
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc. Coop.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **376/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2020 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 – Immobile alberghiero

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo
Codice fiscale: MGGMGH65R45L736I
Studio in: Via Aleardi 41 - Mestre VENEZIA
Telefono: 041 2381016
Email: margheritamaggiolo@guarinionimaggiolo.it
Pec: margherita.maggiolo@archiworldpec.it



INDICE

Riassunto di Perizia	p.	3
Quesiti	p.	5
Premessa	p.	7
quesito 1: completezza documentazione ex art 567 cpc.	p.	8
quesito 2: generalità degli esegutati	p.	8
quesito 3: individuazione dei beni pignorati	p.	8
quesito 4: Regolarità urbanistica.	p.	10
quesito 5: stato di possesso e provenienza.	p.	23
quesito 6: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	p.	24
quesito 7: 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	p.	26
quesito 8: valutazione complessiva dei beni.	p.	27
quesito 9: quota indivisa.	p.	29
quesito 10: elenco allegati	p.	29
quesito 11: regime fiscale di vendita.	p.	31
quesito 12 : schema identificativo dei beni da porre all'asta	p.	31



Riassunto Perizia

Bene: Via Venezia n. 19 - Oriago di Mira - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Albergo di 63 camere

Identificativo Lotto: 001 - Albergo

Corpo A Fabbricato: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Oriago di Mira, Via Venezia 19

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Società in accomandata semplice costituita il 05/07/1969

- procedure in corso: in scioglimento e liquidazione (al 10/06/2020) liquidatore: [REDACTED]

sentante dell'Impresa; socio accomandatario: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc. Coop.** [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A

rogito di UNEP C/O CORTE D'APPELLO in data 26/07/2006 n. 6120/2010 iscritto a Venezia in data 05/08/2006 n. 25175/24100;

si riporta dalla Nota di Trascrizione:

Sezione B - Immobili: unità negoziale n.1 : immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2; .

- **Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: 175 concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 272.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di notaio Tessiere Alberto, Mira (VE) in data 26/07/2006 n. 6120/2010; Iscritta a Venezia in data 30/07/2006 n. 26302/24107;

Note: si riporta dalla Nota di Iscrizione:

[REDACTED]

-Sezione B - Immobili: unità negoziale n. 1: immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2; immobile n.2 catasto terreni immobile n.2 fg.14 mapp.138; immobile n.3 catasto terreni fg.14 part.306.

-Sezione C - Soggetti: contro: soggetto [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** contro [REDACTED]

[REDACTED] concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 2.024.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di notaio Tessiere Alberto, Mira (VE) in data 26/07/2006 n. 6120/2010; Iscritta a Venezia in data 05/07/2006 n. 22510/2004;

Note: si riporta dalla Nota di Iscrizione:

-durata: 15 anni



-Sezione B - Immobili: unità negoziale n. 1: immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2; immobile n.2 catasto terreni immobile n.2 fg.14 mapp.138; immobile n.3 catasto terreni fg.14 part.306.

-Sezione C - Soggetti: contro: soggetto n. [REDACTED]

[REDACTED] tra privata con sottoscrizione autenticata trascritta a Venezia ai [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.**- [REDACTED] da: 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario; Imp [REDACTED]; A rogito di notaio Tessiere Alberto, Mira (VE) in data ~~21/09/2009 al n. 25176/13692~~ Iscritta a Venezia in data [REDACTED]

Note: si riporta dalla Nota di Iscrizione:

-durata: 20 anni

-Sezione B - Immobili: unità negoziale n.1 : immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2; --

Sezione C - Soggetti: [REDACTED]

Valore lotto:

Il più probabile valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni operate nello stato di fatto in cui si trova: **€2.216.228,20**



QUESITI

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

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 insolite, 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

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale di Venezia al n.457, in data 05/02/2020 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.376/19 dal Giudice per le Esecuzioni dott.Gabriella Zanon

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 45esimo giorno antecedente all'udienza fissata per il 25/09/2020. In data 07/08/2020 la scrivente depositava il giuramento. Successivamente presentava istanza di proroga dei termini per il deposito della perizia. L'istanza veniva accolta in data 13/08/2020 ed il termine per il deposito prorogato al 11/10/2020.

Procedeva infine nei termini fissati al deposito della perizia estimativa.



Beni in Mira (VE)
Località/Frazione **Oriago di Mira**
Via Venezia n.19

Lotto: 001 - struttura alberghiera

Risposta al primo punto del quesito

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

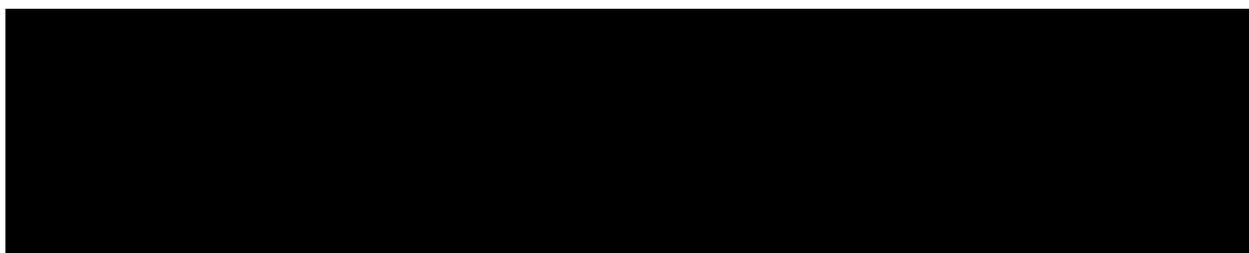
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato è situato sulla Riviera del Brenta, area urbana della Città Metropolitana di Venezia che si estende lungo le Rive del Naviglio del Brenta, ramo minore del fiume Brenta tra Stra e Fusina. Tutta l'area ha un elevato valore storico paesaggistico dovuto alla presenza di numerose ville storiche. Deve la sua importanza a fini turistici anche alla vicinanza a Venezia ed a Padova. Il fabbricato pignorato è situato ai margini di Oriago, frazione di Mira, prossima all'intersezione tra la viabilità tradizionale (Via Venezia), che segue la riva del Naviglio e dalla quale ha accesso, e quella più recente che conduce al casello autostradale, Via A. Moro.

Alle spalle del lotto dove è sito il bene pignorato l'edificazione è prevalentemente a destinazione residenziale a due piani fuori terra, con caratteristiche architettoniche e densità tipiche degli anni 60-70. La fascia edificata non è profonda, è compresa tra via Venezia e la linea ferroviaria e si allunga parallelamente al Naviglio Brenta.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.



Servizi offerti dalla zona: Farmacia (ottima, la più vicina a 350 m. circa), Ufficio Postale (discreta, a 1,5 km circa), Servizio ospedaliero (buono, a 8 km ospedale di Dolo), banca (buona), stazioni di servizio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Stra, Malcontenta, Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Stra, Malcontenta, Venezia, Padova.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus pubblici linea Ve-Pd fermata di fronte all'albergo, linea ferroviaria Stazione Mira Oriago 750 m. circa, linea ferroviaria Stazione Mira Marano 7 km circa, servizio pubblico turistico di trasporto fluviale, aeroporto Marco Polo Venezia 9,5 km circa, aeroporto di Treviso 40 km circa, autostradale, casello Mira-Oriago 2,8 km.

Identificativo corpo: A Fabbricato.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Oriago di Mira, Via Venezia 19

Quota e tipologia del diritto

100/100 d [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 14, particella 138, indirizzo Via Venezia 19, piano S1-T-1, comune Mira, categoria D/2, rendita € 43.273,00

Ulteriori informazioni: classamento e rendita rettificati (d. m. 70/94)

Derivante da: Variazione nel classamento del 11/09/2006 protocollo n. VE0154109 in atti dal 11/09/2006 Variazione di classamento (n.30818.1/2006)

Confini: Il fabbricato è un volume isolato nel mappale 138.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: Area di Enti Urbani e Promiscui, sezione censuaria Mira, foglio 14, particella 138, qualità ente urbano, superficie catastale are 31 ca 30

Derivante da: catasto terreni derivante da unione di part.138 superficie 28.80 (a sua volta derivante da unione di part.138 di are 25.70, seminativo, e part. 504 ente urbano di are 3.10) e di part.306 di are 2.50 (giusta variazione tipo mappale 23/12/1981 n.900145.1/1981)

Confini: il mapp.138 confina a nord ed a est con Via M. Bivere, a sud con strada statale n.11 Pd-Ve, a ovest con mapp.160

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

Al piano terra: difformità camera/bagno situati all'angolo nord ovest dell'edificio (stanza n. 24); assenza n. 3 porte di comunicazioni tra camere contigue (tra stanza nn. 20 e 21; tra stanza nn. 43 e 44, tra stanza nn. 42 e 41); lieve difformità nei gradini dell'accesso principale al piano terra.



Al piano 1: difformità camera/bagno situati all'angolo nord ovest dell'edificio (stanza n. 169) assenza n. 3 porte di comunicazioni tra camere contigue (tra stanza nn. 156 e 157; tra stanza nn. 183 e 184, tra stanza nn. 180 e 181)

difformità lieve divisorio bagno stanza 176 ai piano terra e primo modestissime rifodere nei bagni per occultamento impianti;

Al piano interrato: lievi difformità del divisorio tra sala colazione e deposito alimenti mancata rappresentazione delle piccole luci nel locale tecnico e nella cucina, rifodere.

Regolarizzabili mediante: variazione in aggiornamento

variazione catastale in aggiornamento riferita ai tre piani: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: posizione 136/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Per lavori: costruzione di un albergo di piani 2 + 1 interrato, e vani cat.80 costruito sul terreno identificato in Catasto con il fg.14 ed il mapp.138

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/1969 al n. di prot. 6319

Rilascio in data 10/03/1969 al n. di prot. 136/69

Abitabilità/agibilità in data 04/07/1972 al n. di prot. 136/69

NOTE:

- Concessione rilasciata previo Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti di Venezia 15-09-1969 (timbri nei grafici di concessione, atto non recuperato)

- Certificato di prevenzione incendi: parere favorevole al rilascio il 01/08/1972 con prot.2521/P/24721 condizionato all'attuazione di opere edili ed impiantistiche.

Numero pratica: posizione 78196

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n°31 vani ragg.cat. ad uso alberghiero in ampliamento a quello esistente

Oggetto: nuova costruzione in ampliamento

Presentazione in data 02/08/1979 al n. di prot. 78196

Rilascio in data 17/01/1980 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/04/1981 al n. di prot. 78196

NOTE:

Concessione rilasciata previa autorizzazione Regione Veneto ai sensi legge 1497/1939 e Regol.1357/1940 salvo le osservazioni di cui al provvedimento pari data e numero. 19/11/1979 prot.1556/VE/23/24 (timbri nei grafici di concessione)

Si riferisce esistenza deliberazione Giunta Regionale n.13009 seduta 06/10/1981 di assegnazione, ai



sensi LR 28/1979 di contributo decennale di £15.000,00 all'anno commisurato all'importo della spesa ammessa a contributo di £300.000,00

Numero pratica: posizione 86465

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Note tipo pratica: pratica ai sensi art.26 legge 47/1985

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: opere di adeguamento antincendio ai sensi L.818/84

Presentazione in data 16/10/1986 al n. di prot. 86465

Rilascio in data 10/01/1987 al n. di prot. 86465

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1989 al n. di prot. 86465

NOTE: opere previste: parete divisoria interna tagliafuoco; cisterna per accumulo acqua secondo disposizioni VV.F. installazione gruppo elettrogeno, insonorizzazione pareti e soffitti.

Numero pratica: posizione 87576

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Per lavori: opere di modifica interna con diminuzione superficie bagni a favore della superficie utile delle camere

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/11/1987 al n. di prot. 87576

Rilascio in data 22/02/1988 al n. di prot. 87576

Abitabilità/agibilità in data 21/02/1989 al n. di prot. 87576

NOTE: Agibilità riferita alle n.8 camere modificate internamente

Numero pratica: posizione 326/401

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio L.326/03 - L.R. 21/04

Per lavori: chiusura terrazzo per creazione sala fumatori realizzata in assenza di titolo abilitativo

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 12/10/2004 al n. di prot. 36530

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità Non è stato richiesto il certificato di agibilità

NOTE: il titolo edilizio in sanatoria è stato rilasciato previo rilascio di:

- Parere Favorevole prot.10306 cls.34.19.10/311 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna
- Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.146 del dlgs 42/2004 come prevista dall'art.32 comma 1 del dlgs n.42/2004

Numero pratica: DIA 1218

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività ai sensi art.2 comma 60 Legge 662/1996 e s.m.

Per lavori: opere interne di adeguamento locale cucina ed adeguamento impianto ascensore

Oggetto: opere di adeguamento

Presentazione in data 03/10/2001 al n. di prot. 29119

NOTE: si allega il parere preventivo condizionato dell'Unità Locale Socio Sanitaria n.13 prot. n°:



N/DO/11619 del 17/07/2001.

Numero pratica: 769 prot.n.dd 19.02.1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione fori luce, camino-presa d'aria, pareti divisorie e modifiche alla consistenza e distributivo al piano interrato, formazione interspazio tra alcune bocche di lupo e setti verticali

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 19/02/1986 al n. di prot. 3622

Procedimento non ancora concluso.

L'importo è stato saldato? NO.

Importo pagato: Lire 3.307.000. Importo residuo: da calcolare da parte dell'Amministrazione

NOTE: Tale pratica di condono è stata presentata dopo la costruzione del corpo principale del fabbricato, tra il 1970 ed il 1972 e dell'ampliamento avvenuto tra il 1980 ed il 1981. A tutt'oggi l'iter non è completato ma si è accertato che i Richiedenti hanno integrato la pratica con quanto richiesto dall'Amministrazione, compresa la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica. Alla data di redazione della presente relazione il procedimento è prossimo alla conclusione: in data 23/09/2020 sono scaduti i 90 gg entro i quali la Soprintendenza era tenuta ad esprimersi con motivi ostativi, o condizioni, al rilascio del parere di competenza. Il tecnico della Città Metropolitana che rilascia autorizzazione paesaggistica ha riferito alla scrivente che la Soprintendenza non si è espressa e si intende dunque verificato il silenzio assenso, e di essere a sua volta favorevole al rilascio del condono edilizio, procederà a breve alla verifica delle sanzioni.

Dopo riscontro con i tecnici della Città Metropolitana preposti alle valutazioni ambientali, e con quelli dell'Ufficio Condono del Comune di Mira, la Scrivente ritiene ragionevole affermare che non ci saranno ostacoli al rilascio del condono, una volta pagati oneri e sanzioni.

Si sottolinea che, benché la pratica sopra descritta non avesse concluso il suo iter, negli anni successivi sono state richieste e rilasciate dall'Amministrazione altre autorizzazioni volte a modificare ulteriormente i luoghi.

I grafici di rilievo allegati docc.20-21-22 evidenziano le difformità rispetto allo stato di condono (benché non ancora formalmente rilasciato) ed a tutte le autorizzazioni successive rilasciate pur in pendenza di condono.

Numero pratica: prot.n.12653

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione allo scarico reflui

Note tipo pratica: a norma art.15 comma 7 legge 10/05/76 n. 319 e del Regolamento Comunale

Oggetto: autorizzazione allo scarico di rifiuti liquidi per l'insediamento civile A/1 ad uso Hotel

Rilascio in data 30/10/1997 al n. di prot. 0145815

NOTE: L'autorizzazione ha validità di anni 4 dalla data del rilascio ai sensi art.7 della legge 172/1995 (allegata)

4.1.1 Conformità edilizia:

Si precisa preliminarmente che le irregolarità rappresentate nei rilievi grafici allegati docc.20-21-22, non sono irregolarità rispetto allo stato oggi legittimo, bensì rispetto allo stato rappresentato nel condono, a tutt'oggi ancora non rilasciato, unitamente a quello delle autorizzazioni rilasciate successivamente all'istanza di condono ed in pendenza di quello.

Sebbene infatti l'iter del condono non sia completato, alla data del deposito della presente perizia, la scrivente, in forza di colloqui intrattenuti con i tecnici della Soprintendenza, della Città Metropolitana, del Comune di Mira, ha dedotto non esserci motivi ostativi al rilascio dell'atto,



previo ovviamente pagamento di oneri e sanzioni, e che la conclusione dell'iter avrà tempi contenuti.

Tutto ciò premesso si elencano di seguito le irregolarità che sono oggetto della pratica di condono, poi, assumendo il fabbricato come già condonato, si elencano le irregolarità individuate in difformità alle autorizzazioni rilasciate successivamente alla istanza di condono ed evidenziate nei grafici prodotti ed allegati (doc.20-21-22)

Si elencano le seguenti irregolarità già inserite nella pratica di condono pendente:

-Opere oggetto di condono (relazione del professionista incaricato dell'ottenimento del rilascio del titolo, allegata doc.36.8):

rispetto alla pratica del 1969: opere interne al distributivo relative ai tre piani corrispondenti a: aumento superficie piano interrato, modifiche forometriche, modifiche ai prospetti, ai poggianti ed alle partizioni architettoniche verticali ed alle bocche di lupo, aumento della superficie al piano terra (13.75 mq) corrispondente al salottino a lato dell'ingresso principale, aumento di superficie al piano primo per nuovo poggiano. Rispetto alla pratica edilizia del 1978: ampliamento e modifica piano interrato, modifiche prospetti, camino lato nord, fori luce, interspazio tra bocche di lupo sporgenti, opere interne.

Regolarizzabili mediante: completamento pratica di condono in corso

si calcola per la sanzione ambientale e per gli oneri a conguaglio di quanto già versato alla presentazione della pratica (pari a 3.307.000 Lire come da bollettino allegato quale doc. 36.1) un importo presunto onnicomprensivo pari ad €10.000,00. L'importo definitivo sarà calcolato in fase istruttoria dai tecnici degli uffici competenti della Città Metropolitana di Venezia e del Comune di Mira: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Si elencano le seguenti ulteriori irregolarità:

- Distributivo della camera n.24 al piano terra e della corrispondente n.160 al piano primo. Il bagno è stato spostato senza la dovuta autorizzazione, lo spostamento ha modificato in modo peggiorativo, portandolo al di sotto dei limiti di norma, il rapporto aero-illuminativo superficie finestrata/superficie di pavimento

Regolarizzabili mediante:

demolizione distributivo stanze 24 e 160 e dei relativi bagni. Ricostruzione rispettando requisiti igienico sanitari e accessibilità.

demolizione, riprogettazione distributivo camera/bagno, costruzione. Si presume: € 38.500,00

Oneri Totali: **€ 38.500,00**

Note: cifra calcolata comprensiva delle spese tecniche.

- Collocazione esterna impianti sulla platea sul retro nord del fabbricato

Regolarizzabili mediante:

Cila in sanatoria previo accertamento di compatibilità paesaggistica

Per spese tecniche oneri e sanzioni: € 2.500,00

Per la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La dimensione ed il numero delle macchine installate richiedono da parte degli Uffici preposti alla tutela, Soprintendenza e Città Metropolitana, un supplemento di istruttoria per chiarire la posizione degli stessi rispetto al vincolo. Si riferisce, assunto quanto affermato dal tecnico competente della Città Metropolitana, non possa escludersi vengano imposte condizioni cui adeguarsi per il rilascio dell'atto.



- Costruzione vano ascensore nel vano scala di servizio, lato nord del fabbricato (si precisa che il citato ascensore è rappresentato nella pratica di condono n.401/2004 ma solo in via incidentale, infatti non è l'oggetto della pratica che riguarda invece la chiusura della saletta fumatori, quindi non è autorizzato).

Regolarizzabili mediante:

scia strutturale in sanatoria, si calcola per spese tecniche: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: nella scia possono essere fatte rientrare le lievi difformità interne evidenziate nei grafici docc.20-21.22

- Assenza di attestazione di agibilità e di Autorizzazione allo Scarico in corso di validità

Regolarizzabili mediante: Scia e domanda autorizzazione

Scia per agibilità: € 1.500,00

Domanda di autorizzazione allo scarico: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Tali adempimenti, agibilità ed autorizzazione allo scarico, sono indicati dalla scrivente nell'elenco irregolarità pur non essendo strettamente irregolarità edilizie, in quanto il loro adempimento, richiesto dal Comune come condizioni di conformazione, deve essere attuato entro i termini concessi pena la chiusura dell'attività. Si è provveduto dunque a detrarre i costi dalla stima del bene.

Infatti, come dettagliato nella risposta al quesito 5, la [REDACTED] ha presentato presso il Comune di Mira SCIA per subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera alla [REDACTED] per affitto di ramo d'azienda dell'albergo "Hotel il Burchiello". Successivamente il Comune di Mira, Servizio Suap, faceva richiesta di chiarimenti/conformazione e concedeva proroga in data 09/07/2019, 12/08/2019, 03/09/2019, 17/10/2019, 17/03/2020 ponendo delle condizioni di conformazione, citate nella comunicazione 17/10/2019 (allegata). In data 13/08/2020 comunicava proroga di 90 gg. dei termini per la presentazione della documentazione/chiarimenti per la conformazione, definendo quindi il nuovo termine al 11/11/2020 e specificando: "*il procedimento permane interrotto e i termini cominceranno nuovamente a decorrere dalla data di presentazione della documentazione chiesta. Decorso il termine prorogato sopra citato nel caso di mancata conformazione l'attività si intende vietata.*" (comunicazione allegata).

Per quanto riguarda l'autorizzazione allo scarico, elencata nell'elenco pratiche edilizie, aveva durata di anni 4 e doveva essere successivamente richiesta/rinnovata (atto allegato), si è dunque individuato il costo di tale pratica per detrarlo dal valore del bene stimato,

Si evidenzia a tal proposito che l'effettiva rispondenza del sistema fognario alla normativa attuale non è accertata, che il sistema complessivamente viene riferito essere funzionante ed anche che è stata rilasciata una autorizzazione sanitaria per le modifiche apportate alla cucina (allegata). Non potendo comunque escludere l'eventualità di incorrere nella necessità di attuare opere di adeguamento, previa specifica autorizzazione, per richiedere solo successivamente una nuova autorizzazione allo scarico, si assume tale ipotetico costo, corrispondente alla somma del progetto di adeguamento e delle presumibili lavorazioni di adeguamento, compreso nell'importo forfettario per "*Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi*" detratto dalla stima del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note generali sulla conformità:

si elencano altre pratiche/autorizzazioni rilasciate:

- **Autorizzazione sanitaria:**

L'unità è dotata di Autorizzazione a fini igienico-sanitari **prot.n°1206/22388 rilasciata il 17/08/1999** ai fini dell'esercizio dell'attività alberghiera, parzialmente modificata con la seguente capacità



ricettiva:

piano terra: n° 26 camere per complessivi 53 posti letto

primo piano: n°35 camere per complessivi 63 posti letto.

per una capacità ricettiva pari a 116 posti letto.

- Prevenzione Incendi:

E' stata presentata istanza al Comando dei Vigili del Fuoco della provincia di Venezia acquisita come pratica P/24721: SCIA parziale prot.21657 del 06/08/2019 e integrazioni successiva SCIA prot.32287 02/01/2019 per adeguamento attività ai fini della sicurezza antincendio (art.4 D.P.R. 01/08/2011 n.151)

Il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, Ufficio prevenzione incendi, comunica in data **27/02/2020 con rif. alla pratica P/24721** che a seguito sopralluogo effettuato dal responsabile dell'istruttoria tecnica in data 30/08/2019, a seguito SCIA parziale prot.21657 del 06/08/2019 e successive integrazioni, richieste con comunicazione del 22/11/2019 (allegata), " si comunica che è stato accertato il rispetto dei quattro requisiti di sicurezza antincendio previsti dalla normativa vigente e richiesti dalla legge 205/2017 art.1 comma 112 lettera i), (...) e che la Ditta dovrà procedere con le successive fasi di adeguamento secondo i termini temporali dettati dalla normativa per la completa conformazione dell'attività". (comunicazione allegata pratica P/24721)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 Trasposizione cartografica, informatica e riconferma dei vincoli D.C.C. n° 48 del 10.04.2002; Esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	D3.1-3 (art.13 par.1)
Norme tecniche di attuazione:	art.13 par.1 N.T.A zone D3.1 ZONE DESTINATE A STRUTTURE RICETTIVE A CARATTERE COLLETTIVO E AD ALBERGHI (L.R.27 giugno 1997 n.26) In queste zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni: a) nelle aree di nuova formazione ed in quelle all'interno delle zone urbane per le quali si chiede il cambiamento di destinazione d'uso, ogni intervento edilizio ed urbanistico è subordinato alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.d.L., P.P.), nelle altre aree è consentito l'intervento diretto; b) le aree da destinare a standard non dovranno essere inferiori a quelle previste dall'Art.25 della L.R. n.61/85; c) la superficie massima coperta non dovrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria corrispondente; d) il limite massimo di altezza viene fissato in a due piani fuori terra più il sottotetto abitabile; e) la superficie



	<p>fondiarie minima di intervento non dovrà essere inferiore a 1.500 mq.; f) nel caso di interventi su aree con edifici esistenti, per le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le norme di cui all'Art.9, punto 1), lett. b), distanze inferiori a quelle fissate dal D.M.1444/1968 sono ammesse solo in sede di strumento urbanistico attuativo corredato di previsioni planivolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti; in sede di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche è ammessa una distanza dai confini con le zone destinate a standard, misurata a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale dei volumi aggettanti dal filo del fabbricato, pari a mt.2,00; g) nell'ambito di quanto disposto dal 1° comma del presente articolo le norme tecniche di attuazione dello strumento attuativo dovranno disciplinare le quote massime per ogni destinazione d'uso ammessa nonché gli altri parametri urbanistici e edilizi e le relative prescrizioni. h) distanze dalle strade valgono le norme del D.M. 2/4/68 n. 1444, nonché quanto previsto dal D.P.R. 495/92; art.14 N.T.A. Schede Attività economiche da confermare La zona inoltre è compresa nelle Attività economiche in zona impropria da confermare scheda n.10.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	rif. Scheda urbanistica n.10
Rapporto di copertura:	la superficie massima coperta non dovrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria corrispondente (NTA art.13 c)
Altezza massima ammessa:	6,55 (da scheda urbanistica n.10)
Volume massimo ammesso:	2.150 mc commerciali
Residua potenzialità edificatoria:	SI



Se si, quanto:	72 mq entro i limiti di inviluppo indicati nella scheda n.10
Altro:	si evidenzia che la scheda urbanistica n.10 riporta i dati relativi a due lotti, mapp128-25, solo il primo dei quali corrisponde al bene pignorato. I dati relativi a superficie coperta e superficie fondiaria sono cumulativi per entrambi i lotti (con un probabile errore nella definizione della superficie fondiaria) diversamente da quelli riferiti alla superficie lorda di pavimento ed al volume, distinti per destinazione d'uso commerciale o residenziale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: il lotto è soggetto a vincolo art.136 derivante da L.1497/39 paesaggistico per notevole interesse pubblico del Naviglio Brenta. Il lotto è soggetto a vincolo derivante da L.431/1985 paesaggistico di alcuni corsi d'acqua e relative sponde (150m) e soggetto alle prescrizioni dell'art.33 del Palav - *Percorsi di valore storico monumentale*.

L'edificio è segnalato soggetto ad art.126 L.R.61/85, Il vincolo di destinazione turistica trascritto a Venezia RG 34085 RP 23301 del 29/10/2001, di cui alla nota di trascrizione allegata, durata anni 5.

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A Fabbricato

Il fabbricato è a due piani fuori terra più un interrato, ha forma a "C", è situato su un lotto quadrangolare con il lato maggiore a sud su Via Venezia. Oltre la strada lo separa dal Canale un omonimo ristorante, trattasi di bene estraneo alla presente procedura.

Il lotto in oggetto è ridossato alla strada, non ha vista diretta sul corso d'acqua, è in prossimità della viabilità che conduce alla autostrada. La fermata dell'autobus è in corrispondenza della recinzione.

Il corpo principale è stato costruito tra il 1970 ed il 1970. Ampliato successivamente tra i 1980 ed il 1981 con la costruzione dell'ala est. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono per regolarizzare la costruzione difforme dell'interrato ed alcune altre opere. Nel 2020 il condono è ancora pendente ma sono state protocollate integrazioni volte alla conclusione del procedimento (si rinvia alla risposta al quesito 4 peridettagli).

Successivamente al 1986, benché il condono fosse pendente, state prodotte altre pratiche edilizie, di cui si riferisce in perizia, e rilasciate dalla PA le corrispondenti autorizzazioni.

Il Residence ha immagine tipica dei primi anni '70, intonaco verde oliva graffiato, forometria uguale e



ripetitiva disposta analogamente lungo i prospetti dei due piani fuori terra, frangisole con lamelle orientabili verticali anodizzate, terrazzini al piano primo. Vi sono due ampi accessi carrai dalla strada, lo scoperto a sud del fabbricato, e quello compreso tra le due ali della "C", sono asfaltati e formano un piazzale uso parcheggio per circa 19-20 posti auto segnati. Inoltre, ingressi e conformazione dello scoperto consentono entrata uscita e stazionamento di un autobus da turismo. Una parte dello scoperto è pavimentata con betonelle, con aiuole ben mantenute ai piedi dell'edificio.

Dal piazzale una rampa carraia scende all'interrato. Verso gli altri tre confini a nord est ed ovest il fabbricato aggetta su spazi scoperti di profondità contenute utilizzate come spazi tecnici o luoghi sicuri per le uscite di sicurezza. L'ingresso principale all'albergo è situato ad una estremità della "C", con una rampa di 4 gradini. Dalla hall di ingresso, discretamente ampia con soffitti h.290 cm. Circa, si accede al vano scala principale ed all'ascensore che conducono al piano primo dove sono situate camere da letto, nonché all'interrato dove è collocata l'area colazione e bar. Al piano terra si trova la hall, un locale ufficio alle spalle del bancone di accettazione, un salottino.

Dalla hall un lungo corridoio segue l'andamento a C del fabbricato, alla destra ed alla sinistra del quale sono disposte n.4 camere da 1 letto e n. 24 da 2 letti, una della quali accessibile, e almeno due delle quali di ampiezza tale da consentire un ulteriore letto. Ogni camera è dotata di servizio igienico.

Nella zona nord est, in prossimità del secondo vano scale, si trova un piccolo locale fumatori e un angolo soggiorno, un servizio igienico ed un locale accessorio uso lavanderia.

Il secondo vano scale, che serve anche il piano primo e l'interrato, è dotato di ascensore ed ha una uscita di sicurezza diretta verso lo scoperto sul retro nord del fabbricato. L'uscita presenta all'esterno una passerella grigliata che supera i gradini e scende con una rampa sino alla quota di campagna garantendo l'accessibilità al piano e uscita diretta ed agevole verso il luogo sicuro esterno. Il piano primo ha un distributivo analogo al piano terra con corridoio a "C" su cui affacciano a destra ed a sinistra n.8 camere da 1 letto e n.27 da due letti, una della quali accessibile, ed almeno due delle quali di ampiezza tale da consentire un ulteriore letto. Ogni camera è dotata di servizio igienico.

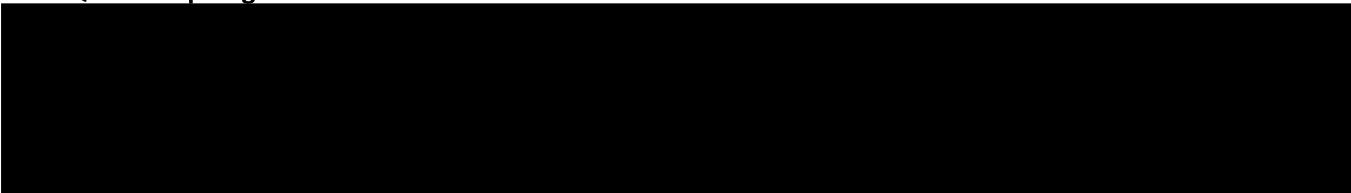
All'estremità est del fabbricato l'uscita di sicurezza è tramite una scala esterna a cielo aperto. L'interrato è suddiviso in due zone non direttamente comunicanti:

dal vano scala/ascensore principale della reception si accede alla zona ovest all'interrato, dove sono situati la sala colazione, il bar con angolo soggiorno, i servizi igienici, la cucina con un servizio per il personale, un locale tecnico, un locale di deposito alimentari. Sala e cucina hanno uscite dirette verso l'esterno su una corte collegata con una rampa di scale al piazzale del parcheggio

La porzione est dell'interrato ha invece accesso dalla rampa carrabile e dal vano scala di servizio sopra descritti, si divide a sua volta in due porzioni con altezza interna diversa, la prima, in prossimità della rampa, ha altezza interna di circa 230 cm, è un garage che può ospitare autovetture in numero non superiore a 9 (come dichiarato ai Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco), sul fondo due locali spogliatoio con servizio per i dipendenti ed un locale officina; la porzione più a ovest dell'interrato, in comunicazione con il garage, ha altezza ridottissima di circa 215 cm e cm 175 sotto la trave longitudinale, parallela ai lati lunghi e poggiante sui pilastri, è utilizzata quale deposito attrezzature. La differenza di quota del calpestio tra garage e area deposito è superata da una leggera rampa. Dall'area deposito si procede verso ulteriori tre locali di deposito, ad uso archivio e tecnici collegati al vano scala di servizio.

La struttura alberghiera è classificata a 4 stelle secondo L.R. 11/2013 art.50. La classificazione conferita è valida sino al 04/06/2021 (allegata comunicazione della Città Metropolitana di Venezia settore Turismo)

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.155,00****E' posto al piano:** terra, primo, interrato**L'edificio è stato costruito nel:** dal 1970 al 1972, ampliato dal 1980 al 1981**L'edificio è stato ristrutturato nel:** ristrutturazioni solo parziali**ha un'altezza utile interna:** al p.t. 2,90 m. con porzioni 2,50 m. circa in ragione dei locali per occultamento impianti. Al piano primo 2,80 m. circa. All'interrato h.263-320 nell'area colazioni ed accessori connessi. 2.30-2.35 m. nella zona parcheggio interrato e 2,13- 2,20 nelle aree di deposito e accessori.**L'intero fabbricato è composto da** n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrato n. 1**Stato di manutenzione generale: discreto**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato appare in discrete condizioni manutentive. Non si accertano a vista particolari problematiche. Evidentemente il fabbricato è stato sottoposto a costante manutenzione ordinaria ma senza rinnovamenti e ristrutturazioni importanti dal periodo della costruzione avvenuto all'inizio degli anni 70. Tutti i servizi igienici, con poche eccezioni (con riferimento alle n.8 camere oggetto di manutenzione straordinaria nel 1988), sono rimasti invariati negli impianti e nelle finiture, hanno un gradino sulla soglia e sono rivestiti con analoghe e coeve superfici ceramiche, sono installati apparecchi sanitari sempre di quegli anni, water con cassette esterne in plastica. La maggior parte delle finiture interne, pavimenti, pareti, serramenti appaiono invariati dall'epoca della costruzione e ne conservano l'immagine datata (gli arredi non sono oggetto di perizia). Solo per quanto riguarda le finiture a parete negli spazi comuni ed in un buon numero di camere è stata operata la formazione di un pregevole rivestimento tipo marmorino. Dall'esterno la tipologia ed il colore dell'intonaco è tipica degli anni 70. In buone condizioni, fatti salvi alcune cavillature e modestissimi distacchi sull'intonaco nelle porzioni prospicienti gli scoperti di servizio. L'attività risulta chiusa da marzo 2020 per l'emergenza sanitaria, a fine settembre 2020 la chiusura perdurava, in occasione dei sopralluoghi effettuati si riferisce di aver assistito ad interventi di riordino, manutenzione e pulizie evidentemente in preparazione della riapertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: a vista non si rilevano anomalie Note: Negli elaborati di cui alla l.10 riferiti all'ampliamento conc. 78196 vengono riportate le stratigrafie del solaio con presenza in funzione anche isolante di 10 cm di cemento cellulare 500 kg/mc o con dotazione di pannello in poliuretano di 3 cm.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: nulla da segnalare Note: Le strutture verticali sono parte in c.a. armato e parte in muratura di mattoni pieni. Dato tratto nella pratica di concessione 1369/79
Travi	materiale: c.a. condizioni: nulla da segnalare alla vista Note: dato tratto nella pratica di concessione 1369/79



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: I serramenti a finestra originali interni sono in douglas con vetro camera. Le forometrie vedono abbinate porte finestre e finestre, le prime protette con tapparelle in plastica, le seconde con alette frangisole metalliche disposte verticalmente. Alcuni fori finestra e porta/finestra sono ulteriormente protetti da serramenti in alluminio anodizzato bronzeo filo esterno della parete.
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto coibentazione: non noto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: sufficienti riferito alle camere, alla hall, agli spazi comuni al piano primo e terra
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferito all'area colazioni/bar
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse Riferito limitatamente a: riferito agli interrati di servizio e garage
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: sufficiente Riferito a tutti i bagni dello stabile
Rivestimento	ubicazione: camere per ospiti materiale: moquette condizioni: sufficiente Riferito limitatamente a: tutte le camere del piano terra ed a parte di quelle del piano primo
Rivestimento	ubicazione: camere per ospiti materiale: marmorino condizioni: ottime Riferito limitatamente a: parte delle camere del piano primo
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: certificato conformità non disponibile
Antifurto	Riferito limitatamente a: non presente
Antincendio	accessibilità VV.FF.: buona condizioni: ristrutturato conformità: con Nulla Osta provvisorio del 1987 e Comunicazione di accertamento Requisiti da parte dei Vigili del Fuoco (doc.25-26 allegati) Note: L'impianto idrico antincendio è composto da riserva idrica su vasca da 80mc, gruppo di spinta, n.3 idranti a muro DN45 per piano, manichette da 20 m complete di idoneo rubinetto e lancia a getto regolabile. Si tratta di impianto già esistente nel 1998 nel quale è stata eseguita la modifica richiesta in fase di sopralluogo dei VVF con spostamento di due idranti dal vano scala all'interno del



corridoio.

- Ascensore
 tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **funzionante** conformità: **con certificato di collaudo**
 Riferito limitatamente a: all'ascensore situato nella zona hall-reception Codice impianto 1288. Note: Dichiarazione di conformità alla norma armonizzata EN 81/1- EN 81/2 rilasciato da UNILIFT il 27/07/2006. Codice impianto 1288. Capienza 5 persone - 410 kg. Non è disponibile registro di verifica e manutenzione ma etichetta all'interno della cabina riporta: "impianto periodicamente verificato da IMQ Organismo notificato 0051 data verifica 26/11/2019 n. verbale 105 61 18"
- Ascensore
 tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **funzionante** conformità: **non disponibile**
 Riferito limitatamente a: ascensore situato nella tromba delle scale (uscita sicurezza)
 Note: non è disponibile un certificato di collaudo. L'etichetta interna alla cabina riporta: logo UNILIFT 500 kg. 7 pers, anno 2001 codice impianto nr. 1289 Non sono presenti etichetta con n. collaudo né con rapporto di manutenzione. Il verbale di controllo dell'ascensore della hall, n.1288, citato nell'etichetta affissa in quella cabina, non è disponibile per controllare se la manutenzione riguarda entrambe le macchine Unilift o solo la 1288.
- Condizionamento
 tipologia: **autonomo** diffusori: **convettori** condizioni: **funzionante** conformità: **non disponibile**
 Note: Refrigeratore d'Acqua con raffreddamento ad aria e modulo idronico incorporato, Marca Carrier modello 30RA 040-160, posizionato all'esterno. La dichiarazione di conformità non è disponibile. E' attivo un contratto di manutenzione con la Ditta AirTecno 2000 S.r.l. di Mogliano Veneto /TV)
- Elettrico
 tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **conforme alla normativa**
 Note: dichiarazione di conformità n.2001 del 31/03/1999 sottoscritta da [REDACTED] iscritta nel registro delle Ditte della Camera CC.I.AA. di Venezia al n. 154803 con sede in Chirignago VE – Via F.lli Cavanis 14 ((disponibile solo dichiarazione, allegata) Impianto di terra: verbale di verifica periodica datato 12/06/2019 Contatore enel esterno sul retro del fabbricato con pulsante di sgancio generale e gruppo elettrogeno da 50 kw in locale metallico.
- Gas
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **con certificato di collaudo**
 Note: dichiarazione di conformità n.200 del 31/03/1999 sottoscritta da [REDACTED] iscritta nel registro delle Ditte della Camera CC.I.AA. di Venezia al n. 154803 con sede [REDACTED] solo



dichiarazione, allegata) Eseguita prova pressione. Normativa tecnica di riferimento UNI CIG 7129.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **funzionante** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: nuovo libretto su impianto esistente compilato il 29/01/2020 Impianto termico per produzione di acqua calda sanitaria (acs) e climatizzazione invernale. Fluido vettore: acqua. Gruppo termico installato il 24/01/2020 marca SIME modello Murelel Equipe 100 box. Potenza termica utile nominale 96 kw. Installazione esterna. Prima accensione caldaia 29/01/2020

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R.138/98 al lordo delle murature interne ed esterne. Le unità commerciali ad uso ricettivo rientrano nel DPR 138 nella categoria Z/5. Tale categoria non risulta contemplata dall'allegato C del citato Decreto che espone la modalità di calcolo della superficie catastale commerciale. Ai fini del calcolo della consistenza si sono dunque utilizzati i canoni indicati nell'allegato C per le categorie T e per quanto riguarda gli accessori a servizio diretto per le categorie T/1 (negozi). Il coefficiente relativo agli accessori con altezza interna inferiore a 2,20 m è stato valutato con coefficiente 0,25 Lo scoperto pertinenziale è compreso nella valutazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali principali	Sup. lorda di pavimento	0	2.366,00	1,00	2.366,00	€ 1.200,00
garage	Sup. lorda di pavimento	0	309,00	0,50	154,50	€ 1.200,00
locali accessori h.>2,20 m	Sup. lorda di pavimento	0	25,00	0,50	12,50	€ 1.200,00
locali accessori h<2,20 m.	Sup. lorda di pavimento	0	392,00	0,25	98,00	€ 1.200,00
terrazzini	Sup. lorda di pavimento	0	63,00	0,10	6,30	€ 1.200,00
			3.155,00		2.637,30	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo semestre: 2-2019

Zona: Mira – VE

Tipo di destinazione: commerciale

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato minimo Euro/mq 1.300.00

Valore di mercato massimo Euro/mq 1.800,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED][REDACTED] **ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira (VE), in data 16/07/1969, ai nn. ~~5860/2084~~, trascritto a Venezia, in data ~~06/09/1969~~ ai nn. ~~12502/0982~~

Note: oggetto della compravendita: immobile individuato in Comune di Mira CT fg.14 mapp.138 di are 27.70, e mapp.306 di are 2.50 (giusta variazione di tipo mappale del 23/12/1981 prot.VE0102765 in atti dal 09/06/2006) più altri. Si precisa dunque che la particella 138 di are 31.30 EU, deriva dall'unione della particella originaria 138 di are 28.80 (derivante a sua volta dall'unione delle particelle 138 di are 25.70 e 504 di are 3.10) e 306 di are 2.50

Titolare/Proprietario: [REDACTED][REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di

compravendita - a rogito di notaio Alberto Tessiore ~~Mira (VE), in data 16/07/1969, ai nn. 5860/2084,~~ trascritto a Venezia, in data ~~06/09/1969~~ ai nn. ~~12502/0982~~

Note: oggetto della compravendita: immobile individuato in Comune di Mira CT fg.14 mapp.504 di are 3,10 (oggi soppresso, unito al mapp.138. Giusta tabella di variazione del 20/05/1977 in atti da 04/07/1980 n.977)

Identificativo corpo: A Fabbricato

Alberghi e pensioni [D2] sito in Mira (VE), Via Venezia [REDACTED] in contratto di locazione stipulato in data 20/12/2018 per l'importo di euro 30,00 con cadenza mensile Registrato a Venezia il 23/12/2018 ai nn. 011151-serie 3T Tipologia contratto: 9+9, scadenza 20/12/2027 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: pignoramento notificato in data 25/09/2019. Le unità immobiliari oggetto di locazione indicate nel medesimo contratto sopracitato sono:



1) unità alberghiera, individuato al NCEU Comune di Mira Fg.14 mapp.138, trattasi del bene pignorato
 2) unità residenziale individuata al NCEU Comune di Mira al Fg.14 mapp.25 sub.1 cat.A// descritta in contratto come "dependance di mq 138", trattasi di bene NON pignorato e non oggetto della presente procedura.

L'art.4 del contratto (allegato) riporta: "*le parti si danno reciprocamente atto che, in ragione dell'uso promiscuo e gratuito dei parcheggi adiacenti l'immobile al [redacted], come da contratto di locazione 19 marzo 2015, stante l'impossibilità di utilizzo esclusivo da parte del Conduttore, il canone di locazione viene proporzionalmente ridotto a €1.500,00 (millecinquecento) oltre ad iva mensili sino a che le aree di cui sopra non saranno utilizzabili ad uso esclusivo dalla Condutrice.*"

È consentito alla Condutrice la facoltà di recesso anticipato ai sensi dell'art.27 comma 7 l.392/78 con preavviso di mesi sei.

In data 27 luglio 2020 il rappresentate legale [redacted] chiede al rappresentante della [redacted] la modifica del canone di locazione immobile e del contratto di affitto azienda "*stante la situazione contingente e l'attuale mancanza di turisti*". La modifica, accettata, prevede la sospensione dei canoni da aprile a dicembre 2020, canoni dimezzate per tutto il 2021, il canone a regime "*qualora le prospettive economiche migliorassero*" da gennaio 2022 (pec allegata)

Per valutazioni in merito alla congruità del canone si riferisce che in occasione dei quattro sopralluoghi effettuati, a giugno, a luglio, agosto e settembre 2020 l'albergo era chiuso. Veniva riferito che la chiusura risaliva al 15 marzo per le disposizioni emergenziali covid-19 e nulla poteva ancora essere programmato con precisione circa la riapertura. Data l'anomalia ed eccezionalità del periodo dovuto all'emergenza sanitaria, preso atto che in tutti i settori economici si assiste a tagli significativi dei canoni di locazione, nulla si afferma circa la congruità del canone.

SI SEGNALE che la [redacted] ha presentato presso il Comune di Mira SCIA per subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera alla [redacted] per affitto di ramo d'azienda dell'albergo [redacted]

Il Comune di Mira, Servizio Suap faceva richiesta di chiarimenti/conformazione e concedeva proroga in data 09/07/2019,12/08/2019, 03/09/2019, 17/10/2019, 17/03/2020.

Le condizioni di conformazione sono citate nella comunicazione 17/10/2019 allegata.

Infine, in data 13/08/2020 il SUAP comunicava la concessione di ulteriori 90 gg. di proroga dei termini per la presentazione della documentazione/chiarimenti per la conformazione, quindi a scadere l'11/11/2020. Specificando poi: "*il procedimento permane interrotto e i termini cominceranno nuovamente a decorrere dalla data di presentazione della documentazione chiesta. Decorso il termine prorogato sopra citato nel caso di mancata conformazione l'attività si intende vietata.*" (comunicazioni allegata ai docc. nn.12-13).

Riassumendo: Il Comune chiedeva di trasmettere: - definizione del condono 47/85 ancora in corso e successiva scia per agibilità. - copia del certificato di prevenzione incendi - autorizzazione allo scarico - dichiarazione conformità impianto ascensore.

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:

- **Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia Soc.Coop.-** contro [redacted] Derivante da:
 Atto esecutivo o cautelare; A rogito di UNEP C/O CORTE D'APPELLO in data 25/09/2019 ai nn. 6130/2019 trascritto a Venezia in data 25/10/2019 ai nn. 35477/24489;
 si riporta dalla Nota di Trascrizione:



- Sezione B - Immobili: unità negoziale n.1: immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2;

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 annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** contro [redacted]; Derivante da: 175 concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 672.000,00; [redacted] notaio Tessiore Alberto, Mira (VE) in data 26/07/2002 ai nn. 74469; Iscritta a Venezia in [redacted]

Note: si riporta dalla Nota di Iscrizione:

- durata: 15 anni

- Sezione B - Immobili: unità negoziale n.1: immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2; immobile n.2 catasto terreni immobile n.2 fg.14 mapp.138; immobile n.3 catasto terreni fg.14 part.306.

- Sezione C - Soggetti: contro: soggetto n.1 [redacted]

[redacted] Ipoteca annota di quietanza e conferma in data 26/03/2003 annotazione ~~2106 ai nn. 43755/2106~~

Si precisa che la ~~"Società"~~ ~~con sede in Venezia~~ e ~~"Bancitalia" S.p.A. di Caparra Adh. Fin. F.C."~~ con scrittura privata con sottoscrizione autenticata trascritta a Venezia ai nn.11644/7636 in data 11/04/2017

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** contro [redacted] Derivante da: 175 concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € ~~3.000.000,00 - Importo ipoteca: 2.100.000,00~~; A rogito di notaio Tessiore Alberto, Mira (VE) in data 20/07/2006 ai nn. 81020/40864; Iscritta a Venezia in data 25/07/2006 ai nn. 22540/8294;

Note: si riporta dalla Nota di Iscrizione:

-durata: 15 anni

- Sezione B - Immobili: unità negoziale n.1: immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2; immobile n.2 catasto terreni immobile n.2 fg.14 mapp.138; immobile n.3 catasto terreni fg.14 part.306.

- Sezione C - Soggetti: contro: soggetto n.1 [redacted]

[redacted]



- **Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.-** contro [REDACTED]

Derivante da: 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED] A rogito di notaio Tessiore Alberto, Mira (VE) in data 21/09/2009 ai nn. 85176/43698; Iscritta a Venezia in data 28/09/2009 ai nn. 33189/7217;

Note: si riporta dalla Nota di Iscrizione:

-durata: 20 anni

- Sezione B - Immobili: unità negoziale n.1: immobile 1 catasto fabbricati: fg.14 part.138 natura D2;

- Sezione C - Soggetti: contro: soggetto n.1 [REDACTED]

[REDACTED] precisa che la "[REDACTED]

[REDACTED] con scrittura privata con sottoscrizione autenticata trascritta a Venezia ai nn.11644/7636 in data 11/04/2017

6.2.2 **Pignoramenti:**

S.v. paragrafo 6.1.1.

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: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ./ /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

- si evidenzia, come specificato nel capitolo di perizia riguardante l'edilizia, che le camere ed i bagni accessibili ai due piani non sono conformi alla normativa edilizia vigente né sanabili senza modifiche al distributivo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vincolo di destinazione turistica dell'immobile per la durata di anni 5 trascritto il 29/10/2001 ai nn.34085/23301.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: contenziosi in corso RG.6056 /2020 Oggetto: Prestazione d'opera intellettuale.

[REDACTED]



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione di quanto accertato, si è adottato un criterio di stima con valutazione sintetico comparativa che considerasse i valori di compravendite recenti di strutture ricettive nonché quelli di offerta presenti sul mercato. Data la scarsità di beni comparabili con l'immobile in esame, si è operato un confronto con professionisti che si interessano specificatamente del settore alberghiero nella zona della Riviera del Brenta. La Riviera infatti costituisce un sistema territoriale complesso e articolato che, pur nelle diverse caratteristiche dovute alla vicinanza ora a Venezia, ora a Padova, costituisce comunque un territorio circoscritto con precise peculiarità rispetto ad altre zone dell'entroterra veneziano.

La valutazione è stata redatta in un periodo particolarmente complicato per tutto il settore immobiliare ma particolarmente per gli immobili a destinazione ricettiva.

Da un lato si osserva infatti che, in generale, la serie storica delle transazioni immobiliari alberghiere nel nord Italia, nelle città capoluogo e non capoluogo, mostra un graduale aumento dal 2012 sino al picco del 2019 (fonte Gabetti Report 2019) anche per gli alberghi di fascia alta, cioè da quattro stelle in su, dall'altro gli alberghi di media dimensione sono progressivamente sostituiti nelle preferenze delle domande da altre tipologie ricettive. Infatti, per i gruppi turistici piccoli o medio piccoli, le preferenze frequentemente vanno ai B&B, agli appartamenti turistici e, specialmente nel settore di territorio in esame, alle dimore storiche, invece, per i gruppi turistici grandi, le strutture come quella in esame sono più richieste, ma sono penalizzate dalla concorrenza dei gruppi alberghieri e delle grandissime strutture, moderne e economicamente molto competitive, costruite a Mestre negli ultimissimi anni.

Si prende atto anche che il mercato delle strutture ricettive è fortemente compromesso dall'emergenza sanitaria in corso, i cui effetti sono impossibili da calcolare con certezza nel medio-lungo periodo ma che nel breve hanno portato ad un pressoché azzeramento del movimento turistico straniero, quindi ad una forte riduzione dell'appetibilità economica delle strutture ricettive, immobili ed aziende (la presente perizia è redatta tra marzo e inizio ottobre 2020).

Sono penalizzate in modo molto significativo le strutture alberghiere con dimensioni tali da non poter essere compatibili con una conduzione familiare, per natura più elastica, che può meglio adattarsi alle contrazioni dei movimenti di cassa, è il caso della struttura in esame. Di tale ultimo aspetto, "il fattore Covid 19", si è valutato di non tenere conto considerando ragionevole sostenere che nel medio periodo il valore immobiliare nel settore turistico tornerà a crescere e probabilmente ad essere quello del periodo pre emergenza sanitaria.

Si è valutato che applicare un coefficiente riduttivo, o di rischio, collegato al Covid 19 avrebbe penalizzato eccessivamente la stima del bene, soprattutto considerando che la durata della procedura per l'asta del bene potrà essere non breve e, presumibilmente, permettere di assistere ad un riavvicinamento alla situazione economica precovid o, comunque, ad una situazione molto diversa dall'anomalia emergenziale attuale che ha alterato in modo incontrollabile le quotazioni dei fabbricati turistici.

Ai fini valutativi si riferisce anche che benché l'attività con sede nel bene pignorato risultasse chiusa dal 15 aprile 2020 e la chiusura perdurasse all'ultimo sopralluogo effettuato il 30 settembre 2020, si è accertato che l'attività amministrativa fosse in corso ed il bene risultasse mantenuto, in ordine e pulito in prospettiva di una prossima riapertura.

In considerazione dei dati sopra esposti, in considerazione altresì delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzia per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, siti che promuovono vendite di immobili a destinazione turistica, professionisti. ;

Altre fonti di informazione: compravendite già avvenute e offerte sul mercato.

8.3.3 Valutazione corpi:**A Fabbricato. Alberghi e pensioni [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.531.808,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali	2.366,00	€ 1.200,00	€ 2.839.200,00
garage	154,50	€ 1.200,00	€ 185.400,00
locali accessori h.>2,20 m	12,50	€ 1.200,00	€ 15.000,00
locali accessori h<2,20 m.	98,00	€ 1.200,00	€ 117.600,00
terrazzini	6,30	€ 1.200,00	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.164.760,00
stato manutentivo detrazione del 20.00%			€ -632.952,00
Valore corpo			€ 2.531.808,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.531.808,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.531.808,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Fabbricato	Alberghi e pensioni [D2]	2.637,30	€ 2.531.808,00	€ 2.531.808,00

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. € 253.180,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 62.000,00



e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: /

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A Fabbricato

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 399,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.216.228,20**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A Fabbricato****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente. Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: codice identificativo 115706/2018 valido sino al 22/12/2028

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 01 - visura camerale: [REDACTED]
- 02 - estratto mappa.
- 03 - visura per immobile NCEU Mira fg.14 mapp.138
- 04 - visura storica NCEU Mira fg.14 mapp.138
- 05 - visura CT Mira fg.14 mapp.138
- 06 - piante catastali - PT, P1°, P.INT
- 07 - ispezione ipotecaria per immobile
- 07bis - costituzione vincolo nn.23301/34085 2001



- 08 - registrazione locazione ag. Entrate
- 09 - visura camerale [REDACTED]
- 10 - contratto locazione
- 11 - modifica contratto locazione per il 2020-2021
- 12 - richiesta SUAP conformazione ai fini subingresso 17/10/2019
- 13 - richiesta SUAP conformazione ai fini subingresso 12/03/2020
- 14 - Classificazione alberghiera
- 15 - Certificato Destinazione Urbanistica 31-07-2020
- 16 - P.R.G
- 17 - p.r.g._norme tecniche art.13
- 18 - p.r.g._norme tecniche art.14
- 19 - Scheda urbanistica n.10
- 20 - rilievo p.t _ evidenziate le difformità rispetto al condono L.47/85, sebbene non ancora rilasciato, e rispetto agli atti legittimanti successivi rilasciati in pendenza di condono
- 21 - rilievo p.1 _ evidenziate le difformità rispetto al condono L.47/85, sebbene non ancora rilasciato, e rispetto agli atti legittimanti successivi rilasciati in pendenza di condono
- 22 - rilievo p.int _ evidenziate le difformità rispetto al condono L.47/85, sebbene non ancora rilasciato, e rispetto agli atti legittimanti successivi rilasciati in pendenza di condono
- 23 - rappresentazione grafica superfici
- 24 - APE Hotel registrata 22.12.2018
- 25 - VIGILI DEL FUOCO valutazione progetto.07-05-2019
- 26 - VIGILI DEL FUOCO comunicazione a seguito accertamenti 27-02-2020
- 27 - autorizzazione allo scarico
- 28.1- conc.136/69 ATTO ABILITATIVO
- 28.2 - conc.136/69 AGIBILITA'
- 28.3 - conc.136/69 tav.3 pt
- 28.4 - conc. 136/69 tav.4 p.primo
- 28.5 - conc. 136/69 tav.2 int.+timbro Soprintendenza.
- 28.6 - conc. 136/69 tav.1 plan +timbro Soprintendenza.
- 28.7 - conc. 136/69 tav.5 sez+timbro Soprintendenza.
- 29.1 - conc.78196/81 ATTO ABILITATIVO
- 29.2 - conc.78196/81 AGIBILITA' 14/04/1981
- 29.3 - conc.78196/81 tav.2 p.int.
- 29.4 - conc.78196/81 tav.3 p.t.
- 29.5 - conc.78196/81 tav.4 p.1.
- 29.6 - conc.78196/81 tav.1 planimetria
- 30.1 - aut.86465/87 ATTO ABILITATIVO
- 30.2 - aut.86465/87 AGIBILITA'
- 30.3 - aut.86465/87pianta piano interrato
- 30.4 - aut.86465/87domanda e relazione
- 31.1 - aut. 87576/88 ATTO ABILITATIVO
- 31.2 - aut. 87576/88 AGIBILITA
- 31.3 - aut. 87576/88 p.t.
- 31.4 - aut. 87576/88 p.1
- 32.1 - DIA 1218/01 comunicazione inizio lavori
- 32.2 - DIA 1218/01 parere preventivo uls
- 32.3 - DIA 1218/01 tav.8 comparativa p.int stralcio
- 32.4 - DIA 1218/01 tav.9 comparativa p.t. stralcio.
- 32.5 - DIA 1218/01 tav.10 comparativa p1 stralcio
- 32.6 - DIA 1218/01 tav1bis fognature
- 33 - pratica art.26 - Ol. 76/18/1987
- 34.1 - sanatoria 326/401 2008 - titolo abilitativo e aut. paesaggistica



- 34.2 - sanatoria 326/401 2008 tav unica-bis
- 36.1 - condono 47/769 modelli e bollettini
- 36.2 - condono 47/769 Tav. 1 planimetria
- 36,3 - condono 47/769 Tav. 2 - pianta interrato
- 36.4 - condono 47/769 Tav. 3 - pianta piano terra
- 36.5 - condono 47/769 Tav. 4 - pianta piano primo
- 36.6 - condono 47/769 Tav. 5 – sezione
- 36.7 - condono 47/769 Tav. 6 – prospetti.
- 36.8 - condono 47/769 relazione tecnica
- 37 - conformità impianti gas/elettrici/rilevazione fumi
- 38 - Dichiarazione di conformità di n.1 ascensore
- 39 - rapporto manutenzione caldaia
- 40 - verifica di messa a terra
- 41 – certificato rispondenza impianto antincendio
- 42 (a- b) . documentazione fotografica
- 43- giuramento (deposito10-08-2020 08:31:23 IDBUSTA: 68835755 Accettazione avvenuta con successo)

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 imposta di registro. La vendita è soggetta ad iva se il venditore esercita nel contratto l'opzione per imponibilità.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - immobile alberghiero
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A Fabbricato: 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A Fabbricato: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED], foglio 14, particella 138, indirizzo Via Venezia 19, piano S1-T-1, comune Mira, categoria D/2, rendita € 43.273,00 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> Area di Enti Urbani e Promiscui, sezione censuaria Mira, foglio 14, particella 138, qualità ente urbano, superficie catastale are 31 ca 30
Valore	Il più probabile valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni operate nello stato di fatto in cui si trova: 2.216.228,20€

Data generazione:
05-10-2020 10:10

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maggiolo

