
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **108/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 001 - Edificio a uso alberghiero

Esperto alla stima: arch. Roberto Barbetta
Codice fiscale: BRBRRT55E16B940B
Studio in: Viale Mantova 7 - 30015 Chioggia
Telefono: 0412685700
Email: arch.roberto.barbetta@virgilio.it
Pec: roberto.barbetta@archiwordpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via C. Colombo 170 – via V. Pisani 10 - Sottomarina - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica:

Trattasi di un edificio ad uso alberghiero composto da piano interrato dove si trovano locali di servizio, di deposito, locali tecnici e autorimessa, piano terra con locale cucina, sala da pranzo, hall e locali di servizio, nello scoperto lato ovest si trova una piscina. Nei piani superiori, dal primo al quinto, si trovano le camere da letto, mentre al sesto piano c'è una terrazza, un locale lavanderia e locali di servizio. Nella terrazza di copertura sono installate antenne per la telefonia. Attualmente l'edificio è chiuso e inagibile.

Identificativo Lotto: 001 - Edificio ad uso alberghiero.

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, via C. Colombo n. 170 – via V. Pisano 10

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 2.00.0000; Importo capitale: € 911.188,37;

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di



Derivante da: **Verbale di pignoramento immobili;**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 2.557.875,90**
arrotondato a €. 2.557.875 (euro duemilionicinquecentocinquantesette miliaottocentosettanta cinque/00)

Sommario

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 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 prorogabile, 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

Svolgimento delle operazioni peritali.

Con ordinanza del **20.06.2023** il G.E. dott.ssa Sara Pitinari nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

In data **21.06.2023** è stato depositato in via telematica il giuramento e in pari data sono state effettuate le visure catastali.

In data **22.06.2023** con **prot. 35955** e **prot. 35956** sono state depositate presso il Comune di Chioggia, Ripartizione Edilizia Privata le istanze per l'accesso atti della documentazione per verificare la regolarità edilizia dell'immobile, in data **28.08.2023** con **prot. 48335** è stato depositato un sollecito per l'accesso agli atti che è stato effettuato il **11.09.2023**.

Dopo l'esame della documentazione reperita presso la P.A. e il sopralluogo presso l'immobile, sono state eseguite tutte le ricerche di mercato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia e quindi la stesura della presente CTU.



Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Sottomarina**
via C. Colombo 170 – via V. Pisani 10

Lotto: 001 - Edificio ad uso alberghiero.

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

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, C.P.C. redatto dal notaio Elena Bressan iscritta presso il Collegio Notarile di Padova, con sede in Conselve.

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

01) Atto di compravendita del mappale 1249 stipulato in data 24.08.1968, repertorio n. 157 del

02) Atto di compravendita del mappale 1473 stipulato in data 17.10.1988, repertorio n. 9888 del

03) Atto costitutivo della società

04) Atto di scissione della società

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:

Si tratta di un edificio ad uso alberghiero costruito negli anni '70 del secolo scorso. E' composto da un piano interrato, sei piani fuori terra ed un ultimo piano a terrazza, nella copertura dei vani esistenti nelle terrazza sono presenti antenne per le telecomunicazioni.

L'edificio è inserito all'interno di un quartiere di espansione costruito tra la fine degli anni '60 e gli anni '70 del 1900, è ubicato in un lotto prospiciente viale C. Colombo verso est e viale Pigafetta verso sud, gli altri due lati prospettano su altri edifici.



L'edificio dista circa 150 metri dal Lungomare Adriatico, viabilità che collega la zona con le strade extraurbane e dalla spiaggia di Sottomarina.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Piove di Sacco, Padova, Mestre, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia, spiaggia con vista sul mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Chioggia e Sottomarina.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di linea di autobus urbani ed extraurbani

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, via C. Colombo 170 e via V. Pisani 10

Edificio ad uso alberghiero attualmente chiuso e inagibile (**Ordinanza del Dirigente del Settore Urbanistica n. 208 del 13.09.2022**)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 37, particella 2268, indirizzo via Vittor Pisani 10, comune Chioggia, sezione censuaria 2, categoria D/2, rendita € euro 21.691,19

Ulteriori informazioni: Variazione di classamento del 08.12.2001, pratica n. 336368, in atti dal 08.12.2001 - Variazione di classamento n. 8947.1/2001

Derivante da: Variazione 04.08.1999 in atti dal 04.08.1999 - Costruzione verande - n. A01740.1/1999

Confini: Est: via C. Colombo; sud: via V. Pisani; nord mappale 1337 - ovest: mappale 1571

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo son emerse discordanze tra lo stato di fatto e quanto in dicato nelle planimetrie catastali in quanto sono state apportate modifiche alla distribuzione degli spazi interni.

Regularizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale per un importo di €. 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: Licenza edilizia prot. **38089/68**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso locanda

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/1968 al n. di prot. 38089

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. **714/1999**

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento, cambio di destinazione d'uso, opere non valutabili in termine di superficie e di volume

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 29/05/1986 al n. di prot. 26313

Rilascio in data 17/09/1999 al n. di prot. 714

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. **43/A**

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Ampliamento piano terra

Oggetto: ampliamento

Presentazione con prot. 10457

Rilascio in data 06/03/2012 al n. di prot. 43/A

Numero pratica: Concessione edilizia n. **108/1991**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una autorimessa interrata e di un centro fisioterapico – sportivo.

Oggetto: ampliamento

Numero pratica: DIA prot. **46536/2008**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione pergolato e tettoia lato est

Oggetto: ampliamento

Numero pratica: **P. di C. n. 156/2012**

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un edificio a destinazione turistica ricettiva.



Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 20/01/2011 al n. di prot. 2937
Rilascio in data 10/07/2012 al n. di prot. 156

Nota: Il P. di C. è stato dichiarato decaduto per mancato inizio lavori (nota prot. 42663 del 04.10.2013)

Numero pratica: **P. di C. n. 94/2015**

Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione di edificio ad uso ricettivo e ricostruzione di edificio residenziale con ampliamento ai sensi del PRG e della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/02/2014 al n. di prot. 9669
Rilascio in data 30.07.2015

Nota: Il P. di C. è stato dichiarato decaduto per mancato inizio dei lavori (nota prot. 52633 del 07.10.2017)

Numero pratica: Istanza di P. di C. **prot. 58404/2017**

Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione, ricostruzione e ampliamento di un edificio alberghiero con cambio di destinazione in residenza.

Nota: Diniego del 21.06.2018 con prot. 31480

Numero pratica: DIA **prot. 36763/2018**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Demolizione e ricostruzione con cambio d'uso da turistico a residenziale e ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/2009

Nota: Richiesta di archiviazione della pratica presentata in data 05/07/2019 con prot. 36420

Numero pratica: **C.I.L.A. prot. 36413/2019**

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne)
Per lavori: Intervento di modifica degli spazi interni con fusione camere senza cambio di destinazione d'uso e utilizzo
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 05/07/2019 al n. di prot. 36413

Nota: Dichiarata improcedibilità con ordinanza n. 328 del 18/10/2019

Numero pratica: Istanza di **P. di C. prot. 6225/2020**

Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 03/02/2020 al n. di prot. 6225



La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Istanza di **P. di C. 41/2022**

Tipo pratica: Permesso di Costruire a sanatoria
Per lavori: opere a sanatoria e per opere di manutenzione straordinaria ex novo.
Presentazione in data 04/06/2021 al prot. 29072

In data 08.092022 viene rilasciata una rettifica al P. di C. originario precisando le opere previste e in data 29.05.2023 con prot.27008 è stato comunicato l'inizio dei lavori.

Numero pratica: **Ordinanza n. 208 del 13.09.2022**
Dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 380/2001

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Per quanto riguarda la conformità edilizia si fa riferimento a quanto indicato nella relazione istruttoria relativa al Permesso di Costruire **n. 41 del 17.06.2022** successiva rettifica del **09.09.2022**, rilasciato per opere a sanatoria e opere di manutenzione straordinaria ex novo. In tale P. di C. viene indicato l'importo di **€. 4.609,03** quale pagamento delle sanzioni relative alla sanatoria delle opere eseguite in difformità e/o assenza di titoli edilizi. Dal sopralluogo sono emerse ulteriori modifiche interne da sanare con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o Comunicazione di Inizio lavori Asseverata CILA in sanatoria.

L'importo per le sanatorie sora elencate comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, predisposizione della documentazione tecnica da presentare al Settore Urbanistica, Sportello Edilizia Privata, ammonta a **€. 10.000,00** salvo maggiori oneri richiesti dalla P.A. relativi ad ulteriori difformità rispetto ai titoli edilizia rilasciati.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale |
| In forza della delibera: | Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14 luglio 2009 |
| Zona omogenea: | Zona Territoriale Omogenea B1 - Sottozone residenziali di completamento. |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento |



| | |
|--|--|
| | conservativo, ristrutturazione nonchè ampliamento del 20% della superficie netta di pavimento esistente. In caso di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, lo standard a parcheggio riferito alle superfici e unità immobiliari aggiuntive può essere reperito anche su spazi esterni di pertinenza del fabbricato, garantendo almeno 25 mq. per posto auto compresi gli spazi di manovra. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0.40 mq. di s.n.p. / mq. |
| Rapporto di copertura: | 50% della superficie del lotto |
| Altezza massima ammessa: | 20.00 ml. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

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

Trattasi di un edificio a destinazione alberghiera costruito nel 1968 e terminato nel 1973 è ubicato nella zona di espansione sud rispetto al centro di Sottomarina, edificata per la maggior parte negli anni ' 70 e '80 del secolo scorso.

L'edificio fronteggia via C. Colombo ed è in ottima posizione dal punto di vista turistico in quanto facilmente raggiungibile e vicino al Lungomare Adriatico e quindi alla spiaggia da cui dista circa 200 metri. E' composto da un piano interrato, sei piani fuori terra e un ultimo piano a terrazza. Nel piano interrato è ubicata l'autorimessa, locali tecnici, servizi igienici e spogliatoi ad uso del personale di servizio e locali di deposito.

Al piano terra si trova la hall, la reception, la sala da pranzo e la cucina, nello scoperto lato ovest si trova una piscina e una zona relax clienti. Lo scoperto lato est, nord e ovest ha una superficie di circa mq. 850 Al primo piano troviamo le camere e una ampia terrazza lato est, nel lato ovest si trova una veranda dalla



quale si accede ad una ulteriore terrazza.

Il secondo, terzo, quarto e quinto piano sono destinati alle camere, al sesto piano lato nord - ovest si trova una lavanderia, locali servizio e la C.T., il lato est è destinato a terrazza. In questo piano sono posizionate antenne per la telefonia.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.820,85**

E' posto al piano: P.I. - P.T. - 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°

L'edificio è stato ultimato nel 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: =====

L'unità immobiliare è identificata con il numero: =====;

ha un'altezza utile interna al piano interrato di ml. 3.50, al piano terra ml. 3.85,- piani superiori ml. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile:

Nella parte ovest del lotto di pertinenza è ubicata la rampa di accesso carrabile al piano interrato (**foto n. 1**) destinato in parte ad autorimessa (**foto n. 2**) ed in parte a locali di servizio all'attività alberghiera, la pavimentazione è in cemento, i solai sono in lastre di cemento prefabbricate, tra la giunzione delle varie lastre sono presenti segni di infiltrazioni dal piano superiore.

Al piano terra lato est troviamo la sala da pranzo (**foto n. 3 - 4**), la zona ingresso - reception (**foto n. 5**) con pavimento in marmo e serramenti in alluminio, nel lato est troviamo uno scoperto con una piscina di profondità ridotta e un'area esterna destinata in origine a relax per i clienti, quest'area è circondata da un muretto di recinzione in c.a. con soprastante ringhiera in metallo e pavimentazione in betonelle (**foto n. 6 - 7**)

Ai piani superiori troviamo le camere e i servizi igienici, la pavimentazione è in parte in listoni di legno (**foto n. 8 - 9**) e per la maggior parte in piastrelloni di marmo risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, i servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimento parietale in ceramica, le porte interne sono tamburate e impiallacciate con pannelli tinta noce chiaro (**foto 10 - 11**)

Esternamente l'edificio presenta le pareti intonacate e dipinte, i parapetti dei poggioli sono in laterizio (**foto n. 12 - 13**), nel lato nord sono presenti le canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione e aspirazione fumi della cucina (**foto n. 14**), nel lato ovest e sud è visibile la terrazza al primo piano con la veranda attualmente non completata, parte del rivestimento esterno è mancante (**foto n. 15**).

Attualmente l'edificio è inaccessibile per mancanza di agibilità (**foto n. 16**)



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|---|
| Balconi | materiale: misto acciaio-c.a. - condizioni: da ristrutturare |
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. - condizioni: da ristrutturare |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. - condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente - condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera - condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - condizioni: sufficienti |
| Travi | materiale: c.a. - condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale - condizioni: da ristrutturare |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica - condizioni: da ristrutturare |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato - condizioni: da ristrutturare |
| Manto di copertura | materiale: lamiere zincate coibentazione: inesistente - condizioni: da ristrutturare |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: da ristrutturare |
| Pavim. Esterna | materiale: elementi autobloccanti - condizioni: da ristrutturare |
| Pavim. Interna | materiale: marmo - condizioni: da ristrutturare |
| Plafoni | materiale: stabilitura - condizioni: da ristrutturare |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico - condizioni: da ristrutturare |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica - condizioni: da ristrutturare |



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** - condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Antincendio tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **scarsa** - condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Ascensore tipologia: **a fune** - condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Citofonico tipologia: **audio** - condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** - condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa**- condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** - condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** - condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare si intende commerciale, cioè al lordo delle murature interne ed esterne.

Vengono applicati i seguenti coefficienti di riduzione riguardanti lo stato di manutenzione e le pertinenze:

| | |
|--|------|
| - coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione | 0.60 |
| - balconi | 0.25 |
| - terrazze | 0.20 |
| - autorimessa | 0.70 |
| - locali di deposito | 0.35 |
| - scoperto esclusivo | 0.15 |



Superficie netta di pavimento.

Piano interrato

| | | |
|----------------------|------------|---------------|
| - autorimessa | mq. | 569.10 |
| - locali tecnici | mq. | 66.30 |
| - locali di deposito | mq. | 244.90 |
| - locali vari | <u>mq.</u> | <u>180.60</u> |
| Totale | mq. | 1.060,90 |

Piano terra

| | | |
|-----------------------------------|-----|--------|
| - sala da pranzo, hall, cucina | mq. | 579.40 |
| - scoperto | mq. | 852.55 |

Primo piano

| | | |
|-----------------|------------|--------------|
| - camere | mq. | 201.10 |
| - vano scale | mq. | 11.45 |
| - veranda ovest | <u>mq.</u> | <u>87.00</u> |
| Totale | mq. | 299.55 |

| | | |
|------------------|------------|--------------|
| - terrazza ovest | mq. | 163.90 |
| - poggioli | mq. | 5.75 |
| - terrazza est | <u>mq.</u> | <u>82.15</u> |
| Totale | mq. | 251.80 |

Secondo - terzo - quarto - quinto piano

| | | |
|------------|------------|--------------|
| - camere | mq. | 210.60 |
| - scale | <u>mq.</u> | <u>11.45</u> |
| Totale | mq. | 222.05 |
| - poggioli | mq. | 55.50 |

Sesto piano

| | | |
|----------------------|-----|--------|
| - terrazza | mq. | 151.00 |
| - locali di servizio | mq. | 41.50 |



| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Autorimessa, piano interrato | sup lorda di pavimento | 0 | 745,55 | 0,42 | 313,13 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| locali tecnici e di deposito. piano interrato | sup lorda di pavimento | 0 | 481,80 | 0,21 | 101,18 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Hall, sala da pranzo, cucina, Piano terra | sup lorda di pavimento | 0 | 654,00 | 0,60 | 392,40 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Primo piano Veranda ovest, camere | sup lorda di pavimento | 0 | 361,00 | 0,60 | 216,60 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Primo piano terrazza est e ovest | sup lorda di pavimento | 0 | 251,00 | 0,20 | 50,20 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Secondo, terzo, quarto e quinto piano - camere | sup lorda di pavimento | 0 | 1.061,00 | 0,60 | 636,60 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Sesto piano locali di servizio | sup lorda di pavimento | 0 | 41,50 | 0,21 | 8,72 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Scoperto lato est, nord e ovest | sup lorda di pavimento | 0 | 852,00 | 0,15 | 127,80 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Sesto piano terrazza | sup lorda di pavimento | 0 | 151,00 | 0,20 | 30,20 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| Secondo, terzo, quarto e quinto piano - balconi | sup lorda di pavimento | 0 | 222,00 | 0,25 | 55,50 | € 1.400,00 |
| | | | | | | |
| | | | 4.820,85 | | 1.932,32 | |



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023
 Zona: zona balneare sud
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazione di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Ottimo
 Valore di mercato min (€/mq): 2050
 Valore di mercato max (€/mq): 2550

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Chioggia (VE), via C. Colombo n. 170 – via V. Pisani 10 -**Libero**

Note: Nel lastrico solare sono installati impianti di stazione radio per telecomunicazioni, di questi risulta un unico contratto opponibile alla procedura in quanto registrato ante pignoramento, la scadenza prevista è il **30.04.2030**.

Il contratto di locazione è stato stipulato tra la società [REDACTED] e [REDACTED], rinnovabile tacitamente per periodi di sei anni in sei anni, registrato all'Ufficio

Tale impianto occupa una superficie di lastrico solare di circa **mq. 20**, sono presenti altri due impianti con contratto di locazione non registrato.

Successivamente, in data **01.08.2001** la [REDACTED] ha trasferito il contratto di locazione alla [REDACTED]

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** annotata a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 2.00.0000; Importo capitale: € 911.188,37;

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: **Verbale di pignoramento immobili;**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: =====

Millesimi di proprietà: L'intero fabbricato è di una unica 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: Con ordinanza n. 208 del 13.09.2022 del dirigente del Settore Urbanistica l'immobile è stato dichiarato inagibile.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

1

Il criterio di stima per la valutazione degli immobili è quello sintetico - comparativo in base alla più probabile valutazione di mercato, per cui, svolte le relative indagini, assunte informazioni, esperiti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., applicati i coefficienti di riduzione dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione d'uso delle pertinenze.

Si considera che la determinazione della valutazione del bene deve sostanzialmente coincidere con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe avuto in una libera contrattazione di mercato.

Nel caso specifico trattandosi di una attività alberghiera il valore commerciale è correlato alla potenzialità dell'attività che si svolge all'interno dell'immobile, un potenziale acquirente deve considerare i futuri profitti che dovrebbe conseguire dall'utilizzo della proprietà, per cui si deve considerare anche gli impianti specifici, le attrezzature, il mobilio e le autorizzazioni e le licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera.

Ma come già precisato la proprietà non svolge già da alcuni anni una attività alberghiera regolare per cui i parametri specifici sopra elencati sono del tutto assenti in quanto l'edificio ha necessità di lavori di ristrutturazione e adeguamento degli impianti tecnologici (vedi ordinanza n. 208/2022) riguardante la dichiarazione di inagibilità) per cui si applicano i valori commerciali relativi alla residenza applicando dei coefficienti relativi alle pertinenze e allo stato di manutenzione attuale.



8.2. Fonti di informazione:

- 2 Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;
 Uffici del registro di Chioggia;
 Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Banca dati dell'Agenzia del Territorio, informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona balneare sud
 Abitazioni civili con stato di conservazione normale da € 1.300/mq. a € 2.000/mq.
 Abitazioni civile con stato di manutenzione ottimo da € 2.050/mq. a € 2.550/mq.;

Altre fonti di informazione:

Riviste specializzate del settore, presedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.3. Valutazione corpi:

3

A. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.559.430,15.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa, piano interrato | 313,13 | € 1.400,00 | € 438.382,00 |
| locali tecnici e di deposito. piano interrato | 101,18 | € 1.400,00 | € 141.652,00 |
| Hall, sala da pranzo, cucina, Piano terra | 392,40 | € 1.400,00 | € 549.360,00 |
| Primo piano Veranda ovest, camere | 216,60 | € 1.400,00 | € 303.240,00 |
| Primo piano terrazza est e ovest | 50,20 | € 1.400,00 | € 70.280,00 |
| Secondo, terzo, quarto e quinto piano camere | 636,60 | € 1.400,00 | € 891.240,00 |
| Sesto piano locali di servizio | 8,72 | € 1.400,00 | € 12.208,00 |
| Scoperto lato est, nord e ovest | 127,80 | € 1.400,00 | € 178.920,00 |
| Sesto piano terrazza | 30,20 | € 1.400,00 | € 42.280,00 |
| Secondo, terzo, quarto e quinto piano balconi | 55,50 | € 1.400,00 | € 77.700,00 |



| | | |
|---|-----|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | €. | 2.705.262,00 |
| Spese tecniche e cancellazioni formalità | if. | -12.123,00 |
| esenzione di garanzie per vizi come da disposizione del G.E. in | €. | -135.263,10 |
| Valore intero del 5.00% | €. | 2.557.875,90 |
| Valore accessori | €. | 0,00 |
| Valore complessivo intero | €. | 2.557.875,90 |
| Valore complessivo diritto e quota | €. | 2.557.875,90 |
| Valore di stima | €. | 2.557.875,90 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Alberghi e pensioni [D2] | 1.932,32 | €. 2.557.875,90 | €. 2.557.875,90 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

| | | | |
|---|--|----|------------|
| 4 | Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | €. | 135.263,10 |
| | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale : | €. | 1.500,00 |
| | Spese per regolarizzazioni tecniche | €. | 10.000,00 |
| | Costi totali di cancellazioni oneri | €. | 623,00 |

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile è divisibile solo a fronte di una ristrutturazione totale. Il fabbricato è in piena proprietà per intero in capo alla società esecutata.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

5 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 2.557.875,90

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Importo predisposizione A.P.E. €. 2.000,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile è divisibile solo a fronte di una ristrutturazione totale. Il fabbricato è in piena proprietà per intero in capo alla società esecutata.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- estratto P.R.G. e copia delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- copia documentazione edilizia;
- documentazione fotografica.;
- copia contratto di locazione antenna per telecomunicazioni.

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 a Iva.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|--|
| Lotto | 001 - Edificio ad uso alberghiero attualmente chiuso e non agibile- |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | |
| Identificativo catastale | Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si |



trova: €. **2.557.875,90** arrotondato a €. **2.557.875** (euro
duemilionicinquecentocinquantasettemilaottocentottantacinque/00)

24-10-2023

L'Esperto alla stima
arch. Roberto Barbetta

