

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: “ **BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A.**”
con avv. **Leonardo Bottazzi**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **299/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.01.2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa G.Zanon**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico a Eraclea
(Venezia)

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it

RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria trascritta a Venezia ai nn. R.P. 4694 R.G.18764 del 08.05.2007
A favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede a Udine (UD) Cf: 00269390308

Annotazione a iscrizione **ipoteca di terzo grado** trascritta a Venezia ai nn. R.P. 874 R.G.4079 del 06.02.2009 a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede a Udine (UD) Cf: 00269390308

Ipoteca volontaria trascritta a Venezia ai nn. R.P. 41853 R.G.9321 del 07.12.2009
A favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede a Udine (UD) Cf: 00269390308

Ipoteca giudiziale trascritta a Venezia ai nn. R.P. 3702 R.G.20988 del 01.07.2016
A favore di **VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SCPA** con sede a BOLZANO (BZ) Cf: 0129730214

Ipoteca conc.amministrativa trascritta a Venezia ai nn. R.P. 4964 R.G.27908 del 26.08.2016
A favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede a VENEZIA (VE)
Via Torino,180, Cf: 13756881002

Ipoteca conc.amministrativa trascritta a Venezia ai nn. R.P. 4965 R.G.27909 del 26.08.2016
A favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede a VENEZIA (VE)
Via Torino,180, Cf: 13756881002

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia ai nn. R.P. 22401 R.G. 33647 del 17.10.2017 a favore di **BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede a Udine (UD), Via Aquileia 1, Cf: 00269390308

Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 29.03.2018 ai nn. R.P. 7164 R.G. 10213 del 29.03.2018 a favore di **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.** con sede a Udine (UD), Cf: 01369030935

2) Creditori :

Esecutante : "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A "

Intervenuti : *DoBank SPA con avv. Luciana Salin*

3) Quota del pignoramento:

(1/1) Intera proprietà di [REDACTED]

4) Luogo in cui si trovano i beni :

Via Dei Ginepri 7, Eraclea (VE)

5) Indicazione del prezzo di stima al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Lotto unico : fg. 58 mapp.109 sub.5 cat. D2

Valore di stima lotto unico per intero € 965.945,35

Valore di stima lotto unico al netto delle decurtazioni € 908.600,00

Sommario

1 PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ... 5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2) 5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3) 5
<i>Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali</i> :	7
Formazione dei lotti di vendita	7
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A	(Quesito n. 4) ... 8
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI intero Lotto A	(Quesito n. 5) . 12
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A	(Quesito n. 6) . 13
6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici</i> :	13
6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> :	13
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A	(Quesito n. 7) . 16
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico	(Quesito n. 8) . 16
8.1.1 <i>Criterio di stima</i> :	16
8.Bis Verifica classamento energetico	(Quesito n. 8) . 18
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A	(Quesito n.9) .. 18
10. ALLEGATI LOTTO UNICO	(Quesito n.10) 18
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11) 19
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A	(Quesito n 12) 19

1 PREMESSA

Con disposizione de G. E. G.Zanon , nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 28.02.2018 come da verbale di

giuramento inviato telematicamente in data 28.02.2018, (all.01) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

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

- 1) *L'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex. Art. 567 c.p.c. e, in particolare la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 5) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
 - a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso;
 - b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;*
- 8 bis. *Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;*
- 9) *nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 ad 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:*
 - lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;

- 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 è pregato di 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 Efsystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

(Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente la certificazione ventennale, prodotta dallo studio Bottazzi-Buratti e Associati del 10.11.2017, depositata in cancelleria in data 23.11.2017.

Nota : Si precisa che la sottoscritta ha verificato la certificazione, con ispezione ipotecaria del 20.09.2018 e ha riscontrato una nuova nota di Trascrizione,del 29.03.2018 inserita al punto 6.

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

(Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data presso l'Agenzia delle Entrate, si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutato :

██
██
██

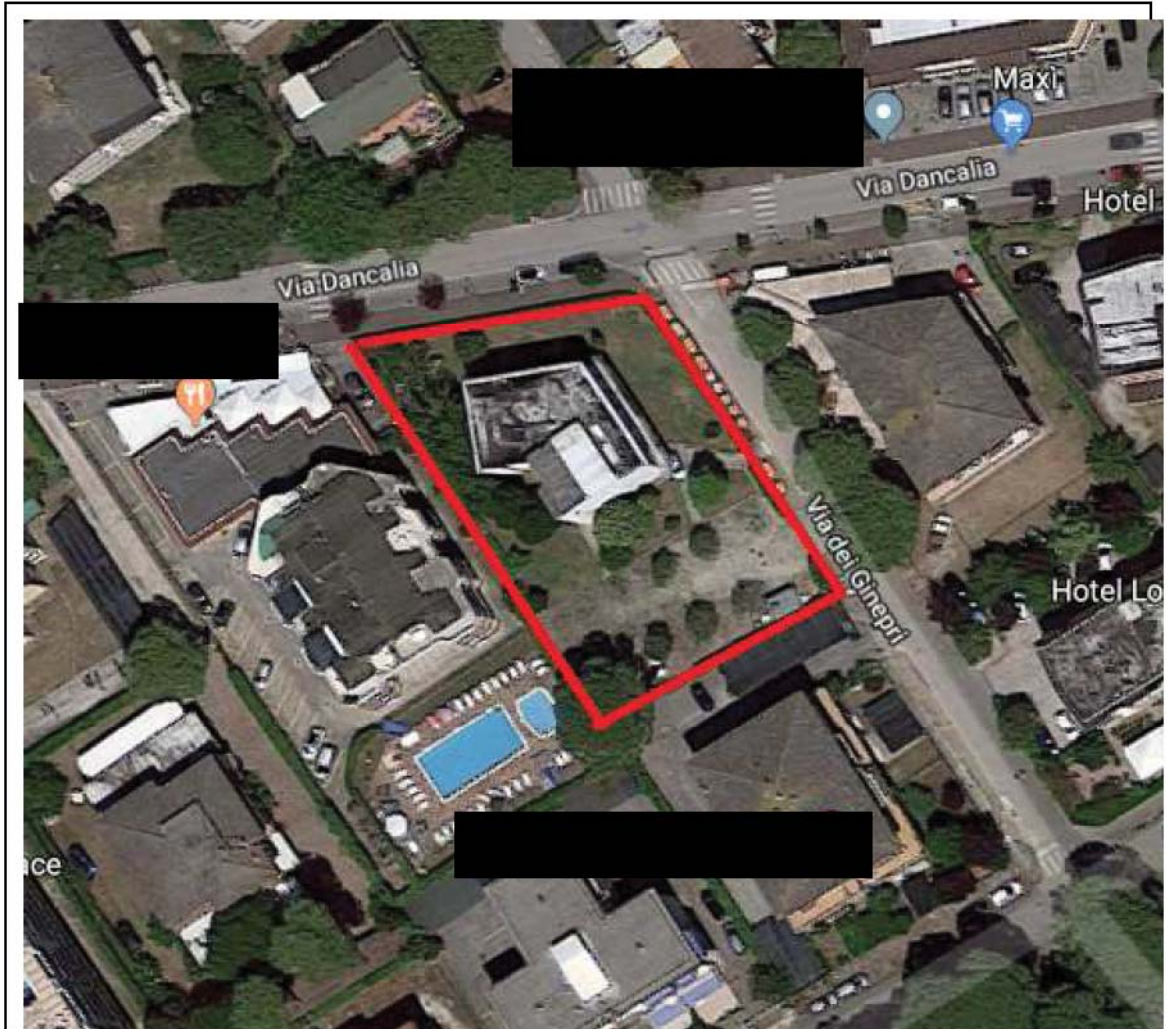
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

(Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti

Previo sopralluogo, effettuato in data 7-11-2018 con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza dell'esecutato, il CTU ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti a quelli individuati nel pignoramento catastale, e sono corrispondenti ad un edificio ad uso albergo, di tre piani fuori terra, a forma di L,

situato in Via dei Ginepri n° 7 ad Eraclea Mare, in zona con destinazione alberghiera di completamento.



Veduta aerea generale

Quota e tipologia del diritto :

1/1 di di [redacted] dei beni immobili appresi alla procedura, e più precisamente :

pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data **17.10.2017** ai nn. R.P. **22401 R.G. 33647** , a favore di **BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede a Udine (UD), Via Aquileia 1, Cf: 00269390308 contro [redacted] :

BENI IMMOBILI intestati a: [redacted]

completivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di ERACLEA(VE) Catasto Fabbricati :

IMMOBILE 1 : Comune di ERACLEA(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana Fg. 58 particella 109 , sub.5, natura D2 (ALBERGHI,PENSIONI), consistenza --

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Venezia – Catasto fabbricati beni intestati a : ██████████

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	58	109	5	Via ginepri 7	1-1-2-3	D/2				11.132,00

Formazione dei lotti di vendita

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è composto principalmente da un immobile ad uso albergo composto da tre piani fuori terra con scoperto di pertinenza. L'immobile è stato costruito intorno agli anni 60, con destinazione alberghiera, su di un lotto complessivo di mq. 1680 che prevedeva la possibilità della costruzione di un secondo ampliamento che non è mai stato realizzato.

Valutazione lotto unico

LOTTO UNICO

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali, il lotto 109 confina a Nord Est e a Est con strada comunale, a Sud con il mapp.110, a Ovest con il mapp. 174

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA delle unità immobiliari:

L'area in cui si colloca il lotto oggetto di intervento edilizio si trova in una zona D3 (alberghiera di completamento) nella località di Eraclea Mare, posta nelle immediate vicinanze dell'area boschiva della pineta che confina con il mare. In particolare, il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici alberghieri misti residenziali.

Caratteristiche zona: residenziale e alberghiera

Area urbanistica: "Zona di D3 " di completamento alberghiero

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi di rilievo Caorle , Venezia

Caratteristiche zone limitrofe : zone agricole

Attrazioni paesaggistiche : Laguna di Venezia

Attrazioni storiche : Venezia, Caorle

Principali collegamenti pubblici : non presenti nelle immediate vicinanze

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

Servizi offerti dalla zona : spiaggia e mare(sufficiente), ristorazione, centro turistico Eraclea

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verificati, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Eraclea in più date in data 30.10.2018; 15.11.2018; e successivamente in data 11.12.2018 per ritiro CDU, la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

Dal punto di vista urbanistico/edilizio sul fg. 58 mappale 109:

Le costruzioni pignorate sono legittime in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Eraclea (VE):

Licenza edilizia n.1 del 1964, presentata in data 28.11.1963 prot. 13115 a nome di [REDACTED] "per la costruzione di un fabbricato ad uso albergo".

Licenza di Abitabilità in data 11-01-1966 per il piano terra e **in data 26-03-1966** per il piano primo e secondo.

Domanda n.255/1968 per ampliamento fabbricato ad uso alberghiero, tale progetto seppur rilasciato non è mai stato realizzato quindi decaduto.

DIA n.178/2007 del 17.05.2007 prof.11031 "per progetto di sistemazione giardino e area di pertinenza "

4.1 Conformità edilizia (bene futuro)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme a quanto concesso con Licenza Edilizia del 1964, tranne per alcune piccole modifiche interne che riguardano i locali ad uso servizi igienici al piano terra, i quali sono stati ristretti e allungati mantenendo comunque la stessa posizione originaria. Tra la Hall e la sala da pranzo al piano terra è stata realizzata una parete di divisione in cartongesso. Al piano terra, il locale ripostiglio è stato modificato, ed è stata inserita una finestra sul lato est, in corrispondenza del sotto scala.

Per la conformità edilizia, per quanto riguarda le parti sopra descritte si dovrà

presentare una pratica di SCIA in sanatoria, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 516,00 più diritti di segreteria per la presentazione della pratica stessa.

Oltre a quanto sopra esposto, si evidenziano però ulteriori abusi edilizi che non sono stati oggetto di alcuna pratica edilizia richiesta al Comune competente, di seguito elencati : ampliamento al piano secondo, di circa 55 mq per un'altezza di 2,45, per un totale di mc.135, di un sottotetto composto da locali ad uso ripostiglio e wc, internamente al grezzo senza finiture. (vedi doc. fotografica).

Tali opere possono essere sanate in quanto rispettose della normativa urbanistica all'epoca di costruzione ed attuale.

L'importo da pagare sarà corrispondente al doppio del costo di costruzione (in quanto sanatoria) nella percentuale del 10% e in aggiunta, il doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati sulla base delle tabelle comunali per edilizia turistico - ricettiva.

L'importo presunto degli oneri concessori per il rilascio della sanatoria è di € 11.400,00. Si precisa che Tale valore dovrà essere verificato in fase di rilascio del Permesso di costruire in sanatoria. A questa voce di spesa sono da aggiungere i costi per le spese tecniche del professionista incaricato pari a circa € 4.000,00 (pratiche, rilievo, ecc)

4.1.2 Conformità urbanistica

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia

Strumento urbanistico approvato :	PAT, approvato con Conferenza dei Servizi in data 17.01.2014, con delibera pubblicata nel BUR n.21 del 21.02.2014
NTA	Il Comune di Eraclea è dotato del PAT
Zona	D – sottozona D 3.2.
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico Paesaggistico-idrogeologico-boschivo	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO

Note sulla conformità : vedasi all.07 relativo al CDU

LOTTO UNICO (complesso alberghiero)

A seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 7.11.2018, presa visione dei luoghi oggetto della presente perizia, delle relative pratiche edilizie, catastali e degli

atti di provenienza si evidenzia quanto segue:

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un edificio di tre piano fuori terra con conformazione ad "L", sito in Via dei Ginepri n.7, situato nel Comune di Eraclea, in zona turistica, nelle immediate vicinanze degli stabilimenti balneari. Il complesso è datato, realizzato verso la fine degli anni sessanta con le caratteristiche costruttive e materiali di finitura tipici dell'epoca, L'immobile è destinato ad uso Hotel, si presenta in uno stato di degrado e abbandono. Il complesso edilizio, si trova in un lotto ad angolo, e confina con altre due strutture ad uso ricettivo, lungo il lato Sud e Ovest. Si accede all'edificio direttamente dalla Via dei Ginepri, su cui sono collocati il cancello per l'accesso carraio e pedonale. L'esterno è completamente recintato e il cortile di pertinenza, utilizzato come area di manovra e parcheggio, non risulta pavimentato. L'edificio è dotato di copertura piana, ad eccezione di un piccolo ampliamento che costituisce una sopraelevazione, con tetto a due falde. La struttura portante si presume eseguita con elementi misti di calcestruzzo armato e muratura in blocco di laterizio, con le murature di tamponamento di spessore 26 cm. Le forometrie sono dotate di avvolgibili in plastica con cassonetti interni eseguiti in legno, non isolati termicamente. Gli infissi sono in ferro senza vetrocamera, i davanzali sono in marmo di sp.2 cm. e si presentano degradati. Internamente al piano terra ci sono i locali ingresso e ricevimento, sala da pranzo, bar e locali di servizio quali cucina e bagni ad uso pubblico. Al piano primo e secondo e sottotetto, si accede tramite un'unica scala posta all'ingresso nella hall, la quale non è dotata di servoscala per i disabili. Le camere al piano primo e secondo sono identiche, in tutto 9 per ciascun piano, dotate di bagno completo, con i sanitari e i rivestimenti dell'epoca. All'ultimo piano, la scala conduce ad un sottotetto, dove si trovano dei locali ripostiglio e WC, realizzati abusivamente, attualmente allo stato di grezzo internamente.

Il complesso alberghiero, è privo di riscaldamento e condizionamento, è dotato solamente dell'impianto di raffrescamento estivo (tramite unità split) per il locali al piano terra nelle zone pranzo. Le utenze, sono attive ma non è stata verificata l'efficienza. L'edificio non è stato ristrutturato ma solo adattato alle esigenze funzionali all'uso. Al piano secondo erano iniziati lavori di ristrutturazione delle camere, mai completati, pertanto allo stato attuale l'intero complesso si presenta molto fatiscente.

Stato di manutenzione generale: appena sufficiente, l'immobile risulta alquanto trascurato per le opere di manutenzione ordinaria, si segnala inoltre la presenza di infiltrazioni sul soffitto di alcune camere al piano secondo.

Condizioni Generali dell'immobile: Le finiture del complesso sono di medio-basso.

Caratteristiche descrittive per il corpo A lotto unico :

strutture verticali :

materiale : pilastri in c.a. tamponati con muratura in mattoni sp. 25, prive di isolamento, le tramezzature interne sono dello sp. 8 cm.

condizioni : scadenti

- Infissi esterni :** **tipologia :** anta singola e doppia a battente in ferro verniciato privi di vetrocamera
materiale: ferro verniciato
protezione : tapparelle in pvc
condizioni: appena sufficiente (le tapparelle si presentano in uno stato di degrado)
- Infissi interni :** **tipologia :** anta singola
materiale: legno tamburato
condizioni: normali
-
- Pavimentazione esterna :** **tipologia :** piastrelle
materiale: graniglia
condizioni: appena sufficienti
-
- Pavimentazione interna :** **tipologia :** piastre
materiale: graniglia di marmo e palladiana
condizioni: sufficienti
-
- Impianto citofonico :** **tipologia :** non presente
-
-
- Impianto riscaldamento :** **tipologia :** caldaia murale autonoma alimentata a gas, tubazioni in ferro
corpi radianti : non presenti
-
- Nota :** i termosifoni non sono presenti
-
- Impianto idrico :** **tipologia :** con tubazioni sottotraccia
condizioni: normali
conformità : da verificare
-
-
- Impianto condizionamento:** solo presente nella zona pranzo al P.T.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Al piano definito terra nel progetto presentato in Comune, appartengono tutti i locali adibiti all'accoglienza, quali l'ingresso Hall, la sala pranzo, i servizi igienici, il locale adibito a cucina e dispensa, e la sala bar.

Le stanze per gli ospiti sono distribuite ai piani superiori, primo e secondo, rispettivamente nove per piano. In questo caso si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali con coeff.1., mentre per il vano adibito a sottotetto coeff.0,50.

Consistenze complessive delle unità immobiliari – “ Lotto Unico A”**Tabella** relativa alle unità “ lotto unico A”

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
	Sup. lorda	netta		mq
P.T. composto da hall+sala da pranzo+bar+cucina+servizi	229,78	223,78	100	229,78
P. P. composto da 9 camere con bagno	229,78	217,78	100	229,78
P. 2. composto da 9 camere con bagno	229,78	217,78	100	229,78
sottotetto	58		0,50	29
Superficie totale	747,34			718,34
Superficie fondiaria del lotto totale	1680			

Nota : le misure sono state dedotte dagli elaborati di progetto presentati in Comune di Eraclea, e confrontate per le misure perimetrali dello stato di fatto sul posto.

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI intero Lotto A**(Quesito n. 5)**

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione ventennale, depositata in cancelleria in data 23.11.2017 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 20.09.2018, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

ante ventennio, la piena proprietà dell'immobile appartenente al fg.58 particella 109 sub.5 era di proprietà di :

; di

[REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno;

In data 27.04.2007 con atto di compravendita , del Notaio Michielan Antonio con sede a Portogruaro (VE), n.rep.24730, trascritto in Conservatoria di Venezia in data 8.05.2007, RP.10655 e RG. 18762, l'immobile diviene di proprietà per ½, della società [REDACTED]

In data 27.04.2007 con atto del Notaio Michielan Antonio con sede a Portogruaro (VE), n.rep.24731, trascritto in Conservatoria di Venezia in data 8.05.2007, RP.10655 e RG. 18762, l'immobile diviene di proprietà per la quota 1/1 (intero), "per cessione di diritti reali a titolo oneroso" della [REDACTED], con sede in [REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

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 :

No

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria iscritta in data **08.05.2007**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G. 18764 R.P. 4694**, per un importo pari a € 1.280.000,00 ; a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** con sede in Udine (UD) C.F. :

00269390308 con domicilio eletto a Udine, Via Aquileia 1 (UD), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Eraclea (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

Nota : Tale ipoteca coinvolge anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento della presente perizia

Ipoteca Volontaria iscritta in data **07.12.2009**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G.41853 R.P. 9321**, per un importo pari a € 344.000,00 ; a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** con sede in Udine (UD) C.F. : 00269390308 con domicilio eletto a Udine, Via Aquileia 1 (UD), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Eraclea (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

Nota : Tale ipoteca coinvolge anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento della presente perizia

Ipoteca giudiziale iscritta in data **01.07.2016**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G. 20988 R.P. 3702**, per un importo pari a € 40.000,00 ; a favore di **VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A.** con sede in BOLZANO (BZ) C.F. : 00129730214 con domicilio eletto avv.Solinas, Via delle Industrie 19/C – Mestre (VE), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Eraclea (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

Nota : Tale ipoteca coinvolge anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento della presente perizia

Ipoteca conc.amministrativa iscritta in data **26.08.2016**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G. 27908 R.P. 4964**, per un importo pari a € 146.449,08 ; a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in ROMA (RM) C.F. : 13756881002 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Eraclea (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni : : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

Ipoteca conc.amministrativa iscritta in data **26.08.2016**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G. 27909 R.P. 4965**, per un importo pari a € 46.613,42 ; a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in ROMA (RM) C.F. : 13756881002 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Eraclea (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :
IMMOBILE 1 : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

6.2.2 ***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.***

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia in data **17.10.2017**, ai nn. **R.G. 33647 R.P. 22401**, a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** con sede in Udine (UD) C.F. : 00269390308 con domicilio eletto a Udine, Via Aquileia 1(UD), [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] : IMMOBILE 1 : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia in data **29.03.2018**, ai nn. **R.G. 10213 R.P. 7164**, a favore di **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.** con sede in Udine (UD) C.F. : 01369030935 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] : IMMOBILE 1 : Comune di Eraclea (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg. 58 particella 109 sub.5 , Natura D2- Alberghi e Pensioni, Via Ginepri, civico 7.

Nota : Tale pignoramento coinvolge anche altre unità immobiliari non oggetto della presente perizia

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 2.505,55** per la quale il CTU detrae il costo di cancellazione, ma ritiene che la somma effettiva dovrà essere calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Iscrizione ipoteca volontaria nn.18764/ 4694 del 08.05.2007							€ 35,00
Iscrizione ipoteca volontaria nn.41853/ 9321 del 07.12.2009							€ 35,00
Iscrizione ipoteca giudiziale nn.20988/3702 del 01.07.2016	€ 40.000,00			€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Iscrizione ipoteca conc.amm. nn.27908/4964 del 26.08.2016	€ 146.499,08	0,50	€ 732,49	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 1026,49
Iscrizione ipoteca conc.amm. nn.27909/4965 del 26.08.2016	€ 46.613,42	0,5	€ 233,06	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 527,06
Pignoramento nn. 22401/33647 del 17.10.2017							€ 294,00
Pignoramento nn.7164/10213 del 29.03.2018							€ 294,00
Totale per difetto							€ 2.505,00

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio e richiesta dall'aggiudicatario.

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Non presenti .

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

“ Procedimento diretto in base al metodo di costo “

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, poiché la sottoscritta non ha reperito comparabili con le medesime caratteristiche e tipologia recentemente compravenduti nella zona balneare di riferimento, ha utilizzato come metodo di valutazione il metodo del costo di costruzione opportunamente deprezzato in base allo stato in cui si trova il fabbricato. Inoltre il compendio immobiliare insiste su di un lotto, avente caratteristiche di edificabilità, come previsto nel piano degli interventi del Comune di Eraclea.

Pertanto la sottoscritta ha stimato l'immobile pignorato, come somma del valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, (con il costo di costruzione) a cui ha sommato il valore del terreno edificabile (considerando il volume edificabile residuo) in base ai prezzi della zona. Per il costo del terreno edificabile la sottoscritta ha preso in considerazione i prezzi rilevati consultando delle agenzie immobiliari situate ad Eraclea paese e visionando il sito del Comune di Eraclea, in cui è stata effettuata una vendita da parte del Comune di terreni edificabili ad uso alberghiero in zona Eraclea mare. Da tali ricerche è emerso che il costo a mc. per terreni edificabili ad uso turistico si aggira intorno a € 135.000,00 /mc

Valore di stima del complesso alberghiero :

Il valore del costo di costruzione medio, calcolato sulla base delle tabelle fornite dalla fonte del CRESME corrisponde per l'edilizia alberghiera, zona Eraclea, in base ai parametri e tipologia edilizia si aggira attorno a € 1.006,88 mq. al lordo delle murature.

totale mq. 747,34 X € 1.006,88 = € 752.481,69

tale valore viene deprezzato del 20 % per lo stato di degrado in cui si trovano le strutture dell'edificio.

€ 752.481,69 x 0,80 = € 601.985,35

Per la valutazione del lotto edificabile, pari a mq. 1680 si considera :

Il valore dell'area edificabile residua, considerati i prezzi medi di mercato attuali, nelle zone di Eraclea, si aggirano intorno a € 135 per mc. edificabile.

Da opportune verifiche in Comune, considerato il volume edificabile (superficie coperta massima consentita sul lotto pignorato, pari al 40%), pari a mc 5.040, e considerato che il volume già realizzato corrisponde a 2344 mc risulta :

Volume ancora da realizzare pari a :

5040 mc – 2344 mc = 2696 mc

Da cui il valore del terreno potenzialmente edificabile risulta pari a :

€ 135 X 2696 mc = € 363.960,00

Valore totale di stima immobile più terreno :

601.985,35 + € 363.960 = € 965.945,35

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO € 965.945,35

Inoltre nella stima, vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :

detrazione per cancellazione formalità arrotondato a € 2.505,00

- pratica edilizia omnicomprensiva per completamento opere e scia € 15.916,00 comprensiva dei tutti i costi del professionista.
- Detrazione del 4% sull'importo di stima € 965.945,35 per vizi occulti pari a € 38.637,81
- - detrazione certificato APE € 300,00

8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)

Non presente , ancora da definire. Per tale pratica edilizia si dovrà predisporre l'APE, con relativo costo di € 300,00

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

LOTTO UNICO DI VENDITA	
Valore di stima complesso immobiliare alberghiero Foglio 58 mappale 109 sub.5	€ 965.945,35
Spese cancellazione formalità pregiudizievoli	- € 2.505,00
Detrazione 4% per vizi occulti	- € 38.637,81
Detrazione per spese tecniche e pratiche edilizie	- € 15.916,00
Detrazione per certificato energetico APE	- € 300,00
Valore totale di stima immobile	€ 908.586,54
Valore totale di stima immobile arrotondato per eccesso	€ 908.600,00

Valore venale dato dalla quote di proprietà, quota di 1/1 (intera proprietà) da porre all'asta = € 908.600,00 (novecentoottomilaseicentoeuro)

10. ALLEGATI LOTTO UNICO (Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

All.01 Verbale di giuramento del 28.02.2018

- All.02 Verbale di sopralluogo del 7.11.2018
- All.03 Visura per soggetto C.F. fg. 58 mapp. 109
- All.04 Visura storica C.T. fg. 58 mapp. 109
- All.05 Planimetria catastale
- All.06 Estratto Mappa
- All.07 CDU del 26.11.2018
- All.08 Iscrizioni -Trascrizioni
- All.09 Iscrizione del 1.07.2016
- All.10 Trascrizione del 29.03.2018
- All.11 Licenza n.1 del 1964
- All.12 Elaborati grafici : planimetrie e prospetti stato di fatto del 1964
- All.13 DIA 178/2007 del 17.05.2007
- All.14 Integrazione DIA del 11.01.2008
- All.15 Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO **(Quesito n.11)**

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A **(Quesito n 12)**

Complesso edilizio albergo	Lotto unico 1000/1000	LOTTO UNICO : a Eraclea <u>Identificato al catasto fabbricati</u> : fg.58 particella 109 Sub.5	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 908.600,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 908.600,00
-----------------------------------	------------------------------	--	---

La sottoscritta arch.Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. G. Zanon, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 19 pagine dattiloscritte e n° 15 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 18 Dicembre 2018

il perito

Susanna Tiepolo Architetto