
Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

nei confronti di:
NEW HORIZONS S.R.L.

N. 3/2026

Giudice: **Dott. Federico Rosario**

Curatore:
Dott. Giovanni Tibaldo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO**

**COMPENDIO AZIENDALE AVENTE
DESTINAZIONE RICETTIVA**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)
N. Registro 0320_VI

1. PREMESSA

Nell'ambito delle attività connesse alla procedura di Liquidazione Giudiziale RG 03/2026, l'Ill.mo G.D. ha autorizzato il Curatore alla nomina del sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo n. 1199, nonché all'albo nazionale dei CTU, con studio in Rovigo (RO) Via C. Battisti 9, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio aziendale avente destinazione alberghiera denominata "Hotel Formula", con annessi ristorante denominato "Regina" e centro benessere/spa dall'insegna "Puravita spa&wellness", di proprietà della società New Horizons srl, avente sede in Rosolina (RO) in Via Santa Teresa 41 e composto dalle componenti immobiliare, mobiliare e dalle autorizzazioni amministrative.

Lo scrivente, assunto l'incarico, ha provveduto al relativo espletamento mediante l'esecuzione di diversi sopralluoghi finalizzati all'effettuazione di rilievi e valutazioni tecniche, nonché all'acquisizione di informazioni utili e della necessaria documentazione. Parimenti, sono stati effettuati accessi presso i Pubblici Uffici al fine di reperire la documentazione afferente alla componente immobiliare, comprensiva dei titoli di provenienza, delle visure ipo-catastali, delle pratiche edilizie, dei contratti di locazione e di ogni ulteriore elemento che verrà dettagliatamente esaminato nel prosieguo della presente relazione.

Per quanto concerne la componente mobiliare, si è fatto riferimento all'inventario e alla relazione di stima redatti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo, anch'essi predisposti su incarico del Curatore, il cui contenuto viene allegato alla presente relazione.

La documentazione così acquisita ha consentito allo scrivente di procedere alle valutazioni tecnico-estimative del compendio aziendale, secondo i criteri e le modalità che verranno di seguito esposti.

2. COMPONENTE IMMOBILIARE

Beni immobili in **Rosolina (RO)**

Via Santa Teresa 41

Lotto Unico

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un immobile a destinazione ricettiva (albergo, ristorante, centro benessere/spa) sito in Rosolina, Via Santa Teresa 41

Quota e tipologia del diritto

NEW HORIZONS S.R.L.

sede in ROSOLINA (RO) CF: 01512300292

Proprietà 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ROSOLINA

- **Foglio 14 Particella 184 Sub 3**, Categoria D/2, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita € 47.424,40; indirizzo Via Santa Teresa 41 piano: S1-T-1-2-3;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ROSOLINA

- **Foglio 14 Particella 184**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.37.04 mq
Sedime e area di pertinenza del complesso immobiliare oggetto di stima

Note:

- 1) Una piccola porzione del complesso alberghiero oggetto di stima, della superficie coperta di circa 50,00 mq, ricade sull'attiguo mappale 222 e pur essendo unita di fatto con la restante consistenza immobiliare, per la quota di 1/1 di piena proprietà, appartiene ad un'altra ditta estranea alla procedura di liquidazione giudiziale ([REDACTED])

Considerato che tale situazione risulta essersi originata in concomitanza con il rilascio della Concessione Edilizia n. 30/2000 del 06/04/2000, avente ad oggetto lavori di ristrutturazione e ampliamento, appare plausibile ritenere che, ai sensi dell'art. 938 c.c. e secondo il principio dell'accessione invertita, la citata porzione possa ritenersi acquisita al compendio immobiliare.

Inoltre, avuto riguardo all'epoca di realizzazione dell'ampliamento, nonché al protratto possesso pacifico, continuo e ininterrotto della porzione immobiliare in questione — circostanza desumibile anche dalla continuità delle provenienze meglio

indicate al successivo paragrafo 6 della presente relazione — non può escludersi la sussistenza dei presupposti per l'acquisto della proprietà per usucapione ai sensi degli artt. 1158 e ss. c.c., previo accertamento giudiziale.



- 2) L'area scoperta afferente al complesso immobiliare oggetto di stima prosegue senza soluzione di continuità sull'area di pertinenza dell'attiguo fabbricato di cui al mapp. 222 il tutto privo di delimitazioni materializzate sul posto.

Il fabbricato insistente sul mapp. 222 risulta collegato alla via Don Sambo, oltre che per mezzo di un cancelletto pedonale, anche attraverso parte dell'area scoperta pertinenziale alla struttura alberghiera insistente sull'attiguo mapp. 184.

Lo stesso si compone di quattro unità immobiliari, identificate ai sub. 6, 9, 10, 11 catastalmente intestate come di seguito si riporta:

sub 9 (A/3), sub 6 (C/6): [REDACTED] — [REDACTED]

sub 10 (A/3), sub 11 (F/1): [REDACTED] — [REDACTED]



- 3) L'area scoperta afferente al complesso immobiliare oggetto di stima confina a ovest con i mappali 596 598 600 del foglio 14 i quali, sebbene intestati ad altre ditte ([REDACTED]), individuano la porzione di marciapiede di Via Don G. Sambo antistante al compendio staggiato e con ogni probabilità rappresentano un "relietto catastale", ossia delle particelle residuali, derivanti dal frazionamento che ha generato il marciapiede, le quali, sebbene vadano a materializzare delle porzioni di viabilità pubblica, non sono mai state oggetto di volturazione in favore del Comune di Rosolina.



Coerenze e confini:

Il lotto di vendita confina a:

- Nord: mapp. 189, 735
- Sud: mapp. 222, 328
- Ovest: Via Don G. Sambo
- Est: Via Santa Teresa

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

- Lievi variazioni delle dimensioni interne dei vani e delle altezze interne a seguito della realizzazione di alcune partizioni, rifodere e controsoffittature, tese a mascherare gli impianti e/o per finitura architettonica degli ambienti
- Lievi variazioni della distribuzione interna in particolare nelle zone di collegamento tra la sala ristorante, la cucina ed il centro benessere, dove almeno due porte non sono correttamente rappresentate nei disegni; analogamente nella zona uffici/reception, le delimitazioni presenti, per quanto realizzate mediante moduli "a misura", non sono state evidenziate graficamente
- Al piano copertura si rileva la presenza di n. 3 camere in luogo del vano tecnico/ripostiglio rappresentato graficamente, di un ulteriore appartamento ad uso privato e di ulteriori manufatti a protezione di parte degli impianti tecnologici
- L'impianto fotovoltaico in copertura non risulta accatastato

Fatte salve le considerazioni inerenti alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile e agli adempimenti connessi alla normativa in materia di prevenzione incendi, meglio descritti nei paragrafi che seguono, si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate mediante predisposizione di appositi atti di aggiornamento catastale, consistenti in variazione PREGEO (tipo mappale) al N.C.T. e pratica DOCFA al N.C.E.U., finalizzati all'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali attualmente vigenti.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale e rilievo topografico (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 5.000,00

2. Descrizione generale:

Il lotto di vendita è ricompreso tra Via Santa Teresa e Via Don G. Sambo nel Comune di Rosolina.

Caratteristiche zona: Prevalentemente a carattere residenziale, a ridosso del centro abitato di Rosolina

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, terziarie

Importanti centri limitrofi: il bene è collocato a ridosso della SP 309 Romea e dista circa 12 Km dal comprensorio turistico di Rosolina Mare, 15 Km da Chioggia, 30 Km dal Parco del Delta del Po.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 6.150 abitanti, fra i quali scuola primaria, ambulatorio medico, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. Stato di possesso:

Al momento della redazione del presente elaborato i beni risultano occupati senza titolo opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali) a favore di

COMUNE DI ROSOLINA

Contro

[REDAZIONE]

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata
a rogito del Notaio Formicola Marzia Tommasina di Loreo (RO), Rep. n. 42772
in data 26/02/2000,

trascritto a Chioggia in data 17/03/2000 ai nn. R.G. 1541, R.P. 1009.

Gravante sui beni all'epoca catastalmente identificati al Censuario di Rosolina

NCT: Fg. 14 P.IIa 184, 92, 222, 599, 94, 322, 597, 598, 529

NCEU: Fg. 14 P.IIa 184 Subb 1, 2

Con tale atto la sunnominata società, nell'intento di ristrutturare ed ampliare il fabbricato adibito a bar, ristorante, pizzeria, con la realizzazione di un albergo e relativi servizi, ha sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Edilizio del Comune di Rosolina gli immobili di sua proprietà, riservandosi di usufruire in prosieguo di tempo gli ulteriori indici di cubatura, sempre nell'osservanza dei parametri dettati dagli strumenti urbanistici in allora vigenti e senza la necessità di ulteriori atti di vincoli di non edificabilità.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI

contro

██████████ – debitore ipotecario

██████████ – terzo datore di ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Domenico De Carlo di Rovigo (RO), Rep. n. 381/313

in data 14/07/2009,

iscritta a Chioggia in data 23/07/2009 ai nn. R.G. 4143, R.P. 903.

Importo totale: € 2.400.000,00.; Importo Capitale: € 1.600.000,00.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni che all'epoca erano così catastalmente identificati al Censuario di Rosolina:

NCEU: Fg. 14 P.IIa 184 Sub. 1, 2 – Fg. 14 P.IIa 222, P.IIa 222 Sub. 4, 5, 6, 7

NCT: Fg. 14 P.IIa 596, 598, 529, 322, 94, 184, 600, 601

Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del Notaio Fabrizio Noto di Cornedo

Vicentino (VI) del 14/12/2017 Rep. 786/625 trascritta a Chioggia il 28/12/2017 RG 7357

RP 1146 relativamente ai beni di cui al Fg. 14 P.IIa 222, P.IIa 222 sub. 4, 5, 6, 7

- *Ipoteca volontaria a favore di*

BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI

contro

██████████ – debitore ipotecario

██████████ – terzo datore di ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Domenico De Carlo di Rovigo (RO), Rep. n. 1733/1444

in data 08/11/2011,

iscritta a Chioggia in data 16/11/2011 ai nn. R.G. 6365, R.P. 1178.

Importo totale: € 630.000,00.; Importo Capitale: € 420.000,00.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni che all'epoca erano così catastalmente identificati al Censuario di Rosolina:

NCEU: Fg. 14 P.IIa 184 Sub. 1, 2 – Fg. 14 P.IIa 222, P.IIa 222 Sub. 4, 5, 6, 7

NCT: Fg. 14 P.IIa 596, 598, 529, 322, 94, 184, 600, 601

Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del Notaio Fabrizio Noto di Cornedo

Vicentino (VI) del 14/12/2017 Rep. 786/625 trascritta a Chioggia il 28/12/2017 RG 7357

RP 1146 relativamente ai beni di cui al Fg. 14 P.IIa 222, P.IIa 222 sub. 4, 5, 6, 7

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore di

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

contro New Horizons srl – [REDACTED] – [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 883 in data 01/04/2025,

trascritto a Chioggia in data 30/04/2025 ai nn. RG. 2315, R.P. 1801.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rosolina:

NCEU: Fg. 14 P.IIa 184 Sub. 3 – Fg. 14 P.IIa 222 – Fg. 14 P.IIa 222 Sub. 10, 11, 9, 6

NCT: Fg. 14 P.IIa 184, 222

- la quota di 1/1 di nuda proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rosolina:

NCT: Fg. 14 P.IIa 600, 601

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale

a favore della **massa dei creditori della liquidazione giudiziale di New Horizons srl**

Contro New Horizons srl

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 3 in data 09/01/2026,

trascritto a Rovigo in data 06/02/2026 ai nn. R.G. 640, R.P. 481.

Comprendente la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di stima identificati al Censuario di Rosolina

NCEU: Fg. 14 P.IIa 184 sub 3

Annotazione a trascrizione di inefficacia totale

Sentenza del Tribunale di Venezia del 30/11/2023 Rep. 2201/2023

trascritta a Chioggia il 23/08/2024 ai nn. RG 4981 RP 652 e RG 4982 RP 653

Con tale sentenza, il Tribunale di Venezia, nell'ambito della Causa Civile di I grado RG 7857/2018, ha dichiarato inefficaci ex art. 2901 c.c. e nei confronti del Fallimento [REDACTED], l'atto di scissione parziale e costituzione di nuova società del 17/07/2013 Rep. 111333 trascritto a Chioggia il 12/08/2013 RG 4047 RP 2774 e l'atto di conferimento in società del 23/07/2015 Rep. 114505 trascritto a Chioggia il 06/08/2015 RG 3816 RP 2676 entrambi a firma del Notaio Nicolò Noto di Chioggia.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto si rileva la presenza del seguente Attestato di Prestazione Energetica afferente ai beni staggiati:

Attestato n. 13988/2024

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Impianti e strutture:

- Ai sensi del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e smi, si rileva che i fabbricati sono provvisti della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza riferita all'epoca di realizzazione degli stessi (2012)

- Non vi è evidenza in ordine all'avvenuto rispetto di tutti gli adempimenti necessari ai fini della conduzione aziendale della struttura, ivi comprese le manutenzioni e le verifiche periodiche relative alle strutture, agli impianti e agli ascensori, nonché alla copertura geodetica posta a copertura della terrazza centrale del fabbricato.

A tal riguardo, si segnala che, secondo quanto riferito dalla proprietà, l'ascensore collocato sul prospetto est dell'edificio, a seguito di un importante guasto successivamente riparato, necessita tuttora di collaudo.

Si rileva inoltre la presenza, in copertura, di alcune componenti impiantistiche deteriorate, tra cui un'unità di trattamento aria e due bollitori attualmente fuori servizio.

- In copertura all'edificio è presente un impianto fotovoltaico a servizio del complesso alberghiero che ricomprende anche alcuni moduli installati sul tetto dell'attiguo fabbricato residenziale non oggetto di stima.

A seguito di istanza di accesso atti inoltrata al GSE è emerso che tale impianto è identificato dal codice Censimp IM_1416018 di potenza pari a 20KW, risulta essere entrato in esercizio in data 18/07/2022 ed è soggetto alla convenzione per erogazione di servizio scambio sul posto n.SSP00908769 intestata alla società [REDACTED] (ex conduttrice della struttura alberghiera).

Con riferimento alla citata convenzione il GSE precisa che non risulta erogato alcun contributo, dal momento che le misure di immissione risultano prossime allo zero, con ciò derivandone che laddove la situazione dovesse rimanere immutata, il calcolo di acconti in misura superiore rispetto ai conguagli porterà ad una posizione debitoria da parte dell'Operatore nei confronti del GSE.

Confini e servitù:

- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.

- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari ed a tal riguardo si richiama quanto descritto in precedenza in relazione al fatto che:

1) Fatto salvo quanto già riportato in precedenza in ordine al principio dell'accessione ex art. 938 c.c. ed ai presupposti per l'acquisto per usucapione ex artt. 1158 e ss c.c., previo accertamento giudiziale, si rileva che una piccola porzione del complesso alberghiero oggetto di stima, della superficie coperta di circa 50,00 mq, ricade sull'attiguo mappale 222 e pur essendo unita di fatto con la restante consistenza immobiliare, per la quota di 1/1 di piena proprietà, appartiene ad un'altra ditta estranea alla procedura di liquidazione giudiziale ([REDACTED])

2) L'area scoperta afferente al complesso immobiliare oggetto di stima prosegue senza soluzione di continuità sull'area di pertinenza dell'attiguo fabbricato di cui al mapp. 222 e non risulta fisicamente delimitato.

Il fabbricato insistente sul mapp. 222 risulta collegato alla via Don Sambo, oltre che per mezzo di un cancelletto pedonale, anche attraverso parte dell'area scoperta pertinenziale alla struttura alberghiera insistente sull'attiguo mapp. 184.

Lo stesso si compone di quattro unità immobiliari, identificate ai sub. 6, 9, 10, 11 catastalmente intestate come di seguito si riporta:

sub 9 (A/3), sub 6 (C/6): [REDACTED]

sub 10 (A/3), sub 11 (F/1): [REDACTED]

3) L'area scoperta afferente al complesso immobiliare oggetto di stima confina a ovest con i mappali 596 598 600 del foglio 14 i quali, sebbene intestati ad altre ditte ([REDACTED]), individuano la porzione di marciapiede di Via Don G. Sambo antistante al compendio staggito e con ogni probabilità rappresentano un "relitto catastale", ossia delle particelle residuali, derivanti dal frazionamento che ha generato il marciapiede, le quali, sebbene vadano a materializzare delle porzioni di viabilità pubblica, non sono mai state oggetto di volturazione in favore del Comune di Rosolina.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

Prevenzione Incendi:

In esito ad indagini condotte presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Rovigo è emerso che per la conduzione dell'attività alberghiera è stata presentata una SCIA in data 26/06/2013 con riferimento ad un progetto approvato dal Comando in data 11/06/2013 prot. 6725, in esito alla quale è stato effettuato un sopralluogo da un Funzionario VV.F. con esito positivo (verbale prot. 13956 del 13/12/2013).

In data 25/06/2018 con prot. 6599 la citata SCIA è stata oggetto di rinnovo periodico con nuova scadenza fissata al 11/06/2023, cui non hanno fatto seguito ulteriori rinnovi.

In data 25/06/2018 con prot. 6601 è stata altresì presentata una nuova richiesta di valutazione progetto relativa a una riqualificazione di porzioni dei piani terra e primo ai fini della realizzazione del centro benessere attualmente presente sul posto.

Tuttavia, a seguito di tale richiesta non è stata presentata la relativa SCIA di prevenzione incendi.

Ne deriva che l'attività allo stato attuale non risulta in possesso di SCIA in corso di validità.

Al fine di approfondire tali aspetti, lo scrivente si è avvalso dell'ausilio dell'esperto in materia Ing. [REDACTED], il quale, previa la disamina della pratica di prevenzione incendi e sopralluogo presso i luoghi, ha predisposto la relazione che si produce in allegato al presente elaborato, dalla quale emergono le criticità che di seguito vengono sintetizzate:

1) Piano copertura dell'edificio:

- l'impianto fotovoltaico oltre a non essere censito nella pratica di prevenzione incendi, risulta essere stato installato in modo difforme dalle linee guida del Vigili del Fuoco sia per la superficie di posa dei pannelli, sia per la posizione delle apparecchiature elettriche accessorie, inoltre non si è a conoscenza della documentazione tecnica a corredo del citato impianto.

- sono presenti due caldaie a gas metano all'interno di un vano tecnico realizzato in difformità dalle norme vigenti, ossia con materiali combustibili, ed ulteriori tre apparecchi termici (Robur) installati all'aperto non censiti nei progetti.

Inoltre, negli elaborati grafici allegati alla SCIA del 2013 la centrale termica veniva riportata in diversa posizione e con potenza termica superiore.

- sono presenti tre camere da letto che non sono riportate negli elaborati grafici allegati alla SCIA del 2013 e nel successivo progetto del 2018, le quali, allo stato attuale non possono essere regolarizzate ai sensi del DM 09/04/1994, dal momento che il piano della copertura risulta servito da una sola scala.

- è presente un ulteriore locale ad uso foresteria non riportato negli elaborati grafici allegati al progetto.

2) Documentazione e manutenzioni periodiche

Non è stato possibile visionare il registro dei controlli delle manutenzioni degli impianti e dei dispositivi antincendio; le targhette degli estintori non riportano l'esecuzione di manutenzioni recenti, così come il gruppo pompe antincendio e gli evacuatori di fumo e calore non appaiono mantenuti nei tempi previsti.

Sull'area esterna è presente un gruppo elettrogeno la cui area di sicurezza risulta ingombra di materiali e vegetazione.

Alla luce di tali aspetti, per poter presentare una nuova SCIA ai fini della prevenzione incendi si dovranno quantomeno porre in atto le seguenti azioni:

- rimessa in pristino del piano di copertura alle condizioni rappresentate negli elaborati grafici allegati alla SCIA 2013, con eliminazione delle tre stanze e dell'appartamento.
- demolizione e ricostruzione dei vani tecnici di alloggiamento degli impianti con materiali incombustibili
- adeguamento dell'impianto fotovoltaico alle condizioni di sicurezza antincendio (es: interposizione tra i pannelli e la copertura di materiali incombustibile e/o resistente al fuoco)
- verifica della manutenzione di tutte le misure antincendio attiva e passiva ed eventuali interventi straordinari ove necessario
- riordino dell'area di sicurezza ove installato il gruppo elettrogeno.

In considerazione delle criticità riscontrate sotto il profilo della prevenzione incendi e della conseguente necessità di procedere a interventi di adeguamento ai fini dell'ottenimento di nuova SCIA antincendio — i cui costi non risultano puntualmente quantificabili allo stato attuale, in quanto dipendenti dalle future scelte progettuali e gestionali del bene — si ritiene che tali aspetti incidano negativamente sull'appetibilità commerciale del cespite; a tal riguardo, si ritiene congrua l'applicazione di un deprezzamento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile.

6. Attuali e precedenti proprietari:

Il bene è attualmente intestato a **New Horizons srl** in virtù dell'atto di conferimento in società intercorso con la società [REDACTED], rogato dal Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE) il 23/07/2015 Rep. 114505/33359, trascritto a Chioggia il 06/08/2015 RG 3816 RP 2676

Alla società [REDACTED] il bene era pervenuto dalla società [REDACTED] in virtù dell'atto di scissione a rogito del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE) del 17/07/2013 Rep. 111333/31679, trascritto a Chioggia il 12/08/2013 RG 4047 RP 2774

Si segnala che con sentenza del 30/11/2023 Rep. 2201/2023, annotata a margine delle relative trascrizioni a Chioggia il 23/08/2024 ai nn. RG 4981 RP 652 e RG 4982 RP 653, il Tribunale di Venezia, nell'ambito della Causa Civile di I grado RG 7857/2018, ha dichiarato entrambi gli atti sopra indicati inefficaci ex art. 2901 del C.C. nei confronti del Fallimento [REDACTED] e da informazioni assunte dal Legale del Fallimento, allo stato attuale è in corso la causa di appello promossa dalla società [REDACTED] la quale si è interrotta in esito all'intervenuta procedura di liquidazione giudiziale.

Tale annotazione verrà cancellata a cura e spese della procedura.

Alla società [REDACTED] il bene era pervenuto dalla società [REDACTED] in virtù di atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Livio Penzo di Adria del 06/08/2007 Rep. 39279/1587 trascritto a Chioggia il 21/08/2007 RG 5935 RP 3263

Alla società [REDACTED] il bene che in origine era identificato al NCEU Fg. 14 P.Ila 184 Sub 1 e 2 e al NCT Fg 14 P.Ile 184, 222, 598, 529, 596, 94, 322 era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- atto costitutivo di società del Notaio Formicola di Loreo (RO) del 30/09/1993 Rep. 24641 trascritto a Chioggia il 29/10/1993 RG 4847 RP 3606 da [REDACTED]

- atto di compravendita del Notaio Formicola di Loreo (RO) del 20/01/1994 Rep. 25739 trascritto a Chioggia il 02/02/1994 RG 542 RP 417 da [REDACTED]

- atto di compravendita del Notaio Formicola di Loreo (RO) del 30/06/1998 Rep. 38189 trascritto a Chioggia il 14/07/1998 RG 3608 RP 2516 da [REDACTED]

- atto di compravendita del Notaio Formicola di Loreo (RO) del 26/02/2000 Rep. 42771 trascritto a Chioggia il 02/03/2000 RG 1183 RP 750 da [REDACTED]

- atto di compravendita del Notaio Formicola di Loreo (RO) del 26/02/2000 Rep. 42771 trascritto a Chioggia il 02/03/2000 RG 1184 RP 751 da [REDACTED]

7. Profili autorizzativi:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Rosolina ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Licenza di costruzione 13/1973

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed esercizio pubblico

Autorizzazione: 24/04/1973 n. 13

Abitabilità: 28/06/1977

2) Licenza di costruzione 76/1974

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: ampliamento del fabbricato autorizzato con licenza 13/1973

Autorizzazione: 09/10/1974 n. 76

3) Concessione Edilizia 30/2000

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: ristrutturazione ed ampliamento di un'attività ricettiva esistente con la realizzazione d un albergo e relativi servizi

Presentazione: 28/04/1999 prot. 4465

Autorizzazione: 06/04/2000

4) DIA 53/2002

Intestata a: [REDACTED]
Lavori di: opere interne
Presentazione: 31/08/2002 prot. 15275
Approvazione: 02/10/2002 prot. 17373
Nota: non si rileva il certificato di fine lavori

5) DIA 73/2005

Intestata a: [REDACTED]
Lavori di: apertura porta esterna
Presentazione: 21/06/2005 prot. 12256
Nota: non si rileva il certificato di fine lavori

6) Permesso di costruire 89/2008

Intestata a: [REDACTED]
Lavori di: ampliamento albergo
Presentazione: 12/12/2007 prto. 23453
Autorizzazione: 27/05/2008
Variante: DIA 318/2011 del 20/12/2011 prot 22423
Agibilità: 25/07/2012

7) DIA 318/2011

Intestata a: [REDACTED]
Lavori di: realizzazione di un dehors
Presentazione: 20/12/2011 prot. 22423
Nota: non si rileva il certificato di fine lavori

8) CILA 48/2018

Intestata a: [REDACTED]
Lavori di: opere interne per realizzazione di un centro benessere
Presentazione: 29/03/2018 prot. 6269/2018

9) SCIA 15165/2021

Intestata a: [REDACTED]
Lavori di: efficientamento energetico dei prospetti, sistemazione balconi, realizzazione impianto ftv 19,8 KWp
Presentazione: 27/07/2021 prot. 22423
Nota: non si rileva il certificato di fine lavori

7.2 Conformità Edilizia:

Le verifiche condotte in loco hanno prevalentemente interessato le parti comuni della struttura (reception, ristorante, centro benessere, uffici, cucine, ecc...) laddove è stato possibile effettuare gli opportuni rilievi metrici, mentre non è stato possibile accedere a quelle camere dell'albergo che al momento dei sopralluoghi risultavano essere occupate dagli ospiti, limitando i controlli alle sole stanze libere.

Per quanto è stato possibile verificare, si ritiene che lo stato di fatto del bene oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici di progetto allegati ai più recenti titoli edilizi, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

- Lievi variazioni delle dimensioni interne dei vani e delle altezze interne a seguito della realizzazione di alcune partizioni, rifodere e controsoffittature, tese a mascherare gli impianti e/o per finitura architettonica degli ambienti
- Lievi variazioni della distribuzione interna in particolare nelle zone di collegamento tra la sala ristorante, la cucina ed il centro benessere, dove almeno due porte non sono correttamente rappresentate nei disegni; analogamente nella zona uffici/reception, le delimitazioni presenti, per quanto realizzate mediante moduli "a misura", non sono state evidenziate graficamente
- Al piano copertura si rileva la presenza di n. 3 camere in luogo del vano tecnico/ripostiglio rappresentato graficamente, di un ulteriore appartamento ad uso privato e di ulteriori manufatti a protezione di parte degli impianti tecnologici
- L'agibilità dell'immobile, rilasciata in data 25/07/2012, così come il parere ASL, espresso in data 22/02/2008 prot. 6395, non ricomprendono l'area attualmente destinata a centro benessere/spa, realizzata successivamente, in virtù della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 29/03/2018 prot. 6269/2018. Nell'ambito di tale pratica, il tecnico incaricato si è limitato ad allegare diverse autodichiarazioni, tra cui quella attestante il rispetto delle normative igienico-sanitarie e quella relativa alla non necessità del deposito della documentazione prevista dalla Legge n. 1086/1971 in materia di calcoli strutturali, sebbene l'esecuzione dell'intervento abbia verosimilmente comportato modifiche quantomeno alle opere di fondazione dell'immobile.

La regolarizzazione delle difformità sopra elencate, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere correttamente definita sotto il profilo tecnico ed economico solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in stretta correlazione con gli ulteriori adempimenti previsti in materia di prevenzione incendi e meglio descritti in precedenza, con particolare riferimento alle irregolarità riscontrate al piano di copertura.

In via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla:

- sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere
- eventuali rimesse in pristino stato delle superfetazioni abusive

ammonti a € 20.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI – Piano Particolareggiato area del centro storico

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UT Comunale, si evince che l'area sulla quale insistono i beni staggiti è classificata come segue:

Fg. 14 Mappale 184

- ART.19. Zone B residenziali di completamento (PARTE) – Zone residenziali di completamento B1

- ART.46. Infrastrutture per la mobilità (PARTE)

46.1 Strade

- ART.50. Fascia di mitigazione visiva lungo la SS Romea (PARTE)

- ART.52. Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi

Aree Idonee a condizione

Aree soggette a dissesto idrogeologico (PARTE) - Area esondabile o a ristagno idrico

- ART.59. Cimiteri (PARTE)

- CENTRO URBANO (Legge Regionale 28/12/2012, n. 50)

ART.2. Applicazione e contenuti del PI

ART.34. Compatibilità tra ZTO e attività commerciali e parametri urbanistici

- LIMITE CENTRI ABITATI (Codice della Strada, Artt. 3 e 4)

ART.54. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Descrizione: **Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un immobile a destinazione ricettiva (albergo, ristorante, centro benessere/spa) sito in Rosolina, Via Santa Teresa 41**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un complesso immobiliare alberghiero con annesso ristorante e centro benessere/spa, originariamente edificato all'inizio degli anni '70, ma che successivamente è stato oggetto di progressivi interventi di ammodernamento ed ampliamento, in prevalenza effettuati nei primi anni 2000, nel 2008, nel 2018 e nel 2020, i quali lo hanno portato all'attuale configurazione, distribuita su tre livelli, oltre al seminterrato e ad un piano copertura, parte adibito a camere d'albergo, parte a lastrico solare, sul quale insistono altresì i vani tecnici per l'alloggiamento degli impianti tecnologici per il riscaldamento/raffrescamento e dell'impianto fotovoltaico a servizio della struttura.

Il bene insiste su un'ampia area scoperta esclusiva adibita a parcheggio direttamente collegata alla SP 309 "Romea" per mezzo di due accessi.

La struttura è posta anche a breve distanza dal centro cittadino di Rosolina, il quale è facilmente raggiungibile attraverso la via Don G. Sambo, posta ad ovest del lotto di pertinenza.

Il complesso immobiliare può essere così sinteticamente suddiviso:

Piano terra:

Accessibile per mezzo di due ingressi collocati sul prospetto est dell'edificio, rispettivamente a servizio dell'albergo e del ristorante, si compone in prevalenza di tre zone:

- aree di servizio: posta sulla zona sud-est, con accesso indipendente, caratterizzata da reception, due uffici amministrativi, vano scala di collegamento con i piani superiori dell'immobile.
- ristorante: posto sulla zona nord – est, caratterizzato da un'ampia sala con capienza per circa 140 coperti con annesso pergolato esterno, due angoli bar, servizi igienici dedicati, cucina, zona per lavaggio stoviglie e aree spogliatoio/servizi igienici per il personale addetto.
- centro benessere/spa: posto sulla zona nord – ovest, con accesso indipendente collocato sul prospetto nord dell'edificio, caratterizzato da una piscina "a sfioro" con acqua riscaldata di circa 50,00 mq, provvista di zona relax e idromassaggi, sauna finlandese, bagno turco, doccia sensoriale, vasche per percorsi freddo/caldo e zona relax, mentre in posizione attigua, divisa per mezzo di elementi a vetro, trova posto un'area ristoro.

Completano la zona i servizi, distinti per uomini e donne, costituiti da spogliatoi, docce, wc e anti-wc.

Primo piano:

Si compone in prevalenza di due zone:

- area congressi/eventi/meeting: posta sulla zona nord – est, direttamente collegata al centro benessere posto al piano terra, di forma rettangolare, dotata di servizi igienici dedicati.
- camere dell'albergo: sono distribuite in due blocchi, entrambi dotati di vano scala e ascensore, rispettivamente collocati a est ed a ovest di un ampio terrazzo praticabile dotato di copertura geodetica in struttura metallica e telo in pvc.

Il primo piano complessivamente è composto da 18 camere, raggiungibili per mezzo di un corridoio di spina, tutte dotate di bagno.

Piano secondo:

Interamente occupato da 27 camere, raggiungibili per mezzo di un corridoio di spina, tutte dotate di bagno.

Piano terzo/copertura:

Si compone in prevalenza di tre zone:

- camere dell'albergo abusive ed allo stato attuale non regolarizzabili sul piano della prevenzione incendi: sulla zona sud-est dell'immobile sono presenti ulteriori 3 camere con relativo bagno, di recente realizzazione, una di queste dispone anche di un terrazzo/solarium esclusivo orientato a sud-ovest.
- ampio terrazzo direttamente collegato al vano scala, al centro del quale è stato costruito un appartamento ad uso privato abusivo ed allo stato attuale non regolarizzabili sul piano della prevenzione incendi.
- locali tecnici: sulla zona ovest della copertura trovano posto le centrali termiche, le quali si compongono delle macchine e delle relative componenti accessorie dedicate al riscaldamento ed al raffrescamento della struttura, parte delle quali sono collocate all'interno di vani tecnici abusivi ed allo stato attuale non regolarizzabili sul piano della prevenzione incendi.
- impianto fotovoltaico: collocato sulla zona nord ed ovest della copertura, della potenza di 20 KWp, installato in difformità dalle linee guida del VV.F.

Esternamente il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di efficientamento energetico che ha visto la realizzazione di facciate termoventilate mediante l'applicazione di pannelli isolanti in lana di roccia dello spessore di 10 cm, rivestiti con pannelli in solid-surface a finitura lucida in polimero acrilico, con interposta un'intercapedine d'aria di circa 4-5 cm.

La copertura è di tipo piano ed è impermeabilizzata con guaina bituminosa ardesiata, inoltre, il terrazzo interno dell'edificio è coperto da una struttura "geodetica" realizzata in ferro e rivestita con telo plastico.

I serramenti esterni sono parte in alluminio, parte in PVC e dotati di vetrocamera.

Di seguito si riporta una sommaria descrizione delle parti interne dell'edificio, con la precisazione che per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato.

- Aree di servizio e ristorante: pavimentazione in gres, controsoffitti a quadrotti, pareti intonacate e dipinte, in parte rivestite con specifiche pannellature in cartongesso e moduli realizzati a misura tesi a delimitare reception, uffici e bar.
- cucina e servizi igienici: pavimentazione in gres, pareti in parte intonacate e dipinte con tinta lavabile, in parte rivestite con elementi ceramici. I servizi igienici sono tutti dotati di elementi sanitari in buono stato di conservazione.
- centro benessere/spa: pavimentazione in gres antiscivolo "effetto legno", rivestimenti dei servizi e degli spogliatoi in ceramica, controsoffitti in quadrotti.
- area congressi/meeting: pavimentazione in laminato "effetto parquet" e pareti intonacate e dipinte, in parte rivestite con elementi in cartongesso.
- camere d'albergo: La pavimentazione delle stanze poste e dei corridoi sull'ala ovest è in gres, mentre quelle poste sull'ala est risulta in laminato "effetto legno", le pareti sono intonacate e dipinte ed i servizi igienici dedicati si presentano dotati di elementi sanitari in condizioni discrete. Più nel dettaglio, si rileva un grado di finitura più recente nella porzione est rispetto alla zona ovest.

L'edificio è dotato di impianto antincendio completo di riserva idrica interrata con annesso impianto di pompaggio alimentato da un gruppo elettrogeno, dislocati all'interno della

struttura vi sono i naspi collegati all'anello principale e gli estintori, oltre a tutte le ulteriori misure di sicurezza attive e passive.

Il tutto dovrà essere oggetto di controllo ed eventuale revisione/adeguamento in ragione delle manutenzioni periodiche previste per legge, anche in relazione alla necessità di presentare la nuova SCIA di sicurezza antincendio.

Complessivamente lo stato di conservazione è discreto, sebbene si rilevi la necessità di operare periodici interventi manutentivi, in prevalenza per la parte impiantistica, la quale presenta un evidente grado di obsolescenza e necessita di essere ammodernata, in particolare nell'ottica dell'efficientamento energetico.

L'intero stabile insiste su un'area scoperta esclusiva prevalentemente asfaltata ed adibita ad area di manovra e parcheggi per una superficie di circa 2.500,00 mq e direttamente collegata sia alla SP 309 "Romea", sia alla Via Don G. Sambo, la quale prosegue senza soluzione di continuità con l'attigua area di pertinenza del fabbricato abitativo, non oggetto di stima, insistente sul mapp. 222.

Una porzione del complesso ricettivo, della superficie coperta di circa 50,00 mq distribuita sui tre piani dello stabile e coincidente con il vano scala/ascensore posto ad ovest, con parte del locale spogliatoio ricavato al piano terra e con due camere, ricade sull'attiguo mapp. 222 e risulta intestata ad altra ditta.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 3.245,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Interrato: deposito/magazzino	85,49	0,50	42,74
Piano terra: superficie principale	1.135,63	1	1.135,63
Piano 1: superficie principale	924,80	1	924,80
Piano 1: balconi/terrazzo coperto	171,60	0,3	51,48
Piano 2: Superficie principale	924,80	1	924,80
Piano 2: balconi	20,80	0,3	6,24
Piano 3: Superficie principale	127,95	1	127,95
Piano 3: Terrazzo e dehors	104,50	0,3	31,35
SOMMANO			3.244,99

8. Valutazione complessiva del lotto:

8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, pur essendo antistante alla SP 309 Romea, dunque lungo un'arteria stradale ad alta percorribilità, tesa a favorire la fruizione del compendio, risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

La distanza dal contesto turistico di Rosolina Mare e dalle altre limitrofe località di balneazione non consente di operare paragoni con le strutture ricettive ivi presenti, le quali sono caratterizzate da differenti andamenti di mercato e differenti flussi di affluenza dei visitatori durante l'anno.

Analogamente, le peculiari caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare staggiato, in particolare le dimensioni della struttura alberghiera e le sue dotazioni non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Del pari, benchè siano noti i canoni afferenti ai due contratti di affitto aziendale attualmente in essere, non si hanno a disposizione sufficienti informazioni tese ad inquadrare con il dovuto grado di dettaglio le spese di gestione dirette ed indirette della struttura, le quali, nel caso di specie, hanno una notevole incidenza nell'ambito di un procedimento estimativo di tipo finanziario.

Pertanto, si è ritenuto di procedere nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

La determinazione del costo di costruzione a nuovo si basa su informazioni assunte presso specifici operatori di settore e prendendo come riferimento anche i dati ufficiali dei Prezzari Regionali e delle Camere di Commercio e tiene conto, oltre che delle strutture, anche degli impianti prettamente funzionali agli immobili, così come meglio descritti ai paragrafi precedenti.

Previa individuazione delle percentuali di incidenza delle singole componenti di tali costi, sono stati applicati i vari coefficienti di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale lineare per ciascuna categoria di componenti.

In base ai dati reperiti, si è ritenuto opportuno adottare quale parametro tecnico di valutazione il metro quadrato di superficie coperta, essendo tale parametro utilizzato per i dati statistici in correlazione alle dimensioni in pianta, alle altezze ed alla tipologia costruttiva dei manufatti.

Per il valore del terreno si ricorre al metodo del confronto diretto ed alle tecniche residuali, anche con riferimento all'*asking price*.

Al fine di tenere conto delle criticità descritte in precedenza, si ritiene congrua l'applicazione di un deprezzamento forfettario complessivo pari al 10% del valore di stima dell'immobile, di cui il 5% connesso alle promiscuità riscontrate sulle aree coperte e scoperte del cespite e il restante 5% riferito alle problematiche rilevate sotto il profilo della prevenzione incendi, aspetti entrambi incidenti negativamente sull'appetibilità commerciale del bene.

La valutazione tiene altresì conto della vendita del bene in assenza di continuità aziendale e del conseguente naturale deperimento della struttura, circostanza certamente più penalizzante rispetto alle condizioni riscontrate in occasione della precedente valutazione eseguita nell'ambito della procedura esecutiva, allorquando risultavano ancora in essere i contratti di affitto d'azienda; pertanto, ai fini della stima si applicherà un coefficiente correttivo correlato al fisiologico stato di obsolescenza del compendio.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione dei corpi

Valutazione dei fabbricati – cost approach:

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Corpo A: albergo	3.245,00	4.949.362,59

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi.	€ 742.404,39
Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia	€ 25.000,00
Deprezzamento per adeguamento ai fini della prevenzione incendi: -5%	€ 247.468,13
Deprezzamento per promiscuità sulle aree coperte e scoperte contigue di cui al mapp. 222 -5%	€ 247.468,13

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.687.021,95
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 3.690.000,00

3. COMPONENTE MOBILIARE E AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:

Trattasi di beni strumentali finalizzati all'esercizio dell'attività ricettiva avente sede in Rosolina, Via Santa Teresa 41, unitamente alle autorizzazioni amministrative necessarie per la conduzione aziendale.

2. Descrizione sommaria del compendio:

Beni mobili strumentali

Richiamando in questa sede la perizia di stima, con relativo inventario, redatta dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo, anch'essa predisposta su incarico del Curatore e allegata alla presente relazione, si procede di seguito a una sommaria descrizione del compendio mobiliare.

Presso la struttura risultano presenti beni strumentali destinati all'esercizio dell'attività ricettiva, suddivisi nelle seguenti macrocategorie:

A – Mobili ed arredi a servizio delle camere

B – Mobili e arredi a servizio della cucina

C – Mobili e arredi a servizio delle hall, reception, bar, zona uffici, sale ristorante/colazione

D – Reparto SPA (piscina – bagno turco – percorso Kneipp – sauna)

Autorizzazioni amministrative

La società New Horizons srl risulta essere titolare delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- licenza per l'esercizio di ristorante n. 206 del 08/10/1994 rilasciata dal Comune di Rosolina
- attestazione igienico sanitaria prto. 37 rilasciata dal Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione del Comune di Rosolina in data 26/07/2007
- licenza di vendita prodotti alcolici rilasciata in data 01/06/2021 dall'Ufficio delle Dogane, dipartimento DT III Veneto e Friuli Venezia Giulia
- licenza per l'esercizio di albergo a carattere annuale n. 475 del 29/03/2002 rilasciata dal Comune di Rosolina
- Autorizzazione sanitaria reg. 16/01 e reg. 26/dip. rilasciata in data 07/12/2001

3. Valutazione:

L'intera componente mobiliare è stata valutata, in regime di continuità aziendale, per un importo complessivo di € 151.835,00, il quale deve intendersi comprensivo anche delle autorizzazioni amministrative elencate al punto precedente.

Tipologia	Valore Complessivo (€)
Beni strumentali e autorizzazioni amministrative	151.835,00

3.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi.	€ 22.775,25
--	--------------------

3.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.059,75
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 129.000,00

4. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE

Nella presente valutazione non è stato attribuito alcun valore all'avviamento commerciale, tenuto conto del perdurante stato di difficoltà economica dell'attività, della limitata attrattività turistico-commerciale della zona ove ricade la struttura e dell'assenza di una redditività stabile e adeguata, anche in considerazione del ricorso, da parte degli attuali conduttori, a politiche tariffarie particolarmente contenute e non pienamente remunerative, dalle quali sono derivati margini economici modesti.

Parimenti, il comparto ristorazione, così come il centro benessere/spa, non risultano caratterizzati da livelli di attività e redditività tali da contribuire positivamente alla formazione di un avviamento economicamente apprezzabile e trasferibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore complessivo del compendio aziendale è stato determinato con esclusivo riferimento alle componenti materiali dell'azienda, rappresentate dal compendio immobiliare e dai beni mobili, oltre alle autorizzazioni amministrative inerenti all'esercizio dell'attività ricettiva.

Beni immobili	€ 3.690.000,00
Beni strumentali e autorizzazioni amministrative	€ 129.000,00
VALORE AZIENDA	€ 3.819.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- prevenzione incendi e fotovoltaico
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione dei beni immobili
- relazione di stima beni mobili e inventario (a cura di IS.VE.GI. Rovigo srl)

14 Maggio 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

