

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da



contro



N. Gen. Rep. **304/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/07/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode dei beni: **Dott. Alvisè CRETY**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Si tratta di un albergo a uso turistico-ricettivo, noto all'insegna "Hotel Ragno", classificazione 3 stelle, costituito da un edificio di cinque piani fuori terra più uno interrato, per complessive 42 camere, con servizi bar, ristorante, sala da pranzo / colazione al piano terra, ubicato in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare, a circa 100 metri dalla spiaggia e a circa 500 metri da Piazza Marconi.

08 luglio 2022

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Gall. Progresso 5 - 30027 S. Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Scheda informativa

Si tratta di un albergo a uso turistico-ricettivo, noto all'insegna "Hotel Ragno", classificazione 3 stelle, costituito da un edificio di cinque piani fuori terra più uno interrato, per complessive 42 camere, con servizi bar, ristorante, sala da pranzo / colazione al piano terra, ubicato in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare, a circa 100 metri dalla spiaggia e a circa 500 metri da Piazza Marconi.

Identificativo catastale:

Catasto Fabbricati – Foglio 67 – Mappale 166 – Categoria D/2 – Piani S1 – 1 – 2 – 3 – 4 – Rendita Catastale Euro 16.154,77.

NOTE DEL CTU

Il CTU sottolinea che, essendo [REDACTED] nell'anno [REDACTED] sarebbe utile da parte di un Notaio una verifica sugli adempimenti previsti per la ricomposizione della compagine sociale. Una volta accertata la suddetta ricomposizione societaria, si potrà dichiarare con certezza la completezza dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Lo scrivente segnala inoltre che ci sono due cause civili in corso:

- Causa Civile r.g. n. 1496/2020 promossa da [REDACTED] – Corte d'Appello di Venezia;
- Causa Civile r.g. n. 2152/2020 promossa da [REDACTED] – Corte d'Appello di Venezia.

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sul bene pignorato

ISCRIZIONI

- **In data 26/10/2020 ai nn. R.G. 30608 e R.P. 5110 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 1.500.000,00 (Capitale Euro 750.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 19/10/2020 rep. n. 10507/9503 del Notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV), a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI – con sede a Bergamo (BG) – c.f. 03053920165, contro [REDACTED]

A margine della sopra citata Iscrizione è riportata l'**Annotazione presentata in data 13/04/2022 ai nn. R.G. 12624 e R.P. 1579**, quale "Erogazione a saldo", Atto Notarile Pubblico datato 08/04/2022 rep. n. 13738/12404 del Notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV).

TRASCRIZIONI

- In data 17/12/2021 ai nn. R.G. 45522 e R.P. 32701 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 01/10/2021 rep. n. 4024 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore dei

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

Il bene è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

società eseguita

3) Indicazione del luogo in cui è sito il bene pignorato

Il bene pignorato si trova in Comune di Jesolo (VE), località Lido, in Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare, posizione a circa 100 metri dalla spiaggia e a circa 500 metri da Piazza Marconi.

4) Indicazione del prezzo base d'asta

- Valore finale dell'immobile, al netto delle detrazioni/correzioni/decurtazioni, nello stato di fatto da **LIBERO** _____ euro **1.214.000,00**
(Euro unmilione-duecentoquattordicimila/00)

- Valore finale dell'immobile, al netto delle detrazioni/correzioni/decurtazioni, nello stato di fatto da **OCCUPATO** _____ euro **1.092.000,00**
(Euro-unmilione-novantaduemila/00)

Sommario

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg 07
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 07
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 08
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 08
5. CONFINI.....	Pg 09
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 09
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 10
8. REGOLARITÀ URBANISTICA / DESTIN. URBANISTICA	Pg 13
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 16
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg 18
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 19
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 28
13. SPESE FISSE E DI GESTIONE.....	Pg 30
14. VALUTAZIONE DEL BENE	Pg 31
15. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....	Pg 34
16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pg 34
17. ALLEGATI.....	Pg 34
18. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA.....	Pg 35

PREMESSA

* In data 11/01/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

* in data 24/01/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 24/01/2022 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;

* in data 04/05/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia BIANCHI ha disposto che ***“l'esperto indichi nel proprio elaborato quale parte del canone pattuito per l'affitto dell'azienda sia riferibile alla locazione dell'immobile pignorato”***;

* in data 10/06/2022, lo scrivente ha presentato richiesta di proroga del termine per il completamento della perizia di stima, concessa dall'Ill.mo Signor Giudice in data 10/06/2022, si veda allegato **A2**;

* in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Jesolo (VE), e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

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

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

Quesiti

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

1) l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;

2) l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

3) provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

4) provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6) indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7) indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8) fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

- **8bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9) nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10) alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.

Beni in Comune di Jesolo (VE)
località Lido – Via Dalmazia n. 12

LOTTO UNICO

Si tratta di un albergo a uso turistico-ricettivo, denominato “Hotel Ragno”, classificazione 3 stelle, costituito da un edificio da cinque piani fuori terra più uno interrato, per complessive 42 camere, con servizi bar, ristorante, sala da pranzo / colazione al piano terra, ubicato in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare, posizione a circa 100 metri dalla spiaggia e a circa 500 metri da Piazza Marconi.

1) Generalità della società eseguita



2) Completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

Documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ?

La documentazione prevista dall’art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l’Agenzia del Territorio mediante richiesta della planimetria catastale.

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

NOTE DEL CTU

Il CTU sottolinea che, essendo [redacted] nell’anno [redacted] sarebbe utile da parte di un Notaio una verifica sugli adempimenti previsti per la ricomposizione della compagine sociale.

Una volta accertata la suddetta ricomposizione societaria, si potrà dichiarare con certezza la completezza dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Lo scrivente segnala inoltre che ci sono due cause civili in corso:

- Causa Civile r.g. n. 1496/2020 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] – Corte d'Appello di Venezia;
- Causa Civile r.g. n. 2152/2020 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] – Corte d'Appello di Venezia.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

I beni in esame consistono in un edificio a uso albergo costituito da cinque piani fuori terra più uno interrato, di complessive 42 camere, con servizi bar, ristorante, sala da pranzo / colazione al piano terra, ubicato in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Dalmazia n. 12. Per le caratteristiche dell'immobile, la sua destinazione d'uso, la non divisibilità del bene, lo scrivente elabora la presente stima considerando un Lotto Unico. In allegato **A4** si riporta la foto aerea con individuata la struttura turistico-ricettiva e in allegato **A5** l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con indicato il Mappale 166 su cui insiste l'immobile.

4) Identificazione catastale del bene

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

Ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo – Via Dalmazia n. 12 -

Foglio 67 – Mappale 166 - Categoria D/2 - Piani S1 – T – 1 – 2 – 3 – 4, Rendita Catastale Euro 16.154,77; in allegato **B1 si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 15/03/1996 prot. n. 2280.**

Al Catasto Terreni il Mappale 166 sul quale insiste il fabbricato, risulta Ente Urbano di mq 660, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

CONFORMITÀ CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi modifiche interne ai piani primo, secondo e terzo consistenti in:

- al piano primo la camera n. 5 di mq 12,42 è stata collegata con la camera singola n. 15 di mq

7,17 mediante l'apertura di una porta nella parete divisoria posta tra le due camere;

- al piano primo il bagno di pertinenza della camera n. 4 di mq 10,74 è stato modificato inglobando una porzione di corridoio e aumentando così la superficie utile del servizio igienico;

- al piano secondo la camera n. 20 di mq 12,42 è stata collegata con la camera singola n. 30 di mq 7,17 mediante l'apertura di una porta nella parete divisoria posta tra le due camere;

- al piano secondo il bagno di pertinenza della camera n. 19 di mq 10,74 è stato modificato inglobando una porzione di corridoio e aumentando così la superficie utile del servizio igienico a scapito del corridoio a uso comune;

- al piano terzo, nella terrazza piana di copertura, in adiacenza alla lavanderia, è stato realizzato abusivamente un vano tecnico con pannelli sandwich (tipo mono-panel) adibito a centrale termica, delle dimensioni di m 4,30 x m 3,15 = mq 13,55.

Si quantifica un costo di circa Euro 1.000,00 (mille) per l'aggiornamento catastale.

Per quanto sopra lo scrivente non dichiara la conformità catastale.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale, l'immobile confina:

- a Nord con Via Dalmazia;
- a Est con il Mappale 556;
- a Sud con il Mappale 709;
- a Ovest con il 2° accesso al mare e il Mappale 116.

6) Atti di provenienza

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti notarili:

* Atto di "Liquidazione della quota del socio defunto e modifica dei patti sociali" datato 21/05/2021 rep. n. 11810 e racc. n. 10691 del Notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso il 01/06/2021 al n. 18815 Serie 1T, si veda allegato C1.

* Atto di "Modifica di patti sociali di società in nome collettivo" datato 20/07/2010 rep. n.

2404 del Notaio Maurizio Viani di Treviso (TV), si veda allegato **C2**.

* Atto di “cessione di quota e modifica di patti sociali e trasformazione” datato 10/11/1999 rep. n. 25532 del Notaio Vitantonio Laterza di Treviso (TV), con il quale la società [REDACTED] ha assunto la nuova ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] si veda in allegato **C3** la copia dell’atto notarile.

* Atto di “Conferimento in società” datato 17/04/1999 rep. n. 277866 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), a favore di [REDACTED] [REDACTED] si veda in allegato **C4** la Nota di Trascrizione.

* Atto di “Mutamento di denominazione o ragione sociale” datato 01/02/1999 rep. n. 84106 e racc. n. 129669 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 25/02/1999 ai nn. R.G. 5123 e R.P. 3100, si veda in allegato **C5** la copia dell’atto e della Nota di Trascrizione.

7) Stato di possesso

L’immobile è occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] in forza di “Contratto di affitto di azienda” stipulato in data 11/04/2003 al rep. n. 348989 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave il 17/04/2003 al n. 471 Serie 2, con il quale la [REDACTED] [REDACTED] dopo diverse modificazioni, ha concesso in affitto alla [REDACTED] l’azienda denominata “Albergo Ragno”. In tale contratto viene indicato quanto segue:

“compongono l’azienda concessa in affitto, tutti gli elementi che costituiscono il complesso aziendale e pertanto l’immobile di cui l’azienda ha sede, con impianti, accessori, infissi e

pertinenze, il mobilio, gli arredi interni ed esterni, i parcheggi esterni e l'arenile, entrambi utilizzati in forza di contratti di locazione o di concessioni demaniali, i tendaggi, la biancheria, le attrezzature, le suppellettili e gli accessori dell'albergo, del bar e del ristorante”.

L'affitto di azienda avrà durata dal 15/04/2003 al 31/12/2008.

La durata dell'affitto si intenderà automaticamente prorogata di sei anni, e così di seguito ad ogni successiva scadenza, qualora una delle parti non comunichi all'altra la propria diversa volontà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 24 mesi prima della scadenza del contratto (prossima scadenza per eventuale disdetta 31/12/2024).

Il canone di affitto, fissato in Euro 61.900,00 annue, oltre all'I.V.A., è stato aggiornato annualmente secondo indice ISTAT.

Nel medesimo contratto viene riportato che il canone verrà ridotto di un terzo in caso di sopravvenuta indisponibilità del parcheggio esterno convenzionato con la [REDACTED]

In allegato C6 si riporta la copia dell'atto.

Lo scrivente ha reperito, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di San Donà di Piave, una “Modifica di contratto di affitto di azienda” sottoscritta in data 01/02/2022 dalla [REDACTED] registrata in data 15/02/2022 al n. 307 Serie 3, con la quale viene concordata una riduzione del canone a causa del Covid-19 stabilendo l'importo annuo di Euro 32.786,88 (oltre all'IVA) per il periodo dal 01/01/2020 al 31/12/2020. In allegato C7 si riporta la copia della documentazione sopra citata.

In data 04/05/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha disposto che ***“l'esperto indichi nel proprio elaborato quale parte del canone pattuito per l'affitto dell'azienda sia riferibile alla locazione dell'immobile pignorato”***.

Per la determinazione delle quote relative all'affitto generato dall'immobile e dell'azienda lo scrivente ha acquisito:

- i bilanci relativi agli ultimi tre anni della [REDACTED]
- i bilanci relativi agli ultimi anni della [REDACTED]
- gli importi degli ultimi tre canoni di locazione.

L'attività in oggetto consiste nell'individuazione del corretto canone di locazione riferibile al solo compendio alberghiero, dal momento che il contratto vigente prevede l'affitto dell'intera azienda; comprensiva, dunque, dell'immobile.

Il quesito del Giudice Esecutore chiede di individuare la parte di canone di affitto di pertinenza della "sola gestione immobiliare".

In linea generale, la dottrina che si occupa dell'argomento ritiene che il canone riferibile all'immobile non debba essere superiore al 20 per cento dei ricavi dell'impresa alberghiera.

Altri ritengono che la redditività lorda della gestione operativa (individuabile quale sommatoria dell'EBITDA e del canone di locazione) debba essere idealmente ripartita attribuendo il 65 per cento del suo valore all'immobile e il 35 per cento alla gestione alberghiera.

A tal fine, sulla base dei dati desumibili dai bilanci trasmessi (si veda allegato **C8**) sono individuabili i seguenti parametri.

CANONE CALCOLATO SUI RICAVI ATTIVITÀ ALBERGHIERA

ANNO	RICAVI	AFF.IMM.	CORRISPETTIVO LOCAZIONE IMMOBILE
2019	537.956	20%	107.591
2020	364.310	20%	72.862
2021	456.657	20%	91.331

CANONE CALCOLATO CON RIPARTIZIONE EBITDA A (EBITDA + CORRISPETTIVO AFFITTO)

VOCE C/ECONOMICO (€ 1000)	2021	2020	2019	MEDIA
UTILE ESERCIZIO	73.861	4.880	8.842	29.194
AMMORTAMENTO E SVAL.	16.148	11.806	21.003	16.316
AFFITTI (CONTRATTO)	76.732	74.353	74.652	75.245
TOTALE	166.741	91.039	104.497	120.755

ATTRIBUIBILI

	2021	2020	2019	MEDIA
ALLA LOCAZIONE IMMOBILE 65%	108.381	59.176	67.923	78.491
ALLA GESTIONE IMPRESA	58.360	31.863	36.574	42.264
TOTALE	166.741	91.039	104.497	120.755

Ad una prima, sommaria disamina, si può affermare che;

- il canone di locazione è sostanzialmente congruente con la misura del 20% dei ricavi;
- il canone è congruente (superiore) al 65% della redditività lorda come sopra definita per l'anno 2021 e rispetto alla media triennale mentre risulta superiore al 65% della redditività lorda calcolata per gli anni 2019 (67.923) e 2020 (59.176). Tenuto conto dell'anomalia dell'anno 2020 e del non evidente effetto della riduzione del canone pattuito fra le parti per lo stesso anno, si potrebbe escludere dal calcolo l'anno 2020.

In ogni caso, il battente minimo per l'anno 2020, si attesterebbe ad Euro 59.176.

Dalle considerazioni sopra esposte si ricava che il canone pattuito per l'affitto dell'azienda sia riferibile totalmente alla locazione dell'immobile pignorato.

Per una verifica empirica, da eseguire sul valore stimato dell'immobile, si evince che la redditività (lorda) calcolata ad un tasso convenzionale del 7% risulta:

Euro 1.214.000,00 x 0,07% = Euro 84.980,00

tale importo è superiore all'attuale canone di locazione, ciò conferma quanto sopra esposto.

8) Regolarità Urbanistica / Destinazione Urbanistica

Il fabbricato oggetto di stima ricade in ambito classificato dal P.R.G. come zona di riorganizzazione alberghiera - Zona "B 3".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"

Gli interventi in questa zona sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso:

- a) la valorizzazione dell'ambiente urbano della zona quale elemento di riconoscimento della popolazione turistica;
- b) lo sviluppo di valori architettonici e percettivi d'insieme sottolineandone l'unitarietà urbana;

- c) il potenziamento della polifunzionalità dell'offerta turistica stimolando la presenza delle iniziative che ne arricchiscono l'attrattività;
- d) il risolvere il problema del movimento favorendo la massima accessibilità degli spazi urbani pubblici e privati attraverso l'articolazione ed integrazione funzionale del movimento pedonale con il movimento veicolare e gli spazi di parcheggio, e gli accessi al mare;
- e) il mantenimento, salvo diversa previsione, del volume a destinazione turistico-ricettiva esistente al momento dell'adozione del presente P.R.G.;
- f) uniformare gli interventi sulle aree di uso pubblico (accessi al mare, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) alle indicazioni fornite dai sussidi operativi.

Gli interventi ammessi, comprensivi anche delle nuove costruzioni, sono di norma autorizzabili mediante Permesso di Costruire diretto e/o convenzionato o, se ritenuto necessario dall'Amministrazione per entità delle opere di urbanizzazione da realizzare e/o adeguare, attraverso l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- commerciale, direzionale e artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso.

Inoltre i P.U.A., qualora prescritti da disposizioni di legge o il cui ambito sia individuato ai sensi dell'ultimo comma del precedente art. 5, devono dettare norme specifiche riguardanti:

- la riorganizzazione del tessuto viario esistente e degli spazi pubblici in genere;
- i contenuti estetico-edilizi degli interventi consentiti, definendo la documentazione di progetto necessaria per il rilascio del permesso di costruire, in particolare per quanto riguarda il rilievo della situazione esistente relativamente alla sistemazione esterna degli edifici e all'arredo delle aree di pertinenza e delle corti esterne;
- gli elementi architettonici e formali degli edifici nonché degli altri elementi, fissi o meno, che non concorrono alla formazione di volume ma che contribuiscono a dare rilievo percettivo allo spazio urbano, quali chioschi, giardini d'inverno, pergolati, posti d'ombra, insegne, arredi pubblici e privati, ecc.;

- i materiali da utilizzare per particolari elementi costitutivi della scena urbana. L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente. L'altezza degli edifici che formino un piano urbanistico attuativo con disposizioni planivolumetriche sarà puntualmente disciplinata dallo stesso piano urbanistico attuativo.

Art. 5 - Vincoli culturali e paesaggistici

1. Il PAT individua i vincoli paesaggistici operanti all'interno del campo d'intervento.

AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004

TERRITORI COSTIERI

8. Il PAT individua i territori costieri, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera a).

PRECISAZIONI

L'immobile è inserito su aree già completamente edificate e perciò considerate sature, dove in prevalenza sono ubicate strutture per il turismo (alberghi, residence, negozi, ecc.). In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

È consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968.

E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativo planivolumetrico di iniziativa pubblica.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive così come descritti nelle apposite schede di progetto delle "Norme Puntuali per le Attività Alberghiere".

All'interno del volume esistente non è possibile l'aumento di ricettività alberghiera in mancanza della scheda puntuale che correttamente descrive l'intervento progettuale.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali sono vincolate a tale uso.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale, direzionale, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza;
- turistico ricettivo.

In allegato **D1** si riportano lo stralcio del Piano Regolatore Generale e gli articoli delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra citati.

9) Regolarità Edilizia

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Jesolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) Nulla Osta prot. n. 8730 del 30/01/1951 relativo ad "Ampliamento di fabbricato a uso albergo sito sul mappale n° 96/b del foglio n° 67" presentato dalla ██████████

Il Comune approvava solo la sopraelevazione dello stato attuale e veniva respinto l'ampliamento planimetrico perché l'area non era sufficiente, si veda allegato **E1**;

2) Nulla Osta prot. n.3079 del 16/03/1961 relativo a "Progetto di modifica di fabbricato a uso Albergo sito sul Mappale n. 166 foglio n. 67 – Sanatoria", rilasciato alla ██████████
██████████ si veda allegato **E2**;

3) Permesso di Abitabilità rilasciato in data 24/03/1961 a nome del ██████████ con decorrenza dalla data dell' 11/03/1961, si veda allegato **E3**;

4) Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 27/03/1986 a nome della ██████████
██████████ con protocollo n. 7972+21568/86+24752+30692/89, Pratica Edilizia n. 1089/86, Pratica Sanatoria n. 1172 (Legge 28/02/1985 n. 47) relativa a:

- ampliamento del piano scantinato, I°, II° e III°;
- ristrutturazione ai piani scantinato, terra, I°, II° e III°;
- varianti architettoniche ai piani terra, I° e II°;
- realizzazione al piano attico di un ripostiglio con soprastante terrazza praticabile;

rilasciata in data 11/01/1990, si veda allegato **E4**;

5) Concessione Edilizia n. 4152/1990 protocollo n. 30059 anno 1989 – n. 2309/90 pratica edilizia n. 819 rilasciata in data 13/09/1990 per “Modifiche, installazione ascensore e formazione sottotetto su fabbricato a uso albergo” a nome di [REDACTED] si veda allegato **E5**;

6) Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 28/02/1995 a nome della [REDACTED] con protocollo n. 6997/95-37345/95, Pratica Edilizia n. 476/95, Pratica Sanatoria n. 0382 (Legge 28/02/1985 n. 47) relativa a: ristrutturazione ai piani terra e sottotetto; ampliamento ai piani terra, primo, secondo, terzo e sottotetto; rilasciata in data 02/04/1997, si veda allegato **E6**;

7) Permesso di Abitabilità n. 2856 in data 11/03/1999 prot. n. 98/042770 – Prat. Ab. 98/268, si veda allegato **E7**;

8) Autorizzazione Edilizia n. A/99/2996 prot. n. 99/010412 del 16/03/1999 Pratica Edilizia n. 294/99 per installazione di serramenti a impacchettamento laterale, al piano terra, fronte Via Dalmazia, su fabbricato a uso albergo, si veda allegato **E8**.

CONFORMITÀ EDILIZIA

In sede di sopralluogo presso l'immobile sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultima pratica edilizia approvata, ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0382 rilasciata in data 02/04/1997. Le discrepanze rilevate sono le seguenti:

- a) al piano primo la camera n. 5 di mq 12,42 è stata collegata con la camera singola n. 15 di mq 7,17 mediante l'apertura di una porta nella parete divisoria posta tra le due camere;
- b) al piano primo il bagno di pertinenza della camera n. 4 di mq 10,74 è stato modificato inglobando una porzione di corridoio e aumentando così la superficie utile del servizio igienico;
- c) al piano secondo la camera n. 20 di mq 12,42 è stata collegata con la camera singola n. 30 di mq 7,17 mediante l'apertura di una porta nella parete divisoria posta tra le due camere;

d) al piano secondo il bagno di pertinenza della camera n. 19 di mq 10,74 è stato modificato inglobando una porzione di corridoio e aumentando così la superficie utile del servizio igienico a scapito del corridoio a uso comune;

- al piano terzo, nella terrazza piana di copertura, in adiacenza alla lavanderia, è stato realizzato un vano tecnico con pannelli sandwich (tipo mono-panel) adibito a centrale termica, delle dimensioni di m 4,30 x m 3,15 = mq 13,55;

in allegato **E9** si riportano le piante con evidenziate in colore giallo e rosso le difformità.

Le difformità di cui ai punti a) – b) – c) – d) sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria, in quanto trattasi di modifiche interne che non configurano un aumento di superficie e volume.

Anche la realizzazione del vano tecnico adibito a centrale termica è sanabile previa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e presentazione al Comune della pratica edilizia in Sanatoria.

Per la sanatoria delle opere abusive si quantifica un costo di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento) per spese tecniche, oneri amministrativi e sanzioni.

Per quanto sopra rilevato non si dichiara la conformità edilizia.

10) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri

Dalle visure eseguite all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

ISCRIZIONI

- **In data 26/10/2020 ai nn. R.G. 30608 e R.P. 5110 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 1.500.000,00 (Capitale Euro 750.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 19/10/2020 rep. n. 10507/9503 del Notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV), a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI – con sede a Bergamo (BG) – c.f. 03053920165, contro [REDACTED]

[REDACTED] In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata Iscrizione è riportata l'**Annotazione presentata in data 13/04/2022 ai nn. R.G. 12624 e R.P. 1579**, quale "Erogazione a saldo", Atto Notarile Pubblico datato 08/04/2022 rep. n. 13738/12404 del Notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV), si veda in allegato **F2** l'atto notarile.

TRASCRIZIONI

- **In data 17/12/2021 ai nn. R.G. 45522 e R.P. 32701 – Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 01/10/2021 rep. n. 4024 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore dei [REDACTED]

[REDACTED] In allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.
In allegato **F4** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e del nominativo della società esecutata.

Tabella n. 1 - Spese cancellazione formalità	
Tipologia	Costo
1 – Iscrizione di Ipoteca Volontaria	€ 35,00
2 – Trascrizione di Pignoramento	€ 294,00
Totale	€ 329,00

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano complessivamente ad Euro 329,00.

11) Descrizione dei beni

Si tratta di un albergo a uso turistico-ricettivo, denominato "Hotel Ragno" 3 stelle, costituito da un edificio di cinque piani fuori terra più uno interrato, per complessive 42 camere, con servizi bar, ristorante, sala da pranzo / colazione al piano terra, ubicato in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare, posizione a circa 100 metri dalla spiaggia e a circa 500 metri da Piazza Marconi.

- LOCALIZZAZIONE

Jesolo è un Comune con circa 26.500 abitanti e fa parte della Città Metropolitana di Venezia; è una delle maggiori spiagge italiane fortemente votata al turismo estero e nazionale con presenze stagionali di circa 5 milioni di persone.

Il territorio si estende lungo la costa veneziana su un'area pianeggiante affacciata a Sud-Est sul mare Adriatico e a Nord-Ovest sulla Laguna di Venezia. La fascia costiera, bassa e sabbiosa, è costituita da una spiaggia lunga circa 12 Km e di ampiezza variabile tra i 30 e 100 metri.

In epoca romana Jesolo era un'isola della Laguna veneziana in cui gli abitanti erano prevalentemente pescatori e dediti all'allevamento dei cavalli, tanto che l'isola era nota come Equilium, la Città dei Cavalli. Un'importante testimonianza storica sono i mosaici paleocristiani, che offrono uno spaccato sulla vita dell'epoca e sono visitabili gratuitamente all'Info-Point in Piazza Brescia, nel centro di Jesolo.

La città oggi presenta un'offerta completa e diversificata di relax e divertimento, apprezzata ogni anno da più di 5 milioni di turisti che sono accolti da circa 400 strutture alberghiere e circa 12.000 appartamenti.

- ACCESSIBILITÀ

La nuova viabilità che unisce la Treviso-mare direttamente con il Lido ha migliorato i collegamenti con le principali arterie di comunicazione (autostrada e ferrovia) rendendo più facile l'accessibilità a Jesolo.

L'Albergo in esame si trova in buona posizione, essendo ubicato a circa 500 metri da Piazza Marconi e a circa 100 metri dalla spiaggia; la posizione, pertanto, risulta favorevole rispetto al contesto della città di Jesolo.

L'accessibilità stradale è garantita: 1) dalla S.R. 43 che collega Jesolo con Treviso mediante la Treviso-Mare; 2) dalla S.P. 43 che da Caposile si arriva a Venezia, Padova ecc.; 3) dalla S.S. 14 che arriva a Trieste.

Il casello autostradale più vicino è quello di Meolo / Roncade, raggiungibile in circa 30 minuti. Le stazioni ferroviarie più vicine sono San Donà di Piave, distante 21 chilometri, e Meolo, distante circa 24 chilometri. La stazione degli autobus dista circa 750 metri.

- DESCRIZIONE GENERALE

L'albergo in oggetto risultava già esistente nel gennaio **1951** come lo testimonia la pratica

edilizia di ampliamento reperita dallo scrivente presso l'archivio del Comune di Jesolo. Nel corso degli anni è stato interessato da ulteriori interventi edilizi e precisamente da modifiche e sanatoria nel **1961**; una sanatoria (legge 47/85) nel **1986** per ristrutturazione e ampliamento di vari piani; modifiche e installazione di ascensore con realizzazione di sottotetto nel **1990**; una ulteriore sanatoria (legge 724 del 23/12/1994) nel **1995**; installazione di serramenti a libro nel porticato antistante l'ingresso al piano terra effettuata nel **1999**.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da:

- fondazioni in cemento armato;
- travi e pilastri in cemento armato;
- muratura portante da cm 25 / cm 30 in laterizio intonacato;
- solai in latero cemento del tipo "bausta";
- vano scale in cemento armato con rivestimento gradini in marmo;
- vano ascensore in cemento armato;
- copertura sottotetto a due falde con solaio in latero-cemento impermeabilizzato con guaina bituminosa con scaglie di ardesia.

L'immobile ha una superficie coperta al piano terra di circa mq 523 e insiste su un'area identificata catastalmente dal Mappale 166 di superficie fondiaria di mq 660, che comprende, oltre al sedime del fabbricato, anche una porzione della strada adibita al 2° accesso al mare. Ne consegue che l'albergo è privo di area scoperta: infatti l'edificio è costruito a confine di proprietà su tre lati (Nord, Est e Ovest) e nel lato Sud il confine è a 2 metri dalla recinzione che lo separa dal fabbricato limitrofo.

Per tali motivi è stata stipulata una convenzione con il Parcheggio Manzoni per la disponibilità di parcheggio per 30 posti auto, ubicato in Via Pordenone a circa 450 metri dall'Hotel Ragno. Si segnala inoltre che l'albergo ha una Concessione Demaniale per 42 ombrelloni e 84 lettini in spiaggia, a disposizione per gli ospiti dell'Hotel.

Descrizione analitica dell'albergo

L'edificio consta di cinque piani fuori terra più uno interrato, utilizzati per l'attività alberghiera con le seguenti destinazioni:

➤ PIANO INTERRATO: altezza utile m 1,80 – consta di:

1) Cantina di mq 7,38;

- 2) Cantina di mq 21,19;
- 3) Cantina di mq 5,85;
- 4) Corridoio di mq 6,75;
- 5) Magazzino di mq 10,53.

Finiture: pavimento in cemento liscio; pareti e soffitti intonacati; complessivamente si può definire scadente il grado di finitura. In allegato **G1** si riporta la pianta quotata del piano interrato.

➤ PIANO TERRA: altezza utile m. 3,40 – consta di:

- 1) Porticato antistante l'ingresso, ubicato su Via Dalmazia chiuso con serramenti ad apertura a libro e impacchettamento laterale; la superficie di pavimento è di mq 63,90;
- 2) Ingresso di circa mq 28,98;
- 3) Hall di mq 22,99;
- 4) Bureau di mq 6,21;
- 5) Soggiorno di mq 30,03;
- 6) Sala da pranzo di mq 55,90;
- 7) Ripostiglio di mq 7,80 adiacente al vano ascensore;
- 8) Bar di mq 31,66;
- 9) Retro bar di mq 12,32;
- 10) Cucina di mq 34,71;
- 11) Sala da pranzo di mq 83,50;
- 12) W.C. di mq 1,80;
- 13) W.C. di mq 1,80;
- 14) Anti di mq 1,26;
- 15) Ripostiglio di mq 0,94;
- 16) Ingresso di mq 9,77 da strada 2° accesso al mare;
- 17) Autoclave di mq 8,74;
- 18) Anti di mq 4,59;
- 19) W.C. di mq 1,47;
- 20) W.C. di mq 1,54;
- 21) Ripostiglio di mq 2,16.

Finiture: i pavimenti delle zone dedicate agli ospiti sono di vari tipi e precisamente in terrazzo

alla veneziana, in piaste con marmo, in marmo a scaglie e in marmo posato a spina di pesce (sala pranzo grande) – i pavimenti delle zone servizi (cucina, retro, ripostiglio, servizi igienici) sono in piastrelle di tipo commerciale; le porte interne sono in vetro; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e/o verniciato. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura lavabile. In allegato **G1** si riporta la pianta quotata del piano terra.

➤ PIANO PRIMO: altezza utile m 2,90 – consta di:

- 1) Vano scala e corridoio distributivo alle camere;
- 2) Camere singole n° 4;
- 3) Camere doppie n° 9;
- 4) Camere Triple n° 2;
- 5) Ripostiglio di mq 3,45;
- 6) Bagno comune di mq 4,37;
- 7) Ripostiglio di mq 1,47.

Finiture: la scala che collega il piano terra con il piano primo è costituita da due ampie rampe e pianerottolo di intermezzo, rivestite in marmo, con pedate in bianco botticino e alzate in rosso Verona, il parapetto è in alluminio con vetro fumé. Il piano primo è raggiungibile anche in ascensore. I pavimenti dei corridoi di distribuzione alle camere degli ospiti sono con moquette posato sopra la vecchia pavimentazione in piastrelle. Le camere hanno finiture mediocri con pavimento in piastrelle (solo alcune con seminato alla veneziana), porte in legno tamburato e impiallacciato risalenti agli anni 70 / 80; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo senza guarnizioni di tenuta, risalenti agli anni 60 / 70 con protezione esterna in tapparelle di pvc dotate di copri-avvolgibile in legno; nei bagni i serramenti sono in alluminio verniciato bianco. I servizi igienici hanno sanitari in porcellana bianca, accessori standard e box doccia con protezione in vetro. Di seguito si riportano in forma tabellare le caratteristiche delle camere del piano primo e loro dotazioni. In allegato **G2** si riporta la pianta quotata del piano primo.

Tabella n° 2 – CAMERE Piano 1°						
PIANO 1°	N.	camera mq	bagno mq	Terrazza	Camere numero	Posti letto
Camere singole	4	10,74	3,40	no	4	4
	8	10,81	3,96	mq 1,50		
	14	7,37	2,09	mq 5,50		
	15	7,17	comune	no		
Camere doppie	1	13,58	3,25	mq 1,60	9	18
	3	11,20	3,92	no		
	5	12,42	3,00	no		
	6	15,17	2,20	no		
	7	15,01	3,00	mq 1,50		
	9	11,38	3,09	mq 19,25		
	11	12,41	2,07	mq 28,00		
	12	11,37	2,93	mq 1,50		
	13	13,58	3,25	mq 2,00		
Camere triple	2	16,30	3,22	mq 1,50	2	6
	10	15,69	2,27	mq 22,75		
TOTALE					15	28

➤ **PIANO SECONDO:** altezza utile m 2,90 – consta di:

- 1) Vano scala e corridoio distributivo alle camere;
- 2) Camere singole n° 4;
- 3) Camere doppie n° 9;
- 4) Camere Triple n° 2;
- 5) Bagno comune di mq 4,37;
- 6) Ripostiglio di mq 1,47.

Finiture: la scala che collega il piano terra con il piano primo è costituita da due ampie rampe e pianerottolo di intermezzo, rivestite in marmo, con pedate in bianco botticino e alzate in rosso Verona, il parapetto è in alluminio con vetro fumé; il piano secondo è raggiungibile anche in ascensore. I pavimenti dei corridoi di distribuzione alle camere degli ospiti sono con moquette posato sopra la vecchia pavimentazione in piastrelle. Le camere hanno finiture mediocri con pavimento in piastrelle (solo alcune con seminato alla veneziana), porte in legno tamburato e impiallacciato risalenti agli anni 70 / 80; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo senza guarnizioni di tenuta, risalenti agli anni 60 / 70 con protezione esterna in tapparelle di pvc dotate di copri-avvolgibile in legno; nei bagni i serramenti sono in alluminio verniciato bianco. I servizi igienici hanno sanitari in porcellana bianca, accessori standard e box doccia con protezione in vetro. Di seguito si riportano in forma tabellare le caratteristiche delle camere del piano secondo e loro dotazioni. In allegato **G3** si riporta la pianta quotata del

piano secondo.

Tabella n° 3 – CAMERE Piano 2°						
PIANO 2°	N.	camera mq	bagno mq	Terrazza	Camere numero	Posti letto
Camere singole	19	10,74	3,40	no	4	4
	23	10,81	3,96	mq 1,50		
	29	7,37	2,09	mq 5,50		
	30	7,17	comune	no		
Camere doppie	16	13,58	3,25	mq 1,60	9	18
	18	11,20	3,92	no		
	20	12,42	3,00	no		
	21	15,17	2,20	no		
	22	15,01	3,00	mq 1,20		
	24	11,38	3,09	mq 1,20		
	26	12,41	2,07	mq 3,80		
	27	11,37	2,93	mq 2,00		
Camere triple	17	16,30	3,22	mq 1,90	2	6
	25	15,69	2,27	mq 4,25		
TOTALE					15	28

➤ PIANO TERZO: altezza utile m 2,90 – consta di:

- 1) Vano scala e corridoio distributivo alle camere;
- 2) Camere singole n° 2;
- 3) Camere doppie n° 6;
- 4) Camere Triple n° 1;
- 5) Bagno comune di mq 4,37;
- 6) Ripostiglio di mq 1,47;
- 7) Lavanderia di mq 15,15;
- 8) Terrazza / lastrico solare praticabile di mq 82,23.

Finiture: la scala che collega il piano terzo con i piani sottostanti è costituita da due ampie rampe e pianerottolo di intermezzo, rivestite in marmo, con pedate in bianco botticino e alzate in rosso Verona, il parapetto è in alluminio con vetro fumé. Il piano quarto è raggiungibile anche in ascensore. I pavimenti dei corridoi di distribuzione alle camere degli ospiti sono con moquette posato sopra la vecchia pavimentazione in piastrelle. Le camere hanno finiture mediocri con pavimento in piastrelle (solo alcune con seminato alla veneziana), porte in legno tamburato e impiallacciato risalenti agli anni 70 / 80; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo senza guarnizioni di tenuta, risalenti agli anni 60 / 70 con protezione esterna in tapparelle di pvc dotate di copri-avvolgibile in legno; nei bagni i serramenti sono in alluminio

verniciato bianco. I servizi igienici hanno sanitari in porcellana bianca, accessori standard e box doccia con protezione in vetro. Di seguito si riportano in forma tabellare le caratteristiche delle camere del piano terzo e loro dotazioni.

In allegato **G4** si riporta la pianta quotata del piano terzo.

Tabella n° 4 – CAMERE Piano 3°						
PIANO 3°	N.	camera mq	bagno mq	Terrazza	Camere numero	Posti letto
Camere singole	36	10,81	3,96	mq 1,20	2	2
	39	7,37	2,09	mq 2,70		
Camere doppie	31	13,58	3,25	mq 1,20	6	12
	32	11,37	2,93	mq 2,00		
	33	12,41	2,07	mq 3,80		
	35	11,38	3,09	mq 1,20		
	37	15,01	3,00	mq 11,38		
	38	13,58	2,64	no		
Camere triple	34	15,89	2,27	mq 4,20	1	3
TOTALE					9	17

➤ PIANO QUARTO: altezze utili: a) corridoio H = 2,40 m; b) camere Hm = 1,70 m; consta di:

- 1) Vano scala e corridoio distributivo alle camere;
- 2) Camere singole no;
- 3) Camere doppie n° 2;
- 4) Camere triple n° 1;
- 5) Spogliatoio di mq 18,73 e W.C. di mq 2,47;
- 6) W.C. disabili mq 8,50 uso comune;
- 7) Ripostiglio di mq 1,47;
- 7) Terrazza / lastrico solare praticabile, mq 25,83.

Finiture: la scala che collega il piano quarto con i piani sottostanti è costituita da due ampie rampe e pianerottolo di intermezzo, rivestite in marmo, con pedate in bianco botticino e alzate in rosso Verona, il parapetto è in alluminio con vetro fumé. I pavimenti dei corridoi di distribuzione alle camere degli ospiti sono con moquette posato sopra la vecchia pavimentazione in piastrelle.

Il piano quarto è raggiungibile anche in ascensore. Le tre camere sono ubicate nel sottotetto e

hanno altezza media di 1,70 m.

Le camere hanno finiture mediocri con pavimento in piastrelle, porte in legno tamburato e impiallacciato risalenti agli anni 70 / 80; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo senza guarnizioni di tenuta, risalenti agli anni 60 / 70 con protezione esterna in tapparelle di pvc dotate di copri-avvolgibile in legno; nei bagni i serramenti sono in alluminio verniciato bianco. I servizi igienici hanno sanitari in porcellana bianca, accessori standard e box doccia con protezione in vetro. Di seguito si riportano in forma tabellare le caratteristiche delle camere del piano quarto e loro dotazioni. In allegato **G5** si riporta la pianta quotata del piano quarto.

Tabella n° 5 – CAMERE Piano 4°						
PIANO 4°	N.	camera mq	bagno mq	Terrazza	Camere numero	Posti letto
Camere singole	0	0	0	0	0	0
Camere doppie	40	19,88	2,88	no	2	4
	42	21,71	3,06	mq 33,02		
Camere triple	41	24,55	4,02	no	1	3
TOTALE					3	7

L'intero complesso edilizio è dotato di impianto di riscaldamento / condizionamento a pompa di calore e raffrescamento per il periodo estivo. L'impianto elettrico è completo e funzionante salvo verifica di conformità alle nuove normative.

Nell'insieme l'immobile presenta caratteristiche fortemente condizionate dall'epoca di costruzione. Di seguito si riporta in forma tabellare il riepilogo dei dati principali:

Tabella n° 6 – RIEPILOGO CAMERE		
PIANO	Camere numero	Posti letto
Primo	15	28
Secondo	15	28
Terzo	9	17
Quarto	3	7
TOTALE	42	80

Classificazione della struttura ricettiva alberghiera

La struttura alberghiera denominata Ragno è classificata dalla Regione Veneto **3 STELLE** con periodo di apertura stagionale.

In data 30/08/2019 con prot. n. 377596 della Direzione Turismo è stata presentata richiesta di rinnovo della classificazione e il procedimento di classificazione si è concluso in data 29/10/2019 con il silenzio assenso, ai sensi dell'art. 32 – procedimento di classificazione, secondo e quarto comma della L.R. 11/2013.

Ricettività dichiarata:	Camere a 1 posto letto n. 10	Totale posti letto n. 10
	Camere a 2 posti letto n. 26	Totale posti letto n. 52
	<u>Camere a 3 posti letto n. 6</u>	<u>Totale posti letto n. 18</u>
TOTALE	Camere n. 42	posti letto n. 80

In allegato **H1** si riporta la classificazione della struttura ricettiva alberghiera rilasciata dalla Regione Veneto alla [REDACTED] con validità fino al 29/10/2024. A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica, si veda allegato **M1**.

12) Consistenza del bene

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, verrà utilizzato il criterio di comparazione diretta del valore medio di mercato della camera ospiti, come meglio precisato nel Capitolo n. 14 "Valutazione del bene" della presente relazione. Pertanto il parametro commerciale utilizzato è il numero e la tipologia delle camere presenti nella struttura ricettiva / albergo. Di seguito si riporta in forma tabellare, la tipologia delle camere e la loro consistenza:

Tabella n° 7 – RIEPILOGO CAMERE				
PIANO	Camere singole	Camere doppie	Camere Triple	Posti letto
1°	4	9	2	28
2°	4	9	2	28
3°	2	6	1	17
4°	0	2	1	7
TOTALE	10	26	6	80

Per quanto riguarda la consistenza dell'edificio, lo scrivente riporta di seguito i risultati del calcolo della superficie lorda dell'albergo per ogni piano:

SUPERFICIE LORDA (comprensiva delle murature interne ed esterne, escluse le terrazze):

Piano Interrato: mq (6,75 + 7,38 + 21,19 + 5,85 + 10,53) = mq 51,70

Superficie commerciale: mq 51,70 + 15% = mq 59,46 x 0,40 = mq 24,00

- Piano Interrato mq 24,00

Piano Terra: 25,40 x 18,40 = mq 467,36

4,10 x 1,40 = mq 5,74

4,15 x 1,40 = mq 5,81

8,65 x 1,80 = - mq 15,57

4,25 x 0,60 = - mq 2,55

2,60 x 0,55 = - mq 1,43

Sommano mq 459,36

Portico / terrazza mq 63,90

Sommano mq 523,26

- Piano Terra mq 523,26

Piano Primo: 18,40 x 6,97 = mq 128,25

6,45 x 0,60 = - mq 3,87

4,25 x 0,60 = - mq 2,55

15,20 x 18,43 = mq 280,14

3,60 x 9,38 = - mq 33,77

6,90 x 1,40 = mq 9,66

Sommano mq 377,86

- Piano Primo mq 377,86

Piano Secondo: 18,40 x 6,97 = mq 128,25

6,45 x 0,60 = - mq 3,87

4,25 x 0,60 = - mq 2,55

15,20 x 18,43 = mq 280,14

	3,60 x 9,38 =	-	mq	33,77
	6,90 x 1,40 =		<u>mq</u>	<u>9,66</u>
Sommano			mq	377,86
- Piano Secondo			mq	377,86
<u>Piano Terzo:</u>	4,75 x 4,00 =		mq	19,00
	1,35 x 6,15 =		mq	8,30
	16,65 x 11,60 =		mq	193,14
	4,15 x 1,40 =		mq	5,81
	6,45 x 0,60 =	-	mq	3,87
	4,25 x 0,60 =	-	mq	2,55
	6,97 x 5,45 =		<u>mq</u>	<u>37,99</u>
Sommano			mq	257,99
- Piano Terzo			mq	257,99
<u>Piano Quarto:</u>	1,35 x 4,75 =		mq	6,41
	16,05 x 11,00 =		mq	176,55
	0,60 x 6,40 =		mq	3,84
	7,45 x 0,60 =		mq	4,47
	4,10 x 1,40 =		<u>mq</u>	<u>5,74</u>
Sommano			mq	197,01
- Piano Quarto			<u>mq</u>	<u>197,01</u>
TOTALE			mq	1.757,98

13) Spese fisse e di gestione

Essendo un edificio privato, non ci sono spese condominiali.

L'albergo è dotato nell'insieme dei seguenti impianti tecnologici: rete elettrica, rete fognaria, rete acquedotto e rete gas metano.

L'immobile, da quanto si è potuto appurare durante i sopralluoghi, è dotato dell'impiantistica come richiesta dai Vigili del Fuoco; in allegato **L1** si riportano le certificazioni depositate dal tecnico competente presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Venezia.

Per quanto attiene l'adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'albergo è stato dichiarato "accessibile" dalla Classificazione rilasciata dalla Regione Veneto, si veda allegato **H1**.

14) Valutazione del bene

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Per quanto riguarda il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'albergo in esame, si rileva come per immobili con destinazione d'uso ricettiva non sia generalmente applicato il criterio di stima a metro quadrato di superficie commerciale, perché, come affermano

“Spesso per la valutazione degli immobili a reddito si utilizzano anche degli approcci “empirici” così detti perché non si basano su metodologie di valutazione dotate di un rigore scientifico, quanto piuttosto prevedono l'utilizzo di multipli costruiti sulla base delle esperienze degli analisti e dell'osservazione del mercato [...]”.

Tra gli esempi di tali multipli, per quanto riguarda il settore alberghiero, gli autori sopra citati indicano: **prezzo/camera**. Questo criterio di stima è quello più frequentemente usato anche localmente dagli operatori del settore immobiliare.

Il **prezzo per camera** consiste nel determinare un prezzo (o valore) medio per camera, tenendo conto di tutti i fattori che, nel nostro caso, si sono sopra descritti e che si possono così riassumere:

- ubicazione;
- destinazione urbanistica;

- posizione rispetto al mare;
- classificazione della struttura ricettiva a 3 stelle;
- consistenza e numero delle camere;
- dotazione di servizi al piano terra;
- uso dei materiali e tipo di finiture;
- vetustà generale;
- funzionalità e dotazioni delle camere;
- stato di conservazione e manutenzione;
- carenza di spazi esterni.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare per gli edifici a destinazione ricettiva, sentito il parere dell'Associazione Albergatori di Jesolo, di commercianti del settore turistico, nonché le quotazioni che agenti immobiliari e operatori locali utilizzano per la zona di Jesolo Lido, per immobili vicini al mare simili a quello in esame e da ristrutturare, quotazioni che oscillano attualmente tra Euro 30.000,00 e Euro 35.000,00 per camera doppia, a seconda della posizione, del grado di manutenzione, delle caratteristiche e dotazioni della struttura, lo scrivente ritiene congrua, in via prudenziale, per l'albergo in oggetto, l'applicazione dei seguenti valori:

per camere singole	Euro 21.000,00 x n. 10 =	Euro 210.000,00
per camere doppie	Euro 30.000,00 x n. 26 =	Euro 780.000,00
per camere triple	Euro 39.000,00 x n. 6 =	Euro <u>234.000,00</u>
Valore di stima		Euro 1.224.000,00

A detrarre (decurtazioni e correzioni):

- costi per pratica edilizia in Sanatoria	Euro - 7.500,00
- costi per aggiornamento catastale	Euro - 1.000,00
- costi per cancellazione formalità pregiud.	Euro - 329,00
- spese per redazione dell'A.P.E.	<u>Euro - 1.000,00</u>

Sommano

Euro 1.214.171,00

Valore di stima arrotondato, per immobile considerato **da libero**, al netto delle decurtazioni

Euro 1.214.000,00

(euro-unmilione-duecentoquattordicimila/00)

Essendo l'immobile sottoposto a contratto di locazione, con prima scadenza utile per il rinnovo prevista per il 31/12/2026, lo scrivente applica una decurtazione, per immobile occupato, del 10%

Euro 1.214.000,00 – 10% (Euro 121.400,00) = Euro 1.092.600,00

Valore di stima arrotondato, per immobile considerato **da occupato**, al netto delle decurtazioni

Euro 1.092.000,00

(euro-unmilione-novataduemila/00)

Per una ulteriore verifica del valore di stima così determinato, è interessante un confronto con il valore unitario a metro quadrato relativo alla superficie dell'immobile; in riferimento a ciò, si relaziona quanto segue:

- il calcolo delle superfici dell'immobile è stato eseguito con utilizzo della documentazione tecnica legittimante l'immobile in esame;
- il calcolo delle superfici commerciali è comprensivo delle murature interne ed esterne con esclusioni di tutte le terrazze, e conteggia solo quella fronte Via Dalmazia in quanto chiusa con serramenti in alluminio a impacchettamento laterale.

Dal valore di stima come sopra determinato, si ricava che il prezzo di mercato unitario per metro quadrato di superficie risulta essere di:

Euro 1.214.000,00 : 1.757,98 mq = **Euro 691,00 / mq**

Questo valore, particolarmente basso, attesta il grado di obsolescenza tecnica e funzionale con la conseguente necessità di intervenire per portare l'albergo agli standard oggi richiesti, attraverso una ristrutturazione generale volta a una rimodulazione interna delle camere, dei

servizi igienici, degli impianti, dei serramenti, ecc..

15) Regime fiscale della cessione

La cessione dell'immobile sarà soggetta a IVA. Dal momento che l'applicazione dell'IVA viene esercitata su opzione della società esecutata, è opportuno che, in fase di preparazione del bando, il delegato alla vendita chieda alla società esecutata di esprimersi circa la volontà di optare per l'imposizione IVA in luogo dell'esenzione ex art. 10 – comma 1 – n. 8-ter del DPR 633/72. Inoltre, nel caso in cui il cedente applichi l'IVA per opzione e il cessionario sia un soggetto passivo IVA, si applicherà il regime speciale IVA del reverse charge (ovvero aliquota zero).

16) Certificazione Energetica

L'immobile non ha classificazione energetica in quanto non è stato reperito alcun Certificato di Prestazione Energetica.

Si quantifica un costo di Euro 1.000,00 (mille) per la redazione.

17) Allegati

- A1) Giuramento del 24/01/2022
- A2) Proroga concessa al CTU
- A3) Visura camerale della società esecutata
- A4) Vista aerea con individuato l'immobile
- A5) Estratto mappa catastale
- B1) Visura catastale Catasto Fabbricati
- B2) Planimetria catastale
- B3) Visura catastale Catasto Terreni
- da C1 a C5) Atti notarili
- C6) Contratto di affitto di azienda
- C7) Modifica di contratto di affitto di azienda

C8) Bilanci delle

D1) Stralcio del P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione

da E1 a E8) Documentazione edilizia

E9) Rilievo difformità edilizie

da F1 a F4) Ispezioni ipotecarie

da G a G5) Piante quotate per calcolo consistenze

H1) Classificazione della struttura ricettiva alberghiera denominata RAGNO

L1) Documentazione / certificati prevenzione incendi

M1) Documentazione fotografica

18) Schema Identificativo per l'asta

LOTTO UNICO

Si tratta di un albergo a uso turistico-ricettivo, noto all'insegna "Hotel Ragno", classificazione 3 stelle, costituito da un edificio di cinque piani fuori terra più uno interrato, per complessive 42 camere, con servizi bar, ristorante, sala da pranzo / colazione al piano terra, ubicato in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare, a circa 100 metri dalla spiaggia e a circa 500 metri da Piazza Marconi.

DIRITTO REALE STAGGITO E QUOTA DI PROPRIETÀ

Quota di 1/1 della piena proprietà

IDENTIFICATIVO CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Ufficio Territorio Servizi Catastali, l'immobile è così identificato:

Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo – Via Dalmazia n. 12 -

Foglio 67 – Mappale 166 - Categoria D/2 - Piani S1 – T – 1 – 2 – 3 – 4, Rendita Catastale Euro 16.154,77.

Al Catasto Terreni il Mappale 166 sul quale insiste il fabbricato, risulta Ente Urbano di mq 660.

INDICAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

- Valore finale dell'immobile, al netto delle
detrazioni/correzioni/decurtazioni, nello stato
di fatto da **LIBERO** _____ **euro 1.214.000,00**
(Euro unmilione-duecentoquattordicimila/00)

- Valore finale dell'immobile, al netto delle
detrazioni/correzioni/decurtazioni, nello stato
di fatto da **OCCUPATO** _____ **euro 1.092.000,00**
(Euro-unmilione-novantaduemila/00)

Ritenendo di aver così adempiuto all'incarico ricevuto, lo scrivente manifesta la propria
disponibilità per ogni ulteriore chiarimento e/o puntualizzazione si reputassero necessari.

San Donà di Piave, 08 luglio 2022

L'esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza