

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da **Unicredit spa**

contro

N° Gen. Rep. 19/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2020 ore 10:15

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

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

**Lotto n. 1 (unico)**

**Esperto alla stima:** Ing. Paola Rossi  
**Codice fiscale:** RSSPLA57L56H823G  
**Studio in:** Galleria Progresso 5 - 30027  
San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421560184  
**Fax:** 0421560184  
**Email:** [studio.rossi.meneguz@tiscali.it](mailto:studio.rossi.meneguz@tiscali.it)  
**Pec:** [paola.rossi4@ingpec.eu](mailto:paola.rossi4@ingpec.eu)



## Riassunto Perizia

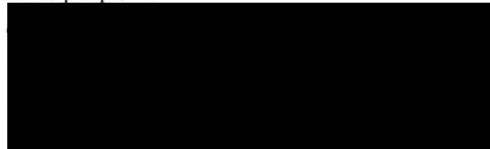
### Identificativo Lotto 1 (Unico)

Comune di Jesolo (VE) – 30016 3° accesso al mare di via Dalmazia n. 1  
Descrizione generica: albergo  
Catasto Fabbricati, Foglio 67, particella 216

### Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di propr.

Ditta esecutata:



### Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

-Convenzione edilizia trascritta il 07.03.1984 ai nn. 5555/4702 (v. Nota di Trascrizione all. D3), con la quale , premesso che la ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire un ampliamento dell'azienda esistente sul mapp. 216 e che il rilascio è subordinato alla stipula di convenzione ex art. 4 della L.R. n. 1/1982, si impegnano a attuare integralmente il progetto acquisito agli atti del Comune al n. 1440 di prot. gen. Il 19.01.1984 entro tre anni dal rilascio della concessione, a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq 223, pari al 23% della superficie del lotto, a parcheggio, e a sistemare tale area a propria cura e spese.

-Costituzione di vincolo trascritta il 13.03.1984 ai nn. 5830/4908, con il quale [REDACTED] [REDACTED] vincolano alla non edificabilità il terreno mapp. 216, corrispondente in base agli attuali indici previsti dalla L.R. n. 1/1982, al volume edilizio utilizzato per il fabbricato per cui è stata richiesta concessione edilizia, obbligandosi per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non elevare altre costruzioni sulla quota di terreno suddetto, la quale pertanto dovrà considerarsi area di pertinenza del fabbricato edificando, e ciò semprechè mantengano efficacia le statuizioni edilizio-urbanistiche attualmente vigenti.



**Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 05.05.2007 ai nn. 18387/4602, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 24.04.2007 rep. n. 19972 del notaio Loverre, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [REDACTED] Importo del capitale €. 1.760.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.520.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo. Annotazione trascritta il 19.09.2014 ai nn. 23149/3020, di modifica dei termini di esigibilità del credito.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 05.05.2007 ai nn. 18388/4603, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 24.04.2007 rep. n. 19973 del notaio Loverre, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [REDACTED] Importo del capitale €. 550.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.100.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo. Annotazione trascritta il 19.09.2014 ai nn. 23148/3019, di modifica dei termini di esigibilità del credito.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 27.06.2014 ai nn. 16164/2330, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 23.06.2014 rep. n. 101216 del notaio Sandi, a favore di Banca San Biagio del Veneto orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop., [REDACTED] Importo del capitale €. 235.000,00; importo dell'ipoteca €. 470.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo.

\*Pignoramento trascritto il 29.01.2019 ai nn. 2788/1968, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [REDACTED] Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo.

**Valore lotto n. 1 (Unico):**

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	1.640.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	1.640.400,00



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC**  
**dott. ing. Paola Rossi**

**SOMMARIO**

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

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.....**pag. 6**

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... **pag. 6**

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.....**pag. 6**

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.....**pag. 7**

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..... **pag. 10**

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.....**pag. 11**

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.....**pag. 14**



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

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..... pag. 14

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..... pag. 17

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..... pag. 17

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..... pag. 17

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..... pag. 17

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..... pag. 18

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.



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC**  
**dott. ing. Paola Rossi**

**PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon con provvedimento del 03.05.2019, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 14 maggio 2019 davanti al cancelliere con verbale cron. 1546/19.

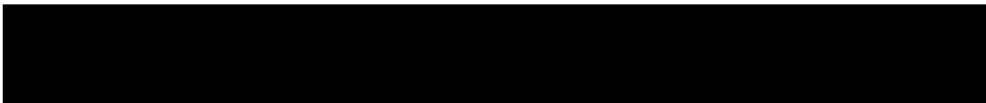
L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Jesolo, presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l' Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguiti sopralluoghi in data 13.12.2019 ed in data 14.01.2020, espone di seguito i risultati.

**1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita dal certificato notarile, come previsto dallo stesso articolo.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).

**2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DELLA DITTA ESECUTATA**



**3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

**Lotto n. 1 (Unico)**



Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà, dell'immobile in Jesolo, Terzo Accesso al mare di via Dalmazia n. 1, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

**Comune di Jesolo (VE):**

**\*C.F. Foglio 67 particella 216 (albergo)**

piani seminterrato, terra, 1°, 2°, 3°, 4° e 5°, Cat. D/2, rendita €. 17.320,00 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED]

La particella sopra descritta consiste in un unico fabbricato insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 216 di mq 968 catastali, confinante, da nord verso est, con mapp. 147, 368, con mappali di altro foglio, con mapp. 556 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Ho riscontrato difformità sulla planimetria catastale sopra citata, perchè non rappresenta lo stato reale dei vani interni, e non rappresenta i vani accessori al piano quinto: è necessario quindi provvedere alla regolarizzazione catastale con una spesa che comprendo nella spesa per la regolarizzazione edilizia stimata al paragrafo 4.

**4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i provvedimenti elencati di seguito:

-Licenza edilizia prot. n. 14821, pratica n. 614/1961, rilasciata il 16.10.1961 a [REDACTED] per nuova costruzione di fabbricato.



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC**  
**dott. ing. Paola Rossi**

-Licenza edilizia prot. n. 1649, pratica n. 43/1973, rilasciata il 16.02.1973 a [REDACTED] per modifiche interne. Nella pratica vi è il Permesso di abitabilità rilasciato il 03.05.1975<sup>1</sup>.

-Concessione Edilizia n. 2058, pratica n. 497/83, rilasciata il 02.05.1984 a [REDACTED] per modifiche interne, sopraelevazione, sanatoria.

-Concessione Edilizia n. 2678 pratica n. 94/85, rilasciata il 04.12.1985 a [REDACTED] per modifiche interne, sopraelevazione, sanatoria. Variante n. 3011, pratica n. 4235/86, rilasciata il 20.03.1987. Variante n. 3264, pratica n. 1143/1987, rilasciata il 09.02.1988. Nella pratica vi è una richiesta di abitabilità presentata il 11.03.1994, che però non è stata rilasciata perchè non sono stati prodotti né il Certificato di Prevenzione Incendi, né le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

-Pratica ex art. 26 (modifiche interne) n. 537/87, presentata il 05.03.1987 da [REDACTED]

-Pratica ex art. 26 (modifiche interne) n. 439/92, presentata il 23.06.1992 da [REDACTED]

-Autorizzazione in sanatoria n. 0451, pratica sanatoria n. 5809, rilasciata il 01.04.1994 a [REDACTED] per il maggior spessore del 5° solaio.

-Concessione edilizia in sanatoria n. 70, pratica n. 0206, rilasciata il 30.07.1996 a [REDACTED]

-Concessione Edilizia n. C/96/6303, pratica n. 95/01711, rilasciata il 22.11.1996 a [REDACTED] per realizzazione di nuova copertura e modifiche interne.

-Richiesta di sanatoria presentata il 07.07.2008 da B&B per difformità interne e per tettoie poste all'esterno. Gli elaborati prodotti non erano completi, pertanto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo. Allego comunque le planimetrie tratte dalle tavole dal n. 8 al n. 10, rappresentative dello stato di fatto (all. E4).

<sup>1</sup> Il Permesso di Costruire rilasciato il 03.05.1975 è superato perchè successivamente il fabbricato è stato oggetto di altri interventi ed è stato sopraelevato.





-Richiesta di PdC presentata da [REDACTED] il 29.03.2019 al n. 657/2019, per ampliamento volumetrico. La richiesta è ancora in attesa di definizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ho rilevato irregolarità edilizie consistenti in:

- a) difformità interne
- b) presenza di pompeiana e di tettoia esterna
- c) mancanza della scala esterna sul retro dell'edificio (prevista dalla concessione del 1996)
- d) mancanza del certificato di prevenzione incendi, e mancanza di agibilità.

Gli abusi a) sono sanabili con una spesa stimata in €. 8.000,00, comprensiva della regolarizzazione catastale, che detraggo dal valore dell'immobile al par. 8.

Gli abusi b) e c) non sono sanabili e va ripristinata la situazione del progetto approvato, inoltre vanno richiesti ed ottenuti i provvedimenti del punto d): il valore unitario stimato al par. 8 già tiene conto dell'incidenza delle opere e delle spese tecniche conseguenti.

\*\*\*

Trattandosi di fabbricato non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il vigente strumento urbanistico comprende l'immobile in "Zona di riorganizzazione alberghiera B 3", normata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (v. stralcio all. E2). Preciso che il comma 7 di detto articolo nella parte in cui prevede un aumento dei volumi esistenti, è stato stralciato dall'art. 21 comma 4 lett.c) delle N.T.A. del PAT (v. stralcio all. E3) e che l'art. 12 delle stesse classifica le strutture alberghiere come invarianti di natura architettonica al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso, e ammette per le strutture alberghiere individuate nella tav. 2 del PAT (fra le quali vi è l'immobile di causa) unicamente la tipologia albergo e hotel. Detto PAT è stato adottato con delibera C.C. n. 108 del 30.11.2016, e non è ancora stato approvato:



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
dott. ing. Paola Rossi

ci troviamo pertanto in regime di "salvaguardia": non risulta quindi attualmente possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza.

Faccio infine presente che in data 23.10.2019, [REDACTED] ha presentato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Jesolo una richiesta per il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza, ma che la stessa ha avuto esito negativo.

**5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO**

\*L'immobile è in possesso della [REDACTED] che vi esercita attività alberghiera, in forza di contratto di locazione stipulato il 18.10.2018 (v. all. D5), registrato, prima del pignoramento, a San Donà di Piave, il 07.11.2018 al n. 3963 serie 3 T, ma non trascritto. Il contratto fissa la durata della locazione in anni 9 dal 01.11.2018, con rinnovo automatico per ulteriori 9 anni ex art. 27 della L. 392/1978 salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 6 mesi, e fissa un canone annuo di locazione di €. 50.000,00 oltre IVA<sup>2</sup>.

Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto nel contratto sia inferiore di circa il 25%<sup>3</sup> di quello corrente di mercato, e ciò incide negativamente sul valore dell'immobile. Detraggo quindi dal valore dell'immobile considerato libero, un importo pari al valore attuale della differenza fra i canoni di mercato e quelli di contratto maturata in 7 anni<sup>4</sup>, calcolato al tasso di interesse legale vigente, con la seguente relazione:

$$\text{Importo da detrarre} = \frac{0,25}{(1-0,25)} \times 50.000,00 \times (1+0,0005) \times \frac{1-(1+0,0005)^{-7}}{0,0005} = \text{€. 116.492,00}$$

Arrotondato €. 115.000,00

<sup>2</sup> Segnalo che l'art. 38 della L. 392/1978, prevede il diritto di prelazione a favore del conduttore: non rientra però nelle competenze del CTU decidere se questa norma disciplini solo il caso di vendita volontaria e quindi se vada applicata o no in una esecuzione forzata.

<sup>3</sup> In base a questa mia stima quindi, il canone convenuto nel contratto non risulta inferiore di 1/3 a quello corrente di mercato, e pertanto non sussistono le condizioni per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C..

<sup>4</sup> Numero di rate annue presumibilmente scadenti fra l'aggiudicazione e la scadenza di 9 anni dall'inizio della locazione.



\*Sussiste inoltre un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, stipulato tra [REDACTED] Il 27.03.2009 (v. all. D6), registrato a Padova il 30.07.2009 al n. 9632 Serie 3. Con tale contratto la [REDACTED] Concede in locazione alla [REDACTED] porzione dell'edificio e del lastrico solare di circa mq 10, per installazione di impianti di telecomunicazioni, nonché gli spazi necessari per il passaggio cavi, la realizzazione dei pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario al funzionamento dell'impianto. Il contratto fissa la durata della locazione in anni 9, con rinnovo tacito per 9 anni e così di seguito, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di almeno 12 mesi dalla data di scadenza, e fissa un canone annuo di €. 8.500,00 oltre IVA.

Considerato lo spazio occupato dall'impianto e l'entità del canone, ritengo che questo contratto di locazione non incida negativamente sul valore dell'immobile.

#### **6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'**

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 20.11.2019):

##### **6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ**

Gli immobili compresi nel Lotto n. 1 risultano in proprietà per la quota intera della ditta esecutata [REDACTED]

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 24.04.2007 rep. n. 19969 del notaio Loverre, trascritto il 05.05.2007 ai nn. 18385/10419 (v. Nota di Trascrizione all. D1), [REDACTED] già comproprietario da oltre 20 anni, vende-



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC**  
**dott. ing. Paola Rossi**

va alla [REDACTED] la quota di ½ della proprietà del mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo.

-In forza di atto di compravendita del 24.04.2007 rep. n. 19970 del notaio Lovere, trascritto il 05.05.2007 ai nn. 18386/10420 (v. Nota di Trascrizione all. D2), [REDACTED] già comproprietaria da oltre 20 anni, vendeva alla [REDACTED] l'azienda commerciale contenente tra gli elementi attivi, la quota di ½ della proprietà del mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo. Sulla Nota è specificato che, con riferimento all'art. 230-bis del C.C., parte venditrice dichiara e garantisce che i collaboratori familiari aventi diritto a prelazione hanno espressamente rinunciato a tale loro diritto.

-Contratto preliminare del 29.05.2019, rep. 3090 del notaio Pasqualis, trascritto il 07.06.2019 ai nn. 19437/13513 (v. contratto all. D4), con il quale la [REDACTED], [REDACTED], promette di vendere il mapp. 216 alla [REDACTED] Con [REDACTED] al prezzo di €. 1.500.000,00. Le parti hanno dichiarato di subordinare l'efficacia del contratto alle seguenti condizioni risolutive:

.rilascio, da parte dell'amministrazione comunale, di titolo edilizio autorizzativo (PdC) di un intervento che preveda la trasformazione urbanistica dell'immobile per una sua destinazione residenziale;

.il PdC preveda una volumetria realizzabile non inferiore a mc 5.600, come da progetto di massima per incremento volumetrico protocollato in data 29.03.2019;

.l'avviso di rilascio del PdC pervenga ad almeno una delle parti entro e non oltre due anni dalla sottoscrizione del contratto.

**6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

-Convenzione edilizia trascritta il 07.03.1984 ai nn. 5555/4702 (v. Nota di Trascrizione all. D3), con la quale [REDACTED], premesso che la ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a co-



struire un ampliamento dell'azienda esistente sul mapp. 216 e che il rilascio è subordinato alla stipula di convenzione ex art. 4 della L.R. n. 1/1982, si impegnano a attuare integralmente il progetto acquisito agli atti del Comune al n. 1440 di prot. gen. Il 19.01.1984 entro tre anni dal rilascio della concessione, a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq 223, pari al 23% della superficie del lotto, a parcheggio, e a sistemare tale area a propria cura e spese.

-Costituzione di vincolo trascritta il 13.03.1984 ai nn. 5830/4908, con il quale [REDACTED] vincolano alla non edificabilità il terreno mapp. 216, corrispondente in base agli attuali indici previsti dalla L.R. n. 1/1982, al volume edilizio utilizzato per il fabbricato per cui è stata richiesta concessione edilizia, obbligandosi per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non elevare altre costruzioni sulla quota di terreno suddetto, la quale pertanto dovrà considerarsi area di pertinenza del fabbricato edificando, e ciò semprechè mantengano efficacia le statuizioni edilizio-urbanistiche attualmente vigenti.

### **6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 05.05.2007 ai nn. 18387/4602, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 24.04.2007 rep. n. 19972 del notaio Loverre, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] Importo del capitale €. 1.760.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.520.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo. Annotazione trascritta il 19.09.2014 ai nn. 23149/3020, di modifica dei termini di esigibilità del credito.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 05.05.2007 ai nn. 18388/4603, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 24.04.2007 rep. n. 19973 del notaio Loverre, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] Importo del capitale €. 550.000,00; importo dell'ipoteca €.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
dott. ing. Paola Rossi

1.100.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo. Annotazione trascritta il 19.09.2014 ai nn. 23148/3019, di modifica dei termini di esigibilità del credito.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 27.06.2014 ai nn. 16164/2330, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 23.06.2014 rep. n. 101216 del notaio Sandi, a favore di Banca San Biagio del Veneto orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop., [REDACTED]  
[REDACTED] Importo del capitale €. 235.000,00; importo dell'ipoteca €. 470.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo.

\*Pignoramento trascritto il 29.01.2019 ai nn. 2788/1968, a favore di Unicredit Banca s.p.a., contro [REDACTED] Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 216 del Fg. 67 di Jesolo.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 400,00.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

**7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI**

L'argomento non viene trattato perchè non si tratta di condominio.

**8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI**

Si tratta di un edificio ad uso albergo, accessibile dal 3° accesso al mare di via Dalmazia, in Lido di Jesolo (v. documentazione fotografica all. G1). La posizione è commercialmente interessante in quanto si trova a circa 1 Km da via Bafile (la strada più centrale e frequentata durante la stagione estiva), e a pochi metri dalla



spiaggia alla quale si accede senza attraversare alcuna strada. Non è proprio fronte mare, perché vi è interposta un'abitazione di altra proprietà, ma vi è la vista del mare. La spiaggia prospiciente è ben organizzata e dotata di servizi. La costruzione originaria risale agli anni '60, ma fu successivamente interessata da interventi edilizi di modifica e ampliamento. Si sviluppa su 5 piani fuori terra, in un piano seminterrato e in un sottotetto. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo; le condizioni generali delle strutture appaiono buone. La distribuzione dei vani è razionale (v. planimetrie, all. E4). Il piano seminterrato, di altezza interna di circa m 2,15, è organizzato in bar, servizi igienici, tre camere di cui 2 con bagno e uno spogliatoio per il personale (ma ora sono usati come magazzini), dispensa, autoclave e c.t.; il piano rialzato, di altezza interna circa m 3,15, è organizzato in hall, ufficio, sala pranzo, cucina. I piani dal primo al quarto, di altezza interna circa m 2,80, sono occupati da 39 camere con bagno e poggiatesta, di cui 32 doppie<sup>5</sup>, 6 singole, 1 tripla, più 4 guardaroba e 4 w.c. di piano. Al 5° piano sottotetto vi è una terrazza-stenditoio, tre vani di servizio ed un servizio igienico; vi è anche installato l'impianto di telecomunicazioni, oggetto del contratto di locazione descritto al par. 5. I piani sono serviti da scala interna e da ascensore. Le finiture sono di media qualità, piuttosto datate e in scarse condizioni di conservazione: appare necessario un intervento di manutenzione generale (rifacimento delle finiture, sistemazione degli impianti tecnologici e verifica della loro conformità alla normativa). I pavimenti sono in piastrelle, le pareti interne sono intonacate al civile, i serramenti esterni sono in parte in metallo, in parte in legno, con vetro semplice. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è con pompa di calore.

---

<sup>5</sup> Parte di queste camere non rispettano la superficie minima di mq 14 indicata dalla normativa attuale.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
dott. ing. Paola Rossi

Lo scoperto, occupato in parte da stradina (3° accesso al mare), presenta dimensioni piuttosto limitate (circa mq 600), come è d'altra parte per la maggior parte degli alberghi di Jesolo: in parte è occupato da percorsi, in parte da terrazza, in parte da manufatti abusivi (pompeiana, tettoia aperta con struttura in acciaio e manto in traslucido), e in parte da parcheggio (non sufficiente rispetto alla potenzialità ricettiva dell'albergo).

In sintesi, l'albergo presenta dei punti di forza (vicinanza alla spiaggia ed al centro), ma anche dei punti di debolezza: limitato numero di camere rispetto a quello ritenuto vantaggioso per l'esercizio di un'attività alberghiera (almeno 50 camere), spazi esterni e parcheggi insufficienti, necessità di effettuare lavori.

Le superfici, approssimate e al lordo delle pareti, sono le seguenti:

Superficie del piano seminterrato:	mq	240
Superficie del piano rialzato:	mq	260
Superficie complessiva dei piani dal 1° al 4°:	mq	950
Superficie dei vani del piano 5°:	mq	90

\*\*\*

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, considerata la specificità dell'immobile da stimare, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri il numero delle camere (parametro ordinariamente scelto nella valutazione di alberghi) ed il valore unitario. Sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4, il valore unitario viene stimato pari ad €/camera 50.000,00. Ai fini della stima il valore di una camera singola viene assunto pari ai 2/3 di una doppia, e il valore della camera tripla viene assunto pari a quello di una camera doppia. Si ha quindi:

\*Valore commerciale della quota intera della





TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

piena proprietà: 37 x 50.000,00 =	€.	1.850.000,00
*Detrazione per tener conto della locazione ( v. par. 4) :	€.	- 115.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€	- 86.750,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale ed edilizia (v. par. 3 e 4):	€.	- 8.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 400,00
<b>*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:</b>		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		1.640.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		1.640.400,00

\*\*\*

**8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO**

Presso la Regione Veneto è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica relativo al mapp. 216 Fg. 67 di Jesolo (v. all. E1). L'Attestato indica la classe energetica E.

**9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITÀ**

Il tema non viene trattato perchè non si tratta di quota indivisa.

**10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO**

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

**11. RISPOSTA ALL'11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita debba essere assoggettata a IVA .



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 19/2019  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
dott. ing. Paola Rossi

**12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO**

**Lotto n. 1 (Unico)**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Jesolo (VE):

\*C.F. Foglio 67 particella 216 , piani seminterrato, terra, 1°, 2°, 3°, 4° e 5°, Cat. D/2, rendita €. 17.320,00.

Valore del lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 1.640.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 1.640.400,00

\*\*\*

**ALLEGATI:**

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni.
- B1** : Visura del Catasto.
- C1** : Planimetria catastale.
- D1-D3** : Note di trascrizione di atti di acquisto e convenzioni.
- D4** : Contratto preliminare di compravendita.
- D5** : Contratto di locazione di immobile.
- D6** : Contratto di locazione di porzione dell'edificio per impianto di telecomunicazione.
- E1** : Attestato di prestazione energetica.
- E2** : Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (art. 11).
- E3** : Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (artt. 12 e 21).
- E4** : Stralcio delle tavole da n. 8 a n. 10, allegate alla richiesta di sanatoria del 2008, non rilasciata, riportante le piante del fabbricato.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

**F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

**G1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 15.01.2020

L'Esperto alla stima  
dott. ing. Paola Rossi

