

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **125/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa MAURA CADAMURO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

### Lotto 001

Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e  
piscina denominata "Hotel New"

**Esperto alla stima:** ARCH. MARTINA CHIARATO

**Codice fiscale:** CHRMTN70H50L736P

**Partita IVA:**

**Studio in:** VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON

**Telefono:** 041 5952818

**Email:** info@archetipo.ve.it

## Riassunto Perizia

### **Identificativo Lotto: 001**

Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"

#### **1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Terracina Valeria in data 03/08/2007 al rep. n. 8405/4687, iscritta a Venezia in data 10/08/2007 ai R.G. n. 34688 e R.P. n. 9139; Importo ipoteca: € 14.500.000; Importo capitale: € 7.250.000.

*Note: La suddetta ipoteca riguarda anche altri beni già oggetto della procedura esecutiva n. 94/2022.*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ , derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Bianchini Marco in data 24/11/2016 al rep. n. 1431/1003, iscritta a Venezia in data 01/12/2016 ai R.G. n. 38360 R.P. n. 6945; Importo ipoteca: € 2.732.000; Importo capitale: € 1.366.000.

*Note: La suddetta ipoteca riguarda anche altri beni già oggetto della procedura esecutiva n. 94/2022.*

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ , derivante da: verbale di pignoramento immobili del 22/05/2023 al rep. n. 2595, trascritto a Venezia in data 09/06/2023 ai R.G. n. 19619 R.P. n. 14767.

#### **2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota**

**Bene pignorato per 1/1**

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 della piena proprietà di

#### **3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato**

**Bene:** Via Dalmazia n°21 – Lido di Jesolo – Jesolo (VE) - 30016

#### **4-Indicazione del prezzo di stima**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € **1.484.304,85**  
cui si trova:

**Arrotondamento: € 1.484.000,00 \* valore condizionato vedasi "Premessa"**

## Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 11
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 24
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 25
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 26
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 27
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 29
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 29
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 29
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 30

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

**2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

La sottoscritta Architetto Martina Chiarato, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 3059, è stata incaricata dal Tribunale Ordinario di Venezia-Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di redigere la perizia di stima dei beni immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 125/2023, promossa da contro

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un albergo con servizi, piscina e scoperto pertinenziale rientranti nell'identificazione catastale con foglio 67 mappale 210.

Dalla lettura del certificato notarile è emerso che è stata trascritta una convenzione e una scrittura privata tra la ditta esecutata e il Comune di Jesolo che vincola nella destinazione e nell'utilizzo il lotto identificato con il foglio 67 mappale 137 (adibito a parcheggio), già pignorato con procedura esecutiva n. 94/2022, al mappale 210; quest'ultimo oggetto della presente stima.

Dalla lettura degli atti edilizi reperiti dall'Ufficio Edilizia privata del Comune di Jesolo, si evince che il lotto sul quale è ubicato il bene oggetto di stima è legato al lotto adiacente, destinato a parcheggio, in qualità di area di pertinenza del bene pignorato con la presente procedura esecutiva.

Dal colloquio con il Dirigente dell'Edilizia Privata del Comune di Jesolo è emerso che il lotto oggetto della presente stima non può essere separato dal Lotto 006 della procedura esecutiva n° 94/2022 riunita alla n°95/2022 poiché, oltre a garantire gli standard a parcheggio per l'esercizio dell'attività alberghiera, la superficie di tale lotto, come meglio evidenziato nella Convenzione (All. 7), rientra nel calcolo della superficie edificabile massima per consentire l'ampliamento richiesto con la concessione edilizia oggetto della Convenzione e con i titoli edilizi successivi alla stessa.

Inoltre, è necessario precisare che attualmente nel lotto adibito a parcheggio (Lotto 006 della procedura esecutiva n° 94/2022 riunita alla n°95/2022) sono presenti due pozzetti con all'interno le vasche di contenimento a servizio della piscina ricadente nello scoperto oggetto di stima della presente procedura esecutiva.

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, si premette che il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, comprende già il valore del servizio dell'area di pertinenza a parcheggio. Pertanto, considerando il vincolo perpetuo ricadente tra i mappali 137 e 210 come esplicitato precedentemente, il valore del bene oggetto della presente stima è condizionato alla vendita congiunta del terreno oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 94/2022 riunita alla n. 95/2022 (Lotto 006).**

**Beni in Jesolo (VE)**  
**Località/Frazione Lido di Jesolo**  
**Via Dalmazia n° 21**

**Lotto: 001**

Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"

### **Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

### **Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato:** f

**Codice fiscale/P.IVA:**

**Con sede in:**

Legale rappresentante:

Codice fiscale: f

Residente in: \

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Jesolo è un comune italiano della provincia di Venezia, situato sul litorale del mare Adriatico, a nord est, nella Regione del Veneto. Ha una popolazione di oltre 25.000 abitanti. È una località turistica balneare italiana tra le più conosciute e apprezzate per i servizi offerti e la natura che la circonda. È in grado di ospitare oltre 5 milioni di presenze durante il periodo estivo. Il territorio jesolano si estende lungo la costa e al suo interno, occupando terreni adibiti all'agricoltura, un tempo parte della Laguna, che oggi si estende per un'ampiezza di 22 km quadrati. È attraversato in parte dai fiumi Piave e Sile, quest'ultimo chiamato anche Vecchio Piave. Jesolo è suddiviso Jesolo Lido o Lido di Jesolo (dove è ubicato il bene oggetto di stima) e Jesolo Paese, zona poco più interna

che non è a ridosso del mare.

Il Lido di Jesolo si trova in una posizione strategica, che abbraccia paesaggi suggestivi e vari: dalla laguna, alle montagne, alle città storiche e artistiche a pochissimi passi. Venezia è raggiungibile comodamente con vari mezzi. Si può arrivare in meno di un quarto d'ora d'auto a Punta Sabbioni, lasciare custodito il proprio mezzo negli appositi parcheggi e prendere il traghetto diretto per la famosa città lagunare oppure fare scalo al Lido di Venezia.

In alternativa, si può arrivare direttamente con la propria auto a Venezia, parcheggiando in Piazzale Roma negli appositi parking custoditi e proseguire poi a piedi o con i mezzi di trasporto nautici veneziani. Jesolo Lido è anche un luogo ideale per gli amanti della nautica. Situato a 11 miglia da Venezia e 40 miglia dalla costa croata, il porto di Jesolo fornisce un attracco ideale per un giro turistico nell'alto Adriatico, fornito di 488 posti barca a ridosso del fiume Sile. Il Lido di Jesolo è disseminato di servizi al turismo: lidi con ombrelloni e cabine, bar di ogni tipo, locali per il divertimento notturno, un parco acquatico gettonatissimo, hotel, camping, ristoranti, negozi, centri benessere, scuole di vela, scuole di sub e percorsi ciclabili per scoprire il territorio. Ci sono anche le spiagge libere, dove poter sostare con il proprio ombrellone senza dover per forza affittarne uno. Inoltre, è una cittadina ricca di eventi interessanti organizzati per l'estate.

Come punti di riferimento per orientarsi al Lido di Jesolo sono sicuramente le sue numerose piazze: 24. Quella più vicina al bene oggetto di stima è Piazza Marconi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: supermercati, bar, ristoranti, alberghi, farmacia, panificio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Jesolo Lido centro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:**

-Autobus ATVO - Linea 23 (Piazza Drago): fermata raggiungibile a piedi in 12 minuti dall'immobile oggetto di stima, da qui è possibile raggiungere in circa 10 minuti la fermata "Lido di Jesolo darsena" ed infine in circa 10 minuti a piedi si raggiunge il Porto Turistico di Jesolo Marina Resort.

Le principali vie d'accesso a Jesolo sono la Strada regionale 43 del mare Portegrandi - Jesolo, SP 42 "Jesolana" Punta Sabbioni - San Michele al Tagliamento.

**Identificativo corpo:**

Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New".

Alberghi e pensioni [D2] sito in Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, Via Dalmazia n. 21

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ..... - Piena  
proprietà  
Cod. Fiscale/P.Iva: C ..... - Con sede in: '

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... foglio 67, particella 210,  
indirizzo Via Dalmazia, piano T-1-2-3, comune Jesolo, categoria D/2, rendita € 18.323,89.

*Note: Si precisa che nella visura catastale vi è un errore sulla denominazione della società; pertanto, sarà necessario presentare un'istanza di correzione della denominazione all'Agenzia del Territorio di Venezia.*

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- mancanza rappresentazione grafica di alcune partizioni interne e di alcune altezze interne;
- errata rappresentazione grafica delle terrazze.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

-Docfa:	€ 600,00
-Diritti catastali:	€ 100,00
<b>Oneri Totali: € 700,00</b>	

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Autorizzazione condizionata prot. n. 402 del 21/02/1958

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia

**Per lavori:** progetto di ampliamento-sopraelevazione-modifiche fabbricato uso albergo

**Oggetto:** ristrutturazione con ampliamento

**Presentazione** in data 14/01/1958

**Rilascio** in data 21/02/1958 al n. di prot. 402

**Numero pratica:** Autorizzazione edilizia condizionata prot. n. 2800 del 20/03/1964

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia

**Per lavori:** progetto di parziale sopraelevazione

**Oggetto:** sopraelevazione

**Presentazione** in data 07/02/1964

**Rilascio** in data 20/03/1964 al n. di prot. 2800

**Numero pratica:** Autorizzazione edilizia condizionata prot. n. 1233 del 02/02/1973

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia

**Per lavori:** progetto di modifiche interne

**Oggetto:** modifiche interne

**Presentazione** in data 24/01/1973

**Rilascio** in data 02/02/1973 al n. di prot. 1233

**Abitabilità/agibilità** in data 11/06/1975

*NOTE: Il Permesso di Abitabilità si riferisce alla suddetta pratica edilizia e alle due pratiche precedentemente presentate.*

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. 1943 del 30/01/1984

**Intestazione**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** sanatoria e modifiche di fabbricato ad uso albergo

**Oggetto:** sanatoria

**Presentazione** in data 21/04/1983

**Rilascio** in data 30/01/1984 al n. di prot. 1943

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. 2145 del 30/07/1984

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** varianti in corso d'opera

**Oggetto:** variante

**Presentazione** in data 07/02/1984

**Rilascio** in data 30/07/1984 al n. di prot. 2145

**Numero pratica:** Concessione edilizia in sanatoria n. 1009 del 9/03/1990

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria

**Per lavori:** Ampliamento di un fabbricato ad uso albergo per il ricavo di un magazzino, varianti architettoniche per tenda a sbalzo al piano terra, modifiche fori e difformità delle terrazze

**Oggetto:** sanatoria

**Presentazione** in data 09/04/1986

**Rilascio** in data 09/03/1990 al n. di prot. 1009

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. 4045 del 10/05/1990

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** costruzione piscina

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione** in data 25/10/1989

**Rilascio** in data 09/05/1990 al n. di prot. 4045

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. 4267 del 14/01/1991

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** varianti piscina

**Oggetto:** variante

**Presentazione** in data 30/11/1990 prot. 035404

**Rilascio** in data 14/01/1991 al n. di prot. 18208+29138+35404

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. 4394 del 04/06/1991

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** modifiche piscina

**Oggetto:** variante

**Presentazione** in data 07/03/1991

**Rilascio** in data 04/06/1991 al n. di prot. 4394

*NOTE: Si precisa che, in allegato alla suddetta concessione edilizia vi è una richiesta di agibilità protocollata in data 18/06/1991 a n. 017965, ma l'agibilità non è mai stata rilasciata.*

**Numero pratica:** Concessione edilizia in sanatoria n. 4540 del 05/11/1991

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria

**Per lavori:** sanatoria di varianti e per eseguire lavori di modifiche di fabbricato ad uso albergo

**Oggetto:** sanatoria

**Presentazione** in data 06/11/1990

**Rilascio** in data 05/11/1991 al n. di prot. 4540

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. C/93/5029 del 21/06/1993

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** varianti relative il piano terra

**Oggetto:** variante

**Presentazione** in data 11/03/1992 al n. di prot. 92/007078

**Rilascio** in data 21/06/1993 al n. di prot. 92/007078+38736+93/11959

**Numero pratica:** Concessione edilizia n. C/93/5223 del 29/12/1993

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** variante relativa al piano terra

**Oggetto:** variante

**Presentazione** in data 07/07/1993 al n. di prot. 93/020503

**Rilascio** in data 29/12/1993 al n. di prot. 93/00455

**Numero pratica:** Concessione edilizia in Sanatoria n. 7345/95 – 24797/95 del 19/08/1996

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in sanatoria (Condono edilizio L. n. 47 del 28/02/1985)

**Per lavori:** ristrutturazione ai piani primo, secondo, terzo

**Oggetto:** condono edilizio

**Presentazione** in data 01/03/1995 al n. di prot. 7345/95-24797/95

**Rilascio** in data 19/08/1996 al n. di prot. 7345/95-24797/95

*NOTE: Si precisa che la richiesta di abitabilità, protocollata al n. 7060 del 25/02/1997, in riferimento alle pratiche edilizie (Concessione edilizia n. C/93/5029 del 21/06/1993, Concessione edilizia n. C/93/5223 del 29/12/1993 e Concessione edilizia in Sanatoria n. 7345/95 – 24797/95 del 19/08/1996), non è mai stata rilasciata in quanto non sono mai state ottemperate le integrazioni richieste in data 20/03/1997.*

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

A seguito di sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sono state riscontrate alcune difformità che possono essere così sommariamente descritte:

##### **Punto 1**

-Presenza di un locale deposito costituito da struttura in alluminio/plexiglass e copertura in plexiglass ubicato nella terrazza a piano primo.

Regolarizzabile mediante: Demolizione

-Demolizione, rimozione e smaltimento:	€ 5.000,00
--	------------

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

*Note: Trattasi di un'opera, comportante un aumento di superficie e di volume, realizzata senza autorizzazione edilizia su un bene soggetto a vincolo paesaggistico; pertanto, tale intervento non risulta sanabile.*

**Punto 2**

-Modifiche interne ed esterne;

-Lieve difformità della sistemazione esterna (es. zona verde);

-Errata rappresentazione grafica della terrazza a sbalzo a piano terra d'ingresso all'immobile \*\*

Regolarizzabile mediante: Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e SCIA in Sanatoria

-Parcella Professionista-Accertamento di Compatibilità Paesaggistica:	€ 2.500,00
---	------------

-Marche da bollo:	€ 32,00
-------------------	---------

-Diritti di segreteria Accertamento di Compatibilità Paesaggistica:	€ 100,00
---	----------

- Sanzione Accertamento di Compatibilità Paesaggistica*:	€ 516,00
--	----------

-Parcella Professionista-SCIA in Sanatoria:	€ 1.500,00
---	------------

-Diritti di segreteria SCIA in Sanatoria:	€ 450,00
---	----------

-Sanzione SCIA in Sanatoria*:	€ 516,00
-------------------------------	----------

Oneri Totali: **€ 5.614,00**

*\*Si precisa che il calcolo della sanzione deve essere eseguito dall'Amministrazione comunale, pertanto, il valore qui citato è puramente indicativo.*

*\*\* Si precisa che dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato, lo stato rilevato e l'estratto di mappa, la terrazza a sbalzo, a piano terra, rientra nel lotto e nei confini di proprietà della società esecutata. Tale verifica però, è alquanto approssimativa, per una verifica più precisa sarà necessario prevedere un rilievo topografico con lo strumento di rilevazione dei punti fiduciali e dei confini di proprietà.*

Dopo la lettura degli atti edilizi precedentemente elencati, è emerso che attualmente l'immobile non possiede un certificato di agibilità o segnalazione certificata di agibilità, che recepisca gli interventi eseguiti ed autorizzati con le pratiche edilizie dal 1984 al 1996. Durante gli anni, sono state presentate diverse richieste di abitabilità/agibilità ma le stesse non sono mai state rilasciate dal Comune di Jesolo, in particolare per quanto riguarda l'ultima richiesta, non sono state ottemperate le

integrazioni documentali richieste per poter rilasciare il titolo.

Ad oggi l'immobile risulta essere privo dell'agibilità.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, oltre alla regolarizzazione delle difformità, si ritiene necessario prevedere anche la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, per la quale saranno previsti i seguenti costi:

-Parcella professionista:	€ 3.000,00
-Attestato di Prestazione Energetica:	€ 500,00
-Dichiarazione di Rispondenza degli impianti (elettrico, idrico, condizionamento/riscaldamento, antincendio, ascensore)*:	€ 10.000,00
-Variazione catastale (vedasi punto 3-conformità catastale)	

Oneri Totali: **€ 13.500,00**

*\*Si precisa che il valore è stimato considerando che gli impianti esistenti siano stati realizzati alla Regola dell'Arte.*

*Nel caso in cui, a seguito di verifiche più approfondite da parte della ditta specializzata a produrre i documenti, gli impianti non siano conformi, si dovrà prevedere anche delle opere di adeguamento, che al momento non è possibile stabilire; pertanto, non andrebbero più redatte delle Dichiarazioni di Rispondenza ma nuove Dichiarazioni di Conformità degli impianti.*

Propedeutica alla segnalazione certificata di agibilità vi è anche la richiesta di autorizzazione all'allacciamento fognario, in quanto attualmente, non vi sono autorizzazioni vigenti:

#### 1-Richiesta Autorizzazione allo Scarico

-parcella professionale	€ 2.000,00
-diritti d'istruttoria	dai € 91,30 ai € 231,00 = € 161,15*
-marche da bollo	€ 32,00

Oneri Totali: **€ 2.193,15**

*\*si stima una media dei diritti di segreteria in quanto in base al caso specifico andrà valutata la procedura di richiesta più idonea. Si precisa inoltre, che potrebbero essere necessarie delle opere per adeguare l'attuale impianto fognario al Regolamento di Fognatura della Veritas, ma le stesse non sono al momento verificabili e stimabili.*

In data 04/08/2023 è stata presentata, dall'esecutato, la pratica di avvio con SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato di Prevenzione Incendi.

Da colloquio con il tecnico istruttore dell'Ufficio Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco di Mestre è emerso che, per gli alberghi esistenti alla data del 26/04/1994, era stata data la possibilità di dichiarare la conformità per almeno 6 delle prescrizioni indicate dalla normativa vigente se gli stessi ottemperavano alla presentazione di una SCIA parziale entro il 30 giugno 2023, consentendo così la prosecuzione dell'attività e l'ammissione al piano straordinario di adeguamento antincendio di cui al Decreto 16/03/2012 con proroga fino al 31 dicembre 2024 per il termine dell'adeguamento alle disposizioni di prevenzione. Tenuto conto della SCIA, oggetto del presente immobile, il tecnico ha valutato che la stessa non può essere accettata in quanto presentata oltre i termini stabiliti e quindi l'attività deve essere chiusa e prevedere il completo adeguamento antincendio rispondente alla nuova normativa del D.M. 14/02/2020 con la seguente procedura:

- 1-Richiesta parere di progetto ai Vigili del Fuoco
- 2-Approvazione del progetto
- 3-Esecuzione dei lavori di adeguamento
- 4-Presentazione SCIA per nuova attività

-Parcella professionista:	€ 20.000,00
-Diritti istruttoria SCIA- CPI:	€ 324,00
-Opere di Adeguamento con stima parametrica	€ 250.000,00 *
Oneri Totali: € 270.324,00	

**\*Si precisa che il valore delle opere di adeguamento tecnico ai requisiti citati nella normativa antincendio, al momento è quantificabile solo attraverso una stima parametrica che potrà subire una modificazione anche consistente a seguito della conclusione dell'iter previsto dalla normativa per l'adeguamento stesso.**

***Il tutto per un totale dei costi per conformare la struttura alberghiera pari a € 296.631,15\*.***

***\*al netto delle eventuali opere attualmente non stimabili citati nelle apposite note sopra descritte.***

***Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.***

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Alberghi e pensioni [D2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli Interventi
<b>In forza della delibera:</b>	Consiglio Comunale n. 27 del 25/03/2021 e s.m.i.
<b>Zona omogenea:</b>	B3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 11-69 delle Norme tecniche del Piano degli interventi
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Convenzioni edilizie e Scrittura privata
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	Convenzione edilizia/urbanistica del 31/05/1984 n.8 trascritto a Venezia ai R.G. n. 11933 e R.P. n.9652 in data 14/06/1984 e Scrittura privata del 31/05/1984 n. 9 trascritta a Venezia ai R.G. n. 11934 e R.P. n. 9653 del 14/06/1984
<b>Obblighi derivanti:</b>	Nella Convenzione veniva citato:  -all'art. 5: la Società esecutata si impegnava a destinare in perpetuo l'area, di superficie di mq 268 pari al 22 % della superficie del lotto, a parcheggio, ed a sistemare tale area a proprie cure e spese;  -all'art. 7: gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa.

Dalla Scrittura privata veniva dichiarato dalla società esecutata il vincolo alla non edificabilità

sulla superficie di terreno identificata la foglio 67 mappale 137, la quale doveva considerarsi area di pertinenza del fabbricato edificando (foglio 67 mappale 210).

<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Standard a parcheggio.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Premesso che:

1-dalla lettura del certificato ventennale sono emersi due documenti, già sopra citati:

a)-Convenzione edilizia/urbanistica a favore del Comune di Jesolo contro

dalla quale si evince che la ditta aveva presentato una richiesta di concessione edilizia per costruire, su un'area di sua proprietà, un ampliamento dell'azienda esistente ma che trattandosi di un'area non destinata, dallo strumento urbanistico dell'epoca, a zona industriale-commerciale, il rilascio della concessione era subordinata alla stipula di una convenzione.

Pertanto, si è stipulato che: la ditta si impegnava a destinare in perpetuo l'area (foglio 67 mappale 137), di superficie 268 mq, a parcheggio ed a sistemare tale area a proprie cure e spese.

b)-Scrittura privata a favore del Comune di Jesolo contro

dalla quale si evince che la ditta vincolava alla non edificabilità la superficie di terreno (foglio 67 mappale 137) e che la stessa doveva considerarsi area di pertinenza del fabbricato edificando (foglio 67 mappale 210).

2-dalla lettura delle pratiche edilizie citate al capitolo precedente, l'area identificata la foglio 67 mappale 137, adiacente all'area identificata al foglio 67 mappale 210 (oggetto della presente procedura esecutiva), risulta rappresentata come area di pertinenza ad uso parcheggio a servizio

dell'attività alberghiera, quest'ultima oggetto di stima; il tutto come da convenzione sopra citata.

3-l'area ad uso parcheggio, identificata al foglio 67 mappale 137, non rientra tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva, ma la stessa è oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 94/2022 riunita all' Esecuzione Immobiliare n. 95/2022 (Lotto 006). Tale aspetto condiziona il prezzo della presente vendita come già meglio descritto nella "Premessa";

4-presenza di un locale, non legittimato, nella terrazza a piano primo (meglio descritto nel punto 4 conformità edilizia).

***Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.***

**Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato a Jesolo (VE), frazione Lido di Jesolo, prestigiosa località turistica rinomata soprattutto per il turismo estivo.

Il bene pignorato è costituito da una struttura alberghiera composta: da 44 camere per gli ospiti, una sala ristorante con cucina e bar, spazi comuni interni ed esterni e piscina. L'hotel è stato classificato con categoria 3 stelle.

La struttura alberghiera denominata "Hotel New" è stata edificata prima del 1958. La costruzione, nonostante le notevoli modifiche subite nel corso degli anni, ha conservato gran parte delle caratteristiche tipiche degli anni '70-80, epoche nei quali sono stati eseguiti numerosi interventi.

L'hotel è posizionato lungo Via Dalmazia, parallela alla Via Dante Alighieri; quest'ultima si collega direttamente alla Via principale di Jesolo, Via Bafile, in corrispondenza di Piazza Marconi, distante circa 10 minuti a piedi dal bene oggetto di stima.

L'immobile si presenta in quattro piani fuori terra, dove il piano terra risulta rialzato da tre gradini esterni dalla quale è possibile accedere ad una piccola area esterna arredata con tavolini e sedie.

Dall'ingresso principale su Via Dalmazia si accede, attraverso una porta a due ante a battente vetrata, ad un atrio e da questo alla reception e al bar. Nell'ala a destra dall'accesso principale sono ubicate due sale da pranzo; una delle due sale è collegata alla cucina posizionata nel lato nord del fabbricato e a un magazzino posizionato al centro del piano terra/rialzato.

In corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato sono ubicati un salottino e il corpo bagni; il primo è

collegato allo spazio esterno: laterale in prossimità del parcheggio e retrostante in prossimità della piscina. La cucina e il salottino sono divisi e collegati da un disimpegno, dalla quale a sua volta è possibile accedere ad un piccolo wc.

Inoltre, nelle vicinanze della reception, si trovano: il vano scale che collega i piani terra, primo, secondo e terzo e l'impianto ascensore.

L'intero piano si presenta con caratteristiche di finiture mediocri: pavimento in marmo di diverse tonalità, pareti dipinte di color bianco, controsoffitto a quadrotti in corrispondenza delle sale da pranzo e serramenti di alluminio color nero.

La cucina invece presenta una pavimentazione di piastrelle antiscivolo.

Al piano primo la scala sbarca su un pianerottolo con disimpegno orizzontale, lungo tutta la lunghezza dell'immobile, dalla quale però si sviluppano due corridoi di accesso alle camere. I corridoi sono compartimentati da pareti e porte REI. In tale piano sono ubicate 14 camere da letto, tutte dotate di bagno privato attrezzato con lavabo, wc, bidet e box doccia. Anche le camere presentano finiture mediocri quali: pavimento in piastrelle di gres, pareti dipinte di colore bianco, serramenti in legno con vetrocamera, protetti da tapparelle di plastica e porte interne in legno tamburato.

I corridoi sono caratterizzati da controsoffitti a quadrotti.

L'accesso ad ogni camera avviene mediante una chiave elettronica (badge).

Le due camere che affacciano su Via Dalmazia possono usufruire di due terrazze di modesta dimensione mentre dal corridoio, sul fronte retrostante, è possibile accedere ad un'ampia terrazza, presente solo in questo piano, dalla quale è visibile lo spazio esterno con la piscina.

Infine, a piano primo è presente un locale guardaroba con relativo servizio igienico.

La distribuzione degli ambienti a piano secondo e terzo è la medesima di quella a piano primo, con la sola eccezione che i tali piani sono presenti 15 camere da letto senza il locale guardaroba.

L'unica differenza a livello di finiture riguarda il piano secondo, dove i serramenti sono verniciati, internamente, di colore bianco.

Per quanto riguarda le terrazze:

-a piano secondo, due camere sempre sul fronte Via Dalmazia, possono usufruire di due terrazze mentre,

vi è una terza accessibile dalla porta finestra collegata al corridoio;  
-a piano terzo si riprende la conformazione come a piano primo: le due camere sul fronte Via Dalmazia, possono usufruire di due terrazze di modesta dimensione.

A livello impiantistico l'immobile è dotato di impianti di riscaldamento, climatizzazione, elettrico, idrico e gas.

Lo spazio esterno, retrostante l'albergo, è accessibile sia lateralmente all'immobile sia dal salottino a piano terra.

La sistemazione esterna è costituita da una piccola area giochi per bambini e da due piscine (una per adulti e una per bambini).

Si precisa, come già precedentemente descritto nella "Premessa", che la struttura alberghiera ha a disposizione uno spazio a parcheggio su lotto limitrofo, pavimentato da betonelle di cemento, collegato direttamente all'albergo e accessibile da Via Tommaseo attraversando un cancello metallico carraio scorrevole.

**Si precisa che l'immobile dovrà essere sottoposto ad importanti opere di adeguamento tecnico ai requisiti citati nella normativa antincendio, al momento quantificabili solo attraverso una stima parametrica che potrà subire una modificazione anche consistente a seguito della conclusione dell'iter previsto dalla normativa per l'adeguamento stesso.**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di l

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Numero di camere: **44**

E' posto ai piani: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21

Altezze utili interne di circa:

-PT: 3.30 m-2.78 m

-P1°: 3.07 m

-P2°: 2.98 m

-P3° 2.83 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta un mediocre stato manutentivo

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **mediocri**

*Note: Alcuni serramenti sono verniciati sia internamente sia esternamente di color bianco, altri sono rimasti della stessa colorazione del legno.*

Infissi esterni                      tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

*Riferito limitatamente a: serramenti a piano terra*

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

*Riferito limitatamente a: camere e corridoi*

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

*Riferito limitatamente a: bagni*

Pavim. Interna                      materiale: **marmo**

*Riferito limitatamente a: piano terra*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento al numero di camere.

Destinazione	Parametro	Numero di camere	Coeff.	Numero di camere	Prezzo unitario
camere	Numero di camere	44	1,00	44	€ 45.000,00
		<b>44,00</b>		<b>44,00</b>	

**È l'importo unitario è già comprensivo dell'incremento dei servizi accessori per ogni camera quali: ristorante, bar, piscina e parcheggio.**

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

*Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dalla ditta esecutata e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.*

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

*Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dalla ditta esecutata e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.*

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

*Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dalla ditta esecutata e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.*

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

*Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dalla ditta esecutata e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.*

**Ambiente:** Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

## **Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

### **1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 23/12/1980 al 17/11/1995**

**Proprietario:** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio Rocchi Pierino, in data 23/12/1980, al rep. n. 13475; trascritto a Venezia, in data 20/01/1981, ai R.G. n. 1413 R.P. n. 1181.

### **2-Indicazione attuale proprietà da 18/02/1988 ad oggi**

**Proprietario:** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rogito del Notaio Rocchi Pierino, in data 18/02/1988, al rep. n. 33097; trascritto a Venezia, in data 17/11/1995, ai R.G. n. 24994 e R.P. 17602.

**Identificativo corpo: Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"**

Alberghi e pensioni [D2] sito in Jesolo (VE), Via Dalmazia 21.

Libero.

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sull'immobile oggetto di pignoramento; pertanto, lo stesso è da ritenersi libero per la vendita.

## **Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### **6.1 Vincoli che restano 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 che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

#### **6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Terracina Valeria in data 03/08/2007 al rep. n. 8405/4687; iscritta a Venezia in data 10/08/2007 ai R.G. n. 34688 e R.P. n. 9139; Importo ipoteca: € 14.500.000; Importo capitale: € 7.250.000.

*Note: La suddetta ipoteca riguarda anche altri beni già oggetto della procedura esecutiva n. 94/2022.*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Bianchini Marco in data 24/11/2016 al rep. n. 1431/1003; iscritta a Venezia in \_\_\_\_\_

data 01/12/2016 ai R.G. n. 38360 e R.P. n. 6945; Importo ipoteca: € 2.732.000; Importo capitale: € 1.366.000.

*Note: La suddetta ipoteca riguarda anche altri beni già oggetto della procedura esecutiva n. 94/2022.*

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
:rivante da: verbale di pignoramento  
immobili del 22/05/2023 al rep. n. 2595, trascritto a Venezia in data 09/06/2023 ai R.G. n. 19619 e R.P. n. 14767.

#### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

#### 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

#### 6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

### **Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Trattasi di beni che non rientrano in un Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Il criterio per la stima del bene in oggetto è la Stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia; Ufficio tecnico di Jesolo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 -Agenzie Immobiliari - annunci in internet - min €/ camera 22.617 - valore max €/camera 75.000;  
 -Parametri medi di zona per destinazione principale (€/camera): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, nuovi e liberi sul mercato ammonta ad € 45.000 a camera.

**8.3.3 Valutazione corpi:**

**Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New". Alberghi e pensioni [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.980.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Numero di camere</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
camere	44	€ 45.000,00	€ 1.980.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.980.000,00
Valore corpo			€ 1.980.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.980.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.980.000,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Numero di camere</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"	Alberghi e pensioni [D2]	44	€ 1.980.000,00	€ 1.980.000,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 198.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 297.331,15

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 364,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.484.304,85

**Arrotondamento: € 1.484.000,00 \* valore condizionato vedasi "Premessa"**

**Si precisa che l'immobile dovrà essere sottoposto ad importanti opere di adeguamento tecnico ai requisiti citati nella normativa antincendio, al momento quantificabili solo attraverso una stima parametrica che potrà subire una modificazione anche consistente a seguito della conclusione dell'iter previsto dalla normativa per l'adeguamento stesso.**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ID	Valore diritti e quota
Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"	€ 1.980.000,00

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

### Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetria catastale
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratiche edilizie
- All. 5 Atti di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Certificato ventennale
- All. 8 Visura camerale con Certificato di residenza, Stato di famiglia, Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del legale rappresentante della ditta eseguita
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici
- All. 11 Non presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica
- All. 12 Risposta Ente Veritas in merito all'autorizzazione allo scarico
- All. 13 Presentazione pratica SCIA per rilascio CPI
- All. 14 Giuramento CTU

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad IVA in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona giuridica.

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New"
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New":</b>  1000/1000 di  - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Struttura alberghiera con servizio bar, ristorante e piscina denominata "Hotel New":</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 67, particella 210, indirizzo Via Dalmazia, piano T-1-2-3, comune Jesolo, categoria D/2, rendita € 18.323,89
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>1.484.304,85</b> <b>Arrotondamento: € 1.484.000,00 * valore condizionato vedasi "Premessa"</b>
Data generazione:	21-09-2023

L'Esperto alla stima  
**ARCH. Martina Chiarato**

