

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

promossa da: **Aquileia Capital Service S.r.l.**



N° Gen. Rep. **128/18** riunita alla **139/18** ed alla **299/17**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2019 ore 10:15

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

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

**Lotto 01**  
**Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Lory"**

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Novaselich  
**Codice fiscale:** NVSPLA62M04L736G  
**Studio in:** Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave  
**Telefono:** 00393455397926  
**Email:** pnovas@me.com  
**Pec:** paolo.novaselich@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Eraclea (VE) – Località Eraclea Mare  
**Identificativo Lotto:** Fabbricato ad uso **albergo** denominato “Hotel Lory”

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED]

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria Soc. Cop. a r.l. contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito di notaio De Mezzo in data 24/03/1998 rep. 261002 iscritta a Venezia il 03/04/1998 ai nn. 8247/1443; Importo ipoteca: L. 750.000.000; Importo capitale: L. 500.000.000; Note: durata anni 10
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. [REDACTED] in forza di atto notarile pubblico a rogito di notaio de Mezzo in data 23/04/2004 rep. 367907/53834 iscritta a Venezia il 12/05/2004 ai nn. 18349/3985; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 400.000; Note: durata anni 15
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito di notaio Michielan Antonio in data 27/04/2007 rep. 24732/9834 iscritta a Venezia il 08/05/2007 ai nn. 18764/4694; Importo ipoteca: € 1.280.000; Importo capitale: € 800.000; Note: durata dal 30.06.2009 al 31.12.2014
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito di notaio De Mezzo in data 14/04/2008 rep. 407395/61435 iscritta a Venezia il 29/04/2008 ai nn. 14869/3217; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000; Note: durata anni 7
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Acconcia Oleg Nicola in data 23/11/2009 rep. 107610/14255 iscritta a Venezia il 07/12/2009 ai nn. 41853/9321; Importo ipoteca: € 344.000; Importo capitale: € 215.000;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Volksbank s.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 29/06/2016 n. 1767 iscritta a Venezia il 01/07/2016 ai nn. 20988/3702; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 26.742,92;
- Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria Spa contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli Ufficiali Giudiziari Tribunale Venezia del 08/03/2018 nn. 1676/2018 trascritto a Venezia il 29/03/2018 ai nn. 10213/7164; Immobili colpiti: tutti i beni di cui alla presente stima oltre a Fg. 58 - Map. 109 - Sub. 5.

Si segnala che l'atto di pignoramento, così come la nota di trascrizione, colpiscono:

[REDACTED]



- [REDACTED]
- Pignoramento a favore di Aquileia Capital Service S.r.l. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli Ufficiali Giudiziari Tribunale Venezia del 21/02/2018 nn. 1030 trascritto a Venezia il 12/07/2018 ai nn. 23801/16376; Immobili colpiti: tutti i beni di cui alla presente procedura esecutiva. Si segnala che l'atto di pignoramento colpisce correttamente:

[REDACTED]

La nota di trascrizione di tale atto di pignoramento colpisce, erroneamente:

[REDACTED]

**Valore lotto:** Valore della quota di 1/1 del compendio pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: €. **950.000,00**



## Indice

Quesito n. <b>1</b>	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.-</i>	Pag.	<b>8</b>
Quesito n. <b>2</b>	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale -</i>	Pag.	<b>8</b>
Quesito n. <b>3</b>	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari -</i>	Pag.	<b>8</b>
Quesito n. <b>3.1.</b>	<i>Ubicazione -</i>	Pag.	<b>8</b>
Quesito n. <b>3.2.</b>	<i>Identificazione e regolarità catastale -</i>	Pag.	<b>8</b>
Quesito n. <b>4</b>	<i>Regolarità urbanistica -</i>	Pag.	<b>9</b>
Quesito n. <b>5</b>	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza -</i>	Pag.	<b>13</b>
Quesito n. <b>6</b>	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene -</i>	Pag.	<b>15</b>
Quesito n. <b>7</b>	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso -</i>	Pag.	<b>16</b>
Quesito n. <b>8</b>	<i>Valutazione dei beni -</i>	Pag.	<b>16</b>
Quesito n. <b>9</b>	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa) -</i>	Pag.	<b>20</b>
Quesito n. <b>10</b>	<i>Elenco Allegati -</i>	Pag.	<b>20</b>
Quesito n. <b>11</b>	<i>I.V.A. ed imposta di registro -</i>	Pag.	<b>21</b>
Quesito n. <b>12</b>	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta -</i>	Pag.	<b>21</b>



## Premessa

Con ordinanze in data 03.07.2018 e 03.08.2018 il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle esecuzioni pendenti avanti il Tribunale di Venezia n. **139/18 + 128/18** e precisamente:

- in data **03/07/2018** il sottoscritto C.T.U. veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione **139/2018** (Fg. **58** – M. **109** – Sub.5 e Fg. **52** - M. **112**);
- in data **19/07/2018** il G.E. disponeva la riunione della E.I. **139/18** alla E.I. **299/17** revocando l'incarico di stima in capo alla E.I. **139/18** al sottoscritto C.T.U. e disponendo che il C.T.U. nominato in capo alla E.I. **299/17** (arch. Susanna Tiepolo) limitasse la propria indagine al solo bene censito al Fg. **58** – M. **109** – Sub.5 (peraltro unico bene pignorato in capo a tale E.I.);
- in data **03/08/2018** il sottoscritto C.T.U. veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione **128/2018** (Fg. **52** - M. **112**);
- in data **24.08.2018** il sottoscritto C.T.U. effettuava il giuramento di rito;
- in data **15.02.2019** il sottoscritto C.T.U. presentava istanza ai fini di ritardato pagamento del fondo spese nella E.I. **128/18**;
- in data **06.04.2019** il sottoscritto C.T.U. presentava osservazioni ai sensi art. 567 c.p.c. in quando ravvisava la necessità di procedere alla rettifica delle trascrizioni;
- nel corso dell'udienza in data **05.06.2019** il G.E. dispone la riunione della presente procedura E.I. **128/18** con le procedure riunite E.I. **299/17** ed E.I. **139/18** nulla disponendo circa la rettifica delle trascrizioni e la richiesta di proroga del sottoscritto C.T.U.;
- in data **14.06.2019** il sottoscritto C.T.U. presentava richiesta di istruzioni operative circa la continuità dei titoli;
- in data **19/06/2019** il G.E. disponeva la comparizioni delle parti e del sottoscritto C.T.U. all'udienza del **16/07/2019** poi anticipata al **03/07/2019**;
- nel corso dell'udienza in data **03.07.2019**, alla presenza del sottoscritto C.T.U., l'avv. Casellati rappresentava di aver pignorato per "Italfondario" anche il bene di cui al Fg. 52 Mapp. 112; Il G.E. rilevava la superfluità della rettifica della trascrizione da parte di Aquileia C.S. e concedeva proroga al C.T.U. sino al **31/10/2019**;
- in data **30.08.2019**, il sottoscritto C.T.U. effettuava un primo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Eraclea;
- in data **03.10.2019**, il sottoscritto C.T.U. effettuava un primo accesso in loco;
- in data **15.10.2019**, il sottoscritto C.T.U. effettuava un secondo accesso in loco;
- in data **16.10.2019**, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari in zona alto adriatico (Caorle/Eraclea/Jesolo)

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di relazione estimativa scritta sui seguenti quesiti:

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 esplicitando 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;
- 8 bis. 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di



provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



**Beni in Eraclea (VE)**  
Località Eraclea Mare

**Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Lory"**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

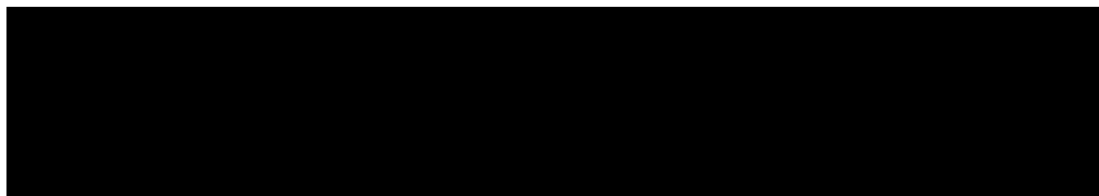
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **No**

**Sono state ravvisate alcune mancanze nelle trascrizioni dei titoli di pignoramento**

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutati:**



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eraclea è un comune italiano di 12.276 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto, affacciato sul Golfo di Venezia. Eraclea Mare è oggi la riviera della città di Eraclea e fa parte della costa veneziana; è posta a sei chilometri a sud-est del capoluogo e si caratterizza per le sue peculiarità ambientali, la Laguna del Mort e la pineta marittima. Le dune sono spesso suddivise in più cordoni, tutti paralleli al mare. La spiaggia è lunga oltre quattro chilometri. Eraclea Mare ha ottenuto dalla FEE il riconoscimento della Bandiera Blu per 4 anni consecutivi, 2007 2008 2009 e 2010, per la qualità della sua balneazione e dei servizi al litorale.

L'immobile pignorato è situato in località Eraclea Mare fronte pineta a circa 300 mt. dalla spiaggia che si affaccia sul mare Adriatico ed identifica un fabbricato, di pianta rettangolare, a destinazione alberghiera di categoria 3 stelle e dotato di 30 camere.

**Caratteristiche zona:** Turistica normale

**Area urbanistica:** turistica a traffico sostenuto durante il periodo estivo con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole primarie (nel raggio di 10000 mt. a Eraclea Paese), ufficio postale (nel raggio di 5000 mt. a Torre di fine), Chiesa (nel raggio di 5000 mt. a Torre di Fine )

**Caratteristiche zone limitrofe:** Turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia - spiagge.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extraurbani 300 mt.

**3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE :**

**Identificativo corpo:** Alberghi e pensioni [D2] sito in Via degli Aceri ad Eraclea Mare

**Quota e tipologia del diritto**





**Note:** all'esito dei titoli di provenienza la proprietà dell'immobile pignorato (Eraclea – Fg. 58 – Map. 112) figura in capo a:

[REDACTED]

In data 05/12/1997 ai nn. 28953/20201 veniva trascritto il titolo, atto Notaio De Mezzo rep. 255584 del 25/11/1997, [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Foglio **58**, particella **112**, indirizzo Via Aceri, piano S-T-1, comune Eraclea, categoria D/2, classe 6, rendita € 13.236,27

Intestazione: [REDACTED]

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non vi è corrispondenza tra la scheda catastale del 1983 e lo stato di fatto relativamente a diverse opere interne realizzate ai vari piani, una più ampia superficie del locale al piano sottotetto la mancanza di un foro finestra sul prospetto nord ai piani primo e secondo relativamente alla camera posta ed est del vano scale oltre ad una diversa sistemazione dell'area scoperta.

Si renderà necessario predisporre Denuncia di variazione per opere interne con nuovi elaborati planimetrici con una spesa prevista di € 2.500,00

Oneri Totali: €. **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 169/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso pensione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/09/1966

Abitabilità/agibilità in data 17/06/1969 al n. di prot. 169/66

Numero pratica: 169/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione secondo piano fabbricato ad uso pensione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/08/1968



Numero pratica: 30/71  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Variante per costruzione accesso terrazza  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/02/1971  
Abitabilità/agibilità in data 30/08/1971 al n. di prot. 169/66-30/71

Numero pratica: 1183  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Recinzione - sistemazione giardino - gazebo  
Presentazione in data 31/01/1998 al n. di prot. 1183

Numero pratica: 152/05  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Sanatoria opere interne - installazione ascensore  
Presentazione in data 14/04/2005 al n. di prot. 008079

**Note:** in data 27.04.2005 il Comune di Eraclea sospendeva il parere in quanto l'istanza risultava carente di : - Nulla Osta vigili del fuoco; - Rilascio numero matricola ascensori; - Giustificazione delle difformità rispetto alla P.E. 169/66; - Perplessità sull'installazione degli ascensori senza struttura in c.a.; - estremi pratica per installazione gazebi.

Numero pratica: 343/05  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: Sanatoria opere interne - eliminazione barriere architettoniche  
Rilascio in data 14/11/2006 al n. di prot. 24923

**Note:** Prescrizioni: - Spogliatoio diviso per sesso e comunque disimpegnato dal w.c.; - Prima del rilascio del certificato di Agibilità dovrà essere acquisito il numero di matricola degli ascensori.

Numero pratica: 302/07  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Modeste varianti a P.d.C. n.343/2005 del 31/10/2006

**Note:** Le opere riguardano: - variazioni della posizione delle porte dei bagni ai piani primo e secondo; - diversa dimensione del vano ascensore; - redistribuzione del bagno al piano rialzato e del bagno per disabili al primo e secondo piano.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

All'esito dei sopralluoghi e del rilievo metrico estrapolato graficamente (allegato n. 15) effettuati in data 03/10/19 e 15/10/19 si accertavano le seguenti irregolarità:

- leggera traslazione del fabbricato nel lotto;
- ampliamento di circa 5 mq. del piano attico realizzato probabilmente in corso d'opera;
- apertura di due fori finestra (in allineamento) ai piani primo e secondo interessanti la camera a nord adiacente al vano scale;
- ribassamento dei soffitti, mediante controsoffitti attrezzati, al piano rialzato (da H=320 a H=285) e dei corridoi di distribuzione ai piani primo e secondo (da H=280 ad H=240);



- alcune lievi difformità interne.

Come chiarito dall'ufficio edilizia privata competente, su specifica istanza del sottoscritto C.T.U., il fabbricato risulta carente di Agibilità in quanto, relativamente al P.d.C. n.302/07, non è mai stata presentata la Dichiarazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per la regolarizzazione delle opere difformi si renderà necessario un confronto con l'ufficio tecnico per verificare la sanabilità delle opere realizzate in difformità con particolare riguardo all'ampliamento del sottotetto.

Ai fini dell'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità si renderanno necessarie anche opere impiantistiche volte all'ottenimento delle Certificazioni di Conformità degli impianti stessi oltre che all'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi con una spesa che in questa fase si stima essere di circa 90/100.000 euro.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Alberghi e pensioni [D2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	PAT, approvato con Conferenza dei Servizi in data 17.01.2014, con delibera pubblicata nel BUR n.21 del 21.02.2014. A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi.
<b>Zona omogenea:</b>	Zona D - sottogonna D3.2.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Vedasi art. 45 delle N.T.O. vigenti

##### Descrizione: Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Lory"

La struttura alberghiera insiste su un lotto dalla forma regolare, di circa 1600 mq. di superficie fondiaria, disposto parallelamente a Via Degli Aceri in angolo con Via dei Ginepri. L'unità confina a sud con Via degli Aceri, ad ovest con Via dei Ginepri, a nord con mappali 111 e 1520 e ad est con mappale 1540.

L'albergo dispone di due accessi carrai (uno da Via degli Aceri ed altro da Via dei Ginepri) oltre all'accesso pedonale principale di Via degli Aceri.

L'ampia area scoperta fronte pineta è attrezzata con due gazebi e piantumata con essenze varie; lungo i lati est, nord ed ovest sono ubicati i parcheggi ad uso della clientela; tutta l'area è recintata ed è piantumata a verde con essenze varie.

Il compendio immobiliare è composto da un unico corpo di fabbrica, di forma rettangolare, sviluppantesi su 4 piani fuori terra con una superficie coperta di circa 335 mq..

L'albergo è stato edificato alla fine degli anni sessanta ed ha subito una parziale ristrutturazione nel 2005/2007 relativa al riammodernamento delle camere fronte sud, all'installazione di ascensori e predisposizione di pratica antincendio oltre a qualche modifica interna.

Complessivamente la struttura dispone di 30 camere da letto, ognuna provvista di bagno privato, oltre che di una serie di spazi accessori e di servizio per l'attività ricettiva ed ambienti comuni quali sala ristorante, bar, soggiorno e gazebi attrezzati all'esterno.

Tutti i piani dell'albergo, eccezion fatta per il piano attico, hanno una superficie lorda di pavimento di circa 333,5 mq e sono così strutturati:

- Piano terra o seminterrato

al piano terra, con un'altezza di cm. 200, sono ubicati tutti i locali di servizio dell'albergo e del



personale quali: dispense, magazzini, lavanderia, stireria, bagni, docce, locali tecnici;

- Piano rialzato

al piano rialzato, con un'altezza di cm. 320 ribassata a cm. 285, troviamo la hall, la reception, un'ampia sala ristorante, con cucina attrezzata, un'area di soggiorno con bancone bar oltre a servizi igienici ed un ufficio della direzione;

- Piani primo e secondo

i piani primo e secondo presentano una analoga distribuzione di pianta e sono destinati agli ospiti con 15 camere per piano; ogni camera è dotata di servizio igienico privato e di terrazzo.

- Piano attico

il piano attico, con una superficie di mq. 45,58 ed un'altezza di cm. 250, ospita un piccolo appartamento, composto da zona notte, angolo cottura e bagno, ad uso del personale alberghiero. Perimetralmente all'appartamento corre un lastrico solare calpestabile utilizzato solo dal personale di servizio e non accessibile al pubblico. Questo livello è servito sia da ascensore che da scala interna.

Descrizione camere standard:

delle 30 camere di cui dispone la struttura oggetto di valutazione 18 sono state riammodernate nel 2005/07 e più precisamente tutte le camere con affaccio a sud oltre alle due camere prospicienti l'ascensore con bagno adattato per disabili. A queste camere sono stati rifatti i bagni (piastrelle, sanitari, porte scorrevoli) e ammodernato l'arredamento composto comunque perlopiù da strutture a ponte impiallacciate e letti composti da reti con gambe in ferro e materassi (vedi documentazione fotografica).

Le restanti camere, con affaccio a nord, presentano finiture risalenti all'epoca della costruzione e non sono mai state rinnovate.

Tutte le camere dispongono di split per il condizionamento dell'aria e di terrazzo. Gli infissi sono quelli originali della fine anni sessanta in legno verniciato e vetro singolo con tapparelle in pvc.

Materiali costruttivi e di finitura

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni sessanta, presenta una struttura formata da travi e pilastri in conglomerato cementizio e muri perimetrali in laterizio forato, privi di isolamento; tutti i solai sono in latero cemento.

**DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**

La struttura alberghiera è dotata di varie tipologie di impianti: impianto elettrico, di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, di sollevamento meccanico, impianto parziale di prevenzione incendi. Non sono state reperite le certificazioni di conformità per nessun impianto; il signor Paludetto Ivan riferisce che gli impianti sono stati riammodernati nel corso dei lavori effettuati negli anni 2005/2007 e che le certificazioni non sono state mai rilasciate.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è composto da un generatore centralizzato a gas metano (caldaia a basamento da 115 kw) posto in apposito locale al piano seminterrato ed accessibile direttamente dall'esterno. Il riscaldamento avviene mediante split ad aria calda nelle camere ed aria calda canalizzata nel ristorante mentre i locali bar e reception dispongono di radiatori così come i bagni delle camere oggetto di ristrutturazione che dispongono scaldasalviette a muro. Per la produzione di acqua calda l'albergo dispone di accumulatori, posti in appositi locali, rispettivamente da 150 e 800 litri. L'impianto risale alla fine degli anni '90 come indicato nell'APE allegato.

**IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**

La climatizzazione estiva risulta in gran parte centralizzata ed è prodotta da macchina refrigerante (ROS tca Es) posta in un'area esterna appositamente delimitata sul lato est. L'impianto risale alla fine degli anni '90 come indicato nell'APE allegato.

**IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione ma, nel corso delle varie ristrutturazioni alla fine degli anni '90 e negli anni 2005/07 è stato modificato, integrato ed adattato a nuovi standard. Al piano terra, dietro alla reception vi sono quadri elettrici e sezionatori e ad ogni piano sono installati dei piccoli quadri



con sezionatori in prossimità del vano ascensore. Non vi è certificato di conformità.

Impianto di sollevamento

La struttura è dotata di un ascensore funzionante di categoria "A" servente tutti i piani.

#### IMPIANTO ANTINCENDIO

Da colloquio avuto con il progettista dei lavori di ristrutturazione realizzati nel 2005 risulta essere stata presentata una pratica di prevenzione incendi il 10/07/2006. Non risulta essere stato dato corso a tale pratica e l'albergo non dispone di certificato di prevenzione incendi (CPI).

Note: al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti è stato verificato "a vista" in quanto per una verifica tecnica specifica sono necessari tempi e costi ritenuti lunghi ed onerosi per la procedura. L'esecutato ha comunque dichiarato il loro funzionamento; come più sopra già dichiarato non sono state reperite le certificazioni degli impianti stessi; è presente l'APE (vedi allegati).

#### Stato conservativo

L'immobile nel suo insieme si presenta in un discreto stato di manutenzione. I materiali e le finiture risalgono all'epoca della costruzione fatta eccezione per pavimenti e rivestimenti delle 18 camere oggetto di ristrutturazione nel 2005/2007 e per i locali comuni (piano rialzato) anch'essi oggetto di ristrutturazione nel 2005/2007.

Sicuramente gli interventi più urgenti riguardano l'ottenimento delle certificazioni relative agli impianti tecnici ed alla messa a norma ai fini dell'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi. Una prima stima di base per l'adeguamento della struttura (certificazione impianti e CPI) può aggirarsi attorno ai 90/100.000 euro comprensivo del costo per l'adeguamento delle 12 camere non ancora ristrutturate con relativo adeguamento dei materiali (porte, pavimenti, rivestimenti e bagni).

#### Note sulla legittimità dell'immobile:

Come precisato anche al paragrafo "Legittimità edilizia" per sanare le irregolarità rilevate e concludere l'iter amministrativo ancora aperto dal 2007 si renderà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria e di Segnalazione Certificata di Agibilità.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 03/10/2019 e 15/10/2019 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 15.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
P. Terra H=200	s.l.p.	667	333,50	0,50	166,75
P. Rialzato H=320	s.l.p.	1067,2	333,50	1,00	333,50
P. Primo H=280 per 15 camere	s.l.p.	933,80	333,50	1,00	333,50
P. Secondo H=280 per 15 camere	s.l.p.	933,80	333,50	1,00	333,50
P. Attico H=250	s.l.p.	112,50	45,00	0,60	27,00
Terrazzi	s.l.p.	0	39,00	0,20	7,80
			<b>1.418,00</b>		<b>1.202,05</b>

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

<b>Proprietari ante ventennio:</b>	[REDACTED]
------------------------------------	------------



**Attuali proprietari:****Attuale proprietario:****Attuale proprietario:****Stato di possesso:**

L'immobile risulta locato [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il 16/07/2014 (registrato a Treviso il 08/08/2014 ai nn.4475 3T) per l'importo annuo di euro 20.000,00 con cadenza di pagamento semestrale; dal 2016 il canone veniva ridotto ad euro 9.000 annui (vedi allegato n. 21).

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 15/07/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Note sul contratto di locazione:** si segnala che nell'anno 2016 (come evidenziato dal documento allegato al sub. 20) il canone annuo veniva ridotto ad euro **9.000,00**; si segnala inoltre che l'identificazione catastale del bene oggetto di locazione, così come riportata nel contratto di locazione sopra citato, non è corretta in quanto riportante il Fg. 108 anzichè il Fg. 58 del mappale 112.

Per completezza di indagine si segnala l'esistenza di un contratto di affitto d'azienda (registrato a Treviso il 16/07/2014 al n.9104 serie 1T) stipulato tra la soc. "Hotel Lory s.n.c." e [REDACTED] S.r.l." avente per oggetto il ramo d'azienda denominato "Hotel Lory" con categoria "tre stelle" e composto di 30 camere operante in Eraclea Via degli Aceri n.9 con decorrenza dal 15/07/2014 sino al 30/09/2022 (All 22).

Il canone di locazione originariamente fissato in euro 20.000 annui (12.000 per l'azienda "Hotel Lory" ed 8.000 per l'azienda "Hotel San Marco") veniva successivamente ridotto (con scrittura privata in data 11/10/2016 registrata a Treviso in data 04/04/2016 n.5106 serie 1T) ad euro 8.000,00 annui per il solo ramo d'azienda "Hotel Lory".

**Note sulla viltà del canone:** deve ritenersi "vile" il canone il cui prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ove per giusto prezzo deve intendersi il valore minimo estrapolato pari al 10% del valore catastale dell'immobile.

Nel caso di specie avremo: valore catastale dell'immobile: 833.885,01 - Canone minimo = 83.388,50

Il canone deve ritenersi vile se inferiore di 1/3 di 83.388,50 = 55.592,33

52

Canone annuo in essere = 9.000,00 < 55.592,33 - Si conferma quindi la viltà del canone.

**Note sulla valutazione dell'immobile:** si segnala che, essendo accertata la viltà del canone relativamente al contratto di locazione di cui sopra, l'aggiudicatario può procedere alla richiesta di rilascio dell'immobile. Ai fini della presente stima non verrà quindi applicato alcun coefficiente di abbattimento al valore commerciale del bene che deve ritenersi libero.



## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

#### 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

#### 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria Soc. Cop. a r.l. contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito di notaio De Mezzo in data 24/03/1998 rep. 261002 iscritta a Venezia il 03/04/1998 ai nn. 8247/1443; Importo ipoteca: L. 750.000.000; Importo capitale: L. 500.000.000; Note: durata anni 10

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] in forza di atto notarile pubblico a rogito di notaio de Mezzo in data 23/04/2004 rep. 367907/53834 iscritta a Venezia il 12/05/2004 ai nn. 18349/3985; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 400.000; Note: durata anni 15

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito di notaio Michielan Antonio in data 27/04/2007 rep. 24732/9834 iscritta a Venezia il 08/05/2007 ai nn. 18764/4694; Importo ipoteca: € 1.280.000; Importo capitale: € 800.000; Note: durata dal 30.06.2009 al 31.12.2014

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito di notaio De Mezzo in data 14/04/2008 rep. 407395/61435 iscritta a Venezia il 29/04/2008 ai nn. 14869/3217; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000; Note: durata anni 7

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia contro [REDACTED] in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Acconcia Oleg Nicola in data 23/11/2009 rep. 107610/14255 iscritta a Venezia il 07/12/2009 ai nn. 41853/9321; Importo ipoteca: € 344.000; Importo capitale: € 215.000;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Volksbank s.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 29/06/2016 n. 1767 iscritta a Venezia il 01/07/2016 ai nn. 20988/3702; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 26.742,92;

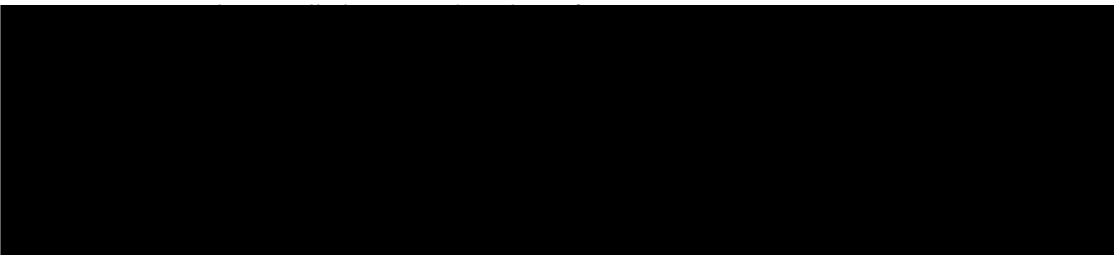
#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria Spa contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli Ufficiali Giudiziari Tribunale Venezia del 08/03/2018 nn. 1676/2018 trascritto a Venezia il 29/03/2018 ai nn. 10213/7164; Immobili colpiti: tutti i beni di cui

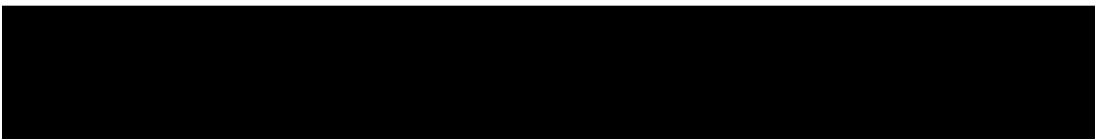


alla presente stima oltre a Fg. 58 - Map. 109 - Sub. 5.

Si segnala che l'atto di pignoramento, così come la nota di trascrizione, colpiscono:



- Pignoramento a favore di Aquileia Capital Service S.r.l. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli Ufficiali Giudiziari Tribunale Venezia del 21/02/2018 nn. 1030 trascritto a Venezia il 12/07/2018 ai nn. 23801/16376; Immobili colpiti: tutti i beni di cui alla presente procedura esecutiva. Si segnala che l'atto di pignoramento colpisce correttamente:



La nota di trascrizione di tale atto di pignoramento colpisce, erroneamente:



**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:** non presenti

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene, nel caso di specie, di operare con tre diverse metodologie di stima:

**8.1. Stima sintetica con il metodo comparativo:**

Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali





dell'Agenzia del Territorio). Non verrà utilizzata la stima come da standard IVS in quanto non sono state reperiti comparabili con medesime caratteristiche di recente contrattazione.

Per quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima possa essere di €. 35.000,00.= a camera. Avremo pertanto:

30 camere x 35.000 €/camera = 1.050.000,00

### **Valore di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo 1.050.000,00**

#### **8.2. Stima analitica con il metodo reddituale:**

Tale metodo rappresenta il valore di mercato del bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre.

Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia edilizia ed immobiliare;
- dimensione

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito sarà:

$V=R/i$  dove V=valore del bene da stimare R= reddito costante i=saggio di capitalizzazione

Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi ed alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice ed immediata di applicazione. In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento. La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi più usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

Nello specifico dell'immobile oggetto di stima, vero è che è concesso in locazione ma tale canone di locazione è stato ritenuto "vile" dal sottoscritto C.T.U.. Il reddito lordo dell'azienda verrà perciò desunto assumendo un valore locativo medio di mercato pari a 1.400 € per camera pari a 42.000 € annui.

A questo valore verranno detratte tutte spese che il proprietario va a sostenere annualmente per ottenere un reddito netto:

- spese di manutenzione straordinaria	6%
- spese per servizi	4%
- spese per assicurazioni	2%
- aliquote di ammortamento	2%
- aliquote per imposte e tasse	27%

Totale delle spese a carico del proprietario della struttura da detrarre al reddito lordo sono pari al 41% del reddito derivante da locazione.

Canone di locazione – spese varie = reddito netto - 42.000 – 41 % = 24.780



A questo punto possiamo applicare la formula  $V_m = R_n/i$

Ove il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili si aggira intorno al 2,5-4,5%

Nel dettaglio il saggio di capitalizzazione è calcolato partendo dal saggio medio del 3,5% operando poi detrazioni ed aggiunte in considerazione dell'età dell'edificio, della posizione, dell'ubicazione, della vetustà degli impianti ecc. utilizzando apposite tabelle per il calcolo.

Il saggio così calcolato si attesta al 3.00 %

$$V_m = 24.780 / 3.00\% = 24.780 / 0,030 = 826.000$$

### Valore di mercato calcolato con il metodo reddituale 826.000,00

#### 8.3. Stima analitica con il metodo del costo di costruzione:

a) Determinazione del valore al nuovo

La Superficie costruita complessiva calcolata e ragguagliata è pari a circa 1202 Mq.

Il volume edificato è di circa 3714 Mc.

Il costo di costruzione stimato al nuovo è di circa 1.100 €/mq; tale costo è stato estrapolato da apposite tabelle (Fonte Cresme) relativamente ai costi di costruzione al nuovo per edifici analoghi a destinazione alberghiera in zona costiera alto adriatico.

Al costo di costruzione suddetto andremmo a sommare altri costi ed oneri compresi nell'operazione:

- incidenza spese tecniche ed oneri accessori (10%)	1100 + 10%	= €/mq.	1.210,00
- incidenza dell'area – area edificabile = €/mq. 170,00			
- spese notarili ecc.			
maggiorazione per spese registraz., notarili ecc. (5%)	170 + 5%	= €/mq.	178,50
- interessi passivi del 8% sull'area per due anni			
complessivamente pari al 16% = 178,5 x 16% = €/mq. 28,56			
- interessi passivi del 10% sulla costruzione per 1,5 anni			
complessivamente pari al 15% = 1.210,00 x 15% = €/mq. 181,50			
- somma interessi 28,56 + 181,50 =		= €/mq.	210,06
- somma costi ed oneri		= €/mq.	1.598,56
- profitto imprenditoriale (10%)	1.598,56 + 10%	= €/mq.	1.758,42

Il valore unitario di €/mq 1.758 rappresenta il più probabile costo di costruzione applicabile nella zona di Eraclea Mare.

Valore di ricostruzione della struttura nuova: 1.758 €/mq x 1202 mq. = 2.113.116 che possiamo arrotondare a 2.115.000 euro.

b) Determinazione del valore deprezzato della struttura

Per il calcolo del valore deprezzato della struttura oggetto di stima andremo ad operare delle detrazioni sul valore "a nuovo" calcolate in base alla vetustà ed alla vita utile delle varie categorie edilizie componenti il fabbricato. A tal fine si utilizza il metodo della "scomposizione", vengono cioè individuate le categorie di opere della struttura aventi la seguente incidenza:

Categoria di opere	Incidenza %
Strutture	25 %
Finiture e complementi	35 %
Impianti civili	40 %

Per ciascuna delle sopra indicate categorie verrà riportata la vita utile e la vetustà in capo all'attualità. Con apposita formula (U.E.C.C.) si ricava il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria:



$$D_{ti} = \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

$n_i$  = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato

$t_i$  = età della i-esima categoria del fabbricato

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima (l'edificio risulta essere stato costruito alla fine degli anni '90 e ristrutturato nel 2004/5):

Deprezzamento		Età Apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A=t/n (%)	Incidenza Y(%)	Quota $\delta$
Q.ta strutture	$\delta = [(As+20)^2/140-2.86]Y$	50	100	50	25%	8,04
Q.ta finiture	$\delta = [(As+20)^2/140-2.86]Y$	15	30	50	35%	11,25
Q.ta impianti	$\delta = [(As+20)^2/140-2.86]Y$	15	25	60	40%	17,14
Quota deprezzamento totale		$\delta = [(As+20)^2/140-2.86]Y$				36,43

Il valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato può essere sintetizzato nella seguente tabella:

	Deprezzamento totale	Valore di ricostruz. del fabbricato	Valori
Deprezzamento complessivo	-36,43 %	2.115.000,00	-770.494,50
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato			1.344.505,50

**Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato arrotondato = € 1.345.000,00**

Riassunto:

Valore di mercato stimato con il metodo sintetico comparativo	1.050.000,00
Valore di mercato stimato con il metodo reddituale	826.000,00
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato	1.345.000,00

Il valore di mercato che più si avvicina al valore reale sarà dato dalla media aritmetica dei valori stimati con le varie metodologie:

$$(1.050.000 + 826.000 + 1.345.000) / 3 = \text{€ } 1.073.670,00$$

**- Valore di mercato calcolato con la media aritmetica arrotondato € 1.075.000,00**

VALORE DI MERCATO A BASA D'ASTA "HOTEL LORY" in Eraclea Mare	
Valore di mercato stimato	1.075.000,00
Riduzione del 2% per vizi occulti	21.500,00
Detrazione spese tecniche catastali	2.500,00
Detrazione spese urbanistiche, adeguamenti impianti e C.P.Incendi	100.000,00
Arrotondamento per difetto	1.000,00
<b>VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA</b>	<b>950.000,00</b>



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

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

**Totale costi di cancellazione: € 1.057,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Lory"****Attestazione Prestazione Energetica:** presenteIndice di prestazione energetica: **G****Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione del lotto oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura storica per immobile presso l'Ufficio del Territorio di Venezia;
4. Copia elaborato planimetrico catastale – Fg. 58 – Map. 112;
5. Copia Nulla Osta n. 169/66 del 17.09.1966 per costruzione di nuovo fabbricato uso pensione;
6. Copia Licenza Edilizia n. 169/68 del 29.08.1968 per costruzione di secondo piano (ultimo);
7. Copia Licenza Edilizia n. 30/71 del 22.02.1971 per variante a precedente progetto accesso terrazza;
8. Copia D.I.A. prot. 1183 del 31.01.1998 per opere esterne;
9. Copia D.I.A. n. 152/05 del 14.04.2005 per sanatoria opere interne;
10. Copia P.di C. n. 343/2005 del 14.11.2006 per sanatoria opere interne;
11. Copia D.I.A. n. 302/07 del 10.09.2007 per variante al P.di C. 343/2005;
12. Copia Abitabilità n. 169/66 in data 17.06.1969;
13. Copia Abitabilità n. 169/66 – 30/71 in data 30.08.1971;
14. Copia elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 302/07;
15. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto;
16. Chiarimenti dell'ufficio tecnico di Eraclea in data 02/10/2019;
17. Estratto di P.R.G. e N.T.A.;
18. Copia atto di provenienza rep. 255584 - Notaio De Mezzo;
19. Copia atto di provenienza rep. 256454 - Notaio De Mezzo;
20. Interrogazione Agenzia Entrate in data 10/10/2019;
21. Copia contratto di locazione n.4457 Serie 3T del 16/07/2014;
22. Copia contratto di locazione d'azienda n.9104 Serie 1T del 16/07/2014;
23. Copia A.P.E. CE924/1-14 – VE.Net. n.108262/2014;
24. Certificato contestuale famiglia - residenza – cittadinanza [REDACTED];
25. Estratto per riassunto dagli atti di matrimonio di [REDACTED];
26. Certificato di morte [REDACTED];
27. Documentazione fotografica.





**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 NON è soggetto ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Lory"
Diritto reale staggito e Quota proprietà	 Vedasi note punto 6.2.2 - pignoramenti
Identificativo catastale	<b>Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Lory":</b> Foglio <b>58</b> , particella <b>112</b> , indirizzo Via Aceri, piano S-T-1, comune Eraclea, categoria D/2, classe 6, rendita € 13.236,27 <u>Intestazione:</u> 
Valore	Valore della quota di 1/1 del compendio pignorato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>950.000,00 €</b>

Data generazione:  
29-10-2019