
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
Aqui SPV S.r.l.

contro:



n. Gen. Rep. **45/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2022, ore 13:00

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Carlo Salvagnini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 di 2

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 424395
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@epap.sicurezza postale.it

file: 45_2021_lotto_2_rev01.rtf



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Dati Catastali

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2, quota 1/1 di proprietà di locale commerciale ad uso bar sito al piano terra di edificio con tre unità immobiliari complessive.

Corpo: A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED]

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),

- **Sez. Urb. CO, Foglio 6, particella 114, subalterno 16**, categoria C/1, classe 3, consistenza 124 mq, Piazza della Repubblica n. 37, piano T, rendita catastale € 1248,79, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2019 Pratica n. RO0002995 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1208.1/2019).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**per quota parte area coperta e scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), Sezione Censuaria di Contarina,

- **Foglio 6, particella 114**, qualità Ente Urbano, superficie 644 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/04/2006 Pratica n. RO0030267 in atti dal 24/04/2006 ISTANZA DI PARTE N. 27792/2006 (n.143.1/2006).

Intestazione:

- Bene comune non censibile (**quota parte dell'area scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (RO),

- **Sez. Urb. CO, Foglio 6, particella 114, subalterno 11**, bene comune non censibile, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 8,10,13 E 16, Piazza della Repubblica n. 36 Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/1995 in atti dal 23/10/2007 L.R.n.49/94 proveniente dal comune C967; trasferito al comune G926. (n. 6/2007).

Si fa presente che le due risultanze catastali di cui sopra (E.U. e B.C.N.C.) sono invece colpite da altro pignoramento (indicato al successivo par. 4.2.2).

2. Stato di possesso

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: dalla ricerca effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, l'ultimo atto registrato presente in atti ed avente oggetto l'unità immobiliare in vendita, è il contratto di locazione ad uso commerciale registrato al n. 215 S.3T anno 2018 avente durata di 6 anni dal 01/03/2018 al canone annuo di € 24.000,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 l'una (entro i primi dieci giorni di ogni mese). Per altro, al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario in data 18/05/2022, l'immobile risultava libero da persone e cose. L'Esecutata affermava inoltre di aver ricevuto la disdetta dall'affittuario che si è avvalso della



facoltà di recesso “*ad nutum*”.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si, per una parte.

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Banca Popolare di Ravenna S.p.a.; 2) AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI (nel ventennio).

7. Prezzo

Bene: Piazza della Repubblica 37 - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 2

Prezzo: € 153.400,00

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato “.avi”, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per



l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della



superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Porto Viro (RO)
Piazza della Repubblica 37

Lotto: 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Porto Viro (RO), Località Contarina, Piazza della Repubblica 37, quota 1/1 di proprietà di locale commerciale ad uso bar sito al piano terra di edificio con tre unità immobiliari complessive.

Quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED]

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),

- **Sez. Urb. CO, Foglio 6, particella 114, subalterno 16**, categoria C/1, classe 3, consistenza 124 mq, Piazza della Repubblica n. 37, piano T, rendita catastale € 1248,79, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2019 Pratica n. RO0002995 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1208.1/2019).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**per quota parte area coperta e scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), Sezione Censuaria di Contarina,

- **Foglio 6, particella 114**, qualità Ente Urbano, superficie 644 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/04/2006 Pratica n. RO0030267 in atti dal 24/04/2006 ISTANZA DI PARTE N. 27792/2006 (n.143.1/2006).

Intestazione:

- Bene comune non censibile (**quota parte dell'area scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (RO),

- **Sez. Urb. CO, Foglio 6, particella 114, subalterno 11**, bene comune non censibile, B.C.N.C. (CORTE) Al SUB 8,10,13 E 16, Piazza della Repubblica n. 36 Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/1995 in atti dal 23/10/2007 L.R.n.49/94 proveniente dal comune C967; trasferito al comune G926. (n. 6/2007).

Si fa presente che le due risultanze catastali di cui sopra (E.U. e B.C.N.C.) sono invece colpite da altro pignoramento (indicato al successivo par. 4.2.2).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze secondo la mappa del Catasto Terreni, della particella 114 (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- a nord particelle 957, 956, 955, 927, 662, 747, ad est particella 738, a sud Piazza della Repubblica ed a ovest particella 111.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa e le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

quanto alla planimetria catastale dell'immobile:

- 1) diversa separazione tra spogliatoio ed anti bagno;
- 2) diverso tracciato del muretto di separazione tra i locali di preparazione



alimenti;

- 3) la finestra sul prospetto est disegnata nello spogliatoio è in realtà nell'antibagno;
- 4) differenze nell'indicazione delle altezze interne;
- 5) presenza di arredi in muratura non indicati in planimetria;
- 6) scala interna non correttamente disegnata;
- 7) presenza di una struttura di copertura mobile installata sul bene comune non censibile.

Per le difformità indicate dal punto 1 al punto 6 non si è provveduto all'aggiornamento in quanto tali variazioni non incidono sul corretto censimento dell'immobile così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010; per la difformità indicata al punto 7 non si è proceduto all'aggiornamento in quanto tale struttura risulta installata su un bene comune anche a terzi non eseguiti e per tale motivo andrà rimosso.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di locale commerciale ad uso bar sito al piano terra di edificio bifamiliare.

Caratteristiche zona: centrale urbana di Contarina di Porto Viro (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: la sede del Comune dista circa 100 metri, Taglio di Po dista circa 7 km, la città di Adria (RO) dista 15 km mentre la città di Rovigo dista circa 39 km.

Attrazioni paesaggistiche: il territorio comunale comprende zone soggette a tutela ambientale quali le dune fossili di Contarina e Donada, le lagune, le golene e le valli tra il Po di Levante e il Po di Venezia che sono stati riconosciuti per la loro unicità da direttive comunitarie "zone di protezione speciale" (ReteNatura2000) e "patrimonio dell'umanità" (UNESCO).

Attrazioni storiche: nel territorio esistono costruzioni risalenti al 1600 e soggette a tutela architettonica come la chiesa di Cà Cappello con corte seicentesca, chiaviche a testimonianza dell'ingegneria idraulica ottocentesca, Villa Carrer costruita nel 1500 come azienda agricola da nobili veneziani, ecc..

Principali collegamenti pubblici: la strada statale Romea n. 309, che collega Venezia a Ravenna, attraversa il territorio comunale e dista circa 1 chilometro.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da una città di circa 14.500 abitanti: scuola materna, elementare e media, luoghi di aggregazione e culto, centri commerciali, negozi al dettaglio, centro medico, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutata quale "*dante causa*", in data 20 aprile 2022 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 12.05.2022 prot. 30972, comunicava relativamente all'immobile del presente lotto la presenza del contratto di locazione ad uso commerciale registrato al n. 215 S.3T anno 2018 avente durata di 6 anni dal 01/03/2018 al canone annuo di € 24.000,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 l'una (entro i primi dieci giorni di ogni mese). Per altro, al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario in data 18/05/2022, l'immobile risultava libero da persone e cose. L'Esecutata affermava inoltre di aver ricevuto la disdetta dall'affittuario che si è avvalso della facoltà di recesso "*ad nutum*".

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 dalla relazione notarile in atti. Con



verifica di aggiornamento del 08/08/2022 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Chioggia, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*
Non ne risultano in atti.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti. Si riferisce che nello stato di fatto alcune porzioni di impianti (riscaldamento e raffrescamento, fognature, gas, ecc.) risultano posizionate su beni comuni agli altri subalterni. Sarà cura dell'Aggiudicatario concordare con i suddetti comproprietari le modalità di gestione delle suddette porzioni di impianti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

1 - Ipoteca volontaria a favore di **Banca Popolare di Ravenna S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Dr. Livio Penzo, Notaio in Adria, Rep. n. 40.933/17.244 in data 21/11/2008, iscritta a Chioggia in data 26/11/2008 ai nn. R.G. 7191, R.P. 1488. Ipoteca: € 560.000,00; Capitale: € 280.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Porto Viro, distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CO, foglio 6, particella 114 sub. 14 e 15 (oggi sub. 16) e sub. 11 (b.c.n.c.) e la quota proporzionale dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Censuario di Contarina, fg. 6 mapp. 114 E.U..

2 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma** contro [REDACTED], derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo a rogito dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, Rep. n. 1311/9922 in data 08/04/2022, iscritta a Chioggia in data 11/04/2022 ai nn. R.G. 2140, R.P. 317. Ipoteca: € 137.569,46; Capitale: € 68.784,73.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile posto in Comune di Porto Viro, distinto al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CO, foglio 6, particella 114 sub. 16, la quota di 4/9 di proprietà degli immobili distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. DO, foglio 22, particella 309 sub. 3, 5 e 7 e la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile posto in Comune di Porto Viro, distinto al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. DO, foglio 22, particella 309 sub. 4.

4.2.2 *Pignoramenti:*

1 - *Pignoramento* a favore di **Banca Popolare di Ravenna S.p.a.** contro tra gli altri [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 23/03/2014 Rep. n. 893, trascritto a Chioggia in data 31/03/2014 ai nn. R.G. 1367, R.P. 989.

Il pignoramento colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Porto Viro, distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CO, foglio 6, particella 114 sub. 14 e 15 (oggi sub. 16) e sub. 11 (b.c.n.c.) e la quota proporzionale dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Censuario di Contarina, fg. 6 mapp. 114 E.U..

2 - *Pignoramento* a favore di **Aqui SPV S.r.l.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 02/03/2021 Rep. n. 388, trascritto a Chioggia in data 19/04/2021 ai nn. R.G. 2218, R.P. 1601.



Il pignoramento colpisce, fra le altre, la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Porto Viro distinto al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CO, foglio 6, particella 114 sub. 16.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Chioggia nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Chioggia nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

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

In data 08/08/2022 presso la Conservatoria di Chioggia si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 03/05/2021): a carico dell'Esecutata non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	non conosciute.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non conosciute.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non conosciute.
Spese condominiali scadute ed insolute:	non conosciute.
Millesimi di proprietà:	non conosciuti.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si, in parte.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	non conosciuto.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	si evidenzia la presenza sull'area esterna, bene comune anche a terzi non eseguiti di una struttura di copertura mobile; tale copertura andrà rimossa a cura e spese dell'Aggiudicatario se ancora presente al momento del trasferimento e nel caso in cui non riesca a concordarne l'utilizzo con i suddetti comproprietari. Si riferisce che nello stato di fatto alcune porzioni di impianti (riscaldamento e raffrescamento, fognature, gas, ecc.) risultano posizionate su beni comuni agli altri subalterni. Sarà cura dell'Aggiudicatario concordare con i suddetti comproprietari le modalità di gestione delle suddette porzioni di impianti.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	---



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], Proprietà per 1/1;
dal **08/11/2000** al **13/10/2008** in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Livio Penzo, Rep. n. 20811 del 08/11/2000, trascritto a Chioggia in data 01/12/2000 ai nn. R.G. 6770, R.P. 4420.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000;
dal **13/10/2008** ad **OGGI** in forza di atto di donazione a rogito Dr. Martucci Carlo, Rep. n. 78309/12161 del 13/10/2008, trascritto a Chioggia in data 24/10/2008 ai nn. R.G. 6466, R.P. 3850.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Porto Viro, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 2225/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di esecuzione lavori edili per la costruzione di un fabbricato di piani due, vani 12 e accessori 17 ad uso abitazione, negozi, uffici.

Domanda di autorizzazione presentata in data 18.08.1970 prot. n. 6103, Licenza di costruzione rilasciata in data 05.09.1970.

I lavori sono iniziati in data 07.09.1970 e terminati in data 30.01.1971; abitabilità n. 456/6103 del 26.03.1971.

Identificativo: 705/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per eseguire attività edilizia.

Per lavori: modifiche distributive interne e di prospetto, cambio di destinazione d'uso, creazione di un passo carraio ed installazione di un pergolato in legno.

Domanda di concessione presentata in data 31/10/2001 prot. n. 81590, Concessione edilizia n. 1698 rilasciata in data 12/06/2002.

A seguito di fine lavori parziale del 22/07/2003 è stata rilasciata l'abitabilità degli appartamenti con Autorizzazione n. 1003 del 31/07/2003.

E' presente in atti l'Autorizzazione allo scarico di appartamenti e attività commerciale prot. n. 21589 del 18/12/2001.

Sono collegate inoltre alla presente pratica edilizia le Denunce di Inizio Attività prot. n. 12836 del 27/06/2001 per manutenzioni interne di pavimenti e impianti e prot. n. 12111 del 19/06/2003 per il mantenimento delle dimensioni esistenti del ripostiglio del piano terra.

Identificativo: 1018/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: per il mantenimento delle dimensioni esistenti del ripostiglio del piano terra rispetto a quanto richiesto con C.E. n. 1698 del 2002.

Dichiarazione di conformità del 23/07/2003.

Identificativo: 706/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori: lavori di ristrutturazione ed ampliamento al piano terra, con cambio di destinazione d'uso da negozio a bar.



Domanda di permesso di costruire presentato in data 18/05/2004 prot. n. 10353, Permesso n. 303 rilasciato in data 24/11/2004.

E' presente in atti una comunicazione di variante in sanatoria prot. n. 11532 del 13/09/2005 per modifiche interne allo spogliatoio e w.c..

Rilasciata l'agibilità del bar con Autorizzazione n. 1249 del 12/07/2005.

Identificativo: 1017/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: sanatoria cambio d'uso senza opere di un locale da garage a dispensa.

D.I.A. presentata in data 16/08/2005 prot. n. 16185, certificato di collaudo finale prot. n. 3265 del 22/02/2013. Certificato di agibilità rilasciato in data 15/05/2013 prot. n. 8349.

Identificativo: 10/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria.

Per lavori: montaggio di una copertura rimovibile.

D.I.A. presentata in data 06/02/2006 prot. n. 2281, parere di sospensiva della Commissione edilizia in data 20/02/2006 e parere negativo del corpo di Polizia locale prot. 140/06 del 08/04/2006 per la sottrazione del parcheggio riservato al bar.

Identificativo: 1423/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria.

Per lavori: per la regolamentazione di una copertura in telo rimovibile e pannelli smontabili in vetro con spostamento area parcheggio riservata al bar.

D.I.A. presentata in data 29/05/2008 prot. n. 8873, Asseverazione di conformità datata 29/05/2008; Denuncia integrata con il pagamento della sanzione prevista trasmessa in data 28/10/2008 prot. n. 18107.

Identificativo: 1806/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: per la realizzazione di una pedana per occupazione di suolo pubblico con tavolini e sedie.

D.I.A. presentata in data 15/05/2009 prot. n. 8447; viene concesso il Nulla Osta per l'occupazione temporanea di suolo pubblico dal 1 maggio al 31 ottobre 2009.

Identificativo: 21032018-1839/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Per lavori: ADEGUAMENTO IGENICO SANITARIO CON CAMBIO DI UTILIZZO, IN BASE ALL'Art. 23 del D.P.R.380/2001, inerenti l'abbassamento di quota del pavimento di parte della dispensa per ricavare un laboratorio a servizio di pasticceria/bar su unità ad uso commerciale.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche urbanistiche in atti, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) diversa separazione tra spogliatoio ed anti bagno;
- 2) diverso tracciato del muretto di separazione tra i locali di preparazione alimenti;
- 3) diverso posizionamento della finestra sul prospetto est (disegnata nello spogliatoio è in realtà nell'antibagno) e dimensioni difformi (più piccola);
- 4) difformità dimensionali di uno dei wc oltre le tolleranze del 2%;
- 5) difformità dimensionali nell'ordine delle tolleranze del 2%;
- 6) accesso non autorizzato al vano scale dei piani superiori,
- 7) presenza di una struttura di copertura mobile installata sul bene comune non censibile,



Al fine di regolarizzare le difformità da 1) a 4), l'Aggiudicatario dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria (con modifiche prospettiche) che comporta una sanzione minima di € 516,00 oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in € 3.000,00. La sanzione indicata, così come anche i relativi oneri, spese tecniche, opere murarie e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia, resterà in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente stabilita dalla competente amministrazione comunale.

La difformità 5) non costituisce abuso e non necessita di sanatoria.

Per la difformità 6) l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla chiusura del foro a sua cura e spese.

Per la difformità 7) l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione a sua cura e spese qualora detta struttura sia ancora presente al momento del trasferimento e nel caso in cui non riesca a concordarne l'utilizzo con i comproprietari delle aree comuni.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: € 516,00 comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: € 3.000,00 comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se risultanti di maggiore importo; opere, adeguamento degli impianti: € non determinabili.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Porto Viro è dotato di Piano regolatore Comunale (PRC), formato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza di Servizi del 03.05.2011 e con deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 03.08.2011, nonché dal Piano degli Interventi, costituito dal previgente Piano Regolatore Generale (PRG); una prima Variante al Piano degli Interventi (PI) è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02.03.2012 ed approvata, sempre dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 07.06.2012;
In forza della delibera:	la Variante n. 2 al P.I. è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 26.11.2012.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica risulta che la particella 114 ricade in zona B1 – Intensiva esistente.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Porto Viro riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di locale commerciale ad uso bar sito al piano terra di edificio bifamiliare di cui al punto A**



Trattasi di un locale ad uso bar posto al piano terra di edificio residenziale composto di tre piani fuori terra con copertura a quattro falde con lattenerie in acciaio. Il fabbricato ha pianta regolare, è costituito da murature in laterizio intonacate, pilastri in calcestruzzo e solai di piano in latero cemento. Il fabbricato è circondato da un'area cortiliva comune delimitata da recinzioni. L'unità commerciale è posta al piano terra con accesso principale dal prospetto sud fronteggiante la Piazza pubblica. Il prospetto principale dell'unità è realizzato con una parete in vetro con porte a battente, davanti alla quale risulta installata una struttura metallica formata da copertura e tamponamenti mobili in tela pvc. Come già detto questa struttura risulta essere stata realizzata sull'area scoperta comune anche alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato (non eseguite). Il locale uso bar è costituito da un ampio spazio intervallato da pilastri e con pavimentazione posta su più livelli. Collegato allo spazio principale si trovano due vani adibiti alla preparazione degli alimenti ed un disimpegno di collegamento con la zona servizi, costituita da due w.c. ed uno spogliatoio dotato di servizio per il personale. A sua volta il locale di preparazione alimenti risulta in collegamento con un vano deposito (dotato di portone basculante accessibile dall'area comune) a sua volta in comunicazione con un'ulteriore spogliatoio/ripostiglio finestrato. Sul locale principale si affaccia inoltre un soppalco sostenuto da pilastri in profili metallici, realizzato con strutture in legno e vetro, raggiungibile mediante una scala costituita da elementi portanti in metallo e vetro. Le finiture dell'unità commerciale risultano ordinarie, costituite da pavimenti in piastrelle di grandi dimensioni ed inserti in parquet nel locale principale, piastrelle ceramiche nel deposito e ripostiglio ed in materiale lavabile nei locali di preparazione alimenti e servizi, dove le pareti risultano anche rivestite con piastrelle o tinteggiate con pittura lavabile. Le porte interne dei servizi sono in legno tamburato mentre le porte sul prospetto principale sono in vetro. Gli infissi delle finestre sono in legno o alluminio con vetrocamera. Gli impianti del locale sono costituiti da impianto idrico, elettrico e del gas sottotraccia, ed impianto termico costituito da una caldaia murale posta esternamente sul prospetto est con impianto di circolazione dell'aria costituito da condotte tubolari a vista in acciaio con bocchette di ventilazione, è presente anche un impianto di trattamento/condizionamento dell'aria posto esternamente e mascherato da pannellature in alluminio. L'impianto elettrico, in parte realizzato con canalette tubolari a vista, al momento del sopralluogo risultava privo di tutti i dispositivi utilizzatori finali come lampade, macchinari di lavorazione, utensili da bar ecc. lasciando a vista i relativi conduttori. L'unità commerciale ha altezze interne variabili da circa ml 2,17 nel deposito, circa ml 2,40 nella zona servizi, circa ml 2,70 nei locali di preparazione e circa ml 3,97 nel locale principale nella porzione non soppalcata.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) della Unità commerciale in vendita:

<i>Destinazione Bar</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
locale bar	sup. lorda	79,40	1	79,40
retrobar	sup. lorda	17,28	1	17,28
locali preparazione	sup. lorda	48,73	1	48,73
disimpegno	sup. lorda	1,82	1	1,82
spogliatoio	sup. lorda	3,05	1	3,05
antibagno	sup. lorda	5,50	1	5,50
w.c.	sup. lorda	3,86	1	3,86
w.c.	sup. lorda	2,21	1	2,21



deposito	sup. lorda	18,51	1	18,51
spogliatoio	sup. lorda	6,24	1	6,24
soppalco	sup. lorda	25,97	0,25	6,49
scala interna e passaggio	sup. lorda	14,43	1	14,43
Totale		227,00		207,52

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) della Unità commerciale in vendita:

Destinazione Bar	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	Sup. netta commerciale mq
locale bar	sup. netta	74,85	1	74,85
retrobar	sup. netta	13,35	1	13,35
locali preparazione	sup. netta	42,96	1	42,96
disimpegno	sup. netta	1,38	1	1,38
spogliatoio	sup. netta	2,15	1	2,15
antibagno	sup. netta	4,32	1	4,32
w.c.	sup. netta	2,43	1	2,43
w.c.	sup. netta	1,50	1	1,50
deposito	sup. netta	15,12	1	15,12
spogliatoio	sup. netta	4,35	1	4,35
soppalco	sup. netta	25,76	0,25	6,44
scala interna e passaggio	sup. netta	12,90	1	12,90
Totale		201,07		181,75

Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA

Caratteristiche strutturali fabbricato principale (con la precisazione che negli atti edilizi non risulta una Relazione di Collaudo Statico):

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **latero cemento**, condizioni: **non determinabile**

Solai (di piano): tipologia: **solai in latero cemento**, condizioni: **apparentemente buone**

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **legno o alluminio con vetrocamera e porte in vetro**, protezione: **nessuna**, materiale protezione: -, condizioni: **apparentemente sufficienti**, note: -

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **non determinabile**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **non determinabile**

Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in ceramica e inserti in legno**, condizioni: **apparentemente sufficienti**,

Rivestimento ubicazione: **servizi e locali lavorazione**, materiale: **piastrelle ceramiche o pittura lavabile**, condizioni: **sufficienti**, note: -

Impianti:



Elettrico	tipologia: sottotraccia e con canalette a vista , tensione: 220V , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano di città , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: da acquedotto , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo, caldaia murale e condizionamento , alimentazione: gas metano , rete di distribuzione: probabilmente condutture tubolari , diffusori: Ventilazione forzata , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -.
Nota sugli impianti:	gli impianti sono considerati non a norma e, alcuni in parte, risultano incompleti; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti, completamenti e conseguenti messe a norma.
<u>Costi per adeguamento impianti:</u>	non determinabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- Metodo del Confronto di mercato (MCA)

E' stata reperita una sola transazione immobiliare relativamente recente di seguito sintetizzata:

- Notaio L. Penzo, Rep. 50010 del 28.12.2020, trascritta a Chioggia nel 2020 ai nn. RG/RP 6523/4656: con questo atto di compravendita viene trasferita un locale con destinazione catastale "C1" ad uso negozio al piano terra; la relativa superficie catastale è pari a mq 47; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 40.000.

Giudizio sui comparabili: il comparabile reperito è ritenuto idoneo per le finalità della



presente stima; a conferma di quanto detto lo scrivente ha analizzato anche il valore a mq che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) stabilisce per la zona nel secondo semestre del 2021 (ultimo disponibile): €/mq 750 (condizioni normali) e €/mq 1.050 (condizioni ottime). Per tale motivo non si procede con l'applicazione del secondo metodo di stima (Metodo del Costo - di costruzione o di ristrutturazione) che comunque in zona per la stessa tipologia immobiliare prevede un costo di costruzione di €/mq 1.116.

Stima: rimandando all'Allegato n. 12 per i dettagli delle comparazioni con il bene staggito, qui si riferisce che il valore medio a metro quadrato così ottenuto è pari a € 890 a metro quadrato lordo commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità commerciale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità commerciale	207,52	890,00	184.692,80
Valore complessivo intero			184.692,80
Valore complessivo diritto e quota			184.692,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 27.703,92
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 3.516,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 153.472,88
Valore immobile/quota immobiliare <u>arrotondato</u> , al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 153.400,00

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali, istanze

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Estratto di mappa catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica: non presente

Allegato 7: Documentazione Fotografica

Allegato 8: Atto di provenienza

Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica

Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche

Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate



Allegato 12: Dettaglio della stima
Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)
Data generazione:
30 agosto 2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 45/2021 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da AQUI SPV S.r.l. [REDACTED] contro [REDACTED] con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto 2** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i>	<i>presso</i>	<i>Via Pec:</i>
Aqui SPV S.r.l.	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i>	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i>	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i>	[REDACTED]	[REDACTED]
Dott. Carlo Salvagnini	[REDACTED]	carlo.salvagnini@pec.commercialisti.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
 3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
 Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

