

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

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **243/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.09.2024

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

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

**Lotto UNICO**  
**Albergo con progetto per la realizzazione di 46**  
**camere, un alloggio direttore, oltre a servizi ed**  
**accessori vari**

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Callegari  
**Codice fiscale:** CLL MRZ 59E06 L736B  
**Studio in:** Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre  
**Tel/Fax:** 041980838  
**Pec:** maurizio.callegari2@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

Bene: Venezia – Lido - in via Marcantonio Bragadin 30

### Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica:

Trattasi di fabbricato a destinazione ricettiva composta da 6 piani (seminterrato-terra-primo-secondo-terzo e quarto) situato tra via Dardanelli e via Marcantonio Bragadin, nelle immediate vicinanze con il parco dell'Hotel Des Bain, e del Lungomare Guglielmo Marconi.

L'edificio di presenta come un cantiere interrotto con lavorazioni non completate.

### Quota e tipologia del diritto

- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: mutuo fondiario;  
 Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; durata: 20 anni  
 A rogito notaio Berionne Giovanni del 19.12.2008 ai nn. 119/13;  
 Iscritta a Venezia il 05.01.2009 ai nn. 119/13;  
 Note: Fg 29 mapp. 82
- Ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: apertura di credito;  
 Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; durata: 2 anni  
 A rogito notaio Berionne Giovanni del 20.05.2010 ai nn. 17716/3935;  
 Iscritta il 24.05.2010 ai nn. 17716/3935  
 Note: gravante su NCEU FG 29 pc 82
- Ipoteca legale della riscossione a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: conc. Amministrativa/riscossione;  
 Importo ipoteca: € 842.080,90; Importo capitale: € 421.040,45;  
 Iscritta il 19.06.2019 ai nn. 20795/3532  
 Note: gravante su NCEU FG 29 pc 82
- Domanda giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: Esecuzione in forma specifica del Tribunale Ordinario di Roma del 01.04.2020;  
 Trascritta il 16.04.2020 ai nn. 10424/7282  
 Note: gravante su NCEU FG 29 pc 82
- Ipoteca legale della riscossione a favore dell' \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: Ruolo Ag. Entrate;  
 Importo ipoteca: € 52.618,82; Importo capitale: € 26.309,41;  
 Iscritta il 17.04.2023 ai nn. 12657/1789  
 Note: gravante su NCEU FG 29 pc 82
- Atto di Pignoramento del 19.10.2023 reg. 35222/26304 a favore di \_\_\_\_\_  
 e a carico di \_\_\_\_\_  
 Notifica Ufficiale Giudiziario di Venezia del 28.09.2023 fino ad € 1.333.957,30  
 trascritto il 19.10.2023 ai nn.35222/26304

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.403.266,32**



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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 precedenti 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.



## INDICE

Risposta al primo punto del quesito	pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 7
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 18
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 18
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 20
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 20
Risposta al nono punto del quesito	pag. 22
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 22
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 23
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 23



**Beni in Venezia – Lido – via Marcantonio Bragadin n. 30  
NECU Fg 29 mapp. 82 – ALBERGO**

**Lotto UNICO**

**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.**

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutata

Cod. Fiscale:

Sede

Amministratore:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di fabbricato a destinazione ricettiva originariamente di categoria tre stelle che si sviluppa su 6 piani (seminterrato-terra-primosecondo-terzo e quarto) situato tra via Dardanelli e via Marcantonio Bragadin, nelle immediate vicinanze con il parco dell'Hotel Des Bain e del Lungomare Guglielmo Marconi.

L'immobile allo stato attuale si presenta come un cantiere interrotto per lavori di ristrutturazione e ampliamento aventi in programma la realizzazione di 46 camere e un alloggio per il direttore.

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Area urbanistica:** B0 – novecentesca di pregio

**Servizi presenti nella zona:** spiaggia,

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:**

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Chioggia, Jesolo

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Venezia

**Principali collegamenti pubblici:** bus ACTV – linea V

**Identificativo corpo:**

sito in Venezia – Lido - in via Marcantonio Bragadin 30

**Quota e tipologia del diritto**



Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al NCEU del Comune di Venezia:

Intestazione: sede ir. , c.f.

**Foglio 29, particella 82 - Albergo**

indirizzo via Marcantonio Bragadin n. 30, piano S1-T-1-2-3-4, Comune di Venezia, categoria D/2, zona censuaria 4, rendita € 66.103,00.

Derivante da: Sez Ve Fg 29

Confini: a nord-est con via Marcantonio, a sud-est con mapp. 93 di altra proprietà, a sud-ovest con mapp. 92 di altra proprietà, a nord-ovest con via Dardanelli.

**Note sulla conformità catastale: NON CONFORME.**

Allo stato attuale l'immobile è oggetto di ristrutturazione globale con cantiere interrotto.

Ciò che è certo è che al termine dei lavori dovrà essere presentato un aggiornamento catastale con costo presunto di € 6.000,00.

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

*NB la lista che segue riguarda tutte le pratiche visionate in più tornate come messe a disposizione dall'Archivio del Comune di Venezia su richiesta espressamente formulata indicando proprietari attuali e precedenti, foglio e mappale, indirizzo.*

Si prega di tenere in considerazione il fatto che la maggior parte dei documenti delle prime pratiche edilizie sono scritti a mano in stile antiquato e a volte non sempre decifrabile.

La maggior parte dei progetti non sono completamente quotati quindi difficilmente comparabili con lo stato attuale.

Molte tavole grafiche di progetto non presentano timbri comunali.

**Numero pratica: 1923/24858**

**Intestazione**

**Tipo pratica: Autorizzazione**

**Per lavori:** costruzione di edificio adibito a negozio

**Oggetto:** mapp. 990/a – Comune Censuario di Malamocco

**Note:** all'interno del fascicolo regna una grande confusione con diverse pratiche edilizie mescolate tra di loro.

**Numero pratica: 1927/17572**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione**

**Per lavori:** costruzione di corpo di fabbrica annesso allo stabile esistente

**Numero pratica: 1931/27232/4189**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione condizionata**

**Per lavori:** sopraelevazione stabile

**Data rilascio:** 23.05.1931

**Note:** all'interno del fascicolo è presente una richiesta di sanatoria del 04.0.1932 prot. 22040 per



la variante apportata al progetto di cui l'autorizzazione 27232.

**Numero pratica: 1932/30483/4044**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Sanatoria**

**Per lavori:** Variante - sopraelevazione dello stabile - terzo piano

**Oggetto:** Hotel Centrale – Lido via Dardanelli n. 19

**Presentazione in data:** 02.07.1932

**Note:** all'interno sono presenti diversi documenti e tavole progettuali di precedenti pratiche.

**Numero pratica: 1949/5760**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione**

**Per lavori:** ristrutturazione

**Oggetto:** riforma della facciata principale del fabbricato

**Numero pratica: 1950/7907**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione**

**Per lavori:** Manutenzione straordinaria

**Oggetto:** modifica cancello di accesso ed al muretto di recinzione dell'albergo *Centrale*

**Numero pratica: 1950/33980**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Sanatoria**

**Per lavori:** sopraelevazione

**Oggetto:** sopraelevazione albergo *Centrale* in deroga

**Numero pratica: 1960/8867**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione**

**Per lavori:** ristrutturazione

**Oggetto:** riforma fabbricato ad uso albergo mediante la costruzione di una scala di servizio dal seminterrato alla sala da pranzo.

**Numero pratica: 1963/152 prot. 8983**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Licenza di costruzione**

**Per lavori:** ristrutturazione

**Oggetto:** varianti interne bar e hall albergo *Centrale*

**Numero pratica: 1969/1015 prot. 77145**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Licenza edilizia**

**Per lavori:** ristrutturazione

**Oggetto:** trasformazione interna e cancello di ingresso

**Note:** progetto scaduto e mai ritirato. Archiviato il 20.07.1972

**Numero pratica: 1979/136 prot. 56378**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione**

**Per lavori:** manutenzione ordinaria

**Oggetto:** rifacimento intonaco esterno, ripassatura coperto, sostituzione grondaie e scarichi

**Numero pratica: 1986/14717/3895/00**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Concessione in sanatoria**





**Per lavori:** manutenzione straordinaria

**Oggetto:** costruzione tettoia al Pt; al 3° piano costruzione di n. 2 tettoie, locale lavanderia e camera; modifiche interne con realizzazione di nuovi servizi igienici; modifiche forometriche facciata

**Presentazione in data:** 11.03.1986

**Rilasciata:** 07.02.2001

**Note:** all'interno:

- parere positivo della Commissione per la salvaguardia di Venezia del 15.05.1995.

- atto compravendita repertorio n. 33280 Notaio Scarfagna di Roma del 17.07.1987

**Numero:** 1990/14182

**Fascicolo:** 1990/12.2.1/14182

**Tipo Pratica:** Aut./Conc. - Nuova Pratica

**Data Presentazione:** 19.12.1990

*Pratica non reperita*

**Numero pratica:** 1992/60/115/2187

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** ATTO REPRESSIVO

**Per lavori:** costruzione tettoia e altri lavori

**Oggetto:** via Dardanelli n. 19 e via Bragadin n. 30

**Numero:** 1992/8670 prot. 95462/92

**Fascicolo:** 1992/12.2.1/8670

**Tipo Pratica:** Aut./Conc. In Sanatoria

**Data Presentazione:** 22/07/1992

**Note:** RESPINTA

**Numero pratica:** 1993/1574

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** ATTO REPRESSIVO

**Per lavori:** costruzione baracca onduline

**Oggetto:** via Dardanelli n. 19 e via Bragadin n. 30

**Numero pratica:** 1994/11762/486

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** ATTO REPRESSIVO

**Per lavori:** copertura terrazza terzo piano + ulteriori

**Numero:** 1993/11471

**Fascicolo:** 1993/12.2.1/11471

**Tipologia Pratica:** Autorizzazione Edilizia

**Data Presentazione:** 09/11/1993

*Pratica non reperita*

**Numero pratica:** 1994/5879/244

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** ATTO REPRESSIVO

**Per lavori:** ampliamento cancello passo carraio

**Numero:** 1994/V/51264/00

**Fascicolo:** V/51264/00

**Tipo Pratica:** B - Condono Edilizio Legge 724/1994

**Data Presentazione:** 27.02.1995

**Note:** parere contrario espresso dalla Commissione per la Salvaguardia di Venezia in data 17/02/1998 con verbale 4/98.

**Condono RESPINTO**



**Numero: 1995/6274**

**Fascicolo: 1995/12.2.1/6274**

**Intestazione**

**Tipo Pratica: Aut./Conc.**

**Data Presentazione: 12.05.1995**

**Indirizzo Lavori: via M. Bragadin (Lido) n.30**

**Note:** Istruttoria 10.07.1997 - lo stato attuale risulta conforme allo stato risultante dai condoni presentati in data 11.03.1986 prot. 3895/00/86 rilasciato in data 15.05.1995 e 27.02.1995 prot. 51264/95 (trasmesso alla presente pratica per un esame congiunto) comprende anche le parti oggetto di diniego del primo condono.

All'interno PARERE CONTRARIO della Commissione per la Salvaguardia – seduta 4/98.

**ISTANZA RESPINTA**

**Numero: 1995/8821 prot. 1995/97606**

**Fascicolo: 1995/12.2.1/8821**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione in Sanatoria**

**Per lavori:** costruzione di un tratto di recinzione

**Data Presentazione: 10.07.1995**

**Numero: 1995/12829 prot. 1995/148957**

**Fascicolo: 1995/12.2.1/12829**

**Intestazione:**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia**

**Per lavori:** manutenzione straordinaria tetto

**Data Presentazione: 31.10.1995**

**Numero pratica: 1995/14387-584**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: ATTO REPRESSIVO**

**Per lavori:** innalzamento linea di gronda della copertura lato via Dardanelli pari a cm. 20 per un tratto di circa m. 7,90. Ordinanza demolizione. La ditta ha ottemperato.

**Numero pratica: 1996/3365/177**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: ATTO REPRESSIVO**

**Per lavori:** ordinanza demolizione delle opere abusive di cui al condono rigettato prot. 3895/01 del 11.03.1986

**Numero: 1996/8544 prot. 1996/100149 (?)**

**Fascicolo: 1996/12.2.1/8544**

**Intestazione:**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia – Sanatoria**

**Per lavori:** realizzazione di fori di aerazione del locale caldaia dell'hotel

**Data Presentazione: 24.07.1996**

**Numero pratica: 1996/11139/480**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: ATTO REPRESSIVO**

**Per lavori:** rifacimento parte della copertura lato Via Bragadin previo suo innalzamento (in assenza di C.E. e in area sottoposta a vincolo paesaggistico) di circa cm. 20.

**Numero pratica: 1997/10905/415**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: ATTO REPRESSIVO**



Per lavori: scoperto lato Via Dardanelli baracca m. 2,50 x m. 7 h. m. 2; scoperto lato est via Bragadin al P3 creazione terrazzino senza le opportune autorizzazioni.

**Numero: 1998/11683 prot. 1998/126055**

**Fascicolo: 1998/12.2.1/11683**

**Intestazione:**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia**

Per lavori: ripassatura manto di copertura, sostituzione grondaie in rame, rifacimento intonaci.

**Data Presentazione: 09.10.1998**

**Note:** All'interno documentazione fotografica dello stato esterno dell'edificio.

**Numero pratica: 1999/9721/232**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: ATTO REPRESSIVO**

**Note:** all'interno verbale negativo della Commissione Salvaguardia Venezia relativo alla richiesta di sanatoria presentata 11.03.1986 domanda 3895/01 per le tettoie al Pt e P3.

**Numero: 1999/17006 prot. 1999/149262**

**Fascicolo: 1999/12.2.1/17006**

**Intestazione:**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia**

Per lavori: modifica distributivo interno ai piani seminterrato e rialzato e sostituzione serramenti esterni.

**Data Presentazione: 05.11.1999**

**Note:** All'interno è presente uno schema delle fognature.

**Numero: 1999/17007**

**Fascicolo: 1999/12.2.1/17007**

**Protocollo: 1999/149266**

**Intestazione:**

**Tipo Pratica: Concessione in Sanatoria per ampliamento con aumento di volume.**

**Data Presentazione: 05.11.1999**

**Note:** All'interno:

- istruttoria dove vengono citati i due condoni respinti (3895/C e 51264/C) per realizzazione di tettoie chiuse a copertura dell'originaria terrazza e una tettoia al Pt.
- estratto dal condono 3895/C – piante, documentazione fotografica
- documenti relativi alla domanda di autorizzazione edilizia prot. 2000/18164 per rifacimento terrazze e di parte del tetto di copertura.

ESITO: all'interno del fascicolo non è presente l'autorizzazione.

**Fascicolo: 2000/12.2.1/18164**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia**

**Data Numero: 2000/18164**

**Presentazione: 06.11.2000**

*Pratica non reperita*

**Numero: 2001/9655 prot. 2001/80380**

**Fascicolo: 2001/12.2.1/9655**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia**

**Data Presentazione: 11.06.2001**

*Pratica non reperita*

**Numero: 2002/82090**

**Fascicolo: 2002/12.2.1/1147**

**Intestazione:**

**Tipo Pratica: Concessione Edilizia**



**Data Presentazione:** 25.02.2002

**Note:** all'interno: Concessione in sanatoria 14717/3895/00. Nel fascicolo non è conservata l'autorizzazione se rilasciata.

**Numero pratica:** 2002/436

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** ATTO REPRESSIVO

**Note:** all'interno verbale Polizia Municipale del 02.04.2002. Lavori abusivi realizzati sulla copertura in occasione della ordinaria manutenzione degli intonaci esterni (pratica 2002.XII/2/1.331).

**Numero:** 2002/164625

**Fascicolo:** 2002/12.2.1/2657

**Tipo Pratica:** Concessione in Sanatoria

**Per lavori:** sulla copertura per sistemare tutti i piccoli e grandi interventi eseguiti negli anni al fine di ottenere un complessivo decoro dell'edificio con riordino del sistema di falde disarticolato.

**Data Presentazione:** 29.04.2002

**Note:** ARCHIVIATA con esito negativo

**Numero pratica:** 2002/152415 prot. 318050

**Fascicolo:** 2002/XII.2.5.90

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** ATTO REPRESSIVO

**Note:** all'interno

- verbale accertamento sui luoghi del 09.02.2002. Le opere contestate sono nuova intonacatura di una parete del terzo piano (sud-est), nuove tubazioni esterne sulla facciata est.

- verbale accertamento sui luoghi 02.04.2002 per demolizione parte copertura ed esecuzione di una nuova ed altre opere.

**Numero:** 2002/276580

**Fascicolo:** 2002/12.2.1/2873

**Tipo Pratica:** Permesso di Costruire

**Data Presentazione:** 17.07.2002

*Pratica non reperita*

**Numero:** 2003/166241

**Tipo Pratica:** Permesso di Costruire

**Data Presentazione:** 23.04.2003

*Pratica non reperita*

**Numero:** 2004/189421

**Fascicolo:** 2204.XII/2/5.192

**Intestazione:**

**Tipo Pratica:** domanda di verifica istruttoria

**Oggetto:** realizzazione pompeiana in ferro anziché in legno

**Data Presentazione:** 09.05.2005

**Note:** all'interno è presente il parere favorevole della Commissione per la Salvaguardia di Venezia seduta 9/2005 del 17.05.2005.

**Numero:** 2004/V/60724/00 prot. 2004/485640

**Intestazione:**

**Tipo Pratica:** C - Condono Edilizio Legge 326/2003

**Data Presentazione:** 10.12.2004

**Per lavori:** rifacimento copertura lato Nord in legno e tegole curve (coppi) con allineamento delle falde senza variazioni di volume.

**Nota:** all'interno della pratica non è presente la concessione in sanatoria. Non è dato di sapere se sia stata rilasciata.



**Numero pratica: 2012/402383**

**Fascicolo: 2012.XII/2/1.4976**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: domanda di Autorizzazione Paesaggistica**

**Per lavori:** straordinaria manutenzione – costruzione di nuova canna fumaria coibentata di diam. cm 50 con finitura esterna in rame

**Oggetto:** NCEU Fg 29 mapp. 82 – Hotel Byron

**Presentazione in data:** 26.09.2012

**Rilascio in data:** SOSPESA – richiesta maggiore documentazione fotografica

**Note:** lo stesso intervento era stato oggetto di PdC 2002/276580 rilasciato con provv. 15.09.2004 p.g. 2004/262780. I lavori non sono mai stati eseguiti e non è mai stato comunicato inizio lavori.

**Numero pratica: 2012/538456**

**Fascicolo: 2013.XII/2/1.98**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica**

**Per lavori:** straordinaria manutenzione - demolizione parziale muro di recinzione, costruzione di n. 2 cancelli di accesso e realizzazione di parcheggio su scoperto privato.

**Presentazione in data:** 18.12.2012

**Rilascio in data:** 14.06.2013

**Note:** Parcheggio avrà dimensioni di circa m 4,25 x 13,20

**Numero pratica: 2012/538461**

**Fascicolo: 2013.XII/2/1.97**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: PdC straordinaria manutenzione - demolizione parziale muro di recinzione, costruzione di n. 2 cancelli di accesso e realizzazione di parcheggio su scoperto privato.**

**Oggetto:** NCEU Fg 29 mapp. 82 – Hotel Byron

**Presentazione in data:** 18.12.2012

**Rilascio in data:** 14.06.2013

**Numero: 2013/278881**

**Fascicolo: 2013/XII.2.8/34**

**Tipo Pratica: Autorizzazione Paesaggistica**

**Data Presentazione: 21.06.2013**

*Pratica non reperita*

**Numero pratica: 2013/342832**

**Fascicolo: 2013.XII/2/1.3765**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica**

**Per lavori:** installazione canna fumaria coibentata con finitura esterna in rame

**Presentazione in data:** 02.08.2013

**Rilascio in data:** 02.04.2014

**Note:** PARERE FAVOREVOLE a condizione che la canna fumaria sia realizzata con pannelli in muratura e finitura di intonaco.

**Numero: 2019/166148**

**Fascicolo: 2019/XII.2.1/2596**

**Tipo Pratica: Permesso di Costruire Piano casa**

**Oggetto:** ristrutturazione e sopraelevazione del piano terzo e sottotetto (Piano Casa)

**Intestazione:**

**Data Presentazione: 29.03.2019**



**Rilascio in data:** 24.09.2019

**Note:** all'interno

- pratica Direzione mobilità e trasporti relativa alla modifica dell'area parcheggio direttamente accessibile dalla via pubblica.
- istruttoria del 07.05.2019 dove viene riportato che il progettista ha asseverato la conformità alle vigenti norme igienico-sanitarie e al Regolamento edilizio e che l'immobile risulta legittimato dal condono edilizio 3895/0/V rilasciato in data 27.10.1995: si attesta inoltre che sono state smantellate tutte le opere abusive oggetto di numerose ordinanze di demolizione come attestato dall'ufficio ispettivo con nota prot. 2019/205502 in data 18.04.2019 che archivia i procedimenti sanzionatori relativi all'immobile.
- parere tecnico favorevole Veritas per l'allacciamento alla pubblica fognatura dei reflui prodotti dall'edificio alberghiero.
- nella relazione tecnica è riportata una ricostruzione storica delle principali pratiche edilizie e condoni e la descrizione dell'intervento richiesto in regime di Piano Casa.

**Numero pratica:** 2019/166286

**Fascicolo:** 2019.XII/2/1.2405

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Autorizzazione Paesaggistica

**Per lavori:** intervento di ristrutturazione del piano terzo (quarto) con ripristino della terrazza, sopraelevazione ai sensi della L.R. "Piano Casa" del sottotetto del blocco sud ed altri interventi di adeguamento e straordinaria manutenzione su fabbricato ad uso alberghiero.

**Presentazione in data:** 29.03.2019

**Note:** (estratto dall'istruttoria Comunale)

PREMESSA: lo stato attuale risulta dalle demolizioni di volumi non legittimati, conseguenti a ordinanze edilizie emesse nei corsi degli anni, demolizioni del marzo 2019.

PROGETTO:

- 1 aumento di volume da realizzare in regime di Piano Casa: ristrutturazione del terzo piano del fabbricato con sopraelevazione del sottotetto del blocco sud, già accessibile dal lastrico solare, al fine di ricavare l'alloggio del Direttore e uno spazio esterno per alloggio impianti.  
Per realizzare tale intervento si prevede di abbassare il solaio esistente del piano sottostante e di sopraelevare la copertura di 100 cm., ovvero fino al filo del timpano esistente in sommità della parete di ingresso al sottotetto, mantenendo la pendenza attuale.  
La copertura sarà a due falde trasformando a terrazza la porzione di sottotetto all'estremità sud, con parapetto realizzato in muratura piena verso i fronti est ed ovest e con una specchiatura in colonnine in calcestruzzo lungo il fronte sud (ciò consente di mantenere le distanze a norma tra i fabbricati e l'alloggiamento di impianti) saranno conseguentemente modificate e innalzate le canne fumarie.  
Il lastrico solare a nord verrà invece trasformato in terrazza alla quale si arriva anche con il vano ascensore che verrà modificato nel progetto (innalzamento del vano per consentire extracorsa visto il prolungamento per lo sbarco al piano terrazza)
- 2 decremento volumetrico sul blocco nord al piano terzo, riducendo la porzione edificata e ampliando la terrazza, già presente per un tratto su via Dardanelli, facendola girare lungo tutto il fronte principale del fabbricato fino al limite rappresentato dalla camera presente all'estremità sud/est.
- 3 utilizzo dei locali sotto la terrazza del piano terra, incastrata tra il fronte sud del fabbricato e il muro di cinta, per l'alloggiamento di locali tecnici per impianti; la pavimentazione della terrazza sarà realizzata pertanto in grigliato metallico per ottemperare alla normativa relativa alla ventilazione degli impianti
- 4 zona parcheggio su scoperto privato verso via Dardanelli mediante la demolizione di un tratto di muro di recinzione con arretramento del cancello esistente e realizzazione di un secondo cancello pedonale; l'area, come da istanza, avrà pavimentazione drenante con masselli autobloccanti e



grigliato erboso. (già precedentemente autorizzato – decaduto - Permesso di Costruire P.G. 2012/53846) (elab. ..012.PDF).

**Numero: 2019/247944**

**Fascicolo: 2019/XII.2.1/4838**

**Data Presentazione: 17.05.2019**

**Tipo Pratica: Deposito Denunce CA L.1086/71 - Nuova Pratica**

**Numero: 2019/270813**

**Fascicolo: 2019/XII.2.1/3783**

**Tipo Pratica: SCIA**

**Intestazione:**

**Per lavori:** Interventi interni di modifiche interne al distributivo ai piani seminterrato, terra, primo e secondo consistenti in opere di modifica del distributivo e degli impianti e di adeguamento dell'edificio alla normativa antincendio e alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche - Hotel Byron

**Data Presentazione: 29.05.2019**

**Note:**

all'interno tra l'altro:

- progetto impianto elettrico
- progetto impianto termo idraulico
- progetto acustico
- progetto impianti meccanici
- progetto rete scarichi
- denuncia opere strutturali prot. 247944
- allaccio Veritas (parere tecnico)
- valutazione progetto VVFF

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Come indicato nel DL 69/2024 cd. "Salva Casa" la legittimazione edilizia di un edificio è rappresentata dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o anche solamente dall'ultimo titolo edilizio relativo a lavori che abbiano interessato l'immobile o l'unità immobiliare rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o legittimato la stessa.

Tale inciso serve a tutelare l'affidamento dell'interessato nei casi in cui il titolo edilizio "richiamato" - con il quale si intende attestare lo stato legittimo - è stato già oggetto di verifiche da parte della p.a. che ne abbia accertato la piena "legittimità" non rilevando difformità pregresse e che quindi non è necessario procedere a nuove verifiche.

Ciò detto si dichiara la conformità edilizia dell'edificio fino alla presentazione dell'ultima pratica presentata con la doverosa precisazione che l'esecuzione delle opere oggetto delle ultime pratiche (ed in particolare la 2019/270813 e la 2019/166148) si sono interrotte nel momento in cui è stata promossa l'esecuzione immobiliare.

L'immobile si presenta ora come un grande cantiere interrotto con opere non completate.

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** opere previste dai titoli edilizi non completate. Titoli edilizi con termini scaduti.

**Regolarizzabile mediante:** presentazione di una nuova pratica edilizia con possibile recupero degli oneri già corrisposti per la precedente decaduta (da concordare con l'ufficio Comunale preposto).

Costo per la prestazione del professionista che verrà incaricato € 35.000,00 compresi accessori di legge oltre ad eventuali spese vive.



**Note sulla conformità edilizia:** parzialmente conforme (si legga quanto riportato in precedenza)

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	VPRG Isola del Lido
<b>In forza della delibera:</b>	G.R.V. n. 1848 del 23.06.2000
<b>Zona omogenea:</b>	BO – novecentesca di pregio
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p><b>articolo principale art. 48</b></p> <p><b>48.1</b> È individuata nella Tavola B1. Corrisponde al quartiere residenziale realizzato agli inizi del Novecento ed è caratterizzata, oltre che dalla presenza di numerosi episodi edilizi di pregio, da un tracciato viario pianificato e sistemato con alberature. Comprende parte dell'ambito P.A.1, assoggettato a Piano Particolareggiato secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'allegato B 10.</p> <p><b>48.2</b> Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art.24 del Titolo II<sup>a</sup> delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., fatta eccezione per quelli di nuova edificazione.</p> <p><b>48.3</b> Per gli interventi di ampliamento o sopraalzo valgono i seguenti indici:  - Uf = 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq)  - Hmax = 12 m  - Ds = 3 m.  - Dc = m. 5</p> <p>L'ampliamento o sopraalzo è ammissibile secondo i parametri dell'art. 10.6 delle N.T.G.A., fino a un massimo del 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'u.f. di 0,7 mq./mq. (2,1 mc./mq.)</p> <p><b>48.4</b> Nel caso di demolizione con ricostruzione, valgono i seguenti indici: 98 Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.</p> <p><b>48.5</b> Per i paramenti esterni è prescritto l'uso del mattone faccia a vista con eventuali inserti di pietra, o, in alternativa, l'intonaco in un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio classificate N e ricadenti nella medesima zona BO.</p> <p><b>48.6</b> Per le recinzioni sono ammessi, oltre ai materiali di cui al punto precedente: il legno, il ferro battuto o verniciato con un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio di cui al punto precedente.</p> <p><b>48.7</b> La copertura deve essere a falde ricoperta con tegole a coppo-canale in cotto.</p> <p><b>48.8</b> Per i serramenti non è consentito l'uso di alluminio anodizzato.</p> <p><b>48.9</b> Negli edifici esistenti a prescindere dal loro volume e altezza, è consentibile l'utilizzazione del sottotetto ai fini residenziali, anche attraverso la realizzazione di abbaini.</p> <p><b>48.10</b> Il volume derivante dall'utilizzazione residenziale del sottotetto viene calcolato con le modalità di cui all'art. 37.13.c del Titolo II<sup>a</sup> della parte II<sup>a</sup>.</p> <p><b>48.11</b> È consentita la realizzazione di abbaini con le modalità di cui alle schede 9 e 10 della parte II<sup>a</sup>, Titolo II dei tipi edilizi N e Ne.</p> <p><b>articoli correlati:</b> 1, 2, 3, 5, 6, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 23, 24, 30bis, 46, 47, 49bis, 82.</p>

**Note sulla conformità:** nulla da osservare

#### Descrizione: Hotel – 5 piani fuori terra e piano interrato

L'immobile a destinazione ricettiva è attualmente in uno stato di abbandono essendo stato interrotto il cantiere che era in atto per la completa ristrutturazione e ampliamento (piano casa) dell'edificio.

Esso si trova al Lido di Venezia, lunga e sottile isola che si sviluppa per circa 12,2 km formando una divisione tra la Laguna di Venezia e il mare Adriatico.

Il Lido di Venezia è raggiungibile dalla terraferma/Tronchetto, dall'isola di Pellestrina e dal Cavallino/Punta Sabbioni a piedi esclusivamente mediante vaporetta di linea, con veicoli attraverso il servizio di traghetti.





Nella parte orientale dell'isola è presente un piccolo aeroporto turistico.

L'edificio è ubicato in una zona particolarmente strategica, nel pieno centro turistico della località ma allo stesso tempo defilato dal traffico del Granvia Santa Maria Elisabetta che collega gli imbarcaderi delle linee di navigazione locali alle spiagge e ai maggiori complessi alberghieri (Des Baines, Hungaria etc). La spiaggia più vicina è quella del Lungomare D'Annunzio che dista appena 200 metri dall'edificio.

La superficie lorda commerciale è di circa mq. 2.144,60.

Esso si sviluppa su un piano seminterrato, un piano terra, altri tre piani superiori ed un sottotetto.

Gode di un limitato ma prezioso scoperto esclusivo che si sviluppa pressoché sull'intero perimetro all'infuori della propaggine orientale dell'edificio che confina con il marciapiede comunale.

Il primo nucleo, costruito nel 1923, è stato oggetto nel tempo di continue manutenzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti fino a giungere ai giorni nostri con la presentazione di due pratiche edilizie del 2019 con opere sospese in fase di avanzata realizzazione.

Come già descritto in precedenza, la situazione attuale è di un cantiere sospeso.

Il futuro aggiudicatario dovrà ripresentare una pratica edilizia per riprendere i lavori non terminati con eventuale possibilità di modificare l'originario progetto approvato.

L'unità immobiliare è identificata con il civico: 30 di via Dardanelli.

Presenta altri due accessi: uno dalla via Bragadin ed un altro attestato sulla confluenza delle vie Dardanelli e Bragadin.

Le altezze interne medie riscontrate nel progetto sono le seguenti (da/a): piano seminterrato: m 2,40; piano terra: m 2,40/3,98; piano primo: m 2,40/3,60; piano secondo: m 2,40/3,20; piano terzo m 2,40/3,70 e sottotetto m 1,99/2,87.

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: difficile da definire in quanto si tratta di un cantiere sospeso.

Condizioni generali dell'immobile condominiale: da completare (si veda la documentazione fotografica allegata).

Non sono stati ancora sostituiti gli infissi interni ed esterni, gli impianti sono solo in parte realizzati, le recinzioni non sono state ancora modificate, i rivestimenti di pavimento o parietali sono stati quasi del tutto rimossi e non ancora rimpiazzati con quelli previsti nel progetto.

L'ascensore non è stato ancora installato (è ancora presente quello originario).

All'interno dei fascicoli delle ultime pratiche edilizie sono presenti i progetti per gli impianti meccanici, termo-idraulici ed elettrici, dei cementi armati e delle fognature.

<b>Informazioni relative al calcolo della consistenza:</b>					
La consistenza dell'immobile viene calcolata tenendo in considerazione la superficie lorda dell'edificio e una quota parte dello scoperto.					
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
piano interrato	Sup. lorda di pavimento	328	0,60	196,80	
piano terra		472	1	472	
piano primo		459	1	459	
piano secondo		455	1	455	
piano terzo		430	1	430	
piano quarto (di progetto)		77	1	77	
scoperto	Sup. esterna	548	0,10	54,80	
<b>totale</b>				<b>2.144,60</b>	



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: albergo - ricettivo

L'Osservatorio Omi non contempla valori riferiti alla categoria ricettiva alberghiera.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA:**

del 31.07.2019

in forza di atto di preliminare di compravendita - a rogito notaio Becchetti Enzo, in data 31.07.2019, rep. n. 5515/4085;

registrato a Roma, in data 06.08.2019 al n. 26837 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 06.08.2019, al n. 19196.

**Note:** *La Società* promette di vendere all'Immobiliare l'immobile identificato al NCEU Fg 29 pc 82.

Il prezzo di vendita pattuito è stato convenuto in € 4.400.000,00 di cui € 600.000,00 per la licenza per l'esercizio dell'attività di albergo.

All'art. 5 - le parti stabiliscono che tutte le spese inerenti lo stato legittimato e la valutazione di ripristino verranno detratte dall'importo del prezzo pattuito.

Termine per stipula contratto di compravendita fissato al 30.09.2019 = preliminare con termine scaduto.

**Proprietaria:** dal 17.07.1987 ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Marcello Scarfagna, in data 17.07.1987, rep. n. 33280/3334;

registrato a Roma, in data 31.07.1987 al n.36108 Serie 1A;

trascritto a Venezia, in data 28.07.1987, ai nn.15785/11748.

**Note:** *la società acquista* dai sigg. l'immobile identificato NCEU Fg 29 pc 82.

**Identificativo corpo:**

sito in via Marcantonio Bragadin n. 30 - Lido di Venezia

Per quanto riguarda il contratto di locazione in essere si legga quanto dichiarato dal Custode giudiziario Avv. Domenico Piovesana nella sua relazione periodica al Giudice dell'Esecuzione del 20.04.2024 in atti (all.ta).

**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:* ignote

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ignote

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ignote

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 qualità di soggetto terzo datore di ipoteca;



Derivante da: mutuo fondiario;  
 Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00;  
 durata: 20 anni  
 A rogito notaio Berionne Giovanni del 19.12.2008 rep.29723/12340;  
 Iscritta a Venezia il 05.01.2009 ai nn. 119/13;  
 Note: gravante su Fg 29 mapp. 82

- Ipoteca volontaria a favore di . contro

Derivante da: apertura di credito;  
 Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;  
 durata: 2 anni  
 A rogito notaio Berionne Giovanni del 20.05.2010 rep. n. 31582/13704;  
 Iscritta il 24.05.2010 ai nn. 17716/3935  
 Note: gravante su NCEU FG 29 mapp. 82

- Ipoteca legale della riscossione a favore dell' contro

Derivante da: Ruolo e avviso debito esecutivo ;  
 Importo ipoteca: € 842.080,90; Importo capitale: € 421.040,45;  
 Iscritta il 19.06.2019 ai nn. 20795/3532  
 Note: gravante su FG 29 mapp. 82

- Domanda giudiziale a favore di  
 contro

Derivante da: Esecuzione in forma specifica del Tribunale Ordinario di Roma rep. 1/2020 del  
 01.04.2020;

Trascritta il 16.04.2020 ai nn. 10424/7282

Note: gravante su NCEU FG 29 pc 82

- Ipoteca legale della riscossione a favore dell' contro

Derivante da: Ruolo Ag. Entrate;  
 Importo ipoteca: € 52.618,82; Importo capitale: € 26.309,41;  
 Iscritta il 17.04.2023 ai nn. 12657/1789  
 Note: gravante su NCEU FG 29 pc 82

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 28.09.2023 rep. 5298 Ufficiale Giudiziario di Venezia a favore di .  
 e a carico di  
 trascritto il 19.10.2023 ai nn. 35222/26304

#### 6.2.3 Altre trascrizioni: ignote

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Contratto di locazione n. 890 serie 3T registrato dal 01.04.2007 presso la sede Roma 6 Agenzia Entrate  
 fra la società esecutata e la società la quale svolgeva nell'immobile  
 l'attività alberghiera.

La durata di tale contratto di locazione (dal 01.04.2007 al 31.03.2016) era di anni 9 con un canone  
 annuo di € 100.000,00 oltre IVA.

Il contratto risulta rinnovato alla scadenza del 31.03.2016 per altri 9 anni con scadenza il 31.03.2025.

N.B. Il custode giudiziario Avv. Domenico Piovesana ha provveduto ad inviare disdetta del contratto alla  
 società conduttrice dell'immobile in data 21.03.2024 tramite pec, rivelatasi però irricevibile.

Lo stesso Custode ha rinnovato la disdetta tramite telegramma, anche questo non recapitato per irre-  
 peribilità della società presso la sua sede legale.

È stata infine trasmessa una lettera di disdetta tramite email al legale rappresentante della società, che  
 ha dato conferma di ricevimento.

Giuridicamente, quindi, l'immobile sarà ufficialmente libero dal contratto il 31.03.2025.



Il contratto non sarà rinnovabile.  
Il Custode è l'unico possessore delle chiavi.

### 6.3 Misure Penali: Sconosciute

#### 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:** trattasi di edificio pignorato per la quota dell'intero composto da una unica u.i. – non è quindi costituito alcun condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** al momento non accessibile

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** CANTIERE SOSPESO

#### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

##### 8.1.1 Criterio di stima:

Il valore di stima si concretizza come punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite.

Per quanto riguarda l'edificio da periziare, si utilizza l'unico metodo disponibile che è quello rapportato al costo di costruzione al nuovo di una camera di albergo (nella fattispecie a tre stelle) e l'applicazione di un coefficiente corrispondente ai lavori mancanti per renderlo agibile.

##### **Procedimento sintetico comparativo: stima a camera**

Il complesso immobiliare, utilizzato ad albergo a tre stelle, nelle attuali condizioni necessita di importanti opere di completamento per poter essere utilizzato a pieno.

In relazione al procedimento estimativo prescelto –parametro "a camera"– si calcola il valore della struttura nelle condizioni di valore "a nuovo" e da tale valore verrà detratto il deprezzamento connesso allo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione ora interrotti.

##### Determinazione del valore della struttura a nuovo

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche simili a quella in valutazione, il valore di stima per camera di un albergo a tre stelle al Lido di Venezia può variare da € 100.000,00 a € 120.000,00 circa per camera (valore dell'area, oneri finanziari ed utili inclusi).

Si utilizza il valore medio di €/camera 110.000,00.

Per cui il valore della struttura alberghiera "a nuovo", terminata la ristrutturazione in corso, potrebbe ammontare ad €/camera 110.000,00 x camere 46 = € 5.060.000,00.

Si provvede ora a calcolare, rispetto al costo di costruzione di una camera a tre stelle, la detrazione per deprezzamento in ragione della diminuzione del valore dovuto allo stato manutentivo attuale connesso alle classi delle opere edili ed impiantistiche mancanti per completare il lavoro quindi individuando la percentuale totale di incidenza delle categorie di lavori residui.

Si determina in € 70.000,00 il costo di ristrutturazione totale per camera di un albergo a tre stelle: la percentuale delle opere necessarie per concludere i lavori (detratte quindi le opere in c.a. già realizzate, le demolizioni già apportate, la copertura, le opere in ferro, opere varie, percentuale degli impianti già realizzati) è stimata pari al 72,71%.



Il valore delle opere rimanenti è quindi il seguente:  
 Camere n. 46 x €/camera 70.000,00 x 72,71% = € 2.341.262.

€ 5.060.000 - € 2.341.262 = € 2.718.738 valore di stima

Rapportando tale valore di stima alla superficie lorda commerciale dell'immobile risulta un valore al metroquadrato pari ad €/mq 1.268,00 (arrotondato).

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Parametri medi di zona per destinazione principale  
 Altre fonti di informazione: riviste e siti specializzati sul settore

### 8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Albergo	2.144,60	1.268,00	2.719.352,80
Valore complessivo diritto e quota			2.719.352,80
Valore di stima			2.719.352,80

### Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale €/mq</i>	<i>Valore diritto e quota €</i>
Albergo	2.144,60	1.268,00	€ 2.719.352,80

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 271.935,28
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 41.000,00

Non si applica alcun coefficiente di riduzione poiché il contratto di locazione ora in essere scadrà definitivamente il 31.03.2025 senza possibilità di rinnovo.

Considerando le possibili tempistiche di asta e aggiudicazione il termine del 31.03.2025 non incide nel valore di stima.

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca Legale Riscossione	€ 2.199,20
Cancellazione di domanda giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di ipoteca Legale Riscossione	€ 294,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00



**Totale costi presunti di cancellazione: € 3.151,20**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.403.266,32**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo:** Fg 29 mapp. 82

**Attestazione Prestazione Energetica:** classe G (valido fino al 13.12.2029) – cod. identificativo 110813/2019

**Indice di prestazione energetica:** 156,50 kWh/mq anno

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura CCIAA DMP
3. Estratto mappa Comune Ve Fg 29 mapp. 82
4. Visura storica
5. Planimetria catastale
6. Planimetria d'impianto scheda n. 874918
7. Atto di cv rep. 33280 notaio Scarfagna del 17.07.1987 -
8. Preliminare di cv del 19.04.2019 -
9. Accesso atti – pratiche edilizie - anni 1923-1927-1931
10. Accesso atti – pratiche edilizie - anni 1949-1950
11. Accesso atti – pratiche edilizie - anni 1960-1963-1969-1979
12. Accesso atti – pratiche edilizie - anni 1992-1995-1998-1999
13. Accesso atti – pratiche edilizie - anni 2002-2012
14. Accesso atti – pratiche edilizie - anni 2013-2019
15. Accesso atti – condoni/sanatorie - anni 1932-1950
16. Accesso atti – condoni/sanatorie - anni 1986-1992-1995
17. Accesso atti – condoni/sanatorie - anni 1999-2002-2004
18. Accesso atti – atti repressivi – anni 1992-1993-1994-1995
19. Accesso atti – atti repressivi – anni -1996-1997-1999
20. Accesso atti – atti repressivi – anni 2002-2004
21. Estratto VPRG per l'isola del Lido e NTA
22. APE cod. identificativo 110813/2019 valido fino al 13.12.2029
23. Veritas – parere allaccio alla fognatura pubblica prot. 33049 del 12.04.2019 (validità 4 anni)
24. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate - contratti di locazione e/o comodato
25. Comunicazione VV.FF. del 28.08.1995
26. Ispezione ipotecaria
27. Documentazione fotografica
28. Relazione Custode giudiziario del 20.04.2024



## 29. Interpello iva

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** l'immobile sarà oggetto di Iva (V. interpello allegato doc. 29) o di imposta registro a seconda dell'aggiudicatario. Necessaria verifica con fiscalista.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto UNICO</b>	Albergo originariamente a tre stelle
<b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b>	- Quota: 1/1 Tipologia del diritto: piena proprietà
<b>Identificativo catastale</b>	<b>Foglio 29, particella 82 - Albergo</b> indirizzo via Marcantonio Bragadin n. 30, piano S1-T-1-2-3-4, Comune di Venezia, categoria D/2, zona censuaria 4, rendita € 66.103,00.
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 2.403.266,32</b>

04-07-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Maurizio Callegari



