I rely on the Pepperdine survey, along with my understanding of how investors think and my best judgement of the risks of a particular asset. I have not found any better way to do this.

Islamic Development Bank works under development mandate and therefore does not follow market based premium on pricing, and uses its internal costs as benchmark. In short, all of our member countries are given financing at the same pricing.

Our commercial bank can invest overnight funds in our excess balance account with the U.S. Federal Reserve Bank at 2.5%. Our overall cost of funds is 0.2%, yielding a spread of 2.3%. Our leverage ratio (equity/assets) is 9.63%. Hence, our pre-tax risk-free rate is 23.88% of equity. Our target is to earn a net interest margin (interest income less interest expense as a percentage of earning assets) of 4.00%, which yields a targeted asset yield of 4.2%, or 43.61% of equity.

Market risk premium = actual equity return - risk free rate

I want to explain the unusually high risk premium I am using in the US market (7%). In my opinion, the way that costs whether they be raw materials, labor, interest etc. process through the economy differently than a simple "add on" cost. I believe that as any cost increase requires a greater capital base to hold inventory or to produce goods and services, that the pass through is not just the actual cost but the cost plus an increment for a return on the greater capital base. Accordingly, the "cost" of money with interest rates so low is more likely than not to be higher in the future. Labor also with unemployment so low is more likely than not to be higher in the future. Therefore although I do not see traditional commodity inflation and labor costs have been unusually stable for this unemployment level, I believe the probability is higher of an increase than a decrease. Thus I have a higher than would be expected market risk premium to address the direction I think the pressures will move on the discount rate. Conversely, If wrong on the upward pressures on capital

returns; it would likely be due to slowing global growth and/or trade disruption of longer duration. In that event I again want a higher discount rate to reflect that greater risk potential. Interesting times we live in.

I do not use a MRP or a RF rate for three reasons:

- 1) I am retired.
- 2) I do not accept their validity.
- 3) The "new normal" makes no economic or financial sense.

I am an academic in a public university – I don't know of any University discount rate.

"The subject who is truly loyal to the Chief Magistrate will neither advise nor submit to arbitrary measures." Junius

Prima de riesgo que utilizo en España: diferencia de rentabilidad que ofrece el bono español respecto al alemán. Tipos de interés sin riesgo: los extraídos día a día del boletín de deuda pública española en operaciones de compra-venta al contado.

I don't value companies on this basis. I prefer to use price to earnings ratio.

In the Netherlands there is a discussion with the fiscal authorities. A lot of valuation experts use the MRP from your Survey. The Fiscal authorities accept that but want consequently also the use of the Rf from your survey. There is a lot of discussion when we use a normalized adjusted Rf.

Por tipo de interés sin riesgo se entiende en el corto plazo, pe 3 meses, al tipo de interés interbancario al plazo correspondiente para el área de referencia. En caso del euro, sería el EURIBOR y en caso de EEUU el Libor USD. Hablando de riesgo soberano USA y Alemania son considerados Benchmarks, por lo que su prima de riesgo es 0 y por tanto se les considera que son libres de riesgo. (Excepto entre ellos cuando se habla de riesgo entre EUR y USD) Por ello, cuando hablamos de prima de riesgo de un país, pe. España, hablamos del diferencial de tipos que hay el bono español con el de Alemania, tomando el mismo plazo. Normalmente se utiliza el plazo estándar del 10 años.

Sigo las recomendaciones de Credit Swiss Global Investment Return Yearbook, en este caso, 2018, con un 3,5% de PRM. No me gustan las recomendaciones de Damodaran, cuando incluye un riesgo país a España mayor que el de, creo, Perú o Ecuador, El tipo de interés sin riesgo que utilizo es, para España, el de el bono alemán a 10 años, según leo es de 0,17%, aunque Credit Swiss, creo recordar utiliza otro....el de EEUU es de 2,73%.

The risk free rate is determined on the historical present value-equivalent base interest rates on the basis of a series of payments increasing with the selected growth rate over a period of 1,000 years. For the calculations, the spot rate from year 30 to year 1,000 is updated constantly based upon the valuation date.

Germany

Risk free rate
Adjustment

0.9% 20 y Bund
1.8% Credit Suisse

Investing.com/rates-bonds/germany-20-year-bond-yield (1-1-2018)
Credit Suisse Global Investment Source book and Yield book 2016 – Range of estimated long term real rate government bonds 1900-2015 - globally diversified

Risk free rate Adjusted

2.7%

I don't use the market risk premium. I use a hurdle rate of return and won't invest in investments that don't achieve that hurdle. I aspire to a 25% rate of return on my investments but will generally settle for 15%.

I use the relevant rate from each country/currency "risk-free" yield curve to discount the respective expected future cash flow: $V_0 = CF_1/(1 + Rf_1 + \text{risk prem})^1 + CF_2/(1 + Rf_2 + \text{risk prem})^2 + \dots + CF_t/(1 + Rf_t + \text{risk prem})^t$

The Rf that I am using in 2019 for USA is: 10 year historical average, US Treasuries 20-year notes.

I use the US Equity premium of Damodaran to avoid explanations or justifications to clients.

We only use ROS (Return on Sales).

Rf: 3%, of which 2% is a premium for the risk of manipulation of the interest rate market operated by the ECB with the Quantitative Easing.

Al tener limitación nacional al hacer inversiones, debemos emplear un tipo de interés sin riesgo alto. Al operar en mercados muy consolidados, con pocos operadores y con fuertes barreras de entrada, la prima de riesgo de mercado es muy alta.

En anteriores encuestas intenté ofreceros un tipo orientativo pero estos últimos años, después de la "experimentación" de tipos, de diferentes QE con tipos negativos... sólo tengo una certeza, que ya hemos comentado en muchas ocasiones: es muy difícil, o de dudosa utilidad, establecer un tipo de interés sin riesgo. Porque ¿Es normal que la Deuda Griega pague menos que la Deuda de USA? ¿Emisiones de Deuda del gobierno argentino a periodos larguísimos? ¿Deuda alemana o suiza en tipos negativos?...

Respecto a establecer una tasa que sirva como referencia, mantendría dos premisas: 1) El horizonte de inversión (una Tasa de referencia con el mismo plazo); 2) La seguridad en las estimaciones de los flujos de caja futuros del proyecto o inversión: en caso de menor confianza o duda en las estimaciones, mayor tasa de Descuento

Como norma, siempre tenemos en cuenta que la Renta variable ha sido en periodos muy largos el activo más rentable y, por tanto, a muy largo plazo es el Activo de "Menor riesgo"

Fascinating results. It is always interesting how investors and fund managers interpret the risk free rate of countries who have a negative prevailing long-term bond rate.

I am sure you that you are analysing the data and asking more questions that data can answer. It's time to improve theory! I hope you will advance on it.

In my DCF valuation I use a global perspective of the marginal investor hence a global MRP.

I match rf with currency/inflation of cash flows being discounted and do not rely too much on current interest rates due to imperfections in the market. The MRP is made consistent with the level of interest rate I use in my model ($E(R_m) - R_f$) end end up with 6%

For equities we use a 10% as a cost of opportunity independently of the level of interest.

Rf: average last 5-year 10 year Treasury

I would like to help you with these two questions, but the problem is that in no any literature sources or analytical reports I met the calculation of Market Risk Premium and Risk Free rate for Uzbekistan.

The risk free rate that I use depends upon the timing of the future cash flows. I refer to the interest rate swap market and the US treasury market for starters. These days, one has to bear in mind currency volatility as that has a bigger effect on PV than market cost-of-capital.

We use the same Market Risk Premium for any country: 5,75% (source: Damodaran). Only Rf changes.

I am happy that you are asking the second question, because it accounts for what I consider to be a historical anomaly in the reply to the first question. I've concluded that the ERP was recently 3-4 percent. But I think US monetary policy (the various "QE" programs) have in the past couple of years distorted the traditional relationship between expected total market returns and the risk free rate. QE has been driving the US Treasury rate down, while the expected total market return has held steady, leading to a larger than usual market risk premium. This higher market risk premium is not a sign of higher market equity risk, but of the perverse impact of aggressive monetary policy.

For the US in 2015: MRP: 14% (as US equities are even more highly priced than last year).

Interest rates are artificially well below historic levels. Thus, bonds and equities values are artificially inflated.

I do not use "canned" rates applicable for a whole year. The rates I use are time-specific and case-specific, depending on conditions prevailing as of the valuation date.

I must confess I am still surprised with the rates suggested that are at the upper bound of respondent answers.

One hint: It might make sense to ask more precisely about the premium before/after personal income tax. For Germany the premium would differ and I am not sure how people would interpret the question.

The Risk-Free Rate we use is based on rates published by the Federal Reserve. We use the 20 year rate, currently 2.73%. The Equity Risk Premium we use is based on Duff & Phelps Annual Valuation Handbook.

For foreign countries, I generally look at it in dollar terms and assume that purchasing power parity held; hence, I'd use US rates. If I had to do it in a foreign currency, I would use the local 10-year treasury for the risk-free rate. I would use the US equity risk premium, adjust for inflation to real terms, and then adjust for foreign inflation to put it in local nominal terms.

USA. MRP 6.4% - essentially bloomberg/ibbotson number. RF 10 year U.S. treasury yield.

Exijo un mínimo de un 15% de retorno neto de impuestos a cualquier acción, independientemente de su nacionalidad.

No existe un activo libre de riesgo en absoluto. Y menos en estos distorsionados entornos debido a la intervención de los bancos centrales. En mi modesta opinión, creo que nunca sido tan riesgosa la renta fija como lo es ahora.

No creo especialmente en el modelo de CAPM y prefiero usar una cifra basada en el sentido común.

Market Risk Premium for any market is not salubrious for peace or mind.

https://comcom.govt.nz/_data/assets/pdf_file/0029/282674/5B20225D-NZCC-12-Cost-of-capital-determination-EDBs-and-WIAL-3-May-2022.pdf.

<https://indialogue.io/clients/reports/public/5d9da61986db2894649a7ef2/5d9da63386db2894649a7ef5>

The CAPM is wrongly derived from very beginning (basically, CAPM is the first order condition for optimal portfolio decision (which must have a unique solution of mean-variance efficient portfolio) with its unique solution of market portfolio. CAPM is, of course, a tautology even the market portfolio is mean-variance efficient, not an asset pricing no matter market portfolio is mean-variance efficient or no. In sum, CAPM is theoretical useless.

En Uruguay la práctica más aceptada es descontar flujos convertidos a USD dada la debilidad de la moneda local y dolarización de la economía.

Your research over the years has been enlightening. It would be interesting to see the "meta" research on your data, that is, an analysis of the cross-section / time series to determine if there is any information embedded in the disperse responses that you receive, e.g. for forecasting or determining whether the consensus is correct over time.

I am guessing you already know my answers:

1. I do not use CAPM, the build-up-method or similar strategies to figure out required rates of return, and I pay no attention to the so-called "Market Risk Premium". Instead I rely mostly on the Pepperdine Cost of Capital Survey in my work.
2. I acknowledge current and changing U.S. Treasury bond rates because it's probably true they have some effect on investors' Required Rates of Return. But I don't use any specific number at any given time so I don't have an answer to your second question either.

We use a WACC of 8.0% for our pan-European industrial coverage, including UK, CH. We are not explicitly modeling R_f , beta or premium.

I just wanted to thank you for your annual surveys. I work in the intersection between academic theory and economic policy, and your annual surveys provide me with an excellent tool for explaining the market environment for debt-financed government spending. I am especially pleased with the opportunity that your survey provides, to point to the risk-free rates in relation to where par yields are on treasury debt, trends in inflation-adjusted securities and government bond rating.

References

- Brealey, R.A., S.C. Myers and F. Allen (2005), *Principles of Corporate Finance*, 8th edition, McGraw-Hill/Irwin.
- Claus, J.J. and J.K. Thomas (2001), "Equity Premia as Low as Three Percent? Evidence from Analysts' Earnings Forecasts for Domestic and International Stock Markets," *Journal of Finance*, 55, (5), pp. 1629-66.
- Damodaran, A. (2008), "Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, Estimation and Implications", Working Paper.
- Dimson, E., P. Marsh and M. Staunton (2007), "The Worldwide Equity Premium: A Smaller Puzzle," in *Handbook of investments: Equity risk premium*, R. Mehra, Elsevier.
- Fernandez, P. (2007), "Equity Premium: Historical, Expected, Required and Implied", <http://ssrn.com/abstract=933070>
- Fernandez, P. (2009a), "Market Risk Premium Used in 2008 by Professors: A Survey with 1,400 Answers", <http://ssrn.com/abstract=1344209>
- Fernandez, P. (2009b), "The Equity Premium in 150 Textbooks", <http://ssrn.com/abstract=1473225>
- Fernandez, P., J. Aguirreamalloa and H. Liechtenstein (2009), "The Equity Premium Puzzle: High Required Premium, Undervaluation and Self Fulfilling Prophecy". IESE Business School WP. <http://ssrn.com/abstract=1274816>
- Fernandez, P. and J. del Campo (2010a), "Market Risk Premium used in 2010 by Analysts and Companies: a survey with 2,400 answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=1609563>
- Fernandez, P. and J. del Campo (2010b), "Market Risk Premium Used in 2010 by Professors: A Survey with 1,500 Answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=1606563>
- Fernandez, P., J. Aguirreamalloa and L. Corres (2011a), "US Market Risk Premium Used in 2011 by Professors, Analysts and Companies: A Survey with 5,731 Answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=1805852>
- Fernandez, P., J. Aguirreamalloa and L. Corres (2011b), "The Equity Premium in Spain: Survey 2011 (in Spanish)", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=1822422>
- Fernandez, P., J. Aguirreamalloa and L. Corres (2011c), "Market Risk Premium Used in 56 Countries in 2011: A Survey with 6,014 Answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=1822182>
- Fernandez, P., J. Aguirreamalloa and P. Linares (2014), "Market Risk Premium and Risk Free Rate Used for 51 Countries in 2013: A Survey with 6,237 Answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=914160>
- Fernandez, P., J. Aguirreamalloa and L. Corres (2012), "Market Risk Premium Used in 82 Countries in 2012: A Survey with 7,192 Answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=2084213>
- Fernandez, P. and I. F. Acín (2015), "Expected and Required Returns: Very Different Concepts", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=2591319>
- Fernandez, P., P. Linares and I. F. Acín (2014), "Market Risk Premium Used in 88 Countries in 2014: A Survey with 8,228 Answers", downloadable in <http://ssrn.com/abstract=2450452>
- Fernandez, P., A. Ortiz and I. F. Acín (2015), "Discount Rate (Risk-Free Rate and Market Risk Premium) Used for 41 Countries in 2015: A Survey", Available at: <https://ssrn.com/abstract=2598104>
- Fernandez, P., A. Ortiz and I. F. Acín (2016), "Market Risk Premium Used in 71 Countries in 2016: A Survey with 6,932 Answers", Available at: <https://ssrn.com/abstract=2776636>
- Fernandez, P., V. Pershin and I.F. Acín (2017), "Discount Rate (Risk-Free Rate and Market Risk Premium) Used for 41 Countries in 2017: A Survey", Available at: <https://ssrn.com/abstract=2954142>
- Fernandez, P. (2020), "'Normalized' Risk-Free Rate: Fiction or Science Fiction?" Available at: <https://ssrn.com/abstract=3708863>
- Graham, J.R. and C.R. Harvey (2007), "The Equity Risk Premium in January 2007: Evidence from the Global CFO Outlook Survey," *Icfai Journal of Financial Risk Management*, Vol. IV, No. 2, pp. 46-61.
- Harris, R.S. and F.C. Marston (2001), "The Market Risk Premium: Expectational Estimates Using Analysts' Forecasts," *Journal of Applied Finance*, Vol. 11.
- Ilmanen, A. (2003), "Expected returns on stocks and bonds", *Journal of Portfolio Management* 29, pp. 7-27.
- Johnson, D. T., T. Kochanek, T and J. Alexander (2007), "The Equity Premium Puzzle: A New Look", *Journal of the Academy of Finance*, Vol. 5, No. 1, pp. 61-71.
- O'Neill, J., D. Wilson and R. Masih (2002), "The Equity Risk Premium from an Economics Perspective", Goldman Sachs, Global Economics Paper No. 84.
- Ritter, J.R. and R. Warr (2002), "The Decline of Inflation and the Bull Market of 1982 to 1999," *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, Vol. 37, No. 1, pp. 29-61.
- Welch, I. (2000), "Views of Financial Economists on the Equity Premium and on Professional Controversies", *Journal of Business*, Vol. 73, No. 4, pp. 501-537.
- Welch, I. (2001), "The Equity Premium Consensus Forecast Revisited", Cowles Foundation Discussion Paper No. 1325.
- Welch, I. (2007), "A Different Way to Estimate the Equity Premium (for CAPM and One-Factor Model Use Only)," SSRN n. 1077876.

Nome	Paese	EV/Vendite	EV/Vendite	EV/Vendite	EV/EBITDA	EV/EBITDA	EV/EBITDA
		2023	2024	2025	2023	2024	2025
Meliá Hotels International, S.A.	ES	2,04x	2,05x	1,98x	12,1x	8,10x	7,70x
Hilton Grand Vacations Inc.	US	2,13x	2,06x	1,95x	8,50x	8,20x	7,50x
Marriott International, Inc.	US	13,4x	3,31x	3,11x	19,8x	17,0x	15,8x
Hyatt Hotels Corporation	US	2,41x	2,28x	2,17x	15,7x	14,1x	13,2x
Scandic Hotels Group AB (publ)	SE	2,47x	2,40x	2,33x	14,9x	8,00x	7,60x
Playa Hotels & Resorts N.V.	NL	2,08x	2,05x	1,98x	7,90x	7,50x	7,20x
InterContinental Hotels Group PLC	GB	4,33x	8,73x	8,29x	17,1x	17,0x	16,0x
Accor SA	FR	2,24x	2,11x	2,03x	12,5x	10,6x	9,70x
Mediana		2,33x	2,20x	2,10x	13,7x	9,40x	8,70x
Media		2,21			10,60		

Nome	Paese	EV/Vendite	EV/Vendite	EV/Vendite	EV/EBITDA	EV/EBITDA	EV/EBITDA
		2023	2024	2025	2023	2024	2025
Meliá Hotels International, S.A.	ES	2,04x	2,05x	1,98x	12,1x	8,10x	7,70x
Hilton Grand Vacations Inc.	US	2,13x	2,06x	1,95x	8,50x	8,20x	7,50x
Marriott International, Inc.	US	13,4x	3,31x	3,11x	19,8x	17,0x	15,8x
Hyatt Hotels Corporation	US	2,41x	2,28x	2,17x	15,7x	14,1x	13,2x
Scandic Hotels Group AB (publ)	SE	2,47x	2,40x	2,33x	14,9x	8,00x	7,60x
Playa Hotels & Resorts N.V.	NL	2,08x	2,05x	1,98x	7,90x	7,50x	7,20x
InterContinental Hotels Group PLC	GB	4,33x	8,73x	8,29x	17,1x	17,0x	16,0x
Accor SA	FR	2,24x	2,11x	2,03x	12,5x	10,6x	9,70x
Mediana		2,33x	2,20x	2,10x	13,7x	9,40x	8,70x
Media		2,21			10,60		
<i>Sconto / Premio sulla Mediana</i>		-43,50%	-43,50%	-43,50%	-43,50%	-43,50%	-43,50%
Metriche applicate		1,32x	1,24x	1,19x	7,74x	5,31x	4,92x

Media	1,25	5,99

Banca dati Valutico, su dati IQ Capital, estrazione in data 25 novembre 2024

NOME HOTEL	P. IVA	LOCALITA'	VIA	NUMERO STELLE	Prezzo	OGGETTO VENDITA (immobile + licenza alberghiera)	INFORMAZIONI UTILI	n. CAMERE	MQ	€/mq
Nominativo non disponibile	non disponibile	AURONZO DI CADORE	non disponibile		350.000,00 €	si	5 piani-cucina-ripostiglio-cantina-garage	12	550,00	636,36 €
Hotel il Dollaro	00657610259	FALCADE	Via Focobon 64	3	1.500.000,00 €	si	Bar-ristorante-cucina attrezzata e in ottime condizioni- garage con 10 posti auto-camere con bagno privato- sala da pranzo- sala da colazione- appartamento riservato al gestore- terrazzo	13	600,00	2.500,00 €
Hotel Villanova	IT00222790255	SANTO STEFANO DI CADORE	Via Giuseppe Mazzini 8-44	3	1.400.000,00 €	si	4 piani-appartamento per gestore-sala relax-2 sale ristorante- cucina- garage- magazzino- centro benessere- solarium- terrazzo- parcheggio con 10 posti	20	1.474,00	949,80 €
Hotel Marianna	00752090258	ROCCA PIETORE	Via Pian 28	3	1.700.000,00 €	si	area parcheggio privata di 1,200 mq- 8 garage--3 piani- taverna-deposito sci-magazzino- sala da pranzo- cucina fornita- struttura in buono stato di manutenzione	22	2.300,00	739,13 €
Nominativo non disponibile	00663390250	AURONZO DI CADORE	Via Ansiei, 10		550.000,00 €	si	4 piani - 1 garage- ristrutturato negli anni	18	800,00	687,50 €
Nominativo non disponibile	non disponibile	CALALZO DI CADORE	non disponibile		950.000,00 €	si	4 piani-20 posti auto-chiuso da 1 anno- concessione acqua termale- bar-ristorante sala convegni-centro termale e benessere-centro estetico- ulteriore immobile per piscina coperta e palestra. Da ristrutturare	50	4.000,00	237,50 €
Hotel Posta	01286870892	VAL DI ZOLDO	Via Roma 13	3	3.400.000,00 €	si	ristrutturazione recente- cucina fornita- spa-parcheggio privato- elettrodomestici e arredi di alta qualità	22	1.500,00	2.266,67 €
Hotel Toler	non disponibile	ROCCA PIETORE	Via Marmolada	3	510.000,00 €	si	attualmente chiuso ma ristrutturato- appartamento per gestore	28	2.000,00	255,00 €
Hotel Digonera	01208390250	ROCCA PIETORE	Via Digonera 16	3	995.000,00 €	si	buone condizioni ma necessita di adeguamenti per prevenzione incendi-bar- ristorante- appartamento per gestore- 10 posti auto	24	1.650,00	603,03 €
Nominativo non disponibile	non disponibile	FALCADE	Strada provinciale San Pellegrino		1.500.000,00 €	si	tre fabbricati (21 camere più una villetta con due appartamenti indipendenti)- sala riunione-cappella- parcheggio	21	2.500,00	600,00 €
Dato medio					1.285.500,00 €			23,0	1.737,40	947,50